

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 december 2013

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

Datum: woensdag 4 december 2013
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

[Bijlage - 2013-12-04 uitnodigingsbrief R&W \(pdf\)](#)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

A3. Afspraken en planning

[Bijlage - Besluitenlijst \(pdf\)](#)

[Bijlage - LTA \(pdf\)](#)

[Bijlage - IM lijst , afgehandeld \(pdf\)](#)

[Bijlage - IM lijst , niet afgehandeld \(pdf\)](#)

A4. Conformstukken

a. Slotcalculaties 2013

(Raadsvoorstel 21 november 2013)

[Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf \(pdf\)](#)

b. Beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven

(raadsvoorstel 21 november 2013)

[Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven \(pdf\)](#)

A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Revitaliseringsplan Woonschepenhaven
(Raadsvoorstel 21 november 2013)
[Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Woonschepenhaven](#) (pdf)
- B2.** Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee (collegebrief 17-10-2013)
Aanvullend:
Mobiliteitsplan Nieuwbouw Islamistisch Centrum Groningen
Verslag gesprek wijkraden Paddepoel en Selwerd
(beschikbaar vrijdag 29 nov. 2013)
[Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee](#) (pdf)
[Bijlage - Notitie mobiliteitsbeleid Islamitisch Centrum Groningen def](#) (pdf)
- B3.** Vaststelling Herziening grondexploitaties per raadsvoorstel
Resultaten herziening grondexploitaties
(Collegebrief 21 november 2013)
[Collegebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en Kempkensberg Engelse Kamp.pdf rv](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013](#) (pdf)
[Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2013](#) (pdf)
[Bijlage - Sleutelrapportage](#) (pdf)
- Beantwoording motie Visie plandeel Noord
(collegebrief 27 november 2013)
[Collegebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord](#) (pdf)
- B4.** Meerjaren uitvoeringsplan Structuurvisie 2014-2017
(Collegebrief 22 november 2013)
[Collegebrief - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017](#) (pdf)
- B5.** Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014
(Raadsvoorstel 21 november 2013)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 4 december 2013

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 nieuw (pdf)
Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en Woningmarktonderzoek Groningen I en II (pdf)

Jongerenhuisvesting en overlast
(Collegebrief 31-10-2013)

Collegebrief - Jongerenhuisvesting en overlast (pdf)

C Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken

Lijst ingekomen stukken (pdf)

C2. Vaststelling verslag 19 november 2013

2013-11-19 Verslag R&W (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Bijlage - 2013-12-04 uitnodigingsbrief R&W

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

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 4 december 2013
Datum 25 november 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 **4 december 2013 van 20.00 tot 22.30 uur in de oude raadzaal.**

Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen. Met uw goedkeuring worden deze na de raadsvergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 19 november 2013 toegevoegd.

A4 Conform stukken

a. Slotcalculaties 2013

(Raadsvoorstel 21 november 2013)

Dit betreft slotcalculaties voor 5 zgn. complexen; Gravenburg/De Held II, Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs en groen, Achter de Reidijk, Reidiep Dorkwerd fase I & 2, Montessorischool Beijum.
Het financiële resultaat ten gunste van de reserve grondzaken is 161 duizend.

b. Beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven

(Raadsvoorstel 21 november 2013)

Deze tijdelijke verordening handhaaft voorlopig de bestaande planologische mogelijkheden en is bedoeld om het risico van verlies van leges in deze gebieden te beperken tot het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is vastgesteld. Na vaststelling is er tegen deze beheersverordening geen beroep mogelijk en deze verordening treedt na de vaststelling dan ook direct in werking.

Discussiestukken

B.1 Revitaliseringsplan Woonschepenhaven

(Raadsvoorstel 21 november 2013)

Te besluiten kennis te nemen van het conceptplan en tot het dekken van het krediet van 4,5 miljoen uit de posten; begroting Stadsbeheer € 1,05 miljoen, vrijval BLS-gelden Liquid City € 0,35 miljoen en ISV gelden € 3,1 miljoen.

Bij budgettaire overschrijding wordt dit integraal in de afweging binnen de grondexploitatie Eemskanaalzone meegenomen. Dit uit evt. positief resultaat na realisatie van het Sontwegtracé (2016) met een maximum van 1,3 miljoen. Tot die tijd blijft deze 1,3 miljoen hiervoor gereserveerd binnen de ISV-gelden.

Het gaat in feite om grootschalig onderhoud om langere tijd een veilige en prettige woonomgeving te garanderen. Bewoners worden individueel, collectief en d.m.v. een klankbordgroep betrokken bij de voorbereiding, aanbesteding en uitvoering. Het betreft: nieuwe ligging woonboten, renovatie steigers, aanbrengen schaalkorven, uit baggeren van de haven naar 1.40 meter, kwaliteitsslag nutsvoorzieningen, aansluiting op een nieuwe centrale afvoerleiding/riolering (bekostigd uit een ander budget) en aanpakken van de rijweg met nieuwe asfaltlaag, deels snoeien groen en de buitendijk voorzien van half verhard wandelpad.

Bijlage - 2013-12-04 uitnodigingsbrief R&W

B.2 Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee
(collegebrief 17-10-2013)

Aanvullend:

Mobiliteitsplan Nieuwbouw Islamitisch Centrum Groningen
Verslag gesprek wijkraden Paddepoel en Selwerd
(beschikbaar vrijdag 29 nov. 2013)

Bijgaand treft u n.a.v. de commissievergadering van 19 november jl. het u toegezegde Mobiliteitsplan aan. Op 27 november a.s. heeft wethouder van der Schaaf nog een gesprek met de wijkraden. **Dit verslag wordt vrijdag 29 november 2013 aan de agenda toegevoegd.**

B.3 Vaststelling Herziening grondexploitaties per raadsvoorstel
Resultaten herziening grondexploitaties

Deze collegebrief Herziening grondexploitaties heeft betrekking op onderstaande 11 raadsvoorstellen d.d. 21 november 2013, die ieder afzonderlijke besluitvorming vragen.

1. Grondexploitatie Meerstad 2013
2. Herziening grondexploitatie CiBoGa 2013
3. Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013
4. Herziening grondexploitatie Eemskanaalzone 2013
5. Herziening grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013
6. Herziening grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp
7. Herziening grondexploitatie Eemspoort 2013
8. Herziening grondexploitatie Roodehaan 2013
9. Herziening grondexploitatie Westpoort 2013
10. Herziening grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013
11. Herziening grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2013

Achter de code treft u tevens de geheime bijlage aan bij iedere grondexploitatie. Bij de grex Meerstad zijn dit 5 bijlagen. (tab raadleden/kalender 4 dec RenW)

De sleutelrapportage II, waarnaar in de brief Resultaten herziening grondexploitaties wordt verwezen, komt op di. 26 november a.s. in het College ter vaststelling **en wordt uiterlijk donderdag 28 november a.s. aan dit agendapunt toegevoegd.**

B.4 Meerjaren uitvoeringsplan Structuurvisie 2014-2017
(Collegebrief 22 november 2013)

Als belangrijkste uitdaging noemt het College het structureel versterken van de werkgelegenheid en hiermee in samenhang het verbeteren van het woon- en leefklimaat en de bereikbaarheid in samenwerking met de regio en andere partners. Doorgaan met het vernieuwen van de eigen rol naar een meer flexibele en uitnodigende overheid, waarbij de opgaven voor de overheid zijn; ruimte bieden en het creëren, stimuleren en faciliteren van voorwaarden voor ondernemers, impulsen MKB, kennis- en zorginstellingen, dienstverlening, gerichte acquisitie, uitstekende bereikbaarheid, een vraaggericht woningaanbod en een dynamische binnenstad.

Deze uitdagingen zal het college inbrengen in het onderhandelingsdossier voor het nieuwe college, samen met o.a. de resultaten van het inspiratiefestival *Let's Gro.*

Bijlage - 2013-12-04 uitnodigingsbrief R&W

B.5 Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014

(Raadsvoorstel 21 november 2013)

Het vierde meerjarenprogramma is voornamelijk een actualisatiedocument. In 2014 zal de structuurvisie Wonen worden herijkt.

De nadruk blijft op drie doelgroepen, *gezinnen, ouderen en jongeren*.

Als bijlagen treft u aan:

Het woningmarktonderzoek Groningen van KAW, Deel I en II en de analyse Wonen en Zorg. Naast de analyse is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar *de woonwensen van ouderen*. De kwalitatieve opgave zal in *nieuwe nota ouderen- en zorghuisvesting zal in de eerste helft van 2014* worden verwoord. Deze komt in overleg met ouderenbonden en de adviesraden tot stand.

Tevens is de *monitor Jongerenhuisvesting* opgenomen in het meerjarenprogramma. N.a.v. de motie "*Leven in de stad, gelden slimmer besteden*" is het budget voor het plaatsen van fietsklemmen verhoogd met € 20.000,-.

In het kader van de motie "*Slaagkans jongeren*" wordt gewerkt aan een andere monitoringssystematiek. Deze zal in het meerjarenprogramma 2014 worden ingevoerd. Conform de motie "*Kamerkeurmerk*" biedt het college ondersteuning aan initiatiefnemers zoals van de site Host me Right.

Naast de doelgroepen wordt gericht op de speerpunten; duurzaamheid (energie neutraal 2035/afspraken NLA), (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen boven winkels en wonen op het water.

Het komende jaar zal worden ingezet op: Afmaken van de bestaande stad, Jongerenhuisvesting, verdere ontwikkeling Meerstad en mogelijkheden Reitdiep III en IV.

Jongerenhuisvesting en overlast

(Collegebrief 31-10-2013)

In de vergadering van 19 november is afgesproken om deze collegebrief tegelijk te bespreken met het Meerjaren programma Structuurvisie wonen.

Ingekomen stukken

De collegebrief d.d. 22-11-2013 "Preadvies initiatiefvoorstel CDA

Mantelzorgwoningen mogelijk maken" zal 14 januari 2014 worden geagendeerd.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
commissiegriffier Ruimte en Wonen

Bijlage - Besluitenlijst

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 19 november 2013
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 19.30-22.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 27 november 2013

CONFORM

Projectbesluit aanvraag reguliere bouwvergunning Weeshuisgang 4
(raadsvoorstel 25 oktober 2013)

DISCUSSIE

n.v.t.

2. TOEZEGGINGEN

Projectbesluit aanvraag reguliere bouwvergunning Weeshuisgang 4

Wethouder van der Schaaf zegt een schriftelijke beeld toe van de woonkwaliteiten van de appartementen en de beantwoording van de vraag hoe het zit met de afstand tussen de appartementen en de andere panden. Er wordt een afstand van 15 á 20 meter genoemd en dit strookt niet met de eerdere waarneming van één van de raadsleden, die op locatie is geweest.

Routekaart Oosterhamrikzone, wensen en bedenkingen

Direct na de zomer 2014 ontvangt u een stand van zaken t.a.v. het groen bij de woonboten aan de kade te ontwikkelen in samenspraak met de bewoners.

Wethouder van der Schaaf bekijkt de gehouden voordracht van de provincie op 15 okt. jl. over de planstudie naar twee bruggen w.o. de Gerrit Krolbrug en de daar gedane suggestie dat de gemeente Groningen ook graag vervanging van de brug op een andere locatie onderzocht zou zien en komt hier op terug.

Kansenkaart

Wethouder van der Schaaf zegt toe de raad te informeren of de voor de realisatie van de tram aangekochte panden en boten reeds in de verkoop zijn.

Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw Moskee

De wethouder zegt toe het mobiliteitsplan door te sturen ter informatie naar de raadscommissie R&W en stuurt z.s.m. het verslag van het gesprek op 27 nov. a.s. met de wijkraden van Paddepoel en Selwerd naar de raad, zodat beide betrokken kunnen worden bij de bespreking in de raadscommissie R&W op 4 december 2013..

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord en worden aangepast.

4. VERSLAGEN

De verslagen 2 oktober 2013 is van het openbare deel en het vertrouwelijke deel worden ongewijzigd vastgesteld.

Bijlage - Besluitenlijst

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN ETC.

Maandag 2 december 19.00-20.00 uur zal het plenaire technische vragenuur Grexen plaatsvinden in de *Nieuwe* Raadzaal.

Woensdag 11 december a.s. staat het gesprek gepland met de corporatiedirecteuren van 10.00-11.45 uur in de Oude Raadzaal.

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 21-11-2013

J

maand/ kwartaal	nummer die	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille progr	opmerkingen
PM	2013-471	B&V / Raad ontvangt z.s.m. rapport Prorail over Stationsgebied (B2/B3) als dat er is R&W	brief	kennis nemen	v. Keulen	n.a.v. cie. B&V 9-10-13
PM	2013-108	Vaststelling visie Oosterhoogebrug R&W	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8
PM	2013-164	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds R&W	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8 Fonds oriënteert zich op toekomst
19-nov-13	2013-249	Resultaten onderzoek randvoorwaarden atelierruimten (rol Carex) R&W			Istha	zie brief 29-5-2013, wordt cie. R&W (was cie. O&W)
20-nov-13	2013-379	Riolering Woonschepenhaven + motie leefbaarheid woonschepenhaven R&W / B&V	brief	kennis nemen	Van der Schaaf / Seton	9 LTA overleg mei 2013
4-dec-13	2013-325	Revitalisering Woonschepenhaven R&W	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8 raadsie. Juni 2013. cbrf 13-6-13, LTA overleg. Rv. 21-22-13, afvoeren
4-dec-13	2013-353	Inzet Reitdiep fase 3/4 R&W			v. der Schaaf	Rv. 21-11-13, afvoeren
4-dec-13	2013-354	Herziene grex Meerstad incl. aparte bijeenkomst R&W			v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg 5-9-13. bijeenkomst 20-11-13 afvoeren
4-dec-13	2013-355	Herziene grex: Reitdiep fase 3 en 4, CiBoGa, Oosterhamriktracé, Eemskanaalzone, Europapark + station + Kempkensberg, Bessemerstrook, Paddepoel Zuidboost R&W			v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg 5-9-13 Rv. 21-11-13, afvoeren
4-dec-13	2013-356	Sleutelrapportages R&W			v. der Schaaf	planning 28-11-2013
4-dec-13	2013-357	Businesscase Meerstad-Noord/Energie landschap R&W			v. der Schaaf	Rv. 21-11-13, afvoeren.
4-dec-13	2013-452	Slagen in toetsen slaagkans. Beter toetsingsmechanisme van slaagkans v. jongeren op de goede woonruimte R&W	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	Planning nieuwe systematiek dec.-2014
4-dec-13	2013-359	Slot- en nacalculaties R&W			v. der Schaaf	Rv. 21-11-13, afvoeren
1e kw 14	2014-13	Visie toekomst Drabbaan i.c.m. herijking evenementenbeleid B&V/ R&W			v. der Schaaf	zie collegebrief hierover 11/6/13 zie ook 2013-378

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

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 21-11-2013

J

maand/ kwartaal	nummer die	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille progr	opmerkingen
1e kw 14	2013-358	R&W Monitor Jongerenhuisvesting			v. der Schaaf	Rv. 21-11-13, afvoeren Blz. 21 Meerjarenprogr./Structuurvisie Wonen
1e kw 14	2013-266	R&W Raadsvoorstel ouderenhuisvesting + nota	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	Cbrf. 10-1-2013. cbrf. 25-7-13 stavaza. Planning rv. met nota 1 kw.2014
1e kw 14	2013-448	R&W Stand van zaken Bouwoffensief	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-449	R&W Welstand- en reclame beleid	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-450	R&W Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUJST)	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	Rv. 22-11-13, afvoeren
1e kw 14	2013-451	R&W Notitie tussen stand van zaken (vs) aanpak Selwerd	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	
1e kw 14	2013-166	R&W Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8 cbrf. 26-4-13
1e kw 14	2013-109	R&W Oostzijde			Istha	8 Bijeenkomst Forum 27-2-'13 8 vervolg 1e kw.'14 cbrf. 8-11-13
14-jan-14	2013-184	R&W Rapport commissie Terlouw en reactie college; Intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringstraat wordt ter visie gelegd.	brief	kennis nemen	Istha	Toezegging De Vries 6-4-2011. bij grondexploitatie. cbrf. 1-11-13
14-jan-14	2013-163	R&W Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	kennis nemen	Istha	6 Grex zal in 2013 volgen na Masterplan/visie
14-jan-14	2013-259	R&W Stadsdebat structuurvisie	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	in juni opzet en thema's presentatie 27-8-13. Let's Gro 21 en 22 nov. Cbrf. 25-11-13
14-jan-14	2013-127	W&I/ B&V/ R&W Visualisering toekomst Grote Markt / toekomst binnenstad	brief		v. Keulen	Presentatie Raad 27 aug. Stadsdebat Let's Gro met stakeholders 21/22 nov. '13 2 cbrf. 25-10-13, via R&W

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

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 21-11-2013

]

maand / kwartaal	nummer	die	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
2e kw 14	2013-198	B&V/ R&W	TB Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	v. der Schaaf / v. Keulen	8	
2e kw 14	2014-8	R&W	Opheffen verbod kamerverhuur Selwerd			v. der Schaaf		

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

3/3

Bijlage - IM lijst , afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn Indiëners	Titel	Datum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2011- 60	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	1. erfchaplichtige 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 erfpachtgrond, 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. voorstel naar cie. 4-9-'13, raad 25-9-'13	Afgehandeld	motie	Erfpacht	v. der Schaaf
2012- 03	GL, PvdA	Visie Plandeel Noord	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel 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. voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W	(B&V 5 juni)	Afgehandeld	motie	Meerstad	v. der Schaaf
2012- 52	7 S&S	Oplossing voor krapte		R&W		Afgehandeld	motie	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen 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 met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklemmen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013	
2012- 75	11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden		R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013	

Bijlage - IM lijst , afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
2013-8	1	Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	<p><i>verzoekt het college:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen. 	R&W		Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	v. der Schaaf
2013-9	2	CU, CDA, VVD, PvdA, D66	Motie Investeren	<ol style="list-style-type: none"> om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project BouwJong te realiseren in Groningen; met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: <ol style="list-style-type: none"> welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties. 	R&W		Afgehandeld	motie	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf
2013-40	6	VVD, PvdA, CDA	Actiever stimuleren grondverkoop en huizenbouw	<ol style="list-style-type: none"> te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen; te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogeveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen. 	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie	Bouwoffensief Groningen	v. der Schaaf
2013-43	6	PvdA, D66, VVD, SP en CDA	Campus Groningen	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'BouwJong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie		v. der Schaaf

Bijlage - IM lijst , niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Algehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Portefeuille houder
<i>verzoekt het college:</i>										
2012-47	6	CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen	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 kraaschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetten cq kaas schaven	R&W	Begroting 2013 Begroting 2014		motie	Voorjaars-brief	v. der Schaaf
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	raad ontvangt brief in dec. '13		motie	Gemeentebegroting 2013	
2012-82	12	PvdA en Stadspartij	Leefbaarheid Woonschepenhavens	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhavens mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhavens die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenpplan 2012-2016.	B&V/ R&W	voorstel december 2013 (LTA)		motie	Kredietaanvraag 2013 investeringsaanvullingen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.	Seton
2013-5	1	D66, CDA, PvdA, VVD	Structurele Starterleningen	om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 Slavaza, Bouwoffensief 1e kw 2014		motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties.	v. der Schaaf
2013-6	1	GL, PvdD, CU en PvdA	Tijdelijk gebruik	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstaandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online		motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties	v. der Schaaf
2013-10	2	CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	Motie prioriteit voor probleemstraten	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan 25 sept. '13		motie	Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf

Bijlage - IM lijst , niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mn	Indiëners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Algehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte-feuille houder
2013-27	6	PvdA, GL, D66, VVD, CDA, S&S, PvdD en CU	Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed	<p><i>Dictum</i> <i>verzoekt het college:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> het voortouw te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maatschappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers; de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling. 	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt. '13 (Cbrf.10-07-'13)		motie	Voorjaarsbrief	v. der Schaaf
2013-46a	9	D77 en PvdA	Kamerkeurmerk	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W			motie	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag	v. der Schaaf
2013-57	10	D66	Wijkconferenties	<ul style="list-style-type: none"> * een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd; * daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s); * na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkvertegenwoordigers en betrokken instanties; * deze evaluatie te delen met de gemeenteraad. 	R&W			Initiatiefvoorstel		
2013-58	10	PvdA	Bewoners nemen heft in eigen handen	<ul style="list-style-type: none"> * om te komen tot een plan van aanpak "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen. 	R&W			Initiatiefvoorstel		

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering		Registratienr.	RO 13.3966357
Raadscommissie		Datum B&W besluit	12-11-2013
Datum raadscommissie		Portefeuillehouder	R. v.d. Schaaf
Bijlagen	1	Steller	G.Y.Woudstra
		Telefoon	3678116
		E-mail	gerlof.woudstra@groningen.nl

Onderwerp

Slotcalculaties 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Slotcalculaties 2013 vast te stellen: Reitdiep Dorkwerd fase I & II, Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs/groen, Achter de Reitdijk, Montessorischool Beijum;
- II. na afronding van het project Gravenburg/De Held II het resultaat ad 275 duizend euro toe te voegen aan de reserve Grondzaken;
- III. voor afronding van het complex Reitdiep 1 en 2 een bedrag van 327 duizend euro te onttrekken aan de reserve Grondzaken en resterende gronden voor 426 duizend euro over te boeken naar het complex "bouwrijpe kavels";
- IV. bij de afronding van het complex Achter de Reitdijk een bedrag van 213 duizend euro toe te voegen aan de reserve Grondzaken en resterende gronden over te boeken naar het complex "nog in exploitatie te nemen gronden";
- V. de complexen te liquideren;
- VI. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor de complexen en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten nog te verrekenen, voorzover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

- 2 -

(Publieks-)samenvatting

Met de slotcalculatie worden de complexen afgesloten. In de slotcalculatie wordt het complex administratief afgerond en afgerekend.

Inleiding

Op grond van het handboek financieel beheer worden slotcalculaties opgesteld als complexen voor 95% gereed zijn.

Beoogd resultaat

Het resultaat is de financiële afhandeling van de complexen. Daarnaast wordt aangegeven welke punten van belang zijn bij de afwikkeling van het complex.

Kader

Het kader voor dit besluit is het financieel handboek.

Argumenten/afwegingen

Bij het voorstel Slotcalculaties 2013 treft u aan de resultaten van de slotcalculaties van Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs/groen Achter de Reitdijk Reitdiep Dorkwerk fase I en II Montessorischool Beijum en een restant van de slotcalculatie 2005 van Gravenburg/De Held II.

Volgens de planning, zoals aangegeven in Staat P, wordt een slotcalculatie opgesteld voor Damsterdiep grondexploitatie; deze slotcalculatie wordt apart ter besluitvorming aangeboden, gebundeld met de nacalculatie van de Parkeergarage Damsterdiep, aangezien dit voornamelijk een bouwexploitatie betreft. De grondexploitatie Lewenborg centrumzone wordt eerst opgesteld na afronding van de onderhandelingen over de opbrengsten (naar verwachting in 2014). Bij het project Hoendiep Westpark zijn nog niet 95% van de kosten gemaakt, en ook opbrengsten zijn nog niet voor meer dan 95% gerealiseerd. De verwachting is dat dit project in 2014 wordt slotgecalculeerd.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In de slotcalculatie wordt verantwoording afgelegd naar de gemeenteraad over het verloop van het complex.

Financiële consequenties

Het complex Gravenburg/De Held II heeft in 2005 een slotcalculatie ondergaan; nu de resterende werkzaamheden zijn afgerond, kunnen de nog resterende middelen ad 275 duizend euro ten goede komen aan de reserve grondzaken.

Bij het opstellen van de slotcalculaties wordt zichtbaar dat ten opzichte van de begroting enkele ISV bijdragen niet nodig zijn. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen euro bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV vrijval wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

Het gaat hier om de ISV bijdrage van de

grondexploitatie Achter de Reitdijk:

50 duizend euro en

grondexploitatie Montessorischool Beijum:

223 duizend euro.

Bij het project Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs en groen bestaat de kans dat er een deel van de nog te realiseren bedragen van 179 duizend en 285 duizend euro voor het bouwrijp

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

- 3 -

maken en groenvoorzieningen/water niet volledig aangesproken gaan worden, en gedeeltelijk kunnen worden ingezet ten behoeve van de bezuinigingstaakstelling. Per saldo een inzet van 273 duizend euro ten behoeve van de taakstelling ISV bezuiniging (en in de toekomst, afhankelijk van de resultaten, een deel van 464 duizend euro).

Het financiële resultaat van de slotcalculaties ten gunste/ten laste van de reserve Grondzaken is dan als volgt:

Gravenburg/De Held II (slotcalculatie 2005)	275.000
Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs en groen:	0
Achter de Reitdijk	213.000
Reidiep Dorkwerd fase I & II	- 327.000
Montessorischool Beijum	0
Per saldo een toevoeging van 161 duizend aan de reserve Grondzaken.	

Realisering en evaluatie

In de complexen die nu slotgecalculeerd zijn is binnen de budgetten het volgende gerealiseerd: De Corporatieve Herstructurering Lewenborg grijs/groen betrof de singelzone in Lewenborg. Het ging hier om de aanleg van de singel, sport en speelgelegenheden, inrichting schoolterrein van de Tweemaster en inrichting van de openbare ruimte op de locaties van de voormalige hoogbouwflats, waar woningen gebouwd zijn, en de verplaatsing van het gezondheidscentrum. De herstructurering Lewenborg Singelzone grijs/groen betreft in principe alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het totale plangebied is gecentreerd rond het fietspad Midscheeps en loopt van de Loefzijde aan de ene kant tot aan de Noorddijkerweg aan de andere kant. Gerealiseerd zijn de volgende maatregelen: de aanleg van de singel met openbare ruimte. Langs het fietspad Midscheeps is de Lewenborgsingel gegraven, van de Loefzijde tot iets voorbij de Lijzijde. Verder is de openbare ruimte heringericht op de voormalige locatie van de hoogbouwflats Grote Sloep, Kombuis en Toplicht. Hier zijn nu woningen gebouwd.



- 4 -

Bij het complex Achter de Reisdijk zijn op voormalige sportvelden 46 grondgebonden woningen ontwikkeld. In de toekomst kunnen na herhuisvesting ná 2020 van ouderencentrum Blauwbörgje nog 14 woningen worden ontwikkeld. In mei 2005 werd het ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de nota "Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm". Als uitvloeisel van dit beleid kwamen de sportvelden in Paddepoel Zuidwest vrij voor woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de woningbouw is een stedenbouwkundig plan en een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het plangebied. Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest en wordt begrensd door de nieuwbouw in het wijkvernieuwinggebied aan de Voermanstraat en Zuiderkruislaan, de Andromedastraat, en de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool. Binnen het plangebied zijn op de voormalige sportvelden 46 grondgebonden woningen ontwikkeld. In de toekomst worden woonblokken van 14 rijwoningen aan de oostkant van het plangebied gebouwd. Binnen het gebied blijft het uitgeefbare deel beperkt tot 50%. Dit komt doordat bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan veel rekening is gehouden met de bestaande bomenstructuur en het buurtgroen. Deze zijn zoveel mogelijk behouden gebleven en zijn waar mogelijk versterkt. Zo is de dubbele bomenrij op het voormalige sportveld en de bomenrij langs de Zuiderkruislaan praktisch geheel gehandhaafd. Daarnaast is een gepaste afstand in acht genomen ten aanzien van de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool. De ouderenhuisvesting van Blauwbörgje op de huidige locatie is een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Pas als het gebouw is verwijderd kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. De huidige Blauwbörgje wordt pas gesloopt, als nieuwbouw is gerealiseerd. Tot die tijd kan er geen ontsluitingsweg aangelegd worden en daarmee kunnen de laatste kavels niet uitgegeven worden voor woningbouw. Het wel of juist niet opstarten van de ene (her)huisvestingsopgave (Blauwbörgje) bepaalt het startmoment van de andere ontwikkeling (14 rijwoningen). De resterende geprognosticeerde grondopbrengsten van de 14 rijwoningen zijn daarmee pas te verwachten ver ná 2020.



Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

- 5 -

Complex Reitdiep 1 en 2 betrof een woonwijk aan de noordwestkant van Groningen met realisatie v woningen en een jachthaven met 160 ligplaatsen en enkele winkels. De woonwijk Reitdiep I & II ligt aan de noordwestkant van Groningen, aan de rand van het weidegebied tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep. Er zijn drie deelgebieden onderscheiden met bijna 900 woningen en een jachthaven met bijbehorende voorzieningen: Reitdiep - De Eilanden (fase I), Reitdiep - De Wierden (fase II) en Reitdiep-Haven (fase II). In de eerste fase zijn de eilanden gerealiseerd, die gelegen zijn tussen het Reitdiep en de Hoogeweg met wonen aan het water. De tweede fase van het plan ligt ten westen van de Hoogeweg. Aan de oostzijde van dit woongebied ligt de centrale groene zone (de groene enclave). De tweede fase omvat naast een woonstrip, ook twee in het landschap vooruitgeschoven Wierden. Hierop zijn twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen gebouwd. In de haven zijn winkels en woningen gebouwd en er is een jachthaven met circa 160 ligplaatsen aangelegd. Op enkele afwerkingszaken na is het plan gereed. Het totale gebied beslaat 60 hectare. Hiervan is de groene enclave met 6 ha. ondergebracht bij Reitdiep fase III en IV. Daarnaast is het perceel van de festival appartementen overgebracht naar het complex Bouwrijpe Kavels. Uiteindelijk is 25 ha. (46%) als uitgeefbare kavels verkocht. De haven is in erfpacht uitgegeven. De 50 jarige erfpacht is ineens afgekocht voor de getaxeerde waarde.



Het complex Montessorischool Beijum Oost betrof het ruimtelijk kader voor de bouw van een nieuwe school, met nieuwe entree, nieuwe inrichting van de directe omgeving, verkeersveilige buslus en sloop van 28 bergingen en 4 appartementen en nieuwbouw van 28 bergingen. Begin 2010 is de school feestelijk in gebruik genomen en kwam er een eind aan de steeds minder optimaal wordende huisvesting. De nieuwe school is niet alleen een plaatje aan de buitenkant. Het ontwerp en de inrichting van de binnenkant stelt kinderen en personeel in staat om in een prettige omgeving de onderwijsdoelstellingen te halen.

- 6 -

Door de lange winter moest de aanleg van de buitenruimte nog even op zich laten wachten. Maar het resultaat deed de ongemakken van de provisorische speelplaats snel vergeten. Op 17 juni 2010 is de speelplaats onder geweldige belangstelling van kinderen, ouders en buurtbewoners geopend door de wethouder.



foto 1. Overzicht speelplaats voor school en buurt.



foto 2. Veilige speelruimte voor de kleintjes.

De speelplaats is in samenwerking met buurtvertegenwoordigers ontworpen en biedt zowel voor de schoolkinderen als voor de buurtkinderen een geweldige mogelijkheid om "natuurlijk" te spelen. De Arena biedt mogelijkheden om bijvoorbeeld een straatbarbeque te houden.

- 7 -



foto 3. De Arena.

Bouwproces huurwoningen De Huismeesters.

De Huismeesters zijn in het voorjaar 2012 gestart met de bouw van 11 huurwoningen. De woningen zijn eind 2012 opgeleverd en bewoond. De openbare ruimte is opnieuw ingericht.

Natuureducatie.

In overleg tussen school, een vertegenwoordiger van Avifauna (en tevens buurtbewoner) en een gemeente-ecoloog is een plan gemaakt om nestkasten in de omgeving van de school op te hangen. Een deel van de kasten zullen door de kinderen gemaakt worden. In één van de kasten komt een camera zodat de kinderen vanuit de klas de ontwikkelingen van de kastbewoners kunnen volgen. Aan deze actie zijn beperkte kosten verbonden die vanuit het projectbudget betaald zullen worden. De Huismeesters heeft zich bereid verklaard nestkasten in de bebouwing van de huurwoningen op te nemen. Dit is een mooie aanvulling op de nestmogelijkheden voor vogels in deze buurt.

Finale afwerking.

In het voorjaar 2013 heeft een schouw plaats gevonden om na te gaan of het project naar behoren is uitgevoerd. Bij die schouw waren aanwezig vertegenwoordigers van de school en de buurt en enkele betrokken ambtenaren. Door de jarenlange fasering en uitvoering is de kans aanwezig dat de openbare ruimte een beetje een lappendeken is geworden. Dat bleek niet het geval. Wel waren hier en daar kleine onvolkomenheden in het ontwerp die om een aanpassing vroegen. Die aanpassingen zijn inmiddels uitgevoerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

SLOT CALCULATIE 2013

BIJLAGE

8000090 Reitdiep Dorkwerd fase I & II

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 1 september 2013
Datum : 30 september 2013

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf



Slotcalculatie Reitdiep Dorkwerd fase I & II

BIJLAGE

5e

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving en oppervlakte-analyse
- 2 Kredietbesluiten/-analyse
- 3 Tijdplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure van werken
- 5 Huidige stand van zaken
- 6 Resultaat en verschillenanalyse
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk Aanbestedingsprocedure van werken
- 8 Onder- en overschrijdingen krediet
- 9 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)
- 10 Bepaling resultaat
- 11 Administratieve afhandeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

1. Planbeschrijving/stand van zaken

De woonwijk Reitdiep I & II ligt aan de noordwestkant van Groningen, aan de rand van een weidegebied tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep. Er zijn drie deelgebieden onderscheiden met 900 woningen en een jachthaven met bijbehorende voorzieningen: Reitdiep - De Eilanden (fase I), Reitdiep - De Wierden (fase II) en Reitdiep - Haven (fase II).

De eerste fase zijn de eilanden die gelegen zijn tussen het Reitdiep en de Hoogeweg met wonen aan het water. De tweede fase van het plan ligt ten westen van de Hoogeweg. Aan de oostzijde van dit woongebied ligt de centrale groene zone (de groene enclave). De tweede fase omvat naast een woonstrip, ook twee in het landschap vooruitgeschoven Wierden. Hierop zijn twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen gebouwd. In de haven zijn winkels en woningen gebouwd en er is een jachthaven met circa 160 ligplaatsen aangelegd. Op enkele afwerkingszaken na is het plan gereed. Het totale gebied beslaat 60 hectare. Hiervan is de groene enclave met 6 ha. ondergebracht bij Reitdiep fase III en IV. Daarnaast is het perceel van de festival appartementen overgebracht naar het complex Bouwrijpe Kavels. Uiteindelijk is 25 ha. (46%) als uitgifbare kavels verkocht. De exploitatiebegroting telt op tot € 41.817.000,-. In paragraaf 5 wordt de begroting uitgesplitst. De haven is in erfpacht uitgegeven. De 50 jarige erfpacht is ineens afgekocht voor de getaxeerde waarde.

2. Kredietbesluiten van de raad met dekkingsvoorstellen

De volgende kredieten zijn vastgesteld in de raad:

Raadsbesluit 24 november 1999 nr. 9	28.043.000
Raadsbesluit 26 mei 2004, nr. 5i, aanvullend krediet	9.090.000
Raadsbesluit 28 juni 2006, nr. 9, aanvullend krediet	2.780.000
Raadsbesluit 26 maart 2008, nr. 192, aanvullend krediet	2.762.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6f, aanvullend krediet	180.000
Raadsbesluit 30 januari 2013, nr. 8b.2a, verlaging krediet	-1.038.000
Totale toegestane kosten van het plan	<u>41.817.000</u>

De kosten zijn voor 93% gedekt uit verkoopopbrengsten. Daarnaast bestaat de dekking uit een tweetal subsidies (SNN en SRN), nieuw beleid en een gemeentelijke verliesvoorziening jaarrekening 2011.

3. Tijdplanning krediet.

Aanvankelijk was de planning dat de exploitatie zou doorlopen tot 2005. Er zijn diverse redenen die leiden tot verlenging van de looptijd: realisatie van de haven is niet haalbaar binnen de planperiode; verwerving van de groene enclave leidt tot vertraging; en er vinden vertragingen plaats in de gronduitgifte.

4. Aanbestedingsprocedure.

Binnen het project hebben conform de regelgeving aanbestedingen plaatsgevonden voor bouwrijpmaken, sluizen en kademuren, de klapbrug Hogeweg (€ 452.000) en ontgraven Haven (€ 168.000):

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Ballast Nedam Infra N-O BAM NBM Infra Zuidbroek Machinefabriek Hidding Emmen	Europeese aanbesteding	Laagste inschrijver
	Meervoudig onderhands	Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen zijn enkelvoudig onderhands aanbesteed.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

5. Huidige stand van zaken

De werkzaamheden zijn nagenoeg afgerond, op een aantal aanpassingen brug, inrichting poortje omrastering, en pleininrichting na.

Bij de slotcalculatie is de huidige financiële stand van zaken van de realisatie ten opzichte van de begroting, en nog te realiseren, als volgt:

	Begroting	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 01-09-2013	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Verwerving	4.115.000	4.115.000	0	4.115.000	0
Sloopkosten	0	0	0	0	0
Bodemonderzoek/-sanering	238.000	238.000	0	238.000	0
Bouwrijpmaken	5.897.000	5.897.000	0	5.897.000	0
Woonrijpmaken	9.418.000	9.363.000	71.000	9.434.000	16.000
Groenvoorziening	24.000	24.000	0	24.000	0
Kunstwerken	7.368.000	7.355.000	0	7.355.000	-13.000
Planontwikkeling	5.358.000	5.313.000	51.000	5.364.000	6.000
Voorbereiding en toezicht	4.935.000	4.896.000	14.000	4.910.000	-25.000
Renteverliezen (exploitatiekosten)	2.344.000	2.403.000	12.000	2.415.000	71.000
Bijdragen	2.120.000	1.991.000	0	1.991.000	-129.000
Totaal kosten	41.817.000	41.595.000	148.000	41.742.000	-74.000
Opbrengsten					
Kavels voor woningen	35.493.000	34.665.000	426.000	35.091.000	-402.000
Kavels voor bedrijven, openbare bebouwing etc.	3.281.000	3.281.000	0	3.281.000	0
Verkoop overige	10.000	10.000	0	10.000	0
Bijdragen van derden:					
- EFRO/Kompas	567.000	567.000	0	567.000	0
- Bijdrage onderzoekskosten TCN	57.000	57.000	0	57.000	0
- Bijdrage stichting recreatievaart	113.000	113.000	0	113.000	0
- Bijdrage grondruil	0	0	0	0	0
Opbrengsten van het plan	39.521.000	38.693.000	426.000	39.119.000	-402.000
Nadelig exploitatieresultaat	-2.296.000	-2.901.000	278.000	-2.623.000	-327.000
Dekking					
gemeentelijke bijdragen verliesvoorziening	1.615.000	1.615.000	0	1.615.000	0
bijdrage keuzenota 2001	681.000	681.000	0	681.000	0
	2.296.000	2.296.000	0	2.296.000	0
Totale opbrengsten, incl. dekking				41.415.000	

Het verschil van de realisatie met de begrote kosten is 74 duizend euro voordelig; er zijn 402 duizend euro lagere opbrengsten; per saldo een nadelig verschil van 327 duizend euro.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

6. Verschillenanalyse

De verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

6.1. Woonrijp maken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Woonrijp maken	9418.000	9.363.000	71.000	16.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was voor het woonrijpmaken € 9.418.000 begroot. De nog te realiseren kosten zijn een aantal aanpassingen aan de brug, de inrichting poortje omrastering, en de pleininrichting.

6.2. Kunstwerken

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Kunstwerken	7.368.000	7.355.000	0	-13.000

Verklaring verschillen:

Het verschil bij Kunstwerken valt te verklaren met de camerabediening van de brug, die goedkoper uitvalt dan begroot.

6.3. Voorbereiding en toezicht

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Voorbereiding en toezicht	4.935.000	4.910.000	0	-25.000

Verklaring verschillen

In voorbereiding en toezicht zijn minder uren nodig dan begroot.

6.4. Rente

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Rente	2.344.000	2.403.000	12.000	71.000

Verklaring verschillen:

In de laatst vastgestelde grondexploitatie was bij de begrote rente rekening gehouden met een later tijdstip van de overboeking van de groene enclave naar Reitdiep 3 en 4, waardoor meer rentekosten in Reitdiep 1,2 zijn geboekt dan begroot; het omgekeerde effect geldt bij de overboeking van de bouwrijpe kavels, die nog moeten worden uitgeboekt.

6.5. Bijdragen

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Bijdragen	2.120.000	1.991.000	0	-129.000

Verklaring verschillen:

Het verschil valt te verklaren met de verwerking van een verrekening van grondkosten fase 2 met Heymans; in de begroting was onder 'bijdragen' rekening gehouden met verrekening van grondkosten terwijl de verrekening geadministreerd is onder de opbrengsten van kavels.

6.6. Kavels voor woningen

	Begroting	Realisatie	Nog te realiseren	Vershil
Kavels voor woningen	35.493.000	34.665.000	426.000	-402.000

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Verklaring verschillen:

Bij 'nog te realiseren' moet nog een overboeking van 426 duizend euro plaatsvinden van de overblijvende kavel naar het complex bouwrijpe kavels. Het verschil van 402 duizend euro is voor 129.000 verklaard bij 6.5. Bijdragen. Voor het overige verschil is de verklaring dat het terrein festival appartementen op basis van een lagere waardering naar het complex "bouwrijpe kavels" overgeboekt. De lagere waardering van de over te boeken grond is gebaseerd op vertraging in de uitgifte, rekening houdend met rentekosten over die periode. Het programma is vrije kavel uitgifte op basis van 200 m2. Na afronding van deze slotcalculatie gaan de gronden naar bouwrijpe kavels en worden rentedragend. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een mogelijke vertraging in de uitgifte van 7 jaar. Op basis hiervan is rente en bijkomende kosten verdisconteerd in de inbrengprijs en per saldo de maximale inbrengprijs van de gehele kavel € 426.000 zal zijn.

Voor de plankosten is volgens de laatste herziening op de norm begroot, op 23% van de totale kosten, terwijl er ook volgens de norm is geboekt. Voor de afronding van het project dient nog circa € 51.000 beschikbaar te blijven. Voor voorbereiding en toezicht is 21% gerealiseerd.

7. Afwikkeling meer- minder werk.

n.v.t.

8. Onder- en overschrijdingen krediet.

n.v.t.

9. Fiscale aspecten.

n.v.t.

10. Bepaling resultaat.

Het resultaat van het project is € 327.000 negatief.

11. Administratieve afhandeling.

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen dan de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

Beschrijving nog te verrichten werkzaamheden;

- Onttrekking van het negatieve resultaat, ad. € 327.000, aan de reserve Grondzaken.
- Het overboeken van de overblijvende kavels ad € 426.000 naar het complex bouwrijpe kavels.
- Administratief afsluiten van het complex.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

SLOT CALCULATIE 2013

8001010 Achter de Reijdijk

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 01 september 2013
Datum : 25 september 2013

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Slotcalculatie Achter de Reitdijk

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)
- 2 Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet (oorspronkelijke en gerealiseerde tijdsplanning is jaar uitgetrokken krediet t/m financiële afwikkeling)
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages
- 6 Totale definitieve kosten van het project
- 7 Verschillenanalyse op onderdelen (afwijking tussen realisatie-begroting kwalitatief en kwantitatief incl. oorzaken)
- 8 Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten
- 9 Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet
- 10 Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)
- 11 Administratieve afhandeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

I. Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)

In mei 2005 is een ontwikkelingsplan vastgesteld als uitwerking van de nota "Sport in Beeld, Gronings sportbeleid weer in vorm". Als uitloei van dit beleid zijn de sportvelden in Paddepoel Zuidwest vrijgekomen voor woningbouwontwikkeling. Ten behoeve van de woningbouw is een nieuw bestemmingsplan gemaakt voor het plangebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat heeft gediend voor de ruimtelijke onderbouwing van het nieuw gemaakte bestemmingsplan. Ook heeft dit stedenbouwkundige plan gediend voor het verkrijgen van vrijstelling van de geldende bestemmingsplannen ten behoeve van het realiseren van de woningbouwplannen.

Het plangebied is onderdeel van Paddepoel Zuidwest en wordt begrensd door de nieuwbouw in het wijkvernieuwinggebied aan de Voermanstraat en Zuiderkruislaan, de Andromedastraat, en de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool vv. Binnen het plangebied zijn op de voormalige sportvelden 46 van de 60 geplande, grondgebonden woningen ontwikkeld. Wat in principe nog resteert is de toekomstig te bouwen woonblokken aan de oostkant van het plangebied van in totaal 14 rijwoningen.

Grondgebruik exploitatiegebied Achter de Reitsdijk

	Oppervlakte	in %
Totaal bruto Plangebied	31.655 m2	
Te handhaven terreinen / buiten Plangebied	- 3.289 m2	
Totaal netto Plangebied	28.366 m2	100%
Opgedeeld in de volgende categorieën:		
Wegen	5.058 m2	17,8%
Groen/water	9.356 m2	33,0%
Uitgeefbaar	13.952 m2	49,2%

Binnen het netto Plangebied blijft het uitgeefbare deel beperkt tot bijna 50%. Dit komt doordat bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan veel rekening is gehouden met de bestaande bomenstructuur en het buurtgroen. Deze zijn zoveel mogelijk behouden gebleven en zijn waar mogelijk versterkt. Zo is de dubbele bomenrij op het voormalige sportveld en de bomenrij langs de Zuiderkruislaan praktisch geheel gehandhaafd. Daarnaast is een gepaste, acceptabele afstand in acht genomen ten aanzien van de spoorlijn Groningen richting Delfzijl en Roodeschool vv. Het plan geeft het volgende aantal woningen weer:

Soort woningen	rijwoningen	2 ^ 1 kap	Geschakeld 210 m2	Geschakeld 430 m2	2 ^ 1 kap	totaal
Sociale woningen	14					14
Ontwerp Kuub		8				8
Ontwerp Kuub			14			14
Ontwerp Kuub				4		4
Vrijstaand (pilot ontwerp)					20	20
totaal						60

De einddatum van het plangebied is bij de laatste herziening verzet naar eind 2020. Het laatste deel van de ontwikkeling – de geplande 14 rijwoningen aan de oostkant van het exploitatiegebied – is namelijk naar verwachting pas op z'n vroegst ruim na 2020 in ontwikkeling te brengen.

De ouderenhuisvesting van Blauwborgje op de huidige locatie is een belemmering voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Pas als het gebouw is verwijderd kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. De huidige Blauwborgje wordt pas gesloopt, als de nieuwbouw is gerealiseerd. Tot die tijd kan er geen ontsluitingsweg aangelegd worden en daarmee kunnen de laatste kavels niet uitgeven worden voor woningbouw. Het wel of juist niet opstarten van de ene (her)huisvestingsopgave (Blauwborgje) bepaalt het startmoment van de andere ontwikkeling (14 rijwoningen). De resterende geprognosticeerde grondopbrengsten van de 14 rijwoningen zijn daarmee pas te verwachten ver na 2020.

Het voorstel is om deze laatste geprognosticeerde 14 rijwoningen over te hevelen naar het complex overige "nog in exploitatie te nemen gronden". De nu nog begrote budgetten voor het bouw- en woonrijp maken e.d. en de begrote te realiseren grondopbrengsten gaan hierbij niet mee. Met andere woorden, dit deel van ons grondbezit gaat met boekwaarde € 1,- over naar het complex "nog in exploitatie te nemen gronden".

Op moment de (her)ontwikkeling op het terrein Blauwborgje aanstaande is, kan de gemeente anticiperen op het in ontwikkeling brengen van dit laatste deel. Op huidig prijspeilniveau – exclusief kosten- en opbrengstenstijging en rente invloed – en vanuit het huidige perspectief is zowel de opbrengstpotentie van deze kavels als de totaalinvestering in het openbare gebied circa € 350.000 tot € 400.000. Normaliter dient deze restlocatie zichzelf minimaal te kunnen terugverdienen.

2. Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen

Besluit 31 oktober 2007, nr 6j	3.362.000
Besluit 16 december 2009, nr 6n	123.000
Besluit 25 januari 2012, nr 6 ^c (opgeknipt deelkrediet)	- 449.000
Totaal beschikbaar krediet	<u>3.036.000</u>

De kosten zijn als volgt gedekt:
 € 50.000,= ISV Bodem
 € 50.000,= Externe bijdrage (ontwikkelaars)
 € 3.678.000,= Grondopbrengsten

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

De laatst herziene exploitatie begroting is op 28 september 2011 door de raad vastgesteld en ziet als volgt uit:

Kosten		Opbrengsten	
Grondverwerving	€ 1.326.000,-	Grondopbrengsten	€ 3.678.000,-
Bodemonderzoek	€ 229.000,-	ISV Bodem	€ 50.000,-
Sloop	€ 40.000,-	Externe bijdrage	€ 50.000,-
Bouwrijp maken	€ 511.000,-		
Woonrijp maken	€ 616.000,-		
Planontwikkeling	€ 509.000,-		
Voorber. & Toezicht	€ 291.000,-		
Rente lasten	€ -7.000,-		
Bijdrage aan	€ 86.000,-		
Totaal	€ 3.601.000,-		€ 3.778.000,-

3. Tijdsplanning krediet

Bij de laatste grondexploitatieherziening vastgesteld op 25 januari 2012 is uitgegaan van een doorlooptijd tot eind 2020. Eind 2012 is gebleken dat het laatste deel van de ontwikkeling van het plan naar verwachting pas op zijn vroegst na 2020 in ontwikkeling te brengen. Pas wanneer de ouderenhuisvesting "het Blauwborgje" op de huidige locatie is verwijderd, kan de benodigde ontsluitingsweg worden aangelegd. Het huidige Blauwborgje kan gesloopt worden na de realisatie van het nieuw te bouwen Blauwborgje. Dit zal na 2020 pas plaatsvinden.

4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben de volgende aanbestedingen plaatsgevonden:

Bouw rijp maken bestek 45-2008

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. W. Stienstra bv	Onderhands	Laagste inschrijver

Woon rijp maken bestek 56-2010

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. De Romein infra en milieu	Openbaar	Laagste inschrijver

Ontwikkeling Woningbouwlocatie

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
1. Aannemingsbedrijf H.J. Jurriens bv	Openbaar	Hoogste inschrijver

5. Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages

De werkzaamheden binnen het project zijn nagenoeg afgerond, Het project is inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen.

6. Totale definitieve kosten van het project

Bij de slotcalculatie van dit project is de huidige stand van zaken van de realisatie en nog te realiseren werkzaamheden ten opzichte van de begroting als volgt:

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

	Slotcalculatie				Verschil
	Begroting 2012	Gerealiseerd t/m 31-08-2013	Nog te realiseren	Totaal	
KOSTEN					
Verwervingen	1.326.000,-	1.326.000	0	1.326.000	0
Bodemonderzoek	229.000,-	209.000	0	209.000	20.000
Sloop	40.000,-	40.000	0	40.000	0
Bouwrijpmaken	511.000,-	295.000	0	295.000	216.000
Woonrijpmaken	616.000,-	398.000	25.000	423.000	193.000
Planontwikkeling	509.000,-	298.000	35.000	333.000	176.000
Voorbereiding & Toezicht	291.000-	228.000	30.000	258.000	-22.000
Rente lasten	-7.000,-	25.000	-10.000	15.000	8.000
Bijdrage aan	86.000,-	86.000	0	86.000	0
Totaal kosten	3.601.000,-	2.905.000	80.000	2.985.000	616.000
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	3.678.000	3.148.000	0	3.148.000	530.000
ISV Bodem	50.000	50.000	0	50.000	0
Externe bijdrage	50.000	50.000	0	50.000	0
Totaal opbrengsten	3.778.000	3.248.000	0	3.248.000	530.000
Exploitatieresultaat	177.000	343.000	80.000	263.000	-86.000

Van het resultaat van 86.000 en het begrote voordeel van 177.000, samen 263.000, wordt 213.000 toegevoegd aan de reserve grondzaken en 50.000 toegevoegd aan de invulling van de bezuiniging op ISV middelen. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV bijdrage van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

7. Verschillenanalyse op onderdelen

De verschillen tussen de realisatie en begroting zijn als volgt:

7.1 Bodemonderzoek

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
229.000	209.000	0	20.000

Het verschil van € 20.000,= op deze post is ontstaan doordat het plan deels is uitgevoerd.

7.2 Bouwrijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
511.000	295.000	0	216.000

Het verschil van € 216.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.3 Woonrijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
616.000	398.000	25.000	193.000

Het verschil van € 176.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

7.4 Planontwikkeling

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
509.000	298.000	35.000	176.000

Het verschil van € 176.000,= op deze post is ontstaan doordat de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.5 Voorbereiding en Toezicht

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
291.000	228.000	30.000	33.000

Het verschil van € 33.000,= op deze post is ontstaan doordat het plan deels is de laatste 14 woningen niet zijn ontwikkeld.

7.6 Rente lasten

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
-7.000	25.000	-10.000	8.000

Het verschil van € 8.000,= op deze post valt te verklaren met het tempo van de verwerking van grondopbrengsten en de ISV en externe bijdragen in het project.

8. Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten

n.v.t.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet

Ten gevolge van het (nog) niet ontwikkelen van de laatste 14 woningen is het krediet onderschreden.

10. Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)

n.v.t.

11. Administratieve afhandeling.

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen dan de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

Beschrijving nog te verrichten werkzaamheden:

-Het overbrengen van de grond voor 14 rijwoningen naar het complex overige "Nog in exploitatie te nemen gronden". Na 2020 kan deze lokatie verder worden ontwikkeld.

-Het toevoegen van het resultaat van 213.000 aan de reserve Grondzaken en 50.000 aan de ISV bezuiniging. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV bijdrage van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

SLOT CALCULATIE 2013

Corp. Herstr. Lewenborg grijs/groen
8000540 (vm. 2BL01)

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per : 30 juni 2013
Datum : 20 september 2013

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Inhoudsopgave

- 1 Planbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Huidige stand van zaken
- 6 Verschillenanalyse
- 7 Afwikkeling meer- en minderwerk
- 8 Handelwijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van krediet
- 9 Fiscale aspecten (BTW-verrekening)
- 10 Bepaling resultaat
- 11 Administratieve afhandeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

1. Planbeschrijving

Herstructurering Lewenberg (Singelzone) grijs/groen betreft in principe alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het totale plangebied is gecentreerd rond het fietspad Midscheeps en loopt van de Loefzijde aan de oostkant tot aan de Noorddijkerweg aan de westkant. Het plan omvat de volgende maatregelen:

- Aanleg singel met openbare ruimte; langs het huidige fietspad Midscheeps is de Lewenborgsingel gegraven, van de Loefzijde tot iets voorbij de Lijzijde.
- Inrichten van de openbare ruimte op de voormalige locatie van de hoogbouwflats *Grote Sloep*, *Kombuis* en *Toplicht* waar woningen gebouwd zijn / worden.

2. Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit d.d. 28 februari 2001, nr. 9	€ 22.972.000
Af: onderdeel winkelcentrum e.o.	€ -5.960.000
Af: aandeel van het afzonderlijke complex 2BK01 inbreng & uitname	€ -7.916.000
Toegestane kosten aanleg Singelzone	€ 9.096.000
Af: BTW aandeel per 1 januari 2003	€ -523.703
Totaal netto krediet per 1 januari 2003	€ 8.572.297
Bij: aanvullend krediet d.d. 28 april 2004, nr. 10	€ 4.648.415
Totaal netto krediet per april 2004	€ 13.220.712
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 18 oktober 2006	€ -1.392.000
Totaal netto krediet per oktober 2006	€ 11.828.712
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 november 2008	€ -218.712
Totaal netto krediet per november 2008	€ 11.610.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 26 januari 2011, nr. 6g	€ -584.000
Totaal netto krediet per januari 2011	€ 11.026.000
Af: afroaming krediet bij Raadsbesluit d.d. 24 april 2013, nr. 6b	€ -482.000
Totale toegestane kosten van het plan	€ 10.544.000

De dekking vindt plaats uit € 10,4 miljoen ISV / herstructureringsmiddelen en een algeïnde externe bijdrage van € 0,1 miljoen.

3. Tijdsplanning krediet

De aanleg van de singel is bijna gereed. Voordat dit onderdeel afgerond kan worden, moet het waterschap nog zorgen voor de ondergrondse aansluitingen op het omringende water. De openbare ruimte, de sport- en speelgelegenheden zijn aangelegd en de herinrichting van het schoolterrein van *de Tweemaster* is gerealiseerd. De woningbouw aan de *Toplicht* en *Sloep* met in totaal 59 woningen is klaar en doorloopt de opleverings- en garantieprocedure. Het Gezondheidscentrum Lewenberg is verplaatst. Nijestee is na de zomer van 2011 gestart met de herontwikkeling van de Kombuislocatie, waar 24 grondgebonden woningen worden gebouwd. Na oplevering van de woningen wordt het openbare gebied op en rondom deze locatie zo spoedig mogelijk definitief ingericht. De aanleg van waterpartij gaat meer tijd kosten als voorzien, de looptijd is daarom verlengd tot medio 2014.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

4. Aanbestedingsprocedure

De werken zijn conform het gemeentelijk inkoopbeleid aanbesteed. Bestek 40-2008 is het grootste werk geweest binnen dit project. Ingekomen bij de openbare aanbesteding zijn 8 inschrijvingen, waarbij het werk gegund is voor €1.123.000 aan Borg Infra. Deze firma is begin 2010 failliet verklaard, de verplichting is per 1 april 2010 overgenomen door Oosterhuis. Het werk is december 2010 opgeleverd.

Tevens zijn aantal werken meervoudig onderhands aanbesteed en gegund aan Borg Infra (€187.500, bestek 29-2004), Schonewille (€168.000, bestek 42-2006) en Oosterhuis (€250.000, bestek 20-2012). Kleinere werken onder de €100.000 zijn allen enkelvoudig onderhands aanbesteed.

5. Huidige stand van zaken

	Begroting 2013	Slotcalculatie			Verschil
		Gerealiseerd t/m 30-06-2013	Nog te realiseren	Totaal	
Kosten					
Bodemonderzoek/sanering	2.000	2.000	0	2.000	0
Verwerving	26.000	26.000	0	26.000	0
Bouwrijpmaken	2.078.000	1.899.000	179.000	2.078.000	0
Woonrijpmaken	2.460.000	2.460.000	0	2.460.000	0
Groenvoorzieningen/water	2.289.000	2.004.000	285.000	2.289.000	0
Planontwikkeling	1.750.000	1.718.000	32.000	1.750.000	0
Vorbereiding & toezicht	1.473.000	1.375.000	98.000	1.473.000	0
Exploitatielasten	1.000	1.000	0	1.000	0
Bijdrage aan overige	380.000	380.000	0	380.000	0
Rente	85.000	85.000	0	85.000	0
Totaal kosten	10.544.000	9.950.000	594.000	10.544.000	0
Opbrengsten					
ISV / Herstructureringsmiddelen	10.452.000	9.759.000	693.000	10.452.000	0
Bijdragen	92.000	92.000	0	92.000	0
Totaal opbrengsten	10.544.000	9.851.000	693.000	10.544.000	0
Exploitatieresultaat	0	-99.000	99.000	0	0

Ten opzichte van de begroting en de kosten is het verschil nul.

6. Verschillenanalyse

De exploitatiebegroting voor Herstructurering Lewenborg grijs/groen is kort voor het schrijven van deze slotcalculatie herzien (RB 24-04-2013 nr. 6b, peildatum 01-01-2013). In de herziening van de grondexploitatie van januari 2013 is aangegeven, dat er een kans bestaat dat toegekende deelenkredieten voor bouwrijpmaken en groen niet volledig aangesproken gaan worden. Dat geldt nu ook nog. Als er een voordeel optreedt, dan wordt dat alsnog ingezet op de taakstellende bezuiniging op ISV. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen moet nog ingevuld worden.

7. Afwikkeling meer- en minderwerk

Geen meer of minderwerk geweest.

8. Handelswijze ten aanzien van onder- en overschrijdingen van krediet

Krediet is bij de tweejaarlijkse herziening exploitatiebegroting meermalen naar beneden bijgesteld.

9. Fiscale aspecten (BTW-verrekening)

In het project heeft een éénmalige afwikkeling ad €364.000 plaatsgevonden tussen de Bestuursdienst en dienst RO/EZ met betrekking tot de afdracht BTW-compensatiefonds.

10. Bepaling resultaat

Grondexploitatie is sluitend.

11. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen dan de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Administratief afsluiten van het complex.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

SLOT CALCULATIE 2013

8000870 Montessorischool Beijum

Dienst/afdeling : ROEZ / Afdeling FIA
Nacalculatie per: 01 september 2013
Datum : 25 september 2013

Slotcalculatie Montessorischool Beijum

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)
- 2 Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet (oorspronkelijke en gerealiseerde tijdsplanning = jaar uitgetrokken krediet t/m financiële afwikkeling)
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages
- 6 Totale definitieve kosten van het project
- 7 Verschillenanalyse op onderdelen (afwijking tussen realisatie-begroting kwalitatief en kwantitatief incl. oorzaken)
- 8 Afwikkeling meer-minderwerk, besteding post onvoorzien en eventuele stelposten
- 9 Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijding kredieten, verschuivingen binnen het totale krediet
- 10 Eventuele fiscale aspecten (BTW-verrekeningen)
- 11 Administratieve afwikkeling

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

1. Projectbeschrijving (oppervlakte analyse, expl. begroting, juridische aspecten)

Met de vaststelling van het Herstructureringsplan winkelcentrum Beijum Oost heeft de gemeente een belangrijke stap gezet in de sociale en fysieke wijkvernieuwing van Beijum Oost. Daarmee krijgt het gebied rond het winkelplein een flinke impuls. Met de bouw van het nieuwe winkelcentrum, de eerste Openbare Montessorischool dichterbij tegen de wijk ring en een goede inrichting van de openbare ruimte rondom de school wordt de volgende stap gezet in de wijkvernieuwing van Beijum Oost.

De locatie grenst aan de noordkant aan de Zuidwending, een singel die door de wijk Beijum-Oost loopt. De huidige Montessorischool stond er vóór de woningen die gaandeweg om de school heen werden gebouwd. Aan de oostzijde zijn wooneenheden gelegen die een stedelijk plein vormen (Wibenaheerd). Hier bevindt zich een rotonde die dient als eindpunt van de stadsbus, het zogenaamde buslusgebied. Aan de zuid- en westzijde (Froukemaheerd) van het gebied bevinden zich grondgebonden woningen.

Het project bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het stedenbouwkundige plan dat dient als ruimtelijk en planologisch kader voor het bouwplan van de nieuwe Montessorischool in Beijum-Oost;
- Het zorgen voor een sociaal- en verkeersveilige entree van de nieuwe school aan de zijde van het buslus gebied. Hiervoor zijn 32 bergingen en 4 appartementen van Nijestee gesloopt en zijn 28 bergingen binnen de locatie teruggebouwd;
- Het opnieuw inrichten van de directe omgeving van de schoollocatie, waarbij een reeks nieuwbouwwoningen kunnen worden toegevoegd;
- Het herinrichten van het buslus gebied, waarbij een verkeersveilige situatie ontstaat voor de leerlingen.

Het onderstaande tabel geeft het grondgebruik van het ontwikkelingsplan weer.

	Oppervlakte	percentage
Plangebied	7.835 m2 openbaar gebied	58,0%
Gebied OCSW	3.990 m2 school	29,5%
Gebied Huismeesters	1.080 m2 wooneenheden	8,0%
Gebied Nijestee	600 m2 wooneenheden/bergingen	4,5%
Totaal bruto Plangebied	13.505 m2	100%

2. Kredietbesluiten incl. dekkingsvoorstellen

Raadsbesluit 26-09-2007, nr 9	2.339.000,-
Raadsbesluit 17-11-2010, nr 6c	0,-
Raadsbesluit 28-09-2011, nr 6g	233.000,-
Totale toegestane kosten	<u>2.572.000,-</u>

De kosten zijn als volgt gedekt:
€ 688.000,- ISV vrijval 2008
€ 613.000,- ISV wijkvernieuwing
€ 400.000,- ISV herstructurering
€ 250.000,- BLS
€ 493.000,- Grondopbrengsten
€ 84.000,- BDU subsidie 2008
€ 44.000,- Bijdrage dienst OCSW

De laatst herziene exploitatie begroting is op 28 september 2011 door de raad vastgesteld en ziet als volgt uit:

Kosten		Opbrengsten	
Grondverwerving	€ 814.000,-	Grondopbrengsten	€ 493.000,-
Bodemonderzoek	€ 5.000,-	Gemeentelijke bijdrage	€ 2.079.000,-
Sloop	€ 29.000,-		
Bouw-woon rijp maken	€ 1.048.000,-		
Planontwikkeling	€ 413.000,-		
Voorber. & Toezicht	€ 278.000,-		
Rente lasten	€ -15.000,-		
Totaal	€ 2.572.000,-		€ 2.572.000,-

3. Tijdsplanning krediet

Het project is in de pas gelopen met de bedachte fasering binnen de grondexploitatie. Bij de laatste herzien grondexploitatie is uitgegaan van een totale investering van € 2.572.000,-. Om die reden is de gemeenteraad gevraagd om een extra krediet van € 233.000,- te dekken uit ISV. Achteraf is geconstateerd dat het extra krediet niet helemaal nodig was. De voornaamste reden hiervoor is een gunstige aanbesteding.

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

4. Aanbestedingsprocedure

Binnen het project hebben de volgende aanbestedingen plaatsgevonden:

Bedrijven	Aanbestedingsvorm	Gunning
Schonewille bv De wilde Wegenbouw bv Broekema Wegenbouw bv	onderhands	Laagste inschrijver

De overige werken en leveringen zijn enkelvoudige onderhands aanbesteed.

5. Moment van gereedkomen, ingebruikname en oplevering incl. eventuele tussenrapportages

De werkzaamheden binnen het project zijn nagenoeg afgerond, op het aanbrengen van beplanting na bij de oostkant van het project "buslus en omgeving". Om technische redenen kan dit pas in het najaar plaats vinden. Het project is inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen.

6. Totale definitieve kosten van het project

Bij de slotcalculatie van dit project is de huidige stand van zaken van de realisatie en nog te realiseren werkzaamheden ten opzichte van de begroting als volgt:

KOSTEN	Slotcalculatie				
	Begroting 2011	Gerealiseerd t/m 31-08-2013	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Grond verwerving	814.000	814.000	0	814.000	0
Bodemonderzoek	5.000	5.000	0	5.000	0
Sloop	29.000	29.000	0	29.000	0
Bouw-woon rijp maken	1.048.000	795.000	25.000	820.000	228.000
Planontwikkeling	413.000	384.000	29.000	413.000	0
Voorbereiding en Toezicht	278.000	257.000	10.000	267.000	11.000
Rente lasten	-15.000	1.000	0	1.000	-16.000
Totaal kosten	2.572.000	2.285.000	64.000	2.349.000	223.000
OPBRENGSTEN					
Kavels voor woningen	493.000	504.000	0	504.000	-11.000
Gemeentelijke bijdrage	2.079.000	1.741.000	104.000	1.845.000	234.000
Totaal opbrengsten	2.572.000	2.245.000	104.000	2.349.000	223.000
Exploitatieresultaat	0	40.000	-40.000	0	0

7. Verschillenanalyse op onderdelen

De verschillen tussen realisatie en begroting zijn als volgt:

7.1 Bouw- en woon rijp maken

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
1.048.000	795.000	25.000	228.000

Het voordeel van € 228.000,= op deze post is ontstaan door een voordelige aanbesteding.

7.2 Voorbereiding en Toezicht

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
278.000	257.000	10.000	11.000

Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2013.pdf

Het voordeel van € 11.000,- op deze post is ontstaan doordat het voorbereiden en toezicht minder tijd heeft gekost dan was voorzien.

7.3 Rente lasten

Begroting	realisatie	te realiseren	verschil
-15.000	1.000	0	-16.000

Het verschil van -16.000,- op deze post valt te verklaren met de verwerking van grondopbrengsten en de gemeentelijke bijdrage in het project. De grondopbrengsten en de gemeentelijke bijdragen zijn in een later stadium gerealiseerd, hierdoor is de geschatte rente niet gerealiseerd.

8. Afwikkeling meer en minder werk

n.v.t.

9. Handelwijze t.a.v. onder- en overschrijdingen van kredieten.

Er is een krediet onderschrijding van in totaal € 223.000,-, dit komt vooral door een voordelige aanbesteding van de post bouw en woon rijp maken. Het voordeel op ISV is ingezet bij de bezuinigingen. In het bezuinigingsprogramma 2010-2014 is 10,5 miljoen bezuiniging opgenomen in het ISV. Hierbij is voorgesorteerd op de verwachte ISV vrijval gedurende de periode 2011-2014 en is vooruitlopend op de realisatie alvast een bestemming vastgelegd. De taakstelling voor de jaarschijven 2011 tot en met 2013 zijn ingevuld door middel van rentevrijval en vrijval van ISV I en II middelen uit projecten. De taakstelling van in totaal € 6 miljoen van de begroting 2013 en de begroting 2014 moet nog ingevuld worden. De ISV vrijval van € 50.000 wordt ingezet ten behoeve van de taakstelling 2013 respectievelijk 2014.

10. Eventuele fiscale aspecten

n.v.t.

11. Administratieve afwikkeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen dan de volgende administratieve handelingen dan wel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

Beschrijving nog te verrichten werkzaamheden:

- Aanbrengen van beplanting nabij de oostkant van het project " buslus en omgeving";
- Realiseren van de resterende gemeentelijke bijdrage;
- Administratief afsluiten van het complex.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18-12-2013	Registratienr.	RO 13.4028688
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie	04-12-2013	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Bijlagen	1 (beheersverordening)	Steller	J. Dallinga
		Telefoon	(050) 367 8109
		E-mail	j.dallinga@groningen.nl

Onderwerp

Beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven

Concept raadsbesluit

De raad besluit de beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BV001SledemWesterh-vg01.gml, vast te stellen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2

(Publieks-)samenvatting

Door middel van dit voorstel stellen wij u voor de beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven vast te stellen.

Inleiding

Wij bieden u hierbij ter vaststelling aan de beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven. Doel van deze beheersverordening is (uitsluitend) het voorkomen van verlies aan leges, nu voor deze gebieden niet op tijd een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Deze beheersverordening verandert voorlopig niets aan het bestaande planologische regime. Dit zal pas gebeuren met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. De beheersverordening draagt dan ook een voorlopig karakter, ter overbrugging van de periode tot aan de inwerkingtreding van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Binnenstad.

Beoogd resultaat

Vaststelling van een beheersverordening voor de Sledemenerbuurt en de Westerhaven in afwachting van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad teneinde het legesrisico in deze gebieden te beperken.

Kader

Artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten/afwegingen

Voor de Sledemenerbuurt en de Westerhaven zijn op dit moment een tweetal verouderde bestemmingsplannen van kracht, te weten het bestemmingsplan "Schilderswijk", vastgesteld op 26 mei 1999, en het bestemmingsplan "Westerhaven e.o.", vastgesteld op 21 juli 1999.

Het bestemmingsplan "Schilderswijk" is inmiddels grotendeels vervangen door het bestemmingsplan "Schildersbuurt", dat u heeft vastgesteld op 19 december 2012. De Sledemenerbuurt is echter buiten dit plan gelaten. Ook voor de Westerhaven is nog geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang is ervoor gekozen deze gebieden aan het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad toe te voegen. Dit bestemmingsplan heeft momenteel nog de status van voorontwerp. Dit voorontwerp is inmiddels in de inspraak gebracht (de inspraaktermijn liep van 31 mei tot en met 11 juli 2013). Volgens de huidige planning zal het bestemmingsplan voor de zomervakantie van 2014 in ontwerp ter inzage worden gelegd. Vervolgens zal het in de tweede helft van 2014 aan u ter vaststelling worden aangeboden.

Voor het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 1995", vastgesteld 17 december 1997, hebben Gedeputeerde Staten op 26 september 2008 voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling verleend van de wettelijke verplichting dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaar wordt herzien. Deze vrijstelling heeft echter geen betrekking op de Sledemenerbuurt en op de Westerhaven, aangezien deze gebieden niet tot het plangebied van het bestemmingsplan "Binnenstad 1995" behoren. Omdat een dergelijke vrijstelling voor deze gebieden destijds niet is verleend, had voor deze gebieden derhalve voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Aangezien dat niet is gebeurd, is per die datum de mogelijkheid om leges in te vorderen vervallen.

Wij hebben bekeken welke juridische mogelijkheden er zijn om in de periode tot aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad het risico op verlies van leges te beperken. Naast de vaststelling van een bestemmingsplan is de vaststelling van een beheersverordening de enige oplossing.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3

De beheersverordening is een alternatief voor een bestemmingsplan. Een beheersverordening kan – in plaats van een bestemmingsplan – worden vastgesteld voor delen van het gemeentelijk grondgebied waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien en alleen het bestaand gebruik regelen. De bevoegdheid om tot vaststelling van de beheersverordening te besluiten komt toe aan de raad.

Hoewel een beheersverordening sneller kan worden gemaakt dan een bestemmingsplan, vergt ook de voorbereiding hiervan enige tijd. Bovendien dienden eerst de mogelijkheden van een beheersverordening juridisch verder te worden uitgediept, omdat aan een beheersverordening wettelijk andere eisen worden gesteld. Dit is de reden waarom er eerst nu een verordening aan u wordt voorgelegd.

Karakter beheersverordening.

Een beheersverordening is gericht op het beheer van het gebied, waarop de verordening betrekking heeft. Ze kan dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Alleen het bestaand gebruik kan erin worden geregeld. Dat kan het feitelijk bestaand gebruik zijn (gebruik in enge zin), maar ook inhouden de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, inclusief de onbenutte planologische ruimte (gebruik in ruime zin). Wanneer wordt voldaan aan de wettelijke criteria (geen ruimtelijke ontwikkeling voorzien, alleen regeling van het bestaand gebruik) heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vast te stellen.

Omdat de gemeenteraad door, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vast te stellen eveneens aan de verplichting heeft voldaan om binnen tien jaar de bestemming van gronden opnieuw vast te stellen, voorkomt ook een beheersverordening de legessanctie.

Inhoud beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven.

In de voorliggende beheersverordening worden de regels van het bestemmingsplan "Schilderswijk" en het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." van toepassing verklaard (met uitzondering van enkele bepalingen, die al zijn geregeld in de wet of apart moesten worden geregeld in de beheersverordening, dan wel niet ter zake doende zijn).

Daarnaast staat de beheersverordening bestaand gebruik, dat afwijkt van de van toepassing verklaarde bestemmingsplannen, maar dat legaal tot stand is gekomen, toe. Hierdoor vallen ook gebruik en bebouwwerken, die mogelijk zijn gemaakt door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, onder het toegestane gebruik.

De beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven handhaaft dus voorlopig nog de bestaande planologische mogelijkheden. Eerst met de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad zal daarin verandering komen. De beheersverordening moet dan ook worden gezien als een overgangsmaatregel naar het nieuwe bestemmingsplan.

Procedure beheersverordening.

De Wro bevat geen procedure-eisen voor de beheersverordening. De wet schrijft geen inspraak voor (dat doet de Wro overigens ook niet ten aanzien van een bestemmingsplan). Anders dan bij een bestemmingsplan bevat de Wro evenmin de eis, dat zienswijzen naar voren moeten kunnen worden gebracht. Ook is tegen een vastgestelde beheersverordening, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, geen beroep op de rechter mogelijk.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

4

Het ontbreken van een wettelijke procedureregeling betekent overigens niet, dat de gemeente geen inspraakprocedure zou kunnen volgen. Volgens de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 wordt inspraak in ieder geval verleend indien de wet daartoe verplicht. Zoals gesteld kent de wet een dergelijke verplichting niet. Omdat er met de voorliggende beheersverordening voorlopig niets verandert aan de bestaande planologische mogelijkheden (de regels van de geldende bestemmingsplannen worden van toepassing verklaard) en er, gezien het legesrisico, spoed is geboden, hebben wij besloten van een inspraakprocedure af te zien. Behalve genoemde redenen is een argument daarvoor tevens dat er al inspraak mogelijk was op het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad. In het kader van dat bestemmingsplan vindt de discussie plaats over wijzigingen in het planologisch regime. De beheersverordening Sledemenerbuurt/Westerhaven moet daarentegen meer worden gezien als een conservatoire maatregel. Hierbij kan een vergelijking worden gemaakt met een voorbereidingsbesluit, waarover ook geen inspraak plaatsvindt. Het verschil met een voorbereidingsbesluit is dat een voorbereidingsbesluit de bestaande planologische mogelijkheden bevestert, terwijl de voorliggende beheersverordening deze voorlopig handhaaft.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Omdat inspraak over een beheersverordening juridisch niet is vereist, de voorliggende beheersverordening de bestaande planologische mogelijkheden voorlopig (tot aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad) handhaaft en in verband met het legesrisico spoed is geboden, is afgezien van een inspraakprocedure over de beheersverordening. Inspraak over het toekomstige planologische regime voor de Binnenstad, waaronder de Sledemenerbuurt en de Westerhaven, heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Binnenstad.

Financiële consequenties

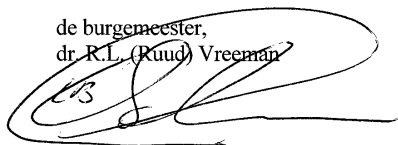
Aan de beheersverordening zijn, afgezien van de kosten voor het opstellen van de verordening, geen financiële consequenties verbonden. Omdat de bestaande planologisch gebruiksrechten onder de beheersverordening worden gehandhaafd, is er geen planschaderisico.

Realisering en evaluatie

De beheersverordening treedt na de vaststelling in werking. Tegen de vaststelling van de beheersverordening is, anders dan bij een bestemmingsplan, geen beroep mogelijk.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



beheersverordening



Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

Beheersverordening
Sledemännerbuurt / Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Besluitgebied	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	9
2.1 De Sledemenerbuurt	9
2.2 De Westerhaven	10
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	11
3.1 Archeologie	11
3.2 Ecologie	12
3.3 Water	13
3.4 Milieu	14
3.4.1 Bedrijven	14
3.4.2 Geluid	14
3.4.3 Luchtkwaliteit	14
3.4.4 Externe Veiligheid	15
3.4.5 Bodem	16
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Keuze beheersverordening	17
4.3 Beschermd stadsgezicht	17
4.4 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	18
4.5 Artikelsgewijze toelichting	18
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	21
Regels	23
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Hoofdstuk 2 Verordeningregels	25
Artikel 2 Gebruiks- en bouwregels	25
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 3 Overgangsrecht	26
Artikel 4 Slotregel	27
Bijlagen	29

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Toelichting

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 mei 1999 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Schilderswijk' vastgesteld. Dit bestemmingsplan omvatte de Schilderswijk en de Sledemenerbuurt.

Op 21 juli 1999 is het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.' vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit de Westerhaven en de Steenhouwerskade.

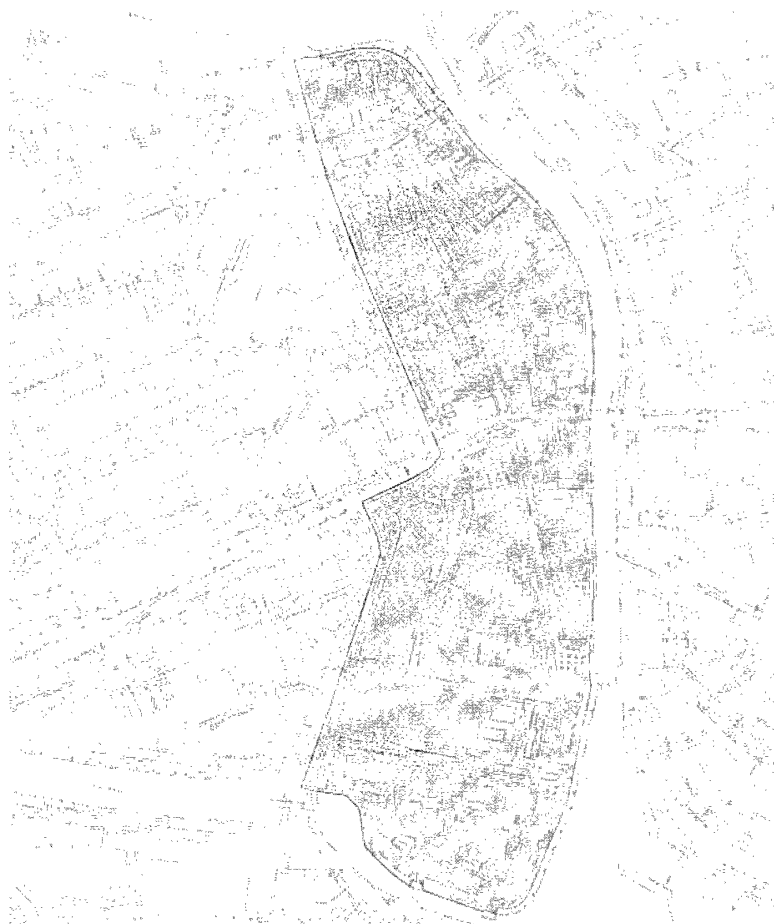
Het bestemmingsplan 'Schilderswijk' is inmiddels grotendeels vervangen door het bestemmingsplan 'Schildersbuurt', vastgesteld op 19 december 2012. De Sledemenerbuurt is echter buiten dit plan gelaten. Ook voor het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade is nog geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Gezien de ruimtelijke en functionele samenhang is ervoor gekozen deze gebieden aan het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' toe te voegen. Dit bestemmingsplan heeft momenteel nog de status van voorontwerp. Dit voorontwerp is inmiddels in de inspraak gebracht (de inspraaktermijn liep van 31 mei tot en met 11 juli 2013). Volgens de huidige planning zal het voor de zomervakantie van 2014 in ontwerp ter inzage worden gelegd. Vervolgens zal het in de tweede helft van 2014 aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

Voor het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 1995', vastgesteld 17 december 1997, hebben gedeputeerde staten op 26 september 2008 op grond van artikel 33, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van de 10-jaarlijkse herzieningstermijn. Deze vrijstelling heeft echter geen betrekking op de Sledemenerbuurt en het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade, aangezien deze gebieden niet tot het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' behoorden. Nu een dergelijke vrijstelling voor deze gebieden destijds niet is verleend, hadden voor deze gebieden derhalve voor 1 juli 2013 nieuwe bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld. Gezien de planning voor het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' is dit niet haalbaar gebleken. Daarom is er nu voor gekozen voor deze gebieden eerst een beheersverordening vast te stellen. Deze draagt een overgangskarakter. Deze beheersverordening handhaaft voorlopig nog de planologische mogelijkheden, die de geldende bestemmingsplannen bieden. Eerst - met de vaststelling van - het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' zal hierin verandering komen.

1.2 Besluitgebied

De beheersverordening heeft betrekking op de Sledemenerbuurt en het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade. Op onderstaande afbeelding is de begrenzing van het besluitgebied aangegeven.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



Besluitgebied beheersverordening Sledemenerbuurt / Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 De Sledemenerbuurt

De Sledemenerbuurt is ontstaan in de eerste helft van de 17e eeuw. Het is onderdeel van het beschermd stadsgezicht Binnenstad, aangewezen bij besluit van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 januari 1991. De Sledemenerbuurt kan als een vrij zelfstandige, ruimtelijke eenheid worden bestempeld. Het

leunt tegen en is hoofdzakelijk georiënteerd op de A-sstraat, één van de radialen naar de binnenstad. Het noordelijke gedeelte van het gebied, gelegen ten noorden van de Verlengde Visserstraat, is georiënteerd op één van de andere historische radialen, de Oude Kijk in 't Jatstraat en daarmee verbonden door de (Verlengde) Visserstraat. Dit gebied heeft door het royale profiel van de Verlengde Visserstraat een enigszins geïsoleerde ligging.

Van oudsher herbergde de Sledemenerbuurt veel kleine bedrijfjes gemengd met kleine woningen. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich in het algemeen door een met de historische karakteristiek samenhangende schaal en vormgeving. Er is een herkenbare relatie met de historische binnenstadsstructuur.

De bebouwing aan de Lage der A draagt bij aan een hoogwaardig ruimtelijk en architectonisch beeld. De oudere en jongere woonpanden van overwegend twee of drie bouwlagen worden met name in het zuidelijke deel afgewisseld met forse pakhuiscomplexen van vier tot zes bouwlagen, die dateren uit het laatste kwart van de 19e eeuw.

De bebouwing aan het noordelijke deel van de Lage der A, tussen de Verlengde Visserstraat en de Noorderhaven en aan de Reitdiepskade is overwegend twee of drie bouwlagen hoog. Naast het voormalige accijnskantoor aan de Reitdiepskade staan een aantal herenhuizen uit het laatste kwart van de 19e eeuw. Qua ontwikkelingsgeschiedenis sluiten zij aan bij de bebouwing aan de Westersingel. Een groot aantal panden is beschermd monument.

Aan de Westerbinnensingel staan voornamelijk bedrijfspanden en voormalige arbeiderswoningen van één bouwlaag met kap. Ook komen latere invullingen voor. Aan de zuidkant is nog een dubbel pakhuis bewaard gebleven, dat verbouwd is tot wooneenheden. Aan de noordkant wordt de straat gemarkeerd door het karakteristieke gebouw van de voormalige Westelijke Bewaarschool uit 1893.

De Westersingel vormt de westelijke begrenzing van de Sledemenerbuurt. Deze straat vormt de overgang tussen de oostelijk gelegen historische stad en de zeer planmatig opgezette Schilderswijk westelijk daarvan. De gesloten straatwanden van de Westersingel bestaan uit statige individuele herenhuizen en ensembles van herenhuizen, veelal opgetrokken in neo-renaïssancestijl en eclectische bouwstijlen. De Westersingel maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt, aangewezen bij besluit van de Staatssecretaris van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 mei 2000.

Functionele opzet

De Sledemenerbuurt herbergt veel bedrijfjes en kleine, lage woningen. Aan de Lage der A zijn diverse forse pakhuisen met een woonfunctie aanwezig. Voorts treft men er verschillende bedrijfjes, een winkeltje, een buurtcentrum, dienstverlening, horeca en een enkel woonhuis aan. De A-sstraat kent met name de functies detailhandel en horeca. De Westersingel bestaat aan de oostzijde uit detailhandel, horeca, dienstverlening en maatschappelijke functies, met wonen op de verdiepingen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2.2 De Westerhaven

De Westerhaven bestaat uit twee gebieden: het gebied tussen de Steenhouwerskade, de Astraat en Reitemakersrijge en het gebied tussen de Westerkade, de Aweg, de Westerhaven en het Eendrachtskanaal.

Het eerste gebied is ontstaan is tussen de 17^e en 19^e eeuw en maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Binnenstad. De randen van dit gebied dragen een centrumstedelijk karakter, waar detailhandel, dienstverlening en horeca elkaar afwisselen. Opvallend zijn de voormalige pakhuizen aan de Westerkade-noordzijde, die na restauratie plaats bieden aan nieuwe functies. Het binnengebied (Westerhavenstraat, Apoortenmolendrift) is kleinschaliger en heeft overwegend een woonfunctie.

Het tweede gebied is ontstaan in de laatste decennia van de vorige eeuw op de plek van de vroegere Westerhaven. Dit gebied valt uiteen in twee delen: de Steenhouwerskade, bestaande uit een complex appartementen langs het water met kantoren aan de noordzijde, en de nieuwe winkelbebouwing aan de west- en zuidzijde van de Westerkade. Dit gebied is ontwikkeld als één van de entreegebieden of bronpunten van de binnenstad. Het zuidelijke blok bestaat uit enkele grootschalige winkels met een ondergrondse parkeergarage. Het westelijke blok uit merendeels kleinschalige winkels en ondersteunende horeca. Een aantrekkelijke looproute via de Astraat en de Brugstraat verbindt het gebied met de binnenstad. Deze straten hebben door de trekkracht van het bronpunt Westerhaven hun positie als winkelstraat versterkt en maken nu, net als de Westerhaven zelf, deel uit van het kernwinkelapparaat.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 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 1988 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 Monumentenwet 1988 schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Erfgoedverordening

Omdat nog niet voor alle gebieden een nieuw bestemmingsplan was vastgesteld, die de aanwezige archeologische waarden beschermen, is in 2010 besloten hiervoor regels op te nemen in de Erfgoedverordening (Erfgoedverordening 2010 gemeente Groningen, vastgesteld 26 mei 2010). Deze verordening is van kracht tot alle bestemmingsplannen 'Malta-proof' zijn. Voor het gebied van de voorliggende beheersverordening betekent dit, dat het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' de archeologische bescherming uit de Erfgoedverordening vervangt. Tot de inwerkingtreding van dat bestemmingsplan blijft voor dit gebied nog de Erfgoedverordening van toepassing.

Archeologische waarden

Omdat de archeologische ondergrond in Groningen een stapeling van archeologische waarden betreft, kan gesteld worden dat binnen de diepenring een schat aan archeologische waarden opgeslagen zit, die kennis herbergt over de ontwikkeling van de stad Groningen. Voor de inhoudelijke onderbouwing wordt verwezen naar de bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Binnenstad' behorende cultuurhistorische verkenning.

Uit archeologisch oogpunt zou de bodem daarom zoveel mogelijk intact gehouden moeten worden. Het uitgangspunt van de Monumentenwet 1988 is immers dat er gestreefd dient te worden naar het behoud van archeologische resten in de bodem. Omdat in de binnenstad echter niet te ontkomen is aan graafwerkzaamheden ten behoeve van verbouw of herbouw, maar ook het onderhouden van straten, kabels en leidingen zal geen verbod tot verstoren van de bodem worden opgelegd, maar worden regels opgenomen die toekomstig archeologisch onderzoek in goede banen moeten leiden. In de binnenstad is het behoud van het bodemarchief *in situ* niet altijd haalbaar, maar door middel van archeologisch onderzoek kan de kennis in ieder geval wel veilig worden gesteld.

Archeologisch onderzoek

De binnenstad bevat het meest waardevolle gedeelte van het bodemarchief in de stad Groningen. Door (bouw)werkzaamheden kunnen archeologische resten worden beschadigd en ongezien vernietigd. Het is daarom van groot belang dat er op het aspect archeologie getoetst kan worden wanneer dergelijke werkzaamheden plaatsvinden. Met het oog daarop is in de Erfgoedverordening opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften in een archeologisch verwachtingsgebied als bedoeld in de verordening de bodem dieper dan 30 cm onder de oppervlakte te verstoren. Het verbod is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de gemeentelijke archeologische beleidskaart en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- in een gebied met lage archeologische verwachtingswaarde, of;
- in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij het te verstoren oppervlak minder dan 200 m²;

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren oppervlak minder dan 50 m² en niet dieper dan 50 cm ten opzichte van het maaiveld is.

Verder is onder meer bepaald dat de verstoorder van het verbod is ontheven indien een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
- in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Er zijn in de binnenstad gebieden aan te wijzen die in het verleden al (gedeeltelijk) opgegraven zijn of waar door grootschalige ingrepen het bodemarchief minder archeologische waarden bevat.

Onderstaande afbeelding biedt een overzicht van de gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden. In deze gebieden zal met het verlenen van eventuele omgevingsvergunningen rekening worden gehouden met het reeds uitgevoerde onderzoek.



Gebieden waar opgravingen hebben plaatsgevonden

3.2 Ecologie

Algemeen

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. 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.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Gebied beheersverordening

Het gebied, waar de beheersverordening betrekking op heeft, beslaat alle bebouwing tussen de Diepenring en de Westersingel en Westerhaven. Het gebied kenmerkt zich door een hoge mate van verstening met sterk antropogene invloeden. Het aandeel groen binnen het gebied van de beheersverordening is beperkt en betreft voornamelijk een gebiedje langs de Sledemenerlaan. Daarnaast is er nog het buurtparkje bij de Westerhaven. Verder zijn er in het gebied enkele particuliere binnentuinen. Deze verschillende elementen hebben een betekenis voor plaatselijk voorkomende soorten, zoals muurplanten, gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.

3.3 Water

Beleid

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

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:

1. Inspelen op klimaatveranderingen.
2. Voorkomen en beperken van wateroverlast.
3. Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
4. Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
5. Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
6. Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
7. Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
8. 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 zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

Huidige situatie

Het gebied van de beheersverordening grenst aan het oppervlaktewater van de Noorderhaven, de A en het Verbindingskanaal. Deze maken deel uit van de diepenring rondom de binnenstad. Deze vormt het knooppunt van drie waterwegen. Aan de westkant wordt water aangevoerd vanuit het Hoornsdediep en het Hoendiep waarna het, via de diepen, afgevoerd wordt door het Damsterdiep richting zee. De diepen vallen binnen het bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater'.

Aan het water van de diepenring is de functie boezemwater toegekend. Boezemwater heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt ook gebruikt voor transport over water.

In het gehele gebied binnen de diepenring wordt een streefpeil gehanteerd van +0,53 m NAP. De drooglegging (het verschil tussen het waterpeil en het maaiveld) in de binnenstad voldoet aan de norm van 1,00 m. In het gebied is hierdoor sprake van een relatief lage grondwaterstanden.

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens extreme neerslag optreedt te bergen.

Gevolgen gebied beheersverordening

In en direct rond het gebied (Diepenring) spelen geen onderwerpen op het gebied van de waterhuishouding die een vertaling in een planologische regeling behoeven. De beheersverordening maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de het waterhuishoudkundig systeem en/of de waterkwaliteit.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3.4 Milieu

De beheersverordening omvat het gebied globaal gelegen tussen de Diepenring, de Westersingel en de Westerhaven. Sledemenerbuurt. De keuze voor het instrument van een beheersverordening betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in worden meegenomen.

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor de beheersverordening.

3.4.1 Bedrijven

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.

Volgens de geldende bestemmingsplannen zijn, voor zover relevant, bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, genoemd in de bij het plan behorende bedrijvenlijst. Deze lijst is gebaseerd op de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten). De voorliggende beheersverordening neemt deze regeling over. Bedrijven in de categorieën 1 en 2 passen binnen een woonomgeving.

3.4.2 Geluid

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:

1. wegverkeerslawaaai
2. industrielawaaai
3. spoorweglawaaai

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn alle drie de bronnen van geluidhinder relevant.

1. Wegverkeerslawaaai

In en langs het gebied van de beheersverordening liggen enkele 50 kilometerwegen, zoals de Westersingel. Alle 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. De meeste overige wegen in het gebied zijn 30 kilometerwegen en niet zoneplichtig in het kader van de Wet geluidhinder.

2. Industrielawaaai

De geluidszone van het industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk ligt over het gebied van de beheersverordening. Na berekening van de huidige 50 dB(A) contour van dit industrieterrein blijkt dat de geluidszone kan worden verkleind. De geluidszone van het industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk zal dan ook worden teruggelegd tot op de grens van het door de beheersverordening bestreken gebied. Dit gebeurt bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad'.

3.4.3 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).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

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. In het kader van de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2010 en 2020. De concentraties zijn berekend voor de meest drukke wegen in het plangebied te weten: Verlengde Visserstraat, Oosterbrug, Herebrug en de Emmabrug. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekeningen volgt dat de onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Een en ander betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van deze beheersverordening.

3.4.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld 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 en Milieu is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk *normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Nota en circulaire zullen worden vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).*

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.

In het kader van de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft de gemeente een risico-onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen risicobronnen binnen het plangebied aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Onnen-Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor deze risicobron wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, evenals voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het groepsrisico geldt dat voor de meeste ongevallenscenario's geldt dat het effectgebied veel kleiner is dan 200 meter. Er zijn echter enkele scenario's met een grotere effectafstand. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het spoor. In het kader van het bestemmingsplan 'Regiotram - tracédelen I en II' heeft de gemeente Groningen een risicoberekening van deze spoorlijn ter hoogte van het stationsgebied gemaakt. Tevens is voor dat bestemmingsplan een groepsrisico-verantwoording opgesteld. Hieruit blijkt dat geen sprake is van toename van het groepsrisico.

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op het spoor Onnen-Sauwerd zijn in het plangebied toxische effecten mogelijk. De regionale brandweer Groningen heeft in het kader van de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid van het plangebied als de beschikbaarheid bluswatervoorziening in het plangebied goed is. Wel merkt de regionale brandweer op dat de bestrijdbaarheid van incidenten op het spoor zelf beperkt is. Het spoor kan over het algemeen slecht worden bereikt door hulpverleningsvoertuigen. Ook bevinden zich nauwelijks bluswatervoorzieningen nabij deze risicobron.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het invloedsgebied een aantal verminderd zelfredzame personen verblijven. Deze zijn in het geval van een calamiteit afhankelijk van de hulp van derden. De ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden binnen het plangebied zijn wel voldoende. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid geven geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

3.4.5 Bodem

In de beheersverordening voor de Sledemenerbuurt en de Westerhaven wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er worden geen nieuwe ontwikkellocaties mogelijk gemaakt.

Het gebied is volgens de bodemfunctiekaart voornamelijk bestemd voor de functies: bebouwing, infrastructuur, industrie en ander groen. De bodemkwaliteit voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging. Een bronverontreiniging is een verontreiniging die kan worden gekoppeld aan een bron of oorzaak. Dit in tegenstelling tot een diffuse verontreiniging die ontstaan is door jarenlange gebruik van de bodem en waarbij de verontreiniging niet tot een specifieke bron is te herleiden.

Ter voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Uit deze inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied 45 locaties bekend zijn die verdacht zijn van een ernstige bodemverontreiniging. De verdachtmakingen kunnen het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten, dempingen of een eerder bodemonderzoek. Daarnaast is bij twee locaties een geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld. Voor beide locaties is de sanering als niet urgent beoordeeld.

Bij de aanpak van de bodemverontreiniging moet aangesloten worden bij de geplande ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van een bodemonderzoek en voor een sanering ligt bij de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. Het uitgangspunt is dat de locatie geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik. Voordat met de sanering kan worden begonnen, moet de gemeente Groningen als bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming instemmen met de voorgestelde sanering. De gemeente ziet toe op de juiste uitvoering van de sanering en van grondverzet in het algemeen. Voor de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging kan in bepaalde gevallen een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en de verontreiniging is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in het plangebied een diffuse bodemverontreiniging voorkomt waarbij de te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit onder de zogenaamde 'Maximale Waarde Wonen' blijft. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Inleiding

De beheersverordening 'Sledemenerbuurt / Westerhaven' vervangt het bestemmingsplan 'Schilderswijk' en het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'. Deze beheersverordening moet gezien worden als een interim-maatregel. De gemeente werkt momenteel aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad. Dit bestemmingsplan vormt een actualisering van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995', vastgesteld op vastgesteld 17 december 1997. Dit bestemmingsplan omvat mede de Sledemenerbuurt en het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade. In het nieuwe bestemmingsplan wordt nieuw beleid voor de binnenstad geformuleerd. Dit vraagt een zorgvuldige voorbereiding in overleg met alle betrokkenen. Ook wil de gemeente de overgang naar het nieuwe bestemmingsplan niet al te abrupt doen zijn. Daarom blijven onder deze beheersverordening de bestaande planologische gebruiksrechten voorlopig nog gehandhaafd.

4.2 Keuze beheersverordening

Zoals eerder opgemerkt wordt voor de binnenstad, waaronder de Sledemenerbuurt en het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade, een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Gezien de tijd, die de voorbereiding vergt, bleek het niet mogelijk dit bestemmingsplan voor 1 juli 2013 vastgesteld te krijgen. Voor het gebied, waarvoor thans het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' van kracht is, hebben gedeputeerde staten bij brief van 26 september 2008, nummer 2008-51.663/39, RP, zaaknummer 93810, op grond van artikel 33, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke ordening vrijstelling verleend van de verplichting, neergelegd in het eerste lid van dit artikel, dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de tien jaren wordt herzien. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Binnenstad 1995' bestrijkt alleen het gebied binnen de diepenring. De Sledemenerbuurt en het gebied Westerhaven / Steenhouwerskade vallen onder de bestemmingsplannen 'Schilderswijk' en 'Westerhaven e.o.', vastgesteld respectievelijk 26 mei 1999 en 21 juli 1999. Voor deze gebieden is niet voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, terwijl evenmin een vrijstelling als bedoeld in artikel 33, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is verleend. Gelet op het bepaalde in artikel 3.1, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening bestaat er daarom aanleiding om als overgang naar het nieuwe bestemmingsplan 'Binnenstad' een beheersverordening vast te stellen.

Volgens artikel 3.38, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad voor die delen van het grondgebied van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Daarbij heeft de gemeenteraad, gezien de wetsgeschiedenis, de keuze om ofwel het feitelijk bestaand gebruik als legaal gebruik vast te leggen (bestaand gebruik in enge zin) ofwel het bestaande planologische regime zonder wijziging te continueren (bestaand gebruik in ruime zin).

De gemeente Groningen kiest voor een beheersverordening, waarbij van het bestaand gebruik in ruime zin wordt uitgegaan. Dit betekent dat de beheersverordening de bepalingen van de voor het besluitgebied thans geldende bestemmingsplannen overneemt, met uitzondering van enkele artikelen. Tevens staat de beheersverordening bestaand feitelijk gebruik (gebruik sec en bouwwerken) toe, dat weliswaar in strijd is met de regels van de geldende plannen - en daarmee met de regels van de beheersverordening - maar op legale wijze tot stand is gekomen. Hiermee vallen ook functies en bebouwwerken, die mogelijk zijn gemaakt via een afwijkingsbesluit, onder het volgens de beheersverordening toegestane gebruik.

4.3 Beschermd stadsgezicht

Een groot deel van het besluitgebied is beschermd stadsgezicht. De Sledemenerbuurt en een deel van de Westerhaven (het gebied tussen de Westerkade, de Astraat en Pottebakkersrijge) valt onder het

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

beschermd stadsgezicht Binnenstad, aangewezen bij besluit van de ministers van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 23 januari 1991, kenmerk 187871. In het aanwijzingsbesluit is het bestemmingsplan 'Binnenstad Groningen 1976', vastgesteld op 6 februari 1978, als beschermend plan aangemerkt. Dit bestemmingsplan is later, voor zover het het besluitgebied betreft, vervangen door het bestemmingsplan 'Schilderswijk' en het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'. De Westersingel (met uitzondering van de hoek Westersingel / Astraat en de hoek Westersingel / Reitdiepskade) maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt, aangewezen bij besluit van de Staatssecretaris van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 mei 2000. Met deze aanwijzing is in het bestemmingsplan 'Schilderswijk' rekening gehouden. Volgens artikel 36, derde lid, van de Monumentenwet 1988 kan de gemeenteraad, indien een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste of tweede lid van dit artikel, opnieuw moet worden vastgesteld ingevolge artikel 3.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gehoord, in afwijking van artikel 3.1, eerste lid, van die wet, voor het desbetreffende gebied een beheersverordening als bedoeld in die wet vaststellen. De voorliggende beheersverordening neemt de regelingen uit de ter bescherming van de beschermd stadsgezichten vastgestelde bestemmingsplannen over. Daarmee wordt voldaan aan artikel 36 van de Monumentenwet 1988.

4.4 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden door het de voorliggend beheersverordening vervangen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Schilderswijk	26 mei 1999	21 december 1999
Westerhaven e.o.	21 juli 1999	8 maart 2000

4.5 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Dit artikel verklaart enkele begrippen, die in de regels van de beheersverordening worden gehanteerd.

Artikel 2

Artikel 2, onderdeel a, bepaalt dat als regels van de beheersverordening gelden de gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' en het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'. Buiten toepassing blijven:

- de artikelen 8 (bestemming Verkeer te water), 10 (aanlegvergunningen), 13 (overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen), 14 (overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik) en 15 (strafbepaling) van het bestemmingsplan 'Schilderswijk',
- de artikelen 8 (bestemming Water), 11 (wijzigingsbevoegdheid), 12 (procedureregels wijzigingsbevoegdheid), 14 (uitvoering van werken en werkzaamheden (aanlegvergunning), 15 (overgangsbepalingen) en 16 (strafbepaling) van het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'.

De uitzondering ten aanzien artikel 8 van beide plannen, die de bestemming Verkeer te water / Water regelt, houdt verband met het feit dat de omliggende wateren reeds zijn bestemd in het bestemmingsplan 'Openbaar Vaarwater', vastgesteld 27 januari 2010, (waardoor de beide bestemmingen overigens ook hun betekenis hebben verloren). Om eenzelfde reden is een uitzondering gemaakt ten aanzien van het vergunningstelsel voor aanlegactiviteiten; deze vergunningeisen hebben betrekking op gronden die buiten het besluitgebied zijn gelegen (en hebben overigens, omdat voor de betreffende gronden inmiddels het bestemmingsplan 'Schildersbuurt' van kracht is, eveneens geen betekenis meer). De wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.' is van de

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

werking van de beheersverordening uitgezonderd, omdat in een beheersverordening geen wijzigingsbevoegdheid kan worden opgenomen. De overgangsrechtelijke bepalingen van de geldende bestemmingsplannen is niet van toepassing verklaard, aangezien de regels van de beheersverordening, ter voldoening aan artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zelf in overgangsrecht voorzien. De strafbepalingen uit de geldende plannen zijn buiten toepassing gelaten omdat de strafbaarstelling in de Wet op de economische delicten is geregeld (volgens artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten zijn overtredingen van voorschriften, gesteld bij of krachtens artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, economisch delicten).

In artikel 2, onderdeel b, onder 1, is geregeld, dat naast gebruik en bouwen overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' en het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.', tevens het gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bestaand legaal gebruik is toegestaan. Het begrip 'bestaand legaal gebruik' is omschreven in artikel 1. Volgens onderdeel b, onder 2, is voorts het geheel oprichten, vernieuwen en veranderen van bouwwerken toegestaan, mits dit bouwen geschiedt overeenkomstig de afmetingen en situering van de bestaande legale bouwwerken (voor een definitie van het begrip bestaand legaal bouwwerk zie artikel 1). Dit maakt vervanging van bestaande bouwwerken, die overeenkomstig een verleende (omgevings)vergunning zijn (of nog kunnen worden) gebouwd, door een gebouw dat voldoet aan dezelfde kenmerken mogelijk. Dankzij deze regeling zijn ook het gebruik en bebouwen, die in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan 'Schilderswijk' of het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.' en tot stand zijn gekomen door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, onder het volgens de beheersverordening toegestane gebruik.

Artikel 3

Volgens artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, indien bij een beheersverordening onder het beheer van het in de verordening begrepen gebied overeenkomstig het bestaande gebruik mede wordt begrepen het beheer van het in de verordening begrepen gebied overeenkomstig het onder het voorafgaande bestemmingsplan toegestane gebruik, in de beheersverordening te worden voorzien in overgangsrecht voor feitelijk bestaand gebruik dat in strijd is met de verordening. Ter voldoening hieraan is in dit artikel specifiek overgangsrecht geformuleerd. Dit houdt in dat ook gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan en bouwwerken, die zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 4

Dit artikel bevat de citeertitel.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

De beheersverordening Sledemenerbuurt / Westerhaven heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk (ze staat alleen toe wat volgens de geldende bestemmingsplannen mogelijk was en bestaand, daarvan afwijkend, maar legaal tot stand gekomen gebruik). De gronden in het besluitgebied zijn, afgezien van het openbaar gebied, voornamelijk particuliere eigendom. Er zijn dan ook voor de gemeente geen exploitatielasten verbonden aan de beheersverordening.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Regels

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 verordening:
de beheersverordening Sledemenerbuurt / Westerhaven met identificatienummer NL.IMRO.0014.BV001SledemWesterh- van de gemeente Groningen;
- 1.2 besluitgebied:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 bestemmingsplan 'Schilderswijk':
het bestemmingsplan 'Schilderswijk', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 26 mei 1999, nummer 5j, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Groningen van 21 december 1999, nummer 99/9257/1/51/B.19, RRB, zoals opgenomen in bijlagen 1 tot en met 5.
- 1.4 bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.':
het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.', vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen bij besluit van 21 juli 1999, nummer 5m, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Groningen bij besluit van 8 maart 2000, nummer 00/00390/1, zoals opgenomen in bijlagen 6 tot en met 10.
- 1.5 bestaand legaal gebruik:
gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening en dat niet in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.6 bestaand legaal bouwwerk:
 - een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening aanwezig of in uitvoering is en gebouwd is krachtens een verleende vergunning;
 - een bouwwerk dat gebouwd kan worden krachtens een verleende of alsnog te verlenen vergunning;
- 1.7 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 van een standplaats.
- 1.8 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.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 2 Verordeningregels

Artikel 2 Gebruiks- en bouwregels

- a. Ten aanzien van het gebruik van gronden en het bouwen van bouwwerken zijn, voor zover deze betrekking hebben op gronden gelegen binnen het besluitgebied en in de navolgende regels niet anders is bepaald, de regels van kracht neergelegd in:
 1. het bestemmingsplan 'Schilderswijk', met uitzondering van de artikelen 8, 10, 13, 14 en 15;
 2. het bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.', met uitzondering van de artikelen 8, 11, 12, 14, 15 en 16.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a gelden ten aanzien van het gebruik van gronden en het bouwen van bouwwerken, voor zover dat gebruik of deze bouwwerken in strijd zijn met onderdeel a., de volgende bepalingen:
 1. gebruik van gronden en bouwwerken overeenkomstig het bestaand legaal gebruik is toegestaan;
 2. het geheel oprichten, vernieuwen en veranderen van bouwwerken is toegestaan, mits dit bouwen geschiedt overeenkomstig de afmetingen en situering van de bestaande legale bouwwerken.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, 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%.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening 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 de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van de beheersverordening Sledemenerbuurt / Westerhaven.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

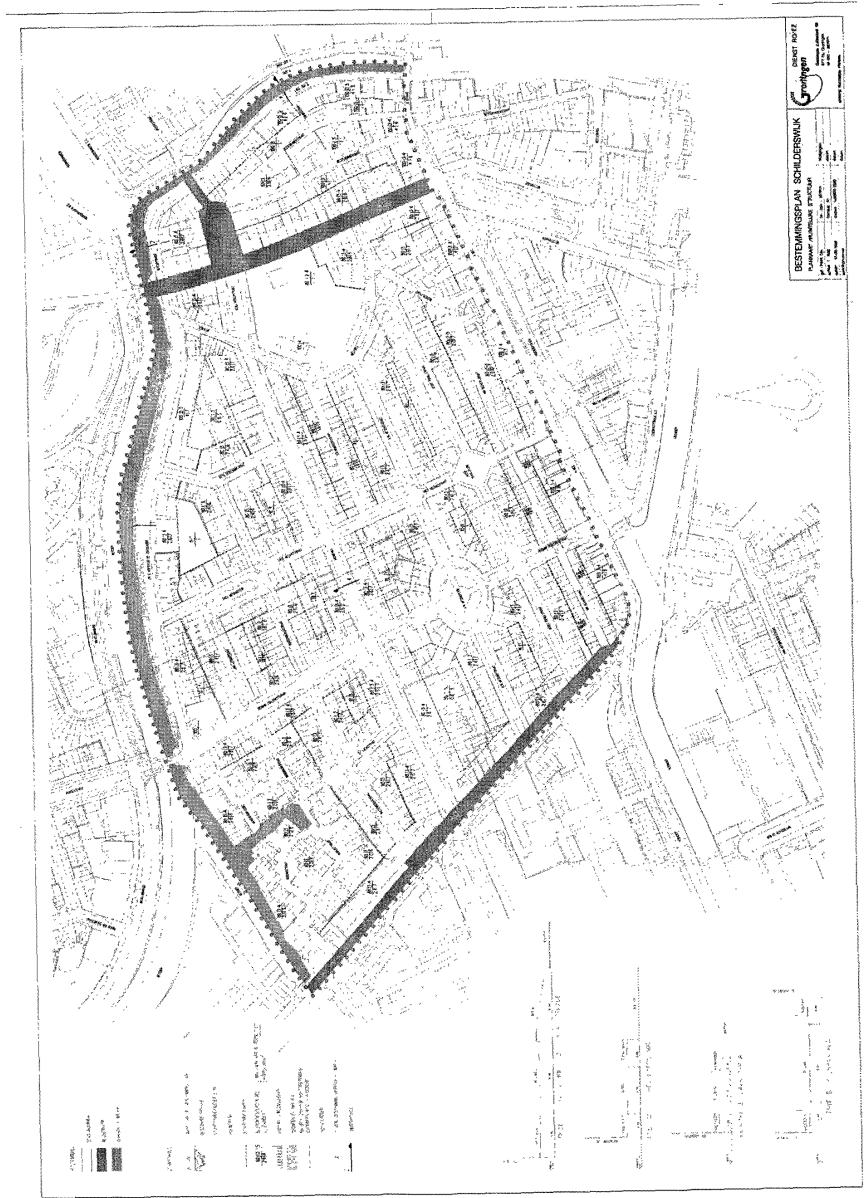
Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlagen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 1 Verbeelding bestemmingsplan 'Schilderswijk'

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



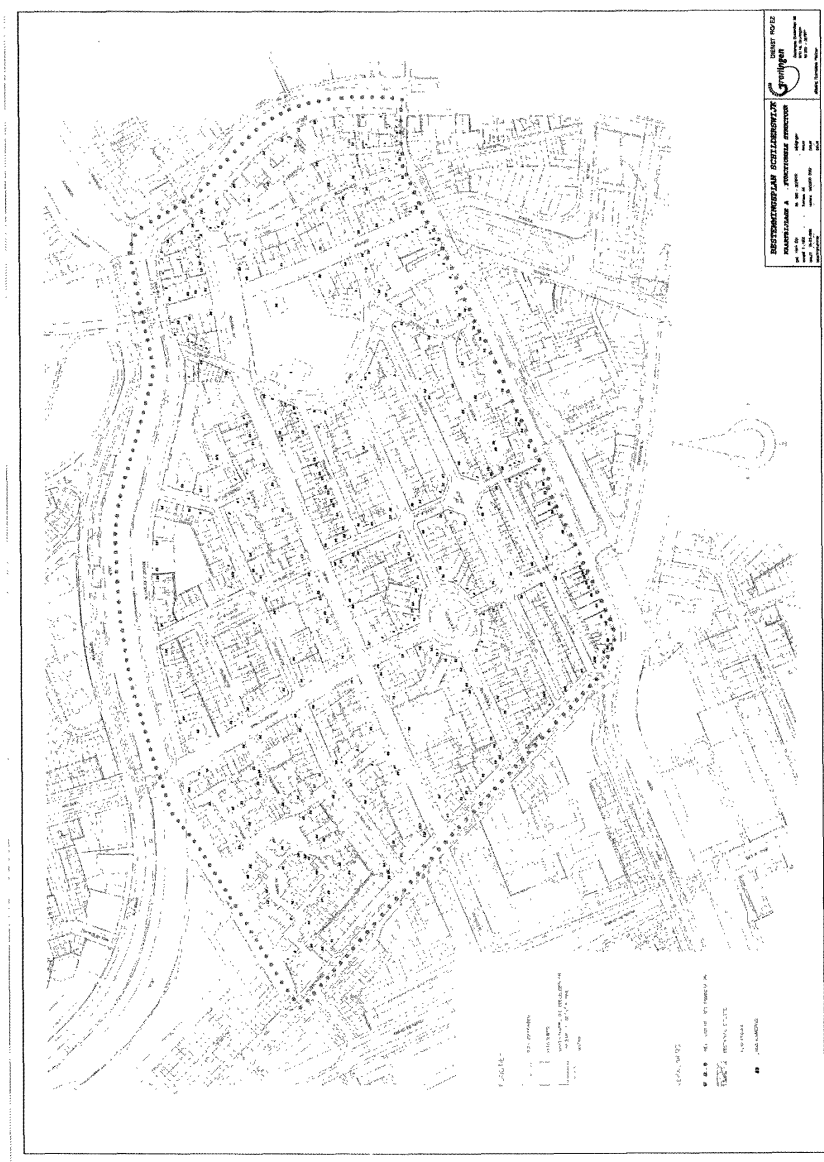
vastgesteld
gemeente Groningen - Sledemenerbuurt / Westerhaven

31

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 2 Kaartbijlage A bestemmingsplan 'Schilderswijk' (Functionele structuur)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



vastgesteld
gemeente Groningen - Sledemenerbuurt / Westerhaven

33

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

**Bijlage 3 Kaartbijlage B bestemmingsplan 'Schilderswijk' (Beschermd
stadsgezichten, monumenten en beeldbepalende panden)**

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 4 Toelichting en regels bestemmingsplan 'Schilderswijk'

vastgesteld
gemeente Groningen - Sledemenerbuurt / Westerhaven

36

BESTEMMINGSPLAN SCHILDERSWIJK

Gemeente Groningen
Maart 1999

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

INHOUD

1. INLEIDING	1
2. HISTORIE VAN DE WIJK	2
2.1 Inleiding	2
2.2 De Sledemenerbuurt	2
2.3 De Schildersbuurt	3
2.4 Houtstek-Reitdiep	6
3. BESTAANDE SITUATIE	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Opzet van de wijk	7
3.3 Sledemenerbuurt, onderdeel van Beschermd stadsgezicht Binnenstad	7
3.4 Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt	8
3.5 Houtstek-Reitdiep	11
4. GEWENSTE ONTWIKKELING	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Woongebieden	14
4.3 Menggebied Kraneweg- Herman Colleniusstraat	14
4.4 Menggebied Westersingel - Sledemenerbuurt	15
4.5 Menggebied A-weg - Blekerstraat - Friesestraatweg	15
4.6 De Noorderpoort	16
4.7 Openbare ruimte, verkeers- en groenstructuur	18
5. VERKEERSCONCEPT	21
5.1 Algemeen	21
5.2 Hoofdwegenstructuur	21
5.3 Fietsstructuur	22
5.4 Openbaar vervoer	22
5.5 Voetgangers	22
5.6 Parkeren en stallen	22
5.7 Verkeersveiligheid en -snelheid	23
6. MILIEUASPECTEN	24
6.1 Inleiding	24
6.2 Het plangebied	24
6.3 Wegverkeer	25
6.4 Bedrijvigheid	25
6.5 Bodem	26

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.6 Woonschepen.....	26
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	28
8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG	29
8.1 Inleiding	29
8.2 Inspraak.....	29
8.3 Vooroverleg	30
8.4 Overige wijzigingen.....	30
9. JURIDISCHE TOELICHTING	31
9.1 Algemeen	31
9.2 Artikelsgewijze toelichting	32
10. VOORSCHRIFTEN.....	36

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

1. INLEIDING

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de Schilderswijk, die gelegen is direct ten westen van het stadscentrum en bestaat uit de Schildersbuurt, de Sledemenerbuurt en het in de jaren '70 gebouwde woonbuurtje Houtstek-Reitdiep. Het is een wijk met allure: mooie straten en over het algemeen ruime huizen. De ligging vlakbij het centrum geeft hieraan een extra dimensie, waardoor het wonen er over het algemeen goed is.

De Schilderswijk is een van de oudere stadswijken. Evenals in andere oudere stadswijken verdient het beheersvraagstuk hier bijzondere aandacht. Een aantal ontwikkelingen, zoals de vestiging van veel bedrijven en instellingen, behoeft een nadere regulering. Daarnaast is de (voorgenomen) aanwijzing van bijna het gehele plangebied als Beschermd stadsgezicht van belang.

Een nieuwe ontwikkeling is geprojecteerd op de locatie Westersingel - Melkweg, waar in de nabije toekomst sprake zal zijn van ver- en nieuwbouw voor het Noorderpoortcollege.

Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad laat de geprojecteerde nieuwbouw niet toe, met name omdat de bestemming uitsluitend universitair onderwijs toestaat.

De inzet van dit bestemmingsplan is dan ook:

- handhaving, en indien nodig verbetering, van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur, alsmede het goede woon- en leefklimaat;
- bescherming bieden aan het deel van het plangebied dat is / zal worden aangewezen als Beschermd stadsgezicht;
- nieuwbouw mogelijk maken ten behoeve van het Noorderpoortcollege.

De begrenzing van het plangebied wordt in het noorden gevormd door een 'dode' arm van het Reitdiep, het Reitdiep zelf en de Noorderhaven. In het oosten vormt de A de grens, in het zuiden de A-weg/A-sstraat en in het westen de Friesestraatweg.

In dit gebied zijn de navolgende bestemmingsplannen van kracht:

- "Binnenstad", vastgesteld door de raad d.d. 6 februari 1978, nr. 32, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 april 1979, nr. 12078/17/1D, 2e afd;
- Houtstek-Reitdiep, vastgesteld door de raad d.d. 19 december 1984, nr. 29, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 9 juli 1985, nr. 11445/28/21 WPZ;
- Kraneweg, vastgesteld door de raad d.d. 7 november 1994, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 13 juni 1995, nr. 94/22.489/24/B.3 RR.
- Uniforme voorschriften openbaar vaarwater", vastgesteld door de raad d.d. 28 mei 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 augustus 1997, nr.97/09203/1.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2. HISTORIE VAN DE WIJK

2.1 Inleiding

De Schilderswijk is of zal voor een groot deel worden aangewezen als Beschermd stadsgezicht vanwege hoog gewaardeerde cultuurhistorische kenmerken. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van de onderscheiden buurten in de wijk. Deze vormt de basis voor een beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 3, waarna wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 4.

De Schilderswijk is te onderscheiden in:

1. de Sledemenerbuurt;
Dit oudste gedeelte van de wijk, grenzend aan de binnenstad en hiervan slechts door het water van de A gescheiden, is onderdeel van het aangewezen Beschermd stadsgezicht Binnenstad (1991). Het wordt aan de westzijde begrensd door de achterkant van de Westersingel-oostzijde, aan de noordzijde door de Noorderhaven en aan de zuidzijde door A-straat.
2. de eigenlijke Schildersbuurt;
De grenzen van dit gebied zijn: de achterkant van de Westersingel-oostzijde, het Reitdiep aan de noordzijde, de A-weg aan de zuidzijde en de Friesestraatweg aan de westzijde. Dit met uitzondering van Houtstek-Reitdiep (zie onder 3). De Schildersbuurt zal binnenkort worden aangewezen als Beschermd stadsgezicht.
3. Houtstek-Reitdiep.
Het betreft een in de 70-er jaren gebouwd woonbuurtje aan de noordwestzijde van het plangebied tussen Herman Colleniusstraat, Wassenberghstraat, Friesestraatweg en de dode arm van het Reitdiep.

2.2 De Sledemenerbuurt

Toen Groningen stedenbouwkundig nog in de kinderschoenen stond, stroomde in dit gebied vrijelijk de Drentse A, via een uitmonding in de Waddenzee onderhevig aan eb en vloed. Na ongeveer 800 na Christus slibde een strook ten westen van de huidige Sledemenerstraat op tot een oeverwal die, blijkens ophogingen met schelpen, als pad is gebruikt.

Als de huidige binnenstad in de 11de eeuw van een wal wordt voorzien is dit gebied in gebruik als grasland: de hamrikken. Hier doorheen loopt vanouds de weg naar het westen, via een brug met de stad verbonden (Brugstraat).

Het is onzeker of in de 13de eeuw bij de aanleg van de stadsmuur een strook ten westen van de A bij de stad wordt getrokken. Dat gebeurt wel in de periode na 1470, als er ongeveer tussen de Westersingel en de Westerbinnensingel een brede gracht wordt gegraven en er tussen de Sledemenerstraat en de Westerbinnensingel een aarden wal wordt opgeworpen. In het verlengde van de Brugstraat verrijst in 1517 de (Binnen-) A-poort. Ten noorden van die weg wordt een soort binnenhaven gegraven, het Menrediep. Rond 1600 wordt deze weer gedempt en worden nieuwe grachten en wallen vervaardigd in verband met de "nieuwe uitleg". In het verlengde van de Visserstraat is er dan al een verbinding over de A, die uitkomt bij een kleine poort. Deze wordt in de 17de eeuw vervangen door de veel grotere Kranepoort.

De oudste bebouwing in het gebied dateert uit de eerste helft van de 17de eeuw, vooral aan de Lage der A. De huizen zijn hier evenwel een stuk kleiner dan aan de Hoge der A, maar veel groter

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

dan die aan de Sledemenerstraat. Langs de Hoge der A hadden kooplieden hun woon- en pakhuizen laten bouwen; langs de Lage der A verrezen meest kleinere panden van veelal bij handel en scheepvaart betrokken lieden. Hoewel de bebouwing aan de Lage der A deels van jongere datum is dan die aan de overzijde van de gracht, verrezen ook hier tal van grote (graan)pakhuizen. De bewoners rond de Sledemenerstraat leefden van de havenactiviteiten bij de A. Voerlieden (vrachtrijders) en sleemenners vervoerden de vracht per slee over de vaak sterk vervuilde straten. Anderen verdienden de kost met handel en nijverheid. Dichtbij de haven en de buiten de A-poort arriverende beurtschepen hadden zij hun stallen, pakhuizen en bedrijffjes. Dit, zeker tot in de twintigste eeuw, getuige de ingekraste naam in een van de gevels: K. Beks, voerman.

De Westerbinnensingel ontstond, met de Westersingel, in 1874 na de sloop van de vestingwallen tussen de A-dwinger en de Kranedwinger. Het gebied raakte snel bebouwd met kleine arbeiderswoningen, pakhuizen en bedrijffjes. Tussen de huizen leidden smalle gangen en steegjes naar de achtergelegen éénkamerwoningen.

Aan het eind van de 19de eeuw raakte de buurt geleidelijk in het slop toen de havenactiviteiten zich verplaatsten naar de Ooster- en Westerhaven na de opening van het Eemskanaal (1876). Door functieverlies en verkrotting raakte de buurt verder in verval. Rond 1900 telde de Sledemenerstraat nog zo'n 14 sloppen of gangen. De woonfunctie nam af, evenals de bedrijvigheid, en sloop dreigde voor een aantal karakteristieke panden en pakhuizen. In het kader van de stadsvernieuwing is in het begin van de jaren tachtig aan deze ontwikkeling een halt toegeroepen. Op de plaats van gesloopte panden kwamen nieuwbouwwoningen, zonder de historische stedenbouwkundige structuur te verstoren. De twee forse brede pakhuizen aan de Lage der A, 'Werkmanshuis' (voorheen Adriani) en 'De Vooruitgang', werden gerenoveerd en verbouwd tot wooneenheden. Een bijzonder project vormde de restauratie in 1985 van een complex arbeiderswoningen, van het type rug-aan-rug-woningen, aan de Westerbinnensingel nrs.14-30.

2.3 De Schildersbuurt

Inleiding

De Schildersbuurt ontstond veel later dan de Sledemenerbuurt. Vóór 1880 bestond het gebied voornamelijk uit grasland, met hier en daar enige activiteiten, die voornamelijk waren geconcentreerd langs het Hoendiep en het Reitdiep. Met name in de tweede helft van de negentiende eeuw nam door de economische groei en het floreren van de Groninger landbouw de bedrijvigheid toe aan het Hoendiep, dat een belangrijke vervoer- en overslagfunctie kreeg. Dit resulteerde aan de A-weg in de ontwikkeling van functies die daarop betrekking hadden. Grote graanpakhuizen en café's (De Slingerij) getuigen hier tot op de dag van vandaag van.

Pas toen aan het einde van de negentiende eeuw de vestingwerken van Groningen werden ontmanteld, werd de Westersingel en het zuidelijke gedeelte van de buurt aangelegd, na 1910 gevolgd door het noordelijke gedeelte.

De Schildersbuurt is de eerste grote stadsuitbreiding met een min of meer planmatige aanleg, waarbij particuliere bouwmaatschappijen gebonden waren aan de gemeentelijke verordeningen ten aanzien van rooilijnen en verkavelingen en aan de in 1901 in werking getreden Woningwet. Daarnaast bepaalden de reeds bestaande verkavelingen van (water)wegen en sloten de vorm en grootte van de buurt en het beloop van het stratenpatroon.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De buurt is een gaaf voorbeeld van een woongebied uit het begin van de twintigste eeuw met een goed bewaard gebleven strakke stedenbouwkundige structuur. In de architectonisch samenhangende en gevarieerde bebouwing zijn de ontwikkelingsfasen die het uiterlijk van de wijk bepalen (1880-1940) duidelijk herkenbaar. Op deze ontwikkeling wordt onderstaand ingegaan.

Periode 1880-1900. Singels en pleinen, universiteitslaboratoria en arbeiderswoningen

Na de ontmanteling van de vesting van de stad Groningen (1876) werd volgens het stedenbouwkundige plan van de Haagse architect B. Brouwer ten zuiden van de binnenstad een representatieve singelreeks aangelegd, onderbroken door monumentale pleinen. De toen aangelegde Westersingel vormt een door de Westerhaven onderbroken voortzetting in noordelijke richting van deze singelreeks. De Westersingel sluit aan op het noordwestelijke deel van de vesting, die vergraven werd tot Noorderplantsoen naar het ontwerp van tuinarchitect H. Copijn en stadsbouwmeester J.G. van Beusekom.

De gesloten straatwanden van de Westersingel bestaan uit statige individuele herenhuizen en ensembles van herenhuizen, veelal opgetrokken in neo-renaissancestijl en eclectische bouwstijlen.

De vestingterreinen ten westen van de Westersingel (de Kranedwinger en omgeving) werden getransformeerd en ingericht met de bouw van twee kasteelachtige universiteitslaboratoria temidden van een parkachtige groenaanleg. Het Mineralogisch-Geologisch Instituut aan de Melkweg dateert van 1898-1901, het Fysisch Laboratorium aan de Westersingel van 1896 (beide van rijksbouwmeester J. van Lokhorst). De twee gebouwen zijn bijzondere voorbeelden van neogotische architectuur van rond de eeuwwisseling; zij vormen door hun situering en karakteristieke silhouet een belangrijk herkenningspunt in de stad.

Een decennium eerder vonden achter de van oudsher belangrijke uitvalswegen A-weg en Kraneweg niet-planmatige ontwikkelingen plaats met de bouw van langgerekte stroken arbeiderswoningen. Het initiatief voor de bouw werd genomen door de in 1886 opgerichte woningbouwvereniging 'Werkmanssteun'.

Zo kwam - parallel aan de A-weg - de Nieuwe Blekerstraat tot stand, waarvan het westelijk gedeelte aan weerszijden bestaat uit langgerekte stroken arbeiderswoningen van één bouwlaag onder een doorlopende gemeenschappelijke kap (1888-1890). Verder naar de stad toe vond 'revolutiebouw' plaats: goedkope en daardoor kwalitatief slechte woningen van twee bouwlagen plus kap, bestemd voor particuliere verhuur. De bebouwing aan de noordzijde van de Leeuwarderstraat (parallel aan de Kraneweg) bestaat uit arbeiderswoningen; het betreft zogenaamde schipperswoningen (woningen van één bouwlaag met kap). Aan de zuidzijde is er bebouwing van twee bouwlagen met kap (1890-1895).

Periode 1900-1910. Invulling zuidelijk deel van de buurt: tussen Kraneweg en A-weg

In de periode 1900-1910 krijgt de Schildersbuurt haar eigen gezicht.

Op initiatief van het gemeenteraadslid J.T. Hessels en architect A.J. Sanders werd in 1893 een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor het gebied ten westen en ten noorden van de binnenstad om een halt toe te roepen aan ongereguleerde bouwactiviteiten van particulieren. Zij drongen aan op gemeentelijke controle bij toekomstige stadsuitbreidingen en pleitten voor integrale uitbreidingsplannen. Hoewel het plan Hessels/Sanders nooit werd vastgesteld, vormde het wel de aanzet tot grotere gemeentelijke bemoeienis.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De invulling van het resterende deel van het gebied tussen de A-weg in het zuiden en de Kraneweg in het noorden (de 'oude' Schildersbuurt) geschiedde aldus volgens een van gemeentewege opgelegd ruimtelijk stramien. Gemeentelijke richtlijnen reguleerden het particuliere initiatief. Binnen een geplande aanleg werden door aannemers en architecten woningen gebouwd op door de gemeente verkochte kavels.

De nieuw te verrijzen wijk werd bestemd voor de gegoede burgerij. Vanwege het grote aantal professoren dat er woonde, heette de buurt in de volksmond Professorenbuurt.

De hoofdstructuur met breed aangelegde straten wordt gevormd door de H.W. Mesdagstraat en de Jozef Israëlsstraat. Deze oost-west verlopende straten worden haaks doorkruisd door de Herman Colleniusstraat en de Taco Mesdagstraat. Op de kruisingen zijn ongelijksoortige pleinen ontworpen: het ovaalvormige H.W. Mesdagplein en het ruitvormige Jozef Israëlsplein. Voor de aanleg en bebouwing van deze straten zijn voornamelijk de Groninger architecten G. Hoekzema Kzn. en P. Belgraver verantwoordelijk.

Bij de opzet van de wijk - als voorname woonwijk - werd de breedte van de straten afgestemd op de aard van de bebouwing. De breedste straten werden verfraaid met bomen en het H.W. Mesdagplein werd voorzien van een plantsoen.

Periode 1910-1940. Invulling noordelijk deel van de buurt: tussen Kraneweg en Reitdiep

Het noordelijk gedeelte van de wijk tussen de Kraneweg en het Reitdiep ('nieuwe' Schildersbuurt) werd vanaf 1910 ingevuld op basis van het Algemene Uitbreidingsplan (1906) van J.A. Mulock Houwer. Het plan borduurt in grote lijnen voort op het orthogonale stratenpatroon ten zuiden van de Kraneweg.

De twee noord-zuid verlopende hoofdstraten van de buurt (de Herman Colleniusstraat en de Taco Mesdagstraat) zijn doorgetrokken en komen uit op de licht gebogen Dr. C. Hofstede de Grootkade. Zij 'kruisen' de Kraneweg loodrecht. Door het gedeeltelijk terugleggen van de rooilijn van de westzijde van de Taco Mesdagstraat tussen de Jan Lutmastraat en de Wassenberghstraat is een - van een plantsoen voorzien - rechthoekig plein ontworpen: het Taco Mesdagplein. De Wassenberghstraat vormt in het noordelijke deel de belangrijkste oost-west verbinding.

In een groot deel van dit gebied bouwde de gemeente in eigen beheer woningen voor haar ambtenaren. Deze woningen werden door verschillende Groninger architecten ontworpen in de jaren twintig en dertig, veelal in een sobere Amsterdamse School-stijl. Ze tellen in het algemeen twee, maar op de hoeken en langs de randen veelal drie bouwlagen. Sommige stroken woningen werden teruggelegd ten opzichte van de rooilijn, zodat ze voortuinen kregen. Verspreid over de buurt kwamen winkelvoorzieningen, veelal als onderdeel van woningcomplexen en op de hoeken van straten gesitueerd.

Nabij het Reitdiep aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade verrees in 1913 de derde watertoren van de stad Groningen naar een ontwerp van architect J.A. Mulock Houwer. Het is een goed voorbeeld van traditioneel uitgevoerde, maar rijk gedetailleerde utiliteitsbouw uit het begin van deze eeuw. De watertoren vormt mede door zijn situering en architectonische vormgeving een belangrijk herkenningspunt aan de rand van de wijk.

1940 tot heden. Vervangende nieuwbouw

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De hoofdstructuur van de Schildersbuurt is in zijn geheel zeer goed bewaard gebleven. In 1945 werd de Hoendiepshaven gedempt met puin van de bij de bevrijding van Groningen verwoeste bebouwing. Op slechts enkele plaatsen is als gevolg van oorlogsschade (1945) vervangende nieuwbouw ontstaan. Bijvoorbeeld het huizenblok aan de noordwestelijke hoek van het Jozef Israëlsplein (architect Job Hansen). Het gebouw van de Groningse Kook- en Huishoudschool uit 1907 aan de zuidzijde van het laatste deel van de Kraneweg werd in 1949-1952 deels verbouwd en vervangen door een nieuw schoolgebouw. Het gebouw is iets teruggelegd ten opzichte van de rooilijn en bezit een bijzondere (na-oorlogse) kwaliteit.

Functionele aspecten

Tijdens de realisatie van de niet-planmatige stadsuitleg (tot plusminus 1900) kwamen in de verschillende straten, zoals in de Blekerstraat, de Nieuwe Blekerstraat en langs de uitvalswegen (A-weg) diverse functies naast elkaar voor (bedrijven, winkels en wonen). De stadsuitleg tot 1910 kenmerkte zich door de ontwikkeling van winkels en bedrijven voornamelijk langs de Kraneweg en verder op veel hoeken van de straten. In de periode 1910 tot 1940 werden andere functies dan de woonfunctie alleen gepland langs de buurtontsluitingswegen Kraneweg, Herman Colleniusstraat en langs de Hofstede de Grootkade. In de periode 1940 tot heden zijn alleen woningen gebouwd.

Op slechts enkele plaatsen hebben in het nabije verleden veranderingen plaatsgehad die afwijken van de oorspronkelijke functies, vooral langs de bestaande uitvalswegen. Langs de A-weg is een aantal pakhuizen gesloopt en vervangen door appartementen en kantoren. In de herenhuizen aan de Kraneweg is de woonfunctie voor een groot deel vervangen door kantoren. De Westersingel, oorspronkelijk een specifieke woonstraat, is in de loop der tijd deels getransformeerd tot een winkelstraat en heeft thans een drukke verkeersfunctie. De Zeevaartschool, karakteristiek gelegen aan de Hofstede de Grootkade/het Reitdiep, is na de oorlog in gebruik genomen als belastingkantoor en later met een moderne kantoorvleugel uitgebreid. Het enige kerkgebouw in de wijk, de Westerkerk (1906) aan het begin van de Kraneweg, is in 1994 gesloopt om plaats te maken voor een appartementengebouw.

2.4 Houtstek-Reitdiep

In de jaren '70 werd op het terrein van de voormalige houtzagerij aan de "dode" arm van het Reitdiep een nieuwe woonbuurt, Houtstek-Reitdiep, met voornamelijk eengezinswoningen aangelegd.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt, na een algemene beschrijving van de opzet van de wijk (par. 3.2), ingegaan op stedenbouwkundige, architectonische en functionele aspecten van de onderscheiden buurten, respectievelijk:

1. de Sledemenerbuurt, die valt onder het Beschermd stadsgezicht Binnenstad (par. 3.3);
2. de Schildersbuurt, die binnenkort wordt aangewezen als Beschermd stadsgezicht (par.3.4);
3. Houtstek-Reitdiep, het buiten het Beschermd stadsgezicht vallende woonbuurtje uit de 70-er jaren aan het Reitdiep (par. 3.5).

De onder a en b genoemde beschrijvingen zijn vrij gedetailleerd om een goed kader te kunnen bieden voor de bescherming van de stadsgezichten. Voor een nauwkeurige beschrijving van het straten- en pleinenpatroon, alsmede een samenvatting van de te behouden kenmerken van het beschermd stadsgezicht Schildersbuurt kan worden verwezen naar bijlage 1, *die onderdeel vormt van dit hoofdstuk*.

3.2 Opzet van de wijk

De Schilderswijk heeft veel kwaliteiten. De wijk heeft primair een woonfunctie en is daarnaast van belang voor de werkgelegenheid in de stad, met name op het gebied van de dienstverlening.

Er is sprake van een goed (woon)klimaat. Van belang hierbij is de uitstekende bereikbaarheid vanuit de binnenstad en de heldere ruimtelijke opbouw en structuur in stedenbouwkundige zin. De te onderscheiden deelgebieden hebben duidelijke grenzen, ook ten opzichte van elkaar, en vormen samen één wijk. Alle voorzieningen liggen in de buurt of in de directe omgeving. Vrijwel de hele wijk is volgens het gesloten bouwblokprincipe gebouwd. In alle gebieden komt architectuur uit verschillende tijdsperiodes naast elkaar voor. De architectonische invullingen zijn gevarieerd en hebben gemiddeld genomen een hoge kwaliteit. Verschillen in profiel en bebouwingshoogte, architectonische invullingen en typeverschillen, oriëntatiepunten, pleinen, routes en straten en de nog naast elkaar voorkomende verschillende functies zijn mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de wijk. De woonomgeving is door de zorgvuldige samenhang tussen stedenbouw, architectonische invulling en openbare ruimte van een hoog niveau, mede door de gevarieerde straatbeelden.

Functies anders dan de woonfunctie komen in principe alleen voor langs de wijkontsluitingswegen Kraneweg, Herman Colleniusstraat, A-weg en Westersingel en langs de Hofstede de Grootkade. Daarnaast komen zij van oudsher voor in het Sledemenergebied.

3.3 Sledemenerbuurt, onderdeel van Beschermd stadsgezicht Binnenstad

De Sledemenerbuurt kan als een vrij zelfstandige, ruimtelijke eenheid worden bestempeld. Het leunt tegen en is hoofdzakelijk georiënteerd op de centrumgerichte route A-straat richting Vismarkt. Het kleine noordelijke gedeelte van het gebied, gelegen ten noorden van de Verlengde Visserstraat, is georiënteerd op de centrumgerichte route Oude Kijk in 't Jatstraat, te bereiken via de (Verlengde) Visserstraat. Dit gebied heeft door het royale profiel van de Verlengde Visserstraat

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

een enigszins geïsoleerde ligging.

Van oudsher herbergde de Sledemenerstraat e.o. veel kleine bedrijfjes gemengd met kleine woningen. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich in het algemeen door een met de historische karakteristiek samenhangende schaal en vormgeving. Er is een herkenbare relatie met de historische binnenstadsstructuur.

De bebouwing aan de Lage der A draagt bij aan een hoogwaardig ruimtelijk en architectonisch beeld. De oudere en jongere woonpanden van overwegend twee of drie bouwlagen worden met name in het zuidelijke deel afgewisseld met forse pakhuiscomplexen uit het laatste kwart van de 19de eeuw van vier tot zes bouwlagen.

De bebouwing aan het noordelijke deel van de Lage der A, tussen de Verlengde Visserstraat en de Noorderhaven en aan de Reitdiepskade is overwegend twee of drie bouwlagen hoog. Naast het voormalige accijnskantoor aan de Reitdiepskade staan een aantal herenhuizen uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Qua ontwikkelingsgeschiedenis sluiten zij aan bij de bebouwing aan de Westersingel. Een groot aantal panden is beschermd monument.

Aan de Westerbinnensingel staan voornamelijk bedrijfspanden en voormalige arbeiderswoningen van één bouwlaag met kap. Ook komen latere invullingen voor. Aan de zuidkant is nog een dubbel pakhuis bewaard gebleven, dat verbouwd is tot wooneenheden. Aan de noordkant wordt de straat gemarkeerd door het karakteristieke gebouw van de voormalige Westelijke Bewaarschool uit 1893.

Functionele opzet

De Sledemenerbuurt herbergt veel bedrijfjes en kleine, lage woninkjes. Aan de Lage der A zijn diverse forse pakhuizen met een woonfunctie aanwezig; voorts zijn er in hoofdzaak de functies bedrijven, maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening, en in mindere mate woningen. In de noordpunt van het gebied ligt het accent op dienstverlening en wonen. De A-straat kent met name de functies detailhandel en horeca.

3.4 Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt

Algemeen

De Schildersbuurt is een vroeg twintigste-eeuwse woonbuurt met een goede verbinding met het historische stadscentrum.

De architectonische kwaliteit van de bebouwing in nauwe samenhang met de stedenbouwkundige opzet is groot. Het gevarieerde bebouwingsbeeld van in hoofdzaak aaneengesloten panden, van overwegend twee en drie bouwlagen en een kap en gebouwd in de rooilijn heeft haar oorspronkelijke karakter grotendeels behouden. Dit heeft onder andere geleid tot het aanwijzen van een aantal beschermde rijksmonumenten aan het H.W. Mesdagplein, de H.W. Mesdagstraat, de Kraneweg en de Westersingel en omgeving.

Er is sprake van een strakke stedenbouwkundige structuur en goed bewaarde straatwanden in een overwegend rechthoekig stratenpatroon onderbroken door pleinen: het H.W.Mesdagplein, het Jozef Israëlsplein en het Taco Mesdagplein. Karakteristiek zijn de ruime profielen van pleinen en

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

straten.

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bebouwingsbeeld in respectievelijk: het gebied ten zuiden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat, de Kraneweg/Verlengde Visserstraat en het gebied ten noorden daarvan.

Gebied ten zuiden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat

De woningplattegronden in het gedeelte van de 'oude' Schildersbuurt tussen Kraneweg en Hoendiep zijn binnen één bouwblok doorgaans identiek en vrijwel altijd traditioneel van opzet. De huizen staan op vrij diepe kavels en bezitten twee of drie bouwlagen met kapverdiepingen. Souterrains komen met name voor in de Jozef Israëlsstraat en de H.W.Mesdagstraat. Aan de tuinzijde van elk huizenblok zijn veel balkons, serres en veranda's aanwezig. De straatwanden daarentegen tonen een aan de rooilijn gebonden gesloten gevelfront. Soms is de gevel van een bouwblok symmetrisch van opzet. De individuele woonhuizen vertonen nogal eens een asymmetrische opzet. Hoewel de neo-stijlen er hun invloed doen gelden, is de architectuur van de woonhuizen ontleend aan de Art Nouveau-stijl, zij het meestal in een versoberde, hoekiger vorm.

Binnen de door de gemeente gereguleerde, aaneengesloten verkaveling zorgde de detaillering van de gevels voor de nodige variatie. Door een grote afwisseling in vensteropeningen en geveldecoraties en de toepassing van diverse kleuren baksteen kreeg elk pand binnen het bouwblok toch min of meer een eigen karakter. Hoekpanden zijn vaak voorzien van een speciaal accent (diagonaal / erker / torentje) of een winkel op de begane grond.

De bebouwing aan de Melkweg bestaat tussen H.W. Mesdagstraat en Jozef Israëlsstraat uit enkele herenhuizen met Art Nouveau-stijlelementen.

De H.W. Mesdagstraat heeft door haar straatprofiel met aan weerszijden bomen het karakter van een laan. De straatwanden worden gevormd door complexmatig gebouwde blokken herenhuizen in Art Nouveau-stijl van vaak twee of drie bouwlagen met kap. In veel gevallen is er bovendien sprake van een souterrain. Kenmerkend is de toepassing van gekleurde baksteen, diverse geveldecoraties en balkons, loggia's en erkers.

De bebouwing aan het H.W. Mesdagplein staat schuin ten opzichte van die aan de straat en daardoor loodrecht op de hoeken van het plein. Aan de noordzijde zijn de kavels zeer diep. De twee zuidelijke wanden van het plein bevatten op de hoeken torenachtige uitbouwsels die de zuidelijke entree van het plein benadrukken.

De Jozef Israëlsstraat heeft een soortgelijke opzet. De straat is bij de kruising met de Taco Mesdagstraat onderbroken door het Jozef Israëlsplein. De bebouwing aan het plein telt twee bouwlagen en een kapverdieping met karakteristieke topgevels.

De Taco Mesdagstraat en de Herman Colleniusstraat tussen A-weg en Kraneweg zijn ontstaan uit respectievelijk de Eerste en de Tweede Hoendiepstraat. Qua stijl en type komt de bebouwing van beide straten hier overeen met die aan de H.W. Mesdag- en de Jozef Israëlsstraat. Er is echter als gevolg van de kruisingen met oost-west lopende straten geen sprake van lange, aaneengesloten gevelwanden. Bij de kruisingen met deze straten kregen de hoekpanden extra nadruk.

De herenhuizen in neo-renaissance stijl langs de Blekerstraat hebben hun woonfunctie behouden. Ook aan de Blekerstraat staat een bedrijfspand van de voormalige meubelfabriek 'Nederland' in Art

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Nouveau-stijl. De aanwezigheid van dit gebouw als vreemd element in de woonomgeving valt te verklaren als uitbreiding van de toenmalige fabriek aan de Westersingel. Deze moest kort voor de Tweede Wereldoorlog plaats maken voor een complex winkels met bovenwoningen.

In de zone Melkweg - Westersingel bevindt zich een open gebied tussen twee heldere bebouwingsstructuren: oostelijk de historische stad en het water de A, westelijk de zeer planmatig opgezette Schilderswijk. Het is dus te beschouwen als een schakel- of overgangsgebied tussen de binnenstad en de Schilderswijk.

Het terrein ligt op de plaats van de voormalige stadswallen. De gebogen lijn van de Melkweg volgt de contouren van een oud bastion, de Kranedwinger. Hier komt losse bebouwing in het groen voor. Het betreft onder meer twee jonge monumenten van rond de eeuwwisseling: de twee voormalige universiteitslaboratoria.

Het gebouw hoek Melkweg - Verlengde Visserstraat kan zeker manifest worden genoemd, neemt/vraagt veel ruimte rondom en is zowel uit- als inwendig van architectonisch belang.

Het gebouw op de hoek Verlengde Visserstraat - Westersingel vormt een karakteristieke en sterke hoekbebouwing (ondanks het feit dat het duidelijk uit de hoek en niet in zichtlijnen ligt). Het inwendige van dit gebouw is in de jaren '50 geheel vernieuwd, op de voormalige bibliotheek na. Andere gebouwen die nabij de monumenten stonden, zijn recentelijk gesloopt om ruimte te bieden voor nieuwbouw.

Voorts maken twee vrij korte rijen statige woonpanden aan de Blekerstraat van het stedelijk blok, gevormd door de voormalige stadswallen, deel uit. Enerzijds verbinden zij het blok op goede en duidelijke wijze met de overliggende blokken, anderzijds vormen zij juist weer geen bebouwingstypologische eenheid met beide voornoemde monumenten.

De Leeuwarderstraat en de H.W. Mesdagstraat komen uit op de Melkweg. De vormgeving van deze plek versterkt de specifieke kwaliteiten van het terrein en bevestigt de historische lijnen. De kruising Melkweg-J.Israëlstraat-Blekerstraat is door de speciale vorm en de architectonische kwaliteit van enkele aanliggende panden een karakteristiek pleintje.

Kraneweg/Verlengde Visserstraat

Langs de Kraneweg staan voornamelijk vrijstaande, danwel ensembles van herenhuizen met een zeer gevarieerd architectuurbeeld: eclecticisme, neo-rennaissance, Art Nouveau, Um 1800 en Amsterdamse School.

Gebied ten noorden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat

Hier zijn overwegend middenstandswoningen van twee bouwlagen en étagewoningen van drie bouwlagen te vinden. Kenmerkend is de toepassing van helderrode baksteen en rode pannendaken in de woningcomplexen aan de Wassenberghstraat en Otto Eerelmanstraat uit 1921. Aan de rand van de wijk nabij het Reitdiep en in de omgeving van het Taco Mesdagplein is sprake van een verstrakte Amsterdamse School-stijl. In het midden van de oostwand van het Taco Mesdagplein staat het kantoorgebouw van de voormalige coöperatieve bakkerij 'De Toekomst' met een monumentale poortdoorgang.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Functionele opzet

* Wonen

In de Schildersbuurt is de afgelopen tien jaren een duidelijke toename van de bevolking te constateren, wat voor een deel is te verklaren door een uitbreiding van de woningvoorraad en mogelijk door een toename van het aantal kamerbewoners. Opvallend voor de buurt is de zeer hoge gemiddelde woninggrootte: 47% van de woningen heeft 5 kamers of meer. Veel grote woningen worden momenteel per kamer verhuurd, waarbij de hoge concentratie in de H.W. Mesdagstraat en de Jozef Israëlsstraat opvallend is.

In vergelijking met andere wijken in de stad, is sprake van een relatief jonge bevolking met een sterke vertegenwoordiging in de leeftijdscategorie 18-34 jaar. Ook de leeftijdscategorie 35-44 jaar is relatief groot, terwijl de oudere leeftijdscategorieën ondervertegenwoordigd zijn vergeleken met andere wijken. Het aantal eenpersoons-huishoudens is sterk vertegenwoordigd, het omgekeerde geldt voor huishoudens in gezinsverband. De categorie lagere inkomens komt vergeleken met andere wijken veel voor, evenals de categorie hoge inkomens.

De Schildersbuurt heeft vooral een grote aantrekkingskracht op mensen die van buiten de gemeente in de stad komen wonen. Veel bewoners die uit de buurt wegtrekken, betrekken een nieuwe woning elders in de stad. De buurt kent een hoge gemiddelde woonduur, wat een belangrijke indicatie is voor de woonsatisfactie.

De woningen in de wijk zijn voor 90 % in particuliere handen; de overige woningen zijn corporatief bezit.

* Werken

In de Schildersbuurt waren in 1992 in totaal 388 geregistreerde 'bedrijven' gevestigd met circa 4000 werkzame personen in dienst.

In de loop van de tijd is de woonfunctie van vele grote panden veranderd in die van kantoor of bedrijf. In de herenhuizen aan de Kraneweg zijn grotendeels kantoren gevestigd. De Westersingel kenmerkt zich door een menging van wonen, detailhandel, bedrijven en onderwijs.

In het algemeen blijkt dat de 'bedrijven' voornamelijk tot de dienstverlenende sector kunnen worden gerekend. Vooral de vele non-profit instellingen en de medische zorgsector zijn sterk vertegenwoordigd. De vestiging van de belastingdienst aan de Hofstede de Grootkade draagt hier natuurlijk ook sterk aan bij.

3.5 Houtstek-Reitdiep

Eind zeventiger jaren werd Houtstek-Reitdiep gebouwd. Het betreft een woonbuurtje met 75 eengezinshuizen, 77 gestapelde woningen en 35 wooneenheden. Door invulling van het gebied met woningen werd een stedenbouwkundige afronding bereikt. Deze afronding komt vooral tot uitdrukking: a. in de hoek Herman Colleniusstraat / Reitdiep waar een gesloten hoekbebouwing is gerealiseerd in hoogte corresponderend met de aansluitende bestaande gevelwand; b. in de afronding van de bestaande straataanzetten van de Sint Lucasstraat en een stukje dwarsstraat van de Herman Colleniusstraat tegenover de Jan Lutmastraat. Ten behoeve van het autoverkeer is er een derde ontsluiting vanaf de Friesestraatweg. Daarnaast zijn er een aantal fiets- en / of voetgangersontsluitingen gerealiseerd.

Het belangrijkste uitgangspunt bij de invulling van dit gebied was het inhaken en voortborduren op bestaande elementen in de omgeving, zoals het afbouwen van bestaande straatgedeelten (zie

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

hierboven). Daarnaast is als belangrijk element het aangrenzende water van het Balkgat in het plan geïntegreerd. Bij de verkaveling is ernaar gestreefd een stedelijk woonmilieu te creëren met een relatief hoge woningdichtheid. In dit kader is straat- en pleinvorming nagestreefd. De knikken in de straat worden op essentiële punten ondersteund met gesloten hoekbebouwing. De wanden van de straatjes hebben middels toepassing van verschillende woningtypes en verschil in bouwhoogte - menging van eengezinswoningen met gestapelde bouw - de nodige variatie gekregen. Door deels de dakvlakken tot vrij geringe hoogte door te trekken wordt een zekere mate van kleinschaligheid verkregen. De detaillering van de straatjes en andere buitenruimten als woonerf maken de openbare ruimtes tot verblijfsgebieden. De hoogte van de bebouwing blijft beperkt tot maximaal vier bouwlagen, in hoofdzaak afgedekt met kap. Terwille van de eenheid in het totaalbeeld van het woongebied zijn verschijningsvorm en keuze van materialen van de woningen sterk aan elkaar verwant. In stedenbouwkundige zin komen de principes van van het gesloten bouwblok en losse 'stroken'-verkaveling naast elkaar voor. Zowel stedenbouwkundig als architectonisch is 'kleinschaligheid' het uitgangspunt geweest. Ten gevolge van deze afwijkende opzet en uitwerking heeft het gebiedje een eigen gezicht.

Functionele opzet

Zoals uit het vorenstaande blijkt is in dit gebied sprake van 'wonen' als een monofunctie; andere functies komen nauwelijks voor. Gezien de geringe schaal van het gebied en de enigszins verscholen situering is dat ook niet verwonderlijk.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

4. GEWENSTE ONTWIKKELING

4.1 Inleiding

Er zijn geen redenen om tot grootschalige ingrepen in de ruimtelijke en de functionele structuur van de wijk over te gaan. De bestaande wijk heeft belangrijke kenmerken, zoals een uitstekende woonkwaliteit en een zeer goede bereikbaarheid van en naar de binnenstad. Alle voorzieningen liggen in de wijk of in de directe omgeving. Nagenoeg het gehele woongebied is in een heldere stedenbouwkundige structuur gevat met enkele karaktersverschillen en de daarbij behorende beschrijving en waardering per hoofdgebied (zie hoofdstuk 3). Het monumentale karakter en de diversiteit aan functies zijn mede bepalend voor de aantrekkelijkheid.

Het beleid is gericht op handhaving van deze kwaliteiten. De woonfunctie blijft dominant. Op beperkte schaal is functieverandering mogelijk.

Voor de Sledemenerbuurt is de Aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht Binnenstad (1991) en voor de Schildersbuurt de voorgenomen Aanwijzing tot Beschermd stadsgezicht van belang. Ten behoeve van het Beschermd stadsgezicht Binnenstad, voor zover vallend binnen de grachten-gordel, is het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad in procedure. De Sledemenerbuurt, dat eveneens tot dit Beschermd stadsgezicht behoort, wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

De Schildersbuurt is in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) benoemd als een gebied met bijzondere stedenbouwkundige waarden en voorgedragen als Beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet. Op 16 februari 1994 zijn de aanwijzingsadviezen voor de voordracht tot Beschermd stadsgezicht door de gemeenteraad vastgesteld. Naar verwachting zal binnenkort het formele aanwijzingsbesluit worden genomen. Hierdoor ontstaat de plicht voor de gemeente om een beschermend bestemmingsplan op te stellen.

Op grond van artikel 36 lid 2 van de Monumentenwet mag worden vooruitgelopen op de aanwijzing. Het voorliggend bestemmingsplan kan bij aanwijzing als voldoende beschermend worden aangemerkt.

Ook vanuit het oogpunt van welstand is het feit, dat de wijk wordt aangewezen als Beschermd stadsgezicht mede vanuit de gaafheid van het architectonisch beeld van belang. Met name dakopbouwen op overwegend plat afgedekte bouwblokken of delen daarvan zullen kritisch worden beschouwd vanwege de invloed die zij hebben op het omringende straatbeeld en/of het architectonisch beeld van het blok.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft mede ten doel een zodanige bescherming te bieden, dat het voor beide Beschermd stadsgezichten als beschermend bestemmingsplan kan worden aangemerkt. De omvang van de te beschermen gebieden is vastgelegd op Kaartbijlage B en de karakteristieke elementen ervan zijn in de voorschriften uitdrukkelijk opgenomen. De bestaande ruimtelijke karakteristiek en het monumentale karakter van de gebieden die behoren tot de Beschermd stadsgezichten dienen te worden gehandhaafd, evenals het gebied Houtstek-Reitdiep, overeenkomstig de beschrijving in hoofdstuk 3.

Wat betreft de functionele structuur is het beleid de huidige menging van wonen, detailhandel, maatschappelijke doeleinden, bedrijfsfuncties en dienstverlening te handhaven in het menggebied Kraneweg- H.Colleniusstraat (noordzijde), Westersingel -Sledemenerbuurt, en A-weg - Nieuwe

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Blekerstraat (oostzijde) - Friesestraatweg (zie kaartbijlage A). Onder maatschappelijke doeleinden wordt onder meer verstaan: onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, maatschappelijke dienstverlening, medische en religieuze voorzieningen.
Het is wenselijk het huidige voorzieningenniveau te handhaven.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op respectievelijk: de woongebieden, de menggebieden en de nieuwe ontwikkeling 'Noorderpoortcollege'. Vervolgens wordt apart ingegaan op de openbare ruimte, verkeers- en groenstructuur.

4.2 Woongebieden

De woonfunctie is voor de Schilderswijk de belangrijkste. Om dit tot uitdrukking te brengen heeft bijna het gehele plangebied de bestemming Stadswoonwijk gekregen. Een versterking van de particuliere woonfunctie is gewenst. De in de woongebieden ingebedde voorzieningen, zoals bijvoorbeeld detailhandel, bedrijven, onderwijs en sociaal-culturele voorzieningen kunnen worden gehandhaafd op de huidige adressen. Een uitwisseling van functies en geringe uitbreidingen zijn mogelijk, mits zo'n functie zich goed verdraagt met de woonfunctie.

4.3 Menggebied Kraneweg - Herman Colleniusstraat

De Kraneweg vormt samen met de Herman Colleniusstraat de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk. De wijk is rond dit assenkruis opgebouwd: de straat verzorgt de oorspronkelijke relatie van de buurt met de omliggende wijken en de stad. Het noordelijk deel van de Herman Colleniusstraat heeft die functie behouden.

De Kraneweg maakt onderdeel uit van de openbaar-vervoerroute door de wijk. De begeleidende bebouwing is zeer gedifferentieerd qua opbouw en architectuur. Het geheel, in combinatie met het mooie en ruime profiel van de straat, kan als zeer waardevol worden aangemerkt. De bebouwingshoogte varieert tussen de 3 en 4 lagen. Handhaven van de eenheid in het ruimtelijk beeld/de bebouwingshoogte is het uitgangspunt.

In de functionele ontwikkeling is het bovenwijkse belang van de Kraneweg goed af te lezen. Hier komen naast een aantal wijkfuncties een relatief groot aantal stedelijke functies voor (kantoren, instellingen voor maatschappelijke doeleinden e.d.).

Daarnaast is de woonfunctie goed vertegenwoordigd, zowel op de begane grond als op de verdieping. Een zekere mate van bescherming van deze functie op de begane grond is gewenst. De straat is echter wel een stedelijk gebied waar een zekere mate van uitwisseling en verandering in functionele zin mogelijk moet blijven.

Zowel in de ruimtelijke als in de functionele ontwikkeling sluit het noordelijk deel van de Herman Colleniusstraat nauw aan bij die van de Kraneweg en komen er een redelijk aantal stedelijke functies voor.

De woonfunctie is in deze straat op de begane grond, in tegenstelling tot de Kraneweg, dominant. De straat is een menggebied voor wat betreft functies, maar functies die het woongenot aantasten moeten worden vermeden (nieuwe bedrijven uitsluitend milieucategorie 1 en 2 of vergelijkbaar, en een maximum aantal vestigingen voor maatschappelijke doeleinden aan de Kraneweg).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

4.4 Menggebied Westersingel-Sledemenerbuurt

Het Sledemenergebied is in zijn stedenbouwkundig ruimtelijke ontwikkeling alsook in zijn historische, architectonische en functionele ontwikkeling zo nauw verbonden met die van de binnenstad dat het is aangemerkt als een gebied waar een zekere mate van uitwisseling en verandering van functies ook in de toekomst mogelijk moet blijven. Basis daarbij, voor handhaving en versterking van de veelkleurigheid en multifunctionaliteit van dit binnenstadsdeel, is de bestaande toestand.

Kenmerkend voor de bebouwingshoogte in dit gebied is de grote variatie in hoogte van de panden onderling in tegenstelling tot het grootste deel van de wijk waar de hoogteverschillen slechts per bouwblok of delen van een bouwblok voorkomen. Algemeen thema bij het maken van een regeling voor de bouwhoogte in dit deel van het bestemmingsplan Schilderswijk is, evenals in het bestemmingsplan Binnenstad het handhaven van zowel de begrenzing als de variatie. Dat leidt tot het per bouwblok of een deel ervan geven van ruimte voor ontwikkeling tussen een minimum en een maximum hoogte waarbij de variatie over het algemeen iets groter zal zijn dan in de rest van de wijk. De versnippering van het eigendom, de grote variatie in ouderdom van de bebouwing en de functionele differentiatie vormen overigens al een vanzelfsprekend kader voor continuering van het bestaande gedifferentieerde hoogtebeeld. De bestemmingsplanregeling daarnaast is in feite een extra borg.

4.5 Menggebied A-weg / Nieuwe Blekerstraat / Friesestraatweg

Aan de A-weg bevinden zich functies die voor een groot deel parallel lopen aan de stedelijke ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Voorts is in dit gebied de woonfunctie met name op de verdieping goed vertegenwoordigd. De ontwikkeling van de Westerhaven zal in de toekomst van grote betekenis zijn voor de verdere functionele ontwikkeling. De A-weg wordt gerekend tot de stedelijke gebieden waar een zekere uitwisseling van functies mogelijk moet blijven. De bebouwing is zeer gedifferentieerd qua opbouw en architectuur. De bebouwingshoogte varieert sterk. In de matrix op de plankaart is aangegeven dat gebouwd mag worden tussen de 3 en 4 bouwlagen. Het profiel is door de demping van het water zeer breed wat tot een schaalprobleem heeft geleid, zoals overigens op alle plaatsen in de binnenstad waar dit ook is gebeurd. In het kader van de ontwikkeling van de Westerhaven komt herinrichting (fietspaden, langsparkeren, groen) van deze oorspronkelijke stadsroute aan de orde. Daarnaast is de A-weg een belangrijke openbaarvervoerroute van en naar de binnenstad.

Het oostelijk deel van de Nieuwe Blekerstraat is van oudsher een menggebied in functioneel opzicht geweest, wat tot de dag van vandaag in het gevelbeeld zichtbaar is. Een aantal bedrijfspanden heeft ondertussen een woonfunctie gekregen. De straat is juist ten gevolge van het mengkarakter een aantrekkelijke straat om te wonen. Een zekere mate van uitwisseling tussen functies, zolang deze niet strijdig is met de woonfunctie, moet in deze straat ook in de toekomst mogelijk blijven.

De bebouwing is zeer gedifferentieerd, zowel qua hoogte en breedte als qua architectonische uitstraling. In de matrix op de plankaart is dan ook aangegeven dat gebouwd mag worden, conform de in de straat voorkomende hoogtes, tussen de 2 en 3 bouwlagen.

De Friesestraatweg is samen met de A-weg één van de oorspronkelijke radialen van de stad waarlangs de stad zich ontwikkeld heeft. Daarbij valt op dat hoe dichter het centrum van de stad

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

genaderd wordt, des te ouder de begeleidende bebouwing en dichter de verkaveling wordt en des te meer functies er voorkomen. Dit is aan de Friesestraatweg goed te zien. Het noordelijk deel, ten noorden van de Kraneweg, bestaat vrijwel geheel uit woonbebouwing. Ten zuiden van de Kraneweg neemt het aantal stedelijke functies toe (kantoren en bedrijven) en de individualiteit evenzeer. Het wonen, met name op de verdieping, is goed vertegenwoordigd. Een zekere uitwisseling tussen functies, mits niet strijdig met de woonfunctie moet mogelijk blijven in dit gebied, temeer daar de Friesestraatweg zijn functie als centrumgerichte route ook in de toekomst zal behouden.

4.6 De Noorderpoort

De hierna volgende stedenbouwkundige visie op de locatie "Noorderpoort" is ontleend aan het stedenbouwkundig plan Westersingel-Melkweg. Op het stedenbouwkundig plan is inspraak mogelijk geweest. In geringe mate wijkt het voorliggend bestemmingsplan af van het vastgestelde stedenbouwkundig plan (zie onderaan deze paragraaf).

De aanleiding voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie op het plangebied is de toekomstige nieuwbouw voor scholengemeenschap voor MBO 'het Noorderpoortcollege'. Deze beschikt thans op een aantal verschillende locaties over deels verouderde schoolgebouwen. De scholengemeenschap verzorgt een zeer belangrijk deel van het middelbaar beroepsonderwijs in de gezondheidszorg en de dienstverlening in Groningen. Om tot een adequate huisvestingssituatie te komen, is gekozen voor één nieuwe locatie: het voormalige RUG-complex aan de Westersingel/Melkweg. Het terrein beslaat het grootste deel van een stedelijk blok begrensd door de volgende straten: Westersingel, Blekerstraat, Melkweg en Verlengde Visserstraat. Het is een gebied van ruim 10.000 m² waarin, in een vrije setting, twee jonge monumenten worden omgeven door groen en parkeren.

De volgende locatie-kenmerken hebben bij deze keuze een belangrijke rol gespeeld:

- * centrale ligging (school met regionale betekenis);
- * goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- * nabijheid bestaande vestiging Noorderpoortcollege;
- * integratiemogelijkheid van de beide monumenten met de nieuwbouw.

Het Noorderpoortcollege heeft een ruimtebehoefte tussen de 10.500 m² en 12.500 m² vloeroppervlak, exclusief de te handhaven bebouwing. Ongeveer 1450 leerlingen zullen het college bezoeken.

Hoofduitgangspunt is dat het bestaande stedenbouwkundige karakter - losse bebouwing van twee jonge monumenten in een open setting - moet worden gehandhaafd, waarbij de aansluiting op de omgeving moet worden verbeterd.

Dit houdt de volgende randvoorwaarden in.

- * Integratie van het monument Melkweg 1 ('het kasteel') met als uitgangspunt: afstand houden. Het gebouw heeft een vrije ruimte rondom, waarbij de afstand van het kasteel tot de nieuwbouw plm. 10 meter bedraagt. (In het aan de Raad aangeboden stedenbouwkundig plan stond oorspronkelijk 20 meter. Dit is bij de vaststelling gewijzigd in een adequate uitstraling.)
- * Integratie van het monument Westersingel 34 door dit als hoekpand op te nemen in het nieuwe complex.
- * Het gebied langs de Verlengde Visserstraat (vóór de monumenten) dient onbebouwd te

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

blijven. Enerzijds moeten de monumenten zoveel mogelijk vrij in het zicht blijven, anderzijds kan met de open ruimte het bijzondere karakter van het gebied worden behouden.

- * Ter versterking van het stedelijk karakter van de Westersingel moet de bebouwingszone aan de Westersingel doorlopen in het verlengde van de bestaande bebouwing.
- * Om de ruimtelijke kwaliteit van het pleintje Blekerstraat-Jozef Israëlstraat-Melkweg te behouden en te verbeteren loopt de bouwgrens door tot ruim voorbij het hoekpunt Jozef Israëlstraat-Melkweg, waarbij aan de Melkweg een groenstrook resteert naast het trottoir.
- * Het binnenterrein achter de woningen aan de Westersingel en de Blekerstraat moet een besloten gebied zijn. De nieuwbouw moet voor een nieuwe afsluiting zorgen.
- * Een structuurbepalende bouwgrens is gelegd om 'het kasteel' om het gebouw vast te leggen in zijn huidige contour.
- * Het monument Verlengde Visserstraat-Westersingel blijft hoekpand, dus de gevels aan deze straten zijn structuurbepalende bouwgrenzen.
- * De hoofdtoegang voor het gehele complex, met uitzondering van 'het kasteel', moet gesitueerd zijn aan de Verlengde Visserstraat voor zowel auto's, fietsen, bromfietsen als voetgangers. De hoofdtoegang van 'het kasteel' blijft aan de zijde van de Melkweg.
- * Opdat de nieuwbouw aansluit op haar omgeving en daarbij de te handhaven monumenten qua hoogte in hun waarde laat, is de bouwhoogte maximaal vier bouwlagen.

Van belang is dat de inrichting van de open ruimte van hoog niveau is, vanwege de locatie (voormalige Kranedwinger) als overgangszone tussen de oude binnenstad en de begin twintigste eeuwse Schildersbuurt, en als verlengde van het Noorderplantsoen. De randvoorwaarden zijn:

- * het bestaande groene karakter aan de Melkweg handhaven;
- * de ruimte rondom het kasteel inrichten als groen gebied (zie bijgaande illustratie); het parkeren (maximaal 10 parkeerplaatsen op de bestaande verharding voor het kasteel) dient plaats te vinden in het groen;
- * op de hoek Verlengde Visserstraat / Westersingel maximaal 14 parkeerplaatsen;
- * de gietijzeren hekwerken rondom het terrein zoveel mogelijk handhaven.

Er zijn 2 afwijkingen op het stedenbouwkundig plan voor deze locatie:

1. In het stedenbouwkundig plan werd gesteld dat voor de nieuwbouw drie bouwlagen wenselijk was en een vierde niet uitgesloten mits teruggelegd of als specifieke dakopbouw. In het voorliggend plan is een vierde bouwlaag zonder beperking toegestaan (zie boven), op voorwaarde dat een min of meer solitaire uitstraling van het monument op de hoek Melkweg-Verlengde Visserstraat behouden blijft. Hierbij kan worden gedacht aan vormgeving van de nieuwbouw als een strak decor / achterwand voor 'het kasteel' om zo een bijdrage te leveren aan de verzelfstandiging van het kasteel. De eerder voorgestelde teruglegging is dan niet meer noodzakelijk, behalve in de aansluiting op de bebouwing aan de Blekerstraat. Indien een dergelijk decor wordt gerealiseerd betekent dit een verbetering ten opzichte van de mogelijkheden uit het stedenbouwkundig plan, doordat 'het kasteel' niet meer (half) zal worden omsloten door de nieuwbouw. De neutraliteit van een decor komt in de plaats van een omsluitende bebouwingsmassa.
2. Voorts kon de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie zo worden geïnterpreteerd dat geen parkeerplaatsen rondom het kasteel zouden zijn toegestaan. Deze eis is in verband met de praktische haalbaarheid ervan vervangen door de eis van parkeren in het groen (zie boven).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

4.7 Openbare ruimte, verkeers- en groenstructuur

Algemeen

In de wijk is een duidelijke hiërarchie herkenbaar, c.q. het stedelijk niveau, het niveau van de wijk en het niveau van de buurt of de straat (zie bijlage 1). Deze komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige structuur, de verkeersstructuur, de groenstructuur en de inrichting van de openbare ruimte (verlichting, verharding en straatmeubilair). De samenhang tussen deze aspecten in de wijk is in principe aanwezig en behoeft slechts verduidelijking.

Problemen (met name het parkeerprobleem) moeten structureel worden opgelost, waarbij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de buurt uitgangspunt behoren te zijn. De oplossing van alleen de parkeerproblematiek moet geen dictaat zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. De herkenbaarheid van de wijk en de samenhang daarbinnen kan bij eventuele herinrichting worden versterkt door aan het aspect hiërarchie aandacht te besteden bij de opbouw van het dwarsprofiel, de inrichting van het platte vlak, de keuze van materialen en de wijze van uitvoering.

Openbare ruimte

Kenmerkend voor de wijk is de in principe eenvoudige hoofdopzet van het ruimtelijk systeem, zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3. De simpele herkenbare opdeling van de wijk met hoofdstructuur en secundaire structuur is uitgangspunt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte. De ruimtelijke structuur bepaalt en beperkt de gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimte en de binnenterreinen. De 'openbare ruimte' is het gemeenschappelijk territorium / de ruimte die van iedereen is en noodzakelijk is voor het functioneren van de stad (verkeer, kabels, riolen enz.), maar ook voor het sociale leven, ontmoeting, enz. Daarom is aandacht voor en definiëring van kwaliteit belangrijk voor een prettige, maar ook functionele woonomgeving.

De kwaliteit van de openbare ruimte moet worden bekeken op alle schaalniveaus. Het gaat net zo goed om de identiteit van de wijk in het geheel van de stedelijke structuur als om de identiteit van verschillende deelgebieden binnen de Schilderswijk zelf. Deze kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de historie van de wijk, de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis, de typering van de gebieden. Zij is onder andere zichtbaar in de verschillen in architectuur en type woningbouw.

Naast dit accent op verscheidenheid wordt aandacht gevraagd voor de samenhang. Het laten samenvallen van de ruimtelijke structuur met de functionele structuur en de verkeers- en groenstructuur leidt tot een grotere samenhang, herkenbaarheid en duidelijkheid. Voorwaarde is dat materiaalgebruik, bestratingsplan, verlichtingsplan en gekozen straatmeubilair hierbij aansluiten.

Voorts kan de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd door meer aandacht te besteden aan beheer en onderhoud.

Tot de openbare ruimte behoren ook het openbaar vaarwater en de oevers en kaden binnen het plangebied. Het betreft een deel van de Diepenring aan de oostzijde van de wijk en het Reitdiep aan de noordzijde. In de Diepenring zijn binnen het plangebied geen ligplaatsen voor woonschepen. Dat is wel het geval in het Reitdiep.

Het wonen op het water is inmiddels een erkende woonvorm en is één van de belangen waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden. Om dit tot uitdrukking te brengen is op de plank-aart aan de Hofstede de Grootkade en aan de Reitdiepskade een zone aangewezen, waar ligplaatsen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

zijn toegestaan. De maximale breedte en hoogte van de woonschepen zijn vastgesteld overeenkomstig het bestemmingsplan Uniforme voorschriften openbaar vaarwater. De maximaal toegestane lengte is echter 30 meter; alle boten vallen binnen deze maximale lengte, met uitzondering van 2: één aan de Hofstede de Grootkade 1009 (30 m.20) en één aan de Reitdiepskade (31 m.56). Zij kunnen uiteraard blijven liggen. Het betreft authentieke boten, die in een nieuwe situatie onder de vrijstellingsbepaling van artikel 12 lid 8 zouden vallen. Echter, zelfs als zij geen authentieke boten zouden zijn, zouden zij onder het overgangsrecht op dezelfde plek kunnen blijven.

De oevers en kaden hebben een openbaar karakter met uitzicht op het water en de aanwezige woonschepen. Een schuurtje bij een woonschip is toegestaan daar waar dit is aangegeven op de plankaart. Om het openbare karakter van de kade langs het Reitdiep te waarborgen dienen schuurtjes een eenduidige verschijningsvorm te hebben en als object zoveel mogelijk te integreren in de omgeving, zodat ze zich niet als toegevoegde bouwsels manifesteren. Voorts dient het uitzicht van de aangrenzende woningen op het water zo weinig mogelijk te worden aangetast.

Verkeersstructuur

Aan de randen van de Schildersbuurt liggen wegen met een belangrijke stedelijke (verkeers)functie: de Friesestraatweg, de A-weg en de Westersingel. Het assenkruis, gevormd door de Kraneweg en Herman Colleniusstraat, heeft een belangrijke functie op wijkniveau. De Kraneweg is de belangrijkste entree van de wijk en verbinding met het centrum. Deze functie komt ook in de maatvoering, inrichting, bebouwing en het gebruik goed tot uiting.

De overige straten zijn woonstraten waar ook (kleinschalige) bedrijvigheid voorkomt.

Alle straten, met uitzondering van de Friesestraatweg, Hofstede de Grootkade, de A-weg/A-straat, de Westersingel, de Kraneweg/Verlengde Visserstraat en de Lage der A vallen onder een 30 km-regiem of zijn ingericht als woonerf.

Binnen de huidige verkeersstructuur zijn er twee hoofdproblemen:

1. de parkeerdruk in de gehele wijk is hoog;
2. in de Herman Colleniusstraat verhouden de wijkfunctie en de inrichting van de straat zich niet meer met de hoeveelheid en hinder van buurtvreemd verkeer in relatie tot de veiligheid en het aangenaam verblijven.

Centraal staat het weren van wijkvreemd verkeer en het concentreren van verkeer op hoofdroutes om aldus verkeersluwe verblijfsgebieden (met een 30 km-regiem) te realiseren, waarbij ook aandacht gegeven wordt aan de veiligheid van fietsers en voetgangers bij het oversteken en gebruiken van drukke routes zoals de Westersingel.

Het bestaande straatprofiel en de inrichting, onder andere met groen, wordt in de meeste straten als een ruimtelijke kwaliteit opgevat. Aantasting van deze kwaliteit om bijvoorbeeld het parkeerprobleem op te lossen is niet, of bij hoge uitzondering, aan de orde.

Groenstructuur

Ook in de groenstructuur ligt de nadruk op hiërarchie, betekenis voor de wijk en/of ondersteuning van de ruimtelijke structuur.

Het belangrijkste groen voor de wijk, het Noorderplantsoen, ligt buiten de wijk zelf. Een formele vormgeving is wenselijk langs de Friesestraatweg vanwege de betekenis als oorspronkelijke invalsroute. Het overwegend groene gebied rond de Melkweg is van belang op het niveau van de

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

wijk.

In de Kraneweg horen aan beide zijden van de weg bomen ter versterking van het karakter van deze entree tot de wijk danwel de route naar het centrum. Voorts komen verspreid over de wijk enkele groene openbare gebieden voor, die mede in stedenbouwkundige zin van belang zijn voor de leefbaarheid, bijvoorbeeld het Taco Mesdag- en het H.W.Mesdagplein.

De binnenterreinen in het gehele woongebied, vaak omsloten door particuliere tuinen, zijn een belangrijke kwaliteit van de wijk. De invulling hiervan is zeer divers. Verdere bebouwing is soms mogelijk, maar alleen gewenst wanneer daarmee de woonfunctie gediend is en belangen van direct omwonenden niet worden geschaad.

Op de plankaart zijn de binnenterreinen met grotere afmetingen apart aangegeven met een eigen bebouwingsregiem dat beperkte bebouwingsmogelijkheden biedt.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

5. VERKEERSCONCEPT

5.1 Algemeen

Tegen de achtergrond van de algemene doelstellingen 'het verbeteren van de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de stad' wordt uitgegaan van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijk beleid en het verkeers- en vervoersbeleid.

Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer en beperking van de groei van het niet-essentiële autoverkeer. Dit impliceert eerder een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte dan uitbreiding. Bundeling van verkeer, zoveel mogelijk afgestemd op de capaciteit van de wegen en de hieraan liggende gebruiksfuncties leidt tot een duidelijk en hiërarchisch verkeerssysteem, zodat in de tussenliggende woongebieden een aangenaam en veilig leefklimaat kan ontstaan.

Op stedelijk niveau hebben een aantal ontwikkelingen invloed (gehad) op de verkeerssituatie in de Schilderswijk zoals: de concentratie van verkeer op hoofdaders rondom het gebied, het parkeerbeleid, de ontwikkelingen in en nabij het centrum (Westerhaven) en de lijnvoering van het openbaar vervoer.

5.2 Hoofdwegenstructuur

Van en naar de Schilderswijk moet het verkeer zich verplaatsen via de wegen rondom het gebied zoals de route Hoendiep/A-weg (regionale aanrijroute), de Westersingel (Diepenring) en de Wilhelminakade/Friesestraatweg (wijkontsluitingswegen). Voor het verkeer met een herkomst of bestemming in de Schilderswijk zelf (bewoners, werknemers, bezoekers) zijn de Kraneweg en de Herman Colleniusstraat de belangrijkste wegen. Beide wegen verzorgen ook een verbinding met de naastgelegen wijken: Kostverloren, de Oranjebuurt en het Centrum. Daar zijn ook belangrijke voorzieningen (winkels, scholen) aanwezig ten behoeve van de Schilderswijk. Ook de omgekeerde situatie doet zich voor. Wenselijk is dat het bestemmingsverkeer zo kort mogelijke routes door de wijk rijdt en zo snel mogelijk terecht komt op het omringende wegennet. Logische routes zijn daarbij een voorwaarde met name voor vrachtverkeer, hulp- en reinigingsdiensten.

In de Schilderswijk is de hoeveelheid en snelheid van auto's een belangrijk criterium bij het nemen van maatregelen ter bevordering van de veiligheid en het verbeteren van het woon- en leefklimaat. Centraal staat het weren van buurtvreemd verkeer door het concentreren van verkeer op hoofdroutes en het realiseren van verkeersluwe, veilige verblijfsgebieden door middel van een inrichting gericht op een lagere snelheid (30 km.). Knelpunt is de Herman Colleniusstraat. De functie en de inrichting verhouden zich niet meer met de hoeveelheid en hinder van wijkvreemd verkeer en de bus in relatie tot langzame verkeersdeelnemers en het wonen en verblijven. Inmiddels is er een voorstel tot verbetering opgesteld.

Het is wenselijk om de entree van de Schildersbuurt (Verlengde Visserstraat) aan beide zijden van de Westersingel duidelijker vorm te geven door de totale verkeersruimte te verminderen ten gunste van groenvoorzieningen. Dit kan leiden tot een statige oplossing voor de Kraneweg als belangrijkste buurtontsluiting in combinatie met het historisch gegeven van "de Kranedwinger" en

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

de toekomstige MDGO-school aan de Melkweg.

5.3 Fietsstructuur

De route door de Herman Colleniusstraat is de belangrijkste fietsroute door de buurt. Ook de Kraneweg wordt in de relatie met het centrum veelvuldig gebruikt. Beide wegen sluiten aan op het netwerk van hoofdfietsroutes en maken daar ook onderdeel van uit. In de plannen voor de de Melkweglocatie (MDGO-school), de Westerhaven en de, (deels) buiten het plangebied gelegen, Wilhelminakade (herinrichting) en zone Reitdiep, zijn goede fietsvoorzieningen opgenomen.

Knelpunten zijn de oversteekbaarheid van de kruising Kraneweg - Herman Colleniusstraat en de verkeersveiligheid op en bij de Herman Colleniusbrug (vormgeving en oversteekbaarheid) bij de Eendrachtskade. Het fietsen op de Westersingel is onaangenaam door de grote hoeveelheid verkeer en het ontbreken van goede fietsvoorzieningen. Verbetering (bv. aparte fietsstroken) wordt, gelijktijdig met de sanering van het riool, binnen enkele jaren verwacht in samenhang met de plannen voor de Westerhaven.

5.4 Openbaar vervoer

De bediening van het gebied per openbaar vervoer is goed. Via de Westersingel, Kraneweg en Friesestraatweg rijden stadsbussen. De haltes zijn zo centraal mogelijk gesitueerd bij belangrijke bestemmingen of aan belangrijke looproutes. Via de A-weg en Friesestraatweg rijden ook streekbussen.

5.5 Voetgangers

Hoofdroutes voor voetgangers naar scholen (ook die in de binnenstad), winkels, het Noorderplantsoen, de bushalte en andere voorzieningen moeten (sociaal) veilig en voor iedereen goed begaanbaar zijn. Kruisingen met verkeersroutes verdienen extra aandacht uit het oogpunt van veiligheid en oversteekbaarheid. Uiteindelijk is elke weggebruiker ook voetganger.

5.6 Parkeren en stallen

Parkeren

In de oude wijken rond de binnenstad, zoals de Schilderswijk, is vooral overdag in toenemende mate sprake van parkeerproblemen. Een van de problemen in de oudere wijken is dat zij niet berekend zijn op de huidige omvang van het autobezit en -gebruik. De hoge mate van economische bedrijvigheid in de Schilderswijk (circa 4000 arbeidsplaatsen ten opzichte van circa 3500 inwoners) draagt bij aan het gevarieerde karakter, maar heeft ook nadelige consequenties voor het beslag op de openbare ruimte. De tegenwoordige vraag naar parkeerruimte is te groot in relatie tot de beschikbare parkeer capaciteit in deze wijken. Behalve van bestemmingsverkeer is er sprake van wijkvreemd parkeren, onder andere vanwege het parkeerbeleid in het centrum.

Er is doorgaans geen mogelijkheid om alsnog aan de ruimtebehoefte voor parkeren tegemoet te komen. In het verleden is hiervoor vaak speelgelegenheid of groen opgeofferd. Dit komt de

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

kwaliteit van de woonomgeving en de leefbaarheid niet ten goede. Alleen structurele maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan het beheersen van de parkeerproblematiek.

Om deze reden wordt in het wijkverkeersplan Schilderswijk voorgesteld om nieuwe plannen te toetsen aan het parkeerbeleid, zoals verwoord in de nota "Beweging in parkeren 1997-2005", en de daaruit voortvloeiende normering ten aanzien van parkeren (ASVV-richtlijnen). De nota is gebaseerd op het beleid uit het tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer en omvat onder meer het locatie-, mobiliteits- en ruimtelijk beleid. De gemeente Groningen streeft naar een sturend parkeerbeleid met als hoofdregel het oplossen van het parkeerprobleem op eigen terrein. Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de functie Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening op de voormalige Kranedwinger is in verband met het monumentaal karakter van de locatie maximaal 24. Het wijkvreemd parkeren van mensen die hun bestemming buiten de wijk hebben, kan worden geweerd door invoering van een pasjesregeling.

Stallen

Een ander probleem is het grote aantal fietsen gestald op het trottoir, veroorzaakt doordat relatief veel jongeren (studenten) in de Schilderswijk wonen, met name ten zuiden van de Kraneweg. Dit betekent dat, zeker bij nieuwbouw, maatwerk moet worden geleverd.

Het stallen van fietsen dient in de eerste plaats inpandig te worden opgelost. Voor het Noorderpoortcollege is het aantal stallingsplaatsen nader bepaald aan de hand van gegevens omtrent het vervoer van de leerlingen.

In enkele straten is inpandige stalling niet mogelijk, zoals in de Jozef Israëlsstraat en de H.W. Mesdagstraat. Hier wordt gezocht naar kwalitatief goede en veilige alternatieven in de openbare ruimte.

Op enkele plaatsen zijn aanvullende voorzieningen nodig om het tekort aan fietsstallingen of de belemmering van de doorloop, door gestalde fietsen, op te lossen.

5.7 Verkeersveiligheid en -snelheid

In het gemeentelijk verkeersveiligheidsbeleid zijn een aantal speerpunten geformuleerd. In eerste instantie richt de aandacht zich hierop en verder in het bijzonder op locaties waar ongevallen met letsel hebben plaatsgevonden. Bij de beleving van verkeersonveiligheid spelen sluijperverkeer, de oversteekbaarheid van wegen en de snelheid van het autoverkeer vaak een rol.

Snelheidsbeperkende (30 km-)maatregelen of het instellen van ouderbrigades op schoolroutes kunnen hierbij een oplossing zijn. De Schilderswijk komt niet meer voor op de knelpuntenlijst (locaties met meer dan 5 letselongevallen in 3 jaar).

Uit het oogpunt van de beleving van verkeersonveiligheid zijn er toch knelpunten in de buurt. De aandacht richt zich hierbij vooral op de Westersingel en op de Herman Colleniusstraat/-brug (fietsers).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6. MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Binnen de gemeente Groningen is het principe van de compacte stad uitgangspunt van het milieuen ruimtelijk beleid. Dit beleid is met het structuurplan van 1987 in gang gezet en in het structuurplan 'De stad van straks' (1996) doorgetrokken. Het compacte stadsbeleid staat voor een concentratie van stedelijke functies waardoor op regionaal niveau het milieu gunstig wordt beïnvloed. De compacte stad leidt immers tot minder ruimtebeslag in het buitengebied en minder mobiliteit.

Het concept van de compacte stad brengt echter met zich mee dat de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving door de concentratie van stedelijke functies, plaatselijk kan leiden tot milieubelasting. Het is dan ook belangrijk om de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving gericht in de gaten te houden. Uitgangspunt hierbij is dat de relatief goede kwaliteit van het Groningse milieu wordt gehandhaafd en waar nodig verbeterd.

Na een beschrijving van de algemene milieusituatie in het plangebied zal afzonderlijk worden ingegaan op de kwaliteit van de verschillende milieuhygiënische aspecten.

6.2 Het plangebied

Het structuurplan wijst de zone, waarin het gebied ligt, aan als woongebied. De Schilderswijk kenmerkt zich, overeenkomstig de Milieubeoordelingskaart van de gemeente Groningen, door een gedeelte 'centrum wonen' en een gedeelte 'gemengd wonen'. Door de ligging naast het centrum zijn er in de wijk tevens veel dienstverlenende bedrijven gehuisvest. Deze intensieve functionele menging vergt een goede onderlinge afstemming met het oog op voldoende milieukwaliteit. Het gebied ligt in de invloedssfeer van de Suikerunie, waarbij met name het milieuaspect geluid speelt. Daarnaast geeft het verkeer in enkele delen van het plangebied overlast, hetgeen een hogere verstorings tolerantie voor de leefomgeving met zich meebrengt dan in een rustige woonwijk.

Milieubeoordeling

Een milieubeoordelingskaart is een weergave van de milieukwaliteit in een bepaald gebied. De milieukwaliteit wordt bepaald door de heersende milieuvloeden en is gerelateerd aan de functies van het gebied. Van de Schilderswijk is een milieubeoordeling (zie bijlage) gemaakt, waarbij de huidige en voorziene toekomstige functies als basis zijn genomen. Bij een hogere milieuscore is de situatie complex (meerdere vormen van milieubelasting), bij een lagere score is de situatie enkelvoudig. Een lagere score kan nog wel een saneringssituatie opleveren. Een milieubeoordelingskaart geeft een globaal beeld van de milieusituatie, maar zegt niet concreet iets over de hoogte van de (diverse) belasting(en).

Het grootste deel van de Schilderswijk heeft een redelijke milieukwaliteit (score 3 en 4). De situatie ten aanzien van industrielawaai in combinatie met luchtverontreiniging zal in de nabije toekomst verbeteren (zie paragraaf 6.4).

De kaart laat zien dat bedrijven plaatselijk de milieubelasting hoog kunnen doen oplopen. In

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

combinatie met geluid van bedrijvigheid kan dit tot de hoge milieuscore van 8 tot 9 leiden.

Het totale plangebied overziend kan worden gesteld dat de leefbaarheid in de Schilderswijk in zijn algemeenheid als positief wordt beoordeeld. De rapportage 'Met Groningers' laat zien dat voor een groot aantal aspecten, die tezamen de leefbaarheid van de wijk bepalen, de Schilderswijk goed scoort.

6.3 Wegverkeer

Op basis van verkeersintensiteiten en de prognose daarover is voor een aantal wegen binnen het plangebied sprake van een hoge geluidbelasting. Het gaat hierbij om de Friesestraatweg, de Kraneweg, de Verlengde Visserstraat, de Westersingel, de A-weg en de A-straat. In mindere mate zijn ook de Hofstede de Grootkade en de Lage der A belast. Knelpunten vanuit de beleving zijn vooral Kraneweg en de Westersingel.

Genoemde wegen zijn zoneplichtig; dit houdt in dat binnen de zone van deze wegen geldt dat bij nieuw te bouwen geluidgevoelige bebouwing de gevelniveaus getoetst zullen worden aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor de overige wegen geldt in principe het 30-km regiem.

In het kader van de Wet geluidhinder gaat in eerste instantie de aandacht uit naar saneringssituaties met een geluidnivo van 70 dB(A) en meer. De Westersingel en een klein deel van de A - weg komen voor op de urgente saneringslijst.

Gezien de hoge belasting langs de eerder genoemde wegen, kunnen nieuwe ontwikkelingen niet zonder meer doorgang vinden. Onder nieuwe ontwikkelingen wordt ook het omvormen van een bedrijfsmatige functie naar een woonfunctie verstaan. Indien nieuwe ontwikkelingen langs de genoemde wegen wel wenselijk zijn, zal door middel van akoestisch onderzoek bekeken worden wat realiseerbaar is. Ten behoeve hiervan is voorts een ontheffingsprocedure gevolgd (zie bijlage 7).

Een aspect dat nauw samenhangt met het verkeer is de luchtverontreiniging door verkeer en vervoersbewegingen. Hoewel binnen het plangebied geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden, kan de luchtverontreiniging door het wegverkeer plaatselijk enige hinder opleveren. Dit geldt met name voor de situatie langs de Westersingel.

6.4 Bedrijvigheid

Industrielawaai, gewbelasting

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Industrierrein Groningen-West/Hoogkerk. In de campagneperiode, de herfst, is de belasting van de suikerfabriek (geur en geluid) waarneembaar. De zone vanwege het industrielawaai is op 20 oktober 1991 vastgesteld. In 1996 zijn, in het kader van het saneringsprogramma industrielawaai Groningen-West/Hoogkerk, met de Suikerunie afspraken gemaakt over de geluidreducties die de komende jaren uitgevoerd gaan worden. In dit kader zijn ook de maximaal toelaatbare gevelbelastingen (MTG) voor woonbestemmingen vastgesteld. Op de plankaart is inzake industrielawaai aan het deel ten westen van de geluidscontour een MTG van 55 dB(A) toegewezen.

Voor het ontwikkelen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen is een ontheffingsprocedure

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

gevolgd (zie bijlage 7).

Wet Milieubeheer

In het plangebied, onder andere langs de A - weg en de Kraneweg zijn een aantal, op grond van de Wet Milieubeheer vergunningplichtige bedrijven gevestigd. De mogelijke overlast en invloed van deze bedrijven op de huidige woonbebouwing is gering. Een overzicht van deze bedrijven is bij het plan gevoegd (zie bijlage 2). Via vergunningen op grond van de Wet Milieubeheer zal zoveel mogelijk gevaar, schade en hinder richting (bestaande) woonbebouwing worden voorkomen. Indien de reikwijdte van deze wet onvoldoende mocht zijn om eventuele hinder aan te pakken, kunnen op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening maatregelen worden genomen.

Voor een aantal bedrijven zijn op de milieubeoordelingskaart de zones aangegeven waarin sprake is van hinder in de vorm van lawaai.

Bedrijvcategorieën.

Alle bedrijven in de wijk bevinden zich tussen of nabij woningen. Deze bedrijven moeten passen binnen de categorieën 1 en 2 zoals die door de VNG in 'bedrijven en milieuzonering' zijn beschreven. Voor categorie 3 bedrijven is vrijstelling mogelijk voorzover de belasting van de desbetreffende bedrijven vergelijkbaar is met categorie 1- en 2- bedrijven.

6.5 Bodem

In het plangebied komen bij verschillende bedrijven lokale bodemverontreinigingen voor. Ook liggen bij een aantal particulieren nog een aantal ondergrondse tanks. In het kader van de Wet Milieubeheer, vaak in combinatie met het Besluit Sanering Bedrijfsterreinen (BSB) en het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks (BOOT) worden de meeste verontreinigingen in beeld gebracht en eventueel gesaneerd.

Als uitvloeisel van het beleid ten aanzien van actief bodembeheer wordt in de oude stadswijken de bodemkwaliteit van alle kwetsbare functies, zoals speelplaatsen, nader in beeld gebracht.

Voorafgaand bij eventuele nieuwe ontwikkelingen moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of de bodemkwaliteit en de gewenste functie overeenkomen. Dit aspect speelt in het bijzonder met betrekking tot locaties die, gezien hun historie, bij voorbaat verdacht zijn op bodemverontreiniging.

6.6 Woonschepen

Binnen het plangebied zijn in het Reitdiep een aantal woonschepen gelegen. Met betrekking tot het aspect milieuhygiëne speelt voor de woonschepen met name de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer een rol. De geluidbelasting is echter niet dusdanig hoog dat zich een saneringssituatie voordoet.

Binnen de huidige wet- en regelgeving is wonen op het water niet gelijk aan wonen op het land. Woonschepen worden dan ook niet gezien als geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de inmiddels gepresenteerde nota 'Watergang' (conceptvorm) wordt wonen op het water gelijk gesteld aan wonen op het land. Het streven voor de lange termijn is om in de toekomst

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

voor wonen op het water eenzelfde kwaliteit te realiseren als voor wonen op het land.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het 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 Schilderswijk heeft echter betrekking op een reeds (intensief) bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particulier initiatief overgelaten worden. Met betrekking tot het bestemmingsplan spreekt men daarom ook wel van 'toelatingsplanologie' als tegenhanger van 'uitvoeringsplanologie'. Het bouwplan voor de school aan de Melkweg/Westersingel is zo'n particuliere ontwikkeling. Voor de realisering is een bijdrage vanuit het stadsvernieuwingsfonds beschikbaar gesteld.

Uit het vorenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

8. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

8.1 Inleiding

Bij besluit van 13 januari 1998 heeft het College het bestemmingsplan "Schilderswijk" vrijgegeven voor inspraak en wettelijk vooroverleg ex artikel 10 Bro.

8.2 Inspraak

De publicatie in de Gezinsbode was op 21 januari 1998. Het plan heeft van 23 januari 1998 tot en met 19 februari 1998 ter inzage gelegen.

Op 20 januari was er een bijeenkomst met buurtoverleg Schilderswijk, waarin de plannen zijn toegelicht. In dit overleg werden met name grote bezwaren geuit tegen de grenzen van het plangebied en de nieuwbouw voor het Noorderpoortcollege.

Voorts is er een inspraakbijeenkomst gehouden op 10 februari. Hierbij waren naast de gemeentelijke vertegenwoordigers, 11 personen aanwezig (zie bijlage). Hoewel door de voorzitter hiertoe wel de gelegenheid was gegeven, zijn vrijwel uitsluitend vragen gesteld/bezwaren gemaakt aangaande de locatie Noorderpoortcollege.

Tot slot heeft Buurtvereniging A-Kwartier bij monde van haar secretaris telefonisch laten weten geen behoefte te hebben aan een apart overleg met de gemeente, gezien het conserverend karakter van de regeling voor de Sledemenerbuurt. Dit, met dien verstande, dat men zich zorgen maakte over mogelijke overlast bij toename van het aantal horecavestigingen in het A-Kwartier. Na ambtelijk verzoek is dit ook schriftelijk te kennen gegeven (zie bijlage 8).

Gedurende de inspraakperiode zijn 10 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen. Zij betreffen in hoofdzaak het gebied ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke Dienstverlening, met name het Noorderpoortcollege.

De inspraak heeft in hoofdzaak geleid tot de volgende wijzigingen:

1. In de beschrijving in hoofdlijnen is een passage opgenomen inzake de bouwhoogte betreffende het gebied ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke Dienstverlening bij de aansluiting van de nieuwbouw op de aangrenzende panden aan de Blekerstraat.
2. Het bestaande aantal horecabedrijven in de Sledemenerbuurt mag niet worden vergroot. Oorspronkelijk was een uitbreiding met 1 ten opzichte van het bestaande aantal toegestaan. Echter, de wijziging betekent geen verlaging van het maximum aantal toegestane horecabedrijven, aangezien het bestaande aantal hoger is dan oorspronkelijk is geïnventariseerd en bestaande bedrijven worden gerespecteerd (zie paragraaf 8.4).
3. De wens om het onderwerp kamerverhuur in dit bestemmingsplan te regelen wordt gehonoreerd. In de voorschriften (beschrijving in hoofdlijnen) wordt een duidelijke relatie gelegd met gemeentelijk sectoraal beleid op dit punt. Het betreft op dit moment met name de Nota Kamerverhuur.

Toegevoegd wordt, dat kamerverhuur (bedrijven), valt (vallen) onder de functie woondoeleinden (artikel 6); kamerverhuur (bedrijven) kunnen dan niet bij recht worden omgezet in bedrijven.

Voorts is, om een evenwichtige bevolkingsopbouw (en functionele menging) te behouden, de volgende regeling opgenomen: a. de functie 'Woondoeleinden' is bij recht aangewezen op de plaatsen waar deze functie bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan reeds voorkomt; b. de functie 'Woondoeleinden' kan bij vrijstelling worden toegestaan op de plaatsen waar een

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

andere functie aanwezig is, mits het gaat om zelfstandige woonruimte.

Zowel het verslag van de inspraakbijeenkomst als de schriftelijke reacties en het gemeentelijk antwoord hierop zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan in bijlage 8 opgenomen.

8.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Voorts is het voorbesproken met de provincie en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Het plan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Plannen van 18 februari 1998.

De Commissie heeft waardering voor de inhoud van het plan, met name voorzover het betreft de bescherming van het (toekomstig) beschermd stadsgezicht. Benadrukt wordt dat via de plankaart sturing op de inrichting van de openbare ruimte (met name het groen) van belang is. Om deze reden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het terrein ten behoeve van Maatschappelijke Doeleinden/Onderwijs (omgeving Noorderpoort). Voorts zijn dwarsprofielen opgenomen van de Kraneweg (laanbeplanting), de Hofstede de Grootkade (groene oever), de Reitdiepskade en de kademuur van de Lage der A (zie plankaart en artikel 6.2.9).

Wat betreft de reactie van de Hulpverleningsdienst Groningen: de Herman Colleniusstraat is voor de gemeente geen hoofdaanrijroute; omdat dit echter voor de hulpverleningsdienst wel het geval is, wordt hiermee rekening gehouden in de vormgeving. Steile katteruggen bijvoorbeeld komen hier dan ook niet voor.

De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van dit bestemmingsplan opgenomen in bijlage 9.

8.4 Overige wijzigingen

De overige wijzigingen in het bestemmingsplan zijn in hoofdzaak:

- De bedrijvenlijst is geactualiseerd/verbeterd. De functie 'garage(boxen)' is toegevoegd in artikel 6: de functie mag op bestaande adressen blijven, uitbreiding is niet toegestaan (zie de artikelen 6.1 en 6.2.8). Kleine bestaande aan-huis-gebonden-bedrijven zijn uit de bedrijvenlijst geschrapt: zij zijn reeds toegestaan op grond van artikel 6.2.
- Voor bouwaanvragen en vrijstellingen is een relatie gelegd met de kleine welstand, met name waar het gaat om dakopbouwen (artikel 5.2).
- Bij nadere overweging behoren nu ook de Blekerstraat, de Friesestraatweg en de Herman Colleniusstraat ten noorden van de Kraneweg tot het menggebied (zie kaartbijlage A). Het grote aantal bestaande en/of mede ten behoeve van een andere functie dan wonen gebouwde panden geeft hiertoe aanleiding.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

9. JURIDISCHE TOELICHTING

9.1 Algemeen

Beheer

De Schilderswijk is één van de oudere wijken in de stad Groningen. Doel van het bestemmingsplan is handhaving en verbetering van de bestaande situatie. Het beheersvraagstuk staat dus voorop.

Beschermde stadsgezichten

Met name van belang is dat de Sledemenerbuurt behoort tot Beschermd stadsgezicht Binnenstad en de Schildersbuurt is voorgedragen als Beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Omdat voor een Beschermd stadsgezicht een beschermend bestemmingsplan moet worden opgesteld, wordt hierop in dit bestemmingsplan vooruit gelopen ten behoeve van de Schildersbuurt. Te beschermen waarden zijn beschreven in artikel 5.2.

Nieuwe ontwikkelingen

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is het bouwplan voor het Noorderpoortcollege op de plek van de voormalige universiteitslaboratoria aan de Melkweg/Westersingel. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan voor dit gebied zijn in dit bestemmingsplan vrijwel allemaal overgenomen.

Bestemmingen en voorschriften

Het bestemmingsplan kent drie bestemmingen: Stadswoonwijk, Verkeer te water en Wegverkeer. Om tot uitdrukking te brengen dat de functie wonen in het plangebied primair is, heeft bijna het gehele plangebied de bestemming Stadswoonwijk.

Voorts zijn er in de wijk een groot aantal voorzieningen aanwezig, zoals detailhandel, horeca, bedrijven en sociaal-culturele voorzieningen. Gestreefd wordt naar een goed evenwicht tussen deze voorzieningen enerzijds en de hoofdfunctie wonen anderzijds. Wat het voorzieningenniveau betreft is het uitgangspunt handhaven en, waar nodig, de mogelijkheid bieden te verbeteren. Voor de planopzet betekent dit dat er voldoende waarborgen moeten zijn ter bescherming van een kwalitatief goed woon- en leefmilieu, maar ook dat het plan voldoende flexibiliteit moet hebben om andere functies dan wonen mogelijk te maken.

In de doeleindenomschrijving van de bestemming Stadswoonwijk (artikel 6.1) zijn een groot aantal functies ondergebracht. Op welke wijze deze functies zich tot elkaar verhouden wordt beschreven in artikel 5.3 (Functionele karakteristiek) en in artikel 6.2 waarin de (nadere) regeling van de bestemming Stadswoonwijk is opgenomen. De vrijstellingsbepalingen ten behoeve van (functie)wijziging zijn opgenomen in artikel 6.3.

Voorts zijn in artikel 6.4 de bebouwingsvoorschriften en in artikel 6.5 vrijstellingsbepalingen inzake bebouwingsvoorschriften opgenomen.

Plandelen

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, voorschriften en een plankaart met 3 kaartbijlagen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

9.2 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

In artikel 1 zijn een groot aantal definities opgenomen. Definities zijn nodig voor een goed begrip van de voorschriften en geven mede de reikwijdte ervan aan.

De meeste definities zijn ontleend aan het rapport "Bestemmen met beleid", een uitgave van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Artikel 1 onder p: onder technische voorzieningen worden hier bijvoorbeeld verstaan: liftkokers, centrale verwarmingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen.

Artikel 5

Dit artikel bevat de Beschrijving in Hoofdlijnen. De beschrijving in hoofdlijnen bestaat uit de volgende onderdelen: de inzet van dit bestemmingsplan (artikel 5.1), de ruimtelijke karakteristiek (artikel 5.2), de functionele karakteristiek (artikel 5.3) en verkeer (artikel 5.4).

Artikel 5.2: De ruimtelijke karakteristiek geeft een beschrijving en een kwalitatieve waardering van de ruimtelijke structuur van het plangebied. Ontwikkelingen in het plangebied dienen mede hieraan getoetst te worden.

De stedenbouwkundige eisen ten aanzien van het binnenkort te realiseren Noorderpoortcollege op de plaats van het voormalige RUG-complex zijn in dit artikel, maar ook in de bebouwingsvoorschriften en met name op de plankaart verwerkt.

Door de Commissie voor de Welstandszorg zijn richtlijnen opgesteld voor kleinschalige bouw- en verbouwplannen. Op dit moment is er de Nota "De kleine welstand", februari 1995. Hierbij gaat het om dakopbouwen, schuurtjes en garages, uitbouwen van panden, erfafscheidingen en dergelijke. Het zijn juist deze kleine plannen die in grote aantallen voorkomen en daardoor het beeld van de straat, buurt en stad nog meer bepalen dan de 'grote' nieuwbouwplannen. De normen voor kleine welstand geven de aanvrager houvast bij het ontwerpen, en de welstandscommissie bij de beoordeling van bouwplannen. Ze zijn als toetsingskader van belang voor het behoud van de waardevolle stedenbouwkundige bebouwingsstructuur en architectonische karakteristiek in de Schilderswijk.

Artikel 5.3: De functionele karakteristiek geeft een beschrijving van de functionele structuur en de gewenste ontwikkeling daarvan.

De in het plangebied bestaande bedrijven en instellingen zijn geïnventariseerd naar adres en SBI code (Standaard Bedrijfsindeling). Ze zijn opgenomen in de bij dit bestemmingsplan behorende bijlage 2. Functiewijziging van wonen naar een andere functie is uitsluitend bij vrijstelling (artikel 6.3) mogelijk.

De functies groothandel en opslag/garage(boxen) worden uitsluitend toegestaan op het adres waarop zij zich bevinden overeenkomstig bijlage 2; ze worden niet meer als wenselijk gezien in stedelijk gebied. Uiteraard vallen bestaande gebouwen die ondergeschikt zijn aan een andere functie (zie bijlage 2), maar die in gebruik zijn als garage en/of ten behoeve van opslag, onder het overgangsrecht.

Artikel 5.4: Ten aanzien van het parkeren

Omdat de Schilderswijk een bestaande, oude wijk is, zal het parkeren moeten worden opgelost binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Er is binnen de woongebieden geen extra ruimte beschikbaar, zodat het niet doelmatig is voor de woonfunctie een parkeernorm te stellen. Dit geldt

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

ook voor de overige bestaande functies.

Ten aanzien van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen bij een eventuele nieuwe ontwikkeling geldt dat het beleid er op gericht is zoveel mogelijk parkeerplaatsen en mogelijkheden voor fietsenstalling op eigen terrein onder te brengen.

In het kader van het berekenen van het aantal parkeerplaatsen zijn de ASVV-richtlijnen (Aanbevelingen Stedelijke Verkeers Voorzieningen) richtinggevend. In deze richtlijnen wordt behalve met de aard van de functie ook rekening gehouden met het aantal inwoners en de kwaliteit van de openbaar-vervoerontsluiting. Het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de functie Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening op de voormalige Kranedwinger is in verband met het monumentaal karakter van de locatie beperkt tot maximaal 24 op eigen terrein. Door een sturend parkeerbeleid, onder meer de inzet van het Vervoer Coördinatiecentrum en een pasjesregeling, wordt het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte hier beperkt.

Artikel 6

In artikel 6.1 is aangegeven welke doeleinden onder de bestemming Stadswoonwijk worden begrepen. In artikel 6.1 onder 1 is bedoeld een limitatieve opsomming te geven van bijzondere vormen van huisvesting.

Artikel 6.2 geeft een nadere regeling van de bestemming Stadswoonwijk. De functie woondoeleinden is in principe overal toegestaan: op bestaande adressen met deze functie, en - bij vrijstelling - op andere adressen mits het gaat om zelfstandige woonruimte. De overige toegelaten functies zijn hieraan ondergeschikt.

Kamerverhuur is niet mogelijk op de adressen die zijn opgenomen in de adressenlijst in bijlage 2 (de panden waarin een andere functie dan woondoeleinden is toegestaan). Kamerverhuur is op grond van dit bestemmingsplan wel toegestaan in de overige panden, maar is nader gereguleerd via de Nota Kamerverhuur.

Bijlage 2 maakt onderdeel uit van de voorschriften; daarin staan de adressen aangegeven van andere functies dan wonen; deze bijlage heeft ten doel bestaande, andere functies dan wonen, te beschermen op de adressen waar zij reeds voorkomen.

Wonen

Bij het toestaan van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw van een woning geldt als voorwaarde, dat het gebouw, waarin het gebruik wordt uitgeoefend, 'in overwegende mate' zijn woonfunctie blijft behouden.

Het gebruik van een deel van een woning als praktijkruimte ten behoeve van de beoefening van een traditioneel vrij beroep - als die beroepsuitoefening in of bij een woning niet ongebruikelijk is - dient reeds geruime tijd in het algemeen te worden toegestaan. Sinds de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State (zie AB 1993/163) dienen ook moderne beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw te worden toegestaan, mits het gebruik niet strijdig is met de woonbestemming.

Of een bepaald gebruik strijdig is met die woonbestemming, dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik heeft. Daarbij moet gelet worden op:

- a. aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de geleegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

(zie ARRvS, AB 1993/163)

Ad a. Bij de "aard" van het gebruik kan men denken aan een beroep of bedrijf welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert (bijvoorbeeld een drukkerij), of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren (bijvoorbeeld een rijkschool). Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de "omvang" van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

In dit bestemmingsplan is voor wat betreft het laatste een voorschrift opgenomen dat de woonfunctie voor minimaal 70% van de bruto vloeroppervlakte van de bouwlagen van het hoofdgebouw behouden blijft.

Ad c. Bij de "intensiteit" van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

Detailhandel, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening, bedrijven, horeca, groothandel en opslag

De woonfunctie in de Schilderswijk is het uitgangspunt, met name in het gebied met de functie Woondoeleinden zoals aangegeven op kaartbijlage A. In het Menggebied moet de bestaande variatie blijven bestaan. Overige functies worden gerespecteerd en kunnen op de adressen, opgenomen in bijlage 2, worden gecontinueerd.

'Detailhandel', 'maatschappelijke doeleinden', 'zakelijke dienstverlening' en 'bedrijven' zijn uitwisselbaar op adressen waar een andere functie dan wonen aanwezig is.

Er zijn maxima opgenomen voor horeca en, aan de Kraneweg, bepaalde vormen van maatschappelijke dienstverlening. In verband met het woonkarakter van de wijk wordt horeca I onwenselijk geacht (zie artikel 6.2.6). Deze vorm van horeca is dan ook expliciet uitgesloten. De functies groothandel en opslag/garage(boxen) zijn alleen toegestaan op het adres waar zij bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan voorkomen.

Uitbreiding van een andere functie dan wonen is niet (bij recht) toegestaan in een hogere dan de eerste bouwlaag. Een vrijstelling is wel mogelijk.

Hoewel ook horeca uitsluitend is toegestaan in de eerste bouwlaag geldt dit niet voor horeca als additionele voorziening bij een volgens het plan toegelaten functie. Bij deze functie kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een sport- of fitnesscentrum of een sociaal-culturele instelling.

Artikel 6.2.2: onder volumineuze artikelen worden bijvoorbeeld verstaan: bedden, meubels en tapijten.

Artikel 6.3 lid 2: Het beschreven referentiekader is van toepassing op functiewijziging naar detailhandel, horeca II en III, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en bedrijven. Functiewijziging wordt beoordeeld naar de mate waarin deze zich verdraagt met de functie wonen. Nadrukkelijk verdragen een automaten-/amusementshal of sexinrichting zich niet met de functie wonen. Zie ook artikel 9.

Artikel 6.3 lid 3: De vrijstelling is beperkt tot zelfstandige woonruimte om de gewenste woningdifferentiatie, c.q. evenwichtige bevolkingsopbouw in de wijk, te behouden of te verbeteren.

Artikel 6.4: De hoogte van 1.20 meter boven peil is gekozen, omdat deze hoogte ook wordt aangehouden voor een onderbouw van een gebouw.

Artikel 6.5: Dit artikel geeft aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van de bebouwingsvoorschriften in artikel 6.4.

Lid 3 sub a: De bebouwing ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

dienstverlening mag niet bij vrijstelling met 1 bouwlaag worden verhoogd; het betreft nieuwbouw op de voormalige Kranedwinger, die passend dient te zijn bij de twee in het gebied bestaande monumenten.

In verband met de hoogte die aan een minimum aantal bouwlagen is gebonden (artikel 6.4 juncto de plankaart), is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen, waardoor Burgemeester en wethouders toestemming kunnen verlenen lager dan dit minimum te bouwen (verlaging tot 1 bouwlaag). Dit is vooral van belang voor bebouwing op het achtererf.

Lid 3 sub d: Dit voorschrift heeft ten doel de kleinschalige uitstraling van de bebouwing in de Schilderswijk te behouden zonder de functionele flexibiliteit al te zeer aan te tasten.

Artikel 8

De mogelijkheid van bebouwing op de bestemming Verkeer te water is beperkt tot de doeleinden Verkeer te water, Water en Additionele voorzieningen, om het publieke karakter van de bestemming te benadrukken.

Artikel 10

Lid 2: Het terrein ligt er, nu een deel van de bestaande bebouwing is gesloopt, haveloos bij. In overleg met de school wordt het gebied ingericht overeenkomstig hetgeen is aangegeven in dit bestemmingsplan. Het aanlegvergunningstelsel is dan ook uitdrukkelijk bedoeld voor de periode na de verwezenlijking van de bestemming.

Artikel 13

Lid 1: Uitgangspunt is, dat bestaande of in uitvoering zijnde **illegale** bouwwerken niet onder het overgangsrecht behoren te vallen. Deze zijn derhalve daarvan uitgesloten door de voorwaarde in de aanhef van dit lid, dat het moet gaan om bouwwerken die conform de Woningwet reeds aanwezig of in uitvoering zijn, danwel rechtens kunnen worden gebouwd.

Lid 2: Lid 2 heeft betrekking op bouwwerken waarvoor via anticipatie bouwvergunning is verleend. De situatie kan zich namelijk voordoen dat een vóór de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan via anticipatie verleende bouwvergunning achteraf strijdig blijkt te zijn met het nieuwe goedgekeurde plan ten gevolge van een gewijzigde vaststelling van dat plan.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

10. VOORSCHRIFTEN

INHOUD

HOOFDSTUK I	ALGEMENE BEPALINGEN
Artikel 1	Begripsomschrijvingen
Artikel 2	Wijze van meten en berekenen
Artikel 3	Uitmetingsverschillen
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling
HOOFDSTUK II	VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN
Artikel 5	Beschrijving in hoofdlijnen
Artikel 5.1	Algemeen
Artikel 5.2	Ruimtelijke karakteristiek
Artikel 5.3	Functionele karakteristiek
Artikel 5.4	Verkeer
HOOFDSTUK III	BESTEMMINGEN
Artikel 6	Bestemming Stadswoonwijk
Artikel 6.1	Doeleinden
Artikel 6.2	Nadere regeling van de onder 6.1 genoemde doeleinden
Artikel 6.3	Vrijstellingsbepalingen inzake functiewijziging
Artikel 6.4	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 6.5	Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften
Artikel 7	Bestemming Wegverkeer
Artikel 7.1	Doeleinden
Artikel 7.2	Bebouwingsvoorschriften
Artikel 8	Bestemming Verkeer te water
Artikel 8.1	Doeleinden
Artikel 8.2	Nadere regeling van de onder 8.1 sub b genoemde doeleinden
Artikel 8.3	Bebouwingsvoorschriften
HOOFDSTUK IV	OVERIGE BEPALINGEN
Artikel 9	Gebruiksbeplanning
Artikel 10	Aanlegvergunningen
Artikel 11	Nadere eisen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 12	Algemene vrijstellingsbepalingen
HOOFDSTUK V	SLOTBEPALINGEN
Artikel 13	Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen
Artikel 14	Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
Artikel 15	Strafbepaling
Artikel 16	Citeertitel

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- | | |
|-------------------------|--|
| a. Het plan | Het bestemmingsplan "Schilderswijk" van de gemeente Groningen. |
| b. De plankaart | De kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, en 3 kaartbijlagen c.q.: Functionele structuur (kaartbijlage A), Beschermde Stadsgezichten, Monumenten en beeldbepalende panden (kaartbijlage B) en bijlage Hoofdgroenstructuur (bijlage 5). |
| c. Bouwen | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk. |
| d. 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. |
| e. Gebouw | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| f. Bebouwing | Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. |
| g. Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing – met uitzondering van bebouwing onder het maaiveld - mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen. |
| h. Bebouwingspercentage | Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd. |
| i. Bouwperceel | Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten. |
| j. Bestemmingsvlak | Een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omslo- |

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	ten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.
k. Differentiatievlak	Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bestemmingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
l. Differentiatiegrens	Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
m. Hoofdgebouw	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.
n. Bijgebouw	Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
o. Bouwlaag	Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van een bijzondere bouwlaag en een onderbouw.
p. Bijzondere bouwlaag	Kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen.
q. Onderbouw	Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen.
r. Peil	a. Voor woonschepen: het wateroppervlak. b. Voor bouwwerken op de bestemming Verkeer te Water: vanaf N.A.P.+ tot het hoogste punt van het bouwwerk. c. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
s. Woning	Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
t. Zelfstandige woonruimte	Woonruimte, welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.
u. Kap	Een afdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak, met dien verstande dat de dakhelling van ondergeschikte delen van bouwwerken 0 graden mag zijn.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

v. Dienstverlening	Het bedrijfsmatig verlenen van diensten. Onder dienstverlening wordt in dit bestemmingsplan niet verstaan: sexinrichtingen.
w. Groothandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.
x. Detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
y. Ambacht	Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.
z. Horeca Horeca I	Onder horeca I wordt verstaan: - automatieken, - bar-dancings, - discotheken, overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 3).
Horeca II	Onder horeca II wordt in dit bestemmingsplan verstaan: - restaurants, - lunchrooms, - cafetaria's en croissanterieën, - cafés, - koffiehuisen/alcoholvrij cafés, overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 3).
Horeca III	Onder horeca III wordt in dit bestemmingsplan verstaan: - Afhaalcentra, - IJssalons, - Seizoen-horecabedrijven, - Bedrijfskantines e.d., - Buffetexploitatie in bioscopen, enz. (geen restaurant),

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westervhaven

- Buffetexploitatie in buurthuizen/clubhuizen/sociëteiten,
 - Kantines van sportverenigingen,
 - Overige consumptie-inrichtingen,
 - Hotels,
 - Pensions,
- overeenkomstig de definiëring van bijgevoegde bijlage (zie bijlage 3).
- aa. Automaten-/amusementshal Iedere besloten ruimte waar meer dan 2 speelautomaten en/of andere mechanische toestellen als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.
- bb. Sex-inrichting Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:
Sexbioscoop : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin hoofdzakelijk filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
Sextheater : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
Sexautomatenhal : een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en lifeshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
Sexwinkel : een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen van erotische en/of pornografische aard, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren aan de uiteindelijke ge- of verbruiker.
- cc. Ligplaats Een aangewezen locatie ten behoeve van een woonschip in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.
- dd. Woonschip Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning is bestemd.
- ee. Bedrijfsschip Een vaartuig, dat geheel of grotendeels wordt gebruikt voor opslag of bewaring van goederen, als werkplaats of tot uitoefening van een beroep of bedrijf.
- ff. Recreatieschip Een vaartuig, bestemd of in gebruik voor recreatiedoeleinden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

gg. Authentiek schip (met uitsluiting van opduwers)	Een schip, dat: - voorheen is gebruikt ter uitoefening van een beroep zoals ten behoeve van de beroepsvaart of de visserij of als sleepboot, en - door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw de oorspronkelijke contouren niet wezenlijk heeft verloren, en - een ouderdom heeft van tenminste 50 jaar, en - van algemeen belang is door zijn esthetische, danwel volkenkundige waarde.
hh. Bijboot	Een licht vaartuig - zonder dek en zonder vaste motorische aandrijving, ingericht voor riemen, gewoonlijk echter ook met een kleine mast - dat bij een groter schip behoort en dient om goederen en passagiers van en naar boord te brengen, voor het uitvoeren van onderhoud en om in tijd van nood zich te redden.
ii. Opduwer	Een vaartuig dat behoort bij een ander schip en bedoeld is om dat schip voort te duwen.
jj. Authentieke opduwer	Een schip, dat: - voorheen is gebruikt als opduwer, en - door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw de oorspronkelijke contouren niet wezenlijk heeft verloren, en - een ouderdom heeft van tenminste 50 jaar, en - van algemeen belang is door zijn esthetische, danwel volkenkundige waarde.
kk. Steiger	Bouwwerk, (deels) steunend op palen in het water, ten behoeve van het aanmeren van een schip of meerdere schepen.
ll. Additionele voorzieningen	Voorzieningen welke onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- | | |
|---|---|
| a. Lengte, breedte en diepte van een gebouw | Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren). |
| b. Oppervlakte van een gebouw | Tussen (de buitenste verticale projecties van) de bui- |

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	tenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren).
c. Hoogte van een bouwwerk	Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen hierbij niet meegerekend.
d. Goothoogte van een gebouw	Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
e. Hoogte van een woonschip	Vanaf het peil tot het hoogste punt van de basiscontour van het woonschip; antennes, schoorstenen, masten en andere ondergeschikte (dak)opbouwen worden hierbij niet meegerekend.
f. Breedte van een woonschip	Tussen de buitenzijden van de wanden.
g. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)	Dat gedeelte van de oppervlakte van het bedrijf dat voor het publiek toegankelijk is en bedoeld is voor de verkoop, alsmede de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
h. Korrelgrootte	De in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw.
i. Vloerindex	De verhouding van de bruto vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel gelegen binnen de bouwgrens.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

- de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt en
- 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.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden geven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

HOOFDSTUK II VOORSCHRIFTEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 5 Beschrijving in hoofdlijnen

In dit artikel wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze de in de artikelen 6, 7 en 8 omschreven doeleinden worden nagestreefd.

5.1 Algemeen

De inzet van dit bestemmingsplan is handhaving, en indien nodig verbetering, van:

1. de bestaande ruimtelijke en functionele structuur in het plangebied, waaronder een goed woon- en leefklimaat;
2. de ruimtelijk structurele kenmerken en de architectonische kwaliteit van de Schildersbuurt en de Sledemenerbuurt, zoals beschreven in de (voorgenomen) aanwijzingen 'Beschermd stadsgezicht Schilderswijk' en 'Beschermd stadsgezicht Binnenstad' (1991) in de zin van de Monumentenwet.

In deze voorschriften worden als herhaald en ingelast beschouwd:

- bijlage 1 en de paragrafen 3.3 en 3.4, die een beschrijving van het stratenpatroon en een samenvatting van de toelichtingen van de (voorgenomen) aanwijzingen bevatten;
- kaartbijlage B met daarop aangegeven de begrenzing van de Beschermd Stadsgezichten en de daarbinnen voorkomende Monumenten en beeldbepalende panden.

De bij vrijstelling ex artikel 12 toegestane kiosken zullen door middel van het stellen van welstandseisen met zorg worden ingepast in de structuur van de monumentale omgeving.

5.2 Ruimtelijke karakteristiek

De gemeente streeft naar handhaving en versterking van de hieronder beschreven ruimtelijke karakteristiek, die van belang is voor de identiteit van de wijk. Deze karakteristiek, zal dienen als toetsingskader voor bouwaanvragen en vrijstellingen.

1. Algemeen

De ruimtelijke hoofdstructuur van de Schilderswijk wordt overeenkomstig bijlage 1, die tot dit bestemmingsplan behoort, bepaald door:

- de begrenzing van het gebied: aan twee zijden water (Reitdiep en A), aan de twee overige zijden belangrijke ontsluitingswegen van de stad: de A-weg/A-straat en de Friesestraatweg;
- het straten- en pleinenpatroon;
- drie duidelijk te onderscheiden gebieden:
 - . de Sledemenerbuurt ontstaan vanaf de 17e eeuw, en
 - . de Schildersbuurt uit het begin van de 20e eeuw met gevarieerde bebouwing waarin de drie ontwikkelingsfasen van de wijk duidelijk herkenbaar zijn,
 - . het in de jaren '70 gebouwde woonbuurtje Houtstek-Reitdiep.

Daarnaast wordt de bestaande bebouwingssituatie, die onderstaand onder meer is beschreven overeenkomstig de toelichting tot voordracht voor de Aanwijzingen tot beschermd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

stadsgezicht, van een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteit geacht. Deze vormt de basis voor verdere ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied, die moet inspelen op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Ten aanzien van kleinschalige bouw- en verbouwplannen, met name dakopbouwen geldt bij welstandsbeoordeling, en als referentiekader voor vrijstelling en nadere eisen:

De bestaande ruimtelijke karakteristiek dient mede als toetsingskader voor bouw aanvragen en vrijstellingen.

In gebieden met een duidelijke samenhang in stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte, zoals de Schildersbuurt, wordt een nieuwe dakopbouw ook in die samenhang beoordeeld. Daarbij wordt het gehele bouwblok, c.q. de gehele gevelwand betrokken. Veelal blijkt dat een dakopbouw de bijzondere waarde van een gebied aantast en daarom niet acceptabel is. Dit geldt in dit bestemmingsplan met name voor de woningen die complexmatig zijn gebouwd, tenzij de dakopbouwen worden toegepast voor het gehele blok.

Voorts zijn de normen, die door de Commissie voor de Welstandszorg zijn opgesteld, voor kleinschalige bouw- en verbouwplannen richtinggevend. Hierbij gaat het naast bovengenoemde dakopbouwen om schuurtjes, garages, uitbouwen van panden, erfafscheidingen en dergelijke.

2. De Schildersbuurt

Algemeen

De structuur van de Schilderswijk wordt bepaald door een zeer regelmatig, rechthoekig stratenpatroon van oost-west en noord-zuid verlopende straten, afgewisseld door een drietal ongelijkvormige pleinen. Karakteristiek zijn de ruime profielen van hoofdstraten en pleinen. De bouwgrenzen volgen voornamelijk de historische rooilijnen van de wijk.

Kraneweg/Verlengde Visserstraat

Langs de Kraneweg staan voornamelijk vrijstaande, danwel ensembles van herenhuizen met een zeer gevarieerd architectuurbeeld: eclecticisme, neo-rennaissance, Art Nouveau, Um 1800 en Amsterdamse School.

Gebied ten zuiden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat

Stedenbouwkundig

Dit gebied wordt gekenmerkt door een *strakke stedenbouwkundige structuur en samenhangende stedelijke bebouwing*. Karakteristiek is het regelmatige, rechthoekige stratenpatroon, op twee plaatsen onderbroken door ovaalvormige en ruitvormige pleinen, respectievelijk het H.W. Mesdagplein en het Jozef Israëlsplein.

De belangrijkste historisch gegroeide en te behouden *afwijkingen op het rechthoekige stratenpatroon* worden gevormd door de gebogen straten van de Melkweg, de Blekerstraat en het oostelijke deel van de Nieuwe Blekerstraat richting Aweg. Het gebogen verloop van deze straten volgt de contouren van de voormalige Kranedwinger, een restant van de historische vestingstructuur. De bestaande kromming van deze straten is stedenbouwkundig van groot belang.

Gestreefd wordt de specifieke inrichtingskenmerken van de voormalige Kranedwinger - op de functionele kaart (kaartbijlage A) aangeduid als gebied ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening - te behouden en te realiseren overeenkomstig de beschrijving in par.4.6 (toelichting), die hier als herhaald in ingelast wordt beschouwd. Bijzondere aandacht verdient de aansluiting in bouwhoogte tussen de bestaande bebouwing

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

aan de Blekerstraat en de bouwhoogte voor de functie Maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening.

De bestaande *profielen van straten en pleinen* dienen te worden gehandhaafd. De H.W. Mesdagstraat heeft door haar straatprofiel met aan weerszijden bomen het karakter van een laan. Aan weerszijden van de Kraneweg en rondom het H.W. Mesdagplein worden de voorerven in veel gevallen omzoomd door voor de bouwtijd karakteristieke ijzeren hekwerken.

Welstand

Belangrijke, mede door middel van welstandstoetsing te behouden, kenmerken van de bestaande bebouwing zijn:

overwegend gesloten bouwblokken;

De gesloten bouwblokken zijn in hoofdzaak *twee of drie bouwlagen met kapverdieping of plat afgedekt*. De veelal complexgewijs tot stand gekomen stedelijke bebouwing is gesloten en in de rooilijn geplaatst langs rechte straten. De woningen staan op vrij diepe kavels, met name aan de hoofdstraten en pleinen.

De architectonisch zeer waardevolle twee *voormalige universiteitslaboratoria* van rond de eeuwwisseling, temidden van een parkachtige *groenaanleg* bij de Melkweg/Westersingel op het terrein van de voormalige Kranedwinger;

een gevarieerd bebouwingsbeeld;

Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een goed bewaard gebleven, begin 20ste-eeuws *architectuurbeeld* en door de ensemble-waarden van hele straten en pleinen waarin per straat of plein de neo-renaissance-stijl, de eclectische bouwstijlen, de Art Nouveau en de verstrakte versie van de Amsterdamse School ruim vertegenwoordigd zijn.

een rijke *detaillering van de gevels;*

Dit komt tot uiting in een grote afwisseling in vensteropeningen, geveldecoraties in de vorm van tegeltableaus, glas-in-lood, de toepassing van balkons, loggia's, erkers, houten opgevelbeschietingen en het gebruik van diverse kleuren en soorten baksteen en natuursteen.

de aanwezigheid van *souterrains*, met name in de Jozef Israëlsstraat en de H.W. Mesdagstraat;

de toepassing van *balkons, serres en veranda's* aan de tuinzijde van de huizenblokken;

de *lineaire stroken aaneengesloten arbeiderswoningen aan de Nieuwe Blekerstraat* als

representant van de vroegste, niet-planmatige ontwikkeling in dit gebied;

Een deel van de langgerekte, uniforme bebouwing van één bouwlaag met kap, overwegend opgetrokken in rode en roodbruine baksteen heeft zijn oorspronkelijke vorm en detaillering behouden. Van belang hierbij zijn de verticale gevelopeningen en de goothoogtes.

de gesloten straatwanden van de *Westersingel* die bestaan uit individuele *herenhuisen* en ensembles van herenhuisen, veelal opgetrokken in eclectische bouwstijlen;

Kenmerkend is de afwisseling van schoon metselwerk en gepleisterde gevelonderdelen evenals de rijke ornamentiek van vensters en kroonlijsten.

de verbijzonderingen van de *hoekpanden*.

Bij de kruisingen van de straten zijn de hoekpanden van een bouwblok benadrukt door middel van een speciaal accent in de vorm van een afgeschuinde hoek, een erker of een hoektorentje of een winkel op de begane grond.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- # Gebied ten noorden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat
Stedenbouwkundig
Het gebied ten noorden van de Kraneweg/Verlengde Visserstraat wordt gevormd door met name woningen, een omvangrijk belastingkantoor en een (voormalige) watertoren. De stedenbouwkundige structuur van het noordelijke, latere deel van de Schildersbuurt sluit helder aan op het *orthogonale stratenpatroon* van het zuidelijke deel. Het bebouwingsbeeld tussen de Herman Colleniusstraat, de Jan Lutmastraat en het Taco Mesdagplein/de Taco Mesdagstraat vertoont dezelfde kenmerken, zij het wat soberder vormgegeven. Door het gedeeltelijk terugleggen van de *rooilijn* van de westzijde van de Taco Mesdagstraat is een, van een plaatsvoorzien *rechthoekig plein* gevormd: het Taco Mesdagplein. De bebouwing uit de periode 1913-1940 in het noordoostelijk deel van het gebied bestaat overwegend uit middenstandswoningen van *twee en drie bouwlagen met kapverdiepingen*.
Welstand
Belangrijke, door middel van welstandstoetsing te behouden, kenmerken van de bebouwing zijn:
- t.a.v. de woningcomplexen aan de Wassenberghstraat en Otto Eerelmanstraat uit 1921: de toepassing van helderrode baksteen, reliëfmetselwerk boven deur- en raamomlijstingen, en rode pannendaken;
 - t.a.v. de bebouwing aan de rand van de wijk nabij het Reitdiep en in de omgeving van het Taco Mesdagplein: de verstrakte Amsterdamse School-stijl met veelal ronde hoekerkers of driezijdige erkers, glas-in-lood en luifels boven de voordeuren.

3. De Sledemenerbuurt

- # Algemeen
Van historisch belang is het stratenpatroon in het gebied tussen de Westersingel en de Lage der A, de Sledemenerbuurt. Dit wordt gekenmerkt door gebogen noord-zuid verlopende binnenstraten (de Westerbinnensingel en de Sledemenerstraat) die het beloop van de A volgen. Deze structuur wordt doorsneden door de A-straat in het zuiden en de Verlengde Visserstraat in het noorden; het sterk verbrede straatprofiel van deze straten markeert de begrenzing van de historische binnenstad. Op een tweetal plaatsen zijn er dwarsverbindingen tussen de Sledemenerstraat en Lage der A: de Dwarsstraat en de Speldemakersgang. De Speldemakersgang is een restant van de historische structuur van gangen en stegen die de hoofdstraten in deze buurt met elkaar verbonden en is in stedenbouwkundig opzicht waardevol. Eveneens van stedenbouwkundig belang zijn de historische *rooilijnsprongen* in de Sledemenerstraat.

Het bebouwingsbeeld van de Sledemenerbuurt kenmerkt zich in tegenstelling tot de Schildersbuurt door een grote variatie en door haar specifieke binnenstadskarakter dat tot uiting komt in de met de historische karakteristiek samenhangende schaal en vormgeving.

- # Gebied aan de Lage der A
De architectonische kwaliteit van de bebouwing aan de Lage der A is groot. De kaden aan de A als oorspronkelijk havengebied bestaan uit oudere en jongere woonbebouwing van overwegend twee of drie bouwlagen, ten zuiden van de Verlengde Visserstraat afgewisseld met forse pakhuiscomplexen uit de tweede helft van de 19de eeuw van vier tot zes bouwlagen.

- # Gebied ten westen van de Lage der A
De ondiepe, smal uitlopende bebouwingsstroken ten westen van de Lage der A bestaan uit

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

kleinschalige woningbouw, afgewisseld met bedrijfspanden en pakhuizen. Het aantal bouwlagen varieert van één met kap tot drie. Het noordelijke deel van het gebied is grotendeels ingevuld met recente woningbouw. Aan de westzijde van de Westerbinnensingel komen naar verhouding vrij veel voormalige arbeiderswoningen voor van één bouwlaag met kap. In het gebied komt sporadisch nog 18de-eeuwse bebouwing voor of restanten daarvan.

Gebied aan het Reitdiep

Aan het Reitdiep zijn de uit het laatste kwart van de 19de eeuw stammende herenhuizen twee tot drie bouwlagen hoog en met kapverdieping. Kenmerkend is de afwisseling van schoon metselwerk en gepleisterde gevelonderdelen evenals de ornamentiek van vensteromlijstingen en kroonlijsten. Bij de Plantsoenbrug staat een na-oorlogs appartementengebouw van 7 bouwlagen, de Westersingelflat (1950).

4. *Houtstek-Reitdiep*

Het buurtje vormt de stedenbouwkundige afronding van de Schilderswijk.

5. *De binnenterreinen*

De gemeente streeft naar handhaving van de in bijlage 5 aangegeven hoofdgroenstructuur. Voorts wordt het bebouwingspercentage van de binnenterreinen op de plankaart laag gehouden.

6. *Water, oevers en kaden*

Het openbaar karakter van het openbaar vaarwater en de oevers en kaden dient zoveel mogelijk te worden nagestreefd.

Woonschepen

De gronden (water en kaden) rond de Binnenstad aan de oostzijde van het plangebied dienen ter waarborging van het openbaar karakter vrij te worden gehouden van woonschepen met bijkomende bebouwing.

Dubbelbestemming

Daar waar dit op de plankaart is aangegeven, is behalve de aangegeven bestemming tevens de bestemming Verkeer te water toegestaan.

Schuurtjes t.b.v. woonschepen

In het Reitdiep is sprake van een intensief gebruik van het water door de aanwezigheid van woonschepen.

In verband met de, binnenkort 2, Beschermd stadsgezichten in de Schilderswijk, gelden de volgende *welstandseisen* ten aanzien van de verschijningsvorm van schuurtjes ten behoeve van woonschepen, die overeenkomstig artikel 6.4 kunnen worden opgericht:

- De schuurtjes dienen per gebied een eenduidige verschijningsvorm te hebben.
- De noklijn ligt evenwijdig aan de weg.
- Deuren en ramen dienen op het water te zijn gericht, zodat er zich geen openingen bevinden aan de straatzijde, met dien verstande dat deuren zonder ramen - gezien vanaf de weg aan de zijkant van het schuurtje mogen worden gesitueerd.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

5.3 Functionele karakteristiek

Handhaving en versterking van de hieronder beschreven functionele karakteristiek, die van belang is voor de identiteit van de wijk, dient te worden nagestreefd.

1. Algemeen

Het plangebied wordt gekenmerkt door:

- A. een stadswijk met:
- een dominante woonfunctie in het overgrote deel van het gebied (gebied ten behoeve van de functie Woondoeleinden);
 - een menging van een groot aantal functies met name in het Menggebied gevormd door het Sledemenergebied/de Westersingel, de Kraneweg/Herman Colleniusstraat ten noorden van de Kraneweg, de A-weg/Blekerstraat (deels) en de Friesestraatweg;
 - een omvangrijk terrein ten behoeve van maatschappelijke doeleinden en zakelijke dienstverlening, met name onderwijs, tussen de Westersingel en de Melkweg.
- B. waterwegen, c.q. de A en het Reitdiep, die het plangebied aan twee zijden begrenzen. Het Reitdiep wordt gekenmerkt door medegebruik ten behoeve van woondoeleinden (woonschepen).
- C. stedelijke routes, c.q. de Friesestraatweg en de Westersingel/Verlengde Visserstraat.
- Overeenkomstig artikel 6 zal nergens binnen elk van deze drie gebieden bebouwing ten behoeve van de woonfunctie zijn uitgesloten (bij recht dan wel bij vrijstelling). Alleen het functionele accent verschilt tussen de drie gebieden.

2. Functioneel concept

Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande verdeling van functies over de functioneel onderscheiden gebieden binnen de bestemming Stadswijk .

Dit, overeenkomstig:

- de functionele kaart (kaartbijlage A) die onderdeel vormt van dit bestemmingsplan;
- bijlage 2, waarin de aanwezige functies per adres zijn opgenomen. Bijlage 2 vormt eveneens onderdeel van dit bestemmingsplan.

De woonfunctie in de Schilderswijk is het uitgangspunt, met name in het gebied met de functie Woondoeleinden zoals aangegeven op kaartbijlage A. In het gebied tussen Melkweg, Kraneweg en Westersingel, aangegeven met de functie Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening op kaartbijlage A, blijft de functie onderwijs toegestaan. In het Menggebied moet de bestaande variatie blijven bestaan.

De functies 'detailhandel', 'maatschappelijke doeleinden', 'zakelijke dienstverlening' en 'bedrijven' kennen een vergelijkbare regeling. Zij zijn toegestaan op de adressen van bestaande functies anders dan wonen (overeenkomstig bijlage 2). Dit betekent dat een zekere mate van uitwisseling mogelijk is.

Er zijn maxima opgenomen voor horeca en, aan de Kraneweg, bepaalde vormen van maatschappelijke doeleinden, c.q. gezondheids- en welzijnszorg. Uitbreiding van deze functies in het Sledemenergebied respectievelijk aan de Kraneweg is op deze plaatsen ongewenst.

De functies groothandel en opslag/garage(boxen) zijn toegestaan voorzover ze reeds voorkomen. Deze functies worden gezien als ongewenst.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Uitbreiding van een andere functie dan wonen is niet toegestaan in een hogere dan de eerste bouwlaag, tenzij bij vrijstelling.

Dode functies

Vanwege de versterking van de woonfunctie, alsmede uit het oogpunt van sociale veiligheid en attractiviteit van de straten, dienen "dode functies", zoals garageboxen, magazijnruimten, opslagfuncties e.d. in de straatwanden zoveel mogelijk te worden geweerd. Dit wordt onder meer gerealiseerd door voor de functie 'opslag/garage(boxen)' geen uitbreiding toe te staan.

Categorisering

Ter bepaling van de toegestane milieucategorieën van bedrijven dient de bij dit bestemmingsplan - behorende Lijst van Bedrijfstypen te worden gehanteerd (zie bijlage 4).

Geluid

Bij nieuwe woningen en andere geluidgevoelige functies dient de geluidbelasting op de voorgevel ten gevolge van industrielawaai en wegverkeerslawaai niet de in de wet vastgestelde voorkeursgrenswaarden te overschrijden, tenzij Gedeputeerde Staten daarvan ontheffing hebben verleend.

5.4 Verkeer

Wegen

De Frieschestraatweg, de A-straat/A-weg, de Westersingel en het oostelijk deel van de Verlengde Visserstraat (tussen de Westersingel en de Visserstraat) hebben een belangrijke stedelijke (verkeers)functie. De Kraneweg en het noordelijk deel Herman Colleniusstraat hebben een belangrijke functie op wijkniveau. De overige straten zijn woonstraten.

Alle straten vallen onder een 30 km-regiem of zijn ingericht als woonerf. Dit, met uitzondering van de Friesestraatweg, de A-straat/A-weg, de Westersingel, de Kraneweg/Verlengde Visserstraat en de Lage der A.

Parkeren

Voor nieuwe functies wordt het aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van het Parkeerbeleid van de gemeente, dat is gebaseerd op het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer en de ASVV-normen, overeenkomstig bijlage 6. In principe wordt het parkeerprobleem op eigen terrein opgelost.

Echter, op het terrein ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening, overeenkomstig de functionele kaart, geldt dat voor deze functie maximaal 24 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd: 14 op de hoek Westersingel/Verlengde Visserstraat en 10 op de bestaande verharding voor het gebouw op de hoek Verlengde Visserstraat/Melkweg (het kasteel).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK III BESTEMMINGEN

Artikel 6 Bestemming Stadswoonwijk

6.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Stadswoonwijk zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

1. Woondoeleinden, waaronder begrepen:
 - woningen
 - wooneenheden
 - bijzondere vormen van huisvesting in de vorm van kamerverhuur('bedrijven')
 - additionele voorzieningen voor woonboten in de vorm van schuurtjes
2. Detailhandel (sectie G afd 52, overeenkomstig SBI '93/bijlage 2)
3. Maatschappelijke doeleinden (secties M,N,O afd 92, overeenkomstig SBI '93/bijlage 2), waaronder begrepen:
 - onderwijsvoorzieningen
 - sociaal-culturele voorzieningen
 - sport en recreatie
 - maatschappelijke dienstverleningsvoorzieningen
 - medische voorzieningen
 - religieuze voorzieningen
4. Zakelijke dienstverlening in de vorm van kantoren (secties I afd 63 en 64,J,K,L,O afd 90 en 91 overeenkomstig SBI '93/bijlage 2)
5. Bedrijven - inclusief dienstverlenende bedrijven, bv. kappers, foto-ateliers - alsmede bouwnijverheid (secties D,E,F en O afd 93, overeenkomstig SBI '93/bijlage 2).
6. Horeca II en III (sectie H, overeenkomstig SBI '93/bijlage 2)
7. Groothandel (sectie G afd.51 overeenkomstig SBI '93/bijlage 2)
8. Opslag / garage(boxen) (o resp. g/bijlage 2)
9. Verkeersvoorzieningen, waaronder begrepen:
 - wegen
 - fiets- en voetpaden
 - bruggen
 - al dan niet overdekte parkeervoorzieningen
10. Groenvoorzieningen met inbegrip van daarbij behorende speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, alsmede waterpartijen en fonteinen.

Een en ander met inbegrip van bij de doeleinden behorende additionele voorzieningen zoals bijvoorbeeld bergingen en andere nevenruimten alsmede tuinen en erven met inbegrip van daarbij behorende voet- en fietspaden en parkeerruimte.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.2 Nadere regeling van de onder 6.1 genoemde doeleinden

6.2.1 Nadere regeling woondoeleinden

Bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden is in beginsel op alle voor bebouwing in aanmerking komende gronden toelaatbaar, met uitzondering van de adressen opgenomen in bijlage 2.

Gebruik anders dan wonen

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, in dit bestemmingsplan bijvoorbeeld ook kap- en schoonheidssalons en verzekeringsagenten, is in het hoofdgebouw toelaatbaar als overwegende functie van het perceel met dien verstande dat de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 70% van de bruto vloeroppervlakte van de bouwlagen van het hoofdgebouw, behouden blijft en dat zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - in pandig en qua uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.

Tevens moeten de daarbij uit te oefenen activiteiten verenigbaar zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving, dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep de verkeersaantrekkende werking, het bezoekersaantal en de milieuaspecten een rol spelen.

6.2.2 Nadere regeling detailhandel

1. De functie detailhandel is uitsluitend toegestaan op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. Niet toegestaan is detailhandel in auto's, autoaccessoires en onderdelen (waaronder autobanden), motorbrandstoffen, boten, caravans, grove bouwmaterialen en woninginrichting in volumineuze artikelen met dien verstande dat deze vormen van detailhandel zijn toegestaan voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
3. Een vestiging mag een verkoopvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
4. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig bijlage 2.

6.2.3 Nadere regeling maatschappelijke doeleinden

1. De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan in het gebied dat als Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening is aangegeven op de bijlage Functionele structuur (kaartbijlage A), alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2, met dien verstande dat het aantal vestigingen aan de Kraneweg ten behoeve van *gezondheids- en welzijnszorg* (sectie N afd. 85 overeenkomstig SBI '93/bijlage 2) het maximum van 21 niet mag overschrijden.
2. De functie maatschappelijke doeleinden is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2. De beperking in dit lid is niet van toepassing op het gebied dat als Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening is aangegeven op de bijlage Functionele structuur (kaartbijlage A).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.2.4 Nadere regeling zakelijke dienstverlening

1. De functie zakelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan in het gebied dat als Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening is aangegeven op de bijlage Functionele structuur (kaartbijlage A), alsmede op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. De functie zakelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2. De beperking in dit lid is niet van toepassing op het gebied dat als Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening is aangegeven op de bijlage Functionele structuur (kaartbijlage A).

6.2.5 Nadere regeling bedrijven

1. De functie bedrijven c.q. ambachtelijke activiteiten is uitsluitend toegestaan op de gronden waarop een andere functie dan wonen aanwezig is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
2. Uitsluitend bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 4), zijn toegestaan, met dien verstande dat bedrijven in een hogere categorie zijn toegestaan op een bepaald adres voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
3. Een bedrijfsvestiging mag een bedrijfsvloeroppervlakte hebben van niet meer dan 200 m².
4. De functie bedrijven is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.

6.2.6 Nadere regeling horeca

1. De functie horeca in de categorieën II en III is toegestaan voorzover de betreffende horecafunctie is genoemd in de bij het plan behorende bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de betreffende horecafunctie is aangegeven.
2. Ten aanzien van de gronden, gelegen buiten de in lid 1 aangegeven locaties geldt, dat horeca uitsluitend is toegestaan in het menggebied, met dien verstande dat:
 - het aantal horecavestigingen aan de Kraneweg het maximum van 3 niet mag overschrijden,
 - het aantal horecavestigingen aan de Westersingel het maximum van 1 niet mag overschrijden,
 - het aantal horecavestigingen in het Sledemenergebied (gelegen ten oosten van de Westersingel) het maximum van 5 niet mag overschrijden,
 - nieuwe vestigingen niet zijn toegestaan in de Sledemenerstraat en de Westerbinnensingel,
 - horeca I niet is toegestaan.
3. Een horecavoorziening mag een maximale oppervlakte hebben van 150 m².
4. Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, zulks met uitzondering van horeca als additionele voorziening bij een volgens het plan toegelaten functie.
5. Horeca is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.2.7 Nadere regeling groothandel

1. De functie groothandel is uitsluitend toegestaan, voorzover deze functie is genoemd in bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de functie groothandel is aangegeven.
2. De functie groothandel is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
3. Indien op grond van de leden 1 en 2 de functie groothandel is toegestaan en deze gedurende 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie groothandel aangemerkt als verboden gebruik.

6.2.8 Nadere regeling opslag / garage(boxen)

1. De functie opslag/garage(boxen) is uitsluitend toegestaan, voorzover deze functie is genoemd in bijlage 2, evenwel uitsluitend op het adres dat voor de functie opslag is aangegeven.
2. De functie opslag/garage(boxen) is uitsluitend toegestaan in de eerste bouwlaag, met dien verstande dat deze functie tevens is toegestaan in hoger gelegen bouwlagen, voorzover dit reeds het geval is overeenkomstig de aanduiding in bijlage 2.
3. Indien op grond van de leden 1 en 2 de functie opslag/garage(boxen) is toegestaan en deze gedurende 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens dit plan toegestane functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie opslag/garage(boxen) aangemerkt als verboden gebruik.

6.2.9 Nadere regeling verkeersvoorzieningen

De bestaande straten en pleinen, zoals aangegeven op de plankaart, dienen te worden gehandhaafd. De maatvoering van de op de plankaart aangegeven dwarsprofielen dient in acht te worden genomen. De kaden Lage der A en de Reitdiepskade dienen in beginsel vrij te worden gehouden van bebouwing.

Op de bestaande straten en pleinen is in totaal maximaal 1 vaste standplaats toegestaan, c.q. in de Verlengde Visserstraat tegenover nr.15 met een maximale omvang van 15 m².

6.3 Vrijstellingsbepalingen inzake functiewijziging

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de artikelen 5.3 en 6.2:
om op andere gronden dan daar is toegestaan vestiging mogelijk te maken van de functies detailhandel tot een maximum van 400 m² v.v.o., maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening, bedrijven die vallen onder bedrijfs categorie 1 of 2, overeenkomstig de Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 4) en horeca II en III.
2. Referentiekader vrijstelling ten behoeve van functiewijziging ex lid 1
A. De vrijstellingsbepaling voor de functiewijziging mag uitsluitend worden toegepast:
 - a. in het Menggebied overeenkomstig kaartbijlage A: in de eerste bouwlaag;

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- Bij gebruikmaking van deze vrijstelling blijven de artikelen 6.2.5 lid 3 en 6.2.6 lid 3 (max.oppervlakte bedrijven en horeca) buiten toepassing. De vrijstelling geldt niet voor horeca in het Sledemenergebied, gelegen ten oosten van de Westersingel.
- b. voor de panden aan het H.W.Mesdagplein, het Jozef Israëlsplein en het Taco Mesdagplein voor zakelijke dienstverlening en detailhandel in de eerste bouwlaag;
 - c. in het gebied met de functie Woondoeleinden overeenkomstig kaartbijlage A, echter:
 - a. uitsluitend voor de functies detailhandel, maatschappelijke doeleinden, zakelijke dienstverlening en bedrijven categorie 1 en 2, en mits b. uitsluitend in de *eerste bouwlaag in een naastgelegen pand* ten behoeve van uitbreiding met *dezelfde functie*;
Bij gebruikmaking van deze vrijstelling blijven de artikelen 6.2.2 lid 3 en 6.2.5 lid 3 (max. oppervlakte bedrijven) buiten toepassing.
 - d. voor een hogere dan de eerste bouwlaag, indien:
 - . het betreft dezelfde functie als in de eerste bouwlaag, en/of
 - . het gebouw kennelijk niet gebouwd is ten behoeve van de woonfunctie.Bij gebruikmaking van deze vrijstelling blijven de artikelen 6.2.2 lid 3, 6.2.5 lid 3 en 6.2.6 lid 3 buiten toepassing.
 - B. De vrijstellingsbepaling voor de functiewijziging mag uitsluitend worden toegepast indien de functie waarnaar wordt gewijzigd zich verdraagt met de functie wonen. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk en bezoekersaantal worden betrokken. Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend en mag geen blijvende, onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefmilieu.
 - C. Niet is toegestaan functiewijziging naar detailhandel in auto's, autoaccessoires en -onderdelen (waaronder autobanden), motorbrandstoffen, boten, caravans, grove bouwmaterialen en woninginrichting in volumineuze artikelen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor het toestaan van de functie woondoeleinden op de adressen opgenomen in bijlage 2, mits het zelfstandige woonruimte betreft.

6.4 Bebouwingsvoorschriften

1. Op de in artikel 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming en overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.2 worden opgericht.
2. De bebouwing moet worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens; op de overige gronden is geen bebouwing toegestaan. Dit, met uitzondering van:
 - a. nutsvoorzieningen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen;
 - b. schuurtjes ten behoeve van woonschepen, daar waar dit op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat:
 - . per woonschip maximaal één schuurtje is toegestaan.
 - . de afstand van de schuurtjes tot de as van de Hofstede de Grootkade minimaal 7.5 meter bedraagt.
 - . het schuurtje in beginsel ter hoogte van het schip dient te worden gesitueerd, danwel per twee geclusterd, waardoor een groter bebouwingsvrij gebied tussen de geclusterde schuurtjes wordt bereikt.
 - . de oppervlakte van een schuurtje maximaal 7,5 m² bedraagt met dien verstande dat de maximale lengte 3 m, de maximale hoogte van de gootlijn 2 m en van de noklijn maximaal 2.50 m bedraagt;
 - c. daar waar op de plankaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven *in de*

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- bouwgrens dient te worden gebouwd;
- d. de (structuurbepalende) bouwgrens niet geldt voor ondergronds parkeren met bijbehorende bebouwing tot 1.20 meter boven peil; bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage als bedoeld in de artikelen 1 en 6 blijven hierbij eveneens buiten beschouwing.
 3. Het op de plankaart aangegeven minimaal en maximaal aantal bouwlagen, de korrelgrootte, de vloerindex en het maximale bebouwingspercentage moeten in acht worden genomen.
 4. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3.75 meter niet overschrijden.
 5. In verband met eisen, die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden.
 6. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat dit niet geldt voor een erf- of terreinafscheiding.
 7. Een erf- of terreinafscheiding mag de hoogte van 2 meter niet overschrijden, met dien verstande dat van een erf- of terreinafscheiding die voor de voorgevelbouwgrens wordt geplaatst, de hoogte niet meer mag zijn dan 1 meter.

6.5 Vrijstellingsbepalingen inzake de bebouwingsvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:
 1. artikel 6.4 lid 1 voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de in artikel 6 genoemde gronden ten behoeve van een praktijk/kantoorruimte voor een aan huis gebonden beroep;
 2. artikel 6.4 lid 2 voor geringe overschrijding van de bouwgrens ten behoeve van additionele voorzieningen zoals stoepen, toegangen, trappen, hellingbanen, luifels, bordessen, erkers, galerijen, balkons, alsmede naar de aard vergelijkbare ondergeschikte onderdelen van bouwwerken;
 3. artikel 6.4 lid 3 in die zin dat:
 - a. het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden vergroot - met dien verstande dat dit niet geldt voor de bebouwing ten behoeve van Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening, zoals aangeduid op de functionele kaart - en het minimum aantal bouwlagen tot 1 bouwlaag mag worden verlaagd;
 - b. het bebouwingspercentage met het getal 10 mag worden verhoogd;
 - c. de vloerindex met een percentage van 20 mag worden verhoogd;
 - d. het richtgetal voor de korrelgrootte maximaal mag worden verdubbeld of gehalveerd, met dien verstande dat de nieuwe korrelgrootte de bestaande parcellering niet aantast qua uitstraling;
 5. artikel 6.4 lid 6 voor het overschrijden van de toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde tot een hoogte van maximaal 5 meter.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 7 Bestemming Wegverkeer

7.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Wegverkeer zijn bestemd voor de volgende doeleinden, zulks met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen:

- a. wegen, fiets- en voetpaden
- b.abri's, wachtruimtes
- c. parkeren
- d. groenvoorzieningen
- e. additionele doeleinden

7.2 Bebouwingsvoorschriften

1. Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht.
2. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter.

Artikel 8 Bestemming Verkeer te water

8.1 Doeleinden

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor Verkeer te water zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. Verkeer te water
- b. Ligplaatsen voor woonschepen
- c. Water
- d. Additionele voorzieningen

8.2 Nadere regeling van de onder 8.1 sub b genoemde doeleinden

1. Ligplaatsen voor woonschepen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden die zijn voorzien van een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart.
2. De hoogte, lengte en breedte van een woonschip mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3.50 meter, met dien verstande dat het hoogste punt van het schip niet meer dan 1.5 m boven de aanliggende kade mag uitsteken, 30 meter en 5.10 meter.
3. Het is niet toegestaan een ligplaats te gebruiken ten behoeve van een bedrijfsschip.
4. In verband met het openbaar karakter van het vaarwater:
 - is het dubbel afmeren van woonschepen is niet toegestaan;
 - dient de ruimte tussen twee schepen vrij te worden gehouden van drijvende (aan)bouwsels, zoals terrassen;
 - is behalve een woonschip per ligplaats uitsluitend één bijboot of een opduwer tot een maximum van 10 m³ toegestaan, echter uitsluitend aan de voor- of achterzijde van het woonschip.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

8.3 Bebouwingsvoorschriften

- a. Op de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter ten behoeve de onder a,c en d genoemde doeleinden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK IV OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 Gebruiksbeplating

1. Verboden gebruik
Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming en/of de daarbij behorende voorschriften.
2. Als verboden gebruik in de zin van lid 1 wordt in ieder geval aangemerkt:
 - het gebruik van bouwwerken als automaten-/ amusementshal, danwel als sexinrichting;
 - het gebruik van de kaden en oevers ten behoeve van opslag;
 - het gebruik van andere gronden dan is toegestaan op grond van artikel 8 voor ligplaats van woonschepen.
3. Vrijstelling
Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 wanneer strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Aanlegvergunningen

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders in het gebied tussen Melkweg/Verlengde Visserstraat/Westersingel, op de functionele kaart (kaartbijlage A) aangegeven als gebied met de functie Maatschappelijke Doeleinden en Zakelijke Dienstverlening de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van verharde wegen, paden, terrassen en parkeervoorzieningen;
 2. het verwijderen van houtopstanden;
 3. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 40 cm.
2. De onder 1 bedoelde vergunning is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn vóór en/of op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of deel uitmaken van de activiteiten die worden uitgevoerd in het kader van een beheers- of inrichtingsplan dat door burgemeester en wethouders is geaccepteerd.

Artikel 11 Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn ter waarborging van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5) bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en gevelindeling van bouwwerken.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen de in lid 1 genoemde bevoegdheid eveneens uitoefenen, indien dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 12 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit plan:
 1. voor gebouwen ten dienste van het algemeen belang of openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, kunstobjecten, electriciteitsgebouwtjes, alsmede naar de aard vergelijkbare bouwwerken, met een maximale inhoud van 25 m³;
 2. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zoals gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen, speelvoorzieningen, vrijstaande muren, geluidwerende voorzieningen, duikers en bruggen en andere waterbouwkundige constructies;
 3. voor geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch meer verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijkingen niet meer dan 1 meter bedragen;
 4. voor geringe overbouwingen ten dienste van de verbinding tussen twee bouwwerken, c.q. een luchtbrug of luchtsluis, waarbij bepalingen ten aanzien van het bebouwingspercentage en de (structuurbepalende) bouwgrens buiten beschouwing worden gelaten; indien geplaatst aan een monument – als bedoeld in de Monumentenwet 1988 dan wel in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening – is dit uitsluitend toegestaan voor zover zulks niet bezwaarlijk is met het oog op de in historisch-esthetisch opzicht gewenste aansluiting bij het karakter van de bestaande omgeving;
 5. voor het oprichten van kiosken met een maximale inhoud van 25 m³;
 6. voor het innemen van een standplaats als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
De mogelijkheid tot vrijstelling wordt beoordeeld naar de mate waarin deze zich verdraagt met de functie wonen. Daarbij zullen aspecten als verkeersaantrekkende werking, parkeerdruk, bezoekersaantal en ruimtelijke inpasbaarheid worden betrokken.
Voorts is de milieuwetgeving richtinggevend.
 7. c.q. artikel 6.2.5 lid 2 en artikel 6.3, voor gevallen, waarin vergunning wordt gevraagd voor:
 - een activiteit die niet in de Lijst van Bedrijfstypen voorkomt, of
 - vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die in de Lijst van Bedrijfstypen is vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan op het desbetreffende perceel,terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving wel passend is;
 8. c.q. artikel 8.2:
 - voor het toestaan van een authentiek schip tot 6 meter breed en/of 38 meter lang, indien dit verband houdt met de authenticiteit van dat schip en mits dit nautisch geen problemen oplevert;
 - voor het toestaan van een authentieke opduwer tot een maximum van 15 m⁵, indien dit verband houdt met de authenticiteit van die opduwer;
 - voor het toestaan van een recreatieschip op een ligplaats voor een woonschip aan de voor- of achterzijde van het woonschip, indien de situatie dit, mede gezien de omvang van het betreffende recreatieschip, toelaat.
2. De in lid 1 genoemde bevoegdheid dient te worden uitgeoefend met inachtneming van de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 5).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK V SLOTBEPALINGEN

Artikel 13 Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen

1. Overgangsbepaling ten aanzien van het bouwen
Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
 - b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
 - c. tot niet meer dan 115 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse zijn bepaald.
2. Het in lid 1 bepaalde is van overeenkomstige toepassing ten aanzien van een bouwwerk dat afwijkt van dit plan en dat na het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan is gebouwd, c.q. wordt of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning die is verleend vóór het tijdstip, waarop dit plan rechtskracht verkrijgt.

Artikel 14 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

1. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik
Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.
2. Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Artikel 15 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 9 lid 1 en lid 2 en artikel 14 lid 1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit waarop het bepaalde in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing is.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 16 Citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften bestemmingsplan "Schilderswijk".

Bijlagen

1. Hoofdstructuur van de wijk en waardering Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt.
2. Adreslijst bestaande functies anders dan wonen.
3. Nadere omschrijving horecacodes.
4. Lijst van Bedrijfstypen.
5. Hoofdgroenstructuur.
6. ASVV-normen.
7. Milieu-aspecten.
8. Inspraakverslag.
9. Vooroverleg.

Kaartbijlage A: Functionele structuur.

Kaartbijlage B: Beschermd Stadsgezichten, Monumenten en beeldbepalende panden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 1

Hoofdstructuur van de wijk en waardering Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Binnen het gebied komen ruimtes, routes en wegen voor van verschillende betekenis in stedenbouwkundige zin.

1. Van de eerste orde zijn de entrees van de stad, zowel over de weg (Friesestraatweg, Hoendiep en Paterswoldseweg) als over het water (Reitdiep en Eendrachtskade/Hoendiep). Daarnaast gaat het om de stedelijke ruimtes die van belang zijn op het niveau van de stad (het Noorderplantsoen en de Westerhaven). Deze ruimtes zijn in hun betekenis en beleving ook van belang voor de Schilderswijk.
2. Van de tweede orde zijn de wegen binnen de wijk, die de relatie met de omliggende wijken en het centrum verzorgen (de Kraneweg, de Westersingel en de Herman Colleniusstraat). Voorts is het groene gebied aan de Melkweg / Kraneweg van betekenis op het niveau van de wijk; dit geldt tevens voor het H.W.Mesdagplein.
3. Van de derde orde zijn alle overige straten binnen de wijk. Het zijn voornamelijk woonstraten.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Straten- en pleinenpatroon

* Sledemenergebied

Het gebied ten noorden van de Verlengde Visserstraat heeft door het royale profiel van de Verlengde Visserstraat een enigszins geïsoleerde ligging. Het gebied ten zuiden van de Visserstraat wordt door twee straten (Sledemenerstraat en Westerbinnensingel) in de lengterichting opgedeeld in drie smalle bebouwingsstroken.

Het westelijk van de Lage der A gelegen gebied bezit een karakteristieke structuur van gebogen binnenstadsstraten die het beloop van de A volgen. De ondiepe, smal uitlopende bebouwingsschillen bestaan deels uit oude kleinschalige en deels uit recente woningbouw. Deze structuur wordt doorsneden door de A-straat in het zuiden en de Verlengde Visserstraat in het noorden. In de Verlengde Visserstraat markeren de sterke verbredingen van het straatprofiel de begrenzing van de oude stad.

* Schildersbuurt

Stratenpatroon

Er is sprake van een strakke stedenbouwkundige structuur en goed bewaarde straatwanden in een overwegend rechthoekig stratenpatroon onderbroken door pleinen: het H.W.Mesdagplein, het Jozef Israëlsplein en het Taco Mesdagplein. Karakteristiek zijn de ruime profielen van pleinen en straten.

De afwijkingen op het rechthoekige stratenpatroon zijn het gevolg van vroegere, ruimtelijke ontwikkelingen.

Met name van belang in dit opzicht zijn de gebogen straten waaraan het verloop van de voormalige vestinggracht nog te herkennen is (de Melkweg en de Blekerstraat).

Aan het licht gebogen verloop van het oostelijk deel van de Nieuwe Blekerstraat, richting A-weg, is het niet-planmatige karakter van dit deel herkenbaar.

Hetzelfde geldt voor de Friesestraatweg: een oude, belangrijke uitvalsweg richting Friesland.

Hierop sluit de oost-west lopende Kraneweg, die vanouds de verbinding met de stad vormt, aan.

Bij de invulling van het gebied ten zuiden van de Kraneweg werd de Leeuwarderstraat wel opgenomen, maar niet doorgezet in westelijke richting.

Ten noorden van de Kraneweg zet het rechthoekige stratenpatroon zich door in noordelijke richting. De Taco Mesdagstraat 'kruist' de Kraneweg loodrecht en eindigt op de Hofstede de Grootkade.

Echter:

. De Herman Colleniusstraat loopt met een lichte knik naar het Reitdiep en vormt via de Herman Colleniusbrug de verbinding met de Oranjewijk. Dit deel van de straat heeft een belangrijke verkeersfunctie. De bebouwing erlangs vormt met de watertoren en de brug een markant geheel.

. De Otto Eerelmanstraat eindigt, anders dan in het plan van Mulock Houwer, door een knik ter hoogte van de Wassenberghstraat loodrecht op de Hofstede de Grootkade.

. Deze kade langs het Reitdiep kent een gebogen verloop.

De Wassenberghstraat vormt in de 'nieuwe' Schildersbuurt de belangrijkste oost-west verbinding. De straat loopt vanaf de Otto Eerelmanstraat naar de Friesestraatweg en maakt ter hoogte van de St. Lucasstraat, die iets schuin vanaf de Kraneweg komt, een lichte knik.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Pleinen

Ook de pleinen vormen een afwisseling op het in hoofdzaak rechthoekige stratenpatroon.

Het H.W.Mesdagplein op het kruispunt H.W.Mesdagstraat - Herman Colleniusstraat is groot en ovaalvormig. Het ruitvormige Jozef Israëlsplein vormt een onderbreking van de Jozef Israëlsstraat bij de kruising met de Taco Mesdagstraat. De hoeken van beide straten zijn schuin afgesneden. In tegenstelling tot het H.W.Mesdagplein is dit plein altijd bestraat geweest.

Het Taco Mesdagplein ontstond door het gedeeltelijk terugleggen van de rooilijn van de westzijde van de Taco Mesdagstraat; het is rechthoekig en voorzien van een plantsoen en boombeplanting.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Waardering Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt

Ten behoeve van het behoud van het voorgedragen Beschermd stadsgezicht Schildersbuurt kan hoofdstuk 3 als volgt worden samengevat:

Het grootste deel van de Schildersbuurt is een gebied met bijzondere stedenbouwkundige waarden. De buurt is ontstaan in een periode waarin de ontwikkeling van de stad geleidelijk veranderde van spontaan naar planmatig. De Schildersbuurt is in een tijd van woningnood gebouwd als uitbreidingswijk.

De strakke stedenbouwkundige structuur en goed bewaarde straatwanden in het overwegend rechtlijnige stratenpatroon, onderbroken door pleinen bepalen het hoogwaardige stadsbeeld en het karakter van deze vroeg twintigste-eeuwse woonwijk. Karakteristiek zijn de ruime profielen van pleinen en straten die het gebied doorkruisen en de architectonische kwaliteit van de bebouwing in nauwe samenhang met de stedenbouwkundige opzet. Het gevarieerde bebouwingsbeeld van aaneengesloten panden, van vaak twee en drie bouwlagen met kap, in de rooilijn langs rechte straten heeft haar oorspronkelijke karakter grotendeels behouden.

Vanwege deze kwaliteiten is de Schildersbuurt in het kader van het Monumenten Selectie Project van de gemeente Groningen voorgedragen als Beschermd stadsgezicht.

Typerend zijn:

- de strakke stedenbouwkundige structuur van het zuidelijke deel waarvan de hoofdropzet bestaat uit een regelmatig, rechthoekig stratenpatroon, op twee plaatsen onderbroken door een ovaal en een ruitvormig plein, respectievelijk het H.W. Mesdagplein en het Jozef Israëlsplein;
- de heldere aansluiting van de stedenbouwkundige structuur van het noordelijke, latere deel op het orthogonale stratenpatroon in het zuidelijke deel en de architectonisch samenhangende bebouwing uit de jaren 1913-1940;
- de stedenbouwkundig-historische waarde van de contouren van de voormalige Kranedwinger als restant van de historische vestingstructuur, goed herkenbaar in het gebogen verloop van de Melkweg en de Blekerstraat;
- de cultuurhistorische en architectonische waarde van de twee op de voormalige Kranedwinger gelegen universiteitslaboratoria, met name het 'kasteel', van rond de eeuwwisseling in van een parkachtige groenaanleg;
- de lineaire stroken arbeiderswoningen aan de Nieuwe Blekerstraat als representant van de vroegste, niet-planmatige ontwikkeling van de wijk;
- de profielen van de hoofdstraten: bebouwing - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - trottoir met boombeplanting - weg - trottoir met boombeplanting - erfafscheiding met stoepen en hekwerken - bebouwing (Westersingel, Kraneweg, H. W. Mesdagstraat, Jozef Israëlsstraat, Herman Colleniusstraat);
- het over het algemeen tot in detail goed bewaard gebleven, begin 20ste-eeuwse architectuurbeeld en de ensemblewaarden van hele straatwanden waarin de neo-stijlen, de eclectische stijlen, de Art Nouveau en de verstrakte Amsterdamse School ruim vertegenwoordigd zijn;
- de ensemblewaarde van de bebouwing aan de H.W. Mesdagstraat, het H.W. Mesdagplein, de Jozef Israëlsstraat, het Jozef Israëlsplein en de Herman Colleniusstraat;
- de ensemblewaarde van de eclectische bebouwing aan de Westersingel en de ruimtelijke

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

relatie met het Noorderplantsoen en de Westerhaven;

- de ensemblewaarde en het gedifferentieerde bebouwingsbeeld van de Kraneweg;
- de zicht-as over het H.W. Mesdagplein richting Reitdiep en watertoren;
- de zicht-as over de Westersingel richting Reitdiep en Noorderplantsoen;
- de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarde en de situering van de monumentale pakhuizen aan de Aweg in relatie met het water van het Hoendiep;
- de stedenbouwkundig-historische waarde van het Reitdiep.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 2

Adressenlijst bestaande functies anders dan wonen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

Voor een verklaring van de SBI-codes kan worden verwezen naar de in deze bijlage opgenomen "hiërarchische opbouw en titels".

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

<u>straat</u>	<u>nr</u>	<u>postcode</u>	<u>sbi*</u>
Astraat	1	9718 CP	H 55
Astraat	3	9718 CP	G 52
Astraat	5	9718 CP	G 52
Astraat	7	9718 CP	G 52
Astraat	9	9718 CP	H 55
Astraat	11	9718 CP	H 55
Astraat	13	9718 CP	O 92
Astraat	15	9718 CP	G 52
Astraat	17	9718 CP	G 52
Astraat	19	9718 CP	G 52
Astraat	21	9718 CP	G 52
Astraat	23	9718 CP	H 55
Aweg	2	9718 CS	G 52
Aweg	3	9718 CS	G 52
Aweg	4	9718 CS	H 55
Aweg	4 1	9718 CS	K 74
Aweg	5	9718 CS	J 65
Aweg	5b	9718 CS	J 67
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	6	9718 CS	G 52
Aweg	7	9718 CS	G 52
Aweg	8	9718 CS	H 55
Aweg	9	9718 CS	G 52
Aweg	10	9718 CS	O 93
Aweg	10	9718 CS	O 93
Aweg	11	9718 CT	G 52
Aweg	12	9718 CT	H 55
Aweg	12 1	9718 CT	I 63
Aweg	13	9718 CT	DE22
Aweg	17	9718 CV	N 85
Aweg	18	9718 CV	G 52
Aweg	19	9718 CV	O 91
Aweg	20	9718 CV	K 71
Aweg	20a	9718 CV	N 85
Aweg	21	9718 CV	O 92
Aweg	21	9718 CV	M 80
Aweg	21a	9718 CV	K 74
Aweg	24	9718 CV	H 55
Aweg	25	9718 CV	H 55
Aweg	26	9718 CV	K 74
Aweg	27	9718 CW	F 45
Aweg	29	9718 CW	N 85
Aweg	30	9718 CW	M 80
Aweg	37	9718 CW	K 72
Aweg	43	9718 CX	K 70
Aweg	44	9718 CX	K 74
Aweg	47	9718 CX	G 52
Aweg	49	9718 CX	G 51
Aweg	51	9718 CX	G 52
Blekerstraat	2	9718 EB	O 93
Blekerstraat	2 1	9718 EB	DE22
Blekerstraat	5	9718 EA	O 92
Blekerstraat	12	9718 EB	DE22
Blekerstraat	12a	9718 EB	O 92
Blekerstraat	12a	9718 EB	K 74
Blekerstraat	14	9718 EB	H 55
Blekerstraat	17	9718 EA	G 52
Blekerstraat	18	9718 EC	(o)
Blekerstraat	19	9718 EA	H 55
Blekerstraat	22/24	9718 EC	H 55

*Garage en opslag staan onder de kop sbi aangegeven als resp.(g) en (o)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Elekerstraat	26	9718 EC	H 55
Elekerstraat	28	9718 EC	(g)
Elekerstraat	30	9718 EC	(o)
Elekerstraat	32	9718 EC	(g)
Dr.C. Hofstede d Grootkd	11	9718 KA	L 75
Dr.C. Hofstede d Grootkd	48	9718 KC	E 41
Friesestraatweg	1	9718 NA	F 45
Friesestraatweg	5	9718 NA	G 52
Friesestraatweg	11	9718 NA	K 74
Friesestraatweg	19	9718 NA	G 52
Friesestraatweg	19	9718 NA	O 93
Friesestraatweg	31	9718 NB	G 52
Friesestraatweg	41	9718 NB	H 55
Friesestraatweg	45	9718 NB	F 45
Friesestraatweg	47	9718 NB	O 93
Friesestraatweg	51	9718 NB	G 52
H.W. Mesdagplein	1	9718 HP	O 92
H.W. Mesdagplein	2	9718 HP	K 74
H.W. Mesdagplein	4	9718 HR	L 75
H.W. Mesdagplein	5	9718 HR	K 74
H.W. Mesdagplein	9	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	12	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	13	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	O 91
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagstraat	4	9718 HG	K 70
H.W. Mesdagstraat	10-12	9718 HG	F 45
H.W. Mesdagstraat	23	9718 HB	F 45
H.W. Mesdagstraat	64	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72a	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	77 1	9718 HE	N 85
Herman Colleniusstraat	8	9718 KT	G 52
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	K 74
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	O 92
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	K 72
Herman Colleniusstraat	18	9718 KT	N 85
Herman Colleniusstraat	19	9718 KR	M 80
Herman Colleniusstraat	22	9718 KT	K 74
Herman Colleniusstraat	29	9718 KS	K 74
Herman Colleniusstraat	31	9718 KS	G 51
Herman Colleniusstraat	32	9718 KT	G 52
Herman Colleniusstraat	33	9718 KS	N 85
Herman Colleniusstraat	33	9718 KS	N 85
Herman Colleniusstraat	46	9718 KV	G 52
Herman Colleniusstraat	72	9718 KW	L 75
Herman Colleniusstraat	72	9718 KW	N 85
Jozef Israëlsplein	1	9718 EN	G 52
Jozef Israëlsplein	4	9718 EN	G 52
Jozef Israëlsplein	6	9718 EN	DN36
Jozef Israëlsplein	8	9718 EN	G 51
Jozef Israëlsstraat	3	9718 GA	K 74
Jozef Israëlsstraat	6/8	9718 GJ	G 52
Jozef Israëlsstraat	7	9718 GA	K 72
Jozef Israëlsstraat	27	9718 GB	K 74
Jozef Israëlsstraat	34	9718 GL	M 80
Kraneweg	6	9718 JP	N 85
Kraneweg	8	9718 JP	N 85
Kraneweg	8	9718 JP	N 85
Kraneweg	9a	9718 JC	K 74
Kraneweg	10	9718 JP	K 74
Kraneweg	11	9718 JC	K 74
Kraneweg	12	9718 JP	K 74
Kraneweg	14	9718 JR	K 74

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Kraneweg	16	9718	JR	K 72
Kraneweg	16a	9718	JR	I 63
Kraneweg	16b	9718	JR	O 93
Kraneweg	17	9718	JD	O 93
Kraneweg	18	9718	JR	N 85
Kraneweg	19	9718	JD	K 74
Kraneweg	21	9718	JD	I 64
Kraneweg	21	9718	JD	G 52
Kraneweg	22	9718	JR	K 70
Kraneweg	25	9718	JD	M 80
Kraneweg	28	9718	JR	N 85
Kraneweg	32	9718	JR	G 52
Kraneweg	33	9718	JE	N 85
Kraneweg	34	9718	JS	N 85
Kraneweg	36	9718	JS	H 55
Kraneweg	38	9718	JS	G 52
Kraneweg	40	9718	JS	O 93
Kraneweg	46-48	9718	JS	N 85
Kraneweg	47	9718	JG	N 85
Kraneweg	52	9718	JS	N 85
Kraneweg	52	9718	JS	N 85
Kraneweg	56	9718	JT	N 85
Kraneweg	61	9718	JH	N 85
Kraneweg	62	9718	JT	N 85
Kraneweg	67	9718	JJ	J 66
Kraneweg	68	9718	JT	N 85
Kraneweg	68	9718	JT	N 85
Kraneweg	69	9718	JJ	N 85
Kraneweg	70	9718	JT	N 85
Kraneweg	70	9718	JT	K 70
Kraneweg	70	9718	JT	O 91
Kraneweg	71	9718	JK	DE22
Kraneweg	72	9718	JV	K 74
Kraneweg	72	9718	JV	DE22
Kraneweg	72	9718	JV	K 74
Kraneweg	72	9718	JV	O 92
Kraneweg	72	9718	JV	K 73
Kraneweg	73	9718	JK	F 45
Kraneweg	74	9718	JK	K 72
Kraneweg	75	9718	JK	N 85
Kraneweg	76	9718	JV	M 80
Kraneweg	77	9718	JK	G 52
Kraneweg	83	9718	JL	K 74
Kraneweg	85	9718	JL	N 85
Kraneweg	87	9718	JL	K 74
Kraneweg	91	9718	JL	J 66
Kraneweg	91	9718	JL	J 67
Kraneweg	92	9718	JX	G 52
Kraneweg	107	9718	JN	N 85
Kraneweg	115	9718	JN	O 92
Kraneweg	119	9718	JN	H 55
Lage der A	2	9718	BJ	G 52
Lage der A	4	9718	BJ	N 85
Lage der A	5 10	9718	BJ	K 74
Lage der A	11	9718	BJ	DD20
Lage der A	12 5	9718	BJ	O 92
Lage der A	12 16	9718	BJ	K 72
Lage der A	12 35	9718	BJ	O 92
Lage der A	12 38	9718	BJ	K 74
Lage der A	13	9718	BJ	K 74
Lage der A	15	9718	BK	F 45
Lage der A	19	9718	BK	N 85
Lage der A	21	9718	BK	F 45
Lage der A	33	9718	BL	O 93
Lage der A	37	9718	BM	H 55
Leeuwarderstraat	23	9718	HV	(g)
Leeuwarderstraat	27	9718	HV	(g)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Leeuwarderstraat	53/1	9718 HW	E 40
Melkweg	1	9718 EP	M 80
Melkweg	6	9718 ES	N 85
Melkweg	6	9718 ES	N 85
Mondriaanstraat	37	9718 MJ	N 85
Nieuwe Blekerstraat	1	9718 ED	H 55
Nieuwe Blekerstraat	24	9718 EJ	O 92
Nieuwe Blekerstraat	36	9718 EK	O 92
Nieuwe Blekerstraat	36a	9718 EK	DA15
Nieuwe Blekerstraat	40	9718 EK	G 52
Nieuwe Blekerstraat	42	9718 EK	O 93
Nieuwe Blekerstraat	44	9718 EK	O 93
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	3/1	9718 JZ	M 80
Reitdiepskade	4	9718 BP	K 70
Sledemenerstraat	1	9718 BW	G 52
Sledemenerstraat	3	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	5	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	6	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	7	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	8	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	10	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	11	9718 BW	D
Sledemenerstraat	13	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	14	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	16	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	18	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	24	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	28	9718 BZ	G 50
Sledemenerstraat	35	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	37	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	39	9718 BX	N 85
Sledemenerstraat	43	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	45	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	47	9718 BX	(D)
Sledemenerstraat	49a	9718 BX	G 52
Sledemenerstraat	57	9718 BX	N 85
Taco Mesdagplein	7	9718 KE	I 63
Taco Mesdagstraat	7	9718 KH	O 93
Taco Mesdagstraat	12	9718 KL	DJ28
Taco Mesdagstraat	13	9718 KH	G 52
Taco Mesdagstraat	15	9718 KL	G 52
Taco Mesdagstraat	17	9718 KJ	H 55
Taco Mesdagstraat	18	9718 KH	G 52
Taco Mesdagstraat	20	9718 KL	N 85
Taco Mesdagstraat	32 1	9718 KM	O 92
Taco Mesdagstraat	34	9718 KM	K 71
Taco Mesdagstraat	42	9718 KM	O 92
Verlengde Visserstraat	1	9718 JA	G 52
Verlengde Visserstraat	3	9718 JA	G 52
Verlengde Visserstraat	4	9718 JB	G 52
Verlengde Visserstraat	t.o.15	9718 JA	H 55
Westerbinnensingel	4	9718 BT	DA15
Westerbinnensingel	5	9718 BR	(o)
Westerbinnensingel	6	9718 BT	(o)
Westerbinnensingel	7	9718 BR	(g)
Westerbinnensingel	8	9718 BT	DA15
Westerbinnensingel	10	9718 BT	(o)
Westerbinnensingel	11	9718 BR	F 45
Westerbinnensingel	12	9718 BT	(g)
Westerbinnensingel	13	9718 BR	O 92
Westerbinnensingel	15	9718 BR	K 74
Westerbinnensingel	17	9718 BR	(o)
Westerbinnensingel	19	9718 BR	G 51

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Westerbinnensingel	25	9718 BS	(g)
Westerbinnensingel	42a	9718 BV	N 85
Westerbinnensingel	42a	9718 BV	F 45
Westerbinnensingel	48	9718 BV	L 75
Westerbinnensingel	48	9718 BV	O 92
Westersingel	1	9718 CA	H 55
Westersingel	2	9718 CK	K 71
Westersingel	2a	9718 CK	O 93
Westersingel	3	9718 CA	K 74
Westersingel	4	9718 CK	K 74
Westersingel	4	9718 CK	F 45
Westersingel	5	9718 CA	G 52
Westersingel	6	9718 CK	K 74
Westersingel	7	9718 CA	G 52
Westersingel	8	9718 CK	G 52
Westersingel	10	9718 CK	G 52
Westersingel	11	9718 CA	G 51
Westersingel	11	9718 CA	G 51
Westersingel	13	9718 CA	G 52
Westersingel	15	9718 CA	G 52
Westersingel	18	9718 CL	G 52
Westersingel	19	9718 CA	K 70
Westersingel	20	9718 CL	I 63
Westersingel	21	9718 CB	G 52
Westersingel	23	9718 CB	K 74
Westersingel	25	9718 CB	K 74
Westersingel	26	9718 CM	N 85
Westersingel	27	9718 CB	O 92
Westersingel	28	9718 CM	DE22
Westersingel	29	9718 CB	K 70
Westersingel	31	9718 CB	K 70
Westersingel	34	9718 CM	M 80
Westersingel	35	9718 CC	O 93
Westersingel	35b	9718 CC	DE22
Westersingel	37	9718 CC	DE22
Westersingel	38	9718 CM	N 85
Westersingel	43	9718 CD	O 92
Westersingel	43	9718 CD	J 65
Westersingel	47	9718 CE	K 74
Westersingel	49	9718 CE	N 85
Westersingel	51	9718 CG	I 63
Westersingel	53	9718 CH	N 85
Westersingel	55 1	9718 CH	N 85
Westersingel	57	9718 CJ	N 85
Westersingel	59	9718 CJ	DL33

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 3

Nadere omschrijving horecacodes

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 4 Lijst van Bedrijfstypen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 5 Hoofdgroestructuur

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 6 ASVV-normen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 7 Milieu-aspecten

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 8 Inpraakverslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SCHRIFTELIJKE INSpraakREACTIES

De schriftelijke inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien, en aan het eind van dit verslag integraal opgenomen.

Gedurende de inspraakperiode zijn 10 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen en wel door/namens:

- 1- Wijkraad Schilderswijk, p/a M.L. Baving, W. Barentzstraat 12, 9718 BC Groningen
- 2- Buurtvereniging A-Kwartier, p/a H.Cuperus, Postbus 1451, 9701 BL Groningen
- 3- H.I. Hacquebord en G.J.L. Aalders, Melkweg 8, 9718 ES Groningen
- 4- J.Homan en A.Koster, Melkweg 6a, 9718 ES Groningen
- 5- P.J.M. Hovenaars, Melkweg 12, 9718 ES Groningen
- 6- J.H.van Marum, H.W.Mesdagstraat 10, 9718 HG Groningen
- 7- A. Praamstra-Pathuis, Melkweg 10, 9718 ES Groningen
- 8- T. Draisma, Leeuwarderstraat 1, 9718 HV Groningen
A. de Haan, Melkweg 22, 9718 ES Groningen
- 9- K.A. van Oosten, Melkweg 16a, 9718 ES Groningen
- 10-H.R.Tiggelaar, Kraneweg 55a, 9718 JG Groningen

1. Wijkraad Schilderswijk:

- a. De grens van het bestemmingsplan is niet in overeenstemming met de wijkgrens.
- b. In het bestemmingsplan wordt te veel ingegaan op één concreet bouwplan, waardoor de discussie over het bestemmingsplan wordt vertroebeld. De inspraakavond ging vrijwel uitsluitend over het Noorderpoortcollege.
- c. Het Raadsvoorstel waarin melding wordt gemaakt van geringe afwijkingen ten opzichte van het stedenbouwkundig plan is een bedriegelijke voorstelling van zaken. Het betreft de bouwhoogte en het opschuiven van de nieuwbouw naar de Melkweg ten behoeve van een kantoorgebouw aan de Westersingel. Het monumentale karakter van het beschermd stadsgezicht wordt hierdoor op onverantwoorde wijze aangetast.
- d. Het bestemmingsplan kent slordigheden: de woonboten aan de A-weg worden niet in het bestemmingsplan vermeld en de stelling dat er sprake is van een hoge gemiddelde woonduur is, mede dankzij de kamerbewoners, onjuist.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Uit de publicaties blijkt voldoende duidelijk op welk gebied het bestemmingsplan van toepassing is. De titel van een bestemmingsplan staat los van op andere gronden gekozen gebiedsindelingen, die soms onderling ook weer verschillen.

Ad b. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn inderdaad vrijwel uitsluitend vragen gesteld/bezwaren gemaakt aangaande de locatie Noorderpoortcollege. Dit is niet verwonderlijk nu het grootste deel van de aanwezigen afkomstig was van de buurt rondom het Noorderpoortcollege (zie de presentielijst). De voorzitter heeft wel een aantal malen de gelegenheid gegeven ook andere vragen te stellen, onder meer direct na de pauze en aan het eind van de bijeenkomst. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Ad c. - De afwijking van het bestemmingsplan ten opzichte van het stedenbouwkundig plan inzake met name de bouwhoogte is stedenbouwkundig van ondergeschikt belang. Het heeft echter wel een juridische betekenis, gezien de harde formulering ten aanzien van dit onderwerp in het stedenbouwkundig plan.

- Wat betreft de *bouwhoogte*: Een specifiek element in de beleving van de bouwmassa vormt de opbouw hiervan. Het stedenbouwkundig plan stelde daartoe dat de vierde laag moet worden teruggelegd of zich moet tonen als een specifieke dakopbouw. In het bestemmingsplan zijn vier bouwlagen toegestaan. Waar het terugleggen er primair op was gericht een goede balans te vinden tussen school en omgeving, is op basis van "voortschrijdend inzicht" duidelijk geworden dat een vorm-

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

geving zonder teruglegging daartoe eveneens goed in staat zal zijn. Echter, *ten behoeve van de aansluiting op de aangrenzende woningen aan de Blekerstraat zal hierover een passage in de beschrijving in hoofdlijnen worden opgenomen.*

Wat betreft de *functie*: de bestemming Maatschappelijke doeleinden en Zakelijke dienstverlening, waaronder de kantoorfunctie valt, past goed in de bestaande functionele structuur van het omringende gebied.

Wat betreft inpassing in het *Beschermde stadsgezicht*: De Schilderswijk zal dit of volgend jaar worden aangewezen als Beschermde stadsgezicht. De Schilderswijk is opgezet als een reeks gesloten bouwblokken. In eerste instantie werd ook de bebouwing op het voormalige vestingwerk (hoek Westersingel-Blekerstraat) zo opgezet, maar al snel week men daar geheel van af. De bebouwing werd geplaatst als losse gebouwen op een groen terrein. Zo bleef het terrein zichtbaar als vestingwerk en kreeg het een bijzondere en onafhankelijke schakelfunctie tussen het oude centrum en het uitbreidingsgebied Schilderswijk.

Met het bestemmingsplan is aangesloten op de toelichting tot voordracht van het beschermde stadsgezicht Schilderswijk. Hierin is over de onderhavige locatie gesteld, dat van belang zijn:

- "a. de stedenbouwkundig-historische waarde van de contouren van de voormalige Kranedwinger als restant van de historische vestingstructuur, en
- b. de cultuurhistorische en architectonische waarde van de twee (voormalige) universiteitslaboratoria (...) in een parkachtige groenaanleg."

Ad d. De woonboten aan de A-weg vallen buiten het plangebied (zie de begrenzing van het plangebied op de plankaart).

Voor wat betreft de woonduur: het wijkvolkshuisvestingsplan is gebruikt voor deze beschrijving; op basis van verhuisgegevens is daar gesteld dat er sprake is van een lange gemiddelde woonduur (hoofdstuk 9).

2. Buurtvereniging A-Kwartier:

De buurtvereniging maakt bezwaar tegen toename van het aantal horecavestigingen aan de A-weg, A-straat en Lage der A.

Gemeentelijke reactie:

De versie inspraak/vooroverleg van dit bestemmingsplan staat 9 horecavestigingen toe in genoemde straten, bij een bestaand aantal van 8. De bedoeling was om enige flexibiliteit te behouden. Gezien de reeds langer bestaande bezorgdheid over overlast en het in dit gebied bestaande aantal vestigingen, zal het aantal toegestane horecavestigingen hier tot het bestaande aantal worden beperkt. Dit betekent echter geen verlaging van het toegestane maximum gezien het feit dat de bedrijvenlijst (bestaande functies anders dan wonen) geactualiseerd/verbeterd is en de bestaande functies worden gerespecteerd.

3,4 en 5. H.I. Hacquebord en G.J.L. Aalders, J.Homan en A.Th.Koster, en P.J.M. Hoevenaars:

- a. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn weinig gespecificeerd.
- b. Het bouwvolume is te groot en te hoog voor het beschermde stadsgezicht van de Schilderswijk.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Naar onze mening zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Noorderpoortcollege in het bestemmingsplan duidelijk genoeg omschreven.

Ad b. Zie onder 1c.

6. J.H.van Marum:

- a. Het bouwvolume is te groot en te hoog, mede in relatie tot het beschermde stadsgezicht Schilderswijk.
- b. Een gevel van 18 meter hoog pal op de rooilijn staat niet in verhouding tot de omringende

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

bebouwing; het plantsoenachtig karakter van de Melkweg wordt aangetast.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Zie onder 1c.

Ad b. Om de volgende redenen acht de gemeente aansluiting in de rooilijn op de bestaande bebouwing aan de Blekerstraat gewenst:

- Typologisch gezien is het aangrenzend pand Blekerstraat 9 een rijtjeshuis, gelijk aan b.v. het pand Blekerstraat 7. Het zou stedenbouwkundig gezien zeer onlogisch zijn om hier de rij te onderbreken dan wel te beëindigen. De straatwand langs de Blekerstraat dient te worden doorgezet tot ruim voorbij het hoekpunt Melkweg-Israëlstraat. Wel dient in de doorzetting duidelijk rekening te worden gehouden met de hoogte en parcellering van de bestaande gevel.
- Het kruispunt Melkweg-Blekerstraat-Jozef Israëlsstraat vormt een karakteristieke en kwalitatief waardevolle ruimte. Deze dient te worden behouden vanwege het belang ervan voor de structuur van de Schilderswijk. Om deze reden dient de straatwand langs de Blekerstraat te worden doorgezet tot ruim voorbij het hoekpunt Melkweg-Israëlstraat.
- Behoudens een overgangszone aansluitend op de woningen aan de Melkweg, zijn vier bouwlagen gewenst (zie onder 1c). Vier bouwlagen mag ruim lijken, maar was in feite reeds sinds 1978 toegestaan (oude bestemmingsplan Binnenstad).
- De openbare groenzone blijft.

7. *A. Praamstra-Pathuis:*

- a. De rooilijn van het Noorderpoortcollege ligt dichtbij de woning, is te hoog/benauwend en door het rechthoekig karakter oninteressant.
- b. De toetreding van daglicht vermindert in de woning.
- c. Het weghalen van groen en de kap van bomen is verontrustend.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Zie onder 6b. De vraag of iets mooi of lelijk is, is een zaak die ter beoordeling is van de Welstandscommissie.

Ad b. De lichttoetreding van de genoemde woningen verandert wel. Maar bij een afstand van 18-25 meter is deze nog alleszins acceptabel.

Ad c. Het huidige terrein heeft een waardevolle groenstructuur. In de stedenbouwkundige uitgangspunten en in alle discussies is door de gemeente voortdurend benadrukt dat grote zorg moet worden besteed aan de groen-kwaliteit van het gebied. Dit heeft er in eerste instantie toe geleid dat gekozen werd voor zeer beperkte mogelijkheden tot parkeren op het terrein en voor het ondergronds stallen van fietsen.

Hierdoor is - ondanks een verhoging van het bebouwd terreinoppervlak van 3850 m² (RUG, incl. bijgebouwen) tot 4900 m² (Noorderpoort) de hoeveelheid groen niet afgenomen. Deze bedroeg ten tijde van de RUG 3780 m² en wordt bij het Noorderpoortcollege 4300 m², daarbij inbegrepen 450 m² op het school-binnenterrein.

De strook openbaar groen langs de Melkweg is bij de plannen 1 meter breder geworden en in de berekeningen meegenomen.

In de plannen langs de Westersingel - hoek Verlengde Visserstraat neemt het groen toe, terwijl de afname te vinden is achter het kasteel.

Het groen zal primair dienen als kijkgroen. Door de school is echter aangegeven dat zij positief staat tegenover een inpassing van een speelplek voor de kleuters uit de directe omgeving. Daartoe wordt met omwonenden nader overleg gevoerd.

In de groenkwaliteit spelen bomen een belangrijke rol. De nieuwe bouwvolumes maken het onvermijdelijk dat er kap plaats vindt. Daarbij is op het eerste gezicht de hoeveelheid vrij aanzienlijk te weten 39 stuks. Echter, de gemeente is buitengewoon zorgvuldig omgegaan met

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

groen. Onder de 39 te kappen bomen bevinden zich 16 coniferen (hoeven niet persé weg, maar hun kwaliteit is niet erg hoog), 2 bomen met iepziekte, 2 bomen met slechte kronen, 5 bomen van een struikachtige kwaliteit en 1 kromme boom.

Gevolg: een aantal van 13 waardevolle te verwijderen bomen resteert. 11 daarvan zijn verplantbaar. Van de 2 niet te verplanten en dus te kappen bomen, heeft er één een monumentale status. Het ontwerp van de nieuwe inrichting van het terrein bevat 19 nieuwe bomen, exclusief de bomen die aan de oostzijde van de nieuwbouw worden geplant. Onze inzet is erop gericht de 11 te verplanten bomen deel uit te laten maken van dit aantal. Vooral tegenover de Melkweg 4-12 lijkt een snel herstel van volwassen groen wenselijk. Hier zal ook onderbeplanting (tot plm. 1 meter hoogte) worden aangebracht, alsmede incidenteel solitaire hogere struiken/bomen, desgewenst in overleg met omwonenden.

8. *T. Draisma en A. de Haan:*

- a. De toegestane bouwhoogte is te hoog en er is te veel ruimte voor bebouwing door het verlaten van de onderwijsbestemming.
- b. De afstand van de nieuwbouw tot 'het kasteel' moet 10 meter blijven.
- c. De bouwgrens die ruim voorbij het hoekpunt Jozef Israëlsstraat-Melkweg loopt, is in strijd met open karakter van het gebied.
- d. Meer bussen voor het Noorderpoortcollege betekent meer lawaai, trillingen en luchtverontreiniging.
- e. Er is nog een inspraakavond nodig, omdat behalve het Noorderpoortcollege het bestemmingsplan te weinig aan bod is gekomen.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Zie onder 1c.

Ad b. De afstand tussen het monument en de nieuwbouw bedraagt plm. 10 meter (zie de plankaart). Een structuurbepalende bouwgrens betekent dat in deze grens moet worden gebouwd, in plaats van erin of erachter, zoals bij een bouwgrens, die niet structuurbepalend is. Bij het kasteel zijn de bestaande contouren vastgelegd om de bestaande vrije ligging en contouren te kunnen handhaven.

Ad c. Zie onder 6b.

Ad d. De komst van het Noorderpoortcollege kan slechts tot een geringe toename van bussen leiden en, als het zich al voordoet, tot een geringe toename van genoemde overlast. Redenen: het aantal bussen op de totale hoeveelheid verkeer is verwaarloosbaar, deels doordat een deel van de leerlingen reeds met bussen komt op de nu nog bestaande locatie aan de Kraneweg, deels doordat een groot aantal leerlingen per fiets zal komen. Denkbaar is ook een efficiënter (c.q. hoger) gebruik van de bestaande busvoorzieningen. Dit is in overeenstemming met het bestaande beleid: de mensen die van de bussen gebruik maken, komen niet met de auto. Het fietsverkeer en het openbaar vervoer wordt gestimuleerd ten koste van de auto.

Ad e. Zie onder 1b.

9. *K.A. van Oosten:*

- a. De benaming Schilderswijk voor het bestemmingsplan is verkeerd.
- b. De Kraneweg is een buurtontsluitingsweg; de bouwhoogte moet hierop aansluiten.
- c. Woonschepen: Daar waar geen ligplaatsen in het Reitdiep zijn, moeten deze worden toegestaan. Schuurtjes van walbewoners moeten een eenduidige verschijningsvorm hebben net als die van de woonschepenbewoners.

T.a.v. het Noorderpoortcollege:

- d. Bezwaar tegen de naamgeving Noorderpoortcollege voor de desbetreffende locatie, de voorgestelde bouwhoogte, de rooilijn aan de Melkwegzijde, en de afstand van de nieuwbouw tot het kasteel. De bestemming moet beperkt worden tot onderwijs.
- e. Inrichting omgeving: handhaving van alle gietijzeren hekken is gewenst; hetzelfde aantal bomen moet blijven, bomen moeten op dezelfde plaats blijven, beide monumenten waren

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- omringd door groen rondom in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan.
- f. Verkeer: De Kraneweg en Verlengde Visserstraat moeten een 30-km regiem krijgen. Welke goede fietsvoorzieningen worden bedoeld in paragraaf 5.3? Op de Westersingel zijn o.v.-haltes ongewenst. Parkeren voor het Noorderpoortcollege moet op eigen terrein worden opgelost.
 - g. Er is een milieubeoordeling voor het Noorderpoortcollege gewenst voor wat betreft gebruik van toegang en ingang van de school.
 - h. Mist: dat twee kleuren bakstenen elkaar repeterend afwisselen, een beschrijving van de Westerkerkflat, maxima voor horeca en dienstverlening en de definitie van vloerindex, relatie tegengaan opslag in de straatwand, een goede relatie tussen overgangsrecht en anticipatie.
 - i. Het beleid ten aanzien van kamerverhuur is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Ad a. Zie onder 1a.

Ad b. De Kraneweg heeft een belangrijke functie op wijkniveau. De bovenwijkse functies hebben in dit bestemmingsplan geen afwijkende toegestane bouwhoogte tot gevolg (zie de plankaart). De locatie Westersingel- Melkweg behoort niet tot het menggebied; *de redactie van paragraaf 4.3. zal worden aangepast.*

Ad c. Het is gewenst de aanwonenden van het Reitdiep zoveel mogelijk zicht op het water te laten houden en geen woonboten langs hun tuin toe te staan. Aan schuurtjes van woonschepenbewoners worden hogere eisen gesteld dan aan schuurtjes van walbewoners, omdat eerstgenoemden zich nadrukkelijk in de openbare ruimte manifesteren.

Ad d. De naamgeving van de locatie is voldoende duidelijk en planologisch niet van belang. Voor de bouwhoogte en de bestemming: zie onder 1c. Voor de vragen inzake rooilijn en de afstand tussen nieuwbouw en kasteel: zie onder 6b en 8b. De onderwijsfunctie blijft toegestaan. Tevens zijn andere functies mogelijk (zie artikel 6.1 in relatie tot de plankaart).

Ad e. In het bestemmingsplan is in paragraaf 4.6 opgenomen dat gietijzeren hekken zoveel mogelijk dienen te worden gehandhaafd. Uiteraard is dit niet mogelijk op de plaatsen waar in de rooilijn zal worden gebouwd. Zie verder onder 7c.

Ad f. De Raad heeft besloten voor de belangrijke ontsluitingswegen Kraneweg/Verlengde Vissersstraat geen 30-km regiem in te voeren. Behalve de in paragraaf 5.3 reeds genoemde, worden in dit verband geen specifieke fietsvoorzieningen bedoeld. Wat betreft bushaltes: gestreefd wordt naar aanleg van bushaltes in de buurt van bronpunten (zoals het Noorderpoortcollege er een is), na kruisingen en aan looproutes. Het genoemde alternatief aan de Wilhelminakade gaat niet op: hier is al een halte; gestreefd wordt naar een zekere spreiding van op- en uitstappunten. Parkeren: in verband met de evenzeer gewenste groene uitstraling van het gebied is gezocht naar de in paragraaf 5.6 beschreven creatieve en gedifferentieerde oplossing, die voor de wijk nauwelijks enige belasting met zich zal meebrengen.

Ad g. Het gebruik van toegang en ingang behoren niet in een milieubeoordeling thuis; het betreft hier het terrein van de openbare orde. Door middel van architectuur, zoals de situering van de in- en toegang, is het mogelijk hier aandacht aan te besteden. Een vraagstuk betreffende de openbare orde past niet in een bestemmingsplan.

Ad h. Niet elk detail/gebouw hoeft in een bestemmingsplan te worden beschreven. De maxima staan beschreven in artikel 6.2.3 en 6.2.6, de definitie van de vloerindex in artikel 2. Een levendige functie - in tegenstelling tot bijvoorbeeld opslag - is in veel gevallen aan de straatzijde gewenst mede in verband met de sociale veiligheid en de uitstraling van de wijk. De overgangsbepalingen sluiten aan op de wettelijke bepalingen inzake behandeling van bouw aanvragen; zij beschermen verkregen rechten; de anticipatieprocedure heeft hiermee geen directe relatie.

Ad i. De wens om het *onderwerp kamerverhuur in dit bestemmingsplan te regelen* wordt gehonoreerd. In de voorschriften (beschrijving in hoofdlijnen) wordt een duidelijke relatie gelegd met gemeentelijk sectoraal beleid op dit punt. Het betreft op dit moment met name de Nota Kamerverhuur. Toegevoegd wordt, dat kamerverhuur (bedrijven), valt (vallen) onder de functie

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

woondoeleinden (art.6); kamerverhuurbedrijven' kunnen dan niet bij recht worden omgezet in bedrijven. Voorts is, om een evenwichtige bevolkingsopbouw (en functionele menging) te behouden, de volgende regeling opgenomen: a. de functie 'Woondoeleinden' is bij recht aangevozen op de plaatsen waar deze functie bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan reeds voorkomt; b. de functie 'Woondoeleinden' kan bij vrijstelling worden toegestaan op de plaatsen waar een andere functie aanwezig is, mits het gaat om zelfstandige woonruimte.

10. H.R.Tiggelaar:

Een plan van aanpak, met termijnen, is nodig om de openbare ruimte weer in een correcte staat van onderhoud te brengen. Het gaat met name om verharding/bestrating en de opstelplaats voor oud papiercontainers in de H.Colleniusstraat.

Gemeentelijke reactie:

Een plan van aanpak met betrekking tot het onderhoud van de openbare ruimte is opgenomen in het Stadsdeelbeheerprogramma, onderdeel van het Uitvoeringsprogramma van de Stadsdelen. Dit betreft een voortschrijdend vierjarenplan, waarin vermeld staat hoe de komende periode verder gewerkt dient te worden aan de leefbaarheid van de wijken en stadsdelen. Het plan wordt ieder jaar samengesteld na overleg met onder meer bewonersorganisaties. Bij keuzes wordt gestreefd naar afstemming met andere plannen (integraliteit en klantgerichtheid); ook zgn. meelift-effecten zijn van belang (financiering).

Voorts kunnen de bewoners met vragen en/of opmerkingen over beheer en onderhoud in hun wijk altijd terecht bij de bewonersorganisatie, waarmee 1x per twee maanden regulier beheeroverleg plaatsvindt. Het probleem van de containers in de H.Colleniusstraat is doorgegeven aan het beheersoverleg Schilderswijk.

Overigens, problemen behorend tot het terrein van het onderhoud van de openbare ruimte vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 9 Vooroverleg

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 5 **bijlage 2 t/m 6 bestemmingsplan 'Schilderswijk'**

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 2
Adressenlijst bestaande functies anders dan wonen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

<u>straat</u>	<u>nr</u>	<u>postcode</u>	<u>sbi*</u>
Astraat	1	9718 CP	H 55
Astraat	3	9718 CP	G 52
Astraat	5	9718 CP	G 52
Astraat	7	9718 CP	G 52
Astraat	9	9718 CP	H 55
Astraat	11	9718 CP	H 55
Astraat	13	9718 CP	O 92
Astraat	15	9718 CP	G 52
Astraat	17	9718 CP	G 52
Astraat	19	9718 CP	G 52
Astraat	21	9718 CP	G 52
Astraat	23	9718 CP	H 55
Aweg	2	9718 CS	G 52
Aweg	3	9718 CS	G 52
Aweg	4	9718 CS	H 55
Aweg	4 1	9718 CS	K 74
Aweg	5	9718 CS	J 65
Aweg	5b	9718 CS	J 67
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	5c	9718 CS	O 92
Aweg	6	9718 CS	G 52
Aweg	7	9718 CS	G 52
Aweg	8	9718 CS	H 55
Aweg	9	9718 CS	G 52
Aweg	10	9718 CS	O 93
Aweg	10	9718 CS	O 93
Aweg	11	9718 CT	G 52
Aweg	12	9718 CT	H 55
Aweg	12 1	9718 CT	I 63
Aweg	13	9718 CT	DE22
Aweg	17	9718 CV	N 85
Aweg	18	9718 CV	G 52
Aweg	19	9718 CV	O 91
Aweg	20	9718 CV	K 71
Aweg	20a	9718 CV	N 85
Aweg	21	9718 CV	O 92
Aweg	21	9718 CV	M 80
Aweg	21a	9718 CV	K 74
Aweg	24	9718 CV	H 55
Aweg	25	9718 CV	H 55
Aweg	26	9718 CV	K 74
Aweg	27	9718 CW	F 45
Aweg	29	9718 CW	N 85
Aweg	30	9718 CW	M 80
Aweg	37	9718 CW	K 72
Aweg	43	9718 CX	K 70
Aweg	44	9718 CX	K 74
Aweg	47	9718 CX	G 52
Aweg	49	9718 CX	G 51
Aweg	51	9718 CX	G 52
Blekerstraat	2	9718 EB	O 93
Blekerstraat	2 1	9718 EB	DE22
Blekerstraat	5	9718 EA	O 92
Blekerstraat	12	9718 EB	DE22
Blekerstraat	12a	9718 EB	O 92
Blekerstraat	12a	9718 EB	K 74
Blekerstraat	14	9718 EB	H 55
Blekerstraat	17	9718 EA	G 52
Blekerstraat	18	9718 EC	(o)
Blekerstraat	19	9718 EA	H 55
Blekerstraat	22/24	9718 EC	H 55

*Garage en opslag staan onder de kop sbi aangegeven als resp.(g) en (o)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Blekerstraat	26	9718 EC	H 55
Blekerstraat	28	9718 EC	(g)
Blekerstraat	30	9718 EC	(o)
Blekerstraat	32	9718 EC	(g)
Dr.C. Hofstede d Grootkd	11	9718 KA	L 75
Dr.C. Hofstede d Grootkd	48	9718 KC	E 41
Friesestraatweg	1	9718 NA	F 45
Friesestraatweg	5	9718 NA	G 52
Friesestraatweg	11	9718 NA	K 74
Friesestraatweg	19	9718 NA	G 52
Friesestraatweg	19	9718 NA	O 93
Friesestraatweg	31	9718 NB	G 52
Friesestraatweg	41	9718 NB	H 55
Friesestraatweg	45	9718 NB	F 45
Friesestraatweg	47	9718 NB	O 93
Friesestraatweg	51	9718 NB	G 52
H.W. Mesdagplein	1	9718 HP	O 92
H.W. Mesdagplein	2	9718 HP	K 74
H.W. Mesdagplein	4	9718 HR	L 75
H.W. Mesdagplein	5	9718 HR	K 74
H.W. Mesdagplein	9	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	12	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	13	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	O 91
H.W. Mesdagplein	15	9718 HS	N 85
H.W. Mesdagstraat	4	9718 HG	K 70
H.W. Mesdagstraat	10-12	9718 HG	F 45
H.W. Mesdagstraat	23	9718 HB	F 45
H.W. Mesdagstraat	64	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72a	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	72	9718 HN	N 85
H.W. Mesdagstraat	77 1	9718 HE	N 85
Herman Colleniusstraat	8	9718 KT	G 52
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	K 74
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	O 92
Herman Colleniusstraat	13	9718 KP	K 72
Herman Colleniusstraat	18	9718 KT	N 85
Herman Colleniusstraat	19	9718 KR	M 80
Herman Colleniusstraat	22	9718 KT	K 74
Herman Colleniusstraat	29	9718 KS	K 74
Herman Colleniusstraat	31	9718 KS	G 51
Herman Colleniusstraat	32	9718 KT	G 52
Herman Colleniusstraat	33	9718 KS	N 85
Herman Colleniusstraat	33	9718 KS	N 85
Herman Colleniusstraat	46	9718 KV	G 52
Herman Colleniusstraat	72	9718 KW	L 75
Herman Colleniusstraat	72	9718 KW	N 85
Jozef Israëlsplein	1	9718 EN	G 52
Jozef Israëlsplein	4	9718 EN	G 52
Jozef Israëlsplein	6	9718 EN	DN36
Jozef Israëlsplein	8	9718 EN	G 51
Jozef Israëlsstraat	3	9718 GA	K 74
Jozef Israëlsstraat	6/8	9718 GJ	G 52
Jozef Israëlsstraat	7	9718 GA	K 72
Jozef Israëlsstraat	27	9718 GB	K 74
Jozef Israëlsstraat	34	9718 GL	M 80
Kraneweg	6	9718 JP	N 85
Kraneweg	8	9718 JP	N 85
Kraneweg	8	9718 JP	N 85
Kraneweg	9a	9718 JC	K 74
Kraneweg	10	9718 JP	K 74
Kraneweg	11	9718 JC	K 74
Kraneweg	12	9718 JP	K 74
Kraneweg	14	9718 JR	K 74

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Kraneweg	16	9718	JR	K 72
Kraneweg	16a	9718	JR	I 63
Kraneweg	16b	9718	JR	O 93
Kraneweg	17	9718	JD	O 93
Kraneweg	18	9718	JR	N 85
Kraneweg	19	9718	JD	K 74
Kraneweg	21	9718	JD	I 64
Kraneweg	21	9718	JD	G 52
Kraneweg	22	9718	JR	K 70
Kraneweg	25	9718	JD	M 80
Kraneweg	28	9718	JR	N 85
Kraneweg	32	9718	JR	G 52
Kraneweg	33	9718	JE	N 85
Kraneweg	34	9718	JS	N 85
Kraneweg	36	9718	JS	H 55
Kraneweg	38	9718	JS	G 52
Kraneweg	40	9718	JS	O 93
Kraneweg	46-48	9718	JS	N 85
Kraneweg	47	9718	JG	N 85
Kraneweg	52	9718	JS	N 85
Kraneweg	52	9718	JS	N 85
Kraneweg	56	9718	JT	N 85
Kraneweg	61	9718	JH	N 85
Kraneweg	62	9718	JT	N 85
Kraneweg	67	9718	JJ	J 66
Kraneweg	68	9718	JT	N 85
Kraneweg	68	9718	JT	N 85
Kraneweg	69	9718	JJ	N 85
Kraneweg	70	9718	JT	N 85
Kraneweg	70	9718	JT	K 70
Kraneweg	70	9718	JT	O 91
Kraneweg	71	9718	JK	DE22
Kraneweg	72	9718	JV	K 74
Kraneweg	72	9718	JV	DE22
Kraneweg	72	9718	JV	K 74
Kraneweg	72	9718	JV	O 92
Kraneweg	72	9718	JV	K 73
Kraneweg	73	9718	JK	F 45
Kraneweg	74	9718	JK	K 72
Kraneweg	75	9718	JK	N 85
Kraneweg	76	9718	JV	M 80
Kraneweg	77	9718	JK	G 52
Kraneweg	83	9718	JL	K 74
Kraneweg	85	9718	JL	N 85
Kraneweg	87	9718	JL	K 74
Kraneweg	91	9718	JL	J 66
Kraneweg	91	9718	JL	J 67
Kraneweg	92	9718	JX	G 52
Kraneweg	107	9718	JN	N 85
Kraneweg	115	9718	JN	O 92
Kraneweg	119	9718	JN	H 55
Lage der A	2	9718	BJ	G 52
Lage der A	4	9718	BJ	N 85
Lage der A	5 10	9718	BJ	K 74
Lage der A	11	9718	BJ	DD20
Lage der A	12 5	9718	BJ	O 92
Lage der A	12 16	9718	BJ	K 72
Lage der A	12 35	9718	BJ	O 92
Lage der A	12 38	9718	BJ	K 74
Lage der A	13	9718	BJ	K 74
Lage der A	15	9718	BK	F 45
Lage der A	19	9718	BK	N 85
Lage der A	21	9718	BK	F 45
Lage der A	33	9718	BL	O 93
Lage der A	37	9718	BM	H 55
Leeuwarderstraat	23	9718	HV	(g)
Leeuwarderstraat	27	9718	HV	(g)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Leeuwarderstraat	53/1	9718 HW	E 40
Melkweg	1	9718 EP	M 80
Melkweg	6	9718 ES	N 85
Melkweg	6	9718 ES	N 85
Mondriaanstraat	37	9718 MJ	N 85
Nieuwe Blekerstraat	1	9718 ED	H 55
Nieuwe Blekerstraat	24	9718 EJ	O 92
Nieuwe Blekerstraat	36	9718 EK	O 92
Nieuwe Blekerstraat	36a	9718 EK	DA15
Nieuwe Blekerstraat	40	9718 EK	G 52
Nieuwe Blekerstraat	42	9718 EK	O 93
Nieuwe Blekerstraat	44	9718 EK	O 93
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	1	9718 JZ	K 72
Otto Eerelmanstraat	3 1	9718 JZ	M 80
Reitdiepskade	4	9718 BP	K 70
Sledemenerstraat	1	9718 BW	G 52
Sledemenerstraat	3	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	5	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	6	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	7	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	8	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	10	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	11	9718 BW	D
Sledemenerstraat	13	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	14	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	16	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	18	9718 BZ	(g/o)
Sledemenerstraat	24	9718 BZ	D
Sledemenerstraat	28	9718 BZ	G 50
Sledemenerstraat	35	9718 BW	(g/o)
Sledemenerstraat	37	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	39	9718 BX	N 85
Sledemenerstraat	43	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	45	9718 BX	(g/o)
Sledemenerstraat	47	9718 BX	(D)
Sledemenerstraat	49a	9718 BX	G 52
Sledemenerstraat	57	9718 BX	N 85
Taco Mesdagplein	7	9718 KE	I 63
Taco Mesdagstraat	7	9718 KH	O 93
Taco Mesdagstraat	12	9718 KL	DJ28
Taco Mesdagstraat	13	9718 KH	G 52
Taco Mesdagstraat	15	9718 KL	G 52
Taco Mesdagstraat	17	9718 KJ	H 55
Taco Mesdagstraat	18	9718 KH	G 52
Taco Mesdagstraat	20	9718 KL	N 85
Taco Mesdagstraat	32 1	9718 KM	O 92
Taco Mesdagstraat	34	9718 KM	K 71
Taco Mesdagstraat	42	9718 KM	O 92
Verlengde Visserstraat	1	9718 JA	G 52
Verlengde Visserstraat	3	9718 JA	G 52
Verlengde Visserstraat	4	9718 JB	G 52
Verlengde Visserstraat	t.o.15	9718 JA	H 55
Westerbinnensingel	4	9718 BT	DA15
Westerbinnensingel	5	9718 BR	(o)
Westerbinnensingel	6	9718 BT	(o)
Westerbinnensingel	7	9718 BR	(g)
Westerbinnensingel	8	9718 BT	DA15
Westerbinnensingel	10	9718 BT	(o)
Westerbinnensingel	11	9718 BR	F 45
Westerbinnensingel	12	9718 BT	(g)
Westerbinnensingel	13	9718 BR	O 92
Westerbinnensingel	15	9718 BR	K 74
Westerbinnensingel	17	9718 BR	(o)
Westerbinnensingel	19	9718 BR	G 51

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Westerbinnensingel	25	9718 BS	(g)
Westerbinnensingel	42a	9718 BV	N 85
Westerbinnensingel	42a	9718 BV	F 45
Westerbinnensingel	48	9718 BV	L 75
Westerbinnensingel	48	9718 BV	O 92
Westersingel	1	9718 CA	H 55
Westersingel	2	9718 CK	K 71
Westersingel	2a	9718 CK	O 93
Westersingel	3	9718 CA	K 74
Westersingel	4	9718 CK	K 74
Westersingel	4	9718 CK	F 45
Westersingel	5	9718 CA	G 52
Westersingel	6	9718 CK	K 74
Westersingel	7	9718 CA	G 52
Westersingel	8	9718 CK	G 52
Westersingel	10	9718 CK	G 52
Westersingel	11	9718 CA	G 51
Westersingel	11	9718 CA	G 51
Westersingel	13	9718 CA	G 52
Westersingel	15	9718 CA	G 52
Westersingel	18	9718 CL	G 52
Westersingel	19	9718 CA	K 70
Westersingel	20	9718 CL	I 63
Westersingel	21	9718 CB	G 52
Westersingel	23	9718 CB	K 74
Westersingel	25	9718 CB	K 74
Westersingel	26	9718 CM	N 85
Westersingel	27	9718 CB	O 92
Westersingel	28	9718 CM	DE22
Westersingel	29	9718 CB	K 70
Westersingel	31	9718 CB	K 70
Westersingel	34	9718 CM	M 80
Westersingel	35	9718 CC	O 93
Westersingel	35b	9718 CC	DE22
Westersingel	37	9718 CC	DE22
Westersingel	38	9718 CM	N 85
Westersingel	43	9718 CD	O 92
Westersingel	43	9718 CD	J 65
Westersingel	47	9718 CE	K 74
Westersingel	49	9718 CE	N 85
Westersingel	51	9718 CG	I 63
Westersingel	53	9718 CH	N 85
Westersingel	55 1	9718 CH	N 85
Westersingel	57	9718 CJ	N 85
Westersingel	59	9718 CJ	DL33

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

Voor een verklaring van de SBI-codes kan worden verwezen naar de in deze bijlage opgenomen "hiërarchische opbouw en titels".

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

I. Hiërarchische opbouw en titels

Centraal Bureau
Statistiek

a. Secties, subsecties en afdelingen

(Sub)sectie	Afd.	Titel
A		LANDBOUW, JACHT EN BOSBOUW
	01	Landbouw, jacht en dienstverlening t.b.v. landbouw en de jacht
	02	Bosbouw en dienstverlening t.b.v. bosbouw
B		VISSERIJ
	05	Visserij, kweken van vis en schaaldieren
C		WINNING VAN DELFSTOFFEN
CA		<i>Winning van energiehoudende delfstoffen</i>
	10	Turfwinning
	11	Aardolie- en aardgaswinning en dienstverlening t.b.v. de aardolie- en aardgaswinning
CB		<i>Winning van niet-energiehoudende delfstoffen</i>
	14	Winning van zand, grind, klei, zout e.d.
D		INDUSTRIE
DA		<i>Vervaardiging van voedings- en genotmiddelen</i>
	15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken
	16	Verwerking van tabak
DB		<i>Vervaardiging van textiel en textielproducten</i>
	17	Vervaardiging van textiel
	18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont
DC		<i>Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</i>
	19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)
DD		<i>Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)</i>
	20	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk (excl. meubels)
DE		<i>Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren; uitgeverijen en drukkerijen e.d.</i>
	21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren
	22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI '93

(Sub)ectie	Afd.	Titel
<i>DF</i>		<i>Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie; bewerking van splijt- en kweekstoffen</i>
	23	Aardolie- en steenkoolverwerkende industrie; bewerking van splijt- en kweekstoffen
<i>DG</i>		<i>Vervaardiging van chemische produkten</i>
	24	Vervaardiging van chemische produkten
<i>DH</i>		<i>Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof</i>
	25	Vervaardiging van produkten van rubber en kunststof
<i>DI</i>		<i>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten</i>
	26	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten
<i>DJ</i>		<i>Vervaardiging van metalen in primaire vorm en van produkten van metaal</i>
	27	Vervaardiging van metalen in primaire vorm
	28	Vervaardiging van produkten van metaal (excl. machines en transportmiddelen)
<i>DK</i>		<i>Vervaardiging van machines en apparaten</i>
	29	Vervaardiging van machines en apparaten
<i>DL</i>		<i>Vervaardiging van elektrische en optische apparaten en instrumenten</i>
	30	Vervaardiging van kantoormachines en computers
	31	Vervaardiging van overige elektrische machines; apparaten en benodigdheden
	32	Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatie-apparatuur en -benodigdheden
	33	Vervaardiging van medische apparaten en instrumenten, orthopedische artikelen e.d., precisie- en optische instrumenten en uurwerken
<i>DM</i>		<i>Vervaardiging van transportmiddelen</i>
	34	Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers
	35	Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens en opleggers)
<i>DN</i>		<i>Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.</i>
	36	Vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.
	37	Voorbereiding tot recycling
E		PRODUKTIE EN DISTRIBUTIE VAN ELEKTRICITEIT, AARDGAS EN WATER
	40	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stoom en warm water
	41	Winning en distributie van water
F		BOUWNIJVERHEID
	45	Bouwnijverheid

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI '93

Sectie	Afd.	Titel
G		REPARATIE VAN CONSUMENTENARTIKELLEN EN HANDEL
	50	Handel in en reparatie van auto's en motorfietsen; benzineservicestations
	51	Groothandel en handelsbemiddeling (niet in auto's en motorfietsen)
	52	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motorfietsen en motorbrandstoffen)
H		HORECA
	55	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking
I		VERVOER, OPSLAG EN COMMUNICATIE
	60	Vervoer over land
	61	Vervoer over water
	62	Vervoer door de lucht
	63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer
	64	Post en telecommunicatie
J		FINANCIËLE INSTELLINGEN
	65	Financiële instellingen (excl. verzekeringswezen en pensioenfondsen)
	66	Verzekeringswezen en pensioenfondsen (excl. verplichte sociale verzekeringen)
	67	Activiteiten t.b.v. of verwant aan financiële instellingen
K		VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED, VERHUUR VAN ROERENDE GOEDEREN EN ZAKELIJKE DIENSTVERLENING
	70	Verhuur van en handel in onroerend goed
	71	Verhuur van transportmiddelen, machines en werktuigen zonder bedienend personeel en van overige roerende goederen
	72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
	73	Speur- en ontwikkelingswerk
	74	Overige zakelijke dienstverlening
L		OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN EN VERPLICHTE SOCIALE VERZEKERINGEN
	75	Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI '93

(Sub)ectie	Afd.	Titel
M		ONDERWIJS
	80	Onderwijs
N		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG
	85	Gezondheids- en welzijnszorg
O		MILIEUDIENSTVERLENING, CULTUUR, RECREATIE EN OVERIGE DIENSTVERLENING
	90	Milieudienstverlening
	91	Werkgevers-, werknemers- en beroepsorganisaties; levensbeschouwelijke en politieke organisaties; overige ideële organisaties e.d.
	92	Cultuur, sport en recreatie
	93	Overige dienstverlening
P		PARTICULIERE HUISHOUDENS MET PERSONEEL IN LOONDIENST
	95	Particuliere huishoudens met personeel in loondienst
Q		EXTRA-TERRITORIALE LICHAMEN EN ORGANISATIES
	99	Extra-territoriale lichamen en organisaties

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bedrijven (in werking), schilderswijk VNGcat. >= 3

18/12/97 A.J. Middel
R&R-rapport van BBAT Geff.cronin

naam:	adres:	Postcode	SBI- code	cat. BBMT	cat. VNG
Hippo Toto Ndr Wedkantoor	Astraat	1B 9718 CP	9623	2	3
EMJ Drukkerij & Uitgeverij BV	Aweg	13 9718 CT	2712	2	3
EMJ Drukkerij B.V.	Aweg	13 9718 CT	27131		3
Automatenexploitatie R.v.d.Hei	Aweg	21 9718 CV	96293	1	3
Fa.Sikkema Grh.Buitenlandse Co	Aweg	49 9718 CX	6247	2	3
Drukkerij De Bie v.o.f.	Blekerstraat	2/1 9718 EB	27133	2	3
"abe Roisburo" Stalling	Blekerstraat	28 9718 EC	7241	3	3
Prov.Centrum v.Gereformeerd Je	H.W. Mesdagplein	15 9718 HS	9511	1	3
Buurtlokaal Op Mars	H.W. Mesdagstraat	72 9718 HN	9511	1	3
Square Drankondistributeurs K	Jozef Israëlsplein	8 9718 EN	6245	2	3
Jenny Bakker BV Restauratieat	Kranweg	9a 9718 JC	2571	3	3
G-on. Studenten Pastoraat	Kranweg	33 9718 JE	9511	1	3
Lijstenmakerij W.H.Blesker	Lage dor A	11 9718 BJ	2551	2	3
Lossana -Sound Service	Nieuwe Blekerstraat	42 9718 EK	9514	1	3
Muziekstudio Outhuis	Nieuwe Blekerstraat	44 9718 EK	9514	2	3
Hengelsport T.Blom Stalling	Sledemenerstraat	3 9718 BW	7241	2	3
Reparatiebedrijf A.A.F. Sprang	Sledemenerstraat	10 9718 BZ	2571	3	3
unstsmoderij in de Hanekamp	Taco Mesdagstraat	12 9718 KL	3491	2	3
Densinstituut Sanders	Taco Mesdagstraat	32 1 9718 KM	96291	2	3
School voor Dans & Beweging	Westerbinnensingel	13 9718 BR	96291	1	3
Venduhuis van den Hende B.V.	Westerbinnensingel	15 9718 BR	8497	3	3
Vibrosaan Holland Medische ap	Westersingel	11 9718 CA	6261	2	3
JBF Av Kommunikatie Advies & P	Westersingel	27 9718 CB	9514	1	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 3

Nadere omschrijving horecacodes

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Categorie I

Bar/dancings
Discotheken
Automatiëken

Categorie II

Café's
Restaurants
Lunchrooms
Koffiehuizen/alcoholvrij café's
Cafeteria's/croissanterieën

Categorie III

Afhaalcentra
Ijssalons
Seizoen-horeca bedrijven
Bedrijfskantines, e.d.
Buffet-exploitatie in bioscopen, enz. geen restaurants
Buffet-exploitatie in buurthuizen/clubhuizen/sociëteiten
Kantines van sportverenigingen
Overige consumptie-inrichtingen
Hotels
Pensions

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Nadere omschrijving horeca-codes

Bijlage I

Categorie I

I Automatiek

Een inrichting waarin bedrijfsmatig door middel van loketverkoop kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse worden verstrekt.

I Bar/dancing

Een inrichting als vermeld onder café, met als hoofdzaak het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholvrije- en alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, alsmede de mogelijkheid te dansen.

I Discotheek

Een inrichting welke zich in hoofdzaak richt op het bedrijfsmatig geven van gelegenheid tot dansen als dan niet met live-muziek en het verstrekken van alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Categorie II

II Restaurant

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden, alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

II Lunchroom

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren en alcoholvrije dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

II Cafeteria/croissanterie

Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren en alcoholvrije dranken worden verstrekt ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.

II Café

Een inrichting waarin bedrijfsmatig in hoofdzaak alcoholvrije- en alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.

II Koffiehuys/alcoholvrij café

Een inrichting waarin bedrijfsmatig alcoholvrije dranken en niet ter plaatse bereide kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Het accent ligt op het verstrekken van alcoholvrije dranken.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Categorie III

III Afhaalcentrum

Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden en kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik elders dan ter plaatse.

III IJssalon

Een inrichting waarin ijs wordt verstrekt voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse en eventueel alcoholvrije dranken.

III Seizoen-horecabedrijf

Inrichtingen waarin in hoofdzaak seizoen gebonden waren worden verkocht voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse en het verstrekken van alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

III Bedrijfskantine's e.d.

Inrichtingen bij bedrijven welke zijn ingericht ten behoeve van de werknemers/bezoekers van die bedrijven, alwaar kleine eetwaren en alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

III Buffetexploitatie in bioscopen, enz. (geen restaurant)

Een inrichting waarin gedurende bepaalde tijden kleine eetwaren, alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.

III Buffetexploitatie in buurthuizen/clubhuizen en sociëteiten

Inrichtingen met een sociaal-cultureel doel, waarin naast die sociaal-culturele activiteiten kleine eetwaren, alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken worden geserveerd voor gebruik ter plaatse.

III Kantines van sportverenigingen

Inrichtingen waarin voor tijdens en na sportevenementen kleine eetwaren, alcoholvrije- en/of zwak alcoholhoudende dranken worden verstrekt voor gebruik ter plaatse.

III Overige consumptie-inrichtingen

Inrichtingen waarin kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, danwel elders dan ter plaatse, niet zijnde lunchroom, cafetaria of croissanterie, eventueel in combinatie met de verstrekking van alcoholvrije- en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

III Hotels

Inrichtingen waarin bedrijfsmatig nachtverblijf gedurende één of meerdere nachten wordt verleend aan personen tegen betaling, alsmede het verstrekken van maaltijden, alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

III Pensions

Inrichtingen waarin bedrijfsmatig gedurende meerdere nachten nachtverblijf aan personen tegen vergoeding wordt verschaft, alsmede het verstrekken van maaltijden, alcoholvrije en/of alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 4 Lijst van Bedrijfstypen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

VNG-UITSTAND CATEGORIELE BEWUFSINDIJLING
Datum bestand: 14 februari 1992

SPH-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR:		INDEX VOOR:		GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
			GEUR	STOF	LUCHT	WATER			
OTSLAGEN OEVARLIJKE STOFFEN									
buisen, propaan, LPO:									
- bevingfond, < 1 m3							30	2	
- bevingfond, 1 - 5 m3							50	3	
- bevingfond, 5 - 30 m3							100	3	
- bevingf., 30 - 250 m3							300	4	
- ondergrond, < 20 m3							50	3	
- ondergr., 20 - 250 m3							200	4	
niet reactieve gasen (incl. zuurstof), geheel							50	3	
gasfisten (acetyleen, buisen, propaan ed.):									
- < 10.000 l							30	2	1
- 10.000 - 50.000 l							100	3	
- > = 50.000 l							200	4	
brandbare vloeistoffen:									
- ondergrond, K1/K2-k1			30				30	2	
- ondergrond, K3-k1			10				10	1	
- bevingfond, K1/K2-k1, < 10 m3			30				50	3	
- bevingfond, K1/K2-k1, 10 - 1000 m3			50				100	3	
- bevingfond, K3-k1, < 10 m3			10				30	2	
- bevingfond, K3-k1, 10 - 1000 m3			30				50	3	
munite:									
- < 215.000 patronen en							10	1	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

LUCIF TINU	CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR:		LUCIF	WATER	BODEM	VEER- KEER	VISU- EEL	STE- AFSTAND	CORIE	SIEIT
		OBUR	STOF								
< 1 kg buskult											
- > = 215.000 patronen en											
< 3 kg buskult											
vuurwerk < 1000 kg											
bevestigingsmiddelen:											
- < 500 kg											
- 500 - 2.200 kg											
kunstmest, niet explosief											
kuilvoer											
gier / diffijnest											
- open, < 350 m3											
- open, > = 350 m3											
- gesloten, < 350 m3											
- gesloten, 350 - 750 m3											
- gesloten, > = 750 m3											
INSTALLATIES											
gasflesseninstallaties (butaan, propan)											
landschappen, ahovel, buldozers											
laboratoria:											
- chemisch / biochemisch											
- medisch en hoger onder- wijs											
- lager en middelbaar onderwijs											
bochtbehandelingslini, b.v. draalbanden											
keukentoevoeringen											
keukeninstallaties (rean 1,5 - 300 kW											

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. OELUID	AF- STOF			AD (in m) VOOR- OELUID			JEX VOOR- LUCIIT			GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
			OEUR	STOF	VOOR- OELUID	OEUR	STOF	VOOR- OELUID	WATER	BODEM	VER- KEER			
keelinstallaties ammoniak 1,5 - 300 kW	C	-	0	0	0	50	100	1	1	1	1	100	3	
ional energy installaties (gasmotoren)	C	-	10	0	0	50	30	1	1	1	1	50	3	
a) (na) verbrandingsinstall. t.b.v. energietopwckking:														
- v.c. < 1,5 MW	C	-	30	30	30	30	30	2	1	1	1	30	2	
- v.c. > 1,5 MW	C	-	100	30	30	30	30	3	1	1	2	100	3	
rooigemalen	C	-	30	0	10	0	0	1	1	1	1	30	2	
nooaggregaten t.b.v. electriciteitopwckking	-	-	10	0	50	10	10	1	1	1	1	50	3	1
verpulpinstallaties en mofel- en emallierovens	-	-	100	30	50	50	50	2	1	1	1	100	3	
verhchrucks met verbrandingsmotor	-	-	10	10	50	10	10	1	1	1	1	50	3	
verhchrucks, elektrisch	-	-	0	10	30	0	0	1	1	1	1	30	2	
gas: reductors, compress- sers, mest- en regellinst. categorie A	C	-	0	0	10	10	10	1	1	1	1	10	1	
(1) transformstoren < 1 MVA	C	-	0	0	10	10	10	1	1	1	1	10	1	
vaterspoelinstallaties	-	-	50	10	50	50	50	2	3	3	1	50	3	
hydrofoelinstallaties	C	-	0	0	30	0	0	1	1	1	1	30	2	
windmolens:														
- wiel diameter < 8 m	C	-	0	0	50	30	30	1	1	1	1	50	3	
- wiel diameter 8 - 14 m	C	-	0	0	100	50	50	1	1	1	2	100	3	
- wiel diameter > 14 m	C	-	0	0	200	50	50	1	1	1	3	200	4	
stookinstallaties:														
- gas, < 3,5 MW	C	-	10	0	30	10	10	1	1	1	1	30	2	
- gas, 3,5 - 30 MW	C	-	30	0	50	50	50	1	1	1	1	50	3	
- gas, > 30 MW	C	A	30	0	200	50	50	2	1	1	2	200	4	
- olie, < 3,5 MW	C	-	30	0	30	10	10	1	1	1	1	30	2	
- olie, 3,5 - 30 MW	C	-	30	10	50	30	30	2	1	1	1	50	3	

(1) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.1
(2) Zie voor overige categorieën onder SBI-code 40.12

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SUI-CODE ONBSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR:			INDEX VOOR:				DIVER- SITEIT			
			GEUR	STOF	GELUID	GEMAAK	LUCHT	WATER	BODEM		VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND
- olie, > = 50 MW	C	A	50	30	200	50	3	2	2	1	2	200	4
- kolen, 2,5 - 50 MW	C	-	30	100	100	30	2	1	1	1	1	100	3
- kolen, > = 50 MW	C	A	50	300	300	50	3	2	2	1	2	300	4
stoomwachtluizen	-	-	0	0	50	30	1	1	1	1	1	50	3
luchtcompressoren	C	-	10	10	50	10	1	1	1	1	1	50	3
luchtinstallaties	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2
motorbrandstofpompen	-	-	30	0	30	30	1	1	3	2	1	30	2
afvalwaterbehandelings- installaties:													
- < 100.000 Lr.	C	-	200	30	100	10	1	1	1	1	1	200	4
- 100.000 - 300.000 Lr.	C	-	300	50	200	10	1	1	1	2	1	300	4
- > = 300.000 Lr.	C	-	500	50	300	10	1	1	1	2	1	500	5
radio- of TV-zandmasten	C	-	0	0	0	1500	1	1	1	1	3	1500	6
radioinstallaties	C	-	0	0	0	1500	1	1	1	1	3	1500	6
LAND- EN TUINBOUW													
01.11 Akkerbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen)	C	-	10	30	30	100	1	1	1	1	1	100	3
01.12 Veehouderijen (niet in- tenusf):													
- melkveestree	C	-	100	30	50	10	1	1	1	1	1	100	3
- schape- en geiten- houderijen	C	-	100	30	30	10	1	1	1	1	1	100	3
01.13 Gemengde veehouderijen (niet intensief)	C	-	100	30	50	10	1	1	1	1	1	100	3
01.14 Nuts- en polidier- fokkerijen:													
- ruten en vossen	C	-	200	30	50	10	1	1	1	1	1	200	4
- konijnen	C	-	100	30	50	10	1	1	1	1	1	100	3
01.15 Paardenfokkerijen	C	-	100	30	50	10	1	1	1	1	1	100	3
01.16 Intensieve veehouderijen: - varkensfokkerijen - varkensmestfokkerijen	C	-	200	30	100	10	1	1	1	1	1	200	4
	C	-	200	30	100	10	1	2	2	1	1	200	4

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SRI-CODE	ONMETSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG, OELUID	AFSTAND (in m) VOOR:		LUCUIT	WATER	INDUK	TOEN	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	CORIE	SITEIT
				OEUR	STO									
01.17	- kalvermeststoffen	C	-	200	30	50	10	1	2	1	1	200	4	1
	- sliermeststoffen	C	-	100	30	50	10	1	2	1	1	100	3	1
	- veldafvalstoffen (kenned)	C	-	30	10	10	10	1	1	1	1	100	3	1
	- pluimvee- en gevogelte- afvalstoffen:	C	-	500	50	50	30	1	1	1	1	500	5	1
	- kalkoplossingen (dunne mest)	C	-	200	50	50	30	1	1	1	1	200	4	1
01.18	- oploskalkoplossingen (dunne mest)	C	-	200	50	50	30	1	1	1	1	200	4	1
	- mestafvalstoffen	C	-	200	50	50	30	1	1	1	1	200	4	1
	- eenden	C	-	300	50	50	10	1	1	1	1	300	4	1
	- kalkoenen	C	-	100	50	50	10	1	1	1	1	100	3	1
	- kalkbroeders	C	-	100	30	50	10	1	1	1	1	100	3	1
01.19	Dijon- en Injektietest:	C	-	10	0	10	30	1	1	1	2	30	2	1
- bijen	C	-	30	10	30	10	1	1	1	1	50	3	1	
- maden, wormen e.d.	C	-	10	10	10	10	1	2	2	2	1	10	1	1
01.21/27	Tuinbouwbedrijven met open grondtest	C	-	10	10	10	10	1	1	1	1	10	1	1
01.28	Dijondere tuinbouw- bedrijven:	C	-	30	10	50	50	1	1	2	1	50	3	1
- champignonkweekrijen (algemeen)	C	-	100	70	50	50	1	1	2	1	1	100	3	1
- champignonkweekrijen met microfermentatie	C	-	30	30	30	10	1	1	2	1	1	30	2	1
01.29	Tuinbouwbedrijven met bedekte test (kassen):	C	-	10	10	10	10	1	1	2	1	10	1	1
- zonder kasserverwarming	C	-	30	10	30	10	1	1	2	1	1	50	3	1
- met kasserverwarming:	C	-	10	0	50	10	1	1	1	1	1	50	3	1
- met olie	C	-	30	100	50	10	1	1	2	1	1	100	3	1
- met gas	C	-	30	100	50	10	1	1	2	1	1	100	3	1
- met kolen	C	-	30	100	50	10	1	1	2	1	1	100	3	1

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

TINU	CATEG.	GEUR.	STOF	GELUID	GEVAAR	LUCHT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	CORIE	SITEIT
01.3	-	-	10	10	10	1	1	1	1	1	10	1	1
01.4	-	-	30	10	10	1	1	3	2	1	200	4	1
-	-	-	10	10	100	1	1	1	2	1	100	3	
-	-	-	50	10	50	1	1	1	2	1	50	3	
02	-	-	10	10	50	1	1	1	1	1	50	3	
02.01	-	-	10	10	50	1	1	1	1	1	50	3	
03	-	-	100	0	100	1	1	1	2	2	100	3	
03.02	-	-	50	0	50	1	1	1	1	1	50	3	
03.03	-	-	100	10	50	1	2	1	1	1	100	3	
03.04	-	-	100	30	50	1	1	1	1	1	100	3	
03.05	-	-	50	0	50	1	1	1	1	1	100	3	
03.06	-	-	30	30	0	1	1	1	1	1	50	3	
03.07	-	-	30	30	0	0	1	1	1	1	1	30	2
II	DELFTSTOFFENWINNING												
11.01	-	-	200	300	300	3	3	2	3	3	300	4	
12.01	-	-	30	0	100	2	2	3	1	2	300	4	
12.02	-	-	30	0	500	1	1	1	1	1	500	3	
-	-	-	50	0	700	2	1	1	1	1	700	3	
-	-	-	50	30	100	1	2	3	1	2	300	4	
12.03	-	-	10	200	300	1	2	1	3	3	300	4	
13.11	-	-	10	200	500	1	2	1	3	3	500	3	
13.12	-	-	50	10	100	1	3	3	1	1	100	3	
13.2	-	-	30	10	100	1	3	3	1	1	100	3	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINN	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	GEWAAR	LUCIIT	WATER	DODJEM	VER-	VISU-	SIE	WONNE	AFSTAND
										KEER	EEL			
19.91		C	-	50	50	100	50	1	2	1	2	2	100	3
19.92		C	-	10	0	100	1500	2	1	1	2	2	1500	6
20.7.21														
20.11.13		C	-	100	0	200	10	1	3	1	3	1	200	4
20.12		-	-	50	0	50	0	1	2	1	1	1	50	3
20.14		C	-	100	0	200	10	1	2	1	2	2	200	4
20.15		C	-	100	0	200	10	1	3	1	3	1	200	4
20.16		C	-	700	0	100	50	1	2	1	2	2	700	5
20.17		C	-	300	0	100	10	1	2	1	2	2	300	4
20.21														
		C	A	200	100	500	100	1	2	1	3	2	500	5
		C	A	200	30	500	100	1	2	1	3	2	500	5
		C	-	50	50	300	100	1	2	1	3	2	300	4
20.22														
		C	-	50	0	100	10	1	2	1	2	1	100	3
		C	A	100	0	300	10	1	2	1	3	2	300	4
20.23		C	-	30	0	100	10	1	1	1	2	2	100	3
20.31														
		C	-	700	100	200	30	1	1	1	2	2	700	5
		C	-	200	0	100	10	1	2	1	2	2	200	4
		C	-	500	0	50	30	2	2	1	2	2	500	5
20.41		C	-	300	10	50	10	1	2	1	2	2	300	4
		C	-	50	100	200	100	1	1	1	2	2	200	4

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

WV- TINU	CATEG. GELUID	AFSTAND (IN M) VOOR:			INDEX VOOR:			GRUUF, CAÏE, DIVER-					
		GEUR	STOF	GELUID	LUCIIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STIE	CORIE	STIEIT	
20.42	C	A	200	200	300	100	1	1	1	2	2	300	4
	C	-	50	100	200	100	1	1	1	2	2	200	4
20.51	C	-	500	100	300	200	1	3	2	3	2	300	5
	C	A	1000	200	700	300	1	3	2	3	3	1000	5
20.61	C	-	200	50	100	50	1	1	2	3	2	200	4
	C	A	300	100	300	100	2	1	2	3	3	300	4
20.62	C	-	200	50	100	300	1	1	2	3	2	300	4
	C	A	300	100	300	500	2	1	2	3	3	500	5
20.71	C	-	100	10	200	30	1	1	1	3	2	200	4
	C	A	300	10	300	50	1	2	2	3	3	300	4
20.72	C	-	50	10	30	10	1	1	1	1	1	50	3
	C	-	50	10	100	10	1	2	1	2	1	100	3
	C	-	100	10	100	10	1	2	1	2	2	100	3
	C	-	200	10	100	10	1	2	1	2	2	200	4
	C	-	300	10	200	30	1	1	1	2	2	300	4
	C	-	300	10	100	10	1	2	1	2	2	300	4
20.81.1	C	-	100	10	100	10	1	1	1	2	2	100	3
	C	-	30	10	50	10	1	1	1	1	1	30	3
	C	-	50	10	50	30	1	1	1	1	1	50	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR		INDEX VOOR			OROOT- CATE- DIVER-					
			GEUR	STOF	GEUR	STOF	AFSTAND	OROOT- AFSTAND	CATE- GONIE	DIVER- SITEIT			
20.12.1	C	-	100	30	100	100	1	1	1	2	2	100	3
20.12.2	-	-	100	30	50	100	1	1	1	2	2	100	3
20.12.3	-	-	10	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
20.14	-	-	100	30	50	100	1	1	1	2	2	100	3
20.91	-	-	500	50	100	100	1	1	1	2	3	500	5
20.92	-	-	100	30	50	50	1	1	1	2	2	100	3
	-	-	300	30	30	30	1	1	1	2	2	300	4
21.1	C	A	200	50	200	50	1	2	1	1	2	200	4
	C	A	500	200	500	100	1	3	1	2	3	500	5
21.21	C	-	200	100	300	100	1	1	1	3	3	300	4
	C	A	300	200	500	100	1	1	1	3	3	500	5
21.29	C	-	1000	100	300	50	1	2	1	3	2	1000	5
	C	-	1000	100	100	50	1	2	1	3	3	1000	5
	C	-	500	100	200	100	1	1	1	2	2	500	5
	C	A	1000	300	500	100	1	1	1	3	3	1000	5
21.31	-	-	50	30	50	10	1	1	1	2	2	50	3
21.32	C	-	500	50	200	50	1	1	1	2	2	500	5
	-	-	100	30	50	10	1	1	1	1	1	100	3
21.33	-	-	200	30	50	10	1	1	1	2	1	200	4

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	INDEK VOOR:				GROOT- . CATE. DIVER-				
	TINU	CATEQ.	GEUR- STOF	GELUID OEVAAR	LUCIET WATER BOEDEM VER- KEER	VISU- STE EEL	GORIE SITEIT	AFSTAND	
apreciejonfabrieken									
21.34	-	-	200	50	100	1	1	1	1
21.35	-	-	200	50	100	1	1	1	1
21.36	-	-	100	10	50	1	2	2	200
21.37	-	-	300	50	50	1	2	2	300
21.39	-	-	500	50	100	1	2	2	500
21.41	-	-	200	30	30	1	2	2	200
21.42	-	-	300	50	200	1	2	2	300
21.51	-	-	300	30	100	1	2	2	300
21.52	-	-	300	50	100	1	2	2	300
21.6	-	-	50	10	200	1	2	2	300
21.7	-	-	200	50	100	1	2	2	200
21.11	-	-	100	30	50	1	1	1	100
21.12	-	-	200	50	100	1	2	2	200
21.13	-	-	100	30	50	1	1	1	100
21.14	-	-	50	10	100	1	1	1	100
21.15	-	-	30	10	100	1	1	1	100
21.16	-	-	50	30	300	1	1	1	300
21.17	-	-	10	10	100	1	1	1	100
22	-	-	100	50	50	1	1	1	100
22.11	-	-	50	10	100	1	1	1	100
22.12	-	-	30	10	100	1	1	1	100
22.13	-	-	50	30	300	1	1	1	300
22.14	-	-	10	10	100	1	1	1	100
	-	-	50	30	300	1	1	1	300
	-	-	10	10	100	1	1	1	100
	-	-	10	30	300	1	1	1	300

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG.	← AFSJAFHU (in m) VOORTZ...		LUCIIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	GOMIE	SITHT	
				GEUR	STOP- GELUID									GEVAAR
21.21	Kaasvezelbewerk.fabr.	-	-	50	50	100	50	1	1	1	2	100	3	1
21.22	Kaasopsmelting	-	-	50	10	100	50	1	1	1	2	100	3	
21.23	Kaaswafelijzen, spee- lijzen, maaijarendab.	-	-	30	10	100	50	1	1	1	1	100	3	
21.24	Kaasopsmeltingen-verte- rijen	-	-	30	10	100	30	1	1	1	1	100	3	
	- aant. weefstouwen < 50	-	A	50	10	300	50	1	1	1	2	300	4	
	- aant. weefstouwen >= 50	-	A	50	10	300	50	1	1	1	2	300	4	
21.25	Katoenweeflijen	-	-	10	10	100	30	1	1	1	1	100	3	
	- aant. weefstouwen < 50	-	A	10	10	300	30	1	1	1	2	300	4	
	- aant. weefstouwen >= 50	-	A	10	10	300	30	1	1	1	2	300	4	
21.31	Trikoutgoedrenfabr.	-	-	10	10	100	50	1	1	1	2	100	3	1
21.32	Kousen- en sokkenfabr.	-	-	10	10	50	50	1	1	1	1	50	3	
21.33	Trikol onder- en nach- kledingfabrieken	-	-	10	10	50	50	1	1	1	1	50	3	
21.34	Trikol bovenkledingfabr.	-	-	10	10	50	50	1	1	1	1	50	3	
21.39	Trikofabrieken n.c.g.	-	-	10	10	50	50	1	1	1	1	50	3	
21.41	Textielkleeflijen, -verreijzen, -drakelijen	-	-	200	10	200	50	1	2	2	3	200	4	
21.42	Loombakelijen, -verreijzen, -drakelijen	-	-	200	10	200	50	1	2	2	2	200	4	
21.43	Textielverdelings- bedrijven n.c.g.	-	-	100	10	200	50	1	2	2	2	200	4	
21.51	Kokos e.d. vliermatten- fabrieken	-	-	100	50	200	50	1	1	1	2	200	4	1
21.52	Tapijfabrieken	-	-	200	30	200	100	1	1	1	2	200	4	
21.6	Lineoam- en viltcell- fabrieken	-	-	700	100	200	100	2	1	1	2	700	5	1
21.71	Ijshoud- en woningtee- lijfabrieken	-	-	30	30	100	30	1	1	1	1	100	3	
21.72	Drekemakelijen, sprenfabrieken e.d.	-	-	30	30	100	30	1	1	1	1	100	3	1
21.73	Zellen-, leuten- en	-	-	30	30	50	10	1	1	1	1	50	3	1

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SUI-CODE	ONSCRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR:			INDEX VOOR:				GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT	
				GEUR	STOF	GELUID	LUCHT	WATER	BODEM	VEER- KEER				VEU- EEL
	dekkende fabrieken													
22.79	Textielwasfabrieken (excl. kleding n.e.g.)	-	-	30	30	50	10	1	1	1	1	30	3	
22.91	Dand-, vlechte-, kant- en passemenfabrieken	-	-	30	30	50	10	1	1	1	1	50	3	
22.92	Vilt- en veltsticfabr.	-	-	30	30	50	10	1	1	1	1	50	3	
22.93	Touwslagerijen	-	-	30	10	50	30	1	1	1	1	50	3	
22.94	Juteplannetijen-veverijen - aanl. weefgetouwen < 50 - aanl. weefgetouwen >= 50	-	-	100	10	100	30	1	1	1	1	100	3	
22.95	Vastbewerkinginricht. (Wasroerijen)	-	A	300	10	300	50	2	1	2	2	100	4	
22.99	Textielind. n.e.g. (kosten, cachen, lin- pregneren)	-	-	50	10	50	30	1	1	1	1	50	3	1
23	KLEDING INDUSTRIE													
23.1	Confectiekledingindustrie	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	30	2	
23.2	Loontconfectiefabrieken	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	30	2	
23.3	Maakledingbedrijven	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	10	1	
23.4	Peilbereidersrijen, bonfa- brieken en bonwesterijen	-	-	50	10	10	10	1	1	1	1	50	3	
23.5	Horden-, petten- en mode- entiekfabrieken	-	-	10	10	10	10	1	1	1	1	10	1	
24	LEDERWAREN INDUSTRIE													
24.1	Lederfabrieken	-	-	300	100	100	50	3	3	2	2	300	4	
24.2	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)	-	-	50	10	30	30	1	1	1	2	50	3	1
24.3	Schoenindustrie	-	-	50	10	30	30	1	1	1	2	50	3	
25	HOUT EN MEUBEL INDUSTRIE													
25.1	Houtzagerijen en -scharveerijen	-	-	30	100	300	30	1	1	1	2	200	4	
25.21	Triplex- en finiersfabr.	-	-	100	30	100	100	1	1	1	2	100	3	
25.22	Veest- en spanderplaat-	-	-	200	100	100	100	2	1	1	2	200	4	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIBI-CODE	ONSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOORWAARDEN		LUCIIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	OORIE	SIIBIT
				GEUR	GELUID GEVAAR								
21.23	fabrieken Ietontverrijningsbedr. (drink/vacuum-processen of dranken ed.); - met ontgistingen - met orgen, oplosingen - met creosot of carbo- lineum	-	-	30	50	100	10						
21.21	Timmerfabrieken	-	-	30	50	100	50						
21.22	Parkje en huishouder- renfabrieken	-	-	100	30	200	50						
21.23	Fabrieken voor geprefe- brieste houten gebouwen	-	-	50	50	200	50						
21.4	Houten emballage ind.	-	-	30	50	100	50						
21.5	Overige houtwarenlid.; - vermogen < 50 kW - vermogen >= 50 kW	-	-	10	30	50	30						
21.61	Koutwaterfabrieken	-	-	200	50	50	50						
21.62	Roestwatefabrieken	-	-	50	10	100	50						
21.63	Mandermakcrijfen	-	-	10	0	10	30						
21.69	Vicbawenfabr. n.e.g.	-	-	10	0	10	30						
21.71	Meebelfabrieken (incl. lakpallett)	-	-	100	100	100	50						
21.72	Graflietenfabrieken	-	-	30	10	30	30						
21.73	Ritmeubelfabrieken	-	-	50	10	30	30						
21.74	Mastasserfabrieken	-	-	30	30	50	50						
21.75	Woningstoffederijen	-	-	10	10	10	10						
26	PAPIER- EN PAPIERWAREN INDUSTRIE												
26.1	Papier en kartonfabr.; - p.c. < 31/4 - p.c. 3 - 15 1/4	- C	A	50	50	50	30						

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westervhaven

	TINU	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	LUCHT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	GORIE	SITEIT
							2	3	1	3	2	300	4	
							1	1	1	1	1	30	2	1
							1	2	1	2	2	100	3	
							2	2	1	2	2	300	4	
							1	1	1	2	2	100	3	
							1	1	2	2	1	200	4	
							1	1	1	1	1	50	3	
							1	1	2	1	1	50	3	
							2	2	2	2	2	200	4	1
							1	1	1	1	1	30	3	1
							2	2	2	2	2	200	4	1
							1	2	2	2	2	100	3	1
							1	2	1	1	1	30	2	
							1	1	1	1	1	10	1	
							1	1	1	1	1	30	2	1
							1	1	1	1	1	0	1	
							1	1	1	2	1	30	2	
							3	3	3	3	3	1500	6	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SILICODIE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND NAAR STOF		GELUID GEVAAR	LUCIJT WATER	BODDEM VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	GONIE 31111			
			OEUR	STOF									
21.21 - met petrochemie Cokefabrieken:	C	A	1500	50	1500	1500	3	3	3	3	1500	6	
- omhoog stenenoveres- sing en onder produk- tie koolkistroden	C	A	1500	700	700	200	3	2	3	2	3	1500	6
- met stenenoveresing	C	A	1500	700	1000	200	3	2	3	2	3	1500	6
- met productie koolkist- troden	C	A	1500	700	1000	200	3	2	3	2	3	1500	6
21.22 Diluminous wegenbouw- materialenfabrieken:	-	-	300	100	100	30	2	1	2	3	2	300	4
- p.c. < 100 l/a	-	A	500	200	300	50	3	1	2	3	3	500	5
- p.c. > = 100 l/a	-	-	200	100	100	30	2	1	2	3	2	200	4
21.23 Diluminous dakbedekkings- materialenfabrieken:	-	A	500	200	300	50	3	1	2	3	3	500	5
- p.c. < 100 l/a	-	-	30	10	100	100	1	1	2	2	2	100	3
- p.c. > = 100 l/a	-	-	200	100	100	30	2	1	2	3	2	200	4
21.24 Smetsolven- en vetten- fabrieken	-	-	300	300	200	50	2	1	2	2	2	300	4
21.27 Overige aardolie- en stienkoolproductiefabri- eken n.e.g.	-	-	500	10	200	100	3	2	2	2	2	500	5
29 CHEMISCHE INDUSTRIE													
29.1 Kunstmeststoffenfabrieken	C	-	700	300	500	700	3	3	2	3	3	700	5
29.2 Kunstharsfabrieken e.d.	C	-	700	50	300	500	3	2	3	3	3	700	5
29.3 Kleur- en verfstoffen- fabrieken	C	-	300	50	300	200	2	2	3	3	3	300	4
29.41 Industriële gassenfabrieken:													
- luchtschijdeplanten v.c. > = 10 l/roer / d	C	A	30	10	700	100	1	1	1	3	3	700	5
- overige gassenfabrieken niet oploof	C	-	100	10	500	100	2	1	1	3	3	500	5

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SILICODÉ OMSCHRIJVING	CATEG. GELUID	CATEG. GEUR	STOF	GELUID GEVAAR	LUCIIT WATER BODEM VER- VISU- CURIE SIIILIT										
					KEER	EEL	AFSTAND	3	3	3	3	3	3	3	
- overige gasfabriek, exploitatie	C	-	100	10	300	500	2	1	1	1	3	3	300	3	1
29.42 Anorg. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	C	-	200	50	300	300	2	2	3	2	2	3	300	4	1
- niet vallend onder inrichtingsbesluit Wv eq. Wm of onder "post-Strato-richtlijn"															
- vallend onder inrichtingsbesluit Wv eq. Wm of onder "post-Strato-richtlijn"	C	-	500	100	500	700	3	3	3	3	3	3	700	3	1
29.43 Synth. reuk- en smaakstoffenfabrieken	C	-	1000	10	300	100	2	2	2	2	2	2	1000	3	1
29.46.1 Methanolfabriek:	C	-	100	10	200	100	2	2	2	2	2	2	200	4	
- p.c. < 100.000 l/j															
- p.c. >= 100.000 l/j	C	A	300	10	500	300	3	2	2	3	3	3	300	3	
29.46.2 Yeasten- en alkanolenfabr. (niet syriëisob):	C	-	300	10	200	100	1	2	2	2	2	2	300	4	
- p.c. < 50.000 l/j															
- p.c. >= 50.000 l/j	C	A	500	10	500	300	2	2	2	3	3	3	500	3	
29.49.3 Grondstoffenfabrieken voor geneesmiddelen en fijnchemieën:	C	-	200	10	200	300	2	2	2	1	2	2	300	4	
- p.c. < 1.000 l/j															
- p.c. >= 1.000 l/j	C	-	300	10	300	500	2	2	3	2	2	2	300	3	
29.49.4 Organ. chemische grondstoffenfabrieken n.e.g.:	C	-	300	30	200	300	3	3	3	2	3	3	300	4	1
- niet vallend onder inrichtingsbesluit Wv eq. Wm of onder "post-Strato-richtlijn"															
- vallend onder inrichtingsbesluit Wv eq. Wm of onder "post-Strato-richtlijn"	C	-	1000	30	500	700	3	3	3	2	3	3	1000	5	1
29.51 Verf-, lak- en vernisfabrieken	C	-	300	30	200	300	2	2	3	3	2	2	300	4	1

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

TINU	CATEG. GELUID	GEUR	STOF	GELUID GEVAAR	LUCIIT	WATER	BODEM	VER-KEER	VISU-EEL	SIG-AFSTAND	COLORE	STILTE
31.12	-	-	100	10	50	1	1	1	1	2	100	3
31.19	-	-	300	50	100	1	1	1	2	2	300	4
31.2	-	-	50	10	30	1	1	1	1	1	50	3
	- vloeropp. < 100 m2		200	50	100	1	1	2	2	2	200	4
31.3	-	-	200	50	100	1	1	1	2	2	200	4
	- vloeropp. > = 100 m2		50	10	30	1	1	1	1	1	50	3
	- Kunststofverwb. fabr:		200	50	100	1	1	1	2	2	200	4
	- zonder fenolharzen		50	10	30	1	1	1	2	2	200	4
	- met fenolharzen		50	10	30	1	1	1	2	2	500	5
32	-	-	30	100	200	1	1	1	2	2	200	4
32.11	-	-	30	100	200	1	1	1	2	2	200	4
	- Baksteen en baksteen-elementenfabrieken		50	200	300	1	1	1	2	2	200	4
32.12	-	-	50	200	300	1	1	1	2	2	200	4
	- Dakpannenfabrieken		10	50	10	1	1	1	1	1	50	3
32.3	-	-	30	200	100	1	2	1	2	2	200	4
	- Aardewerkindustrie:		30	200	100	1	1	1	1	1	50	3
	- vermogen elektrische oven < 40 kW		30	200	100	1	2	1	2	2	200	4
	- vermogen elektrische oven > 40 kW		10	100	100	1	1	1	2	2	100	3
32.3	-	-	30	200	100	1	2	1	3	3	300	4
	- Kalkzandsteenfabrieken:		30	200	100	1	1	1	2	2	100	3
	- p.e. < 100.000 VJ		30	200	100	1	1	1	2	2	100	3
	- p.e. > = 100.000 VJ		30	200	100	1	2	1	3	3	300	4
32.41	-	-	10	300	500	1	1	1	2	2	300	5
	- Cementfabrieken:		30	200	1000	1	1	1	2	2	300	5
	- p.e. < 100.000 VJ		30	200	1000	2	2	2	3	3	1000	5
	- p.e. > = 100.000 VJ		30	200	100	1	1	1	2	2	200	4
32.42	-	-	50	500	300	1	2	1	3	3	500	5
	- Kalkfabrieken:		30	200	300	1	1	1	2	2	200	4
	- p.e. < 100.000 VJ		50	500	300	1	2	1	3	3	500	5
	- p.e. > = 100.000 VJ		30	200	200	1	1	1	2	2	200	4
32.43	-	-	30	200	300	1	1	1	2	2	200	4
	- Gipsfabrieken:		30	200	300	2	2	2	3	3	300	5
	- p.e. < 10.000 VJ		30	200	300	1	1	1	2	2	200	4
	- p.e. > = 10.000 VJ		30	200	300	2	2	2	3	3	300	5

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	STO- GELUID	GEVAAR	LUCIIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE- AFSTAND	GORIU	SITRIT	
31.51	Reinwasfabrieken: - zonder persruilto- fels en bedraders - met persen, slijfafels of beklingmolen, p.c. < 100 l/d - met persen, slijfafels of beklingmolen, p.c. > = 100 l/d	-	-	10	100	200	30	1	1	1	2	2	200	4
31.52	Albestemestfabriek: - p.c. < 100 l/d - p.c. > = 100 l/d	-	-	10	30	100	100	2	1	1	2	2	100	3
31.53	Itemortcentraal: - p.c. < 100 l/s - p.c. > = 100 l/s	-	-	30	200	300	10	3	1	2	3	2	300	4
31.54	Mineraalgeboden bouwplatenfabrieken	-	-	50	100	100	30	1	1	1	2	2	100	3
32.6	Nieuwsteenvetlin- bedrijven: - zonder bikken, zeven en drogen - met bikken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 l/j - met bikken, zeven of drogen, v.c. > = 100.000 l/j	-	-	0	30	100	10	1	1	1	1	2	100	3
32.71	Slijp- en polijfmiddelen fabrieken	-	-	10	30	50	10	1	1	1	1	2	50	3
32.72	Steen-, gips- en krijt- malerijen: - algemeen (excl. atsenbrikerijen) - atsenbrikerijen in open lucht - afsluitend renderen in	-	-	10	100	200	10	1	1	1	2	1	200	4
		-	A	10	200	700	10	1	1	1	2	2	700	5
		-	A	10	30	300	10	1	1	1	2	1	300	4

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIB-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	AL- CATEG.	AFSTAND (in m) VOOR:			INDEX VOOR:										
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	LUCHT	WATER	DOBEM	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT		
	gedekten gebouwen																
32.23	- schipenmaatschappijen Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol): - steenwol, p.o. > = 5.000 l/j - overige isolatiemater. Minerale producten/fabrie- ken n.o.g.	- C C -	- A - -	100 100 200 300 300 100 100 100	100 200 300 300 100 100 100	200 300 300 100 100 100	10 30 30	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	2 2 2 2 2 2 2 2	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	200 300 300 200 100 100 100 100	4 4 4 4 3 3 3 3			
32.24	Glasfabrieken: - glas en glasproducten: - p.o. < 5.000 l/j - p.o. > = 5.000 l/j - glaswol en glasvezel: - p.o. < 5.000 l/j - p.o. > = 5.000 l/j Glasbewerkingsbedrijven (graven, cisen etc)	- C C - C -	- A - - A -	30 30 100 100 300 200 10 10	30 100 100 100 100 300 30 30	100 300 300 100 100 100 30 30	30 30 30 30 30 30 30 30	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1	100 300 300 100 100 300 30 30	3 4 4 4 3 3 3 3			
32.25	Glas-in-bouddetrijven	-	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2			
33	BASIS METAALINDUSTRIE																
33.1	Ruwijzer- en staalfabriek: - p.o. < 1.000 l/j - p.o. > = 1.000 l/j	- C	- A	700 1500	700 1500	700 1500	300 500	2 3	2 3	1 3	1 3	2 3	700 1500	3 6			
33.2	Stalen-buizenfabrieken: - p.o. < 2.000 m ² - p.o. > = 2.000 m ²	- -	- A	30 50	30 100	500 1000	30 50	2 3	2 3	2 3	2 3	2 2	500 1000	3 3			
33.3	Koudbandwaterlijnen: - p.o. < 2.000 m ² - p.o. > = 2.000 m ²	- -	- A	30 50	30 100	500 1000	30 50	1 2	1 2	1 2	1 2	2 3	300 1000	3 3			
33.4	Profielceterlijnen: - p.o. < 2.000 m ²	-	-	30	30	300	30	1	1	1	2	2	300	4			

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINUS	CATEG.	GELUID	STOF	GELUID	GEVAAR	WISSE					TIDU	SUNIC	AFSTAND
							WISSE	WISSE	WISSE	WISSE	WISSE			
- p.o. > = 2.000 m2	-	A	50	50	700	50	1	1	2	3	3	700	5	
33.33 Draadkieslijen e.d.:														
- p.o. < 2.000 m2	-		30	30	300	30	1	1	1	2	2	300	4	
- p.o. > = 2.000 m2	-	A	50	50	500	50	1	1	2	3	3	500	5	
33.41 Non-ferro-metaleerts-voorbewerkingbedrijven:														
- p.o. < 1.000 l/v	-		50	100	300	30	1	1	2	1	2	300	4	
- p.o. > = 1.000 l/v	-	A	200	300	700	50	2	2	3	2	3	700	5	
33.42 Primaire non-ferro-metalfabrieken:														
- p.o. < 1.000 l/v	-		100	100	300	30	1	2	2	1	2	300	4	
- p.o. > = 1.000 l/v	-	A	200	300	700	50	2	3	3	2	3	700	5	
33.43 Non-ferro-metalmelk-rijen e.d.:														
- p.o. < 4.000 l/v	-		100	50	300	30	1	2	2	1	2	300	4	
- p.o. > = 4.000 l/v	-	A	200	100	500	50	2	3	3	2	3	500	5	
33.44 Non-ferro-metaleertslij- en -irakkeijen e.d.:														
- p.o. < 2000 m2	-		50	50	500	50	1	1	2	2	2	500	5	
- p.o. > = 2000 m2	-	A	100	100	1000	100	2	1	2	3	3	1000	5	
34 METAALPRODUKTENINDUS-TRIE														
34.01 IJzer- en staalgerijen														
- p.o. < 4.000 l/v	-		50	100	200	30	1	1	2	2	2	200	4	
- p.o. > = 4.000 l/v	C		100	300	500	50	2	2	2	3	3	500	5	
34.02 Non-ferro-metaleerts-rijen e.d.:														
- p.o. < 4000 l/v	-		50	100	100	30	2	1	2	1	2	100	3	
- p.o. > = 4000 l/v	C		100	300	300	50	3	2	2	3	3	300	4	
34.11 Grafmieslijen, anker- en kettingfabrieken:														
- p.o. < 2.000 m2	-		30	50	200	30	1	1	1	2	2	200	4	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINU			CATEG. GELUID			STOF			GELUID GEVAAR			LUCHT WATER BODEM			VER. KEER			VISU. BEEI.			SIE. AFSTAND			GORIE. STHIT		
	- p.o. > = 2.000 m ²	-	A	50	100	300	50	50																			
34.12	Stamp-, pers-, driepriek- en loortbedrijven	-	-	10	30	100	30																				
34.2	Schroeven, massadraslwerk, veren- e.d. ind.	-	-	10	30	100	30																				
34.3	Tank-, restvoir- en pijpleidingbouwbedrijven:																										
	- p.o. < 2.000 m ²	-	-	30	30	300	30																				
	- p.o. > = 2.000 m ²	-	A	50	100	700	50																				
34.4	Overige constructiewerkplaatsen (excl. iakken):																										
	- gesloten gebouwen	-	-	30	30	200	30																				
	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	-	-	30	100	300	50																				
	- in open lucht, p.o. > = 2.000 m ²	-	A	50	200	500	50																				
34.5	Metalen meubelfabr. e.d. (incl. iakken en molfleren)	-	-	100	30	100	50																				
34.6	Metalen emballage ind. (incl. iakken en molfleren):																										
	- p.o. < 2.000 m ²	-	-	100	30	100	50																				
	- p.o. > = 2.000 m ²	-	A	200	50	300	50																				
34.7	Cv-ketel en -radiatorenfabr. (excl. molfleren)	-	-	100	30	100	50																				
34.8	Overige metaalwreld.	-	-	50	30	100	30																				
34.91	Smederijen, lasmich, bakwerkerijen e.d.	-	-	50	30	100	30																				
34.92	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines, e.d.	-	-	50	30	100	30																				
34.93	Metaloppervlakbehandelingsbedrijven:																										
	- algemeen	-	-	100	100	100	50																				
	- mechanische oppervlak-	-	-	50	100	100	30																				

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SII-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	AFSTAND (in m) VOOR		INDEX VOOR			OROOT- STE		DIVER- SIEIT				
			A- CATEO. GELUID	GEUR STOF GELUID	LUCHT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL		AFSTAND			
36	n.e.g.													
36.93.1	Fabrieken voor gedrukte bedruking	-	-	30	30	50	50	1	3	3	1	2	50	3
36.97.2B	Elektrische en elektro- technische apparatenfabr.	-	-	100	50	100	50	1	2	2	2	2	100	3
36.99	Elektrische installatie- bedrijven	-	-	10	10	30	30	1	1	1	1	1	30	2
37	TRANSPORTMIDDELEN- INDUSTRIE													
37.1	Autofabrieken en -assem- blagebedrijven:													
	- p.o. < 10.000 m ³	C	-	200	30	300	50	2	1	2	3	2	300	4
	- p.o. >= 10.000 m ³	-	A	300	30	300	50	2	2	2	3	2	300	3
37.21	Aanhangwagens- en opleg- gefabrieken	-	-	30	30	200	30	1	1	1	2	2	200	4
37.22	Carrossiefabrieken	-	-	100	30	200	50	1	1	1	2	2	200	4
37.3	Auto-onderdelenfabrieken	-	-	30	30	100	30	1	1	1	2	2	100	3
37.41/4/m .45	Scheepsbouw- en reparat- iebedrijven:													
	- houten schepen	-	-	30	50	50	10	1	1	2	1	1	30	3
	- kunststofschepen	-	-	100	50	100	30	1	1	2	1	1	100	3
	- metalen schepen < 25 m	-	-	100	100	200	30	2	2	2	1	2	200	4
	- metalen schepen >= 25 m en/of propellers ver- tebrmotoren >= 1 MW	C	A	200	200	500	50	2	3	3	2	3	500	5
37.46	Scheepshulder- en schoonmaakbedr. e.d.	C	-	300	200	300	200	2	3	3	1	2	300	4
37.47	Scheepsloperijen	-	-	100	200	700	100	1	1	3	1	3	700	5
37.5	Wegbouw- en spoorweg- werkplaatsen (lijnwerk- plaatsen):													
	- algemeen	-	-	50	50	100	30	1	1	2	2	2	100	3
	- met propellers ver- brandmotoren >= 1 MW	-	A	50	50	300	50	1	1	2	2	2	300	4
37.6	Rijwielen- en motorrij-	-	-	100	30	100	30	2	1	1	2	2	100	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINU	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAK	LUCIIT					CORIE	SILICI	
							WATER	BODEM	VER-KEER	VISU-EEL	STIE AFSTAND			
werfplaatsen														
37.7	Vrijgrijpbare en registratiebedrijven:													
	- zonder proefdrachten motoren	-	-	50	50	200	100							
	- met proefdrachten motoren	-	A	100	50	1000	100							
37.9	Transportmiddelenindustrie, n.o.g.	-	-	50	30	100	50							
38 INSTRUMENTEN- EN OPTISCHE INDUSTRIE														
38.	Instrumenten- en optische industrie	-	-	30	10	30	30							
39	OVERIGE INDUSTRIE													
39.	Overige industrie voor zover n.o.g.	-	-	30	10	30	30							
39.3	Foto- en filmlaboratoria	C	-	30	0	10	30							
39.41	Speelgoedfabrieken	-	-	50	10	50	30							
39.42	Sportartikelafabrikanten	-	-	50	10	50	30							
39.5	Sociale verzekeringen met kapitaalrijzen	-	-	100	50	100	50							
39.99.1	Compostbedrijven:													
	- open	-	-	700	300	200	50							
	- gesloten	-	-	100	50	100	30							
39.99.2	Zware grond-productiebedrijven	C	-	100	100	50	30							
39.99.3	Overige be- en verwerkende industrie n.o.g.	-	-	50	30	50	30							
40 OPENBARE NUTS- EN DIENSTBEDRIJVEN														
40.11	Elektrische productiebedr. (vermogen >= 50 MW):													
	- kolengestookt	C	A	100	700	700	300							
	- oliegestookt	C	A	100	30	500	300							
	- gasgestookt	C	A	30	30	500	300							

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

TINIJ	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	LUCIIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	STE AFSTAND	GORIE	SITEIT		
40.12	C	-	30	30	300	2	2	1	1	3	1500	6	1		
														- kerncentrales	
	C	A	10	10	300	300	2	1	1	2	300	4			
															- gasoliecentrales
	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2		
															- < 10 MVA
															- 10 - 100 MVA
															- 100 - 200 MVA
															- 200 - 1000 MVA
															- > = 1000 MVA
40.2	C	-	0	0	300	1	1	1	1	1	300	4			
														- gasdistributiebedrijven:	
	C	-	0	0	500	200	1	1	1	2	500	3			
														- gascompressionsvermogen < 100 MW	
	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	30	2			
														- gascompressionsvermogen > = 100 MW	
	C	-	0	0	100	50	1	1	1	1	1	100	3		
															- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C
	C	-	0	0	100	50	1	1	1	1	1	100	3		
															- gasontvangst en -verdeelstations, cat. D
40.31	C	-	30	0	1500	1	1	1	1	2	1500	6	1		
														- met chloorgas	
C	-	10	0	50	50	1	1	1	1	2	50	3			
														- bereiding met chloro-bleekloos sod. en/of straling	
40.32	C	-	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2			
														- < 1 MW	
														- 1 - 15 MW	
40.4	C	-	0	0	300	1	1	1	1	2	300	4			
														- > = 15 MW	
40.4	C	-	30	0	100	2	1	1	1	2	100	3			
														- warmtevoorzieningsbedr.	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SILICOUVE ONDERWIJNING	TINU	CATEG. GELUID	GEUR	STOF	GELUID GEVAAR	LUCIIT WATER BODEM VEER				VIND- EEL	VIND- AFSTAND			
						LUCIIT	WATER	BODEM	VEER					
	C	-	-	10	0	30	30	1	1	1	1	1	30	2
- blokverwarming														
51 ROUWNIJVERHEID														
51 Bouwbedrijven:														
- afgemeten				10	30	50	30	1	1	1	2	2	50	3
- Impregneren, blumline- ren, verven				50	30	50	50	1	1	1	2	2	50	3
- ijzerfiches, sterbe- waken				10	50	100	30	1	1	1	2	2	100	3
52 HOUWINSTALLATIE BEDRIJVEN														
52 Deurenhalfabedrijven				10	10	30	30	1	1	1	1	1	30	2
61 / 62 GROOTHANDEL														
61.11 Akkerbouwproducten, afgemeten stroomfit				30	30	30	30	1	1	2	2	2	30	2
61.12 Groenten				30	30	100	50	1	1	1	2	2	100	3
61.13 Zaaizaad en peulgoed				10	10	50	30	1	1	1	2	1	50	3
61.14 Fijne zaden en peulvrucht- en				10	10	30	30	1	1	1	2	1	30	2
61.15 Hout en sjo				30	50	50	50	1	1	1	2	2	50	3
61.16 Mens-, vrucht- en ruw- voeders				30	50	50	30	1	1	1	2	2	50	3
61.17 Bloemen, planten en tuinbestedigheden				10	10	30	10	1	1	1	2	1	30	2
61.18 Meestoffen:														
- kunstmest (niet explo- atief)				30	50	30	50	1	1	1	2	2	50	3
- dierlijke mest, open opslag				200	30	30	30	1	1	1	2	2	200	4
- dierlijke mest, gesloten opslag				50	30	30	30	1	1	2	2	2	50	3
61.19 Akkerbouwproducten n.e.g.														
61.21 Levend vet	C			50	10	100	10	1	1	1	2	1	100	3
61.22 Wilde dieren, stierogels e.d.	C			50	10	50	10	1	1	1	1	1	50	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	GELUID			KEER					AFSTAND		
				1	1	1	2	2	2	3	3
61.21	-	-	30	30	30	30	30	30	30	30	30
61.22	-	-	100	10	30	30	30	30	30	100	30
61.23	-	-	50	10	30	30	30	30	30	50	30
61.24	-	-	100	30	30	30	30	30	30	100	30
61.29	-	-	100	30	30	30	30	30	30	100	30
61.41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- opslagopp. < 2000 m2	C	-	50	500	300	30	30	30	30	500	30
- opslagopp. > = 2000 m2	C	A	100	700	1000	50	50	50	50	1000	50
61.42	-	-	10	50	200	30	30	30	30	200	4
61.43	-	-	10	30	100	30	30	30	30	100	3
61.44	-	-	50	10	30	100	100	100	100	30	1
61.45	-	-	100	10	30	500	500	500	500	300	1
61.46	-	-	10	100	50	30	30	30	30	100	3
61.47	C	A	50	700	500	100	100	100	100	700	5
- vloeiende brandstoffen	-	-	50	10	50	200	200	200	200	200	4
- vloeiende o.c. < 100.000 m3	-	-	100	30	50	500	500	500	500	500	3
- vloeiende o.c. > = 100.000 m3	-	-	50	0	50	200	200	200	200	200	4
61.51	-	-	50	50	30	300	300	300	300	300	4
61.52	-	-	50	30	30	500	500	500	500	500	5

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIL-CODE OMSCHRIJVING	CON-TINU	A-CATEG. GELUID	AFSTAND (in)		INDEX VOOR								
			GEUR	STOF	LUCIF WATER BO	VER-KEER	VISU-EEL	GORIE AFBAND	SITEIT				
61.53	-	-	100	30	300	30	1	1	1	2	2	100	3
61.54	-	-	50	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
61.6 ecd. 66.69	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
61.68	-	-	10	30	100	10	1	1	1	2	2	100	3
61.69	-	-	10	50	50	30	1	1	1	2	2	50	3
61.7, 8	-	-	10	10	50	30	1	1	1	2	2	50	3
61.91	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
61.92	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	2
61.99	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	2
62.1	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
62.2	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	2
62.27	-	-	10	10	30	100	1	1	1	2	2	100	3
62.3	-	-	30	10	30	30	1	1	1	2	2	30	2
62.4	C	-	30	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
62.5	C	-	30	10	50	30	1	1	1	2	2	50	3
62.6	-	-	30	10	30	50	1	1	1	2	2	50	3
62.7	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	50	3
62.8	-	-	10	10	30	30	1	1	1	2	2	30	2
62.81, 82	-	-	10	10	30	100	1	1	1	2	2	100	3
	-	-	30	30	100	30	1	1	2	2	2	100	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	GELUID			VEELUID USYVAAR			LUCHT WATER BODEM VER- VISU- STE CORNIE SITEIT						
	VER- KEER	KEER	AFSTAND	VER- KEER	KEER	AFSTAND	VER- KEER	KEER	AFSTAND				
- met sneedders, persen	-	A	30	100	500	50	1	1	3	2	3	200	5
- auto's/peperfijn	-	-	30	30	30	50	1	1	3	2	3	50	3
62.23 Oude materialen en afvalstoffen (textiel, schoen):	-	-	30	30	30	30	1	1	3	2	3	50	3
- oud papier, lompet en rubber	-	-	30	30	30	30	1	1	3	2	3	50	3
- droogje afval	-	-	300	10	30	10	1	1	3	2	3	200	4
- puin, glas en hout	-	-	10	30	100	10	1	1	3	2	3	100	3
63 / 64 TUSSENPERSONEN IN DE GROOTHANDEL	-	-	0	0	10	0	1	1	3	2	3	10	1
63 / 64 Tuinbouw in de groothandel (tunnieren)	-	-	0	0	10	0	1	1	3	2	3	10	1
65 / 66 DETAILHANDEL	-	-	0	0	10	0	1	1	3	2	3	10	1
65 / 66 Drooghandel, huurverzoeggend, voor zover n.d.g.	-	-	30	0	10	10	1	1	3	2	3	30	2
65.12 Vlees, met bakken	-	-	30	0	10	10	1	1	3	2	3	30	2
65.13 Vlees, met roken, koken of smelten	-	-	30	0	10	10	1	1	3	2	3	30	2
65.22 Brood en bakstl, met bakken voor eigen winkelhedeijf	C	-	30	10	30	10	1	1	3	2	3	30	2
65.28 Supermarkten:	-	-	0	0	10	0	1	1	3	2	3	10	1
- verkoopopp. < 250 m2	-	-	0	0	30	10	1	1	3	2	3	30	2
- verkoopopp. >= 250 m2	-	-	0	0	0	10	1	1	3	2	3	10	1
65.31 Apotheken	-	-	10	0	0	10	1	1	3	2	3	10	1
65.40 Droogherteijf	-	-	10	0	0	10	1	1	3	2	3	10	1
65.92 Antiek, Indisa met werkplaats (ogren)	-	-	10	10	10	10	1	1	3	2	3	10	1
66.15 Druwmaterialen:	-	-	10	0	10	10	1	1	3	2	3	10	1
- ver(f)veren	-	-	10	0	10	10	1	1	3	2	3	10	1
- "doe het zelf"	-	-	10	10	30	30	1	1	3	2	3	30	2
66.2 Perennauo's, fietsen, motorfietsen e.d.	-	-	10	0	10	10	1	1	3	2	3	10	1

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SBI-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (in m) VOOR:		INDEX VOOR:				GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SITEIT
			GEUR	STC GELUID	LUCIET WAT	BODEM VER- KEER	VISU- EEL	VER- KEER			
66.31											
Bendieservice-stations:											
- zonder LPO	-	-	30	0	30	30	2	3	1	30	2
- met LPO	-	-	30	0	30	100	3	3	1	100	3
66.71											
Huishoudartikelen	-	-	10	10	10	30	2	1	2	30	2
66.82											
Munten < 725.000 patronen en < 1 kg bukmilt	-	-	0	0	0	10	1	1	1	10	1
66.89											
Vuurwerk < 1000 kg	-	-	0	0	0	10	1	1	1	10	1
66.91											
Warenhuizen	-	-	0	0	30	30	2	3	2	30	2
67											
HOTELS, RESTAURANTS, CAFES E.D.											
67.11	C	-	30	0	10	10	1	1	2	1	30
67.12	C	-	30	0	30	10	1	1	2	1	30
67.13	C	-	30	0	10	10	1	1	2	1	30
67.21	C	-	10	0	30	10	1	1	2	1	30
67.22	-	-	0	0	10	0	1	1	1	10	1
67.23	C	-	10	0	30	10	1	1	2	1	50
67.3	C	-	10	0	10	10	1	1	1	1	10
67.4	C	-	0	0	0	0	1	1	1	0	1
67.5	C	-	30	0	10	10	1	1	2	1	30
68											
REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEWELIGHEIDEN											
68.1	-	-	10	0	10	10	1	1	1	1	10
68.21	-	-	10	10	30	30	2	2	1	30	2
68.22	-	-	10	30	100	30	1	1	1	100	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	GELUID				LUCIIT WATER BODEM VER- VISU. STE GORNE SITEIT								
68.23	Autopuflinchingen	-	50	30	50	30	2	1	1	1	1	30	3
68.24	Autobstellers	-	10	10	10	10	1	1	1	1	1	10	1
68.29	Autorepa. bedr. n.e.g.:												
	- zonder tijdsredelij	-	10	10	30	30	1	1	1	2	1	30	2
	- met tijdsredelij	-	100	10	30	30	1	2	2	2	1	100	3
68.3	Fietser-, brom- en motor- fietserreparatiebedr.	-	10	0	30	10	1	1	1	1	1	30	2
68.4	Uurwerk-reparatie bedr.	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	1
68.5	Goud- en zilvermederijen (reparatiebedr.)	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	-	0	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	-	10	0	10	10	1	1	1	1	1	10	1
71	SPOORWEGEN												
71.0	Spoorwegen:												
	- stations	C	10	10	100	50	1	1	1	3	2	100	3
	- rangschiedrijzen	C	30	30	300	300	1	1	1	3	2	300	4
72	WEGVERVOER												
72.11	Bus-, tram-, en metro- stations	C	10	10	100	10	1	1	1	2	2	100	3
72.12	Groepsvervoerbedrijven	C	10	10	100	10	1	1	1	2	1	100	3
72.21	Taxi-bedrijven	C	10	0	30	0	1	1	1	2	1	30	2
72.22	Toelinger bedrijven	C	10	10	100	30	1	1	1	2	1	100	3
72.3	Geederenwegvervoerbedr.:												
	- zonder schoonmaken tanks	C	10	10	100	30	1	1	1	3	2	100	3
	- met schoonmaken tanks	C	200	30	100	100	2	2	2	3	2	200	4
72.41	Autoparker- en stat- lingsbedrijven	C	30	10	50	30	1	1	1	3	2	50	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINU	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	UBVAAK	LUCHE				AFSTAND		
							KEER	KEER	KEER	KEER			
72.42		C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	3
72.43		C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	30	3
72.49		C	-	10	10	100	30	1	1	2	2	100	3
73	ZEEVAART												
73.1 / 2	Zeevaartbedrijven (tamoren):												
	- vloeropp. < 150 m	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1
	- vloeropp. >= 150 m	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2
73.3	Zeevaart land-, loz- en overslagbedrijven:												
	- containers	C	-	30	10	300	100	1	1	3	3	300	4
	- stukgoed	C	-	10	30	300	100	1	1	2	3	300	3
	- erfenen, mineralen e.d.	C	A	100	700	1000	50	2	1	2	3	1000	3
	- granen of meelsoorten	C	A	200	700	500	100	1	1	1	3	700	3
	- steenbeel	C	A	100	700	1000	100	2	1	3	3	1000	3
	- olie, LTO e.d.	C	-	300	30	200	1000	2	2	3	2	1000	3
	- tankreinstelling	C	-	300	30	200	200	2	3	3	1	300	4
74	BINNENVAART												
74.1	Binnenvaartbedrijven (tamoren):												
	- vloeropp. < 150 m	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1
	- vloeropp. >= 150 m	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2
74.2	Binnenvaart land-, loz- en overslagbedrijven:												
	- containers	-	-	10	10	100	50	1	1	1	2	100	3
	- stukgoed	-	-	10	30	100	50	1	1	1	2	100	3
	- erfenen, mineralen e.d.:	-	-	30	200	300	30	1	1	2	2	300	4
	- opslagopp. < 2.000 m ²	-	-	30	500	700	50	2	1	2	3	700	5
	- opslagopp. >= 2.000 m ²	-	-	30	500	700	50	2	1	2	3	700	5

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIL-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	← AFSTAND (in m) VOOR →			INDEX VOOR:				DIVER- SITEIT			
			GEUR	STOF	GELUID GEVAAR	LUCIIT	WATER	TOEGEMER- KEER	VISU- EEL		GROOT- STE AFSTAND		
- v.c. < 500 l/a	-	-	50	300	200	50	1	1	2	2	300	4	
- v.c. >= 300 l/a	-	A	200	700	300	100	1	1	3	3	700	3	
- steenhooft:													
- opslagopp. < 2.000 m2	-	-	50	300	300	50	1	1	2	2	300	4	
- opslagopp. >= 2.000 m2	-	A	100	700	700	100	2	1	3	3	700	3	
- olie, LFO e.d.	-	-	100	10	50	700	1	1	2	2	700	5	
- tankreiening	-	-	300	30	200	200	2	3	3	1	2	300	4
75 LUCHTVAART													
75.1 Luchtvaartbedrijven (kanoren)	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
75.21.1 Luchthavens	C	-	50	50	150	100	2	1	2	3	1500	6	
75.21.2 Luchtvaartregtel. bedr.	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
75.21.3 Vliegtuigverhuurbedrijven	C	-	30	10	300	30	1	1	2	1	300	4	
76 HULPBEDRIJVEN VAN NIET VERVOER													
76 excl. 21 en 22 Hulpbedrijven van het vervoer m.g. (kanoren)	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1	
76.21 Weglgs- en medlgsbedr.	C	-	10	10	100	30	1	1	3	1	100	3	
76.22 Vervoer- en pakhuisbedrijven	C	-	100	50	100	50	1	1	2	2	100	3	
77 COMMUNICATIEBEDRIJVEN													
77.01 Postdiensten	C	-	0	10	30	0	1	1	2	1	30	2	
77.02 Telefoon-, telegraaf- diensten e.d.	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
81 BANKWEZEN													
81 Banken:													
- vloeropp. < 130 m2	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1	
- vloeropp. >= 130 m2	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
VERZEK ERINGSWEZEN													
82 Verzekeringbedrijven:													
- vloeropp. < 130 m2	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1	

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SII-CODE OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTAND (m) VOOR:			INDEX VOOR:			GROOT-STE CATE- GORIE			DIVER- SITIEIT		
			GEUR	S	GELUID	GEVAAR	LUCHT	WATER	VOEDM. KEER	VEER- BEEL	AFSTAND			
--vloeropp. >= 150 m ²	C	-	0	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
83 EXPLOITATIE VAN EN HANDEL IN ONROERENDE GOEDEREN														
83.1 Exploitatie en handel- bedr. in onroerend goed:														
--vloeropp. < 150 m ²	C	-	0	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1	
--vloeropp. >= 150 m ²	C	-	0	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
84 ZAKELIJKE DIENSTVERLENING														
84 excl. 84 en 97 Zakelijke dienstverlening (kantoor):														
--vloeropp. < 150 m ²	C	-	0	0	0	10	0	1	1	1	1	10	1	
--vloeropp. >= 150 m ²	C	-	0	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2	
84.95 Reizen, toeristisch- lingbouw	C	-	10	30	100	30		1	1	1	3	100	3	
84.97 Vrijliggebouwen e.d.	C	-	50	50	100	30		1	1	1	3	100	3	
85 VERHUUR VAN MACHINES EN ANDERE RDERENDE GOEDEREN														
85.1 Autoverhuurbedrijven	C	-	10	10	50	10		1	1	1	2	1	30	3
85.2 Machineverhuurbedrijven	C	-	10	10	50	10		1	1	1	2	2	30	3
85.3 Verhuurbedrijven van gebruiksgeelden	-	-	0	0	30	0		1	1	1	2	1	30	2
85.9 Verhuurbedrijven van recrende goederen n.s.g.	C	-	10	10	50	10		1	1	1	2	2	30	3
90 OPENBAAR BESTUUR														
90 excl. 90 en 96 Openbaar bestuur voor zover n.s.g.	C	-	0	0	30	0		1	1	1	2	1	30	2
90.4 Politiekantoren	C	-	0	0	30	0		1	1	1	2	1	30	3
90.5 Brandweerkantoren	C	-	0	0	30	10		1	1	1	1	1	30	3
90.6 Luch- en zeemachtkantoren e.d.	C	-	10	30	300	100		1	1	3	3	1	300	4
91 RELIGIEUZE ORGANISATIES														
91.0 Kerkegebouwen e.d.	C	-	0	0	30	0		1	1	1	2	1	30	2

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

TINUS CATEG. GELUID	CATEG. GEUR	STOF GELUID	GEVAAR	INDEX VOOR													
				LUCHEIT	WATER	BODEM	VER- KEER	VISU- EEL	GROOT- STE AFSTAND	CATE- GORIE	DIVER- SIFITEIT						
92	ONDERWIJS																
92.1	C	Kleuter-/ basisonderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92.4	-	Voortgezet onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92.5 / 6	-	Beroepsopleiding	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
92.7	-	Wetenschappelijk onderwijs	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
92.8 / 9	-	Overschikkingen sonder werkplassen of laboratoria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
93		GEZONDHEIDSZORG EN VETERINAIRE DIENSTEN															
93	C	Gezondheidszorg en veterinaire diensten:															
	C	- ziekenhuizen	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C	- geneeskundige, klinische	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	- individuele praktijken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C	- medische laboratoria	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94		MAATSCHAPPELIJKE DIENST- VERLENING															
94	C	Maatschappelijke dienst- verlening (incl. keukens)	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95		SOCIAAL-CULTURELE INSTELLINGEN															
95		Sociaal-culturele in- stellingen:															
	C	- buurt- en clubhuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	- bibliotheken en musea	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C	- dierenhuizen	30	10	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	C	- studio's (film, TV, ra- dio, geluid)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	C	- theater, bioscopen (gehoor gebouwen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	- ateliers voor kunst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIL-CODE	ONSMUUVING	CON- TINU	A- CATEG. GELUID	AFSTA- IN (m) VOOR- GELUID GEVAAR		INDEX VOOR- BODEM VER- KEER		GROOT- CATE- STE GORIE AFSTAND						
				GEUR	STOF	LUCHT	WAT	YISU- EEL	SITEIT					
	- muziek en balletscholen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	2	1	30	2
	- sociaal-culturele in- stellingen n.s.g.	C	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
96	SPORT EN RECREATIE													
96.12.1	Zwembaden:													
	- overdakt	C	-	30	0	30	10	1	1	1	3	1	50	3
	- niet overdakt	C	-	30	10	200	10	1	1	1	3	1	200	4
96.12.2	Sportaccommodaties:													
	- sporthallen	C	-	0	0	30	0	1	1	1	2	1	50	3
	- bowlingcentra	C	-	0	0	30	0	1	1	1	2	1	30	2
	- skelterbanen:													
	- < 8 u/w in gebruik	C	-	50	30	500	30	1	1	1	2	2	1	300
	- > 8 u/w in gebruik	C	A	50	50	1000	30	1	1	1	2	2	1	1000
	- auto/cultuur, motor- cross terreinen e.d.:													
	- < 8 u/w in gebruik	-	-	100	50	700	50	1	1	1	2	3	1	700
	- > 8 u/w in gebruik	-	A	100	100	1500	50	1	1	1	2	3	1	1500
	- overdakke kunstrijbanen	C	-	0	0	100	100	1	1	1	2	1	100	3
	- stadions en open-luchtrijbanen	C	-	0	0	300	0	1	1	1	3	2	300	4
	- menages	-	-	30	30	30	0	1	1	1	2	1	50	3
	- tennisbanen (met verlichting)	-	-	0	0	50	0	1	1	1	2	2	50	3
	- veldsportcomplex (met verlichting)	-	-	0	0	50	0	1	1	1	2	2	50	3
	- golfbanen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	2	1	30	2
	- kunstrijbanen	-	-	0	0	30	0	1	1	1	1	2	30	2
	- handendruuwaterreinen	-	-	0	0	50	0	1	1	1	1	1	30	3
96.12.7	Schietmichingens:													
	- vrij buitenbanen	-	-	10	0	500	1500	1	1	1	1	1	1200	6
	- schietbomen	-	-											

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	TINU	CATEG.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	INDEELING VOOR				DIVER-	
							LUCHT	WATER	BODEM	VER-		VISU-
							KEER	EEL	AFTAND	STIHT		
- kleiduiven	-	-	10	0	200	300	1	1	1	1	300	4
- gewesbanen	-	-	30	0	1500	1500	1	1	1	1	1500	6
- ploetbanen	-	-	30	0	1500	1500	1	1	1	1	1500	6
- boogbanen	-	-	0	0	30	200	1	1	1	1	200	4
- buitenbanen met voorz.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- schietbanen	-	-	10	0	300	500	1	1	1	1	500	5
- gewesbanen	-	-	10	0	1000	1500	1	1	1	1	1500	6
- ploetbanen	-	-	10	0	1000	200	1	1	1	1	1000	5
- boogbanen	-	-	0	0	30	30	1	1	1	1	30	2
- binnenbanen:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- gewes- en ploetb.	C	-	0	0	200	10	1	1	1	1	200	4
- boogbanen	C	-	0	0	10	10	1	1	1	1	10	1
- Spoonschalen, gymnasiek- zalen	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2
96.22 Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	-	-	30	10	200	10	1	1	3	3	200	4
96.23 Casino's	C	-	30	0	50	0	1	1	2	1	50	3
96.29 Amusementgelegenheden:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- dansscholen	C	-	0	0	50	0	1	1	2	1	50	3
- feestzalen	C	-	0	0	100	0	1	1	2	1	100	3
- amusementshallen	C	-	0	0	50	0	1	1	2	1	50	3
- modelflygvelden	-	-	30	0	300	100	1	1	1	1	300	4
97 BEDRIJFS- EN WERKNEMERS- ORGANISATIES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
97 Bedrijfs- en werknemers- organisaties (kantoren)	-	-	0	0	30	0	1	1	1	1	30	2
97.5 Research- e.d. weste- schapslijst instellingen met laboratoria	-	-	10	0	30	50	1	2	1	1	50	3
98 OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
98.1.1 Vervoerbedrijf, stasiet.	-	-	30	50	50	30	1	1	2	1	50	3

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SIB-CODE	OMSCHRIJVING	CON- TINU	A- CATEG.	AFSTAND (in m) VOOR:		VER- KEER	VISU- EEL	GORGIE	SITEIT					
				GEUR	STO					WAT	BODEN	STE	AFSTAND	
nietingebouwen e.d.														
94.11.2	Vuiletoestellen	-	-	300	300	300	10	1	2	3	3	3	300	4
94.11.3	Vuileverstuivingen	C	-	200	300	300	30	1	1	2	3	3	300	4
94.11.4	Gemsentweven, chemisch afval depots	-	-	30	50	50	10	1	1	3	2	1	50	3
94.12	Risicovervals- en pletteringsrisicovrijstellingen (geen korrosiefactoren):													
(1)	- < 100.000 Lc.	C	-	200	30	100	10	1	1	1	1	1	200	4
(1)	- 100.000 - 300.000 Lc.	C	A	300	50	200	10	1	1	1	2	1	300	4
(1)	- > 300.000 Lc.	C	A	500	50	300	30	1	1	1	3	2	500	5
	- indien thermische siffring	-	-	700	100	300	50	2	-	-	-	-	700	5
	- rioelgemaal	C	-	30	0	10	0	1	1	1	1	1	30	2
94.13	Afvalverwerkingsbedr.:													
	- afvalverwerkingsinstall.	C	-	200	200	300	50	1	1	1	3	2	300	4
	- verwerking afgevoerde olie	C	-	100	10	50	50	2	1	3	2	2	100	3
	- kachelbrandstuf	-	-	200	50	30	30	3	1	2	1	2	200	4
	- radioactief afval	C	-	10	50	200	1500	1	1	1	1	1	1500	6
	- risicovrijstellingen branding (voor tikken- huizen)	-	-	30	10	30	30	1	1	1	1	1	30	2
	- oplosmiddelenwinning	-	-	100	10	10	50	2	1	2	1	2	100	3
	- vuilverbrandingshuis: houtvuil, afval	C	A	300	200	300	50	3	1	2	3	3	300	4
	- vuilverbrandingshuis: chemisch afval	C	A	200	100	300	50	3	1	3	3	3	300	4
	- verwerking fysisch-chemisch en galvanisch afval	-	-	30	30	50	30	1	2	2	1	1	50	3
	- puinbakken en zeeën, v.v. < 100.000 l/v	-	-	30	100	300	10	1	1	1	2	2	300	4
	- puinbakken en zeeën, v.v. > 100.000 l/v	-	-	30	200	700	10	1	1	1	3	3	700	5

(1) 1 m3 kaltegr/dag = 170 Lc.; 1 m3 vuilgr/dag = 700 Lc.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

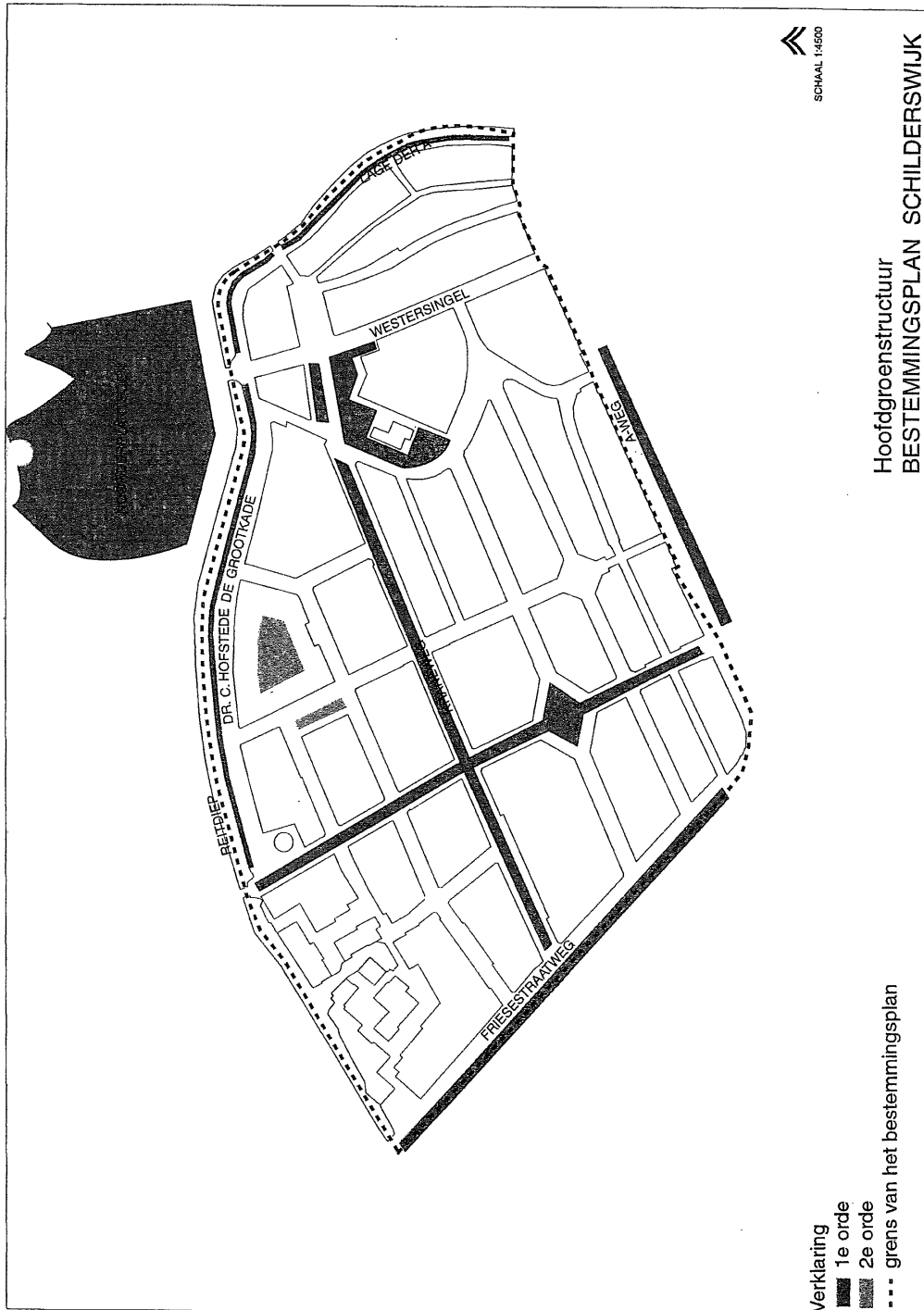
NUM	LAIRG.	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	LUCIIT WATER BODEN VER- VISU- STE				CORIE	SITEIT		
						KEER	EEL	AFSTAND	AFSTAND				
- misverwerking: zie SHI 98.12; voor korelbricken nog geen normen													
98.14	-	-	10	10	30	100	1	1	2	1	1	100	3
98.15	C	-	0	0	30	10	1	1	1	1	1	50	3
98.21	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2
98.22	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
98.23	-	-	10	0	30	0	1	1	2	1	1	50	3
98.24	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
98.29	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
98.31	C	-	50	10	100	30	1	2	1	2	2	100	3
98.32	-	-	30	10	30	30	1	2	2	1	1	30	2
98.33	-	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2
98.34	-	-	0	0	10	0	1	1	1	1	1	10	1
98.35	-	-	10	0	10	0	1	2	1	1	1	10	1
98.36	-	-	30	30	50	30	1	2	1	2	1	50	3
98.4	-	-	10	0	0	0	1	1	1	1	1	10	1
98.5	-	-	0	0	0	10	1	1	1	1	1	10	1
98.91	Begravesmiddelen:												
	-	-	0	0	10	0	1	1	1	2	1	10	1
	-	-	0	0	10	0	1	1	1	2	1	10	1
	-	-	100	10	30	10	2	1	1	2	2	100	3
98.92	C	-	10	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2
98.93	C	-	30	0	100	0	1	1	1	1	1	100	3
98.99	C	-	0	0	30	0	1	1	1	1	1	30	2

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 5 Hoofdgroenstructuur

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



SCHAAL 1:4500

Hoofdgroenstructuur
BESTEMMINGSPLAN SCHILDERSWIJK

- Verklaring
- 1e orde
 - 2e orde
 - grens van het bestemmingsplan

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

BIJLAGE 6
ASVV-normen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.2.

6.2.9.6 Parkeercijfers

bel 6.2.39. Parkeercijfers woningen.

voetnoten (na tabel 6.2.43)	per	aantal parkeer- plaatsen
1,0	woning	
1,1	woning	
1,3	woning	
0,7-0,8	woning	
max. 1,0	woning	
1,2,3,4,12,13		
1,0	woning	
1,0-1,3	woning	
0,45-0,6	woning	
0,5-0,9	woning	
0,6-0,9	woning	
0,5-0,6	kamer	12,13
0,25-0,5	woning	12,13
0,8-1,0	woning	1,2,3,4,12,13
0,7	wooneenheid	12,13
0,15-0,3	wooneenheid	12,13

6.2.

Tabel 6.2/40. Parkeercijfers winkels.

voetnoten (na tabel 6.2/43)	per	aantal parkeer- plaatsen	grondgebruik (functies)
14	100 m ² bvo	4,2-10,0	wedewinkel/hypermarkt
	100 m ² bvo arb.pl.	6,5 +0,4	
5,10,11,12,13	100 m ² bvo	3,5-5,0	streekverzorgende winkel
	100 m ² bvo arb.pl.	3,3 +0,4	
5,10,11,12,13	100 m ² bvo arb.pl.	2,5-3,5 +0,4	stad-/wijkverzorgende winkel
5,6,10,11,12,13	100 m ² bvo	1,5-2,5	buurtverzorgende winkel
	100 m ² bvo arb.pl.	1,25-2,2 +0,4	
10,12,13	100 m ² bvo	2,0-2,85	dorpscentrum
12,13	100 m ² bvo	1,2	toonzaal
12,13	100 m ² bvo	2,2	doe-het-zelf bouwmarkt
12,13	100 m ² bvo	2,0	tuincentrum

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6.2

Tabel 6.2/42. Parkeerkennijfers onderwijsvoorzieningen.

grondgebruik (functies)	aantal parkeer- plaatsen	per	voetnoten (na tabel 6.2/43)
bestuonderwijs	0,5 +0,5	lestokaal arb.pl. nop ¹	8,12,13
voorgezetz onderwijs	0,5 +0,5	lestokaal arb.pl. nop	12,13
hoger onderwijs (MBO/HBO)	0,8 +0,5 +0,15-0,3 of +0,2-0,4	lestokaal arb.pl. nop leesling (dag) leesling (avond)	12,13,17
wetenschappelijk onderwijs	0,8 +0,27 +0,06 +0,48	lestokaal arb.pl. nop student bezoeker	12,13,17
schooltuin	1,0	begeleider	

¹ nop = niet onderwijzend personeel.

6.2

Tabel 6.2/41. Parkeerkennijfers werkgelegenheid.

grondgebruik (functies)	aantal parkeer- plaatsen	per	voetnoten (na tabel 6.2/43)
kantoor op A- of B-locatie A-locaties Randstad, stree- delijke knooppunten en overige stadsgewesten A-locaties elders B-locaties Randstad, stedelijke knooppunten en overige stadsgewesten B-locaties elders	10 20 20 40	100 werken 100 werken 100 werken 100 werken	opmerking: dit zijn eigenlijc kencijfers, maar pakswaarmen. (zie ook 8.5.1.1) (blz. 26)
kantoor (elders) met balliefunctie	0,2-0,25 +0,25-0,75	100 m ² bvo arb.pl.	7,12,13,15,16
zonder balliefunctie	0,2-0,25 +0,25-0,5	100 m ² bvo arb.pl.	
praktijruimte	4,0 of 1,0 +1,0	eenheid behandelkamer arb.pl.	12,13
garage, service-station	3,2	100 m ² bvo	12,13
showroom (auto's)	1,0	100 m ² bvo	12,13
bedrijfsverzamelgebouw	1,4	100 m ² bvo	12,13
industrie, ambacht, bouw, groothandel, transport	1,1-1,6	100 m ² bvo	9,12,13
opslag	0,3-0,7	100 m ² bvo	9,12,13
laboratorium	1,0	100 m ² bvo	12,12

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

midgebruik (instities)	aantal parkeer- plaatsen	per	voetnoten (na tabel 6.2/4.3)
moskee	0,05-0,2 of 4,5-10,0	ziplaan 100 m ² bvo	12,13
isgebouw	8,0-10,0 of 1,5	eenheid arb.pl.	12,13
kenhuis	0,85-1,0 of 0,35-0,5 +0,35 +0,35	bed arb.pl. bezoeker polit-patiënt	12,13,18
c. werkpl., agverblijf, crèche	0,25	100 m ² bvo	8,12,13,18
erige med. en naatsch. diensten	1,7-2,7	100 m ² bvo	12,13,18
renigingsgebouw	2,0-4,2	100 m ² bvo	12,13,18
instudio	4,0	100 m ² bvo	12,13,18
ifébar	5,0	100 m ² bvo	12,13
iscolleek	6,0	100 m ² bvo	12,13,18
staurant	0,34 +0,20 of 12,0-15,0	arb.pl. ziplaan 100 m ² bvo	12,13
otel	0,5 +1,0	arb.pl. kamer	12,13
otel	0,5 +1,0	arb.pl. kamer	12,13
houwborg, theater, concertzaal	0,4 +0,1-0,2 of 20,0	arb.pl. ziplaan 100 m ² bvo	12,13,18
ees verder op pagina 151.			

grondgebruik (instities)	aantal parkeer- plaatsen	per	voetnoten (na tabel 6.2/4.3)
bioscoop	0,4 +0,1-0,2 of 20,0	arb.pl. ziplaan 100 m ² bvo	12,13,18
vergader-, congreszaal, jaarbeurs	0,2 +0,2 of 5,0-6,0	arb.pl. ziplaan 100 m ² bvo	12,13,18
gymnastieklokaal	7,0-10,0	eenheid	12,13
sportschool-studio	1,0-2,0	100 m ² bvo	12,13
sporthal	27,0-40,0 +0,07-0,2 of 2,4-3,0	eenheid ziplaan 100 m ² bvo	12,13,18
squashbaan	1,5	baan	12,13
tennisbaan	3,0	baan	12,13
sportveld	16,0-20,0 +0,20 of 0,25-0,50	ha netto terrein ziplaan bezoeker	12,13,18
speel- en ligweide	0,25	bezoeker	12,13
zwembad	52,0-64,0 of 0,4-0,5 +8,0-10,0	100.000 inv. arb.pl. 100 m ² opp. bassins	12,13,18
manege	0,5	box	12,13
bowlingbaan	2,0	baan	12,13
begraafplaats	30,0	eenheid	12,13
volkstatu	0,3	perceel	12,13
museum	0,5-1,0 +19,0	100 m ² bvo eenheid	12,13,18
station	>19,0	eenheid	12,13,18
bibliotheek	0,5-1,0	100 m ² bvo	12,13

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- 15. Reductiefactor bij zeer goede fietsvoorzieningen 0,95;
- 16. Reductiefactor bij aanwezigheid van bedrijfsvervoerplan 0,50-0,90.
- 17. Voor universiteiten, instellingen van hoger en middelbaar beroepsonderwijs en andere onderwijsinstellingen op bovenlokaal niveau op A- en B-locaties gelden parkeernormen (zie 8.5.1.1).
- 18. Voor de volgende voorzieningen op A- en B-locaties gelden parkeernormen voor het aantal parkeerplaatsen voor werknemers: sport- en evenementenhallen, theaters, musea, congresfaciliteiten, zalencomplexen, ziekenhuizen en grotere vermaakcentra. Wijkgebonden voorzieningen vallen hier niet onder (zie 8.5.1.1).

6.2.10 Openbaar vervoer

Tabel 6.2/45. Gewenst aanbod openbaar vervoer afhankelijk van vervoersvraag.

reizigers (per uur per richting)	soort	capaciteit	frequentie (per uur)	opvoel tijd (min)
300	stadsbus	75	6	10
	streekbus	65	7	9
600	stadsbus	75	12	5
	gelede bus	120	8	7,5
	streekbus	65	14	4,5
	gelede tram	120	8	7,5
900	stadsbus	75	18	3
	gelede bus	120	11	5,5
	gelede tram	120	11	5,5
	dubbelgelede tram	165	8	7,5
1.350	dubbelgelede tram	165	12	5
2.700	dubbelgelede tram	165	24	2,5
	2 gekoppelde dubbelgelede trams	330	12	5
9.000	4 gekoppelde dubbelgelede sneltram/metrostellen	740	18	3

1) Vrijsteeg: gewenst aanbod, zijnde frequentie x voertuigcapaciteit moet 1,5 x aantal reizigers bedragen (in verband met variaties in vraag en aanbod van dag tot dag en van tijdstip tot tijdstip).

2) Inzet van groter materieel bij weinig reizigers staat door de verlenging van de 'opvoel-tijd' op gespannen voet met de doelstelling (de rijkets van) het openbaar vervoer te verbeteren.

Bron: Van Wiltzen; 1995.

- 1. Bij ca. 340 auto's per 1.000 inwoners. Als het autobezit met 25 auto's per 1.000 inwoners toeneemt, dient het kentijfer met 0,05 p.p. per woning te worden verhoogd.
- 2. Een garage met oprijt felt voor 1 p.p.; een garage zonder oprijt voor 0,7 p.p. Een carport telt voor 0,85 p.p.; een tuinparkeerplaats voor 0,3 plaats.
- 3. In een woonwijk heeft ca. 25% van de woningen parkeernorm op eigen erf. Een groter percentage op eigen erf doet het vereiste kentijfer toemen: 10% extra parkeernorm op eigen erf doet het kentijfer met 4% stijgen. Bij een tekort aan openbare parkeerplaatsen zal echter weer meer van de mogelijkheid op eigen erf gebruik worden gemaakt.
- 4. In 19e eeuwse en vooroorlogse wijken kan het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg met maximaal 25% worden gereduceerd.
- 5. 100 m² bvo komt overeen met 60 à 80 m² vvo.
- 6. bvo < 2.500 m².
- 7. Bij ca. 1 arbeidsplaats per 30 m² bvo.
- 8. Halers en bringers geven aanleiding tot een kortstondig hogere behoefte.
- 9. Bij ca. 1 arbeidsplaats per 50 m² bvo.
- 10. Bij ca. 1 arbeidsplaats per 40 m² bvo.
- 11. Omvang winkels: streekverzorgend > 30.000 m² bvo; stad/wijkverzorgend 1.500 - 30.000 m² bvo; buurtverzorgend < 2.500 m² bvo; dorpscentrum < 5.000 m² bvo.
- 12. Grote steden: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht.
- 13. Reductiefactoren naar stadsgrootte, functie en kwaliteit openbaar vervoer.

	goed openbaar vervoer ¹	zeer goed openbaar vervoer ²
rote steden	woningen 0,95 winkels 0,5-0,6 overig 0,6-0,7	woningen 0,9 winkels 0,3-0,5 overig 0,5-0,6
overige steden plaatsen	woningen 0,95 winkels 0,7-0,8 overig 0,7-0,8	woningen 0,9 winkels 0,7-0,8 overig 0,6-0,7

Zie 6.2.9.3.

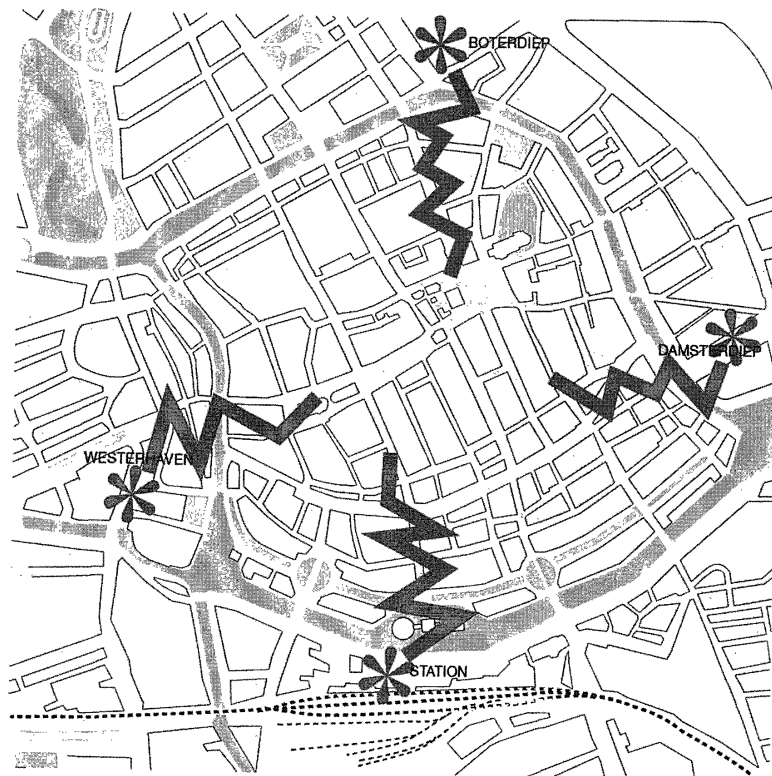
Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 6 Verbeelding bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 7 Kaartbijlagen bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'

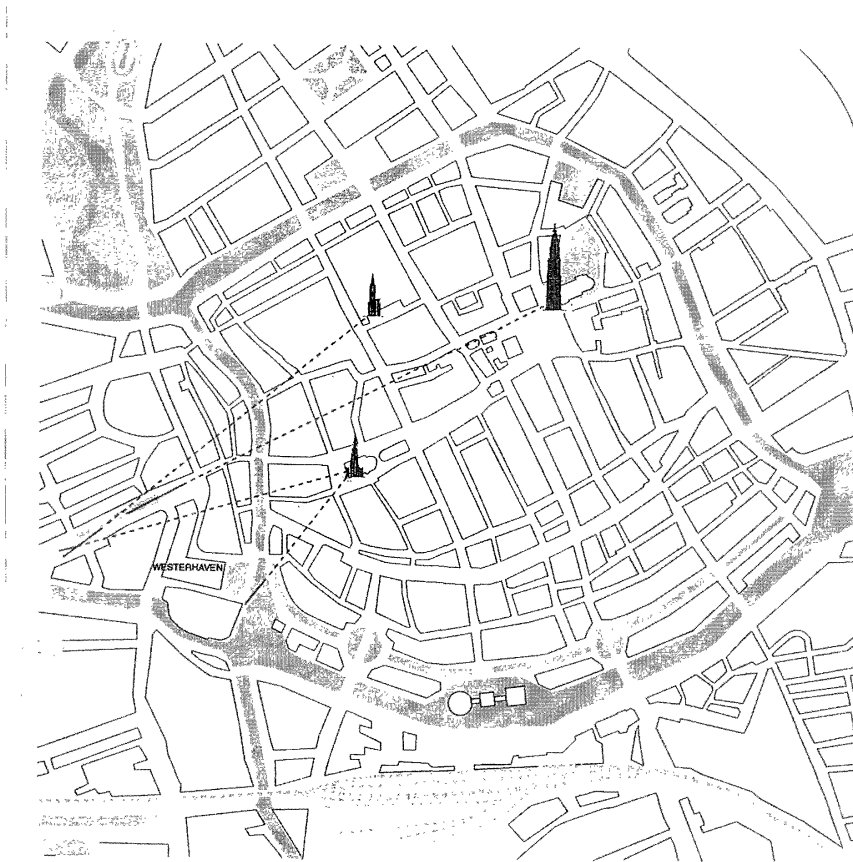
Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



 BRONPUNTEN BINNENSTAD

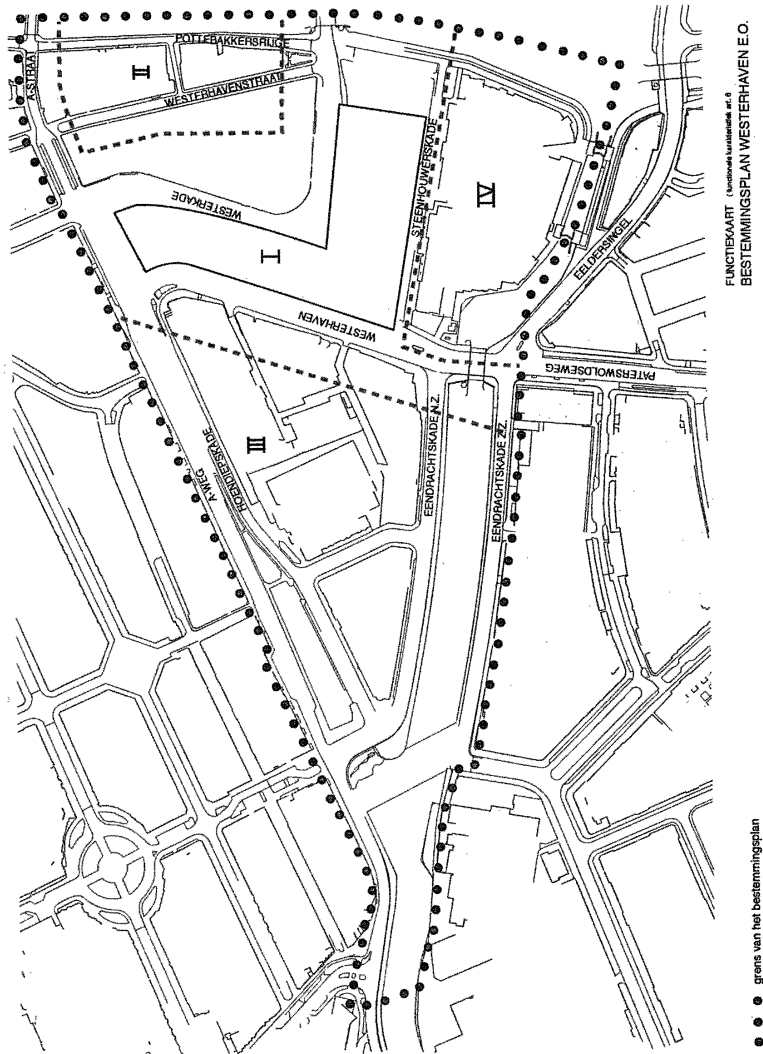
BESTEMMINGSPLAN WESTERHAVEN E.O.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

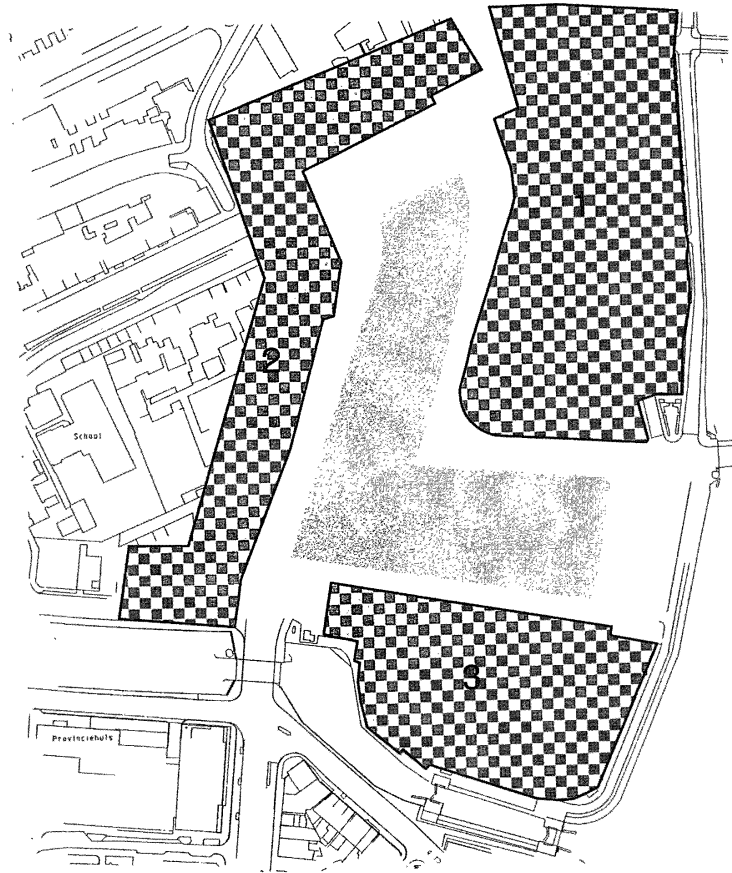


ZICHTLIJNEN
BESTEMMINGSPLAN WESTERHAVEN E.O.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



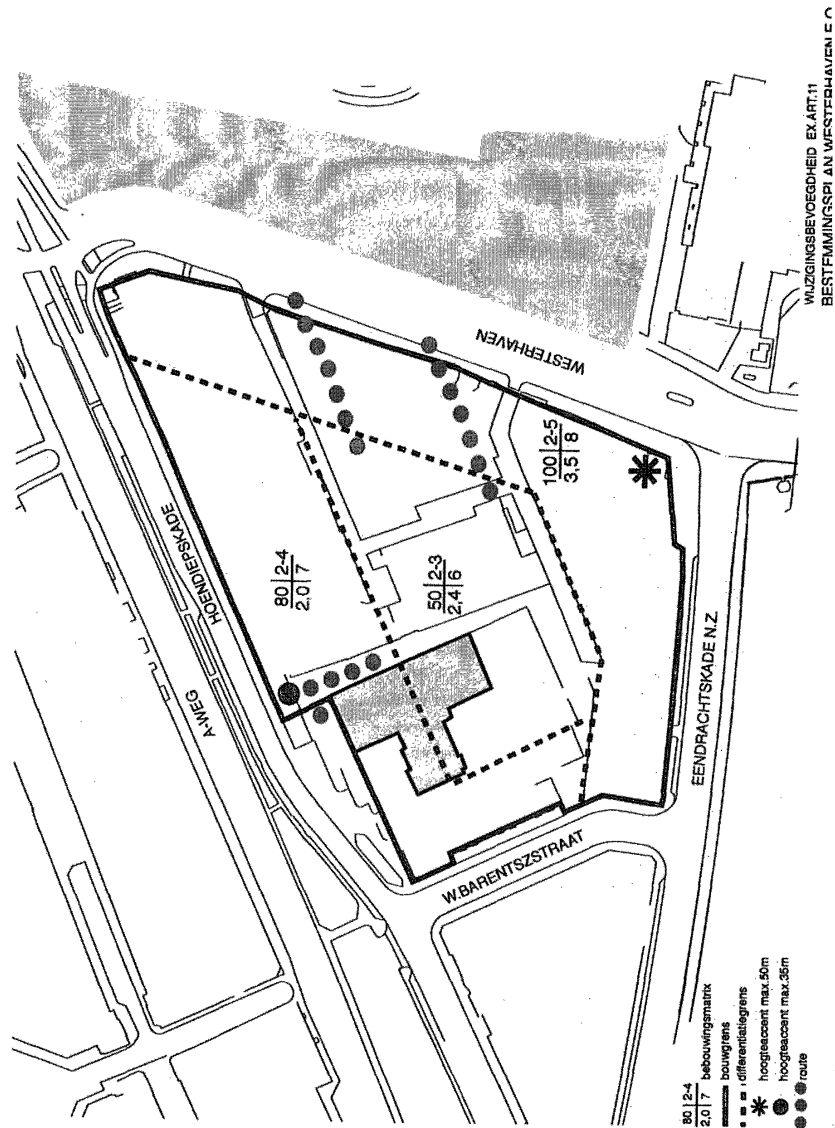
Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



BESTAANDE STEDELIJKE STRUCTUUR

BESTEMMINGSPLAN WESTERHAVEN E.O.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



vastgesteld
gemeente Groningen - Sledemenerbuurt / Westerhaven

45

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 8 Toelichting en regels bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'

BESTEMMINGSPLAN
WESTERHAVEN e.o.

Gemeente Groningen
Juni 1999

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
1.1	Historische ontwikkeling	3
1.2	Terreingesteldheid.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planproces	6
1.5	Intentie-overeenkomst gemeente-Wilma Vastgoed	7
2.	Stedenbouwkundige opzet.....	8
2.1	Context van de binnenstad	8
2.2	Bestaande stedelijke structuur.....	11
2.3	Aanknopingspunten voor ontwikkeling	12
2.4	Hoofdlijnen planontwikkeling	13
2.5	Nadere uitwerking: Westerhaven als motor voor ontwikkeling.....	16
3.	Milieuaspecten.....	19
3.1	Algemeen	19
3.2	Bestaande situatie.....	20
3.3	Sectorale aspecten	20
4.	Uitvoeringsaspecten	24
4.1	Economische uitvoerbaarheid	24
5.	Inspraak en vooroverleg	25
5.1	Inspraak	25
5.2	Vooroverleg.....	26
5.3	Zienswijzen	27
6.	Juridische toelichting.....	32
6.1	Algemeen	32
6.2	Toelichting op de plankaart.....	32
6.3	Toelichting op de voorschriften	33
7.	Voorschriften.....	45
8.	Samenvatting	68

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

1. INLEIDING

Het gebied rond de Westerhaven vormt de belangrijke zuidwestelijke entree tot de binnenstad. Het wordt een bronpunt voor de binnenstad, dat haar moet "voeden" en haar winkelstructuur aanvullen. Het bronpunt Westerhaven betekent 13.500 m² grootschalige detailhandel, een parkeergarage van ca. 800 plaatsen en een aanlooproute naar de binnenstad. Deze grootschalige winkels passen niet in de compacte binnenstad. In die zin is dit project een sleutelproject voor het binnenstadsbeleid.

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." is een planologische stap in het proces om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied ligt aan de rand van de oude binnenstad. Het vormt een wigvormig segment in de schil rond de binnenstad; het wordt begrensd door de A-weg in het noordwesten, de Pottbakkersrijge en Sluiskade in het oosten en tenslotte in het zuidwesten Eendrachtskade ZZ en Hoendiep ter hoogte van de Friesestraatweg.

De ontwikkeling van de Westerhaven - als bronpunt voor de binnenstad - neemt het omringende gebied in het kielzog mee. Er komt een intensivering van het grondgebruik op gang met vooral nieuwe winkels, woningen, een museum en parkeergelegenheid. Door deze nieuwe functies wordt de binnenstad naar buiten "uitgebouwd". Ook in de ruimtelijke opbouw.

Er heeft in de loop der tijd een accentverschuiving plaatsgevonden in de betekenis van het gebied voor de stad: van onderdeel van de Verbindingskanaalzone - in het Structuurplan 1987 - naar "uitleg" van de binnenstad. De functionele invulling vloeit voort uit de beleidsvisie op de binnenstad (Binnenstad Beter 1993), met inbegrip van het beleid inzake de grootschalige detailhandel.

De intensivering in dit gebied staat niet op zich. Het versterken van de centrumpositie van de stad omvat vele facetten, zoals het verbeteren van de bereikbaarheid, de kwaliteit van de openbare ruimte, de versterking van de dienstverlenende sector aan de binnenstadsrand (Verbindingskanaalzone) en de culturele uitstraling van de stad (cultuurcentrum Oosterpoort, museum, bibliotheek).

Er was voldoende aanleiding om met voortvarendheid ook op deze locatie te werk te gaan. Het Waagstraatproject is opgezet om - als een katalysator - aan de binnenstad een impuls te geven, die hard nodig is om de centrumpositie vast te houden en het werkgelegenheidsbeleid de nodige steun te geven. Dat project werpt zijn vruchten af en stimuleert ook particulieren tot initiatieven. De Westerhavenontwikkeling is daarbij van groot belang als bronpunt. Inmiddels is de bouw dan ook gestart.

1.1 Historische ontwikkeling

De Westerhaven is aan het eind van de vorige eeuw uitgegraven en heeft minder dan een eeuw als haven gefunctioneerd. Het was vooral een haven voor beurt- en binnenschippers. Dit in tegenstelling tot de Noorderhaven, verbonden met het Reitdiep en de A, die veel langer een belangrijke havenfunctie in dit deel van de stad vervulde voor de vaart op de noordelijke en oostelijke zeeën.

Het plangebied met de gedempte Westerhaven ligt ten westen van de historische binnenstad en de voormalige westelijke vestinggracht, in de latere gordel van vestingwerken rond de stad. In de stadspatentegrond zijn ter hoogte van de Melkweg en de Westerhaven nog duidelijk de contouren van vestingwerken en stadsgrachten afleesbaar. Hieraan ontleent de Westerhaven zijn "winkelhaak"-achtige vorm.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Aan de bebouwing binnen het plangebied zijn de sporen van verschillende tijdperken herkenbaar. Door de complexe indeling van het gebied als gevolg van de samenloop van de getijde gevoelige A en het stelsel van stadsgrachten is het gebied bijna eilandgewijs en met grotere tussenpozen ontwikkeld. Het eerst direct tegen de binnenstad aan, geleidelijk ook verder naar buiten nadat daar -midden 16^e eeuw- door het weidegebied De Hoen het Hoendiep was gegraven als vaarverbinding met Friesland.

Begin 17^e eeuw ontstond de eerste uitleg buiten de stadsmuren, tussen de Westerbinnensingel en Westersingel: de Buiten A-poort. Langs het Hoendiep en ten westen van de toenmalige Hoornseweg (nu westzijde Westerhaven/Lissabonstraat e.o.) zette zich in de loop der tijd de bebouwing door. Het Hoendiep was aanvankelijk niet van grote betekenis voor de aan- en afvoer naar en van de stad. De trekvaart liep dood op de Buiten A-poort. Er vond enige handel en overslag plaats. Verder vertrok er een personen-veer richting Friesland.

Deze situatie bleef bestaan tot ongeveer het midden van de 19^e eeuw. In 1864 werd door de Provincie de Westerhavensluis aangelegd. Het Hoendiep kwam zo in verbinding te staan met het in 1861 tot Noord Willemskanaal vergraven Hoornsediep en met de westelijke stadsgracht. Als stop- en aanlegplaats kreeg de Westerhaven (toen nog niet zo geheten) toen meer betekenis. Nadat in 1874 de vestingwallen waren geslecht, ontstond er nabij de sluis meer ruimte. Bovendien kreeg de vaarweg via het langs de zuidgrens van de binnenstad aangelegde Verbindingskanaal aansluiting op het Damsterdiep en de aangelegde Oosterhaven.

Het plan Brouwer (1875) speelde in op de gecreëerde ruimte en de kansen voor de haven. Zijn plan voorzag in het uitgraven van het gebied tot een driehoekige Westerhaven en in de aanleg van koopmans- en pakhuizen aan de binnenstadskant. Als opslag voor de Korenbeurs, die in die tijd van nationale betekenis was voor de ontwikkeling van de binnenlandse graanprijzen.

Dat plan werd vrijwel uitgevoerd: het monumentale pakhuis De Lauwers getuigt nog van die tijd. De haven werd niet driehoekig, maar bleef L-vormig, naar het oosten begrensd door de Steenhouwerskade. De pakhuizen dienden als opslag van graan, dat in de Korenbeurs werd verhandeld. De graanhandel was in die tijd het centrum van de binnenlandse graanhandel, waar vraag en aanbod elkaar ontmoetten. Ten zuiden van de Steenhouwerskade ontstond een eiland, dat ook de naam Het Eiland droeg. Hier vestigden vele schippers zich een het eind van de vorige eeuw. In het centrum stond een stijfelfabriek met directeurswoning (Van Mesdag), waaromheen diverse schipperswoningen verrezen. Later vestigden zich op het Eiland nog enkele bedrijven. (In de zeventiger jaren moest de bebouwing van dit eiland voor de stadsvernieuwing wijken.)

De Westerhaven heeft daarna zo'n 30 jaar goed gefunctioneerd. Granen, aardappelen en in het najaar ook suikerbieten werden er aan- en doorgevoerd. Omdat de sluis maar 60 à 70 schepen per dag kon doorlaten liep het aantal wachtende schepen in en naar de Westerhaven soms op tot 300. Dat was van invloed op de bedrijvigheid in de omgeving van de haven. Handelondernemingen, cafés, een veerhuis, pakhuizen en kleinere fabrieken vonden er gemakkelijk hun nering. De aanleg in 1907/08 van het "Omsnijdingskanaal" of het Eendrachtsskanaal bracht daarin verandering. De loop van dit tweede kanaal bepaalt mede de vorm van het plangebied. Het kanaal bracht een rechtstreekse vaarverbinding tot stand tussen Hoendiep en de Westerhavensluis. Het doorgaande scheepvaartverkeer kon de haven mijden. Daarmee werd, bijna direct na de aanleg, de teloorgang van de havenfunctie ingeluid. Na WO II liep het gebruik van de haven versneld terug een toename van het wegverkeer en een daarmee gepaard gaande afname van het scheepvaartverkeer. Gebrek aan parkeerruimte leidde er tenslotte toe, dat de Westerhaven in 1962 werd gedempt.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Enerzijds kon dat initiatief eind jaren vijftig op de steun rekenen van de winkeliersvereniging Centrum-A-poort en van het marktwezen (Centrale Groninger Marktlieden Bond). Anderzijds riep het weerstand op bij veel stadgers, die meenden dat met het verdwijnen van het wijde water een karakteristiek deel van Groningen verloren zou gaan.

De discussies liepen nog tot eind 1960. De gemeenteraad nam toen het besluit tot algehele demping. Het gelijktijdig aanleggen van een ondergrondse parkeergarage is destijds wel in de beschouwing betrokken, maar toen als technisch- en financieel onhaalbaar van de hand gewezen.

Technisch is de garage nu te realiseren; de financiële haalbaarheid moet blijken in dit plan. Een gedempte Westerhaven kon behalve als parkeerterrein voor auto's ook dienen als evenementen- en marktplaats. Vanaf 1964 gebeurde dat ook daadwerkelijk. Dat betekende, dat de binnenstad -Grote Markt en Vismarkt- het jaren zonder warenmarkt heeft gesteld. De straten en pleinen in de binnenstad kregen een verkeersfunctie voor auto's en openbaar vervoer. Een situatie die in de loop van de zeventiger jaren onhoudbaar werd door de enorme groei van het particuliere autoverkeer.

In 1972 lanceerde de gemeente een andere visie met betrekking tot het gebruik van de binnenstad. Winkels en markt behoorden binnen de Diepen te worden geconcentreerd en goed bereikbaar te zijn voor voetgangers en fietsers: een kwalitatief hoogwaardig kernwinkelapparaat in een leefbare, goed ingerichte binnenstad. Onder heftige discussies werd van de ene dag op de andere het verkeers circulatie plan ingevoerd. De Westerhaven kreeg toen de parkeer- en verkeersfunctie (onderdeel diepenring) die het nu nog heeft.

De historie van dit stadsdeel is te illustreren aan de hand van een groot aantal architectonisch en historisch waardevolle panden. De gesloten oostelijke gevelwand van de Westerkade bevat een aantal herenhuisen en voormalige graanpakhuizen met een monumentaal karakter, zoals de herenhuisen Westerkade nr. 4 (gemeentelijk monument) en nr. 10 (rijksmonument), de in de bocht gelegen grote voormalige graanpakhuizen op nrs. 15 en 16 (gemeentelijke monumenten). In de westwand van de Westerhaven liggen twee opvallende jongere (rijks-)monumenten op de nrs. 10 en 11 temidden van gebouwen van zeer uiteenlopende stijl en kwaliteit. Het gebouw nr. 10 is het voormalig havenkantoor. Aan de Hoendiepskade liggen op de nrs. 4, 7, 8 en 11 woonhuizen van voor 1850 die als rijksmonument zijn bestempeld. Ter hoogte van de Willem Barentszstraat is het beeldbepalende gebouw van de Julianaschool gelegen. Op de andere hoek -Hoendiepskade nrs. 24 en 25- het karakteristieke complex van een voormalige oliefabriek van de Fa. Roelfsema, met bijbehorende directeurswoning (rijksmonument). De entree van het deelgebied, op de kop van de Hoendiepskade-Eendrachtskade noordzijde, wordt gemarkeerd door het kantoor en de vroegere aanlegplaats van de Stoombootmaatschappij Groningen-Lemmer (rijksmonument). De gevels van de twee grote graanpakhuizen Overijssel en Friesland in de noordwand van het Hoendiep (rijksmonumenten) leiden deze markante entree van het voormalig havengebied in.

1.2 Terreingesteldheid

Het gebied ten westen van de voormalige binnenstadsmuur is kunstmatig en egaal. Voorheen strekte zich hier weide- en polderlandschap uit, waarin in de loop der tijd kanalen en havenwerken waren aangelegd. Sinds deze in de loop van de twintigste eeuw moesten wijken voor het wegverkeer zijn de waterwegen vervangen door een zandbed. Van de voormalige Westerhaven zijn de kademuuren ondergronds nog aanwezig.

De ontwikkeling van het telefoonverkeer maakte in de beginjaren een ruim ondergronds kabelnet noodzakelijk. De Steenhouwerskade biedt ondergronds plaats aan een hoofdkabelnet, afkomstig van de naoorlogse PTT centrale aan de Reitemakersrijge.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Dat net is vanaf het begin onderhouden en gemoderniseerd: nog steeds vervult het net een cruciale rol in het Groningse telefoonverkeer. Dit beperkt de bouwactiviteiten ter plaatse van de Steenhouwerskade.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het regime van het Globaal bestemmingsplan Binnenstad Groningen 1976, goedgekeurd 1979.

De door de raad vastgestelde uitgangspunten op grond van de Structuurschets Verbindingskanaalzone en van Binnenstad Beter, inclusief de nota Detailhandel, zijn in principe niet binnen dat plankader te realiseren. Er is sprake van een substantiële toevoeging van functies. Dit geldt met name de Westerhaven, die nu de functie van openbare ruimte (parkeergelegenheid) heeft.

Voor realisering van plannen in de lijn van die uitgangspunten wordt daarom een nieuw planologisch kader ontwikkeld. Omdat de ruimtelijke en functionele uitgangspunten niet (geheel) binnen de kaders van het globaal bestemmingsplan Binnenstad passen, kan dat niet via een uitwerking van dat plan gerealiseerd worden: er is een planherziening nodig. Het stedenbouwkundig plan vormde de eerste aanzet en is de basis voor dit bestemmingsplan.

1.4 Planproces

Na de vaststelling door de gemeenteraad van het programma en de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het entreegebied rond de Westerhaven heeft de planvorming plaatsgevonden door middel van een zogenaamd "open planproces". In hoofdlijnen houdt dit in, dat in een aantal stadia van de planontwikkeling belanghebbenden kennis kunnen nemen van de stand van zaken en alvast commentaar of advies kunnen leveren. Zo wordt via een "lussend" proces een zo optimaal mogelijk voorstel aan de raad voorgelegd. Doel is eveneens om zo het draagvlak te verbreden. De bevolking is betrokken en geraadpleegd door middel van een tentoonstelling en informatie-avonden. De aldus verkregen reacties en commentaren hebben geleid tot een stedenbouwkundig plan.

Het in openheid toetsen van de uitgangspunten is een wezenlijk onderdeel van de planmethode. Het stedenbouwkundig plan is de vertaling van dat planproces. Ondanks de openheid kan het open planproces echter niet als een formele inspraakprocedure als bedoeld in artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden beschouwd.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft vervolgens het stedenbouwkundig plan aan inspraak onderworpen. Hier gaat het wel om formele inspraak conform de bepalingen van de inspraakverordening. Er is een inspraakrapport opgesteld waarin niet alleen de reacties worden verwerkt, maar ook commentaar op de reacties wordt gegeven. Met de vaststelling van het eindverslag van de inspraak door het college is de inspraakprocedure ten behoeve van het bestemmingsplan afgerond.

Tevens is het stedenbouwkundig plan vrijgegeven voor informeel vooroverleg met de Provincie, die om een reactie op hoofdlijnen is gevraagd. De resultaten uit het inspraakproces en het vooroverleg zijn direct verwerkt in het bestemmingsplan; zie hoofdstuk 5. Het inspraakrapport vergezelt dan ook het ontwerp-bestemmingsplan op zijn weg naar vaststelling en goedkeuring. Het bestemmingsplan tenslotte is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan: inhoudelijk zijn er geen wijzigingen aangebracht, met dien verstande, dat voor de Lissabonstraat e.o. de bestaande situatie is vastgelegd en een nieuwe ontwikkeling via een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kan worden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

1.5 Intentieovereenkomst Gemeente-WILMA Vastgoed

Binnen het plangebied ligt de Westerhaven. Sinds de discussie over de Verbindingskanaalzone heeft WILMA Vastgoed - op eigen initiatief en voor eigen risico - de haalbaarheid van ontwikkeling van de Westerhaven (winkels en parkeergarage) getoetst. Nadat WILMA binnen de gemeentelijke randvoorwaarden de haalbaarheid heeft vastgesteld, heeft de gemeente een grondaanbieding gedaan.

Om gemeentelijk en particulier projectonderzoek efficiënt te laten verlopen is het noodzakelijk de onderlinge verhoudingen goed te regelen. Enerzijds om onderzoeksresultaten te kunnen uitwisselen, anderzijds ook om bij een niet sluitend vergelijk tussen particulier of publiek resultaat onbelast afscheid van elkaar te kunnen nemen.

Op 19 april 1994 is het college van B&W met WILMA Vastgoed een intentieovereenkomst aangegaan, waarin ondermeer de grenzen aan het onderzoek zijn vastgelegd. In de overeenkomst is tevens geregeld dat het onderzoeksmateriaal van WILMA Vastgoed en haar adviseurs ter ondersteuning van de inspraakprocedure mag worden gebruikt.

WILMA is inmiddels begin 1998 met de bouw gestart.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

2.1 Context van de binnenstad

De ontwikkeling van de Westerhaven kan alleen in samenhang met maatregelen in het hart van de binnenstad worden gezien. Het bestemmingsplan ontleent zijn context aan een reeks opeenvolgende beleidsvisies te beginnen met de *Doelstellingennota* uit 1972 en eindigend met het Plan van Aanpak 1989, dat onderworpen is aan een "herijking": de nota Binnenstad Beter 1993. De huidige visie op het binnenstadsbeleid stamt uit 1972, toen de *Doelstellingennota Binnenstad 1972* werd vastgesteld. Het binnenstadsbeleid kent sindsdien twee hoofdlijnen: behoud van de waardevolle stedelijke structuur en het versterken van de multi-functionaliteit van de binnenstad.

Aan het *Structuurplan Groningen 1987* ligt, in het verlengde van de *Doelstellingennota* het idee van een "compacte, geconcentreerde stad" ten grondslag. Uitgaande van de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur wordt gestreefd naar het verbreden van het draagvlak van de voorzieningen (concentratie en hoogwaardige kwaliteit). Hoofddoelstelling is: het versterken van de centrumpositie van de stad ten opzichte van de regio. De binnenstad als stadsdeel vervult in het verwezenlijken van die doelstelling een trekkersrol. Als dominante functies geeft het Structuurplan voor de binnenstad "regionale en stedelijke functies gemengd met wonen". Er dient sprake te zijn van een menging van functies op alle schaalniveaus. Het plangebied wordt hier vooral nog gezien als onderdeel van de Verbindingskanaalzone en wordt daarin aangewezen als intensiveringsgebied. Het gebied leent zich voor de ontwikkeling van nieuwe en vervangende sociaal-economische functies, die de centrumpositie van de stad versterken. In dit kader is ook de discussie beslecht over het al dan niet opvullen van de openbare ruimte: intensivering via vervangende nieuwbouw (hogere randen) of het bebouwen van de Westerhaven. Dit heeft geleid tot het principiële besluit om de Westerhaven te bebouwen. In de planontwikkeling dient tevens de aansluiting van de zone VBK op westelijke ringweg meegenomen te worden.

De *Structuurvisie "Werk aan de Verbindingskanaalzone"* werkt de aanwijzing uit het Structuurplan nader uit. Voor het gebied rond de Westerhaven voorziet de Structuurvisie in een ontwikkeling als entree tot de binnenstad. Het plangebied heeft en houdt een multifunctionele invulling: als overgangsgebied draagt het kenmerken van beide zijden, zowel van de aanliggende gemengde woonwijken (wonen + werken) als de binnenstad (binnenstadsfuncties). In zijn besluit van 20 juli 1988, nr 88, heeft de Raad ingestemd met de Structuurvisie als uitgangspunt voor verdere planontwikkeling in het gebied. Voor de Westerhaven werd evenwel op nader onderzoek aangedrongen wat betreft zowel de programmatische als de ruimtelijke aanwijzingen.

Het *Plan van Aanpak Binnenstad 1989* borduurt wat betreft het binnenstadsbeleid voort op de ingezette lijn. De hoofddoelstellingen zijn: het versterken van de centrumpositie van Groningen in de noordelijke regio, het vergroten van de multifunctionaliteit van de binnenstad en het bevorderen van de leefbaarheid. Er wordt gepleit voor een hernieuwde inzet van middelen tegen functionele en fysieke slijtage van de binnenstad.

De sectorale nota's *Groningen: Knooppunt Verkeer & Vervoer* en *Van Diepen en Daden/De-tailhandel* vormen de bouwstenen voor de *nota Binnenstad Beter 1993*. Volgens Groningen: Knooppunt Verkeer & Vervoer is de bereikbaarheid voor het versterken van het knooppunt Groningen op de "T" structuur Drachten-Groningen-Hoogezand en Groningen-Assen van groot belang.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De groei van het autoverkeer - mede als gevolg van deze centrumpositie - zet echter de bereikbaarheid en de leefbaarheid van de stad onder druk. De inzet is concentratie op de hoofdroutes en daarin dan ook te investeren, alsmede om de onnodige automobiliteit te beperken.

Het onderzoek Van Diepen en Daden, dat werd verricht door de particuliere sector en de gemeente samen, geeft onder meer inzicht in het winkelaanbod, de branche-verdeling (of liever de branche-"ophoping") en de zwakke plekken in de routing in de binnenstad. Naar aanleiding van die analyse werd voorgesteld om binnen de Diepen naar een hoogwaardig kernwinkelapparaat toe te werken, gelegen in een kwalitatief goed openbaar gebied. Daarbij is de vorming van een winkel-wandelcircuit (de '8') wezenlijk. Over de voornamelijk noord-zuid georiënteerde winkelstructuur wordt een oost-west patroon gelegd met "bronzpunten" op het Boterdiep, het Damsterdiep en de Westerhaven. Op de bronpunten is plaats voor parkeren en voor grootschalige detailhandel met niet-volumineuze goederen, die anders naar de periferie zouden verdwijnen. Het gebied rond de Westerhaven vormt de belangrijke zuidwestelijke entree tot de binnenstad. Het wordt een bronpunt voor de binnenstad, dat haar moet "voeden" en haar winkelstructuur aanvullen. Het bronpunt Westerhaven betekent 13.500 m² grootschalige detailhandel, een parkeergarage van ca. 800 plaatsen en een aanlooproute naar de binnenstad. Daarnaast loopt er vanaf het station - het knooppunt van openbaar vervoer - een aanlooproute via het nieuwe museum.

Als laatste in de reeks is de nota *Binnenstad Beter 1993* gevolgd. Deze bijstelling van het Plan van Aanpak uit 1989 biedt met name oplossingsrichtingen voor knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, detailhandel (kernwinkelapparaat) en de inrichting van de openbare ruimte. Hieraan liggen belangrijke sectorale nota's ten grondslag: "Groningen: knooppunt van verkeer en vervoer" (1990), Van diepen en daden, de Westerhaven in het perspectief van een structuurvisie op de Groninger binnenstad" (1991), "Ruimte voor Ruimte" (1991) en "Detailhandel" (1993).

In Binnenstad Beter werden de uitgangspunten voor zowel een programmatische als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voor het onderdeel Westerhaven vastgelegd.

De nauwe betrokkenheid van het plangebied met de binnenstad wordt vastgelegd: de accent-verschuiving naar de binnenstad krijgt gestalte. Het wordt vooral een voorportaal van de binnenstad; de binnenstad bouwt uit tot buiten het water van de diepenring, inclusief de functie van verkeersverdeelring, die de diepenring hier had.

De naderhand verschenen nota's "Groningen, groot in detailhandel" (1994), de verkeersevaluatie "De leefbare stad bereikbaar" en "Beweging in parkeren" (1997) ondersteunen de gekozen uitgangspunten inzake het grootschalige detailhandelsbeleid en het verkeersbeleid. Het beleid om grootschalige detailhandel niet perifeer, maar in de onmiddellijke nabijheid van het centrum te lokaliseren, ondervindt warme steun van rijk en provincie.

De Heidemij. is tenslotte gevraagd om een second opinion ten aanzien van het verkeersbeleid voor de Westerhaven. In haar rapport komt de Heidemij. tot dezelfde keuze als de gemeente.

Het uitgangspunt voor de functionele karakteristiek van de binnenstad is een multifunctionele structuur. Het versterken van een veelheid aan functies is een noodzakelijke voorwaarde voor de pluriformiteit en de vitaliteit van de stad, als geheel, met als sterke punten de concentraties van dienstverlenende instanties, het bestuurlijk centrum, de kenniscentra van resp. de RUG, het AZG en de PTT, de culturele voorzieningen en de betekenis als winkel- en uitgaansgebied.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

In Binnenstad Beter 1993 wordt de versterking van het kernwinkelapparaat nader uitgewerkt via de sluiting van het winkelcircuit en het aanleggen van bronpunten en aanlooproutes. Naast het Damsterdiep, de CiBoGa-locatie en het hoofdstation wordt voor het zuidwesten de Westerhaven daarin als bronpunt aangemerkt. Het bronpunt van de Westerhaven omvat een parkeergarage en grootschalige detailhandel, die het kernwinkelapparaat van de binnenstad aanvult: niet-volumieuze goederen en een branchespecifieke warenhuisformule, maar geen food-branchen. Tevens vormt het de start van de aanlooproute naar de binnenstad. Deze functies stimuleren het functioneren van de binnenstad (en omliggende wijken). Rijk en provincie ondersteunen dit beleid van harte. Zij trachten met hun beleidsaanwijzingen (VINEX, Streekplan) te voorkomen dat ruimteverragers, die in de voorgestane formule passen, om economische redenen naar elders uitwijken. De Westerhaven draagt zo in belangrijke mate bij aan de hoofddoelstellingen van het binnenstadsbeleid: het ondersteunt de centrumfunctie door de belangrijke toevoeging van functies; verder kent het project zelf een veelkleurige invulling en versterkt speciaal de toevoeging van grootschalige detailhandel het multifunctionele karakter van de binnenstad als totaal.

Naast bovenstaande beleidsvisies, die met name voor de functionele opzet van belang zijn, is er de *Aanwijzing beschermd stadsgezicht*, die vooral voor de ruimtelijke opbouw een rol speelt. Echter slechts het oostelijk deel van het plangebied valt binnen de grenzen van de Aanwijzing. Het beschermde stadsgezicht Groningen omvat globaal de gehele binnenstad binnen de 17^e eeuwse begrenzing, alsmede de 17^e eeuwse stadsuitleg. Aan de westzijde is het aangewezen gebied beperkt tot het A-kwartier, dat nog een herkenbare relatie met de historische binnenstadsstructuur bezit. Binnen deze begrenzing zijn de belangen, die de aanwijzing beoogt te beschermen, niet overal hetzelfde. Binnen het gehele stadsgezicht is het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing van belang. Verder is in een groot deel bovendien de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen van de bebouwing van historisch-ruimtelijk belang.

De Aanwijzing geeft een beschrijving van het huidige ruimtelijk karakter van de binnenstad. De belangrijkste structurele kenmerken van de binnenstad zijn gelegen in het overwegend noord-zuid gerichte hoofdstratenpatroon en de confrontatie van dit patroon met de trits nagenoeg haaks daarop gelegen, ten opzichte van elkaar verspringende pleinachtige ruimten Vismarkt, Grote Markt en Martinikerkhof. Aan variaties op en afwijkingen binnen deze hoofdstructuur is een nader onderscheid tussen de specifieke delen van de oude binnenstad kenbaar. Afgezien van enkele naoorlogse structurele ingrepen is nog steeds sprake van een overwegend als historisch gaaf aan te merken nederzettingpatroon. Het stedelijk gebied kenmerkt zich door een grote intensiteit die vooral wordt veroorzaakt door de aaneengesloten bebouwing, de overwegend smalle straten en het veelal licht gebogen verloop daarvan, waardoor een sterke ruimtelijke begrenzing tot stand komt. De bijgevoegde kaart toont de historisch-ruimtelijke waarde van de huidige binnenstad.

De Aanwijzing beoogt overigens niet een bevestiging van de bestaande situatie teweeg te brengen en regelt of beschermt niets (in enge zin), maar geeft aan dat de kwaliteit van de ruimtelijke structuur in het aangewezen gebied van zwaarwegend belang is bij de verdere ontwikkeling ervan. De concrete juridische bescherming van de waardevolle structuren vindt zijn neerslag immers uiteindelijk in het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2.2 Bestaande stedelijke structuur

Ruimtelijk en functioneel

Het deelgebied Binnenstad Zuidwest is in verschillende opzichten een overgangszone: van binnenstedelijk winkelgebied naar woonfuncties, van rijden naar wandelen. De grens van de binnenstad ligt bij momenteel bij de Westerkade; het oostelijk deel zet de functionele en ruimtelijke structuur van de binnenstad voort. Verder grenst het plangebied aan twee zijden aan sterke woonwijken: de Zeeheldenbuurt in het zuiden en de Schildersbuurt in het noorden.

Centraal in het plangebied ligt de Westerhaven. De haven is gedempt en er ligt nu openbare ruimte met weinig ruimtelijke en gebruikskwaliteit: ca. 300 parkeerplaatsen op het maaiveld en er omheen een "verkeersrotonde". Deze samen vormen een barrière voor de achterliggende Lissabonstraat.

Het plangebied, waar de ontwikkeling aan de Westerhaven samenhang in moet brengen, valt nu uiteen in 3 "eilanden":

1. het 17^e, 18^e en 19^e eeuwse oostelijke deel, dat aansluit bij de historische binnenstad
2. de 19^e en 20^e eeuwse commerciële bebouwing langs de voormalige haven
3. de 20^e eeuwse bebouwing aan de Steenhouwerskade ontwikkeld na het dempen van de haven.

Van goede kwaliteit zijn de functionele invulling en de ruimtelijke structuur op het oostelijke "eiland" tussen Westerkade, A-straat, Pottebakkersrijge en Steenhouwerskade, waarin wonen en werken bijeen liggen. Enkele voormalige pakhuizen -met als mooiste voorbeeld het pakhuis De Lauwers- zijn gerestaureerd en van nieuwe functies voorzien. De werkfunctie in dit dichtbij de binnenstad gelegen eiland betreft vooral detailhandel en zakelijke dienstverlening. Het gebied tussen Lage der A en Westerkade heeft een historisch en kleinschalig karakter, geeft een voortzetting van het binnenstadspatroom en bevat veel monumenten. Het maakt deel uit van de Aanwijzing beschermd stadsgezicht.

Binnen het driehoekige blok Willem Barentszstraat, Hoendiepskade, Westerhaven en Eendrachtsskade noordzijde liggen kleinere bedrijfsruimten en loodsen, soms omgezet in provisorische woonruimte, stammend uit de tijd dat de Westerhaven nog haven was. Die functies zetten door tot in de gevel van de Westerhaven. Sommige ruimtelijke invullingen, met name op het binnenterrein, zijn van mindere kwaliteit.

Aan de Hoendiepkade is de woonfunctie dominant. Het Hoendiep als vaarwater werd breder naarmate de afstand tot de oorspronkelijke omwalling groter werd. In de ligging van de huidige rooilijn is dit tot de dag van vandaag zichtbaar gebleven. Ter hoogte van de plek waar deze verspringing plaatsvindt vertoont de rooilijn in de huidige situatie een weinig gedefinieerd en verbrokken beeld.

Het "eiland" ten zuiden van de Steenhouwerskade heeft eveneens een gemengd programma. Naast overwegend wonen bevat het complex aan de westelijke zijde ook kantoorruimte. De bebouwing is van recente datum.

Tenslotte loopt er karakteristiek water langs het plangebied: de diepenring met de Zuiderhaven, het sluisje met het Hoendiep daarachter. Deze zijn van betekenis voor de belevingswaarde van de locatie. De diepenring en Zuiderhaven maken bovendien deel uit van een scheepvaartroute door de stad. Het Eendrachtsskanaal biedt plaats aan ligplaatsen voor ca. 18 woonschepen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Verkeer

De samenhangende verkeersmaatregelen van *Binnenstad Beter 1993* zijn de basis voor dit bestemmingsplan. Verkeer is bij uitstek een aspect, dat niet alleen op de schaal van het plangebied geregeld kan worden. Relevante kaarten van Binnenstad Beter 1993 en het bestemmingsplan Binnenstad 1995 zijn bijgevoegd om een goed beeld te kunnen geven van de maatregelen. In afwijking van Binnenstad Beter, maar conform de verkeersevaluatie uit 1997 en de inspraakresultaten wordt de A-straat vooralsnog gebruikt voor bestemmingsverkeer en wordt op de museumbrug éénrichtingverkeer mogelijk gemaakt.

Auto-verkeer

De ontsluiting van de binnenstad vindt sinds halverwege de jaren zeventig plaats volgens het *Verkeerscirculatieplan (VCP)*. Het autoverkeer, dat via regionale aanrijroutes de stad binnenkomt, wordt in eerste instantie over de ringweg geleid op weg naar de buitenwijken. Voor verkeer, dat de binnenstad als bestemming heeft, wordt de diepenring als verkeersverdeelring gebruikt. Vervolgens is de binnenstad verdeeld in vier sectoren, die onderling slechts via de diepenring verbonden zijn. Het VCP leidt tot minder verkeersbewegingen binnen de diepenring. Dit systeem blijft gehandhaafd.

Naast de bestaande parkeergarages langs de diepenring komen parkeergarages bij de aantakkingen te liggen ten einde het aantal auto's binnen en op de diepenring zoveel mogelijk te beperken.

De huidige verkeersfunctie van de Westerhaven is:

- ontsluiting binnenstad, onderdeel diepenring (verkeersverdeelring)
- ontsluiting VBK-zone
- ca. 300 parkeerplaatsen

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Samenhangend met het autovrij maken van een groot deel van de binnenstad wordt ten aanzien van het openbaar vervoer ingezet op een hoogwaardig dienstverleningsniveau. Binnenstad Beter 1993 geeft aan, dat er twee hoofdassen komen, die via de Grote Markt oostzijde voor een goede bediening van de binnenstad zorgen. Langs de westkant van de binnenstad blijft een openbaarvervoer-route gehandhaafd via Brugstraat/Munnekeholm met een halte bij de A-Kerk die vooral vanwege de economische impuls van de Westerhaven belangrijker zal worden. Vrijwel alle andere lijnen (zowel stads- als streek-) worden via haltes op het Gedempte Zuiderdiep naar het regionale autobusstation geleid.

In het kader van het propageren en stimuleren van het gebruik van de fiets als vervoermiddel in de stad beschikt Groningen over uitstekende fietsvoorzieningen. Er lopen fietsroutes, die deel uitmaken van de hoofdfietsstructuur door het plangebied.

Belangrijk is tot slot, dat de aanlooproute vanuit het zuidwesten voor het kernwinkelapparaat van de binnenstad start op de Westerhaven ('bronpunt').

2.3 Aanknopingspunten voor ontwikkeling

Bepalend voor de functionele en ruimtelijke invulling van het plangebied zijn: de situering tussen de binnenstad met haar multifunctionele invulling en de omringende oude woonwijken met wonen/werken, het bronpunt (parkeergarage + grootschalige detailhandel) voor en de geleiding naar de binnenstad met haar kernwinkelapparaat en de Diepenring als verkeersverdeelring langs de binnenstad.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Aanknopingspunten voor het ruimtelijk schema zijn te vinden in de 19^e-eeuwse singelgordel, de resterende insteek van het Hoendiep, het Lauwerspakhuis, de voormalige Prinses Julianaschool, de hoogbouw van het voormalig DETAM kantoor en het woon- en kantorencomplex aan de Steenhouderskade en het voortzetten van het stratenpatroon (aan de hand van de Lissabonstraat).

Verder is de Aanwijzing beschermd stadsgezicht aanknopingspunt voor een deel van het plangebied: het oostelijk deel valt nog binnen de grenzen van de aanwijzing. In de structuur van dat deel is geen verandering beoogd. Op de bestaande (historische) kwaliteit van dit binnenstadsdeel wordt voortgebouwd. Wat betreft de hoogte van de bebouwing wordt mede hierbij aansluiting gezocht.

De te beschermen waarden worden in de Aanwijzing als volgt nader getypeerd (verkort weergegeven). De A, die het historisch-ruimtelijk meest hoogwaardige deel van de diepenring vormt, kenmerkt zich door een duidelijke begrenzing van de ruimte. In het gedeelte ten noorden van de A-brug wordt dit veroorzaakt door de sterke kromming, die verwijst naar het natuurlijke beloop van de rivier. Het gedeelte ten zuiden van de A-brug onderscheidt zich door de kleinere bebouwingsschaal en de geringe gebruiksintensiteit, die samenhangt met de ligging buiten de hoofdassen vanuit het stadscentrum. In het gebied van de Kleine der A omvat het beschermingsbelang naast de eerder genoemde algemene kwaliteiten nog de historische vormgeving van de bebouwing, de concentratie van monumenten. Ook dit grote aantal architectonisch en historisch waardevolle panden geeft een aanknopingspunt.

2.4 Hoofdlijnen planontwikkeling

Inzet van de planontwikkeling is samenhang te brengen in de functionele en ruimtelijke structuur aan de westkant van de binnenstad. We beogen de intensivering van het grondgebruik door middel van een functiewijziging. Aan de parkeerfunctie wordt detailhandel (en wonen) toegevoegd. Dit moet leiden tot een versterking van de winkelstructuur, een ondersteuning van en aanvulling op het kernwinkelapparaat van de binnenstad.

Deze functionele intensivering heeft ruimtelijke implicaties: er is een ruimtelijke herstructurering nodig. Uitgangspunt is daarbij het voortbouwen op de bestaande waardevolle stedelijke structuur. Het stedelijk patroon van straten, bebouwing en bouwhoogte (de structuur van de binnenstad) wordt voortgezet.

Startpunt in de ontwikkeling is de reconstructie van de Westerhaven. Vandaar waaiert de ontwikkeling uit. De ontwikkeling van de Westerhaven neemt de omringende "eilanden" mee in de stroom en brengt samenhang in het plangebied. Een zodanige samenhang, dat de huidige "overkant" (Lissabonstr. eo.) straks binnenstad wordt. Daarmee verschuift de binnenstadsrand naar het Hoendiep.

Functionele structuur

Voor het gebied, dat gelegen is tussen binnenstad en gemengde woonwijken en derhalve elementen van beide bevat, beogen we de volgende functionele invulling:

- bronpunt voor de binnenstad: parkeren + grootschalige detailhandel. Gemeente en markt opteren voor een thematische benadering van de grootschalige detailhandel. De voorkeur gaat uit naar het thema 'vrije tijd' (onder meer sport, computers). Geen food, geen volumineuze goederen en geen woninginrichting.
- openbare ruimte met verblijfs- en route functie ("aanlooproute" naar binnenstad)
- veelkleurige binnenstadsfuncties met name vanaf de binnenstad tot en met de westrand van de Westerhaven
- wonen/werken (detailhandel + dienstverlening)
- culturele voorzieningen (stripmuseum)
- stadsverdeling, transport, aansluiting VBK-zone op westelijke ringweg

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is als volgt:

- met de bebouwing zal het stedelijk patroon opgevuld worden tot een hoogte, die aansluit bij de omringende bebouwing (in de eerste schil rond de binnenstad). Het stratenpatroon wordt daarbij zoveel mogelijk gecontinueerd;
- bebouwing van de Westerhaven in de vorm van een stedelijk dak, dat de functies eronder organiseert en zorgt voor continuïteit en samenhang;
- aan de entreekant van het plan (zuidzijde) komt een markering van het bronpunt op het 'niveau van de stad' (het tweede niveau in de hiërarchie van de markeringen; de hoogste is de Martinitorren op niveau van de regio);
- openbare ruimte is bepalend voor de ruimtelijke opbouw (ook situering van bebouwing)
- oriëntatie enerzijds op de binnenstad met haar stedelijke dynamiek, anderzijds aan de zuidoostelijke zijde op de singels met het stedelijk groen, wonen en rust, wat tot uitdrukking komt in een bebouwing, die afloopt naar de singels;
- indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, ontstaat er aanleiding voor een markering/oriëntatiepunt Hoendiep op het niveau van het blok, die als een wig de voetgangerverkeersstromen scheidt in een route via het Hoendiep en een nieuw te ontwikkelen route(s) door het bestaande bouwblok naar de Westerhaven.

Verkeer

Autoverkeer

De diepenring is als verkeersverdeelring van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad en daarmee de economische ontwikkeling van de stad (stedelijk knooppunt). De diepenring dient voor de bereikbaarheid van:

- a. de binnenstadszones
- b. de parkeergelegenheid
- c. de aanliggende stadswijken.

De capaciteit van de diepenring met die 3-ledige functie moet ondanks de beoogde intensivering van de binnenstadsfuncties in stand blijven. De maatregelen zijn daarop afgestemd. Het beleid van aanrijroutes en bronpunten (Binnenstad Beter) beoogt de diepenring te ontlasten. Daarom krijgt in het plangebied doorstroming de prioriteit. Op de Westerhaven mag geen congestie-gevoelige situatie ontstaan. Doorstroming is derhalve het uitgangspunt geweest bij alle keuzemogelijkheden boven andere verkeersbelangen, zoals de kortste verbindingroute. Het kruispunt Eendrachttsbrug krijgt weliswaar meer verkeer te verwerken, maar omdat er minder conflictsituaties in het verkeerscircuit ontstaan, is de doorstroming groter.

Doorstroming is gebaat bij zo min mogelijk conflictsituaties. Met het oog daarop en op de functies is op de Westerhaven (als onderdeel van de ring) dan ook gekozen voor ontvlechting van verkeersstromen. Door verkeersknopen uit elkaar te halen ontstaat er meer doorstroomcapaciteit. Het traject wordt dan weliswaar langer, doch vanwege de betere doorstroming neemt de reistijd niet of nauwelijks toe. Deze keuze heeft tot gevolg, dat de verkeersstroom naar het zuiden toe naar buiten is gelegd; deze loopt via een nieuwe brug over het Eendrachttskanaal langs de Eendrachttskade ZZ. Over de Westerhaven, de Eendrachttskade NZ en ZZ rijdt het verkeer dan in één richting. Zo ontstaat dan een eenrichtingscircuit.

Parkeren

De Westerhaven is het belangrijke, zuidwestelijke bronpunt voor de binnenstad, een aanlandingspunt voor bezoekers van het winkelcircuit van de binnenstad. Er is daarom een ondergrondse parkeergarage gepland. Een van de randvoorwaarden voor de planontwikkeling is, dat naast het creëren van parkeergelegenheid voor de grootschalige detailhandel (13.500 m²) de bestaande parkeerplaatsen op de Westerhaven (344) worden gecompenseerd.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De parkeernorm voor detailhandel is 4,7 plaatsen per 100 m² bvo. Daarop wordt een reductiefactor van 0,8 toegepast vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Daarnaast wordt er gewoond in het plangebied. Indien nieuwbouw in de Lissabonstraat e.o. aan de orde is, zal de parkeernorm ca. 1 plaats per woning (1:1) zijn, wat neerkomt op ca. 80 plaatsen. De parkeercapaciteit voor de bestaande woningen bedraagt 1 plaats per 2 woningen. Dit dekt echter ruimschoots de behoefte, zoals uit nachttellingen is gebleken. In het gebied rond de Westerhavenstraat verandert niets. Ook daar is circa 1 plaats per 2 woningen aanwezig. De nieuwe woonfunctie op de Westerhaven vergt 1 plaats per woning; deze worden meegenomen in de parkeergarage. De parkeernormen, inclusief de reductiefactor, zijn ontleend aan de zogenaamde ASVV-normen (1996). In cijfers ontstaat het volgende beeld:

Capaciteit parkeergarage	809 pp
Parkeerbehoefte grootsch. Detailhandel	370 pp
Compensatie bestaande plaatsen W.haven	344 pp
26 nieuwe woningen	<u>26 pp</u>
Overschot	69 pp

Het stripmuseum lijkt gezien het overschot van 69 plaatsen inpasbaar.

Er vindt een substantiële toevoeging aan het parkeerareaal van de binnenstad plaats: de verwachting is, dat het publiek, dat in eerste instantie komt voor de grootschalige detailhandel vervolgens de binnenstad bezoekt. De capaciteitsberekening is echter 'voorzichtig' gemaakt, alsof dat niet zou gebeuren.

Tenslotte ligt er onder het complex aan de Steenhouwerskade een parkeergarage ten behoeve van de kantoren en de woningen daarboven. Deze heeft voldoende capaciteit om aan de parkeerbehoefte voor beide functies te voldoen.

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

Bij het vaststellen van de definitieve profielen wordt een openbaar vervoer-as ingepast op de A-weg. De uitgangspunten voor de fietsroutes in het plangebied zijn: zo kort mogelijke fietsroutes en verkeersonveilige situaties reconstrueren. Zo wordt het traject A-weg - Hoendiepskade - Hoendiepsbrug veiliger voor het fietsverkeer.

De Westerhaven als bronpunt geleidt de bezoekers verder naar de binnenstad via de aanlooproutes A-straat en Museumbrug (zie bijgevoegde kaart).

Scheepvaartverkeer/woonschepen

Eendrachtskanaal: Het Eendrachtskanaal biedt plaats aan ca. 18 ligplaatsen voor woonschepen.

Een ontwerp (uit 1994) voor de oevervoorzieningen is enigszins aangepast met het oog op de verkeersmaatregelen. De nieuwe brug maakt het verplaatsen van 3 à 4 woonboten nodig. Vervanging van ligplaatsen wordt zoveel mogelijk op het traject van het Eendrachtskanaal gezocht, bijv. door efficiënt ruimtegebruik. Indien die oplossing tekort schiet, dan zullen elders vervangende plaatsen worden gezocht. Gezien het aantal passerende schepen en het algemene gebruik van het Hoendiep is gekozen voor een beweegbare brug. Deze keuze komt tevens tegemoet aan de wens om in de toekomst de vaarroute naar het Leekstermeer te herstellen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

2.5 Nadere uitwerking: Westerhaven als motor voor ontwikkeling

Programma Westerhaven (gebied I)

Ter bepaling van het programma voor het project Westerhaven is nader onderzoek verricht naar de algehele detailhandelscapaciteit, de branchering en de kansen ervan in Groningen (Van Diepen en Daden). Het programma voor de Westerhaven luidt:

- ca. 800 parkeerplaatsen, geheel ondergronds te situeren;
- ca. 13.500 m² bruto vloeroppervlak (exclusief magazijnfuncties) voornamelijk grootschalige detailhandel, uit te geven in eenheden van minimaal 1.000 m², waarbij langs de looproute naar de binnenstad incidenteel kleinere units kunnen worden toegestaan - de vestiging van detailhandel in de levensmiddelenbranches is hierbij uitdrukkelijk uitgesloten. In eerste instantie gaat de voorkeur uit naar detailhandel met als thema vrije tijd;
- max. 6.000 m² ten behoeve van sociaal-culturele en/of sportfuncties op commerciële basis dan wel ten behoeve van woon- en/of kantoorruimte;
- een beperkte winkelondersteunende horecafunctie.

Dit programma vergt uitbreiding van de bouwmassa. Na uitgebreide discussies heeft de raad gekozen om de Westerhaven zelf te bebouwen en niet de randen eromheen te verhogen. Het model van de "Ark" op de Westerhaven, ontworpen door Kleihues, ging uit van een ander programma en blijkt niet bruikbaar voor deze invulling. Nu wordt de basis een "stedelijk dak", dat de functies eronder organiseert zoals markthallen (of een overkapping).

Westerhaven en randen

De Westerhaven wordt een bronpunt voor de binnenstad: het vangt het binnenkomend autoverkeer op uit het zuiden en zuidwesten van de stad - waarvandaan de grootste toestroom komt - en begeleidt het publiek op weg naar de binnenstad. Er worden functies toegevoegd: detailhandel en wonen. Hier gaat het vooral om grootschalige detailhandel, die vanwege omvang en positionering niet licht in de compacte, historische binnenstad in te passen is.

De bebouwing van de Westerhaven gaat in de vorm van een stedelijk dak, dat de functies eronder organiseert. Het dak brengt continuïteit in de bebouwing tot stand, terwijl voor de route door de bebouwing heen aansluiting wordt gezocht bij het omringende, bestaande stratenpatroon. Het 'dak' krijgt verbijzonderingen (extra uitstraling) op de plekken, waar het aansluit aan de hoofdstructuur van de stad.

Deze ruimtelijke en functionele invulling van de Westerhaven neemt de randen langs de Westerhaven mee in de ontwikkeling. Er ontstaat een zodanige samenhang in gebruik, dat de binnenstadfuncties vanuit het centrum doorlopen tot achter de westrand van de Westerhaven (zie functiekaart). Verder bestaat er het streven om aan de Westerhaven westzijde de bestaande menging van functies te handhaven.

Naast de toevoeging van de bronpuntfuncties vindt ook een toevoeging van de woonfunctie plaats. Er is nog steeds een grote behoefte aan zelfstandige woonruimte in de binnenstad. De vraag naar woonruimte is divers: appartementen en grondgebonden woningen, koop en huur, van goedkoop tot duur. Naast de specifieke woningbouwprojecten is een verder herstel van de woonfunctie in het gebied mogelijk door de woonfunctie met name op de verdiepingen te stimuleren. In het plangebied gaat het niet om het toevoegen van woonruimte sec. De woonfunctie draagt ook bij aan het differentiëren van stedelijke functies. Zonder woonfunctie zou het gebied erg eenzijdig worden. De differentiatie zorgt voor meer levendigheid buiten de winkeltijden. De sociale veiligheid wordt er positief door beïnvloed.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Ofschoon de woonvorm en het stedenbouwkundig ontwerp in wisselwerking tot stand komen, is op een binnenstedelijke locatie de bestaande ruimtelijke context vooral de bepalende factor. De woonfunctie op de Westerhaven en in de Westerhavenwand kan vanuit deze benadering uitsluitend met appartementen ingevuld worden.

De vraag naar appartementen in deze situatie ligt vrijwel uitsluitend bij één- en tweepersoons huishoudens en in de duurere huursector. In de bouwmassa op de Westerhaven vanaf de eerste étage kunnen ongeveer 24 appartementen worden gerealiseerd.

Tenslotte wordt er een sociaal-culturele functie toegevoegd: waarschijnlijk zal het stripmuseum zich in de zuidelijke Westerhavenbebouwing vestigen. Deze functie past in de lijn van de multifunctionele binnenstad en de specifieke invulling sluit aan op het thema 'vrije tijd' van de winkels.

De Westerhaven was weliswaar een forse openbare ruimte, doch de verblijfskwaliteit was minimaal ten gevolge van het gebruik als parkeerplaats. Door een effectieve organisatie van de openbare ruimte krijgt deze - hoewel kleiner dan voorheen - meer betekenis. Dan ontstaat er een samenhang met de openbare ruimte van de binnenstad: continuïteit van de Brugstraat en hartje stad tot de singels.

Westerhavenstraat e.o.(gebied II)

Conserveren is daar de inzet. Het huidige gebruik wordt gecontinueerd en de stedelijke (historische) structuur gehandhaafd.

Lissabonstraat e.o (gebied III).

Het plan legt de bestaande situatie vast en laat met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een intensivering toe. Ontwikkelingen in dit bouwblok worden overgelaten aan de markt. Dit plan geeft daarvoor de kaders aan. Het programma met de intensivering van de woonfunctie zou kunnen leiden tot een ruimtelijke herstructurering. De Lissabonstraat zou gesaneerd kunnen worden. Er ontstaan dan nieuwe of vernieuwde straatwanden, waarop de doorgangen van de Westerhaven aansluiten (filterfunctie van het blok ten aanzien van de voetgangersstromen). Het is wenselijk de beeldbepalende Prinses Julianaschool meer vrij in de ruimte te leggen. Dit zorgt voor meer licht en lucht in het gebied t.b.v. de functie wonen en tevens voor meer continuïteit van de openbare ruimte.

Het binnengebied bij de Lissabonstraat is bij uitstek geschikt voor grondgebonden woningen. Het aantal nieuwe woningen zal samenhangen met de mate waarin gesaneerd en geherstructureerd wordt. Dit kan ruimte scheppen voor woningen met bij voorkeur een woon/werkfunctie (kantoor aan huis, atelier, e.d.). Voor een autonome kantoorontwikkeling (los van de woonfunctie) heeft de raad hier niet gekozen.

Parkeergelegenheid kan dan onder de woningen worden meegenomen of elders in het plangebied.

Voor het schoolgebouw aan de Hoendiepskade is onderwijs de geschiktste functie. Indien deze functie niet meer opportuun is, wordt gedacht aan een bijzondere woon/werkvormen. Het behoud van het gebouw staat voorop bij een functiewijziging. De functies moeten zich naar de vorm ervan voegen.

Indien het gebied rond de Lissabonstraat tot ontwikkeling komt, is op het punt, waar de Hoendiepskade versmalt, plaats voor een woongebouw (hoog en slank), dat de locatie vanuit het westen markeert.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Deze 'toren' splitst als een wig de openbare ruimte en het gebruik daarvan in twee richtingen: recht door naar de binnenstad en afbuigend naar de Lissabonstraat en Westerhaven. De toren mag echter niet concurreren met de hoogte-accenten van het entreegebied (hiërarchie); de maximale hoogte bedraagt derhalve ca. 35 m en de bouwmassa wordt beperkt. Zo komt tevens de Prinses Julianaschool voldoende vrij te liggen. Deze school is beeldbepalend en het voornemen bestaat om deze bij de eerstvolgende herijking voor te dragen voor de gemeentelijke monumentenlijst.

Aan de Eendrachtstkade wordt gestreefd naar continuering van de functies wonen en dienstverlening en het handhaven van de ruimtelijke opbouw. Bij (vervangende) nieuwbouw blijven de rooilijn, de hoogte en de korrel gehandhaafd. Gedacht wordt aan de koopsector.

Steenhouwerskade (gebied IV)

Om commerciële redenen zou wellicht aanpassing van het kantoorconcept kunnen plaatsvinden, met deels omzetting in de functie wonen. Er is geen aanleiding tot ruimtelijke ingrepen. Door de bebouwing van de Westerhaven ontstaat een straat, waardoor de Steenhouwerskade meer in de stad wordt opgenomen.

3. MILIEU-ASPECTEN

3.1 Algemeen

De hoofddoelstellingen van het beleid met betrekking tot de stad zijn het versterken van de centrumpositie van de stad, het versterken van de economische structuur en van de sociale structuur. De concentratie van stedelijke functies (compacte stad) heeft een gunstige invloed op het milieu, doordat het buitengebied wordt gespaard en de externe mobiliteit wordt beperkt. Overigens kan die concentratie plaatselijk een te hoge milieubelasting doen ontstaan. Zo is een goede uitgangspositie voor een duurzame ontwikkeling van het stedelijk gebied aanwezig. Inzet is, dat de relatief goede kwaliteit van het Groninger milieu wordt gehandhaafd en zo mogelijk verbeterd.

De milieusituatie wordt als een dynamische ontwerpdracht beschouwd in plaats van de gebruikelijke statische milieuopectiek van saneren van hinder door verschillende functies. Gerichte aandacht voor de dagelijkse leefomgeving is noodzakelijk.

De dynamiek van het functioneren van de stad vinden we een noodzakelijke voorwaarde voor het voortbestaan van een levende en leefbare stad. Het naast elkaar voorkomen van verschillende functies en de opeenvolging van verschillende gebruiksoorten op dezelfde plek levert een spanningsveld op. De kunst is de dynamiek af te stemmen op het karakter van het stadsdeel.

In de binnenstad en specifieke ontwikkelingslocaties wordt een zekere hinder getolereerd. Bij realisatie van deze hoofddoelstellingen wordt permanent zorg besteed aan het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het verblijfs- en leefmilieu.

Het plangebied ligt direct ten westen van de binnenstad nabij een aantal belangrijke invalsroutes. Het Structuurplan geeft hiervoor aan "versterking van de winkelfunctie van de binnenstad" met vergroting van de parkeer-capaciteit. De introductie van sommige nieuwe functies zoals de parkeergarage, herinrichting verkeersruimte, verblijfsgebied en woningen maakt wel vanuit milieuoogpunt een goede onderlinge afstemming noodzakelijk. Zo is de bouw van de garage met de totale herinrichting van het gebied uit oogpunt van luchtkwaliteit en verblijfskwaliteit alleen mogelijk met een circuit van eenrichtingverkeer.

Een parkeergarage past in het beleid van Binnenstad Beter, dat door de raad is vastgesteld. Een parkeergarage bij de aantakking van de invalsroute op de diepenring ontlast de binnenstad van verkeer en parkeren en vermindert daarmee de milieuhinder. Gezien de ligging wordt wonen hier gerangschikt onder centrumwonen, hetgeen een hogere verstoringstolerantie voor de leefomgeving betekent dan in een rustige woonwijk.

De keuzes in dit plan zijn aan een duurzaamheidstoets onderworpen. Een dergelijke toets is een uitwerking van het Strategisch Integraal Milieubeleidsplan.

Een belangrijke conclusie uit de toets is dat vooral in de volgende planstadia en in het bouwplan duurzame ontwikkeling toegepast kan worden.

In bijlage: score resultaten duurzaamheidstoets.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3.2 Bestaande situatie

Het gebied globaal tussen Eeldersingel, Hoendiep en Westersingel is beoordeeld op de aspecten luchtkwaliteit en geluid. Door de geluidbelasting van de Eelder- en Westersingel lag het aantal gehinderden en ernstig gehinderden in die omgeving in het recente verleden relatief hoog. Deze trajecten en ook in geringere mate de Praediniussingel hadden geluidniveaus van 65 dB(A) en hoger. Deze geluidbelastingen worden tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan vastgesteld. De ontheffing daarvoor is aangevraagd bij de Provincie en inmiddels verkregen.

De Eeldersingel vormde een knelpunt binnen de zone Verbindingskanaal. Deze woningen zijn kort geleden zodanig gesaneerd, dat de vereiste binnenniveaus ook met de voorgestelde ontwikkelingen gewaarborgd blijven. De woningen aan de Westersingel zijn reeds gesaneerd.

De grenswaarden van luchtkwaliteit worden nu en in de toekomst niet overschreden. Het aantal plekken, waar de richtwaarde van NO₂ en C₆H₆ (benzeen) wordt overschreden, zal na de verwerkelijking van de plannen zelfs dalen.

3.3 Sectorale aspecten

In het plangebied spelen de volgende sectorale milieuaspekten een rol:

- a. wegverkeerslawaai
- b. luchtverontreiniging door het verkeer
- c. industrielawaai
- d. de Wet milieubeheer, emissies en hinder van bedrijven
- e. bodem

De belangrijkste conflicten zijn te verwachten van het verkeer: geluidsoverlast en luchtverontreiniging. Gekozen is voor een model met acceptabele en hier en daar zelfs gunstige milieueffecten: de instelling van eenrichtingverkeer op de Westerhaven dient het verblijfsklimaat en de leefomgeving het beste. Daarbij is gekeken naar de geluidssituatie en de mate van hinder (hinderscore), het aantal te saneren (isoleren) woningen en de voorwaarden voor nieuwbouw. De parkeergarage valt binnen de normering voor luchtkwaliteit in het openbaar gebied. Die verbetering wordt bereikt ondanks de consequenties voor toeleidende wegen zoals het traject Westersingel tot Vissersstraat en Eeldersingel/route Museumbrug (Westerkade, Praediniussingel). Dat is in de afweging meegenomen.

a. Wegverkeerslawaai

De ontwikkelingen rond de Westerhaven veroorzaken wijzigingen in de verkeersintensiteiten. Voor de berekeningen is uitgegaan van eenrichtingsverkeer op de Westerhaven, een nieuwe brug en gesplitste verkeersstromen op de Eendrachtskade noord- en zuidzijde. De woningen aan de Eendrachtskade ZZ dienen vanwege het verhoogde geluidsniveau wel gesaneerd (geïsoleerd) te worden. Het aantal mensen dat (enige) vorm van hinder ondervindt ten opzichte van de huidige situatie verbetert met 15,5 %.

Geluidhinderberekeningen

De reconstructie van een aantal toeleidende wegen brengt voor een groot aantal woningen (en kantoren) een reductie van geluidsoverlast teweeg en voor een klein aantal een stijging.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

De woningen in het plangebied die een reductie ondervinden zijn gesitueerd aan:

Preadiniussingel 60 woningen met 5 dB(A) reductie

Westerkade 10 woningen met 10 dB(A) reductie

Westerhaven O.Z. 13 woningen met 8 dB(A) reductie

Hiervoor behoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd.

De woningen aan de v. Heemskerkstraat (studentenflats) en Eendrachtskade ZZ zullen door toepassing van twinlay-M een geluidbelasting ondervinden van 55 tot 58 dB(A); dat betekent een gelijkblijven of verlaging van de huidige geluidbelasting.

Bij "reconstructie" van wegen, moet de gemeente als wegbeheerder middelen beschikbaar stellen voor saneringsmaatregelen. Daarbij gaat het om een combinatie van maatregelen. Deze bestaan uit het toepassen van van geluidabsorberend asfalt (Twinlay-M), waardoor een reductie van 5 dB(A) gerealiseerd wordt; slechts bij een beperkt aantal woningen is daarnaast nog het aanbrengen van dubbele kierdichting en ventilatieroosters nodig.

Op basis van van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen" is voor de betreffende woningen een hogere waarde van maximaal 63 dB(A) (Eendrachtskade ZZ) en 60 dB(A) (Van Heemskerkstraat) verleend.

Bij de bepaling van de hogere grenswaarden is indertijd geen rekening gehouden met de reductie vanwege stil asfalt.

Aan de Eeldersingel zal in de toekomst de geluidbelasting 67 dB(A) bedragen, een extra geluidbelasting van 2 dB(A). De woningen zijn al gesaneerd, rekening houdend met deze geluidswaarden. Aan de Westerhaven zijn woningen/appartementen boven de detailhandel geprojecteerd vanaf de derde bouwlaag met in totaal maximaal 6 tot 10 bouwlagen. De geluidnivo's bedragen 58 tot 63 dB(A), zodat voor 8 - 13 dB(A) ontheffing is verleend.

b. Luchtverontreiniging door het verkeer

Besluiten luchtkwaliteit

De bijdrage luchtverontreiniging van de (ondergrondse) garage voor de omgeving zal aan de circulaire "Handreiking benzeen en parkeergarages" (VROM, maart 1997) moeten voldoen. Met het oog op de luchtverontreinigingssituatie heeft het ministerie van VROM toetsingscriteria vastgesteld. Van de straten die in 1998 niet boven de waarde van 12 microgram benzeen per m³ uitkomen, wordt ook in 2000 de grenswaarde van 10 microgram waarschijnlijk niet overschreden.

Resultaten luchtberekeningen

Ten opzichte van de huidige situatie nemen in het plangebied de concentraties NO₂ en benzeen af ondanks de realisatie van de parkeergarage en het smallere profiel (bouw winkelcentrum). De Eeldersingel had in 1995 bij 14000 mvt/etm een benzeenconcentratie van 8 tot 11 microgram/m³. De huidige stand van zaken is gunstiger: 7 tot 9 microgram). De grenswaarde voor de luchtkwaliteit wordt aan de Eendrachtskade ZZ in 2000 niet overschreden.

De norm voor 1998 is 12 microgr/m³. In het jaar 2000 zal de concentratie dankzij het schonere wordende wagenpark (maar ondanks de voorspelde verkeersgroei) onder de wettelijke grenswaarde van 10 microgram zijn.

Het Besluit Luchtkwaliteit Benzeen en het Beleidsstandpunt benzeen en parkeergarages en benzeen is met name kritisch bij oplossingen voor nieuwe parkeergarages in combinatie met zware verkeersontsluitingen. De garage wordt getoetst aan de norm voor 2000. Bij parkeergarages ontstaan veel emissies ten gevolge van vertrekkend autoverkeer met een koude motor.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Ten behoeve van een zo laag mogelijke blootstelling aan de benzeenconcentraties worden de volgende maatregelen getroffen:

- scheiding voetgangersroutes en -uitgangen met de autostromen
- lange overkapping hellingbaan naar ingang garage
- meerdere rijstroken tbv. in - en uitgang van de garage
- een vol - leeg signalering per verdieping
- woningen op enige afstand van de in - en uitgang
- een uitgang vanuit de parkeergarage richting Museumbrug

Op het straatniveau (o.a. Westerhaven) is door berekeningen aangegeven dat de grenswaarde voor het jaar 2000 niet wordt overschreden. Vanwege de woningen, detailhandel en het stripmuseum, die boven de nieuwe parkeergarage komen, zal de uitstoot van de verontreinigde lucht zo hoog mogelijk dienen te geschieden, opdat op leefniveau en op verblijfplaatsen geen grenswaarde overschrijding plaatsvindt. Van groot belang bij de (gedeeltelijk) natuurlijke en mechanische ventilatie van deze parkeergarage zijn de uitblaasnelheid en hoogte rookgasafvoer (Conform de Nederlandse Praktijk Richtlijn Parkeergarages). In de milieuvergunning is hiermee rekening gehouden.

Het smallere (verkeers)profiel met het eenrichtingsverkeer, waarbij de intensiteiten zo laag mogelijk gehouden zijn, biedt meer ruimte voor voetgangers. De grotere openbare ruimte/verblijfsgebied geeft een grotere spreiding van de stank(hinder), minder geluidhinder en een betere oversteekbaarheid.

c. Industrielawaai

De geplande appartementen liggen binnen de bij Koninklijk Besluit op 15 januari 1992 vastgestelde zone industrielawaai van het 'Industrieterrein Groningen west - Hoogkerk'. De belasting, alleen in de herfstperiode, wordt in dit deel van het stedelijk gebied veroorzaakt door het bedrijf Suiker Unie. Inmiddels zijn de maximaal toelaatbare gevelbelastingen (MTG) bepaald en wordt de geluidbelasting verder teruggedrongen. De feitelijke belasting zal na sanering in 2000 ca. 50 dB(A) bedragen. De nieuwbouw ligt formeel binnen de vastgestelde zone. Op grond van artikel 47 van de Wet geluidhinder is ontheffing verleend tot 55 dB(A).

d. Wet Milieubeheer

Afhankelijk van de bedrijvigheid die aan de Westerhaven komt zal de Wet Milieubeheer van toepassing zijn. Door de veelheid aan functies kunnen er gemakkelijk knelpunten ontstaan. Dit geldt o.a. voor het laden en lossen, de geplande parkeergarage en horecavestigingen. Daarom dient er een goede bouwkundige scheiding te worden gemaakt tussen wonen en de versturende functies. Door beperking van de toegestane bedrijfscategorieën moeten knelpunten worden voorkomen. In het plangebied worden derhalve uitsluitend de categorieën 1 en 2 toegelaten.

e. Bodem

Op het terrein van de Westerhaven is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. Op basis daarvan kan een bouwgrondverklaring worden afgegeven. De mogelijkheid bestaat, dat in de diepere lagen zich lokale verontreinigingen bevinden omdat de Westerhaven voor een groot deel bestaat uit dempingen. Indien deze tijdens de graafwerkzaamheden worden aangetroffen, dient organoleptisch verontreinigde grond in depot te worden gezet en bemonsterd.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Overleg met de Milieudienst over de afvoer van alle grond die vrijkomt bij de bouwactiviteiten dient in een vroegtijdig stadium plaats te vinden gezien de grote hoeveelheden grond die vrij kunnen komen. De afvoer van de grote hoeveelheid grond, die bij de bouw van de parkeergarage vrijkomt, brengt hoge kosten met zich mee. Het is raadzaam om daarvoor in een vroegtijdig stadium een bestemming te zoeken.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn, die tevens door de gemeente worden gerealiseerd.

Voor de planontwikkeling rond de Westerhaven inclusief de westelijke ontsluiting van de Verbindingskanaalzone is een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. De mogelijke ontwikkeling van de verspreide locaties aan de Eendrachtskade Noord en de Lissabonstraat e.o. worden aan het particulier initiatief overgelaten. Uitgangspunt is dat deze ontwikkelingen voor de gemeente budgettair neutraal blijven.

De grondexploitatie Westerhaven omvat de uitvoering van werken rond de Westerhaven inclusief de realisering van de westelijke ontsluiting van de Verbindings-Kanaal-Zone. De gronden die benodigd zijn voor de realisering van de detailhandel, stripmuseum, woningen en parkeergarage worden uitgegeven. Uit de grondexploitatieberekening blijkt dat het plan zonder de inzet van extra middelen niet sluitend is. Als dekking van het tekort zijn diverse subsidies toegezegd: ministerie van Verkeer en Waterstaat (Binnenstad Beter, alsmede Stimulering doorstromingsmaatregelen Openbaar Vervoer 'de Boer-gelden'), ministerie van Economische Zaken (Bedrijfs-Omgevings Beleid), ministerie van Binnenlandse Zaken (Werkgelegenheidsimpuls) en Provincie (Gebundelde Doel Uitkering). Het restant van het tekort zal gedekt worden door bijdragen vanuit het stadsvernieuwingsfonds en vrije beleidsplan middelen (keuzenota). De exploitatie van de parkeergarage zal plaatsvinden binnen het gemeentelijk parkeerbedrijf.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

5. INSPRAAK EN VOOROVERLEG

5.1 Inspraak

Open planprocedure

Met oog op de planontwikkeling voor de Westerhaven is een "open planprocedure" gevolgd. De doelstellingen en de feitelijke gang van zaken zijn beschreven in hoofdstuk 1.5 Planproces.

Inspraak

Het stedenbouwkundig plan, dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag lag, is aan inspraak onderworpen conform de Inspraakverordening.

Het stedenbouwkundig plan heeft van 17 november 1994 t/m 13 januari 1995 ter inzage gelegen. Op 12 december 1994 is er een inspraakavond gehouden. Gedurende de inspraaktermijn zijn er 36 schriftelijke reacties binnengekomen, waarvan één door 29 anderen is onderschreven. Tijdens de inspraakavond is het plan toegelicht en zijn er vragen beantwoord van de zijde van de gemeente. Het eindverslag van de inspraak is bijgevoegd als bijlage. De inspraakprocedure ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarmee afgerond.

Naar aanleiding van de inspraakprocedure is de functionele invulling (het programma) niet gewijzigd. De ruimtelijke structuur is in hoofdlijnen evenmin gewijzigd. De ruimtelijke invulling echter wel aangepast in een planonderdeel: de Lissabonstraat en omgeving. Vergelijking van de kaart bij het stedenbouwkundig plan en de kaart bij het inspraakrapport laat zien, dat de Lissabonstraat in ere hersteld is en dat de vorm van het binnenterrein aangepast is. Het uitgangspunt van voortzetting van het stratenpatroon is daarmee niet aangetast, doch eerder versterkt.

Informeel vooroverleg Provincie

Tevens is het stedenbouwkundig plan toegezonden aan de Commissie Bestemmingsplannen (CB) van de Provincie Groningen voor een beoordeling op hoofdlijnen. De CB stemt in hoofdlijnen met het stedenbouwkundig plan in. Zij waardeert de functionele invulling van winkelvoorzieningen en de entree tot de binnenstad op deze locatie tegen de rand van de binnenstad positief. Daarbij vraagt zij echter aandacht voor de volgende punten: de relatie met het beschermde stadsgezicht (met name de afstand van de nieuwbouw aan de Westerhaven tot de Westerkade), de verkeerskundige aspecten in een breder verband (onder andere parkeercapaciteit, filevorming bij kruispunten en conflicten tussen voetgangersstroom en openbaar vervoer) en het meerekenen van woonschepen bij wegverkeerslawaaï. Het eerste punt is verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan; het tweede beantwoorden we hieronder en het derde wordt meegenomen bij de milieuparagraaf.

Ten aanzien van de verkeersvragen het volgende. Het verkeerssysteem is in zijn totaliteit bekeken, inclusief de impact van de varianten buiten het plangebied. Voorzover de consequenties zich buiten het plangebied afspelen, worden ze in het bestek van het stedenbouwkundig plan echter niet vermeld; in dit plan evenmin. Daarom volgt hier de beantwoording.

Met het oog op de beste verkeersafwikkeling is gekozen voor de scheiding van doorgaand en bestemmingsverkeer. Verwachte gevolgen buiten het plangebied:

- een toename van verkeer op de Eeldersingel van ca. 12.000 mtv. naar ca. 20.000 mtv. en een forse toename op de Eendrachtskade ZZ van ca. 1000 naar ca. 10.000. De ontvlechting geeft echter op het knooppunt bij de Eendrachtbrug minder verkeersconflicten, dus een kortere cyclus en heeft een snellere doorstroming tot gevolg.
- een afname van verkeer op de Praediniussingel (door het instellen van éénrichtingverkeer op de museumbrug), de Westerhaven westzijde (geen doorgaande route meer) en de A-weg.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Enige stagnatie is niet te voorkomen mede vanwege de 'autonome' groei van het autoverkeer. De mate, waarin wordt nader onderzocht in het kader van de studie Zuidelijke Ringweg. De prognoses zijn gebaseerd op tellingen uit 1988 en 1993, waaruit de consequenties (toe/afname) blijken van verkeersmaatregelen voor wegvakken en verkeersstromen. Deze cijfers zijn gecorrigeerd vanwege de komst van de parkeergarage.

De kans, dat het Griffetracé als alternatieve route gebruikt zal worden voor de zuidelijke ringweg, achten wij minimaal. Het tracé heeft vanwege haar verdeelfunctie veel verkeerslichten. Dat geeft veel oponthoud. De ringweg daarentegen niet vanwege de stroomfunctie. Dat leidt tot een kortere rijtijd. Inzet is om ook in de toekomst die stroomfunctie te behouden. De voetgangersstroom van en naar de Binnenstad via de A-sstraat, A-brug zal bij de ontwikkeling van de Westerhaven toenemen. De A-sstraat en A-brug hebben een tamelijk smal profiel. De A-sstraat mag daarnaast alleen gebruikt worden door bestemmingsverkeer. Gezien de belangen van het openbaar vervoer op deze route moeten we enige conflicten accepteren. Wij verwachten overigens gezien de beperkte verkeersfunctie geen problemen met het verwerken van de voetgangersstroom.

5.2 Vooroverleg

Advies Commissie Bestemmingsplannen

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is eind september 1996 het ontwerp-plan toegezonden aan de Commissie Bestemmingsplannen. Zij heeft 20 januari 1997 schriftelijk gereageerd. Zij acht de wijze, waarop in het plan de parkeergarage, 12.000 m² winkelruimte voor grootschalige detailhandel, sociaal-cultureel voorzieningen, woningbouw (bestaand en nieuw) en herstructurering van de Lissabonstraat e.o. bestemd zijn, in overeenstemming met het provinciaal en rijksbeleid. Zij maakt daarbij nog een aantal opmerkingen.

Ten aanzien van de ruimtelijke structuur merkt de Commissie op, dat het ontwerp, dat een belangrijke herstructurering van het bestaand stedelijk gebied beoogt, wat dat betreft goed past in het provinciaal beleid, een kwalitatieve impuls aan de stad geeft en de centrumpositie van de stad kan versterken. De hoge mate van functiemenging, waarbij de openbare ruimte drager is, komt de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid ten goede.

Ten aanzien van het stadsgezicht constateert de Commissie, dat de relatie met het stadsgezicht inzichtelijker is gemaakt en dat de bestaande waardevolle elementen en structuren voldoende worden gerespecteerd.

Ten aanzien van de detailhandel stemt de Commissie in met de invulling van 12.000 m² grootschalige detailhandel. Deze wordt niet als concurrerend, maar als aanvullend tot de binnenstad gezien.

Ten aanzien van verkeer en vervoer merkt de Commissie het volgende op. Het realiseren van het bronpunt Westerhaven brengt een verandering van de verkeersstromen met zich mee. Door de voorgestelde ingrepen (scheiden en verleggen van stromen, éénrichtingsverkeer, nieuwe brug), waarbij doorstroming als belangrijkste uitgangspunt heeft gediend, kan de huidige capaciteit van het wegensysteem worden opgerekt. Dit betekent verlichting voor de huidige en de nieuwe verkeerssituatie. De Commissie acht het aantal parkeerplaatsen voldoende.

Ten aanzien van milieu is de Commissie gebleken, dat het instellen van éénrichtingsverkeer voorwaarde is voor een acceptabele milieukwaliteit. De luchtkwaliteit blijft binnen de normen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Voor de woningen aan de Eeldersingel neemt de geluidbelasting toe; hiermee is bij sanering al rekening gehouden. Voor de woningen aan de Eendrachtskade ZZ is een geluidontheffing nodig. Volgens de Commissie wordt voldaan aan de eis van voldoende compensatie voor de stijging van de geluidbelasting. Ook voor de nieuwe woningen is een geluidontheffing nodig.

Ten aanzien van woonschepen stelt de Commissie voor om akkoord te gaan met de positieve bestemming van ligplaatsen in afwachting van de gemeentelijke nota inzake woonboten en milieu.

Voor het overige geeft het plan de Commissie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Detailopmerkingen zijn in een bijlage opgenomen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente constateert, dat de Commissie Bestemmingsplannen in grote lijnen positief staat tegenover de voorgestane planontwikkeling op de Westerhaven. De wijze, waarop de onderwerpen 'Ruimtelijke structuur', 'Beschermd stadsgezicht', 'Detailhandel', 'Verkeer & vervoer' en 'Ligplaatsen' in het plan aan de orde komen ondervinden de steun van de Commissie. Slechts het onderwerp 'Milieu' vraagt om een reactie. De Commissie constateert, dat voor de woningen aan de Eendrachtskade een geluidontheffing nodig is en eventueel maatregelen; tevens is ontheffing nodig voor de nieuw te bouwen woningen en appartementen. Inmiddels is de bestemmingsplanprocedure ingehaald door de bouwplanprocedure. De vereiste ontheffingen op grond van de Wet Geluidhinder zijn reeds in dat kader aangevraagd en verkregen. Tevens heeft de raad het vereiste reconstructiebesluit genomen inzake de maatregelen om de geluidbelasting tot het toegestane binnenniveau terug te brengen.

De gemeente concludeert, dat hiermee alle opmerkingen van de Provincie verwerkt zijn. De detailopmerkingen, die in een bijlage zijn verzonden, zijn rechtstreeks verwerkt in de kaarten, voorschriften of toelichting.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Westerhaven e.o." heeft met ingang van 7 januari 1999 4 weken ter inzage gelegen conform artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend: door de heer T.G. Venema namens de Groningen City Club (GCC), K. Groeneweld namens Groninger Ondernemers Belang en de heren T.H. Wieringa en C. Groeneweld namens de Belangenorganisatie "Westerhaven en Omgeving".

Hieronder volgt eerst een samenvatting van de zienswijzen en daarna het commentaar van gemeentezijde.

Samenvatting zienswijzen

- GCC
 1. Centraal aandachtspunt is grootschaligheid. Westerhaven moet geen uitbreiding van het centrum worden, maar een toevoeging. GCC stelt voor met oog op een duidelijke afbakening een minimumpercentage van 80 % op te nemen in plaats van "overwegend grootschalig".
 2. GCC zou graag zien, dat bij "vestiging" uitgegaan wordt van max. 1 huurder danwel onderhuurder per vestiging; dit om een "shop in een shop" te voorkomen. Mocht dit met oog op handhaving niet in de voorschriften kunnen, dan ten minste in de toelichting.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3. Om de ruimtelijke gevolgen van het ten ondergaan van bestaande winkelgebieden te voorkomen stelt GCC voor om niet alleen food en volumineuze goederen uit te sluiten, maar ook woninginrichting – vergelijk de nota “Groningen Groot in Detailhandel” –: geen woninginrichting in de entreegebieden Westerhaven, Damsterdiep en Boterdiep.
- **GOB**
 1. Grootchalige detailhandel van min. 1000 m² is onvoldoende vastgelegd in het bestemmingsplan, terwijl dat de basis was voor instemming van MKB, KvK en GCC. Nu al worden er units van 200 m² verkocht.
 2. De reductiefactor 0,8 wordt ten onrechte toegepast, daar de bereikbaarheid minimaal is, nl. alleen bereikbaar vanuit het westen.
 3. Het bestemmingsplan beschrijft de A-straat nz.niet, terwijl de A-straat zz. tot kernwinkelapparaat wordt bestempeld. De A-weg ontbreekt geheel.
 4. De voorgestelde horecafuncties doen de bronpuntfunctie teniet, daar bezoekers dan op de Westerhaven zullen blijven en niet naar de binnenstad zullen gaan.
 - **Belangenorganisatie “Westerhaven en Omgeving”**
 1. In het raadsvoorstel is sprake van 13.500 m² grootchalige detailhandel, doch elders van 12.000 m².
 2. Incidentele mogelijkheid tot kleinschalige detailhandel is een rekbaar begrip; teveel is strijdig met het uitgangspunt, dat het niet concurrerend met de binnenstad mag zijn.
 3. Pleidooi voor deelname van de Belangenorganisatie aan de Branchecommissie als directe belangenbehartiger van ondernemers en bewoners.
 4. Uitbreiding van horecafuncties is strijdig met eerdere uitspraken van B&W. Met max. 2 horecabedrijven (waar alcoholhoudende dranken genuttigd worden) in het complex gaat de Belangenorganisatie accoord. Vestigingsplaats bij voorkeur op de kop aan de A-weg en het stripmuseum. Daarnaast geen bezwaar tegen max. 2 horecabedrijven zonder alcohol, bijv. tearoom of ijssalon.
 5. Geen ruimte voor een speelhal of sexinrichting.
 6. Mbt. de bouw neemt de Belangenorganisatie aan, dat de vertraging niet beperkt blijft tot 12 weken en gevolgen heeft voor de datum van gereedkomen.
 7. Gezien het belang van een goede openbaar vervoer-ontsluiting bepleit de Belangenorganisatie een lijn via de Westerhaven met een halte aan de Westerhaven nz.
 8. De Belangenorganisatie betwijfelt, of de Westerhaven de randen meeneemt in de ontwikkeling.
 9. Zij dringt aan op een ondergrondse bevoorrading van grootchalige winkelunits.
 10. De Belangenorganisatie onderschrijft de visie op de Lissabonstraat. Zij doet een suggestie voor de invulling van de Julianaschool: een sociale wijkfunctie.
 11. De oostelijke uitgang van de parkeergarage (Museumbrug) is slechts vanaf één dek bereikbaar. Welke invloed heeft dat op de benzeenconcentratie?
 12. De Belangenorganisatie vindt het rapport te optimistisch m.b.t. milieu-aspecten en geluid en vraagt om metingen van tijd tot tijd.
 13. De Belangenorganisatie verwijst naar steden, waar gedempte grachten weer uitgegraven worden.
 14. Tot slot dient het bestemmingsplan ook de A-weg en A-weg nz. te omvatten.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Commentaar gemeentezijde

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente het volgende commentaar:

- GCC
 - Ad 1. De gemeente neemt de suggestie over om “overwegend grootschalig” te kwantificeren teneinde duidelijkheid te scheppen en neemt 80% als minimumpercentage op in de voorschriften voor de invulling van grootschalige detailhandel.
 - Ad 2. De gemeente denkt bij “vestiging” aan één huurder, maar neemt dat niet op onder de definities, omdat dat voorschrift nauwelijks te handhaven is. De suggestie om dit begrip in de toelichting nader uit te werken, neemt zij over.
 - Ad 3. De gemeente neemt de suggestie over om naast de categorieën food en volumineuze goederen ook woninginrichting uit te sluiten bij grootschalige detailhandel conform de nota “Groningen Groot in Detailhandel”.
- GOB
 - Ad 1. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast – zie hierboven (GCC) ad 1. Enkele kleinere units verlevendigen de aanlooproute.
 - Ad 2. Het toepassen van de reductiefactor achten wij terecht, omdat er buslijnen uit alle richtingen halteren nabij het Westerhavencomplex. Alleen vanuit de zuidzijde halteren de buslijnen op grotere afstand, te weten het Emmaplein of het station; beide liggen echter op loopafstand. De volgende stadslijnen doen de Westerhaven aan:
 - * lijn 3: van De Held naar Lewenborg v.v.
 - * lijn 4: van transferium Kardingne naar Hoogkerk v.v.
 - * lijn 5: van Zernike naar station v.v.
 - * lijn 8: van station naar Hoogkerk v.v
 - * lijn 13: van Vinkhuizen naar station v.v
 - * lijn 15: van Zernike naar Westerhaven v.v.Daarnaast halteren de streeklijnen naar Surhuisterveen (33 en 39), Oldehove (35 en 135), Grijskerk (37 en 137) en Leek (88) nabij het Westerhavencomplex.
 - Ad 3. De grens van een bestemmingsplan wordt zo gekozen, dat het plangebied een stedenbouwkundige samenhang vertoont. Meestal ligt de grens dan op het hart van een weg of waterweg. Hier ligt de plangrens op de voorgevel van de A-weg, omdat er ook een reconstructie van de Hoendiepskade/A-weg plaatsvindt. De A-weg n.z. ligt in het bestemmingsplan “Schilderswijk” en heeft daar de bestemming “stadswoonwijk”. De functie binnen die bestemming is “menggebied”, waar een intensievere functiewisseling mogelijk is. Deze functie is vergelijkbaar met de Westerhaven. Wij zien geen aanleiding het gebied alsnog te verruimen.
 - Ad 4. Toegestaan is winkelondersteunende horeca. Het betreft kleinschalige horecagelegenheden. Onze inschatting is, dat het merendeel van de bezoekers de binnenstad intrekt.
- Belangenorganisatie
 - Ad 1. 13.5000 m² is correct. Waar ten onrechte nog 12.000 m² is blijven staan, wordt dat getal nog aangepast. De hoeveelheid detailhandel is toegenomen door de functie van één verdieping in de parkeergarage te veranderen in detailhandel.
 - Ad 2. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast – zie hierboven (GCC) ad 1. Enkele kleinere units verlevendigen de aanlooproute.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- Ad 3. De branchecommissie is ingesteld met het oog op de behartiging van de belangen van detailhandel op de Westerhaven tegen de achtergrond van de belangen van de totale detailhandelsbranche en het gemeentelijk detailhandelsbeleid. In de commissie hebben zitting vertegenwoordigers van het MKB, de KvK., de GCC de gemeente en de erfpachter. De commissie toetst kandidaat-winkeliers aan het branchepatroon en (objectieve) eisen van goed ondernemerschap. Wij zien voor de Belangenorganisatie, die meer algemene belangen van omwonenden van de Westerhaven dient te behartigen, hier geen rol weggelegd. Overigens hoort een dergelijk pleidooi niet op het niveau van het bestemmingsplan thuis.
- Ad 4. Als met “eerdere uitspraken van B&W” bedoeld wordt op het eindverslag van de inspraak, wordt met dit plan niet van de eerdere lijn afgeweken. Bij die gelegenheid is het volgende geantwoord: “Als er al horeca-functies worden gevestigd, dan zullen deze geïntegreerd zijn in het algemene programma voor het Westerhavenproject. Het ligt niet in de bedoeling het project met intensieve avond-horeca te vullen.” Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 1976 laat nog enige ruimte voor het vestigen van horeca.
Het beeld van de hoeveelheid horeca vertekent, omdat bijv. horeca ten behoeve van het stripmuseum en op de kop van de Westerhaven aan meer straten ligt. In het ontwerp-plan, dat ter visie heeft gelegen, was bestaande horeca opgenomen en de ruimte, die het bestemmingsplan Binnenstad 1976 nog bood, doch eveneens was een geringe uitbreiding opgenomen vanwege afrondingen naar boven. Naar aanleiding van de zienswijzen is de hoeveelheid toegestane horeca in de vast te stellen versie nog beperkt ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.
- Ad 5. Op grond van artikel 6.2.4 is geen speelhal of sexinrichting toegestaan. Dit is dus al expliciet geregeld in het plan.
- Ad 6. De zienswijze mbt. de vertraging en de datum van gereedkomen betreft niet het bestemmingsplan en is daarmee ongegrond.
- Ad 7. Naar onze mening is de Westerhaven goed ontsloten door het openbaar vervoer – zie hierboven (Belangenorganisatie) ad 2.
- Ad 8. Het bestemmingsplan laat de bestaande situatie van de Lissabonstraat e.o. toe en maakt via een wijzigingsbevoegdheid ontwikkeling binnen het aangegeven kader mogelijk. In Nederland is sprake van toelatingsplanologie: met een bestemmingsplan kan de overheid bouwen en gebruik mogelijk maken, maar niet afdwingen. De raad heeft zich ervoor uitgesproken, dat de ontwikkeling van de Lissabonstraat aan de markt wordt overgelaten binnen het kader. De twijfel van de Belangenorganisatie delen wij niet geheel: de initiatieven aan de noordzijde van de Grote Markt laten zien, dat de markt verleid is door de gemeentelijke aanpak van de Waagstraat. Inmiddels worden er initiatieven tot ontwikkeling door de markt ondernomen.
- Ad 9. Voor ondergrondse bevoorrading aan de zijde van de Westerhaven is absoluut geen ruimte. Voor de benodigde wegprofielen is gewoekerd met de beschikbare ruimte. Mede gezien de enorme kosten, die met ondergrondse bevoorrading gemoeid zijn, is dit geen reële optie.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- Ad 10. Mogelijkheden voor invulling van de Julianaschool op grond van bestemmingsplan (functiebijlage: Hoendiepskade, gevellengte 35 m.) zijn: onderwijs, dienstverlening, wonen of – alleen in combinatie met andere functies – een sociaal-culturele functie, die niet bedreigend is voor de woonfunctie. De gemeente is geen eigenaar van dit pand. Het SIG opent er binnenkort een bedrijfsverzamelgebouw (met onze medewerking).
- Ad 11. Intern staan de dekken van de parkeergarage met elkaar in verbinding. Door deze interne circulatie is vanaf elk dek de oostelijke uitgang bereikbaar. Voor de parkeergarage is de vereiste milieuvergunning is verleend; derhalve blijft de luchtverontreiniging sowieso binnen wettelijke normen. Overigens is bij een gecombineerde in/uitgang de benzeenconcentratie hoger en zijn de eisen aan de milieutechnische voorzieningen daar ook navenant strenger.
- Ad 12. Er is onderzoek gedaan en er zijn berekeningen uitgevoerd. Er wordt bij de aannames met het oog op het verlenen van vergunningen dan wel ontheffingen uitgegaan van een “worst-case”scenario. Die situaties blijven binnen de normen. Wij zien dan ook geen aanleiding voor periodieke metingen: die zijn zeker niet gebruikelijk.
- Ad 13. Deze zienswijze betreft een gepasseerd station. Raad heeft al eerder besloten tot bebouwing van de Westerhaven.
- Ad 14. Zie het gemeentelijk commentaar hierboven bij de beantwoording van het GOB ad 3.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." is wat betreft zijn inhoud geheel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan "Entree binnenstad ZW". Wat betreft de vorm van het bestemmingsplan is waar mogelijk het rapport "Bestemmen met beleid" gevolgd, dat uitgebracht is door het ministerie van VROM.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent uit juridisch oogpunt twee typen bestemmingsplannen, te weten een bestemmingsplan met direct bouwrecht (art. 10 WRO) en zonder direct bouwrecht (art. 11 WRO). In het laatste geval is een uitwerkingsplan nodig, alvorens er een bouwvergunning verleend mag worden.

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." is een artikel 10 plan: het geeft een direct bouwrecht. Hiervoor is gekozen, omdat de stedenbouwkundige visie op dit gebied uitgekristalliseerd is: er worden functies toegevoegd, waarbij het bestaande stratenpatroon voortgezet wordt. Tevens is het bouwregime bepaald en zijn er hoogteaccenten aangebracht. Verder geeft de Aanwijzing als beschermd stadsgezicht van de binnenstad in de zin van de Monumentenwet op deze locatie enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Voor het gebied Lissabonstraat e.o. is echter de bestaande situatie vastgelegd en met het oog op een toegestane ontwikkeling voor het college van Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbevoegdheid in de zin van artikel 11 WRO in het leven geroepen.

De "beschrijving in hoofdlijnen", die aan de bestemmingen is gekoppeld, geeft inzicht in de stedenbouwkundige situatie, die de raad voor ogen staat. De toelichting bij artikel 5 opent met de juridische betekenis van de BIH in dit plan.

6.2 Toelichting op de plankaart

Het plangebied vormt een wigvormig segment in de schil rond de binnenstad; het wordt begrensd door het hart van de A-weg in het noordwesten, de Pottebakkersrijge en Sluiskade in het oosten en tenslotte in het zuidwesten Eendrachtskade ZZ en Hoendiep ter hoogte van de Friesestraatweg. Vanwege hun belangrijke verkeersfunctie is bij een aantal wegen de gevellijn als grens genomen in plaats van het hart van de weg.

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." omvat een plankaart, waarop de bestemmingen, het bebouwingsregime en 3 profielen zijn aangegeven. De profielen zijn bepaald om de hoogteopbouw van het bouwblok en de aansluiting op de omringende bebouwing aan te geven. Het plan onderscheidt 3 bestemmingen, te weten "stadscentrum", "wegverkeer" en "water".

Op de plankaart zijn differentiatievlakken aangegeven om per deelgebied met een toegesneden bebouwingsmatrix te kunnen werken. Globaal is een bouwhoogte van 3 - 5 bouwlagen toegestaan.

Op de kaart zijn uitzonderingen gemaakt in de vorm van 3 hoogteaccenten.

Op plankaart zijn alleen ligplaatsen, geen oevervoorzieningen aangegeven. Deze zijn ook niet toegestaan in de voorschriften. Er staat één schuurtje aan het Hoendiep ongeveer ter hoogte van de kop van de Friesestraatweg. Dit kan op grond van het overgangsrecht blijven staan. Verdere oeverbebouwing is ongewenst.

Daarnaast is er een kaart, die het kader voor de wijzigingsbevoegdheid (artikel 11) weergeeft voor de Lissabonstraat e.o.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Op deze kaart zijn in het bouwblok differentiatievlakken aangebracht met een toegesneden bebouwingsmatrix voor de gesloten randen en de open structuur van het binnenterrein. Verder zijn routes aangegeven door het bouwblok heen. Aan de ontwikkeling is tenslotte een nieuw hoogteaccent gekoppeld op het niveau van het blok (max. 35 m.).

Een kaart met de functiekarakteristieken is gekoppeld aan de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 6.2.1).

Tenslotte is er een verkeerskaart toegevoegd ter illustratie van het verkeerssysteem.

6.3 Toelichting op de voorschriften

Hoofdstuk 1

De algemene bepalingen zijn overgenomen uit het rapport "Bestemmen met beleid", voor zover ze hier van toepassing zijn. Afwijkingen van de standaardbepalingen worden hieronder genoemd in de artikelsgewijze toelichting.

Artikel 1

1 sub l

Een bijzondere bouwlaag wordt derhalve niet als een bouwlaag meegerekend.

1 sub t

Bij grootschalige detailhandelvestigingen wordt uitgegaan van één huurder dan wel onderhuurder per vestiging. Een "shop in the shop" wordt hiermee uitgesloten. De branchecommissie zal hierop toezien.

1 sub w

Naar aard wordt de horeca als volgt onderverdeeld:

- categorie I: "zwaarste" categorie horeca, die het woon- en leefklimaat het meest belast
- categorie II: winkelondersteunende horeca
- categorie III: restcategorie, die het woon- en leefklimaat het minst belast.

1 sub x t/m kk

De definities inzake horeca zijn ontleend aan de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Groningen 1995, waarin een regeling is opgenomen voor de exploitatie van horeca-inrichtingen voor de binnenstad. De inrichtingen staan eveneens op deze wijze ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

1 sub qq en rr (woon- resp. bedrijfs)schip

Onder vaartuig wordt mede verstaan een drijvende constructie.

Woonschip: onder hoofdzakelijk wordt verstaan: in overwegende mate en gedurende minimaal 6 maanden. Het bestemd zijn tot wonen wordt beoordeeld naar constructie en/of inrichting.

Bedrijfschip: onder een bedrijfschip wordt dus niet verstaan een zgn. schip voor de beroepsvaart (een schip, dat zich regelmatig over langere afstanden beweegt in het kader van de uitoefening van een beroep of bedrijf, bijv. een charterschip).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 2

2 sub i, j en k

De ervaring leert dat vloerindex en korrelgrootte zeer bruikbare sturingsinstrumenten zijn. Het ruimtelijk wenselijke concept is aangegeven in een bebouwingsmatrix op de plankaart. Deze matrix omvat bebouwingspercentage, vloerindex, korrelgrootte en aantal bouwlagen.

Voor de bepaling van de mogelijkheden, die het plan, biedt zijn vooral van belang de bebouwings- en gebruiksvoorschriften. De bebouwingsmogelijkheden worden bepaald door de matrix. Aan de hand van een voorbeeld kan dit nader worden toegelicht.

Gesteld, dat het te bebouwen oppervlak van een perceel 1000 m² bedraagt, waarvan krachtens het ter plaatse geldende bebouwingspercentage 60% mag worden bebouwd, terwijl voorts het aantal bouwlagen is bepaald op 1-3 en de vloerindex 1,2 bedraagt, dan kan de bouwmassa als volgt opgebouwd worden:

Het maximaal te realiseren vloeroppervlak bedraagt in dit voorbeeld $1,2 \times 1000 = 1200$ m².

Aangezien een bebouwingspercentage van 60 geldt, mag dit vloeroppervlak niet meer dan 600 m² (60% van 1000 m²) op de begane grond worden verwezenlijkt. Er doen zich nu keuzemogelijkheden voor, waarvan de twee uitersten zijn:

1. maximalisatie van bebouwingspercentages en vloeroppervlak en
2. maximalisatie van het aantal bouwlagen en vloeroppervlak.

Bij mogelijkheid 1 kan 600 m² van het beschikbare terreinoppervlak voor bebouwing worden benut, waarbij de resterende toegestane vloeroppervlakte (eveneens 600 m²) in de vorm van een tweede bouwlaag gebruikt kan worden.

Bij mogelijkheid 2 betekent dit, dat het toegestane vloeroppervlak van 1200 m² verdeeld kan worden over 3 bouwlagen van elk 400 m² vloeroppervlak.

Het spreekt voor zich, dat naast deze keuzemogelijkheden nog tal van tussenoplossingen mogelijk zijn, mits de vloerindex maar niet wordt overschreden. Overigens behoeft het toegestane vloeroppervlak niet persé te worden benut; het is denkbaar op de verdiepingen een kleiner vloeroppervlak te realiseren dan op de begane grond.

Het vierde basisgegeven uit de matrix is de korrelgrootte. De korrelgrootte is afgeleid van de aanwezige pandbreedten. Daarbij zijn de extreme waarden (verstoringen) buiten beschouwing gelaten. Korrelgrootte en pandbreedte zijn dus niet synoniem. Een pand kan uit meer dan éénmaal de korrelgrootte zijn opgebouwd. Het is een hulpmiddel voor structurering van de gevelwand (verticale geleiding).

Hoofdstuk 2 Beschrijvingen in hoofdlijnen

Artikel 5 (BIH)

In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van een "Beschrijving in Hoofdlijnen"; dit is mogelijk op grond van artikel 12a Bro.

De beschrijvingen in hoofdlijnen (BIH) zijn voor een deel beleidsmatig, maar vooral normatief bedoeld: het moet een toetsingskader bieden voor bouwvergunningen en vrijstellingen. De BIH is beschrijvend, voor zover dat nodig is om dat kader te duiden. Het normatieve gehalte blijkt uit de gebruikte formuleringen (moet, dient, etc.) of de artikelsgewijze toelichting.

De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid zijn niet alleen kwantitatief doch ook kwalitatief beschreven. Zowel de wetgever als de jurisprudentie heeft toetsing aan kwalitatieve voorschriften mogelijk gemaakt in de ruimtelijke ordening sinds de wetswijziging in 1987. Kwalitatieve omschrijvingen worden in de voorschriften vastgelegd in "open" normen. Dergelijke voorschriften dienen kwalitatief te worden getoetst, d.w.z. het gaat om de invulling van die open normen. Feiten en omstandigheden in een concreet geval moeten inhoud geven aan de norm. Een norm kan "open" zijn doch ondubbelzinnig zijn in haar normatieve strekking en in haar begrenzing.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Kwalitatief toetsen is niet nieuw. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan "redelijke eisen van welstand". Toetsing van "open" normen en de begrenzing van die "open" normen is weliswaar gecompliceerd, maar niet gecompliceerder dan in andere takken van het (bestuurs-)recht. Te denken valt aan "noodzakelijk kosten van het bestaan en passende arbeid" in het sociaal-zekerheidsrecht, "wanbeleid" in het ondernemingsrecht. Voorbeelden die moeiteloos kunnen worden uitgebreid.

- 5.1.1 Met de ondersteuning van de binnenstadsstructuur en de toevoeging van de woonfunctie levert dit plan (indirect) een bijdrage aan de centrale doelstellingen van het Structuurplan 1987: de versterking van de centrumpositie van de stad en de verbetering van het woon- en leefklimaat.
Het bronpunt Westerhaven betekent 13.500 m² grootschalige detailhandel, een parkeergarage van ca. 800 plaatsen en een aanlooproute naar de binnenstad.
- 5.1.4 Het plangebied is gelegen in de eerste schil rond de binnenstad. De gemiddelde hoogte daar is 3 - 5 bouwlagen.
Met het voortzetten van het stratenpatroon wordt de routefunctie gestalte gegeven. Het gaat hier immers om de aanzet tot de aanlooproute. Toevoeging van bebouwing op de Westerhaven met voortzetting van het stedelijk patroon brengt samenhang in het plangebied. De binnenstadsrand schuift daardoor naar buiten.
Het stedelijk dak organiseert de functies eronder en zorgt voor continuïteit en samenhang. Er komen verbijzonderingen op de plekken, waar het dak aansluit op de hoofdstructuur van de stad.
Door hoogteaccenten ter markering van het bronpunt aan de toegangszijde (zuid) ontstaat een substantiële poort. Deze markeringen kunnen de vorm van een schijf of een toren aannemen.
Er bestaat in de zuidwesthoek een specifieke samenhang tussen de plankaart en art. 5.1.4: de plankaart staat een bebouwing van 1-3 bouwlagen toe, terwijl art. 5.1.4 een "aflopende bebouwing" regelt. Dit betekent, dat het zwaartepunt van de bebouwing in elk geval aan de westzijde komt te liggen. Tussen de woonschijf en de plek, waar het stripmuseum gedacht is ligt een vlak, waar minder bouwvolume is toegestaan ter bescherming van de woonfunctie.
- 5.1.5 Met het inlassen van relevante delen van de toelichting in de voorschriften is de Aanwijzing gejuridificeerd. De relevante delen betreffen: § 2.1, p. 10, alsmede § 2.2, p. 11 midden, alsmede § 2.3, p. 13.
- 5.1.6 De te beschermen kleinschaligheid betreft met name de Westerhavenstraat e.o., waarvan de structuur eveneens beschermd wordt door de Aanwijzing beschermd stadsgezicht, en de Lissabonstraat e.o.
- 5.1.7 Het oogmerk van sociale veiligheid is het gevoel van veiligheid te vergroten. Componenten daarvan zijn: sociale controle (en de herkenbaarheid daarvan), goed zicht en overzicht (met herkenningspunten) en keuzemogelijkheden bij de te volgen routes (vluchtmogelijkheden). Er is in het gebied aandacht besteed aan sociale veiligheid. Er komen goed herkenbare woonblokken (entree!) op de Westerhaven en in de Lissabonstraat e.o. In de gemengde blokken zijn voldoende woningen aanwezig. Verder is het gebied doorsneden door autoroutes, waar dag en nacht verkeer rijdt (verdeelring). Hierlangs lopen ook de fiets- en voetpaden. Bij het overzichtelijk inrichten van de openbare ruimte moet onder meer gedacht worden aan de in- en uitgangen van de parkeergarages. Tenslotte zijn er alternatieve routes. Aan de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte kunnen met het oog op sociale veiligheid nadere eisen gesteld worden (artikel 13).

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- 5.1.8 Alle straten in de binnenstad, die deel uitmaken van het gewone stratenpatroon, vormen "de beheerste stad". Ingebed in de beheerste stad liggen de drie centrale pleinen - Grote Markt, Vismarkt en Martiniekerkhof -, Zuiderdiep, de singels en de Diepenring, die karakteristiek zijn voor Groningen en ook zo worden ervaren: "de karakteristieke stad". In die sobere, beheerste stad is op enkele plekken, zoals Vismarkt oz, Grote Markt, Academieplein en ook de Winschoterkade juist ruimte voor een uitbundige inrichting: de sterren van "de expres-sieve stad". Een reeds gerealiseerd voorbeeld is het terras van natuursteen en staal midden in de Poelestraat. Tenslotte zijn er in de stad plaatsen als het Martiniekerkhof en de hofjes, die zich van de rest van de stad lijken af te keren: "de verscholen stad".

De openbare ruimte in het plangebied behoort in letterlijke zin niet tot het gebied, waar de inrichtingsregels van Ruimte voor ruimte van toepassing zijn, maar de ordeningsprincipes gelden ook hier: helder, overzichtelijk en beheerst en met een accent op plekken met een stedenbouwkundige betekenis.

Het gebruik van de openbare ruimte ten behoeve van standplaatsen ('s morgens komen, 's avonds gaan) is – functioneel gezien - in beginsel grotendeels toegestaan, aangezien de functie detailhandel valt onder de bestemming stadscentrum. De locaties voor standplaatsen moeten daarnaast echter wel voldoen aan de ordeningsprincipes van "Ruimte voor ruimte" van dit artikel.

- 5.2.1 sub b
Karakteristieken, waarvan hier sprake is, zijn uitgewerkt in de nadere regels bij de bestemming stadscentrum - zie art. 6.2.1 – en de functiebijlage.
- 5.2.1 sub c
In de Westerhavenstraat e.o. en de Lissabonstraat mag dus een pand van maximaal 2 korrels ontstaan; in de overige gebieden 4 korrels.
- 5.2.1 sub d
De vestiging van horecagelegenheden draagt daaraan bij, mits kleinschalig en naar aard en aantal beperkt. Onderverdeling naar aard: zie art. 1 sub w en de toelichting daarop. Het aantal is vastgelegd in de functiebijlage.
Naast dit plan leggen de bepalingen van de APV beperkingen op aan de horeca uit oogpunt van overlast. Deze onderverdeling loopt overigens synchroon met de APV-categorieën.
- 5.2.2 sub b
De Westerhaven is een te ontwikkelen gebied; de ruimtelijke aspecten daarvan zijn derhalve uitgebreider geregeld dan van de andere gebieden, waar sprake is van handhaving van de status quo. Van de Lissabonstraat is de bestaande toestand vastgelegd en via de wijzigingsbevoegdheid ook een kader voor de ontwikkelingskansen.
- I Westerhaven
1. Er moeten straatwanden ontstaan vergelijkbaar met de binnenstadsstructuur. De hoofdmassa ligt in de bouwgrens. Onderdelen mogen met toepassing van de vrijstelling in artikel 6.5 sub a achter de bouwgrens gebouwd (bijv. een afgeronde hoek).
 2. De ruime doorgang is belangrijk, omdat het gaat om de aanzet tot de aanlooproutes naar de binnenstad. Bovendien moet eventuele bebouwing zich verdragen met de componenten van sociale veiligheid, met name goed zicht, en keuzemogelijkheden bij te volgen routes.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Met het oog op de bescherming van deze uitgangspunten is de realisering van eventuele bebouwing slechts via een vrijstelling mogelijk. De overbouwning vindt plaats in de vorm van een dak.

3. Het monumentale pand aan de Westerkade moet de ruimte hebben, zodat het voldoende gezien en ervaren kan worden. Daarom kunnen nadere eisen aan vormgeving van de bebouwing gesteld worden. Hierbij kan gedacht worden aan teruglopende bebouwing op de begane grond en een transparant dak ter hoogte van de doorgang.
4. De bouwhoogte wordt gerelateerd aan de directe omgeving. De hoogteaccenten van max. 50 meter zijn op het schaalniveau van het stadsdeel. De geleiding draagt bij aan de ruimtelijke inpassing van de grootschalige functie in de kleinschalige bebouwing van de binnenstad.
5. Bouwvergunningen worden aan deze criteria getoetst. Het mag geen gesloten gevel worden. Ook de westzijde moet uitstraling hebben. Het betreft hier immers een belangrijke aanlooproute naar de binnenstad. De Westerhaven mag geen barrière vormen en moet ook op deze plaats voldoen aan eisen van sociale veiligheid.

II Westerhavenstraat e.o.

1. Verder geen ruimtelijke verandering beoogd.

III Lissabonstraat e.o.

1. Het bestaande bouwblok met de bestaande rooilijnen, bebouwing en openbare ruimte wordt in eerste instantie gehandhaafd. Aanpassingen in ruimtelijke zin zijn echter binnen dit bouwblok wenselijk. Om deze aanpassingen mogelijk te maken voor het betreffende bouwblok is de wijzigingsbevoegdheid van toepassing (zie artikel 11)
2. De bestaande bebouwing heeft globaal een hoogte van 3 - 5 bouwlagen aan de Westerhaven/ Eendrachtskade. Aan de Hoendiepskade/ Willem Barentszstraat is deze 2-4, terwijl voor het binnengebied de hoogte globaal 2-3 bouwlagen is.

Hoofdstuk 3 Bestemmingen

Artikel 6 Stadscentrum

6.1 Doeleinden

De bestemming "Stadscentrum" is een globale bestemming met vele functies. Deze geeft weinig inzicht in wat het bestuur voor ogen staat met de ontwikkeling van de Westerhaven. Beeld en ambitie blijken uit de beschrijvingen in hoofdlijnen, deze nadere regels, de daaraan gekoppelde functiekaart en de functiebijlage. Kern van de ontwikkeling is het bronpunt Westerhaven en het toevoegen van de woonfunctie.

Bij dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen op de Westerhaven gaat het om voorzieningen met publieke uitstraling en baliefuncties.

Bij sociaal-culturele voorzieningen wordt gedacht aan een stripmuseum.

Gebruik anders dan wonen

De uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep, in dit bestemmingsplan bijvoorbeeld ook kap- en schoonheidssalons en verzekeringsagenten, is in het hoofdgebouw toelaatbaar, indien de woonfunctie in overwegende mate, c.q. voor minimaal 70% van het bruto vloeroppervlak van de bouwlagen van het hoofdgebouw, behouden blijft en zowel aan de woonbestemming als aan het woonkarakter - inpandig en wat betreft uiterlijk aanzien - geen afbreuk wordt gedaan.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Tevens moeten de daarbij uit te oefenen activiteiten verenigbaar zijn met het karakter van de woon- en leefomgeving, dat wil zeggen dat bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een aan-huis-gebonden beroep de verkeersaantrekkende werking, het bezoekersaantal en de milieu-aspecten een rol spelen.

Bij het toestaan van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf in het hoofdgebouw van een woning geldt als voorwaarde, dat het gebouw waarin het gebruik wordt uitgeoefend 'in overwegende mate' zijn woonfunctie blijft behouden.

Het gebruik van een deel van een woning als praktijkruimte ten behoeve van de beoefening van een traditioneel vrij beroep – als die beroepsuitoefening in of bij een woning niet ongebruikelijk is – dient te worden toegestaan. Sinds de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State (zie AB 1993/163) dienen ook moderne beroepsmatige activiteiten in het hoofdgebouw te worden toegestaan, mits het gebruik niet strijdig is met de woonbestemming.

Of een bepaald gebruik strijdig is met die woonbestemming, dient beantwoord te worden aan de hand van de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik heeft. Daarbij moet gelet worden op:

- a. aard van het gebruik
- b. omvang van het gebruik
- c. intensiteit van het gebruik.

Als nu blijkt, dat het gebruik aldus een uitstraling heeft, die niet te rijmen valt met de woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming. (zie ARRvS, AB 1993/163).

Ad a.

Bij de aard van het gebruik denke men aan een beroep of bedrijf, dat naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert (bijv. een drukkerij), of grote verkeersproblemen (bijv. een rijkschool). Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b.

Bij de omvang van het gebruik is relevant, of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw en hoeveel m². Hier is geregeld, dat de woonfunctie voor minimaal 70% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw behouden blijft.

Ad c.

Bij de intensiteit denke men aan frequent dan wel incidenteel gebruik.

6.2 Nadere regelingen

6.2.1 Nadere regeling functies algemeen

- a. De functiebijlage regelt met name de onderlinge verhouding, waarin doeleinden/functies van de globale bestemming stadscentrum ten opzichte van elkaar voorkomen. Dit artikel regelt de toepassing van de functiebijlage op de begane grond, de functie-invulling van de verdieping en de functiekenmerken. Ondergronds bouwen en gebruiken wordt niet aan banden gelegd in dit plan. Ondergronds is geen regeling opgenomen, omdat de invloed daarvan op de omgeving gering is. Overigens is bij recht de bouw van de geplande ondergrondse parkeergarages mogelijk.
- b. Op de verdieping wordt de woonfunctie gestimuleerd. Ook is een koppeling gelegd naar de begane grond: de verdieping mag voor dezelfde functie gebruikt worden als op de begane grond met uitzondering van de horecafunctie. Wonen is op de verdieping overal mogelijk en gewenst; in sommige plandelen kan het evenwel alleen vanaf verdieping vanwege milieueisen. Op de verdieping mag ook de functie van de begane grond gevestigd worden. Dit kan bij recht. Wordt daarbij een woning aan het woningbestand onttrokken, dan is er een onttrekkingsvergunning vereist.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- 6.2.1.c Het plangebied is verdeeld in 4 gebieden, die wat betreft ruimtelijke opbouw en functieinvulling een samenhang vertonen. Voor elk van de 4 gebieden is een functiekenmerk bepaald, die vervolgens de basis is voor de toegestane functies en hun onderlinge verhouding. Het systeem moet enerzijds voldoende flexibel zijn om de dynamiek van functieveranderingen op te vangen, doch anderzijds voldoende zekerheid bieden en sturing geven aan de ontwikkelingen. Het systeem is afgeleid van dat van de binnenstad.

Horeca is een functie, die onmisbaar is in een levendige binnenstad, maar regulering behoeft om andere functies, met name de woonfunctie, niet aan te tasten. Derhalve is per deelgebied bekeken, welke soort en hoeveel horeca zich met zijn karakteristiek verdraagt. Op de Westerhaven zelf (Westerhaven o.z. en Westerkade z.w.) is in het kader van het bronpunt overwegend (min. 80 %) grootschalige detailhandel toegestaan. Grootschalig wil zeggen min. 1000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). De randen blijven in principe de bestaande functies (mix) herbergen; daar is de grootschalige detailhandel niet verplicht. "Overwegend" sluit niet uit, dat er een zeer beperkt aantal kleinschalige (winkel)functies op de Westerhaven zelf komen ter begeleiding van de aanlooproute naar de binnenstad.

I Westerhaven

De Westerhaven heeft en houdt ook met de toevoeging van functies een multifunctionele invulling. De toevoeging betreft grootschalige (min. 1000 m² bvo) detailhandel, woningen en een sociaal-culturele voorziening. In de randen kan de huidige kleinschalige detailhandel gevestigd blijven.

Wat betreft het thema van de detailhandel gaat de voorkeur uit naar 'vrije tijd'. De grootschalige detailhandel mag geen voedsel betreffen. Tevens mogen - onder meer vanwege de consequenties voor het verkeer - geen zgn. A-, B-, C-goederen verkocht worden: auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen. Evenmin worden hier woninginrichtingsartikelen toegestaan conform de nota "Groningen Groot in Detailhandel".

Om de branchesamenstelling te bewaken worden een brancherings- en begeleidingscommissie ingesteld, waarin de gemeente, de belegger, de projectontwikkelaar en vertegenwoordigers van detailhandelsorganisaties zitting hebben.

Detailhandel is de dominante functie in de functiemix op de Westerhaven; daarvan is in de functiebijlage het minimumpercentage aangegeven. Van de andere functies het maximum. Deze mogen de karakteristiek niet aantasten. Hieruit vloeien met name beperkingen naar aard en aantal voort voor horeca en bedrijven, die zich slechts in beperkte mate met de woonfunctie verdragen.

Bij een sociaal-culturele voorziening wordt hier gedacht aan een museale functie (stripmuseum).

Van de huidige functies is in mei 1999 een inventarisatie gemaakt - zie de functiebijlage. Er ligt 1 horecagelegenheid, te weten in de A-straat: 1 restaurant (categorie II) en aan de overzijde buiten het plangebied nog 6, inclusief het broodjeshuis op de hoek van de Westersingel.

II Westerhavenstraat e.o.

De Westerhavenstraat e.o. houdt een fijnmazige, stedelijke mix. Er is geen dominante functie. Voor alle functies is een maximumpercentage aangegeven. Wat betreft de aard van de horeca gaat de voorkeur uit naar categorie I of III.

Van de huidige functies is in mei 1999 een inventarisatie gemaakt - zie de

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

functiebijlage. Er liggen 2 horecagelegenheden, te weten aan de Pottebakkersrijge: 1 café (categorie II) en 1 cateringbedrijf (categorie III).

III Lissabonstraat e.o.

De woonfunctie is hier weliswaar dominant, maar er is deels sprake van een gecombineerde woon/werkinvulling. Ter bescherming van de dominante woonfunctie wordt horeca naar aard beperkt tot categorie III (buurtfuncties). Vanwege licht en lucht voor de woonfunctie is geringere functionele dichtheid midden in dit gebied van belang. Vrijstellingen zullen hieraan getoetst worden. De Lissabonstraat sluit aan op de voorziene aanlooproute van de Westerhaven naar de binnenstad. Het plan schept via de wijzigingsbevoegdheid van artikel 11 mogelijkheden voor ontwikkeling, maar bestemt de huidige invulling niet weg.

Van de huidige functies is in mei 1999 een inventarisatie gemaakt – zie de functiebijlage. Er is geen horecagelegenheid. Alleen aan de overzijde buiten het plangebied liggen 3 cafés, 1 cafetaria en 1 croissanterie (alle categorie II);

IV Steenhouderskade

In dit gebied komt de verhouding er niet zo op aan. Er zijn derhalve geen minimum- en maximumpercentages aangegeven. Horeca is niet toegestaan, maar komt momenteel (mei 1999) niet voor.

6.2.2.a Nadere regeling wonen

In navolging van de Schilderswijk is voor kamerverhuur een regeling opgenomen om te voorkomen, dat met name een bedrijfspanden wordt omgezet in een kamerverhuurpand; te weten: een (deel van een) gebouw met of geschikt te maken voor 4 of meer woonvertrek - ken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan 3 of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft. Kamerverhuur wordt hier alleen bij vrijstelling mogelijk. Woningen kunnen overigens op grond van de Nota Kamerverhuur en de Verordening Woningonttrekking niet zonder meer onttrokken worden ten behoeve van kamerverhuur.

6.2.3 Nadere regeling bedrijven

Met het oog op een goed woon- en leefklimaat - de woonfunctie wordt ook nog eens geïntensiveerd - worden alleen bedrijven van categorie I en II bij recht toegestaan. Inventarisatie van de gevestigde bedrijven leverde een tweetal op uit categorie III. Deze tasten het woonklimaat niet zodanig aan, dat zij zouden moeten verdwijnen en zijn derhalve positief bestemd. Evenmin wordt een uitsterfregeling noodzakelijk geacht. De buurtstallingsgarage van de Steenhouderskade valt onder categorie II, aangezien deze vanwege het privé-gebruik slechts geringe milieuhinder teweegbrengt. Voor de vestiging van bedrijven met een vergelijkbare milieuhinder als van de toegestane categorieën kan vrijstelling verleend worden op grond van artikel 6.3 sub d.

6.2.4 Nadere regeling sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen

Het beleid ten aanzien van sexinrichtingen is, dat deze slechts toegestaan zijn in concentratiegebieden in de binnenstad. Daarbuiten - zoals het plangebied - zijn ze niet toegestaan. Ten aanzien van automaten-/amusementshallen wordt een nog stringenter beleid gevoerd: een uitsterfbeleid. In het plangebied komen beide categorieën momenteel niet voor. In artikel 6.2.4 is toegevoegd "prostitutiebedrijven" vanwege de wijziging van het wetboek

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

van Strafrecht per 1 januari 1999, waarbij deze bedrijven niet meer verboden zijn. Derhalve is een regeling nodig in nadien in werking tredende bestemmingsplannen.

6.2.5 Nadere regeling horeca

Gezien de schaal van de bebouwing en de functies in het plangebied is het de bedoeling om alleen kleinschalige horeca toe te staan. Met toepassing van een vrijstelling (art. 6.3 e en f) kan toch een schaalvergroting (met gebruikmaking van de verdieping) plaatsvinden, zodat bijv. een hotel aan de Westerkade gerealiseerd zou kunnen worden.

6.3 sub a

Deze vrijstelling beoogt leegstand te voorkomen. Dat is immers in flagrante strijd met het doel van deze beperking: de bescherming van het woon- en leefklimaat.

6.3 sub d

Met het oog op vaste jurisprudentie wordt deze bepaling standaard opgenomen in een bestemmingsplan.

6.4 sub g

50 m. is een hoogteaccent op stadsniveau; ca. 35 m. op het niveau van het plangebied.

6.4 sub i

Het bestuur wil uit velerlei oogpunt een zinvol gebruik van de verdiepingen stimuleren, met name de woonfunctie. Het verwijderen van de opgang maakt dat beleid illusoir.

6.4 sub j

Ten behoeve van de bouw van het stripmuseum (en alleen daarvoor) is een afwijkend bouwregime toegestaan. Zou dat onverhoopt niet gerealiseerd worden, dan zal ten behoeve van een ander gebouw geen beroep op deze bepaling gedaan kunnen worden. Dit kan dan met toepassing van art. 19 WRO. Het stripmuseum komt op een begane grondlaag met winkels. De hoogte van 10 m. is nodig voor een expositiezaal.

6.4 sub k

Deze bepaling dient om schuurtjes, serres, etc. bij direct bouwrecht mogelijk te maken.

6.4 sub l

Dit verbod is ter bescherming van de woonfunctie op de verdieping.

6.4 sub m

De hoogte van erfafscheidingen is geregeld in de Woningwet.

6.4 sub n

Het verbod om aan de straat garages te bouwen is ter bescherming van het woon- en leefklimaat en sociale veiligheid. De bouw van ondergrondse parkeergarages is daarentegen bij recht mogelijk. Vrijstelling hiervan is geregeld in artikel 6.5 sub i.

6.5 sub a

Het kader voor deze vrijstelling staat met name in art. 5.2.b.1.1

6.5 sub b

Deze vrijstelling kan worden toegepast om stedenbouwkundige accenten te geven, bijv. bij hoekbebouwing.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- 6.5 sub c
Deze vrijstelling past in de stedenbouwkundige hiërarchie: hoekpanden hebben meer betekenis. Deze kan worden toegepast naast 6.5 sub b.
- 6.5 sub i
Het kader voor deze vrijstelling staat met name in artikel 5.1.7
- 6.5 sub n
Doorbraken naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren tasten de binnenterreinen aan. Het woon- en leefklimaat heeft daarvan nogal te lijden.
- 6.5 sub o
Bij de overbouwing is de continuering van de openbare ruimte van belang.
- 6.5 sub p
Het begrip paviljoen dient ruim opgevat te worden. Voorbeelden zijn de videopaviljoens en de paviljoens van het project "A star is born".

Artikel 7 Wegverkeer

Voor zover de diepenring, de verkeersverdeelring voor de binnenstad, door het plangebied loopt, is er een aparte bestemming opgelegd, aangezien het gaat om een belangrijke verkeersfunctie, die het plangebied in betekenis overstijgt. De ontsluitingen etc. op het niveau van het plangebied of een lager schaalniveau vallen onder de bestemming stadscentrum.

Verkeer speelt een belangrijke rol. Verkeersaspecten hier zijn: de verkeersverdeelring, bronpunt, de aanlooproutes naar de binnenstad en de aansluiting van de VBKzone op westelijke ringweg. Verkeer in het plangebied is niet los te beschouwen, maar vloeit voort uit de beleidsvisie op het verkeer in de totale binnenstad. Voor zover belangrijke doorgaande fiets-en openbaar vervoer-routes door het plangebied lopen, zijn deze aangegeven op de verkeerskaart. De openbare ruimte is maar ten dele niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder (Westerhaven, wandelgebied); voor het grootste deel wel!

Specifieke verkeersmaatregelen, die voorgesteld worden, zijn: de verbetering van de aansluiting met de westelijke ringweg, een splitsing van verkeersstromen (ring, parkeren, hoofdontsluiting), de aanleg van een brug over het Eendrachtskanaal, omlegging in westelijke richting van de binnenring, de aanleg van een parkeerkelder voor ca. 800 auto's en de aanpassing van de rijrichting nabij de Museumbrug. Deze maatregelen zijn overigens grotendeels te gedetailleerd voor een bestemmingsplan.

- 7.3 Ruimte voor ruimte ziet op een heldere, overzichtelijke en beheerste inrichting van de openbare ruimte. Ten behoeve van de ligplaatsen is geen andere bebouwing dan de nutsvoorzieningen toegestaan. Dit is bij de bouwvoorschriften in art. 7.3 geregeld. 1 schuurtje op de Hoendijskade bij kop van de Friesestraatweg valt daarmee onder het overgangsrecht.
- 7.3 sub c
De oevervoorzieningen, die bij de bestemming wegverkeer zijn toegelaten ten behoeve van ligplaatsen, zijn in het kader van het beleid ten aanzien van de openbare ruimte in Groningen (Ruimte voor ruimte) aan maten gebonden. Er is een standaardkist ontworpen, waarin alle nutsvoorzieningen een plaats hebben. Op alle kademuren langs de Diepenring is verder geen bebouwing geoorloofd. Ten aanzien van steigers is na overleg met vertegenwoordigers van

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

de woonschepenbewoners een beleid bepaald. Slechts op bepaalde plekken zijn steigers toegestaan.

Artikel 8 Water

8.1.d Onder additionele voorzieningen vallen bijvoorbeeld remmingswerken. Steigers zijn op grond van artikel 8.4 sub a niet toegestaan.

8.2 Met de regeling voor woon- en bedrijfsschepen in dit bestemmingsplan treden de Uniforme voorschriften Openbaar Vaarwater terug.

De nadere regeling woonschepen is ontleend aan het bestemmingsplan Binnenstad 1995, omdat het plangebied daarbij nauw aansluit. Bedrijfsschepen zijn in het plangebied niet toegestaan. Ten aanzien daarvan is een beleid ontwikkeld, waarbij slechts op een aantal locaties in het openbaar vaarwater bedrijfsschepen zijn toegestaan.

Het reguleren van het gebruik van water als ligplaats geschiedt met name op grond van nautische overwegingen (beperking doorvaart, en/of manoeuvreerruimte).

Het openbare karakter van het water wordt onder meer bepaald door de maatvoering van de schepen. Daarom worden hieraan in dit artikel eisen gesteld. Bij de berekening van de hoogte boven de aanliggende oever wordt uitgegaan van het aangrenzende maaiveld; het talud wordt derhalve niet meegerekend.

Onder de verzamelnaam "drijvende bouwsels" wordt onder meer verstaan: terras, vlonder ten behoeve van opslag.

Aan een bijboot of opduwer worden beperkingen opgelegd om de doorvaart niet te belemmeren. Recreatieboten zijn op grond van art. 8.3 sub c uitsluitend bij vrijstelling toegestaan.

8.3 sub a

Met toepassing van deze vrijstelling kunnen op zichzelf wenselijk geachte authentieke (woon- en bedrijfs)schepen die vaak een breedte hebben van 6 m., danwel authentieke opduwers worden toegestaan die niet voldoen aan de bij recht toegestane maatvoering. De begrippen 'authentiek schip' en 'authentieke opduwer' worden gedefinieerd in artikel 1.

Over de vraag, of sprake is van een authentiek(e) schip/opduwer zullen Burgemeester en Wethouders besluiten na advies van een Commissie van externe deskundigen, zoals vanuit het Scheepvaartmuseum en Schuttevaer.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 9 Algemene vrijstellingen

9.1 sub a en b

Het kader voor deze vrijstelling staat met name in artikel 5.1.8.

Artikel 10 Gebruiksvoorschriften

10.4 De zgn. toverformule.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 11 Wijzigingsbevoegdheid

- 11.1 Het gebied Lissabonstraat e.o. zou gesaneerd moeten worden. Het gebied biedt mogelijkheden om de woonfunctie met name op dit binnenterrein te intensiveren. Deze functie is hier weliswaar dominant, maar er is deels sprake van een gecombineerde woon/werkinvulling. Ter bescherming van de dominante woonfunctie wordt horeca naar aard beperkt tot categorie III (buurtfuncties). Vanwege licht en lucht en daarmee woonkwaliteit voor de woonfunctie en de aanzet tot de aanlooproute naar de binnenstad is een toename van de kwaliteit van de openbare ruimte in dit gebied van belang.
- a. Het gebied van de Lissabonstraat vormt via de Westerhaven de aanzet tot de aanlooproute naar de binnenstad. De monumentale P. Julianaschool lag verscholen en komt nu beter tot haar recht. De bouwgrens van het blok wordt gehandhaafd met in principe aaneengesloten bebouwing.
 - b. De bestaande bebouwing heeft globaal een hoogte van 3 - 5 bouwlagen. Aan de noordzijde ter hoogte van de vernauwing in het Hoendiep is een hoogteaccent toegestaan, dat stedenbouwkundig van betekenis is op het niveau van het blok, met een maximale hoogte van 35 m.
- 11.2 Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kunnen in principe de percentages, zoals genoemd in de functiebijlage aangehouden worden. Mocht een grotere afwijking nodig zijn, dan kan gebruik gemaakt worden van de bevoegdheid in 11.2. Het feitelijke aantal meters (straatwandlengte en bestaand) zal waarschijnlijk veranderen. Derhalve moet de functiebijlage op dat punt in elk geval aangepast.

Artikel 12 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de kaders, die de raad in dit plan geeft, het plan te wijzigen.

Artikel 13 Nadere eisen

- 13.1 Het kader voor de nadere eisen staat in de BIH. Bijv. het stadsgezicht in art. 5.1.5

Artikel 14 Aanlegvergunning

Een aanlegvergunning kan alleen worden geëist:

- a. om te voorkomen, dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwerkelijking van de daaraan gegeven bestemming
- b. ter handhaving en bescherming van een verwerkelijkte bestemming.
- c. De toepassing van een aanlegvergunning is beperkt tot die locaties, die weliswaar in particuliere handen zijn, doch een stedenbouwkundige betekenis hebben en zichtbaar zijn vanaf de straat (publieke uitstraling). Het verdere groen van betekenis is openbaar, zoals het parkje ten oosten van het stripmuseum. Voorzover er nog groen aanwezig is binnen de bouwblokken is dat zo weinig toegankelijk, dat de betekenis voor de stad te gering is.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 16 Overgangsbepalingen

Onder het bereik van de overgangsbepalingen vallen ook (authentieke) woonschepen, die breder zijn dan 5.10 m.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

7. VOORSCHRIFTEN

HOOFDSTUK 1	ALGEMENE BEPALINGEN	
Artikel 1	Begripsomschrijvingen	46
Artikel 2	Wijze van meten en rekenen	51
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	53
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling.....	53
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVINGEN IN HOOFDLIJNEN	
Artikel 5	Beschrijvingen in hoofdlijnen.....	54
Artikel 5.1	Algemeen	54
Artikel 5.2	Stadscentrum	56
HOOFDSTUK 3	BESTEMMINGEN	
Artikel 6	Bestemming Stadscentrum.....	58
Artikel 6.1	Doeleinden Stadscentrum	58
Artikel 6.2	Nadere regelingen Stadscentrum.....	58
Artikel 6.3	Vrijstellingen inzake de functies (stadscentrum).....	59
Artikel 6.4	Bebouwingsvoorschriften stadscentrum.....	60
Artikel 6.5	Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften (stadscentrum).....	61
Artikel 7	Wegverkeer	62
Artikel 7.1	Doeleinden wegverkeer.....	62
Artikel 7.2	Nadere regelingen wegverkeer.....	62
Artikel 7.3	Bebouwingsvoorschriften wegverkeer.....	62
Artikel 8	Water.....	62
Artikel 8.1	Doeleinden water	62
Artikel 8.2	Nadere regelingen woon- en bedrijfsschepen	62
Artikel 8.3	Vrijstellingen inzake woon- en bedrijfsschepen	63
Artikel 8.4	Bebouwingsvoorschriften water	63
HOOFDSTUK 4	OVERIGE BEPALINGEN	
Artikel 9	Algemene Vrijstellingsbepalingen.....	64
Artikel 10	Gebuuksvoorschriften.....	64
Artikel 11	Wijzigingsbevoegdheid.....	65
Artikel 12	Procedureregels wijzigingsbevoegdheid	65
Artikel 13	Nadere eisen.....	66
Artikel 14	Aanlegvergunning.....	66
HOOFDSTUK 5	SLOTBEPALINGEN	
Artikel 15	Overgangsbepalingen.....	67
Artikel 16	Strafbepaling	67
Artikel 17	Titel.....	67

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Deze voorschriften verstaan onder:

- | | |
|--------------------|---|
| a. Het plan | Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." |
| b. De plankaart | De kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen. |
| c. Bouwen | Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk. |
| d. Bouwwerk | Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of andere materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij of indirect steun vindt in of op de grond. |
| e. Gebouw | Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. |
| f. Hoofdgebouw | Een gebouw, dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt |
| g. Bijgebouw | Een gebouw, dat functioneel en architectonisch ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw en tevens door een scheidende binnenmuur is afgescheiden daarvan. |
| h. Aan- en uitbouw | Een onderdeel van het hoofdgebouw, die in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm van het hoofdgebouw. |
| i. Bebouwing | Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde. |
| j. Bouwgrens | Een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen. |
| k. Bouwvlak | Een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen zijn toegelaten. |

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

l. Bouwlaag	Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van bijzondere bouwlaagen.
m. Bijzondere bouwlaag	Kapverdiepingen en dakopbouwen ten behoeve van technische voorzieningen
n. Bebouwingspercentage	Een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
o. Differentiatievlak	Een op de plankaart door differentiatiegrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop bebouwingsregelingen van éénzelfde aard van toepassing zijn.
p. Differentiatiegrens	Een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een differentiatievlak.
q. Zichtlijn	De op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, zijnde de projectie van de lijn, welke te trekken is tussen het zichtbare gedeelte van de betreffende toren en het punt van visuele waarneming.
r. Woning	Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.
s. Detailhandel	Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
t. Grootschalige detailhandel	Een detailhandelsvestiging met min. 1000 m ² bruto verkoopvloeroppervlak (BVO)
u. Dienstverlening	Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
v. Horeca	De sub y t/m genoemde inrichtingen. Hieronder wordt mede verstaan een bij dit bedrijf behorend terras en andere aanhorigheden.
w. Categorie I	6713.2 Automatiek/Loketverkoop
Categorie II	6721.1 Café/Eetcafé 6712.1 Restaurant 6713.1 Cafeteria/Croissanterie/Broodjeszaak/Lunchroom/Konditorei/Shoarmazaak/Crêperie e.d. 6724 IJssalon/Koffie- en theehuis 6725 Seizoen-horecabedrijf 6719 Afhaalcentrum/Bezorgdienst

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

	6739	Overige inrichting	
	6732	Buffetexploitatie in bioscoop enz. (geen restaurant), Buurthuis/Clubhuis, Buffetexploitatie in sporthal/kantine sportvereniging	
	6741	Hotel/Pension	
	961	Recreatieve instelling (bv. dansschool, manege),	
	6747	Zalenverhuur, Sociaal-cultureel centrum (bijv. Noi Stessi) en Sociale instelling.	
x.	6713.2	Automatiek/Loketverkoop	Een inrichting van waaruit bedrijfsmatig door middel van automaten en/of loketverkoop kleine eetwaren worden verstrekt.
y.	6721.1	Café/eetcafé	Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, eventueel gepaard gaande met het voor gebruik ter plaatse verstrekken van in dezelfde onderneming bereide en/of opgewarmde maaltijden.
z.	6712.1	Restaurant	Een inrichting waarin bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse maaltijden, overeenkomstig artikel 1 van het Besluit Vestigingseisen van 29 september 1967 (Stb. 486), worden verstrekt, gepaard gaande met het bedrijfsmatig voor het gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken.
aa.	6713.1	Cafeteria/Croissanterie/Broodjeszaak/Lunchroom/Konditorei/Shoarmazaak/Crêperie	Een inrichting waarin bedrijfsmatig kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse en elders dan ter plaatse worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende - en/of alcoholvrije dranken.
bb.	724	IJssalon/Koffie- en theehuis	Een inrichting waarin bedrijfsmatig ijs en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
cc.	6725	Seizoen-horecabedrijf	Een seizoen gebonden inrichting waarin alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of eetwaren worden verkocht voor gebruik ter plaatse en/of elders dan ter plaatse.
dd.	6719	Afhaalcentrum/Bezorgdienst	Een inrichting waarin bedrijfsmatig maaltijden cq kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik elders dan ter plaatse en/of van waaruit maaltijden cq kleine eetwaren aan huis worden bezorgd.
ee.	6739	Overige inrichting	Een inrichting waarin bedrijfsmatig alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden en/of kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, niet omschreven in de categorieën 1.1 t/m 1.4, 2.1 t/m 2.6 of 3.1 t/m 3.9.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- ff. 6732 Buffetexploitatie in bioscoop etc. (geen restaurant) Een inrichting waarin bedrijfsmatig kort voor, tijdens en kort na de voorstelling alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- gg. Buurthuis/Clubhuis Een inrichting waarin in verband met buurt- c.q. verenigingsactiviteiten alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- hh. Buffetexploitatie in sporthal/kantine sportvereniging Een inrichting waarin, al dan niet bedrijfsmatig, gedurende bepaalde tijden in verband met sportactiviteiten of sportevenementen alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- ii. 6741 Hotel/Pension Een inrichting waarin aan personen, tegen vergoeding, nachtverblijf gedurende één of meerdere nachten wordt verleend en/of alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- jj. 961 Recreatieve instelling (bijv. dansschool, manege) Een inrichting waarbij het doel van het bezoek gericht is op recreatieve activiteiten en waarin alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of kleine eetwaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- kk. 6747 Zalenverhuur Een inrichting met meerdere lokaliteiten, die bedrijfsmatig als receptie- en/of vergaderruimte etc. worden gebruikt, al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor het gebruik ter plaatse.
- ll. Sociaal-cultureel centrum Een inrichting ten behoeve van een vereniging of stichting met een sociaal-cultureel doel, waarin naast sociaal-culturele activiteiten alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt.
- mm. Sociale instelling Een inrichting waarin, tegen vergoeding, onderdak voor de nacht wordt verschaft aan daklozen, eventueel gepaard gaande met het verstrekken van alcoholhoudende- en/of alcoholvrije dranken en/of maaltijden voor gebruik ter plaatse.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

nn. Sexinrichting	<p>Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin handelingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder worden mede begrepen:</p> <p><i>Sexbioscoop:</i> een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin hoofdzakelijk filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;</p> <p><i>Sextheater:</i> een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;</p> <p><i>Sexautomatenhal:</i> een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en lifeshows (peepshows) van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;</p> <p><i>Sexwinkel:</i> een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen van erotische en/of pornografische aard, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren aan de uiteindelijke ge- of verbruiker.</p>
oo. Automaten-/amusementshal	<p>Iedere besloten ruimte waar meer dan twee speelautomaten en/of andere mechanische toestellen als bedoeld in Art. 30 van de Wet op de Kansspelen zijn opgesteld ten behoeve van het publiek.</p>
pp. Woonschip	<p>Een vaartuig, dat uitsluitend of hoofdzakelijk als woning wordt gebruikt of tot woning wordt bestemd.</p>
qq. Bedrijfsschip	<p>Een vaartuig, dat geheel of gedeeltelijk wordt gebezigd tot opslag of bewaring van goederen, als werkplaats of tot uitoefening van een beroep of bedrijf.</p>
rr. Ligplaats	<p>Een bij of krachtens de Verordening Openbaar Vaarwater aangewezen locatie ten behoeve van een woonschip, recreatie-, een bedrijfsschip of een schip voor de beroepsvaart in het openbaar vaarwater in een daartoe aangewezen kanaalvak.</p>
ss. Recreatieschip	<p>Een vaartuig, bestemd of in gebruik voor recreatiedoeleinden</p>

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- | | |
|---|---|
| tt. Authentiek schip (met uitsluiting van opduwers) | Een schip, dat: <ul style="list-style-type: none">- voorheen gebruikt is ter uitoefening van een beroep zoals ten behoeve van de beroepsvaart of de visserij of als sleepboot, en- door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw de oorspronkelijke contouren niet wezenlijk heeft verloren, en- een ouderdom heeft van tenminste 50 jaar, en- van algemeen belang is door zijn esthetische, danwel volkenkundige waarde. |
| uu. Bijboot | Een licht vaartuig - zonder dek en zonder vaste motorische aandrijving, ingericht voor riemen, gewoonlijk echter ook met een kleine mast - dat bij een groter schip hoort en dient om goederen en passagiers van en aan boord te brengen en om in tijd van nood zich te redden. |
| vv. Opduwer | Een vaartuig, dat behoort bij een ander schip en bedoeld is om dat schip voort te duwen. |
| ww. Authentieke opduwer | Een schip, dat: <ul style="list-style-type: none">- voorheen gebruikt is als opduwer, en- door het behoud van het oorspronkelijke casco-met-opbouw de oorspronkelijke contouren niet wezenlijk heeft verloren, en- een ouderdom heeft van tenminste 50 jaar, en- van algemeen belang is door zijn esthetische, danwel volkenkundige waarde |
| xx. Steiger | Bouwwerk, (deels) steunend op palen in het water, ten behoeve van het aanmeren van een schip of meerdere schepen |
| yy. Additionele voorzieningen | Voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie. |

Artikel 2 Wijze van meten en berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten en berekend:

- | | |
|-------------------------------|---|
| a. Lengte, breedte en diepte | Tussen (de lijnen, getrokken door) van een gebouw buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren). |
| b. Oppervlakte van een gebouw | Tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren). |

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- | | |
|--|--|
| c. (Bouw-)hoogte/nok-hoogte van een gebouw | Vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend. |
| d. (Bouw)-/(nok)hoogte (schip) | Vanaf het peil tot het hoogste punt van het schip; voor wat betreft schepen worden masten, antennes, schoorstenen en tot een hoogte van 5 m. kajuiten en andere ondergeschikte (dak)opbouwen, die gezamenlijk maximaal 25 % van het maximaal aanwezige horizontale oppervlak beslaan, niet meegerekend. |
| e. Bouwlaag | De hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking ; bij de berekening van het aantal bouwlagen worden de bijzondere bouwlagen niet meegerekend. |
| f. Goothoogte van een gebouw | Vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. |
| g. Inhoud van een gebouw | Tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil. |
| h. Bruto vloeroppervlakte | Op de vloer van de bouwlaag, tussen de van een bouwlaag binnenzijden van de gevelmuren (en/of gemeenschappelijke scheidsmuren). |
| i. Bebouwingspercentage | De in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakte van de bebouwing in verhouding tot het grondoppervlak van het perceel, gelegen binnen de bouwgrens; indien een perceel door bouwgrenzen wordt verdeeld, geldt ten aanzien van elk afzonderlijk deel het bebouwingspercentage binnen de desbetreffende bouwgrenzen. |
| j. Vloerindex | De verhouding van de bruto vloeroppervlakte van het aantal bouwlagen en de grondoppervlakte van een perceel, gelegen binnen de bouwgrens. |
| k. Korrelgrootte | De in de voorgevel van een gebouw gemeten pandbreedte dan wel de maat van de verticale geleiding van de voorgevel van een gebouw, afgeleid van de gemiddelde pandbreedte in de straatwand. |

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

1. Peil
 - a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
 - c. Voor schepen: de waterspiegel

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

- a. de maatbepaling tot op 1 m 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.

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVINGEN IN HOOFDLIJNEN

Artikel 5 Beschrijvingen in hoofdlijnen

5.1 Algemeen

De wijze waarop met het plan de bestemmingen worden nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

1. Hoofddoelstelling

De hoofddoelstelling van het plan is de intensivering van het gebruik en de ruimtelijke herstructurering van het gebied met het oog op de ondersteuning van en de aanvulling op de kernwinkelstructuur van de binnenstad (bronzpunt). Getracht wordt dit doel te bereiken door versterking en voortzetting van de stedelijke structuur en het toevoegen van functies, die de structuur versterken.

2. De kaart met de functiekarakteristieken heeft een indicatieve betekenis: deze geeft een indicatie van de optimale functie-invulling en is ondersteunend bedoeld voor de beschrijving in hoofdlijnen en de functiebijlage.

3. Functionele aspecten

- Op de Westerhaven vindt een intensivering van het gebruik plaats door toevoeging van met name detailhandel, een parkeergarage, een sociaal-culturele functie en wonen. Het plangebied zet daarmee de binnenstadsstructuur voort tot en met de westrand van de Westerhaven.
- De Westerhaven krijgt een functie als bronzpunt (grootschalige detailhandel + parkeergarage) en "aanlooproute" voor voetgangers ten dienste van het kernwinkelapparaat in de binnenstad
- Door het plangebied lopen delen van de belangrijke verkeersverdeelring voor de binnenstad; tevens komt hier de aansluiting van de Verbindingskanaalzone op de ringweg tot stand.

4. Ruimtelijke hoofdstructuur

- Met de bebouwing van de Westerhaven dient het stedelijk patroon opgevuld te worden tot een hoogte, die aansluit bij de omringende bebouwing. Het stratenpatroon dient daarbij zoveel mogelijk gecontinueerd te worden
- Aan de entreekant (zuidelijk deel) dient het bronzpunt gemarkeerd te worden door middel van hoogte-accenten, zoals aangegeven op de plankaart (max. 50 m.)
- De bebouwing op de Westerhaven dient enerzijds georiënteerd te zijn op de binnenstad met haar stedelijke dynamiek, anderzijds aan de zuidwestzijde op de singels met stedelijk groen, wonen, rust, wat tot uitdrukking komt in een aflopende bouwhoogte naar de singels
- Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, is er een markering/oriëntatiepunt Hoendiep toegestaan van max. ca. 35 m., zoals aangegeven op de bijbehorende kaart, met een beperkte bouwmassa (slank), dat als een wig de verkeersstromen scheidt in Hoendiep en route naar de Westerhaven.

5. Aanwijzing beschermd stadsgezicht

Het gebied rond de Westerhavenstraat is gelegen binnen het gebied, dat bij ministerieel besluit van 23 januari 1991 aangewezen is als beschermd stadsgezicht. De bijgevoegde kaart toont de historisch-ruimtelijke waarde van de huidige binnenstad; deze dient in acht te worden genomen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Het belang dat de Aanwijzing beoogt te beschermen, schuilt hier in de afleesbaarheid van de historische gelaagdheid, de versterking van de stedelijke structuur en de concentratie van monumenten. Het bestemmingsplan heeft mede ten doel de ruimtelijk structurele kenmerken van het gebied en de belangen, die bij de Aanwijzing zijn onderkend, te behouden of te versterken. Relevante delen van toelichting, met name Hoofdstuk II stedenbouwkundige opzet, dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

6. Kleinschaligheid

In de bouwblokken, waar de historische, kleinschalige bebouwing nog intact is, dient zeer zorgvuldig met de korrelgrootte omgegaan te worden om de waardevolle oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur te behouden. Bij een grootschaliger invulling of bij een korreluitbreiding (functie) dient de kleinschalige bebouwing gehandhaafd te worden. Bij nieuwbouw dient tenminste een verticale geleding aangebracht te worden om de kleinschalige gevelstructuur te waarborgen.

7. Sociale veiligheid

Met het oog op de sociale veiligheid gelden de volgende concrete vereisten in het plangebied: het expliciet tot uitdrukking brengen van de woonfunctie, veel (helder) glas in de winkelpuien, geen dichte rolluiken, de oriëntatie van dag- en nachtfuncties zoals cultuur en horeca op de Westerhaven, het streven naar een avondwinkel en het open en overzichtelijk houden van de - al dan niet overdekte - openbare ruimte.

Tevens worden "dode functies", zoals garageboxen, magazijnruimtes e.d. in de straatwanden geweerd. Slechts bij hoge uitzondering mag dit belang wijken voor andere belangen, bijv. indien het voor de exploitatie van een functie onoverkomelijke problemen oplevert. De vrijstelling van artikel 6.5.i mag niet worden toegepast, indien door toepassing daarvan meer dan twee garageboxen naast elkaar komen te liggen.

8. Openbare ruimte

a. Het beginsel van de compacte stad vereist voor de openbare ruimte een intensiever en doelmatiger gebruik. Met het oog daarop dienen de ordeningsprincipes voor de openbare ruimte van de binnenstad, zoals vastgesteld in het masterplan "Ruimte voor ruimte" als integraal kader voor inrichting van de openbare ruimte.

De openbare ruimten in de binnenstad hebben diverse functies en daarmee een verschillende betekenis voor de stad, maar de stad dient zich ook te manifesteren als een geheel. De totale inrichting dient helder, overzichtelijk en beheerst te zijn en met een accenten op plekken met een stedenbouwkundige betekenis. Een viertal aspecten van de openbare ruimte wordt zichtbaar door de wijze van inrichting: de beheerste stad, de karakteristieke stad, de expressieve stad en tot slot de verscholen stad. De inrichting van de Westerhaven met de aanlooproutes moet voldoen aan de inrichtingsprincipes van de beheerste stad.

b. De openbare ruimten in het plangebied kenmerken zich door een grote mate van openheid, waardoor een intensief gebruik ervan mogelijk is. Ter bescherming van die openheid dient bebouwing in de vorm van kiosken, paviljoens, e.d. beperkt te blijven en overzichtelijk gesitueerd te worden. Kunstobjecten dienen wat betreft afmetingen en vormgeving in overeenstemming te zijn met de schaal van de openbare ruimte en de aangrenzende, historische bebouwing.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

9. Cultureel erfgoed

Uit het oogpunt van het instandhouden van een adequaat stedelijk bodemarchief, zal bij nieuwbouwplannen danwel ingrijpende verbouwplannen gelegenheid moeten worden gegeven tot het doen van onderzoek aan materiële overblijfselen uit het verleden, door middel van opgravingen en bouwhistorisch onderzoek.

5.2 Stadscentrum

De wijze waarop in het plan de bestemming Stadscentrum wordt nagestreefd kan in hoofdlijnen als volgt worden beschreven.

1. Functionele aspecten

- a. Multifunctionaliteit is het uitgangspunt voor de functionele structuur van de bestemming stadscentrum. Functiemenging wordt essentieel geacht zowel vanwege de stedelijke uitstraling, het woon- en leefklimaat, als de sociale veiligheid van het gebied.
- b. Binnen de bestemming stadscentrum zijn 4 gebieden, zoals bedoeld in art. 5.2.2.b, te onderscheiden met elk een eigen karakteristiek (zie artikel 6.2.1.c) wat betreft functies: Westerhaven incl. randen, Westerhavenstraat e.o., Lissabonstraat e.o. en Steenhouwerskade. Het streven is erop gericht om die functionele karakteristieken zoveel mogelijk te beschermen en te versterken.
- c. Indien door verbouw of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw in de Westerhavenstraat eo (gebied II) en de Lissabonstraat eo. (III) niet meer bedragen dan 1x de korrel. In de overige gebieden kan dat tot 4x de korrel.
- d. Om een goed woon- en leefklimaat in de woningen en op straat te bevorderen en aan de sociale veiligheid bij te dragen worden alleen kleinschalige horecafuncties toegestaan.

2. Ruimtelijke aspecten

- a. De doorgangen in het bouwblok sluiten aan bij het stratenpatroon. Dat vormt een verbinding tussen de binnenstad en de aangrenzende oude woonwijken, de eerste schil rond binnenstad. De bebouwing betreft de Lissabonstraat bij de binnenstad. Tevens ontstaat er door de bebouwing aan de Westerhaven een straat langs de Steenhouwerskade, waardoor dit gebied meer is opgenomen in de stad.
- b. Nadere uitwerking 4 gebieden stadscentrum:
 - I Westerhaven
 1. De bouwgrenzen van en de doorgangen in de Westerhavenbebouwing dienen te liggen in het verlengde van de bestaande straten, zodat een continuïteit van die straten ontstaat. Om straatwanden te bereiken dient bij bebouwing de bouwgrens in hoofdlijn gevolgd te worden: er mag slechts gedeeltelijk achter gebouwd worden.
 2. Daar waar op de plankaart een overbouwing is aangegeven in het bouwblok op de Westerhaven, dient deze doorgang over 2 bouwlagen gerealiseerd te worden om het bouwblok doordringbaar te maken. Daarbij wordt aangesloten bij het stratenpatroon van de overkant (Lissabonstraat e.o.). Op dit niveau dient de relatie zowel fysiek als visueel duidelijk waarneembaar te zijn. Er dient in een transparante, in hoofdzaak onbebouwde verbinding te ontstaan. Bij eventuele bebouwing in dit gebied moet deze relatie open blijven.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3. De hoek van Westerkade ter hoogte van het voormalig pakhuis heeft ruimte (aanzicht) nodig met het oog op de monumentale waarde ervan. Bij de vormgeving van de bebouwing van de Westerhaven aan de zuidoostzijde (dus daartegenover) dient daarmee rekening te worden gehouden.
4. De bouwhoogte wordt gerelateerd aan de directe omgeving. Er dient een hoogteaccent te komen van max. 50 meter aan de zuidzijde om het bronpunt te markeren. Dit accent vormt een pendant van het bestaande accent aan de overzijde van de Westerhaven (westzijde); samen vormen ze een toegangspoort voor bezoekers vanuit het zuiden en zuidwesten. De bebouwing dient verticaal geleed te zijn en ook in dat opzicht aan te sluiten bij het stadsbeeld.
5. De westzijde van het Westerhavencomplex met zijn laad- en losfunctie dient met zorg vormgegeven te worden om geen "achterkant" te laten ontstaan.

II Westerhavenstraat e.o.

1. In het licht van de Aanwijzing beschermd stadsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beogen wij hier handhaving van de bestaande kleinschalige, stedelijke structuur.

III Lissabonstraat e.o.

1. De huidige ruimtelijke opzet wordt gehandhaafd: het driehoekige, in principe gesloten bouwblok wordt doorsneden door de bestaande openbare ruimte de Lissabonsteeg. De belangrijkste bebouwing en de grootste bebouwingsdichtheid bevindt zich in de randen van het blok, terwijl op het binnenterrein een minder intensief gebruik van de ruimte wordt voorgestaan mede om een gunstiger woon-en leefklimaat te kunnen realiseren.

IV Steenhouwerskade

1. Hier wordt geen ruimtelijke verandering beoogd.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK 3 BESTEMMING

Artikel 6 Bestemming Stadscentrum

6.1 Doeleinden stadscentrum

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "stadscentrum" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. Detailhandel
- b. Horeca I, II en III
- c. Wonen waaronder begrepen:
 - woningen
 - wooneenheden
 - bijzondere vormen van huisvesting
- d. Dienstverlening
- e. Maatschappelijke voorzieningen waaronder begrepen:
 - overheidsvoorzieningen
 - sociaal-culturele voorzieningen
 - kantoren ten behoeve van:
 - universiteitsvoorzieningen
 - onderwijsvoorzieningen
 - medische voorzieningen
 - welzijnsvoorzieningen
 - nutsvoorzieningen
- f. Bedrijven
- g. Openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie
- h. Additionele voorzieningen

6.2 Nadere regelingen stadscentrum

1. Nadere regeling functies - algemeen
 - a. De in de artikelen 5.1, 5.2 (BIH), 6.2.1 en de functiebijlage geregelde functie-invulling is van toepassing op de begane grond. De minimum- en maximumeisen van de functiecategorieën, alsmede de eisen, genoemd onder het kopje "bijzonderheden", zoals aangegeven in de functiebijlage, dienen in acht te worden genomen.
 - b. De verdiepingen zijn bestemd voor de functie wonen dan wel de functie van de begane grond, evenwel met uitzondering van de functie horeca.
 - c. Regulering van de functies vindt plaats per gebied, zoals aangegeven op de kaart met de functiekenmerken:
 - I Westerhaven inclusief randen (Westerkade, Westerhaven west) - karakteristiek: bronpunt
 - a. Dominante functie: detailhandel, met dien verstande, dat op de Westerhaven zelf de detailhandel in overwegende mate (min. 80 %) grootschalig dient te zijn, alsmede non-food en geen volumineuze goederen of woninginrichting betreffend
 - b. Gezien het belang van het bronpunt en de aanlooproute voor de binnenstadswinkels dient de horeca winkelondersteunend (categorie II) te zijn en dienen dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen publieke uitstraling te hebben (balie-functies). Ook de openbare ruimte staat in dit teken: winkelwandelroute
 - II Westerhavenstraat e.o. - karakteristiek: gemengde winkel-bedrijvenstraten kleinschalig
Dominante functie: stedelijke mix met wonen

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

III Lissabonstraat e.o. - karakteristiek: gemengd woongebied

- a. Dominante functie: wonen
- b. Gezien het belang van de woonfunctie worden horecafuncties met een buurtkarakter nagestreefd, die het woon- en leefklimaat niet schaden.
- c. Gezien het belang van het woon- en leefklimaat worden een grote functiedichtheid en intensieve functies op het middenterrein niet toegestaan.

IV Steenhouwerskade - karakteristiek: gemengd wonen/kantoren

2. Nadere regeling wonen
Bewoning in de vorm van kamerverhuur is niet toegestaan.
3. Nadere regeling bedrijven
Voor zover de gronden met de bestemming "stadscentrum" mogen worden bebouwd, alsmede deze gronden en de bebouwing mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven met inachtneming van artikel 6.2.1 en de functiebijlage, is dit ter bescherming van het woon- en leefklimaat slechts toegestaan voor:
bedrijven, die vallen onder de staat van inrichtingen, categorieën I en II, die deel uitmaakt van deze voorschriften (milieubijlage)
reeds gevestigde bedrijven van categorie III, te weten:
 - Drukkerij Volharding aan de Hoendiepskade 12
 - Schansema Autoparts aan de Hoendiepskade 28
 - ondergrondse parkeergarages (categorie III).
4. Nadere regeling prostitutiebedrijven, sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen
In het plangebied zijn ter bescherming van het woon- en leefklimaat geen prostitutiebedrijven, sexinrichtingen en automaten-/amusementshallen toegestaan.
5. Nadere regeling horeca
Het is niet toegestaan een bestaand horecapand samen te voegen met een (deel van een) aanliggend pand met het oogmerk daarin één horeca-inrichting te vestigen.

6.3 Vrijstellingen inzake de functies (stadscentrum)

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

Ten aanzien van functies - algemeen

- a. Artikel 6.2.1 ten aanzien van de aangegeven maximum- en minimumeisen als bedoeld in artikel 6.2.1 en de functiebijlage door de percentages te verhogen resp. te verlagen met maximaal het getal 5;
- b. Artikel 6.2.1 ten aanzien van de toegestane functie op de verdiepingen ten behoeve van de vestiging van andere functies dan wonen of de functie van de begane grond voor zover deze functie niet bedreigend is voor de woonfunctie, met uitzondering van horeca;

Ten aanzien van wonen

- c. Artikel 6.2.2 ten aanzien van de functie wonen ten behoeve van kamerverhuur is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Ten aanzien van bedrijven

- d. Artikel 6.2.3 "regulering bedrijven" voor het bouwen en gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een bedrijf dat niet in de Staat van Inrichtingen voorkomt of hoger ingeschaald is, maar dat naar aard, omvang en mate van milieuhinderlijkheid met de categorieën I of II kan worden gelijkgesteld, respectievelijk tot een lagere categorie kan worden gerekend;

Ten aanzien van horeca

- e. Artikel 6.2.1.a (ten aanzien van de minimum- en maximeisen, alsmede de eisen genoemd onder het kopje "bijzonderheden", zoals aangegeven in de functiebijlage) ten behoeve van de toename met één horecavestiging, resp. de aard van één toegelaten horecavestiging per straat, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon-leeftklimaat en de functiekarakteristiek van het gebied, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1.c;
- f. Artikel 6.2.1.b (ten aanzien van de bestemming van de verdieping voor wonen dan wel de functie van de begane grond) ten behoeve van de uitbreiding van de horecafunctie op de verdieping per straat, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat en de functiekarakteristiek van het gebied, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1.c.

Artikel 6.4 Bebouwingsvoorschriften stadscentrum

Ten aanzien van de bebouwing van de gronden bedoeld in artikel 6.1 is het volgende bepaald:

Algemeen

- a. Op de in de artikelen 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht;
- b. De bebouwing mag uitsluitend worden opgericht binnen de bouwvlakken en in de bouwgrens zoals aangegeven op de plankaart;
- c. De bebouwingseisen zoals aangegeven op de plankaart ten aanzien van het aantal bouwlagen, het bebouwingspercentage, de vloerindex en de korrelgrootte dienen in acht te worden genomen;
- d. Bij het realiseren van (bouw)plannen op de zichtlijnen mag het zicht op de torens vanaf de doorgetrokken gedeelten van de zichtlijn op de kaart niet onaanvaardbaar worden aangetast.
- e. Een bouwlaag mag de maximale bouwhoogte van 3,75 meter niet overschrijden;
- f. In verband met eisen, die voortvloeien uit de aard of functie van een bouwwerk mag in plaats van een bouwlaag een overeenkomstige bouwhoogte worden aangehouden;
- g. Daar waar op de plankaart een hoogte-accent is aangegeven met een *, is maximaal 50 m. toegestaan;
- h. Indien door verbouwing of het doorbreken van twee naast elkaar gelegen gebouwen een vergroting plaatsvindt, mag die vergroting tot één gebouw niet meer bedragen dan 1x de korrel met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.1.c;
- i. In geval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen, mag een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar hogere bouwlagen niet worden verwijderd
- j. Ten behoeve van de bouw van een stripmuseum op de locatie als aangegeven op de plankaart is het in afwijking van artikel 6.1.c toegestaan te bouwen in 2 bouwlagen, waarvan de onderste max. 5 m. in hoogte mag bedragen en de bovenste mag variëren in hoogte tussen de 4,5 en 10 m., met dien verstande, dat de hoogte van 10 m. max. ¼ van het bebouwingsvlak mag beslaan;

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Aan-/uitbouwen, bijgebouwen

- k. In afwijking van artikel 6.4.c mag de hoogte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen één bouwlaag bedragen;
- l. Achter de hoofdmassa van een gebouw mag op aan- en bijgebouwen geen verdieping worden gerealiseerd, die gelegen is op een afstand van minder dan 5 meter van de ramen van de aldaar aanwezige wooneenheden;

Andere bouwwerken

- m. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen;

Overige bepalingen

- n. De bouw van ondergrondse parkeergarages is ook buiten de bouwvlakken toegestaan. De bouw van parkeervoorzieningen in de vorm van garageboxen, die direct aan de straatzijde liggen, is verboden;
- o. In de voor- en de achtergevel van bebouwing mogen geen doorgangen worden gerealiseerd naar de achtergelegen binnenterreinen ten behoeve van de functie parkeren;
- p. Daar waar op de plankaart een overbouwing is aangegeven, dient deze in acht te worden genomen;
- q. Paviljoens ten dienste van de bestemming "stadscentrum" mogen in de openbare ruimte worden gerealiseerd, alleen daar waar dit op de kaart is aangegeven. Deze paviljoens mogen een oppervlakte van 50 m² en een inhoud van 200 m³ niet overschrijden;

Artikel 6.5 Vrijstellingen inzake bebouwingsvoorschriften (stadscentrum)

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Artikel 6.4.b ten aanzien van bebouwing in de bouwgrens ten behoeve van gedeeltelijke bebouwing achter de bouwgrens;
- b. Artikel 6.4.b ten aanzien van geringe overschrijdingen van de bouwgrens ten behoeve van stoepen, toegangen, trappen(huizen), hellingbanen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
- c. Artikel 6.4.c en f ten aanzien van het aantal bouwlagen in die zin, dat het maximum aantal bouwlagen met 1 mag worden verhoogd en het minimum aantal met 1 mag worden verlaagd;
- d. Artikel 6.4.c ten aanzien van het bebouwingspercentage resp. de vloerindex, in die zin, dat deze maximaal met het getal 10 resp. met 20% mogen worden vermeerderd,
- e. Artikel 6.4.c voor hoekpanden, waarvan de gevels langs twee straten grenzen, die een hoek vormen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage 100 % mag bedragen en de vloerindex gelijk mag zijn aan het maximale aantal bouwlagen;
- f. Artikel 6.4.c ten aanzien van de korreluitbreiding tot 4x de korrel; met uitzondering van de Westerhavenstraat en de Lissabonstraat, waar slechts uitbreiding met 1x de korrel mogelijk is;
- g. Artikel 6.4.e ten aanzien van de maximale hoogte van één of twee bouwlagen ten behoeve van een bijzondere functie-invulling of om bouwtechnische redenen tot 5 meter met dien verstande, dat bij dat onderdeel niet gelijktijdig toepassing wordt gegeven aan een vrijstelling van het maximum aantal bouwlagen op grond van artikel 6.4.c;
- h. Artikel 6.4.i ten aanzien van het verwijderen van een ontsluiting naar hogere bouwlagen, indien die hogere bouwlagen in voldoende mate bereikbaar blijven;
- i. Artikel 6.4.m ten aanzien van de parkeervoorzieningen, die direct aan de straatzijde liggen;
- j. Artikel 6.4.o ten aanzien van het realiseren van een overbouwing;
- k. Artikel 6.4.p ten aanzien van de locaties en de maten van de paviljoens. Alvorens vrijstelling wordt verleend dienen Burgemeester en wethouders de direct belanghebbenden en de raadscommissie te horen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 7 Wegverkeer (bestemming)

Artikel 7.1 Doeleinden wegverkeer

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "wegverkeer" zijn onder meer bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. openbare ruimte met een verkeers- en verblijfsfunctie
- b. nutsvoorzieningen ten behoeve van ligplaatsen voor woonschepen
- c. additionele voorzieningen

Artikel 7.2 Nadere regelingen wegverkeer

Nadere regeling wegverkeer

De gronden, die direct grenzen aan het water mogen niet worden gebruikt ten behoeve van opslag van goederen.

Artikel 7.3 Bebouwingsvoorschriften wegverkeer

- a. Op de in artikel 7.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing conform de bestemming worden opgericht;
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter;
- c. Op de gronden, bestemd voor "wegverkeer" mogen oevervoorzieningen ten behoeve van de ligplaatsen worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 1. op deze gronden geen gebouwen en steigers mogen worden gebouwd;
 2. ten behoeve van ligplaatsen slechts de bouw van nutsvoorzieningen is toegestaan;
 3. de hoogte en de oppervlakte van de nutsvoorzieningen maximaal respectievelijk 1.20 m en 1 m² mogen bedragen.

Artikel 8 Bestemming Water

Artikel 8.1 Doeleinden water

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "water" zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. verkeer te water
- b. ligplaatsen voor woonschepen
- c. water
- d. additionele voorzieningen

Artikel 8.2 Nadere regelingen woon- en bedrijfsschepen

- a. Met uitzondering van de plaatsen die op de plankaart nader zijn aangeduid als ligplaatsen ten behoeve van woonschepen is het gebruik van het water als ligplaats niet toegestaan.
- b. Ter waarborging van de ruimtelijke structuur en de beleving van de stedenbouwkundige waarde van de diepenring en directe omgeving dient de volgende maatvoering ten behoeve van woonschepen in acht te worden genomen:
 1. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, gerekend vanaf de waterlijn, met dien verstande dat het hoogste punt van het schip niet meer dan 1,5 meter boven de hoogst aanliggende kade mag uitsteken. Bij de bepaling van de hoogte worden de masten, voorstevens en kajuiten die maximaal 25% van het oppervlak van het schip beslaan, niet meegeteld;
 2. de breedte van het schip mag niet meer dan 5.10 meter bedragen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

- c. De ruimte tussen twee schepen dient vrij te worden gehouden van bebouwing en/of drijvende bouwsels.
- d. Ter weerszijden van een brug dient bij het innemen van een ligplaats een afstand van 10 meter in acht te worden genomen.
- e. In verband met het openbaar karakter van het vaarwater is het dubbel afmeren van schepen niet toegestaan.
- f. Behalve één woonschip is per ligplaats uitsluitend één bijboot of opduwer tot een maximum van 10 m² toegestaan, echter uitsluitend aan de voor- of achterzijde van het woon- of bedrijfsschip.

Artikel 8.3 Vrijstellingen inzake woon- en bedrijfsschepen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. Artikel 8.2.b ten aanzien van de maximale maten ten behoeve van authentieke schepen tot 6 meter breed, indien dit verband houdt met de authenticiteit van die schepen.
- b. Artikel 8.2.f ten aanzien van het maximum aantal m² ten behoeve van een authentieke opduwer tot een maximum van 15 m², indien dat verband houdt met de authenticiteit van die opduwer;
- c. Artikel 8.2.f ten aanzien van het toestaan van een recreatieschip op een ligplaats voor een woon- of bedrijfsschip aan de voor- of achterzijde van het woon- of bedrijfsschip, indien de situatie dit, mede gezien de omvang van het betreffende recreatieschip, toelaat.

Artikel 8.4 Bebouwingsvoorschriften water

- a. Op de in artikel 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend bebouwing overeenkomstig de bestemming worden opgericht, met dien verstande dat steigers niet zijn toegestaan.
- b. De bebouwing mag uitsluitend bestaan uit bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 10 meter ten behoeve van de onder a, c en d genoemde doeleinden.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK 4 OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 9 Algemene vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de desbetreffende bepalingen van dit plan ten aanzien van:
 - a. bouwwerken, zoalsabri's, telefooncellen, kiosken, kunstobjecten, electriciteitsgebouwtjes, geluidwerende voorzieningen, alsmede naar aard vergelijkbare bouwwerken, met dien verstande, dat de hoogte resp. de oppervlakte ervan maximaal 5 meter resp. 25 m² mag bedragen.
 - b. bouwwerken ten behoeve van kunstobjecten, mits de afmetingen gerelateerd zijn aan de schaal van de openbare ruimte en de aanliggende bebouwing;
 - c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 1 meter bedraagt;
 - d. overschrijdingen van het aantal bouwlagen met ten hoogste 5 meter ten behoeve van lift- en trappehuizen en centrale verwarmingsinstallaties, met ten hoogste 8 meter ten behoeve van schoorstenen, ventilatieinrichtingen en antennes en met ten hoogste 3,5 meter ten behoeve van reclametoestellen;
2. Ten aanzien van de toepassing van de vrijstellingen in het eerste lid dient het bepaalde in de beschrijvingen in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

Artikel 10 Gebruiksvoorschriften

- 10.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemmingen en/of de daarbij behorende voorschriften.
- 10.2 Als verboden gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:
 - a. het gebruik voor het innemen van een ligplaats met een woonschip buiten de toegestane locaties overeenkomstig artikel 8.2.a;
 - b. het gebruik voor het innemen van een ligplaats met een woonschip, dat de in dit plan toegestane maatvoering overschrijdt;
 - c. het gebruik van het openbaar vaarwater voor een vaste ligplaats voor recreatieschepen behorend bij woonschepen, tenzij dit elders in de voorschriften is toegestaan;
 - d. het gebruik van wallekanten ten behoeve van opslag en het parkeren van voertuigen, zoals motoren, auto's, aanhangers en bakfietsen, tenzij daarvoor van gemeentewege voorzieningen zijn aangebracht
 - e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van sexinrichting of prostitutiebedrijf.
- 10.3 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1, mits het verlenen van vrijstelling niet zal leiden tot een ingrijpende en/of omkeerbare wijziging van en inbreuk op de bestemming. Van dit laatste is in elk geval sprake bij beoogde gebruiksveranderingen ten behoeve van sexinrichtingen en prostitutiebedrijven.
- 10.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing zou leiden tot een niet door dringende redenen te rechtvaardigen beperking van het meest doelmatige gebruik.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 11 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd in het gebied, zoals aangegeven op de kaart inzake de wijzigingsbevoegdheid, de bebouwingseisen te wijzigen conform die kaart teneinde de woonfunctie te intensiveren met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. er dient continuïteit te ontstaan in de openbare ruimte, ondersteund door zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwing, vanaf het Hoendiep naar de Westerhaven. De monumentale P. Julianaschool dient daarbij als een los element in de ruimte te liggen. De gevel krijgt een betekenis voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De open structuur dient mede om een goed woon- en leefklimaat (licht en lucht) binnen het bouwblok te kunnen creëren.
 - b. Waar op de plankaart een hoogteaccent is aangegeven met een ●, is maximaal 35 m. toegestaan om het deelgebied te markeren.
2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd in het gebied, zoals aangegeven op de kaart inzake de wijzigingsbevoegdheid, de aangegeven maximum- en minimumeisen als bedoeld in artikel 6.2.1 en de functiebijlage te wijzigen door de percentages te verhogen resp. te verlagen met maximaal het getal 10.

Artikel 12 Procedureregels wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in artikel 11 dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen.

- 12.1 Het ontwerp-wijzigingsplan wordt met bijbehorende stukken gedurende 4 weken ter inzage gelegd.
- 12.2 De terinzagelegging wordt van te voren door Burgemeester en Wethouders in één of meer dag of weekbladen bekend gemaakt, alsmede op de gebruikelijke wijze.
- 12.3 De bekendmaking van terinzagelegging houdt mede in de mogelijkheid tot indienen van bedenkingen.
- 12.4 Gedurende de in lid 1 genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij Burgemeester en Wethouders schriftelijk bedenkingen indienen tegen het besluit tot wijziging.
- 12.5 Burgemeester en Wethouders nemen een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.
- 12.6 Van het wijzigingsplan zenden Burgemeester en Wethouders conform artikel 11, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een afschrift naar Gedeputeerde Staten. Indien er bedenkingen zijn ingediend, worden het besluit van Burgemeester en Wethouders en de ingediende bedenkingen met het wijzigingsplan meegezonden als het plan ter goedkeuring wordt aangeboden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Artikel 13 Nadere eisen

- 13.1 Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de vormgeving en de situering van bebouwing met het oog op de bescherming van het woon- en leefklimaat, de sociale veiligheid, het beschermd stadsgezicht en de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit, alsmede de kwaliteit van de openbare ruimte.
- 13.2 Ten aanzien van de toepassing van de nadere eisen in het eerste lid dient het bepaalde in de beschrijvingen in hoofdlijnen daaromtrent in acht te worden genomen.

Artikel 14 Uitvoering van werken en werkzaamheden (Aanlegvergunning)

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren voor de locaties, die aangegeven zijn op de plankaart als "groen":
het aanleggen van verhardingen, zoals wegen en/of parkeervoorzieningen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

HOOFDSTUK 5 SLOTBEPALINGEN

Artikel 15 Overgangsbepalingen

15.1 Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gedaan;
- c. tot niet meer dan 115% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

15.2 Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

- 15.3 Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond.

Artikel 16 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in artikel 10.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 17 Titel

De artikelen 1 t/m 17 met bijbehorende kaarten en bijlagen kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." van de gemeente Groningen.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

8. SAMENVATTING

Inleiding

Het gebied rond de Westerhaven vormt de belangrijke zuidwestelijke entree tot de binnenstad. Het wordt een bronpunt voor de binnenstad, dat haar moet "voeden" en haar winkelstructuur aanvullen. Het bronpunt Westerhaven betekent 13.500 m² grootschalige detailhandel, een parkeergarage van ca. 800 plaatsen en een aanlooproute naar de binnenstad. Deze grootschalige winkels passen niet in de compacte binnenstad. In die zin is dit project een sleutelproject voor het binnenstadsbeleid.

Grenzen en context

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." is een planologische stap in het proces om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied ligt aan de rand van de oude binnenstad. Het vormt een wigvormig segment in de schil rond de binnenstad; het wordt begrensd door de A-weg in het noordwesten, de Pottebakkersrijge en Sluiskade in het oosten en tenslotte in het zuidwesten Eendrachtsskade ZZ en Hoendiep ter hoogte van de Friesestraatweg.

Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." bouwt voort op de binnenstadsvisie, zoals voor het eerst verwoord in de *Doelstellingnota* uit 1972, het *Plan van Aanpak Binnenstad 1989* en de meest recente bijstelling daarvan uit Binnenstad Beter 1993. Met het oog op deze waardevolle structuur speelt de *Aanwijzing beschermd tot stadsgezicht* een belangrijke rol. De binnenstadsvisies op de voet volgend is het stedenbouwkundig plan "Zone verbindingskanaal - Deelgebied Binnenstad Zuidwest" ontwikkeld. Het nu voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan (op enkele ondergeschikte aanpassingen na ten gevolge van inspraak en informeel vooroverleg).

Stedenbouwkundige opzet

Inzet van de planontwikkeling is samenhang te brengen in de functionele en ruimtelijke structuur aan de westkant van de binnenstad. We beogen de intensivering van het grondgebruik door middel van een functiewijziging. Aan de parkeerfunctie (straks ondergronds) wordt detailhandel (en wonen) toegevoegd. Dit moet leiden tot een versterking van de winkelstructuur, een ondersteuning van en aanvulling op het kernwinkelapparaat van de binnenstad.

Deze functionele intensivering heeft ruimtelijke implicaties: er is een ruimtelijke herstructurering nodig. Uitgangspunt is daarbij het voortbouwen op de bestaande waardevolle stedelijke structuur. Het stedelijk patroon van straten, bebouwing en bouwhoogte (de structuur van de binnenstad) wordt voortgezet.

Startpunt in de ontwikkeling is de reconstructie van de Westerhaven. Vandaaruit waaiert de ontwikkeling uit. De ontwikkeling van de Westerhaven neemt de omringende "eilanden" mee in de stroom en brengt samenhang in het plangebied. Een zodanige samenhang, dat de "overkant" (Lissabonstr. eo.) daardoor bij binnenstad wordt getrokken. Daarmee verschuift de binnenstadsrand naar buiten en krijgt een uitloper naar het Hoendiep.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Functionele structuur

Voor het gebied, dat gelegen is tussen binnenstad en gemengde woonwijken en derhalve elementen van beide bevat, beogen we de volgende functionele invulling:

- bronpunt voor de binnenstad: parkeren + grootschalige detailhandel. Wat betreft de detailhandel gaat de voorkeur uit naar het thema 'vrije tijd'.
- openbare ruimte met verblijfs- en routefunctie ("aanlooproute" naar binnenstad)
- veelkleurige binnenstadsfuncties met name vanaf de binnenstad tot en met de westrand van de Westerhaven
- wonen/werken (detailhandel + dienstverlening)
- maatschappelijke voorzieningen (stripmuseum)
- een beperkte, winkelondersteunende horecafunctie
- stadsverdeling, transport, aansluiting VBK-zône op westelijke ringweg

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is als volgt:

- met de bebouwing zal het stedelijk patroon opgevuld worden tot een hoogte, die aansluit bij de omringende bebouwing (in de eerste schil rond de binnenstad). Er wordt daarbij aangesloten bij het bestaande stratenpatroon
- bebouwing van de Westerhaven in de vorm van een stedelijk dak, dat de functies eronder organiseert en zorgt voor continuïteit en samenhang. Verbijzonderingen geven de aansluitpunten op de hoofdstructuur van de stad aan
- aan de entreekant van het plan (zuidzijde) komt een markering van het bronpunt van max. 50 m. hoog
- de openbare ruimte is de drager van de ruimtelijke opbouw
- oriëntatie enerzijds op de binnenstad met haar stedelijke dynamiek, anderzijds aan de zuidoostelijke zijde op de singels met stedelijk groen, wonen en rust.
- indien gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid voor de Lissabonstraat, ontstaat er aanleiding voor een markering/oriëntatiepunt Hoendiep van max. ca. 35 m. hoog.

Verkeer

Het verkeersconcept is ontleend aan de nota Binnenstad Beter 1993. De Diepenring is als verkeersverdeling van essentieel belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad en daarmee de economische ontwikkeling van de stad (stedelijk knooppunt). De Diepenring dient voor de bereikbaarheid van de binnenstadszones, de parkeergelegenheid en de aanliggende stadswijken.

De Westerhaven is het belangrijke, zuidwestelijke bronpunt voor de binnenstad, een aanlandingspunt voor bezoekers van het winkelcircuit van de binnenstad.

Verkeersmaatregelen, die in dit gebied genomen worden zijn: de verbetering van de aanrijroute naar de westelijke ringweg, een splitsing van verkeersstromen (ring, parkeren, hoofdonsluiting), de aanleg van een brug over het Eendrachtskanaal, omlegging in westelijke richting van de binnenring en de situering van een parkeerkelder voor ca. 800 auto's (bronpunt). In een paar gevallen wordt de rijrichting omgedraaid.

Plankaart en voorschriften

De kern van het bestemmingsplan als juridisch instrument wordt gevormd door de plankaart en de voorschriften. De juridische toelichting verduidelijkt waar nodig de voorschriften. Aangezien de stedenbouwkundige visie voor dit gebied reeds uitgekristalliseerd is, is gekozen voor een gedetailleerd eindplan (artikel 10 WRO): het geeft een direct bouwrecht.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Van de voorschriften vormen de hoofdstukken II, III en IV het hart. Hoofdstuk II bevat de de beschrijvingen in hoofdlijnen: de wijze waarop de toegekende bestemmingen worden nagestreefd. In de beschrijvingen in hoofdlijnen zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en het beleid, dat daaraan ten grondslag ligt verwoord. Het plangebied is in 4 gebieden verdeeld met een functieaarakteristiek: Westerhaven, Westerhavenstraat, Lissabonstraat en Steenhouwerskade, met name om het multifunctionele karakter te beschermen en de onderlinge verhouding van de functies te regelen.

Hoofdstuk III bevat de bestemmingen van de gronden. Het plan onderscheidt drie bestemmingen, te weten stadscentrum, wegverkeer en water. Per bestemming worden doeleinden, nadere regelingen, bebouwingsvoorschriften en vrijstellingen geregeld.

De Westerhaven wordt bebouwd. Aan de Westerhaven komt nieuwbouw; het plan bevat daartoe een ontwikkelingsregeling. Ten aanzien van de Lissabonstraat is in eerste instantie de status quo vastgelegd, maar is tevens een ontwikkelingsregeling opgenomen voor het geval de markt daar nieuwbouw wil realiseren (met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in hoofdstuk IV). Bij de Westerhavenstraat en Steenhouwerskade gaat het om handhaven van de status quo, zodat daar de nadruk vooral ligt op een beheersregeling.

Milieuaspecten

In het plangebied en de toeleidende straten zal het aantal mensen, dat hinder ondervindt van geluid en luchtverontreiniging afnemen met ruim 15 % ten opzichte van de huidige situatie. De wijziging van het verkeerssysteem (onder meer éénrichtingdverkeer op de Westerhaven) en de toepassing van stil asfalt leiden daartoe. Aan de Eendrachtskade en de Eeldersingel stijgt de geluidhinder echter. Stil asfalt op de Eendrachtskade doet deze nadelige effecten grotendeels teniet: de woningen aan de Eeldersingel zijn reeds gesaneerd, zodat in beide gevallen de geluidhinder beneden de norm blijft.

De emissies uit de parkeergarage voldoen aan de Besluiten Luchtkwaliteit en richtlijnen voor parkeergarages. Verder wijzen bodemonderzoeken uit, dat er geen ernstige verontreinigingen zuhn aangetroffen.

Het grotere verblijfsgebied voor voetgangers en de concentratie van parkeren zal de leefbaarheid (o.a. de aspecten stank, geluid en oversteekbaarheid) sterk verbeteren.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

NB deze tekst is vervallen → hoeft niet bij BP!!! – wel bewaren.

Toelichting art.

In principe is een intensivering van het wonen in dit blok zo dicht tegen het stadshart mogelijk en wenselijk. Ontwikkelingen worden echter aan de markt overgelaten. Om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken is voor het blok de wijzigingsbevoegdheid van toepassing.

1. De ruimtelijke opzet is een driehoekige compositie van bouwblokken in de hoekpunten en een open middenstructuur met daarin losse elementen. Met het intensiveren van de woonfunctie dient er langs de Westerhaven (westzijde) en beide zijden van de Lissabonstraat een wand te ontstaan. Daarbij dient echter de binnenruimte opengelegd te worden om een goed woon- en leefklimaat te creëren (licht en lucht) en continuïteit te laten ontstaan in de openbare ruimte vanaf het Hoendiep naar de Westerhaven. De monumentale P. Julianaschool dient daarbij als een los element in de ruimte te liggen.
2. De hoogte van de bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
3. Aan de noordzijde ter hoogte van versmalling Hoendiep komt een hoogteaccent van maximaal 30 m. om het deelgebied te markeren.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 9 Functiebijlage bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Apoortenmolendrift			Straatwandlengte: 63 m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	44	70	50	100	
2. Onderwijs					
3. Detailhandel				50	
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel					
6. Bedrijven				50	Niet bedreigend voor woonfunctie
7. Dienstverlening	11	17		30	Niet bedreigend voor woonfunctie

Funkionele karakteristiek: gebied II
Gemengd winkel-bedrijfsgebied kleinschalig (met wonen)

Bijzonderheden straatwand: 8m opslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: A-sstraat ZZ			Straatwandlengte: 83 m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen					
2. Onderwijs					
3. Detailhandel	38	46	40	100	
4. Horeca	7	8		10	Alleen categorie II toegestaan
5. Sociaal cultureel				10	
6. Bedrijven	15	18		20	
7. Dienstverlening	23	28		40	

Funktionele karakteristiek: gebied I

Bijzonderheden straatwand:

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Bij de sluis			Straatwandlengte: 148 m		
Functie			Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	148	100	70	100	
2. Onderwijs					
3. Detailhandel					
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel					
6. Bedrijven					
7. Dienstverlening				20	

Funktionele karakteristiek: gebied IV

Bijzonderheden straatwand:

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Eendrachtskade N.Z.			Straatwandlengte: 206 m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	26	13	10	50	
2. Onderwijs	6	3		10	
3. Detailhandel	14	7		20	
4. Horeca	26	13		15	Categorie II en III toegestaan
5. Sociaal cultureel				5	
6. Bedrijven	7	3		30	
7. Dienstverlening	104	50		70	

Funktionele karakteristiek: gebied III, deels IV

Bijzonderheden straatwand: 12m leeg
11m onbebouwd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Hoendiepskade			Straatwandlengte: 354 m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	199	56	40	80	
2. Onderwijs	7	2		15	
3. Detailhandel	7	2		20	
4. Horeca				10	Categorie II, alleen op kop nieuwbouw Westerhaven/Westerkade
5. Sociaal cultureel				15	Niet bedreigend voor woonfunctie nr. 23 (Prinses Julianaschool)
6. Bedrijven	13	4		20	Kleinschalig voor zover in gebied III; in gebied I niet toegestaan
7. Dienstverlening	78	22		30	

Funktionele karakteristiek: gebied III, deels I

Bijzonderheden straatwand: 20m opslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Lissabonstraat			Straatwandlengte: 450 m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	77	17	15	100	
2. Onderwijs					
3. Detailhandel	32	7		10	Hoeken Westerhaven
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel				5	Niet bedreigend voor woonfunctie
6. Bedrijven				15	Niet bedreigend voor woonfunctie
7. Dienstverlening	25	6		10	

Funktionele karakteristiek: gemengd woongebied
gebied III, deels I

Bijzonderheden straatwand: 14m onbebouwd
15m leeg
287m leeg/opslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Pottebakkersrijge			Straatwandlengte: 164m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	36	22	20	40	
2. Onderwijs	6	4		5	
3. Detailhandel	70	43		60	
4. Horeca	15	9		10	Categorie II, III
5. Sociaal cultureel				5	Niet bedreigend voor woonfunctie
6. Bedrijven				10	Niet bedreigend voor woonfunctie/kleinschalig
7. Dienstverlening	37	22		30	

Funktionele karakteristiek: gebied II, deels I

Bijzonderheden straatwand:

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Sluiskade			Straatwandlengte: 153m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	100	65	55	65	Zuidelijk deel
2. Onderwijs					
3. Detailhandel				35	Noordelijk deel
4. Horeca				35	Noordelijk deel
5. Sociaal cultureel				35	Noordelijk deel
6. Bedrijven					
7. Dienstverlening				10	

Funktionele karakteristiek: gebied I (noord) en gebied IV (zuid)

Bijzonderheden straatwand: 53m onbebouwd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Steenhouwerskade			Straatwandlengte: 324m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	78	24		60	Zuidzijde
2. Onderwijs					
3. Detailhandel				35	Noordzijde
4. Horeca				10	Noordzijde
5. Sociaal cultureel				30	Noordzijde
6. Bedrijven					
7. Dienstverlening	78	24		35	Zuidzijde+hoek noordzijde

Funktionele karakteristiek: gebied I (noord)
gebied IV (zuid)

Bijzonderheden straatwand: 168m onbebouwd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Westerhaven O.Z.			Straatwandlengte: 205m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen				20	
2. Onderwijs					
3. Detailhandel				90	Waarvan min. 80% groot-schalig
4. Horeca				10	Categorie II alleen kop Westerhaven
5. Sociaal cultureel				5	
6. Bedrijven					
7. Dienstverlening	30	15		20	Hoek Steenhouwerskade + ingang P-garage

Funktionele karakteristiek: gebied I + deels IV

Bijzonderheden straatwand: 175m onbebouwd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Westerhaven W.Z.			Straatwandlengte: 179m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	15	8		15	
2. Onderwijs				5	
3. Detailhandel	66	37	15	90	
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel				5	
6. Bedrijven	8	4		10	
7. Dienstverlening	53	30		40	

Funktionele karakteristiek: gebied I

Bijzonderheden straatwand: 17m opslag
20 m leeg

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Westerhavenstraat			Straatwandlengte: 330m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	162	49	40	60	
2. Onderwijs				5	
3. Detailhandel	66	20		40	
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel				5	Niet bedreigend voor woonfunctie, kleinschalig
6. Bedrijven	56	17		25	Kleinschalig
7. Dienstverlening	27	8		15	Niet bedreigend voor woonfunctie, kleinschalig

Funktionele karakteristiek: gebied II, deels I

Bijzonderheden straatwand: 19m opslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Westerkade N.O.			Straatwandlengte: 238m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	6	3		5	
2. Onderwijs				5	
3. Detailhandel	60	25	10	90	
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel	9	4		5	
6. Bedrijven				5	
7. Dienstverlening	153	64		80	Publieksaantrekkelijk

Funktionele karakteristiek: gebied I

Bijzonderheden straatwand: 10m opslag

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Westerkade Z.W.			Straatwandlengte: 253m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen					
2. Onderwijs					
3. Detailhandel				90	Waarvan minimaal 80% grootschalig
4. Horeca				10	Categorie II alleen kop Westerhaven
5. Sociaal cultureel				30	
6. Bedrijven					
7. Dienstverlening				20	Uitgangen P-garage

Funktionele karakteristiek: gebied I

Bijzonderheden straatwand: 280m onbebouwd

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bestemmingsplan Westerhaven e.o. Functiebijlage

Straat: Willem Barentszstraat			Straatwandlengte: 147m		
Functie	Bestaand		Toegestaan		Bijzonderheden
	meters	%	min. %	max. %	
1. Wonen	80	54	40	100	
2. Onderwijs				10	
3. Detailhandel				10	Alleen hoeken
4. Horeca					
5. Sociaal cultureel				10	Niet bedreigend voor woonfunctie
6. Bedrijven	15	10		15	
7. Dienstverlening	52	35		40	

Funktionele karakteristiek: gebied III

Bijzonderheden straatwand:

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage 10 Milieubijlage bij bestemmingsplan 'Westerhaven e.o.'



MILIEUBIJLAGE

Bestemmingsplan Westerhaven e.o., versie vaststelling 20 juni 1999

RD.15.009.E.01

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

BIJLAGE MILIEU-ASPECTEN

GELUID

toetsingscriteria: wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder is sprake van een saneringssituatie bij overschrijding van het geluidniveau van 55 dB(A) aan de gevel. Er is sprake van urgente sanering bij geluidniveaus van 65 dB(A) en hoger. Dit doet zich momenteel voor bij de Westersingel, Westerkade en Eeldersingel.

Tevens zijn in de Wet geluidhinder de randvoorwaarden voor de reconstructie van een weg opgenomen. Er is sprake van reconstructie indien veranderingen aan of op de weg (verhoging van verkeersintensiteit, samenstelling verkeer, verkeersaantrekkende werking, profielindeling van de weg) een verhoging van het geluidniveau van meer 2 dB(A) teweeg brengt. De wegbeheerder moet dan maatregelen treffen om het vereiste binnenniveau te waarborgen. Dit is mogelijk tot 5 dB(A) verhoging van het geluidniveau. De autonome groei van het verkeer is hierin niet bepalend. Deze wordt echter wel meegenomen bij de bepaling van de gevelbelasting en isolatie-waarde voor het vereiste binnenniveau van 35 dB(A).

Momenteel is het ook mogelijk ontheffing te krijgen voor die woningen met een verhoging van de geluidbelasting van meer dan 5 dB(A). In dat geval dienen door verkeersmaatregelen een gelijk aantal woningen met een tenminste gelijke waarde te verminderen. Door het aangeven van aantallen gehinderden in klassen kan worden aangetoond dat een groter aantal woningen vermindering van geluidoverlast zal krijgen, zodat dit saldo positief uitkomt. Door het aangeven van aantallen gehinderden in klassen kan worden aangetoond dat een groter aantal woningen vermindering van geluidoverlast zal krijgen als gevolg van ontwikkelingen in het deelgebied. Dit is saldo-positief. De maximaal toegestane waarde van 70 dB(A) (75 dB(A)-5 dB(A)) voor bestaande woningen blijft echter van kracht.

De wegbeheerder zal voor de afloop van de reconstructie de financiële middelen beschikbaar moeten stellen ten behoeve van sanering van die woningen die een hogere geluidbelasting krijgen vanwege de reconstructie.

Een reconstructie mag pas plaatsvinden na een besluit van de gemeenteraad en een toestemming van GS. Akoestisch onderzoek ligt hieraan ten grondslag; tevens heeft de Inspectie gelegenheid om advies te geven.

Als bronbestijding en om tot de meest optimale variant te komen zijn de verkeersmilieukaarten een goed middel. Deze zijn opgenomen in art. 74. Dit schrijft voor, dat het verplichte akoestisch onderzoek ten behoeve van een reconstructie van een weg niet alleen betrekking moet hebben op het gebied ter weerszijden van de te reconstructueren weg, maar ook op gebieden langs andere delen of wegdelen waar ten gevolge van de reconstructie een verhoging van de geluidbelasting van 2 dB(A) of meer zal kunnen optreden. Door de wijziging van de verkeersstromen in het gebied zou de verhoging van de geluidbelasting door de reconstructie max. 5 dB(A) kunnen worden. Daarom zijn bij de beoordeling van de verschillende modellen de verkeers- en milieukonsequenties van het omliggende gebied meegenomen: Westerhaven WZ en OZ, Westersingel, A-weg, Hoendiepskade, Bendorchskade ZZ en NZ, Eeldersingel, Preadiniussingel en de Westerkade.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Teneinde de huidige en toekomstige varianten onderling te kunnen vergelijken is er een 3-tal toetsingscriteria opgesteld:

a. Het aantal gehinderen en ernstig gehinderden.

Verband tussen de geluidbelasting aan de gevel en het percentage geluidgehinderden:

Geluidbelasting op de gevel	Percentage geluid gehinderden
75 dB(A)	85 %
70 dB(A)	70 %
65 dB(A)	55 %
60 dB(A)	40 %
55 dB(A)	25 %
50 dB(A)	10 %

Voor de tussenliggende geluidniveaus is een evenredig percentage geluidgehinderden gehanteerd bij de bepaling van de hinderscore (bron: Milieu en verkeer in stedelijke gebieden, VROM 1989).

Geluidniveau 68 dB(A), 64 % gehinderden. Faktor = 1,64

54 dB(A), 22 % gehinderden. Faktor = 1,22.

Voor de in het onderzoek betrokken wegvakken is het aantal woonetage's vastgesteld en is de geluidbelasting aan de gevel berekend.

$$\text{hinderscore} = \text{aantal woningen} \times \text{gem. woningbez.} \times \text{factor}$$

b. Woningen boven de 65 dB(A).

Een tweede criterium is het aantal woningen met een geluidbelasting van meer dan 65 dB(A). Deze categorie woningen valt in beginsel onder de saneringsregeling wegverkeerslawaaier.

Het aantal woningen met een geluidbelasting van 65 dB(A) of hoger bedraagt in de huidige situatie in het studiegebied 106. Aan de Westersingel bedroeg het geluidniveau in 1991 67 dB(A), momenteel 66 dB(A). De woningen vallen nog steeds in dezelfde geluidklasse van sanering.

c. Randvoorwaarden nieuwbouw.

Bij het stichten van woningbouw in het deelgebied geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A). Deze komt boven de 50 dB(A), waarvoor reeds ontheffing is verleend door GS.

LUCHT

toetsingscriteria: luchtkwaliteitsbesluiten

Om de luchtverontreinigingssituatie te kunnen beoordelen zijn door het ministerie van VROM toetsingscriteria vastgesteld. Deze criteria kunnen worden onderverdeeld in een aantal thema's:

- bovenlokale effecten zoals verzuring, fotochemische verontreiniging (smogvorming), klimaatverandering: deze zijn afgeleid uit doelstellingen uit het NMP;
- lokale schadelijke effecten voor de mens zoals 'verspreiding' van de luchtverontreiniging: criteria hiervoor zijn vastgelegd in het Besluit luchtkwaliteit stikstofdioxide en in het Besluit luchtkwaliteit benzeen.

Deze criteria betreffen de luchtverontreinigingsconcentraties op straat waaraan de verkeersdeelnemers worden blootgesteld. De toetsingscriteria zullen worden afgeleid van zowel de grenswaarden als richtwaarden. Beide zijn vastgesteld ter (verdere) bescherming van de mens.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

In de luchtkwaliteitsbesluiten koolmonoxide (1986), stikstofdioxide (1987) en benzeen (1993) staan de grenswaarden voor verblijfsgebieden vermeld, waaraan de luchtkwaliteit in verkeers- en parkeersituaties moet voldoen. In afwachting van het "schone" autogebruik gelden tot het jaar 2000 tijdelijk verhoogde grenswaarden ten aanzien van de stoffen CO, NO₂ en C₆H₆ (benzeen). De normering geldt voor de situatie op de stoep langs de weg op een afstand van 5 meter uit de weg-as. Vanaf 2000 gelden scherpere grenswaarden (in microgram per m³).

Grenswaarde	Benzeen (C ₆ H ₆)	Koolstof monoxide (CO)	Stikstof dioxide (NO ₂)
1998	12	9000	141
2000	10	6.000	135
Richtwaarde	5		80

Van de straten die in 1998 niet boven de uitzonderingsgrenswaarde van 12 microgram benzeen per m³ uitkomen, wordt ook in 2000 de grenswaarde van 10 microgram waarschijnlijk niet overschreden.

stikstofdioxide:

In het besluit is vastgelegd dat de betrokken overheidsorganen de volgende waarden in acht dienen te nemen:

- 135 microgram per kubieke meter, als 98-percentiel van uurgemiddelde concentraties, met ingang van 1 januari 2000.
- 150 microgram per kubieke meter in de periode tot 2000.
- 80 microgram als richtwaarde.

Vergeleken is de mate van overschrijding van de richtwaarde.

koolmonoxide:

Hierbij zijn de normen:

- 6000 microgram per kubieke meter, als 98-percentiel van 8-uurswaarden concentraties, met ingang van 1 januari 2000.
- 12000 microgram per kubieke meter, in de periode tot 2000.

benzeen:

Voor benzeen wordt na 2000 de algemeen geldende grenswaarde van 10 microgram van kracht. De richtwaarde voor benzeen als jaargemiddelde concentratie bedraagt 5 microgram.

In deze waarden is de achtergrondconcentratie van 2 microgram reeds verdisconteerd. Door de voertuigen vanuit de parkeergarage treedt een extra verhoging van de benzeenemissie op ten gevolge van de koude start. De katalysator werkt pas als deze op temperatuur komt. De emissies van benzeen bij een koude start zullen daarom niet afnemen ten gevolge van de toepassing van geregelde drie-weg katalysatoren.

Voor de geplande parkeergarage zijn door Tauw-infraconsult berekeningen voor benzeenemissies uitgevoerd nabij de uitgang van de garage en ter hoogte van het kruispunt Westersingel/A-weg.

vergelijking gehuid- en luchtaspecten

(zie de tabellen 1 t/m 4 op pagina 6 en 7)

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

GELUID

De hinderscore (inwoners x een bepaalde factor) neemt met ca. 14% af t.o.v. de huidige situatie. Lokaal wordt de geluidssituatie echter wel slechter. M.n. de bewoners van de Van Heemskerckstraat en Eendrachtsskade zz. krijgen een hoger geluidsniveau aan de gevel. Een aantal woningen nabij de nieuwe Abel Tasmanbrug zal gesaneerd worden.

LUCHT

De concentratie benzeen op leefniveau wordt in de directe omgeving van de Westerhaven niet overschreden en wordt op de kruising Westerhaven/A-weg zelfs lager dan in de huidige situatie.

Het aantal microgram NO₂ boven de richtwaarde neemt bij deze variant met 20 % af t.o.v. de huidige situatie. De concentratie benzeen zelfs met 27 %, ondanks de bouw van de parkeergarage.

De Eeldersingel blijft een hoge concentratie houden, echter beneden de uitzonderingsgrenswaarde van 12 mg/m³ in 1998. De grenswaarde in 2000 zal vanwege het schoner worden van het wagenpark waarschijnlijk niet worden overschreden.

beoordeling

Het model met eenrichtingsverkeer, spreiding van verkeer in combinatie met een extra oeververbinding over het Eendrachtskanaal heeft een gunstig effect op de geluidbelasting en de luchtkwaliteit in het deelgebied. Dit ondanks het feit dat bouwvolume en verkeersbewegingen over het gehele deelgebied per saldo toenemen. Hier en daar treedt zelfs verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SITUATIE LUCHTKWALITEIT WESTERHAVEN

Uitkomsten NO₂ in microgram per m³

	huidige situatie	toekomstige situatie
Westersingel	111	105
A - weg	92	87
Westerhaven wz	101	102
Westerhaven oz	101	-
v. Heemskerkstraat	80	84
Eendrachtskade nz	100	93
Eendrachtskade zz	81	94
Eeldersingel	98	116
Paterswoldseweg	92	93
Preadiniussingel	99	-
Westerkade	92	-
sommatie microgram boven richtwaarde 80*)	<u>167</u>	<u>134</u>

*) Bovenstaande sommatie is gebaseerd op overschrijding van de richtwaarde van 80 microgram

De uitstoot boven de richtwaarde neemt met 20 % af t.o.v. de huidige situatie.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

SITUATIE LUCHTKWALITEIT WESTERHAVEN

Uitkomsten benzeen in microgr. per m3
incl. de geplande parkeergage:

	huidige situatie	toekomstige situatie
Westersingel	11	8
A - weg	5	4
Westerhaven wz	8	8
Westerhaven oz	8	-
v. Heemskerkstraat	-	-
Eendrachtskade nz	8	6
Eendrachtskade zz	3	5
Eeldersingel	7	12
Paterswoldseweg	5	6
Preadiniussingel	5	-
Westerkade	7	-
Sommatie totale waarde;	<u>67</u>	<u>49</u>

Er treden lagere concentraties op in de nieuwe situatie.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Bijlage

Geluidniveau's aan de gevel.

	huidige situatie	nieuwe situatie
Westersingel	66	65
A - weg	62	61
Westerhaven wz	64	61
Westerhaven oz	63	<55
v. Heemskerkstraat	57	55
Eendr. kade nz	60	56
Eendr. kade zz	58	58
Eeldersingel	65	67
Paterswoldseweg	62	62
Preadiniussingel	59	<55
Westerkade	65	<55

Geluidniveau's in dB(A) (incl. - 5, art. 103 Wgh)
 Aan de Eendrachtskade NZ, ZZ en v. Heemskerkstraat vindt de toepassing van
 Twinlay - M plaats, hetgeen een reductie oplevert van 5 dB(A) extra.

Hinderscore tabel

Hinderfaktor = faktor x inw.

	aantal inw.	huidige sit.	toekomst. sit.
Westersingel	146	231	226
A - weg	242	353	346
Westerhaven wz	28	43	40
Westerhaven oz	26	39	37
v. Heemskerkstraat	24	32	30
Eendr. kade nz	46	64	59
Eendr. kade zz	103	138	138
Eeldersingel	47	73	76
Paterswoldseweg	326	476	476
Preadiniussingel	120	164	-
Westerkade	20	31	-
Totaal inwoners	1128		
Hinderscore		1644	1391

De hinderfactor = 1,22 - 1,64 afh. van geluidklasse en percentage gehinderd
 Ten opzichte van de huidige situatie verbetert de hinderscore met 15,5%

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemännerbuurt Westerhaven

AKOESTISCH RAPPORT

Milieubeheer,
afdeling Beleid & Advies
datum 01-09-1998

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

AKOESTISCH RAPPORT BESTEMMINGSPLAN WESTERHAVEN

Algemeen

Voor het Bestemmingsplan Westerhaven en omgeving is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek richt zich op een onderdeel van het plangebied, met name de Eendrachtskade NZ en ZZ en de v. Heemskerkstraat. Dit rapport is een aanvulling op het eerder verschenen rapport in 1997. De uitbreiding vindt plaats met het nu vastgestelde akoestische beeld van Twinlay-M-asfalt en de geluidniveaus van de woonschepen.

Het doel is toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder ter bepaling van de aantallen te saneren woningen en bepaling van het geluidniveau van de woonschepen. Eveneens worden de maatregelen aan de woningen vastgesteld.

Het gebied bevindt zich binnen de zones van de wegen in binnenstedelijk gebied. De Wet geluidhinder (Wgh.) schrijft binnen de zones van wegen akoestisch onderzoek voor om de geluidbelasting op de gevel te bepalen.

Er is onderzocht of het plan past binnen de normen van de Wgh., waar de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden en of er sprake is van reconstructie.

Er is sprake van reconstructie indien veranderingen aan of op de weg een verhoging van het geluidniveau van meer dan 2 dB(A) te weeg brengt.

Deze informatie is ter bepaling van de gevelisolatie die nodig is om het maximaal toelaatbare geluidniveau in de woningen niet te overschrijden.

In dit rapport zijn eveneens de woonschepen meegenomen. Voor woonschepen gelden de wettelijke regels mbt het verkeer (nog) niet. Wonen op het water wordt steeds meer gelijkgesteld met wonen op het land. Het valt te verwachten dat op termijn wonen op het water onder dezelfde (milieu) wetgeving zal komen te vallen.

Er wordt beleid ontwikkeld, waarin woonschepen en wonen zoveel mogelijk gelijkgesteld wordt.

Normen

Volgens de Wet geluidhinder geldt voor nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien dit niveau overschreden wordt, dient er onderzocht te worden welke maatregelen er getroffen kunnen worden om de geluidbelasting te beperken. Is dit redelijkerwijs niet mogelijk dan kan een hogere waarde vastgesteld worden door Gedeputeerde Staten.

De maximaal toelaatbare (hogere) waarde is voor binnenstedelijke wegen 65 dB(A). Volgens artikel 103 van de Wgh mag voor het bepalen van de hogere waarde voor binnenstedelijke wegen 5 dB(A) worden afgetrokken.

Volgens het Bouwbesluit dienen gevels van nieuwbouwwoningen een minimale gevelisolatie te hebben van 20 dB(A). Indien de woning binnen een zone van een weg ligt dient er extra isolatie aangebracht te worden. Het binnenniveau mag niet meer bedragen dan 35 dB(A). Gevelisolatie dient gebaseerd te zijn op gevelniveau's exclusief de aftrek van 5 dB(A) volgens artikel 103.

Aan de Eendrachtskade N.Z. is sprake van een bestaande situatie, hetgeen volgens de Wet geluidhinder een binnenniveau van 45 dB(A) toe staat.

In een bouwakoestisch rapport dient te worden aangegeven welke voorzieningen er getroffen worden om het maximaal toelaatbare binnenniveau niet te overschrijden.

Indien als uitgangspunt genomen wordt een goede leefomgeving in en om de woonschepen dan zal in een nieuwe situatie zoals de Eendrachtskade ZZ de geluidbelasting bij voorkeur niet hoger zijn dan 60 dB(A) ex. art. 103.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Ruimtelijke gegevens.

De wegen waarvoor het verkeerslawaaï is onderzocht zijn de Eendrachtskade NZ en ZZ en de v. Heemskerckstraat. Voor de overige wegen wordt naar het stedenbouwkundige plan verwezen.

De wegen zijn alle binnenstedelijke wegen. De Eendrachtskade NZ heeft momenteel verkeer in twee richtingen.

In de toekomst zal er uitsluitend verkeer in westelijke richting rijden en wordt door de herprofilering van de weg het verkeer verder van de woningen gesitueerd.

De Eendrachtskade ZZ heeft momenteel een lage verkeersintensiteit. In de toekomst door de bouw van de Abel Tasman brug zal deze weg deel uitmaken van de bereikbaarheidsroute tussen Westelijke ringweg en verbindingkanaalzone.

Aan de Eendrachtskade ZZ zijn 3 bouwlagen aanwezig. Bij de hoek van de Heemskerckstraat zijn studentenwoningen met maximaal 8 bouwlagen.

De woonruimten in de woonschepen zijn grotendeels boven de kademuur gelegen.

Verkeersgegevens

Voor de berekening van de milieubelasting voor de huidige situatie is rekening gehouden met feitelijke recente verkeersstellingen. Voor de toekomstige situatie zijn aparte analyses uitgevoerd bij een volledig gebruik van de parkeergarage Westerhaven.

De huidige en toekomstige intensiteiten zijn in aantallen motorvoertuigen per etmaal in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1. Verkeersintensiteiten.

	1996	2008
Eendrachtskade ZZ	1600	10000
Eendrachtskade NZ	7500	8600

De verkeersverdeling is verkregen uit visuele tellingen/standaardverdelingen VES.

Voor de Eendrachtskade is uitgegaan van een verdeling dag/nacht van 6,5 % / 0,8%. De nachtsituatie is hier maatgevend.

Aandeel lichte mvt	93%
Aandeel middelzware mvt	5%
Aandeel zware mvt	2%

De berekeningen zijn uitgevoerd in mei 1998.

Omgevingskenmerken

Voor beide wegen is rekening gehouden met eenrichtingsverkeer en 1 rijstrook in de nieuwe situatie. Er is gerekend met de situatie waarin normaal asfalt wordt toegepast en de situatie waarin Twinlay-M met een reductie van 5 dB(A).

In de berekeningen is rekening gehouden met bodemabsorptie en mogelijke reflecties.

De geluidniveau's voor de woonschepen zijn bepaald op een hoogte van 0 m (op de kade) en 1 m

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

boven de kade c.q. wegdek.

Voor de Eendrachtskade NZ en ZZ is gerekend met 3 bouwlagen. Aan de v. Heemskerckstraat zijn de studentenwoningen meegenomen tot maximaal 8 bouwlagen.

Vaststelling hogere waarden

Door de reconstructie is de Eendrachtskade ZZ en v. Heemskerckstraat een zogenaamde "nieuwe situatie" Op basis van het "Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen", art 2, vierde en vijfde lid zijn voor de betreffende woningen een hogere waarde van maximaal 63 dB(A) (Eendrachtskade ZZ) en 60 dB(A) (v. Heemskerckstraat) door de Provincie verleend. Bij deze ontheffingswaarden is indertijd nog geen rekening gehouden met de toepassing van Twinlay -M, hetgeen deze waarden met 5 dB(A) verlaagt. Voor de woonschepen, die volgens de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig bestempeld worden is geen ontheffing aangevraagd.

Maatregelen

Woningen:

Er wordt een pakket van maatregelen voorgesteld, waardoor het geluidniveau in de woningen/appartementen aan de v. Heemskerckstraat en Eendrachtskade ZZ aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) zullen voldoen.

Het gaat om een combinatie van maatregelen. Toepassing van Twinlay-M over het gehele traject Hoendiepskade, Eendrachtskade NZ en ZZ, met uitzondering van een deel van de rotonde en het brugdeel.

Met het aanbrengen van Twinlay-M vindt een reductie plaats van 5 dB(A). Het aanbrengen van dubbele kierdichting en ventilatieroosters is dan nog maar voor een beperkt aantal woningen aan de Eendrachtskade ZZ en v. Heemskerckstraat noodzakelijk.

De woningen aan de Eendrachtskade NZ ondervinden met toepassing van Twinlay-M een geluidniveau van max. 61 dB(A).

Bij de eerder genoemde minimale aanwezige gevelisolatie van 20 dB(A) wordt ruimschoots aan het binnenniveau van 45 dB(A) voldaan.

Woonschepen:

Woonschepen zijn veelal slecht geïsoleerd, worden vaak van meer kanten belast door de lage ligging en wordt ook vaak het dak door verkeerslawaai aangestraald.

Door de toepassing van stil asfalt kan het eerder genoemde binnennivo van 40 dB(A) gehaald worden.

Uitgaande van de norm van 60 dB(A) is voor de bestaande situatie aan de Eendrachtskade NZ en het Hoendiep een dergelijk binnenniveau echter waarschijnlijk niet haalbaar.

Conclusies berekeningen

Het grote voordeel van de toepassing van Twinlay-M is dat de bestaande woningen minder worden belast en er een groot aantal woningen minder behoefte te worden gesaneerd.

De geluidniveaus aan de gevel van de v. Heemskerckstraat zouden eerder max. 65 dB(A) bedragen, door toepassing van stil asfalt max. 60 dB(A), waardoor nog nauwelijks gevelisolatie noodzakelijk is.

De woonschepen aan de Eendrachtskade zouden eerder een geluidniveau van max. 67 dB(A) ondervinden, na het aanbrengen van stil asfalt 62 dB(A).

Alle genoemde waarden zijn zonder aftrek 5 dB(A) art. 103 Wet geluidhinder.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Het grote voordeel van stil asfalt met een reductiewaarde van 5 dB(A) is dat een groot gebied geluidloos wordt gemaakt, het leefmilieu daardoor sterk verbeterd en het binnenniveau navenant daalt. Door deze reductie van het verkeerslawaai wordt het gebruik van de openbare ruimte op de kade rondom de woonboot aangenamer.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

Akoestische gegevens Eendrachtskade en omgeving.

De geluidniveau's zijn berekend voor diverse waarneempunten en zijn weergegeven in onderstaande tabel.

De woningen waarneempunt 184 t/m 216, de woonschepen 311 t/m 394.

De geluidniveau's zijn weergegeven in dB(A)'s.

De situatie is gebaseerd op de prognose voor 2008, waarbij de nachtsituatie bepalend is.

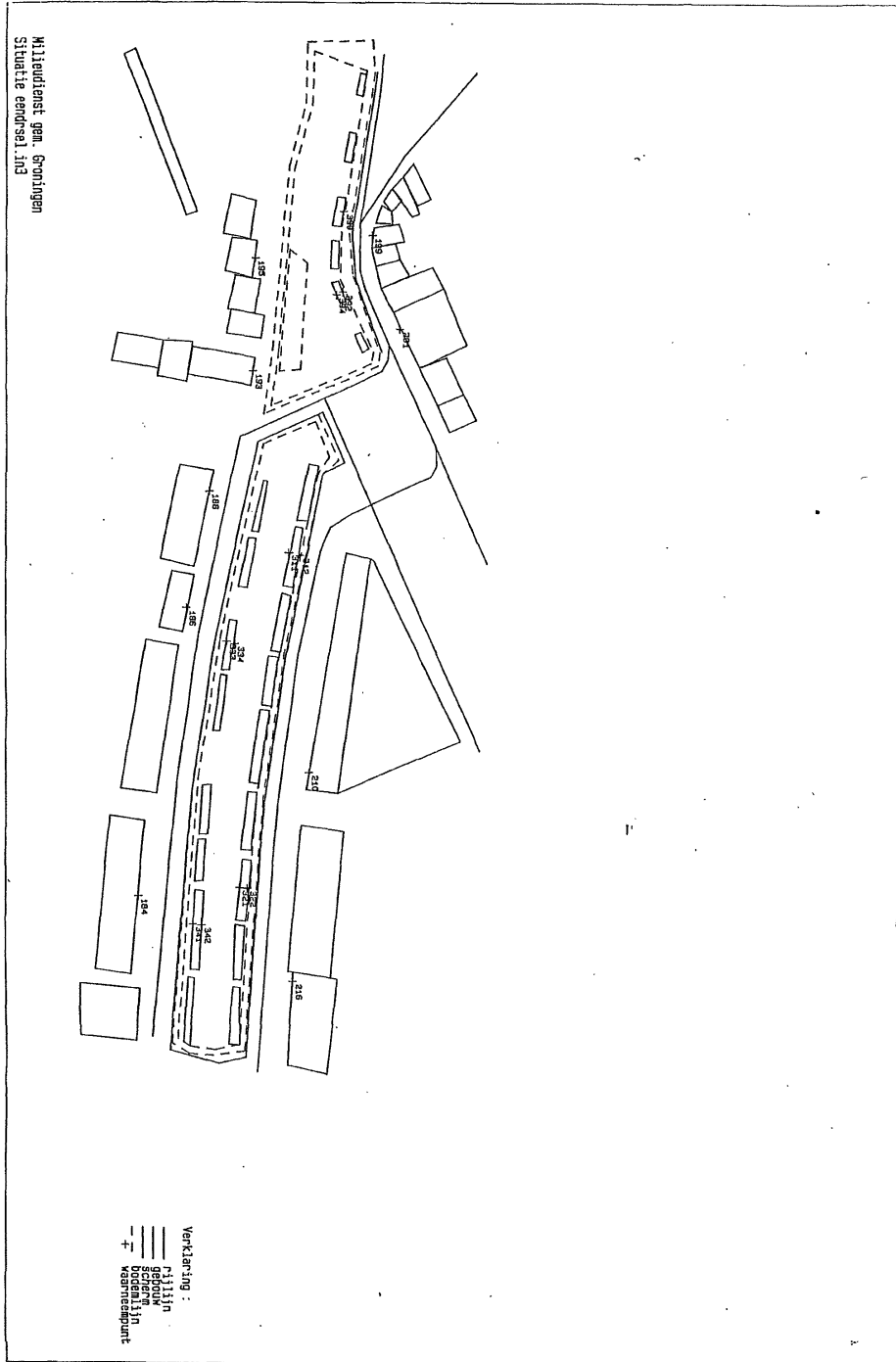
De geluidniveaus zijn exclusief aftrek van 5 dB(A) (art. 103 Wgh) en gecorrigeerd met de toepassing van Twinlay-M, hetgeen een reductie van 5 dB(A) betekent.

Waarneempunt	0,0 m. kade	+1,0m b. kade	1,5 m	5 m	8 m	15 m	24 m
184			60 dB(A)	61 dB(A)	61 dB(A)	60 dB(A)	59 dB(A)
186			63	63	63		
188			63	63	63		
193			58	59	60	60	
195			55	58	59		
199			70	69	68		
201			66	65	65		
210			60	61	61		
216			60	60	60		
311	51 dB(A)	53 dB(A)					
312	62	62					
321	50	52					
322	61	62					
333	61	61					
334	50	52					
341	60	60					
342	49	51					
390	68	68					
392	67	67					
394	54	54					

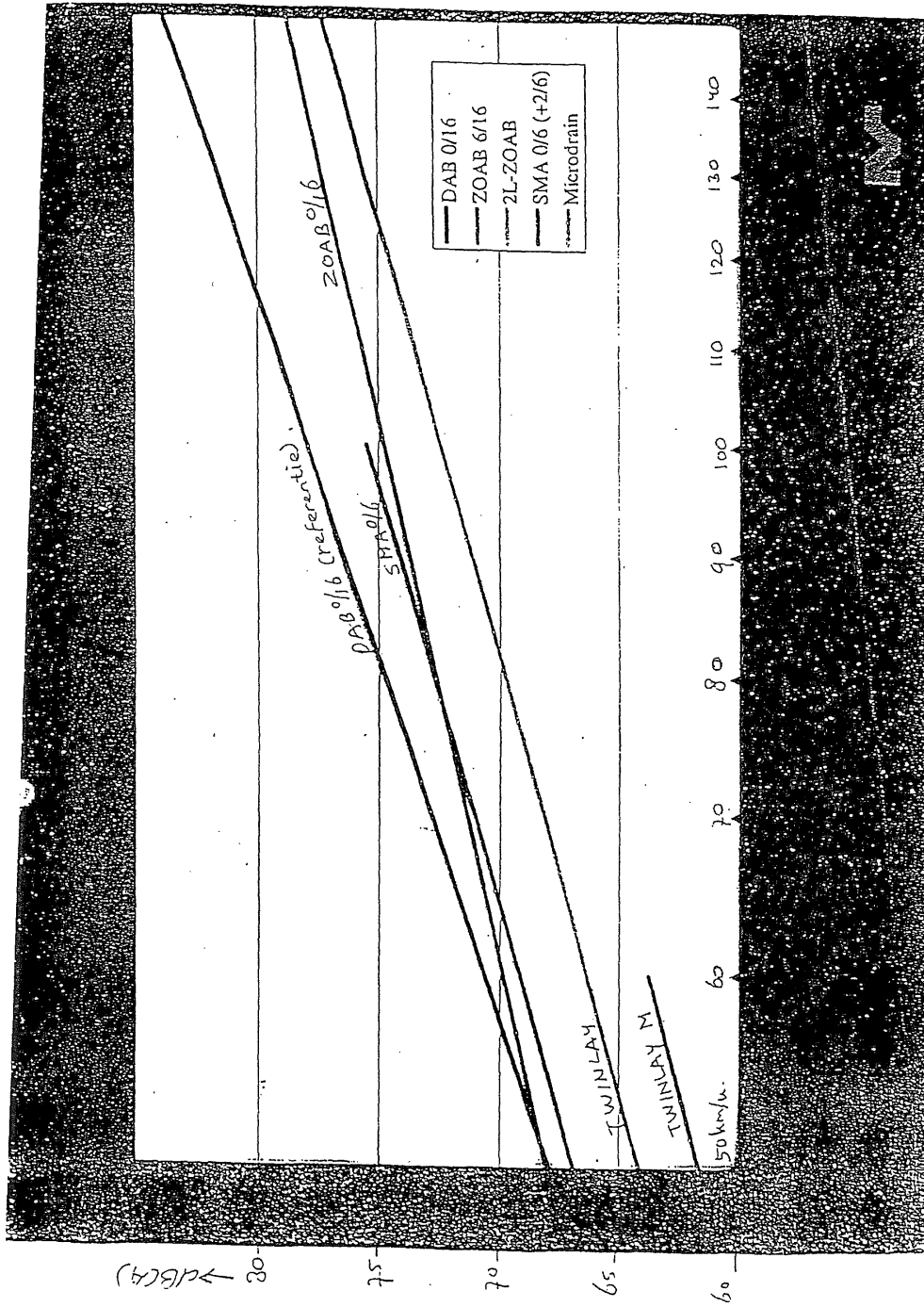
Tabel 1. Geluidniveau's exclusief aftrek 5 dB(A).

Als bijlagen zijn een situatietekening gevoegd met daarop weergegeven de waarneempunten en het verschil in reductiewaarden van de diverse asfaltsoorten.

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven



Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westervhaven

Codetabel SBI-codes

Code:	Omschrijving:	Max. Afst.
CATEGORIE: 1		
00042	Brandbare vloeistoffen: Ondergronds, K3-klasse	10
00051	Munitie: < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	10
0006	Vuurwerk < 1000 kg	10
00533	Laboratoria: Lager en middelbaar onderwijs	10
0065	Gas: reduceer-, compress-, meet- en regelinst. categorie A	10
0066	Transformatoren < 1 MVA	10
0121	Tuinbouw met open grondteelt: groentekwekerijen	10
0122	Tuinbouw met open grondteelt: fruitkwekerijen	10
0123	Tuinbouw met open grondteelt: sierplanten- en sierstruikenkwekerij	10
0124	Tuinbouw met open grondteelt: bloembollen- en bloemknollenkwekerij	10
0125	Tuinbouw met open grondteelt: snijbloemenkwekerijen	10
0126	Tuinbouw met open grondteelt: tuin- en bloemzaadkwekerijen	10
0127	Tuinbouw met open grondteelt: kruidenkwekerijen	10
01291	Tuinbouw met bedekte teelt (kassen): Zonder kasverwarming	10
013	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	10
2083	Banketbakkerijen	10
233	Maaktledingbedrijven	10
235	Hoeden-, petten- en mode artikelenfabrieken	10
2575	Woningstofleverderijen	10
2715	Loonzetterijen	10
272	Uitgeverijen (kantoren)	0
631	Tussenpersonen in de groothandel (kantoren)	10
65281	Supermarkten: Verkoopopp. < 250 m2	10
6531	Apotheken	10
6543	Drogisterijen	10
6592	Antiek, indien met werk- plaats (logen)	10
66151	Bouwmaterialen: Verf(waren)	10
662	Personenauto's, fietsen, motorfietsen e.d.	10
6682	Munitie < 275.000 patronen en < 1 kg buskruit	10
6689	Vuurwerk < 1000 kg	10
6692	Detailhandel, buurtverzorgend, voor zover n.e.g.	10
6722	IJssalons	10
673	Besloten consumptie- inrichtingen (kantines)	10
6741	Hotels en pensions: Zonder maaltijd	0
681	Schoen- e.a. lederwaren reparatiebedrijven	10
6824	Autobekleiderijen	10
684	Uurwerkreparatie bedr.	10
685	Goud- en zilversmederijen (reparatiebedr.)	10
686	Reparatiebedrijven voor elektr. gebruiksgoederen	10
687	Reparatiebedrijven voor muziekinstrumenten	10
689	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	10
7311	Zeevaartbedrijven (kantoren): Vloeropp. < 150 m	10
7411	Binnenvaartbedrijven (kantoren): Vloeropp. < 150 m	10
76	HULPBEDRIJVEN VAN HET VERVOER	100
7611	Reisorganisatiebedrijf	100
7612	Reisbemiddelingsbedrijf	100
7629	Expediteur / cargadoor / bevrachter	100
811	Banken: vloeropp. < 150 m2	10
821	Verzekeringsbedrijven: vloeropp. < 150 m2	10
8301	Exploitatie- en handels bedr. in onroerend goed: vloeropp. < 150m2	10
84011	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. < 150 m2	10
928	Overig onderwijs zonder werkplaatsen of laboratoria	10
93103	Individuele praktijken	0
93104	Medische laboratoria	10
9512	Sociaal-culturele instellingen: Bibliotheken en musea	10
9516	Sociaal-culturele instellingen: Ateliers voor kunst	10
9518	Sociaal-culturele instellingen: Sociaal-culturele instellingen n.e	10
96127B	Schietinrichtingen: Binnenbanen: boogbanen	10
9822	Schoorsteenveegbedrijven	10
9824	Glazenwasserijen	10
9829	Schoonmaakbedr. n.e.g.	10
9834	Stoppage- en oppersinr.	10

Kopie Dienst 00/62

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

9835	Wasserettes, wassalons	10
984	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10
985	Foto-ateliers (incl. ontwikkelen)	10
98911	Begrafenisondernemingen: Uitvaartcentra	10
98912	Begrafenisondernemingen: Begraafplaatsen	10

CATEGORIE: 2

00011	Butaan, propaan, LPG: Bovengronds, < 3 m3	30
00031	Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.): < 10.000 l	30
00041	Brandbare vloeistoffen: Ondergronds, K1/K2-klasse	30
00045	Brandbare vloeistoffen: Bovengronds, K3-klasse: < 10 m3	30
00052	Munitie: >= 275.000 patronen en < 3 kg buskruit	30
00532	Laboratoria: Medisch en hoger onder wijs	30
0054	Luchtbehandelingsinst. t.b.v. detailhandel	30
0055	Keukeninrichtingen	30
00591	Afvalverbrandingsinstall. t.b.v. energieopwekking: V.c. < 1,5 t/u	30
0060	Rioolgemalen	30
0064	Vorkheftrucks, elektrisch	30
0068	Hydrofoorinstallaties	30
00701	Stookinstallaties: Gas, < 2,5 MW	30
00704	Stookinstallaties: Olie, < 2,5 MW	30
0073	Liftinstallaties	30
0074	Motorbrandstofpompen	30
01191	Bijen- en insectenteelt: Bijen	30
01283	Bijz. tuinbouw bedrijven: Bloembollen-droog- en prepareerbedrijven	30
0307	Servissetwakerijen	30
206111	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week: Alleen voor eigen winke	30
231	Confectiekledingindustrie	30
232	Loonconfectiefabrieken	30
2563	Mandenmakerijen	30
2569	Vlechtwarenfabr. n.e.g.	30
2572	Grafkistenfabrieken	30
262	Papierwarenindustrie	30
2715	Chemigrafische bedrijven	30
2719	Drukkerijen n.e.g.	30
273	Binderijen	30
2962	Verbandmidd. fabrieken	30
3283	Glas-in-loodzetterijen	30
3699	Elektrische installatie bedrijven	30
38	Instrumenten- en optische industrie	30
3811	Fabriek van medische instrumenten e.d.	30
3812	Fabriek van orthopedische artikelen e.d.	30
3813	Tandtechnische werkplaatsen	30
3821	Net-elektrische instrumentenfabriek	30
3831	Fabriek van optische artikelen	30
3832	Opticienswerkplaats	30
3841	Klokken- en uurwerkfabrieken	30
39	Overige industrie voor zover n.e.g.	30
3911	Diamantslijperijen e.d.	30
3912	Fabriek van gouden / zilveren artikelen	30
3913	Sieraden-, munten-, medaillesfabriek	30
3921	Akoestische muziekinstrumentenfabriek	30
393	Foto- en filmlaboratoria	30
3991	Stempelfabrieken	30
3999	Overige be-/verwerkende industrie n.e.g.	30
40121	Elektriciteitsdistrib.bedr. met transformatorvermogen: < 10MVA	30
4023	Gasdistributiebedrijven: Gasdrukregel- en meet ruimten (kasten en	30
40321	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: < 1 MW	30
4042	Warmtevoorzieningsbedr.: Blokverwarming	30
52	Bouwinstallatiebedrijven	30
5211	Loodgieter, fitter, installatie sanitair	30
5221	Cv- / luchtbehandelingsinstallatie	30
5222	Isolatiebedrijven	30
5231	Sterkstrooinstallatie	30
5232	Zwakstrooinstallatie	30
5239	Elektrotechnische installatie	30
5241	Installatiebedrijven van zonwering	30
5291	Installatiebedrijven van zwembaden	30
6111	Akkerbouwprodukten, algemeen assortiment	30

[Kopie Dienst no/ez]

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

6114	Fijne zaden en peulvruchten	30
6117	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30
6119	Akkerbouwproducten n.e.s.	30
6192	Scheepsbenodigdheden	30
6199	Vakbenodigdheden e.d.	30
622	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren	30
623	Textielwaren, schoeisel e.d.	30
6281	Optische, fotograf., sport- e.d. art.: Zonder vuurwerk	30
62931	Oude materialen en afval stoffen (excl. schroot): Oud papier, lomp	30
6512	Vis, met bakken	30
6513	Vlees, met roken, koken of smelten	30
6522	Brood en banket, met bakken voor eigen winkelbedrijf	30
65282	Supermarkten: Verkoopopp. >= 250 m2	30
66152	Bouwmaterialen: 'doe het zelf'	30
66311	Benzine-service-stations: Zonder LPG	30
6671	Huisbrandstoffen	30
6691	Warenhuizen	30
6711	Restaurants	30
6712	Cafetaria's, snackbars, viskramen	30
6713	Dineruitzendingsbedrijven	30
6721	Cafe's, bars	30
6742	Hotels en pensions: Met maaltijd	30
675	Vakantiecentra, logies verstrekende bedrijven	30
6821	Autoreparatiebedrijven (excl. plaatwerken, spuitens en tectylaren)	30
68291	Autorepar. bedr. n.e.g.: Zonder tectyleerderij	30
683	Fietsen-, brom- en motor fietsenreparatiebedr.	30
7221	Taxibedrijven	30
7312	Zeevaartbedrijven (kantoren): Vloeropp. >= 150 m	30
7412	Binnenvaartbedrijven (kantoren): Vloeropp. >= 150 m	30
751	Luchtvaartbedrijven (kantoren)	30
75212	Luchthavens Luchtverkeersregel. bedr.	30
7701	Postdiensten	30
7702	Telefoon-, telegraaf diensten e.d.	30
812	Banken: vloeropp. >= 150 m2	30
822	Verzekeringsbedrijven: vloeropp. >= 150 m2	30
8302	Exploitatie- en handels bedr. in onroerend goed: vloeropp. >= 150	30
84012	Zakelijke dienstverlening (kantoren): Vloeropp. >= 150 m2	30
853	Verhuurbedrijven van gebruiksgoederen	30
901	Openbaar bestuur voor zover n.e.g.	30
911	Kerkgebouwen e.d.	30
922	Kleuter-/ basisonderwijs	30
925	Beroepsopleiding	30
93102	Groepspraktijken, klinieken	30
94	Maatschappelijke dienst- verlening (incl. keukens)	30
9411	Bejaardentehuizen	30
9412	Woonvoorziening (uitsluitend bejaarden)	30
9421	Tehuis voor niet-gehandicapte kinderen	30
9422	Tehuis voor niet-gehandicapten	30
9431	Tehuis voor lichamelijk gehandicapten	30
9432	Tehuis voor geestelijk gehandicapten	30
9433	Dagverblijf lichamelijk gehandicapten	30
9434	Dagverblijf geestelijk gehandicapten	30
9441	Sociaal-medische diensten e.d.	30
9451	Algemeen maatschappelijke organisaties	30
9452	Kinderscherming e.d. (geen tehuizen)	30
9453	Gespecialiseerd maatschappelijk orgaan	30
9454	Maatschappelijk overkoepelend orgaan	30
9455	Bureau voor rechtshulp (geen advocatuur)	30
9456	(steun)fonds voor bijzondere noden	30
9461	Gezinsverzorging en gezinshulp	30
9462	Dienstencentra voor bejaarden	30
9471	Kinderdagverblijf (gezonde kinderen)	30
9481	Consumentenvoorlichtingsdiensten	30
9491	Huwelijksbemiddelingsbureaus	30
9515	Sociaal-culturele instellingen: Theaters, bioscopen (gesl. gebouwe	30
9517	Sociaal-culturele instellingen: Muziek en balletscholen	30
961222	Sportacc.: Bowlingcentra	30
96122C	Sportacc.: Golfbanen	30
96122D	Sportacc.: Kunstskibanen	30
961279	Schietinrichtingen; Buitenbanen met voorz.: boogbanen	30
9613	Sportscholen, gymnastiek zalen	30
971	Bedrijfs- en werknemers organisaties (kantoren)	30

Kopie Dienst no/EZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

98125	Rioolwaterzuiv.- en gierverw. (g. korrelfabr.) Rioolgemalen	30
98135	Afvalverwerkingsbedr.: Pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuis)	30
9821	Schoonmaakbedrijven voor gebouwen	30
9832	Chemische wasserijen en ververijen	30
9833	Wasverzendinrichtingen	30
9892	Badhuizen en sauna-baden	30
9899	Persoonlijke dienstver lening n.e.g.	30

CATEGORIE: 3

00012	Butaan, propaan, LFG: Bovengronds, 3 - 8 m3	50
00013	Butaan, propaan, LFG: Bovengronds, 8 - 50 m3	100
00015	Butaan, propaan, LFG: Ondergronds, < 20 m3	50
0002	Niet reactieve gassen (incl. zuurstof), gekoeld	50
00032	Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.): 10.000 - 50.000 l	100
00043	Brandbare vloeistoffen: Bovengronds, K1/K2-kl.: < 10 m3	50
00044	Brandbare vloeistoffen: Bovengronds, K1/K2-kl.: 10 - 1000 m3	100
00046	Brandbare vloeistoffen: Bovengronds, K3-klasse: 10 - 1000 m3	50
00071	Bestrijdingsmiddelen: < 500 kg	100
0008	Kunstmest, niet explosief	50
0009	Kuilvoer	50
00103	Gier / drijfmest: Gesloten, < 350 m3	50
00104	Gier / drijfmest: Gesloten, 350 - 750 m3	100
0051	Gasflessenvulinstallaties (butaan, propaan)	100
0052	Laadschoppen, shovels, bulldozers	100
00531	Laboratoria: Chemisch / biochemisch	50
0056	Koelinstallaties freon 1,5 - 300 kW	50
0057	Koelinstallaties ammoniak 1,5 - 300 kW	100
0058	Total energy installaties (gasmotoren)	50
00592	Afvalverbrandingsinstall. t.b.v. energieopwekking: V.c. >= 1,5 t/u	100
0061	Noodaggregaten t.b.v. elektriciteitsopwekking	50
0062	Verfspuitinstallaties en moffel- en emailleerovens	100
0063	Voerkhetrucks met verbrandingsmotor	50
0067	Vatenspoelinstallaties	50
00691	Windmolens: Wiekdiameter < 8 m	50
00692	Windmolens: Wiekdiameter 8 - 14 m	100
00702	Stookinstallaties: Gas, 2,5 - 50 MW	50
00705	Stookinstallaties: Olie, 2,5 - 50 MW	50
00707	Stookinstallaties: Kolen, 2,5 - 50 MW	100
0071	Stoomwerktuigen	50
0072	Luchtcompressoren	50
0111	Akkerbouwbedrijven (bedrijfsgebouwen)	100
01121	Veehouderijen (niet in tensief): Melkrundvee	100
01122	Veehouderijen (niet in tensief): Schapen- en geiten houderijen	100
0113	Gemengde veehouderijen (niet intensief)	100
01142	Nerts- en pelsdier fokkerijen: Konijnen	100
0115	Faardenfokkerijen	100
01154	Intensieve veehouderijen: Stiermesterijen	100
0117	Huisdierfokkerijen (kennels)	100
01185	Pluimvee- en gevogelte fokkerijen: Kalkoenen	100
01186	Pluimvee- en gevogelte fokkerijen: Kuikenbroederijen	100
01192	Bijen- en insectenteelt: Maden, wormen ed.	50
01281	Bijz. tuinbouw bedrijven: Champignonkwekerijen (algemeen)	50
01282	Bijz. tuinbouw bedrijven: Champignonkwekerijen met mestfermentatie	100
01292	Tuinbouw met bedekte teelt (kassen): Met olie-kasverwarming	50
01293	Tuinbouw met bedekte teelt (kassen): Met gas-kasverwarming	50
01294	Tuinbouw met bedekte teelt (kassen): Met kolen-kasverwarming	100
0142	Agrarische dienstverlenende bedr.: Met machineverhuur, c.q. werken	100
0143	Agrarische dienstverlenende bedr.: KI-stations	50
0201	Bosbouwbedrijven	50
0302	Zeevisserijbedrijven	100
0303	Binnenvisserijbedrijven	50
0304	Oester- en mosselteelt bedrijven	100
0305	Schelpen- en wiersvisserij bedrijven	100
0306	Visteeltbedrijven	50
192	Zoutwinning (putten)	100
1991	Veenderijen	100
2012	Loonslachtersbedrijven	50
20221	Melkproductiefabrieken: V.c. < 55.000 t/j	100
2023	Consumptie-ijsfabrieken	100

Kopie Dienst RO/EZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

20711	Groente- en fruitconservenfabrieken: Jam	50
20712	Groente- en fruitconservenfabrieken: Fruit	100
20713	Groente- en fruitconservenfabrieken: Groente algemeen	100
2072	Groente-inmakerijen en -inleggerijen	100
208112	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week: Ook voor toelevering aa	50
20812	Broodbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week: Broodfabrieken	100
2082	Beschuifabrieken e.d.	100
2084	Biscuit-, koek- en banketfabrieken	100
20921	Suikerwerkfabrieken: Zonder suiker branden	100
2131	Deegwarenfabrieken	50
21322	Branderijen: Overige (theepakkerijen e.d.)	100
21361	Soep- en soeparomafabr.: Zonder poederdrogen	100
2172	Tabakverwerkende ind.: Sigaren	100
2211	Wolvezelbewerk. fabr.	100
2212	Wolspinnerijen e.d.	100
22131	Wolspinnerijen-weverijen: Aant. weefgetouwen < 50	100
22141	Wolweverijen: Aant. weefgetouwen < 50	100
2221	Katoenvezelbewerk. fabr.	100
2222	Katoenspinnerijen	100
2223	Katoentwijnerijen, -spoe lerijen, naaigarenfabr.	100
22241	Katoenspinnerijen-weve rijen: Aant. weefgetouwen < 50	100
22251	Katoenweverijen: Aant. weefgetouwen < 50	100
2231	Tricotstukgoederenfabr.	100
2232	Kousen- en sokkenfabr.	50
2233	Tricot onder- en nacht kledingfabrieken	50
2234	Tricot bovenkledingfabr.	50
2239	Tricotfabrieken n.e.g.	50
2271	Huishoud- en woningtextielafabrieken	100
2272	Dekenstikkerijen, spreienfabrieken e.d.	100
2273	Zeilen-, tenten- en dekkledenfabrieken	50
2279	Textielwarenfabrieken (excl. kleding) n.e.g.	50
2291	Band-, vlecht-, kant- en passemantfabrieken	50
2292	Vilt- en vezelvliesfabr.	50
2293	Touwslagerijen	50
22941	Jutespinnerijen-weverijen Aant. weefgetouwen < 50	100
2299	Textielind. n.e.g. (coaten, cacheren, impregneren)	50
234	Falsbereiderijen, bontfa brieken en bontwerkerijen	50
242	Lederwarenfabrieken (excl. kleding)	50
243	Schoenindustrie	50
2521	Triplex- en fineerfabr.	100
25231	Houtcons.bedr. (druk/vacuum-proces of drenken e.d.): Met zoutoplos	100
2531	Timmerfabrieken	100
254	Houten emballage ind.	100
2551	Overige houtwarenind.: Vermogen < 50 kW	50
2552	Overige houtwarenind.: Vermogen >= 50 kW	100
2562	Borstelwarenfabrieken	100
2571	Meubelfabrieken (incl. lakspuiterij)	100
2573	Rietmeubelfabrieken	50
2574	Matrassenfabrieken	50
2612	Papier- en kartonfabr.: P.c. < 3 t/u	50
26312	Golfkartonfabrieken: P.c. < 3 t/u	100
2632	Kartonagefabrieken	100
2712	Hoogdrukkerijen (klein) en kopieerinstallaties	50
27131	Vlakdruk: Offset-veilen-drukke rijen	50
27133	Vlakdruk: Vlakdrukkerijen n.e.g.	50
27142	Rotatie-diepdrukkerijen: Met terugwinning oplos middel	100
2824	Smeermiddelen- en vetten fabrieken	100
28611	Geneesmiddelenfabrieken: Fabricage	100
29612	Geneesmiddelenfabrieken: Formulering en afvullen geneesmiddelen	50
29811	Lijm- en plakmiddelen fabrieken: Zonder dierlijke grond stoffen	100
2992	Chem. kantoorbenodigde denfabrieken	100
2993	Poetsmiddelenfabrieken	100
2994	Fotochem. prod. fabrieken	100
3112	Rubber-artikelenfabrieken	100
3121	Loopvlakvernieuwings bedrijven: Vloeropp. < 100 m2	50
3221	Aardewerkindustrie: Vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	50
3231	Kalkzandsteenfabrieken: P.c. < 100.000 t/j	100
32521	Asbestcementwarenfabr.: P.c. < 100 t/d	100
32531	Betonmortelcentrales: P.c. < 100 t/u	100
3254	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	100
3261	Natuursteenbewerkings bedrijven: Zonder breken, zeven en drogen	100
3271	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	50

Kopie Dienst RG/EZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

3279	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	100
32811	Glasfabrieken: Glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	100
3282	Glasbewerkingsbedrijven (graveren, etsen etc.)	50
34021	Non-ferro-metaalgieter.: P.c. < 4.000 t/j	100
3412	Stamp-, pers-, dieptrek en forceerbedrijven	100
342	Schroeven-, massadraai werk-, veren- e.d. ind.	100
345	Metalen meubelfabr. e.d. (incl. lakken en moffelen)	100
3461	Metalen emballage ind. (incl. lakken en moffelen) P.c. < 2.000 m2	100
347	C.v.-ketel en -radiatorenfabr. (excl. moffelen)	100
348	Overige metaalwarenind.	100
3491	Smederijen, lasinricht., bankwerkerijen e.d.	100
3492	Reparatiebedrijven voor landbouwmachines. e.d.	100
34931	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Algemeen	100
34932	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Mech. oppervlaktebeh. (slijpen, polijste)	100
34933	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Anodiseren, eloxeren	100
34934	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Chemische oppervlakte behandeling	100
34935	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Emailleren	100
34936	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Galvaniseren (vernikkelen, ... ed.)	100
34938	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Metaalharderen	100
34939	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Lakspuiten en moffelen	100
3493A	Metaaloppervlaktebeh.bedr.: Scoperen (opsputten van zink)	100
3501	Machine-industrie: P.c. < 2.000 m2	100
3691	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100
3693	Elektrische en elektron. meet- en regelapp.- en elektromed. toest.	50
3694	Telecommunicatie- en signaalapparatenfabrieken	50
3695	Fabr. van radio- en TV-ontvangapp. en elektronische app. n.e.g.	50
36951	Fabr. van radio- en TV-ontvangapp. e.a. app. Fabr. v. gedr. bedradin	50
3696	Grammofoonplaten- en bespelde magnetofoonbanden-fabrieken	50
3697	Huishoudelijke elektrische apparaten-fabrieken	100
3698	Elektrische apparaten fabrieken n.e.g.	100
373	Auto-onderdelenfabrieken	100
37401	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: Houten schepen	50
37402	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: Kunststof schepen	100
37511	Wagonbouw- en spoorwegwerkpl. (lijnwerkplaatsen): Algemeen	100
376	Rijwiel- en motorrijwiel-fabrieken	100
379	Transportmiddelenindustr. n.e.g.	100
3941	Speelgoedartikelenfabr.	50
3942	Sportartikelenfabrieken	50
395	Sociale werkplaatsen met lakspuiterijen	100
399912	Compostbedrijven: Gesloten	100
39992	Zwarte grond-productie bedrijven	100
39993	Overige be- en verwerken de industrie n.e.g.	50
40122	Elektriciteitsdistrib.bedr. met transformatorvermogen: 10 - 100MVA	50
40123	Elektriciteitsdistrib.bedr. met transformatorvermogen: 100-200MVA	100
4024	Gasdistributiebedrijven: Gasontvang en -verdeel stations, cat. D	100
40312	Waterwin./bereiding bedr. ber. met Cl. bleekloog, straling	50
40322	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: 1 - 15 MW	100
4041	Warmtevoorzieningsbedr.: Stadsverwarming	100
51011	Bouwbedrijven: Algemeen	50
51012	Bouwbedrijven: Impregneren, bitumine ren, verven	50
51013	Bouwbedrijven: Ijzervlechten, steenwerken	100
5112	Granen	100
5113	Zaai- en pootgoed	50
5115	Hooi en stro	50
5116	Meng-, kracht- en ruw voeders	50
51181	Meststoffen: Kunstmest (niet explo- sief)	50
51183	Meststoffen: Dierlijke mest, gesloten opslag	50
5121	Levend vee	100
5122	Wilde dieren, siervogels e.d.	50
5131	Textielgrondstoffen en -halfabrikaten	50
5132	Huiden en vellen	100
5133	Leder en -halfabrikaten	50
5134	Ruwe tabak	100
5139	Ruwe tropische produkten n.e.g.	100
5143	Non-ferro metalen en halfabrikaten	100
5144	Minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100
51461	Vaste brandstoffen: Klein, lokaal verzorgingsgebied	100
5153	Olien, vetten en olie- houdende grondstoffen	100
5154	Rubber	50
516	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen	50
5166	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen Zand en grind	100
5169	Hout, vlakglas, sanitair en bouwmaterialen Bouwmaterialen n.e.g.	50

Kopie Dienst 40/22

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

617	Machines, apparaten etc.	50
6191	Verpakkingsmaterialen	50
621	Meubelen, antiques e.d.	50
6221	Grooth. in elektr. huisl. artikelen	30
6222	Groothandel in kachels / keukenartikelen	30
6223	Groothandel in glas/porselein/aardewerk	30
6224	Groothandel in tv/audio/grammofoonplaten	30
6225	Groothandel in hout-, kurk- en rietwaren	30
6226	Groothandel in ijzer- en metaalwaren	30
6227	Huishoudelijke artikelen, ijzerwaren, auto-accessoires, houtwaren	100
6228	Groothandel in behangselpapier	30
6229	Groothandel in verlichtingsartikelen	30
6231	Groothandel in textielwaren	30
6232	Groothandel in woningtextiel	30
6233	Groothandel in bovenkleding	30
6234	Groothandel in kledingstoffen	30
6235	Groothandel in hoeden, paraplu's e.d.	30
6236	Gh in onderkleding en kleinvakartikelen	30
6237	Groothandel in bontkleding e.d.	30
6238	Groothandel in schoeisel	30
6239	Groothandel in lederwaren, reisartikelen	30
624	Plant aardige voedings- en genotmiddelen	50
6241	Groothandel in levensmiddelen	50
6242	Groothandel in zoetwaren/consumptie-ijs	50
6243	Groothandel in groente en fruit	50
6244	Groothandel in consumptie-aardappelen	50
6245	Drankengroothandel	50
6246	Groothandel in tabaksprodukten e.d.	50
6247	Groothandel in bakkerijgrondstoffen	50
6248	Groothandel in voedsel voor huisdieren	50
6249	Voedings- en genotmiddelengroothandel	50
625	Dierlijke voedingsmidd.	50
6251	Groothandel in zuivel / spijsvetten	50
6252	Groothandel in eieren	50
6253	Groothandel in pluimvee/wild/gevogelte	50
6254	Groothandel in vlees en vleeswaren	50
6255	Gh in vis, schaal- en weekdieren	50
626	Farmaceutische, medische, cosmetische artikelen en reinigingsmidde	50
6261	Groothandel in medische artikelen	50
6262	Groothandel in farmaceutische artikelen	50
6263	Groothandel in toiletartikelen e.d.	50
6264	Groothandel in was-, poetsmiddelen	50
627	Papier, boeken en kantoorbehoeften	50
6271	Groothandel in papier en karton	50
6272	Groothandel in papier- en kartonwaren	50
6273	Groothandel in boeken en tijdschriften	50
6274	Groothandel in kantoorbenodigdheden	50
6282	Optische, fotograf., sport- e.d. art.: Met vuurwerk en/of munitie	100
62911	Schroot: Algemeen	100
62913	Schroot: Autosloperijen	50
62933	Oude materialen en afval stoffen (excl. schroot): Puin, glas en ho	100
66312	Benzine-service-stations: Met LPG	100
6723	Nachtclubs, bar-dancings e.d.	50
6822	Autoplaatwerkerijen	100
6823	Autospuitinrichtingen	50
68292	Autorepar. bedr. n.e.g.: Met tectyleerderij	100
7101	Stations	100
7211	Bus-, tram-, en metro stations	100
7212	Groepsvervoerbedrijven	100
7222	Touringcar bedrijven	100
7231	Goederenwegvervoerbedr.: Zonder schoonmaken tanks	100
7241	Autoparkeer- en stal lingsbedrijven	50
7242	Fietsenstallingsbedrijven	50
7243	Pomp- en compressorsta tions van pijpleidingen	50
7249	Wegvervoer verwante bedrijven n.e.g.	100
7421	Binnenvaartbedr.: Containers	100
7422	Binnenvaartbedr.: Stukgoederen	100
7621	Wegings- en metings bedrijven	100
763	Veem- en pakhuisbedrijven	100
8495	Beurzen, tentoonstel- lingsgebouwen	100
8497	Veilinggebouwen e.d.	100
851	Autoverhuurbedrijven	50

Kopie Dienst RO/EZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

852	Machinerhuurbedrijven	50
859	Verhuurbedrijven van roerende goederen n.e.g.	50
904	Politiekantoren	50
905	Brandweerkazernes	50
924	Voortgezet onderwijs	50
927	Wetenschappelijk onderwijs	50
93101	Ziekenhuizen	50
9511	Sociaal-culturele instellingen: Buurt- en clubhuizen	50
9513	Sociaal-culturele instellingen: Dierentuinen	50
9514	Sociaal-culturele instellingen: Studio's (film, TV, radio, geluid)	50
961211	Zwembaden: Overdekt	50
961221	Sportacc.: Sporthallen	50
961227	Sportacc.: Overdekte kunstijsbanen	100
961229	Sportacc.: Maneges	50
96122A	Sportacc.: Tennisbanen (met verlichting)	50
96122B	Sportacc.: Veldsportcomplex (met verlichting)	50
96122E	Sportacc.: Hondendressuurterreinen	50
9623	Casino's	50
96291	Amusementsgelegenheden: Dansscholen	50
96292	Amusementsgelegenheden: Feestzalen	100
96293	Amusementsgelegenheden: Amusementshallen	50
975	Research- e.d. weten schappelijke instellingen met laboratorium	50
98111	Vuilophaal-, straatreinigingsbedr. e.d.	50
98114	Vuilophaal-, straatreinigingsbedr. e.d. Gemeentewerven, chemisch a	50
98132	Afvalverwerkingsbedr.: Verwerking afgewerkte olie	100
98136	Afvalverwerkingsbedr.: Oplosmiddel terugwinning	100
98139	Afvalverwerkingsbedr.: Verwerking fotochemisch en galvano-afval	50
9814	Ongedierte bestrijdings- en ontsmettingsbedrijven	100
9815	Polderbemalingsinricht.	50
9823	Autowasserijen	50
9831	Wasserijen en strijkin richtingen	100
9836	Tapijtreinigingsbedrijven	50
98913	Begraafenisondernemingen: Crematoria	100
9893	Dierenasiels en -pensions	100

CATEGORIE: 4

00014	Butaan, propaan, LPG: Bovengr., 50 - 250 m3	300
00016	Butaan, propaan, LPG: Ondergr., 20 - 250 m3	200
00033	Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.): >= 50.000 l	200
00072	Bestrijdingsmiddelen: 500 - 2500 kg	200
00101	Gier / drijfmest: Open, < 350 m3	300
00105	Gier / drijfmest: Gesloten, >= 750 m3	200
00693	Windmolens: Wieldiameter >= 14 m	200
00703	Stookinstallaties: Gas, >= 50 MW	200
00706	Stookinstallaties: Olie, >= 50 MW	200
00708	Stookinstallaties: Kolen, >= 50 MW	300
00751	Afvalwaterbehandelings installaties: < 100.000 i.e.	200
00752	Afvalwaterbehandelings installaties: 100.000 - 300.000 i.e.	300
01141	Nerts- en pelsdier fokkerijen: Nerts en vossen	200
01161	Intensieve veehouderijen: Varkensfokkerijen	200
01162	Intensieve veehouderijen: Varkensmesterijen	200
01163	Intensieve veehouderijen: Kalvermesterijen	200
01182	Fluimvee- en gevogelte fokkerijen: Opfokkippen(dunne mest)	200
01183	Fluimvee- en gevogelte fokkerijen: Mestkuikens	200
01184	Fluimvee- en gevogelte fokkerijen: Eenden	300
0141	Agrarische dienstverlenende bedr.: Met opslag bestrijdingsmid	200
11	Kolenmijnbouw	300
1201	Aardoliewinputten	300
1203	Aardolie- en gasexploratie (tijdelijke activ.)	300
1911	Zand- en grindwinning	300
2011	Slachthuizen	200
2013	Slachterijen	200
2014	Vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	200
2015	Fluimveeslachterijen	200
2017	Bewerkingsinr. van darmen en vleesafval	300
20213	Zuivelproduktfabrieken: Overige zuivelprod.fabr	300
20222	Melkproduktfabrieken: V.c. >= 55.000 t/j	300
20312	Visbewerkingsinrich tingen: Conserveren	200
20314	Visbewerkingsinrich tingen: Verwerken anderszins	300

Kopie Dienst nr 02

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

20411	Meelfabrieken: P.c. < 500 t/uur	200
20412	Meelfabrieken: P.c. >= 500 t/uur	300
2042	Grutterswarenfabrieken	200
20611	Olie- en vettenfabr: Zonder hexaan-extractie p.c. < 250.000 t/j	200
20612	Olie- en vettenfabr: Zonder hexaan-extractie p.c. >= 250.000 t/j	300
20613	Olie- en vettenfabr: Met hexaan-extractie, p.c. < 250.000 t/j	300
20621	Margarinefabrieken e.d.: P.c. < 250.000 t/j	200
20622	Margarinefabrieken e.d.: P.c. >= 250.000 t/j	300
20714	Groente- en fruitconservenfabrieken: Met koolsoorten	200
20715	Groente- en fruitconservenfabrieken: Met drogerijen	300
20716	Groente- en fruitconservenfabrieken: Met uienconservering (zoutinl)	300
20922	Suikerwerkfabrieken: Met suiker branden	300
2111	Zetmeel(-derivaten)fabr.: P.c. < 10 t/u	200
21211	Mengvoederfabrieken: P.c. < 100 t/u	300
2133	Azijn-, mosterd- en specerijenfabrieken	200
2134	Bakmeel- en puddingpoes derfabrieken	200
2135	Bakkerijgrondstoffenfabr.	200
21362	Soep- en soeparomafabr.: Met poederdrogen	300
2139	Voedingsmidd.fabr. n.e.g.	200
21411	Gist- en spiritusfabr.: P.c. < 5.000 t/j	300
2142	Distilleerderijen e.d.	300
2151	Bierbrouwerijen	300
2152	Mouterijen	300
216	Frisdrankenfabrieken	200
2171	Tabakverwerkende ind.: Sigaretten	200
2173	Tabakverwerkende ind.: Excl. sigaretten/sigar.	200
22132	Wolspinnerijen-weverijen: Aant. weefgetouwen >=50	300
22142	Wolweverijen: Aant. weefgetouwen >=50	300
22242	Katoenspinnerijen-weve rijen: Aant. weefgetouwen >=50	300
22252	Katoenweverijen: Aant. weefgetouwen >=50	300
2241	Textielblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	200
2242	Loonblekerijen, -ververijen, -drukkerijen	200
2243	Textielveredelings bedrijven n.e.g.	200
2251	Kokos e.d. vloermatten fabrieken	200
2252	Tapijtfabrieken	200
22942	Jutespinnerijen-weverijen Aant. weefgetouwen >=50	300
2295	Vlasbewerkingsinricht. (vlasroterijen)	200
241	Lederfabrieken	300
251	Houtzagerijen en schaverijen	200
2522	Vezel- en spaanderplaat fabrieken	200
25232	Houtcons.bedr. (druk/vacuum-proces of drenken e.d.): Met organ. op	300
2532	Parket- en hardhoutvloerfabrieken	200
2533	Fabrieken voor geprefa briceerde houten gebouwen	200
2561	Kurkwarenfabrieken	200
2613	Papier- en kartonfabr.: P.c. 3 - 15 t/u	200
2614	Papier- en kartonfabr.: P.c. >= 15 t/u	200
26313	Golfkartonfabrieken: P.c. >= 3 t/u	300
2711	Dagbladdrukkerijen	200
27132	Vlakdruk: Offset-rotatie-drukke rijen (groot, met thermische drog	200
27141	Rotatie-diepdrukkerijen: Zonder terugwinning oplosmiddel	200
28221	Bitumineus wegenbouw- materialenfabrieken: P.c. < 100 t/u	300
28231	Bitumineus dakbedekkings materialenfabrieken: P.c. < 100 t/u	200
28291	Overige aardolie- en steenkoolprod.fabr.: Steenkoolproduktenfabr.	300
293	Kleur- en verfstoffen fabrieken	300
29421	Anorg. chem. grondstoffenfabr. n.e.g.: Niet vallend onder in- rich	300
294911	Methanolfabrieken: P.c. < 100.000 t/j	200
294921	Vetzuren- en alkanolen fabr. (niet synthetisch): P.c. < 50.000 t/j	300
294931	Grondstoffenfabr. voor geneesmidd. en fijnchem.: P.c. < 1.000 t/j	300
294941	Organ. chem. grondstoffenfabr. n.e.g.: Niet vallend onder inrichti	300
2951	Verf- lak- en vernis fabrieken	300
2971	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300
2972	Parfumerie- en cosmetica fabrieken	300
2999	Chem. produktenfabrieken n.e.g.	200
30	Kunstmatige en synthetische garen- en vezelfabr.	300
3111	Rubberbandenfabrieken	300
3119	Rubberregeneratiebedr.	300
3122	Loopvlakvernieuwings bedrijven: Vloeropp. >= 100 m2	200
3122	Loopvlakvernieuwings bedrijven: Vermogen elektrische ovens totaal	200
3131	Kunststofverwerk. fabr.: Zonder fenolharsen	200
3211	Baksteen en baksteen elementenfabrieken	200
3212	Dakpannenfabrieken	200
3232	Kalkzandsteenfabrieken: P.c. >= 100.000 t/j	300

Kopie Dienst RO/EZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

32421	Kalkfabrieken: P.c. < 100.000 t/j	200
32431	Gipsfabrieken: P.c. < 10.000 t/j	200
32511	Betonwarenfabrieken: Zonder persen, triltafels en bekist.trillers	200
32512	Betonwarenfabrieken: Met persen, triltafels of bekistingtrillers,	300
32522	Asbestcementwarenfabr.: P.c. >= 100 t/d	300
32532	Betonmortelcentrales: P.c. >= 100 t/u	300
3262	Natuursteenbew.dr. met breken, zeven of dr., v.c. < 100.000 t/j	300
32721	Steen-, grit- en krijt maderijen: Algemeen (excl. steenbrekerijen)	200
32723	Steen-, grit- en krijt maderijen: Uitsl. sorteren in gesl. gebouwe	300
32724	Steen-, grit- en krijt maderijen: Scheipmaderijen	200
32731	Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol): Steenwol, p.c. >= 5.000	300
32732	Isolatiemater. fabrieken (excl. glaswol): Overige isolatiemater.	200
32812	Glasfabrieken: Glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	300
32813	Glasfabrieken: Glaswol en glasvezels, p.c. < 5.000 t/j	300
33321	Profielzetterijen: P.o. < 2.000 m2	300
33331	Draadtrekkerijen e.d.: P.o. < 2.000 m2	300
33411	Non-ferro-metaalerts voorbewerkingsbedrijven: P.c. < 1.000 t/j	300
33421	Primaire non-ferro metaalfabrieken: P.c. < 1.000 t/j	300
33431	Non-ferro-metaalsmelte- rijen e.d.: P.c. < 4.000 t/j	300
34011	IJzer- en staalgieteterijen P.c. < 4.000 t/j	200
34022	Non-ferro-metaalgieteter.: P.c. >= 4.000 t/j	300
34111	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: P.o. < 2.000 m2	200
3431	Tank-, reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven: P.o. < 2.000 m2	300
3441	Overige constructiewerk plaatsen (excl. lakken): Gesloten gebouwen	200
3442	Overige constr.werkpl. (excl. lakken) In open lucht, p.o. < 2.000 m2	300
3462	Metalen emballage ind. (incl. lakken en moffelen) P.o. >= 2.000 m2	300
34937	Metaaloppervlaktebeh.dr.: Stralen	200
34938	Metaaloppervlaktebeh.dr.: Thermisch verzinken	200
34939	Metaaloppervlaktebeh.dr.: Thermisch vertinnen	200
3502	Machine-industrie: P.o. >= 2.000 m2	200
3503	Machine-industrie: Met proefdraaien ver brand.motoren >= 1 MW	300
361	Electrische draad- en kabelfabrieken	200
3621	Elektromotoren- en gene ratorenfabrieken	300
3622	Schakel- en installatie materiaalabrieken	300
3711	Autofabrieken en -assem blagebedrijven: P.o. < 10.000 m2	300
3721	Aanhangwagen- en opleg gerfabrieken	200
3722	Carrosseriefabrieken	200
37403	Scheepsbouw- en repara tiebedrijven: Metalen schepen < 25 m	200
3746	Scheepsschilder- en schoenmaakbedr. e.d.	300
37512	Wagonbouw- en spoorwegwerkpl. met proefdr. verbrand.motoren >= 1MW	300
3771	Vliegtuigbouw en -reparatiebedr. zonder proefdraaien motoren	200
40115	Elektriciteitsprod.bedr. (vermogen >=50 MW): Gasturbine-centrales	300
40124	Elektriciteitsdistrib.bedr. met transformatorvermogen: 200-1000MVA	300
4021	Gasdistributiebedrijven: Gascompressorstations vermogen < 100 MW	300
40323	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: >= 15 MW	300
61182	Meststoffen: Dierlijke mest, open opslag	200
6142	IJzer, staal- en -halffa brikaten	200
61471	Vloeibare brandstoffen: Vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	200
61473	Vloeibare brandstoffen: Tot vloeistof verdichte gassen	200
6151	Chemische grondstoffen en chemicalien voor industriële toepassing	300
62932	Oude materialen en afval stoffen (excl. schroot): Dierlijk afval	300
7102	Rangeerterrainen	300
7232	Goederenwegvervoerbedr.: Met schoonmaken tanks	200
7331	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Containers	300
7337	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Tankercleaning	300
7423	Binnenvaartbedr.: Ertsen, mineralen e.d., opslagopp. < 2.000 m2	300
7425	Binnenvaartbedr.: Granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	300
7427	Binnenvaartbedr.: steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	300
742A	Binnenvaartbedr.: Tankercleaning	300
75213	Vliegtuigverhuurbedrijven	300
806	Land-, lucht- en zeemachtkazernes e.d.	300
961212	Zwembaden: Niet overdekt	200
961228	Sportacc.: Stadions en open-lucht-ijsbanen	300
961272	Schietinrichtingen: Vrije buitenbanen: kleiduiven	300
961275	Schietinrichtingen: Vrije buitenbanen: boogbanen	200
96127A	Schietinrichtingen: Binnenbanen: geweer- en pistoolbanen	200
9622	Recreatiecentra, vaste kermis e.d.	200
96294	Amusementsgelegenheden: Modelvliegtuig-velden	300
98112	Vuillophaal-, straatreini gingsbedrijven e.d. Vuilstortplaatsen	300
98113	Vuillophaal-, straatreini gingsbedrijven e.d. Vuiloverslagstations	300
98121	Ricoolwaterzuiv.- en gierverw. (g. korrelfabr.) < 100.000	200
98122	Ricoolwaterzuiv.- en gierverw. (g. korrelfabr.) 100.000-300.000 i.e	300

Kopie Dienst no.12

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westerhaven

98131	Afvalverwerkingsbedr.: Afvalscheidingsinstall.	300
98133	Afvalverwerkingsbedr.: Kabelbranderijen	200
98137	Afvalverwerkingsbedr.: Vuilverbrandingsinr.: huisvuil, slib	300
98138	Afvalverwerkingsbedr.: Vuilverbrandingsinr.: chemisch afval	300
9813A	Afvalverwerkingsbedr.: Puinbreken en -zeven, v.c. < 100.000 t/j	300

CATEGORIE: 5

00102	Gier / drijfmest: Open, >= 350 m3	500
00753	Afvalwaterbehandelings installaties: >= 300.000 i.e.	500
01181	Pluimvee- en gevogelte fokkerijen: Legkippen (dunne mest)	500
12021	Aardgaswinning incl. gasbehandelingsinst.: < 100.000.000 N m3/d	500
12022	Aardgaswinning incl. gasbehandelingsinst.: >= 100.000.000 N m3/d	700
1912	Mergelwinning	500
2016	Vetsmelterijen	700
20211	Zuivelproductenfabrieken: Gedroogde producten, p.c. >= 1,5 t/u	500
20212	Zuivelproductenfabr.: Geconcentreerde prod., verdamp.cap. >= 20 t/u	500
20311	Visbewerkingsinrich tingen: Drogen	700
20313	Visbewerkingsinrich tingen: Roken	500
20511	Suikerfabrieken (biet-): V.c. < 2.500 t/j	500
20512	Suikerfabrieken (biet-): V.c. >= 2.500 t/j	1000
20614	Olie- en vettenfabr.: Met hexaan-extractie, p.c. >= 250.000 t/j	500
2091	Cacao- en chocoladefabr.	500
2112	Zetmeel(-derivaten)fabr.: F.c. >= 10 t/u	500
21212	Mengvoederfabrieken: P.c. >= 100 t/u	500
21291	Veevoederfabr. n.e.g.: Destructiebedrijven	1000
21292	Veevoederfabr. n.e.g.: Beender-, veren-, vis- en vleesmeelfabriek	1000
21293	Veevoederfabr. n.e.g.: Drogerijen (gras....) capac. < 10 t/u wate	500
21294	Veevoederfabr. n.e.g.: Drogerijen (gras....) capac. >= 10 t/u wat	1000
21321	Branderijen: Koffie	500
2137	Aardappelproducten fabr.	500
21412	Gist- en spiritusfabr.: P.c. >= 5.000 t/j	700
226	Linoleum- en viltzeil fabrieken	700
25233	Houtconserv.bedr. (druk/vacuum-proces of dranken e.d.): Met creoso	500
28222	Bitumineus wegenbouw- materialenfabrieken: P.c. >= 100 t/u	500
28232	Bitumineus dakbedekkings materialenfabrieken: P.c. >= 100 t/u	500
28292	Overige aardolie- en steenkoolprod.fabr.: Aardolieprod fabrieken n	500
291	Kunstmeststoffenfabrieken	700
292	Kunstharsenfabrieken e.d.	700
29411	Industr. gassenfabr.: Luchtsecheidingsinst. v.c. >= 10 t lucht / d	700
29412	Industr. gassenfabrieken: Overige gassenfabr., niet explosief	500
29413	Industr. gassenfabrieken: Overige gassenfabr., explosief	500
29422	Anorg. chem. grondstoffenfabr. n.e.g.: Vallend onder inrichtingenb	700
2943	Synth. reuk- en smaak- stoffenfabrieken	1000
294912	Methanolfabrieken: P.c. >= 100.000 t/j	500
294922	Vetzuren- en alkanolen fabr.(niet synthetisch): P.c. >= 50.000 t/j	500
294932	Grondstoffenfabr. voor geneesmidd. en fijnchem.: P.c. >= 1.000 t/j	500
294942	Organ. chem. grondstoffenfabr. n.e.g.: Vallend onder inrichtingenb	1000
2982	Chem. bestrijdingsmidde lenfabrieken: Formulering en afvullen	700
29912	Lijm- en plekmiddelen fabrieken: Met dierlijke grond stoffen	500
2995	Springstoffen-, vuurwerk- e.d. fabrieken	500
3132	Kunststofverwerk. fabr.: Met fenolharsen	500
32411	Cementfabrieken: P.c. < 100.000 t/j	500
32412	Cementfabrieken: P.c. >= 100.000 t/j	1000
32422	Kalkfabrieken: P.c. >= 100.000 t/j	500
32432	Gipsfabrieken: P.c. >= 100.000 t/j	500
32513	Betonwarenfabrieken: Met persen, triltafels of bekistingtrillers,	700
3263	Natuursteenbew.bedr. met breken, zeven of dr., v.c. >= 100.000 t/j	700
32722	Steen-, grit- en krijt malerijen: Steenbrekerijen in open lucht	700
32814	Glasfabrieken: Glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	500
3311	Ruwijzer- en staalfabr.: P.c. < 1.000 t/j	700
3321	Stalen-buizenfabrieken: P.o. < 2.000 m2	500
3322	Stalen-buizenfabrieken: P.o. >= 2.000 m2	1000
33311	Koudbandwalserijen: P.o. < 2.000 m2	500
33312	Koudbandwalserijen: P.o. >= 2.000 m2	1000
33322	Profielzetterijen: P.o. >= 2.000 m2	700
33332	Draadtrekkerijen e.d.: P.o. >= 2.000 m2	500
33412	Non-ferro-metaalerts voorbewerkingsbedrijven: P.c. >= 1.000 t/j	700
33422	Primaire non-ferro metaalfabrieken: P.c. >= 1.000 t/j	700
33432	Non-ferro-metaalsmelte- rijen e.d.: P.c. >= 4.000 t/j	500
33441	Non-ferro-metaalwalserij- en, -trekkerijen e.d.: P.o. < 2.000 m2	500

Kopie Dienst ROEZ

Raadsvoorstel - Beheersverordening Sledemenerbuurt Westervhaven

33442	Non-ferro-metaalwalserij- en, -trekkerijen e.d.: P.o. >= 2.000 m2	1000
34012	IJzer- en staalgietzerijen P.c. >= 4.000 t/j	500
34112	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: P.o. >= 2.000 m2	500
3432	Tank-,reservoir- en pijpleidingbouwbedrijven: P.o. >= 2.000 m2	700
3443	Overige constr.werkpl.(excl. lakken) In open lucht, p.o.>= 2.000m2	500
3692	Lampenfabrieken	500
3712	Autofabrieken en -assem blagebedrijven: P.o. >= 10.000 m2	500
37404	Scheepsbouw Met. schepen >= 25 m proefdr.ververbr.motoren >= 1 MW	500
3747	Scheepssloperijen	700
3772	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven: Met proefdraaien motoren	1000
399911	Compostbedrijven: Open	700
40111	Elektriciteitsproductie bedr. (vermogen >=50 MW): Kolengestookt	700
40112	Elektriciteitsproductie bedr. (vermogen >=50 MW): Oliegestookt	500
40113	Elektriciteitsproductie bedr. (vermogen >=50 MW): Gasgestookt	500
40125	Elektriciteitsdistrib.bedr. met transformatorvermogen: >= 1000 MVA	500
4022	Gasdistributiebedrijven: Gascompressorstations vermogen >= 100 MW	500
61411	Ertsen (incl. overslag): Opslagopp. < 2000 m2	500
61412	Ertsen (incl. overslag): Opslagopp. >= 2000 m2	1000
6145	Vaste, vloeibare en gasvormige brandstoffen (algemeen assortiment)	500
61462	Vaste brandstoffen: Kolenterminal (opslagopp.>= 2.000 m2)	700
61472	Vloeibare brandstoffen: Vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3	500
6152	Bestrijdingsmiddelen	500
62912	Schroot: Met shredders, persen	500
7332	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Stukgoed	500
7333	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Ertsen, mineralen e.d.	1000
7334	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Granen of meelsoorten	700
7335	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Steenkool	1000
7336	Zeevaart laad-, los- en overslagbedrijven: Olie, LPG e.d.	1000
7424	Binnenvaartbedr.: Ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2	700
7426	Binnenvaartbedr.: Granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u	700
7428	Binnenvaartbedr.: Steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2	700
7429	Binnenvaartbedr.: Olie, LPG e.d.	700
961223	Sportacc.: Skelterbanen, < 8 uur/week in gebruik	500
961224	Sportacc.: Skelterbanen, >=8 uur/week in gebruik	1000
961225	Sportacc.: Autocircuits, motor crossterr. e.d. < 8 uur/week in geb	700
961276	Schietinrichtingen: Buitenbanen met voorz.: schietbomen	500
961278	Schietinrichtingen: Buitenbanen met voorz.: pistoolbanen	1000
98123	Rioolwaterzuiv.- en gierverw. (g. korrelfabr.) >= 300.000 i.e.	500
98124	Rioolwaterzuiv.- en gierverw. (g. korrelfabr.) thermische slijdrog	700
9813B	Afvalverwerkingsbedr.: Puinbreken en -zeven, v.c. >= 100.000 t/j	700

CATEGORIE: 6

0076	Radio- of TV-zendmasten	1500
0077	Radarininstallaties	1500
1992	Splijt- en kweekstoffen bewerkingsbedrijven	1500
2811	Aardolieraffinaderijen: Zonder petrochemie	1500
2812	Aardolieraffinaderijen: Met petrochemie	1500
28211	Cokesfabr: Zonder steenkoolvergas sing en zonder productie kooiele	1500
28212	Cokesfabr: Met steenkoolvergas sing	1500
28213	Cokesfabr: Met productie kooielek- troden	1500
2981	Chem. bestrijdingsmidde lenfabrieken: Fabricage	1500
3312	Ruwijzer- en staalfabr.: P.c. >= 1.000 t/j	1500
40114	Elektriciteitsproductie bedr. (vermogen >=50 MW): Kerncentrales	1500
40311	Waterwinning-/ bereiding bedrijven: Met chloorgas	1500
75211	Luchthavens	1500
961226	Sportacc.: Autocircuits, motor crossterr. e.d. >= 8 uur/week in ge	1500
961271	Schietinrichtingen: Vrije buitenbanen: schietbomen	1500
961273	Schietinrichtingen: Vrije buitenbanen: geweerbanen	1500
961274	Schietinrichtingen: Vrije buitenbanen: pistoolbanen	1500
961277	Schietinrichtingen: Buitenbanen met voorz.: geweerbanen	1500
98134	Afvalverwerkingsbedr.: Radio actief afval	1500

Kopie Dienst RO/EZ

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Woonschepenhaven

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3976889
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie	4 december 2013	Portefeuillehouder	weth. van der Schaaf
Bijlagen	1	Steller	H.J. Huiting
		Telefoon	367 8111
		E-mail	hendrik.jan.huiting@groningen.nl

Onderwerp

Revitaliseringsplan Woonschepenhaven

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van het concept "Revitaliseringsplan Woonschepenhaven";
- II. het krediet van € 4,5 miljoen voor de revitalisering te dekken uit:
 - a. € 1,05 miljoen uit begroting Stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving);
 - b. € 0,35 miljoen uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen);
 - c. € 3,1 miljoen uit ISV (programma wonen), waarbij de volgende nuancering geldt:

Na realisatie van het Sontwegtracé (begin 2016), zal bij een positief financieel resultaat, ten eerste middelen beschikbaar worden gesteld voor ecologische maatregelen, duurzaamheidsaspecten en kunstuitingen in de Eemskanaalzone en ten tweede tot een maximum van 1,3 miljoen euro beschikbaar te stellen voor de revitalisering Woonschepenhaven. Tot die tijd zal er een reservering van 1,3 miljoen euro op de ISV-middelen voor de herstructurering woonschepenhaven worden aangehouden.

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Wooschepenhaven

2

(Publieks-)samenvatting

In de periode mei - juli 2013 zijn circa 50 individuele gesprekken gevoerd met bewoners en eigenaren van woonboten in de Wooschepenhaven. De uitkomst van deze gesprekken vormden de basis voor het Revitaliseringsplan van de Wooschepenhaven. Na dit intensieve traject is er een ontwerp opgesteld waarin wensen van bewoners maximaal zijn verwerkt, zonder dat concessies zijn gedaan aan de basale en oorspronkelijke uitgangspunten van de revitalisering (*zie paragraaf "realisering & evaluatie"*). Op 15 oktober 2013 heeft er een informatieavond plaatsgevonden en de binnengekomen reacties zijn zo goed mogelijk verwerkt in dit ontwerp. Het proces is nu, na ruim 10 jaar voorbereiding en plannen maken, zover gevorderd dat het concept revitaliseringsplan door ons college is vastgesteld. Bewoners worden in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Wij kiezen ervoor om de bewoners hier persoonlijk van in kennis te stellen en een termijn van 6 weken aan te houden.

Inleiding

Op 15 oktober 2013 is - op basis van de gevoerde individuele gesprekken in de maanden mei - juli 2013 - het Revitaliseringsplan van de Wooschepenhaven tijdens een informatiebijeenkomst gepresenteerd. Deze bijeenkomst ligt in de lijn van datgene dat de afgelopen maanden is gecommuniceerd aan de raad, de bewoners van de WSH en het bestuur van de VWG. Hierop zijn reacties/suggesties ontvangen, die vervolgens zo goed mogelijk zijn verwerkt. Veel reacties betreffen de individuele situaties van bewoners en eigenaren. Het proces is nu zover gevorderd dat het ontwerp kan worden vastgesteld. Ook zijn dekkingsbronnen voor het beschikbaar gestelde krediet in de loop van de tijd gewijzigd. In dit voorstel is deze gewijzigde dekking opgenomen.

Beoogd resultaat

Het beoogde resultaat is een vastgesteld ontwerp dat de basis vormt voor het aanbestedingstraject dat op deze fase volgt.

Kader

De raad heeft op 21 december 2011 (GR 11.2831630) een krediet beschikbaar gesteld van 5 mln. euro (dekking: middelen extra beleid). In de begroting 2013 is besloten de kosten voor de wooschepenhaven te dekken uit IS- middelen. De raad is vervolgens in februari 2013 geïnformeerd over de stand van zaken (collegebrief 21-02-2013 RO 12.3476192). In de voorjaarsbrief 2013 is een alternatief dekkingsvoorstel weergegeven op basis van het nieuwe taakstellende budget van € 4,5 mln. euro.

Argumenten/afwegingen

"Nu of nooit"

De voorbereiding van de revitalisering kent een lange historie. Er is nu sprake van een sterk interactief proces, waarbij er zoveel mogelijk rekening is gehouden met wensen van bewoners/eigenaren. Het is een illusie te denken dat 100% draagvlak is gecreëerd en veelal ontstaat er draagvlak als er een "point of no return" is bereikt. Dit is ook de stemming onder de bewoners van de Wooschepenhaven. Na ruim 10 jaar "praten over plannen" is er (begrijpelijk) een onverschillige houding waar te nemen: eerst zien, dan geloven. Dit is dus het moment om het proces voortvarend op te pakken en woorden om te zetten in daden.

Revitalisering met draagvlak.

Doordat het plan samen met bewoners is opgesteld, bestaat er draagvlak voor het plan. Het is een functioneel project, waarbij in feite alleen grootschalig onderhoud wordt uitgevoerd om voor langere tijd een veilige en prettige woonomgeving te garanderen.

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Woonschepenhaven

3

Risico 's.

Het grootste risico is schade ten gevolge van het verplaatsen van woonschepen, inclusief bijgebouwen en terrassen. Hier bestaat geen standaard oplossing voor en per individuele situatie moet de meest ideale oplossing worden gevonden. Ook in samenspraak met de betreffende bewoners/eigenaars. Dit risico kan grotendeels worden ondervangen door aannemers uit te dagen innovatieve werkmethoden te laten aandragen voor wat betreft het baggeren van de haven. Een belangrijk uitgangspunt in deze is het behouden én versterken van draagvlak onder de bewoners. Deze items kunnen als uitvraag in de aanbesteding worden opgenomen op basis waarvan de economisch meest voordelige inschrijver wordt geselecteerd.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het proces is de afgelopen jaren weerbarstig gebleken. Het contact, de communicatie en positie van het bestuur van de VWG is op momenten onduidelijk gebleken. Er heeft veel contact met het bestuur plaatsgevonden en daarnaast zijn er in een jaar tijd twee momenten geweest waarop persoonlijk contact met individuele bewoners heeft plaatsgevonden. Deze laatste momenten zijn de meest belangrijke geweest voor het ontwerp en een start voor wederzijds vertrouwen in de daadwerkelijke uitvoeringsplannen.

Tijdens de informatieavond op 15 oktober jongstleden is duidelijk geworden dat de wil er bij bewoners wel is, evenals het gevoel van noodzaak van de revitalisering. Er is bij menig bewoner nog wel scepsis vanuit het verleden, maar er is evenzeer een constructieve en licht positieve houding op te merken bij menigeen. Opgebouwd vertrouwen is kwetsbaar en in het versterken van de vertrouwensbasis ligt de uitdaging voor de komende periode.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 15 oktober 2013 konden bewoners zich opgeven om deel te nemen aan een klankbordgroep. Deze handreiking heeft het college gedaan tijdens haar bezoek aan de Woonschepenhaven. In totaal hebben zich tot nog toe zes personen opgegeven om hieraan deel te nemen. De bewoners worden in de periode van voorbereiding, aanbesteding en uitvoering veelvuldig betrokken. Enerzijds individueel om per boot afspraken te maken en anderzijds door bijeenkomsten waarbij iedereen uitgenodigd wordt.

Financiële consequenties

In de voorjaarsbrief is aangegeven dat de revitalisering voor een bedrag van € 4,5 mln. kan worden uitgevoerd. Dit bedrag is € 0,5 mln. lager dan het in december 2011 beschikbaar gestelde krediet van € 5 mln. In de raming wordt rekening gehouden met een lagere post onvoorzien dan gebruikelijk. Wij achten dit risico aanvaardbaar omdat we bij de aanbesteding voorschrijven dat inschrijving door aannemers binnen een taakstellend budget dient plaats te vinden. In de komende periode zullen wij dit risico monitoren door in de ontwerpfasen en bij de start van de aanbesteding de kostenramingen bij te stellen op basis van de inzichten die zijn ontstaan bij de uitwerking van het ontwerp. Een risico waarmee in de raming is rekening gehouden is de post verhuizing woonschepen in verband met baggeren. De werkzaamheden die hiervoor uitgevoerd gaan worden zijn maatwerk. Dit risico kan grotendeels worden ondervangen door aannemers uit te dagen innovatieve werkmethoden te laten aandragen voor wat betreft het baggeren van de haven. Desalniettemin gaan wij er vanuit dat dit onderdeel beheersbaar is en als taakstellend kan worden beschouwd. Na de aanbesteding zal meer duidelijk worden hoe de markt met dit aspect zal omgaan.

De reden dat we met een kleinere post onvoorzien werken dan gebruikelijk is, is dat de raming op dit moment een kleine overschrijding laat zien. Dit vanwege het feit dat het proces een groeiend interactief karakter heeft gekregen en dat de individuele gesprekken in juni/juli nieuwe inzichten hebben gebracht. Gezien het stadium waarin het proces zich bevindt en met de maatregel zoals hierboven omschreven, denken wij dat het beschikbaar gestelde krediet toereikend is.

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Wooschepenhaven

4

De Wooschepenhaven maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Eemskanaalzone. Jaarlijks wordt deze grondexploitatie en dus ook de begroting van de Wooschepenhaven herzien. Naast de jaarlijkse herzieningen heeft u voor deze gebiedsontwikkeling een vereveningsprincipe vastgesteld (RB 25 januari 2006). Mocht – tegen de verwachting in – toch sprake zijn van een budgettaire overschrijding, dan zal bij de herziening deze overschrijding worden meegenomen en op basis van een integrale afweging binnen de grondexploitatie Eemskanaalzone een aanvullend dekkingsvoorstel aan u voorgelegd worden. Voor de extra kosten conform het door uw besloten vereveningsprincipe (RB 25 juni 2006) zal in de grondexploitatie Eemskanaalzone aanvullende dekking worden gezocht.

In de voorjaarsbrief 2013 is een alternatieve dekking aangegeven. Dekking van de investering is nu als volgt opgebouwd:

- € 1,05 miljoen uit begroting Stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving).
- € 0,35 miljoen uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen).
- € 3,1 miljoen uit ISV (programma wonen), waarbij de volgende nuancering geldt:
Eventuele aanbestedingsvoordelen uit de Grondexploitatie Eemskanaalzone ten eerste beschikbaar te stellen voor ecologische maatregelen, duurzaamheidsaspecten en kunstuitingen in de Eemskanaalzone en ten tweede beschikbaar te stellen voor ISV tot een maximum van 1,3 miljoen euro voor de revitalisering Wooschepenhaven.

De financiële consequenties worden betrokken in de herziening van de grondexploitatie Eemskanaalzone.

Realisering en evaluatie

Het ontwerp van de revitalisering is opgenomen in bijlage 1. Het revitaliseringsplan van de Wooschepenhaven bestaat uit de onderstaande hoofdzaken en activiteiten.

Nieuwe ligging woonboten.

Nagenoeg alle woonboten krijgen een nieuwe ligplaats ten gevolge van de veiligheidseis conform de verordening Openbaar Vaarwater. De afstand tussen de woonboten dient volgens de verordening minimaal 5 meter te zijn. In de meeste gevallen lijkt dat haalbaar, al zijn er een paar knelpunten waarbij mogelijk brandwerende voorzieningen getroffen dienen te worden. Deze knelpunten kunnen worden opgelost door een aantal boten te verhuizen naar een andere steiger. In de komende maanden wordt in overleg met de bewoners besproken of deze verhuizingen haalbaar zijn. Indien dit niet mogelijk blijkt, zullen in overleg met de brandweer, brandwerende voorzieningen aangebracht worden.

Groot onderhoud steigers.

De steigers worden gerenoveerd waardoor de levensduur met 30 jaar verlengd wordt. Renovatie van de steigers is een geheel gehoorde voorkeur vanuit de bewoners, in plaats van het geheel vernieuwen van de steigers. De renovatie bestaat uit betonherstel, herstel van de vlakheid van de steigers en het loskoppelen van de woonboten door deze van aparte meerpalen te voorzien. Tevens wordt in overleg met de bewoners bepaald waar valbeveiliging in de vorm van een leuning nodig is.

Schanskorven aanbrengen.

Langs de binnendijk zijn een paar jaar terug op diverse plaatsen schanskorven aangebracht, echter niet over de gehele lengte. Om de dijk over de gehele lengte te beschermen tegen golfslag en hoge waterstanden worden op de ontbrekende plaatsen schanskorven geplaatst.

Baggeren.

De haven wordt in zijn geheel gebaggerd om weer voldoende diepte te creëren voor de woonboten. Door de waterdiepte te vergroten, van 1.20 meter naar 1.40 meter (t.o.v. streefpeil 0.53+) wordt te-

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Woonschepenhaven

5

gemoet gekomen aan een veelgehoorde wens voor meer diepgang. Gedurende de baggerwerkzaamheden liggen de boten tijdelijk op een andere plek binnen de haven.

Nutsvoorzieningen.

De nutsvoorzieningen ter plaatse van de steiger zijn eigendom van de gemeente Groningen. Het gedeelte van de steiger naar de boot is eigendom van de bewoners. De kwaliteit van de nutsvoorzieningen laat op diverse plaatsen te wensen over. Ook op dit punt wordt een kwaliteitsslag gemaakt om de veiligheid en betrouwbaarheid te vergroten.

Riolering.

De woonboten zijn een paar jaar geleden voorzien van een pomp waarmee het afvalwater afgevoerd kan worden. Tot op heden wordt nog steeds op het oppervlaktewater geloosd aangezien er geen afvoerleiding gelegd is. In het revitaliseringsplan wordt iedere boot aangesloten op een nieuwe centrale afvoerleiding.

Per steiger voert deze leiding het rioolwater af naar een nieuw te leggen riolering in de rijweg. Deze rioleringsvoorzieningen worden uit een ander budget bekostigd dan het krediet voor de revitalisering.

Rijweg.

De huidige rijweg is in slechte staat. In combinatie met de riolering- en nutswerkzaamheden wordt ook de rijweg aangepakt en voorzien van een nieuwe deklaag van asfalt. Daarnaast wordt op een aantal plaatsen het groen gesnoeid en wordt de buitendijk voorzien van een wandelpad van half verharding.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Wooschepenhaven

BIJLAGE

Risicodossier Wooschepenhaven

Datum: 16 oktober 2013

Volgnummer: 2

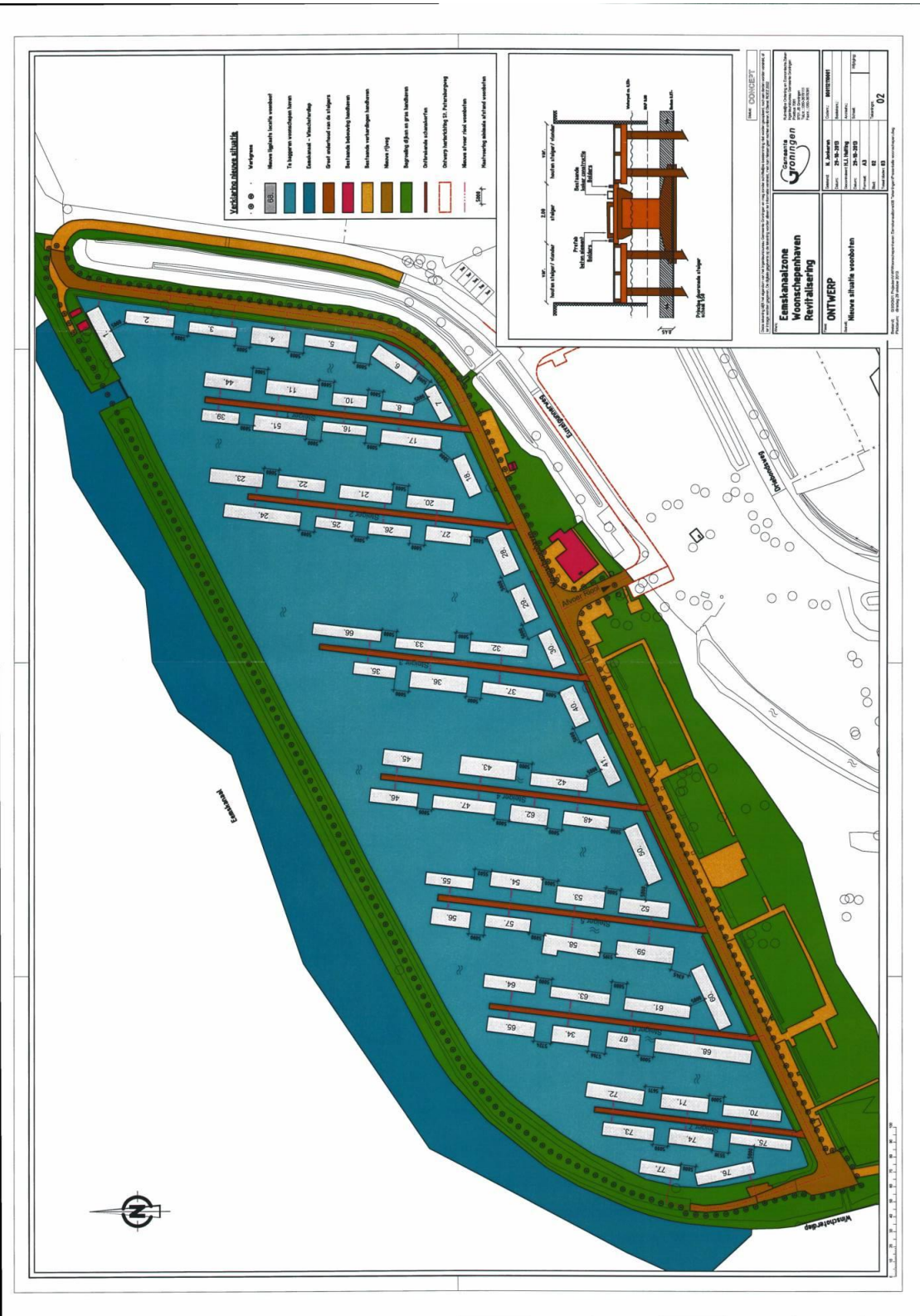
Verantwoordelijke: J. van der Wal

Volgende afpakken:

- Waar**
 1 = nihil, 0%
 2 = laag, 1 - 25%
 3 = middel, 25-50%
 4 = hoog, > 50%
- Ged.**
 1 = 0-250.000
 2 = 25.000 - 50.000
 3 = 50.000 - 150.000
 4 = 150.000-500.000
 5 = > 500.000
- Kwantificering**
 1 = 1 keer
 2 = 2-3 keer
 3 = 4-5 keer
 4 = 6-10 keer
 5 = > 10 keer
- Impact**
 1 = een of meer besloten gebieden
 2 = weinig gebieden
 3 = behoorlijke gebieden (bestuur)
 4 = grote gebieden (publieke regionale media)

Risiko	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel	Verantwoordelijke	Deadline	Initieel risico			Residuo					
						Kans	Gevoel tijd	Gevoel impact	Totaalscore	Risicoklasseer / Oordelingsmeer	Score	Waarde		
1. Techniek														
1.1	1. Slechte gekozen startdatum 2. Slechte werk door aanpak 3. Onvoldoende kennis van de situatie 4. Onvoldoende kennis van de situatie	Planning wordt niet gehaald	1. Voorgaande uitvoeren (Quick Scan) 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		4	2	4	4	40	OG			
1.2	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Dijkstra		4	3	1	1	20				
1.3	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	1,2 Oscar 3,4 Henk Dijkstra		4	1	2	2	20	OG			
1.4	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Dijkstra		3	2	2	2	18	ON			
1.5	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		4	1	1	2	15	OG			
1.6	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		4	1	1	2	15	ON			
1.7	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		4	1	1	2	15	ON			
1.8	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		2	1	3	2	12	OG			
1.9	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Dijkstra		3	2	1	1	12	OG			
1.10	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		1	4	3	3	10	ON			
1.11	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		2	1	1	3	10	OG			
1.12	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		2	1	2	1	8	ON			
1.13	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		2	1	1	2	8	ON			
1.14	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Jan		1	1	2	3	6	ON/OG			
1.15	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		2	1	1	1	6	OG			
1.16	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Oscar		2	1	1	1	6	OG			
1.17	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Henk Dijkstra		1	2	2	1	5	OG			
1.18	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		1	1	2	2	5	OG			
1.19	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		1	1	1	2	4	ON			
1.20	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		1	1	1	2	4	ON			
1.21	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Widrik		1	1	1	1	3	OG			
1.22	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Onvoldoende kennis van de situatie 2. Onvoldoende kennis van de situatie 3. Onvoldoende kennis van de situatie	1. Voorgaande uitvoeren 2. Uitvoeren van de uitwerking	Oscar		1	1	1	1	3	OG			

Raadsvoorstel - Revitaliseringsplan Woonschepenhaven



Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee

Bestuursdienst



Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
bouw moskee

Steller Kirsten Tiggelaar

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 85 25 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3956998

Datum **17 OKT 2013** Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief informeren wij u dat, overeenkomstig de afspraken over het 'piepsysteem', het ontwerpbesluit voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een moskee vanaf 18 oktober 2013 ter visie zal worden gelegd. In de bijlage bij deze brief treft u daarom het ontwerpbesluit over deze omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en tekeningen aan.

Bouwplan

Op 30 juli 2012 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een moskee op de locatie Park Selwerd 1 ontvangen. Het huidige gebouw, waarin de moskee nu is gehuisvest, zal worden gesloopt. Er wordt een geheel nieuw gebouw gerealiseerd bestaande uit drie bouwlagen.

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk' en de bestemming van de plek is 'Maatschappelijke doeleinden'. Het plan is strijdig, omdat de maximale toegestane bouwhoogte met 60 cm wordt overschreden. Er is voor een overschrijding van de bouwhoogte, specifiek voor deze plek, geen binnenplanse ontheffing opgenomen. Medewerking is mogelijk met een uitgebreide buitenplanse ontheffing waarvoor een verklaring van geen bedenking van de raad noodzakelijk is (artikel 2.12, lid 1 onder a 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Aanvraag passend in categorieënlijst verklaring van geen bedenking

U heeft, ter voldoening aan artikel 2.12, lid 1 onder a 3° van de Wabo, bij brief van 25 mei 2011, categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend. De nu voorliggende aanvraag valt onder deze categorieënlijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen en onder N. Afwijken bebouwingsvoorschriften.

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee

Bladzijde 2
Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
bouw moskee

Ruimtelijke onderbouwing

Wij hebben gegronde redenen om voor deze aanvraag een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is voor deze locatie een maximale bouwhoogte aangegeven van 8 meter. Het voorliggende plan omvat drie bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8.60 meter. Er is voor deze locatie geen binnenplanse ontheffing mogelijkheid ten behoeve van een hoger gebouw opgenomen. Op de plek waar de moskee komt, staat nu een gebouw (type boerderij), dat al jaren dienst doet als moskee. Qua omvang wordt de nieuwe moskee groter dan het bestaande gebouw. Ongeveer 5 meter ervan af staat een karakteristieke boerderij, die momenteel dienst doet als wijkpost. Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing is de afwijking van de hoogte in relatie met de totale massa van het gebouw van ondergeschikte aard. Hier komt bij dat op overige plekken in het bestemmingsplan er een binnenplanse ontheffing geldt van 3.50 meter voor het verhogen van de bouwhoogte. In verhouding met deze algemene vrijstelling is de 60 cm ontheffing, die hier noodzakelijk is, een relatief geringe aanpassing.

Ontheffing parkeren

Op grond van de Bouwverordening en de 'Parkeernormennota 2012' moet voldoende parkeergelegenheid worden aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. De locatie is in het park gelegen en daardoor is er geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Overigens heeft de huidige moskee evenmin parkeerplaatsen op het eigen erf. Wij zijn voornemens om met een door ons goed te keuren mobiliteitsplan, ontheffing te verlenen van de Bouwverordening en de 'Parkeernormennota 2012'.

In het mobiliteitsplan heeft het moskeebestuur uiteengezet wat de huidige situatie is, wat zij verwachten dat er gaat gebeuren en hoe zij met de verkeerssituatie om willen gaan. Met een mobiliteitsplan wil het moskeebestuur tegemoet komen aan de buurt om zo de parkeerproblemen die ontstaan door moskeebezoekers tegen te gaan. Het plan is in detail uitgewerkt zoals afgesproken. Er worden nog nadere afspraken gemaakt en voorwaarden gesteld over de voortgang, evaluatie en eventuele aanvullende maatregelen.

Communicatie door bestuur moskee

In het kader van de nieuwbouw van het Islamitisch Centrum Groningen zijn door het bestuur van de moskee de afgelopen jaren diverse gesprekken gevoerd met de buurt c.q. de vertegenwoordigers van de wijkrazen Paddepoel en Selwerd. Daarbij is met name intensief overlegd met de wijkraad Paddepoel, omdat de moskee grenst aan deze wijk.

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee

Bladzijde 3
Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning
bouw moskee

Het doel van deze gesprekken was om de buurt zo goed mogelijk te informeren en te blijven betrekken bij het voornemen voor de bouw van de moskee. In deze gesprekken zijn tal van zaken aan bod gekomen zoals het parkeren, verkeer en het geluid. De gesprekken zijn positief verlopen en hebben geleid tot een goede communicatie tussen het bestuur van de moskee en de vertegenwoordigers van de buurtbewoners.

Vervolg

Het ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Staatscourant en Gemeenteblad (digitaal)). Vervolgens ligt het ontwerpbesluit vanaf 18 oktober 2013, gedurende 6 weken, ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan hun zienswijzen kenbaar maken. Daarna kan – met een reactie op eventueel ingediende zienswijzen – het definitieve besluit worden genomen.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee



BIJLAGE

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
St. Moskee en Islamitisch Centrum Groningen
Park Selwerd 1
9741 PJ GRONINGEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 30 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een moskee. De aanvraag betreft Park Selwerd 1 te Groningen en is aangevraagd door de Stichting Moskee en Islamitisch Centrum Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271497.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

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

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

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

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

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaarmaken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Rechtsbescherming, tel (050)367 74 83.

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

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee



U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

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

Datum:

Nummer: 201271497

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op \diamond. De aanvraag betreft bouwen van een moskee en is aangevraagd door de Stichting Moskee en Islamitisch Centrum Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271497.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

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

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

Onderdeel van dit besluit vormen:

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

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking

Het perceel is bestemd voor 'Maatschappelijke doeleinden'. Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat volgens artikel 12.2.2. de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen. Voor de overschrijding is in dit geval een binnenplanse afwijking niet toereikend. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a tén 3e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettelijk bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel er wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen* en onder N. *Afwijken bebouwingsvoorschriften*.

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee



Motivering afwijken bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor deze locatie een maximale bouwhoogte aangegeven van 8 meter. Het voorliggende plan omvat 3 bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8.60 meter. Er is in het bestemmingsplan geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid ten behoeve van een hoger gebouw opgenomen. Op de plek waar de moskee komt staat nu een gebouw (type boerderij), dat al jaren dienst doet als moskee. Qua omvang wordt de nieuwe moskee groter dan het bestaande gebouw. Ongeveer 5 meter ervan af staat een karakteristieke boerderij, die momenteel nog dienst doet als wijkpost. Voor wat betreft de ruimtelijke inpassing is de afwijking van de hoogte in relatie met de totale massa van het gebouw van ondergeschikte aard. Hier komt bij dat op overige plekken in het bestemmingsplan er een binnenplanse ontheffing geldt van 3.50 meter ten behoeve voor het verhogen van de bouwhoogte. In verhouding met deze algemene vrijstelling is de 60 cm. afwijking/vrijstelling/ontheffing, die hier noodzakelijk is, een relatief geringe aanpassing. Stadsontwerp vindt het van belang dat het gebouw op een verantwoorde wijze wordt ingepast in de bestaande groene ruimte en dat het rekening houdt met de bestaande kwaliteit van het park.

Ontheffing Bouwverordening

Op grond van artikel 2.5.30, eerste lid van de Bouwverordening moet in voldoende ruimte parkeergelegenheid worden aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort. Op grond van de 'Nota Parkeernormen 2012' moeten, voor het gehele gebouw 0,3 parkeerplaats per zitplaats worden gerealiseerd. Echter is in, op of onder het gebouw evenals op het onbebouwde terrein dat bij het gebouw hoort geen gelegenheid om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Wij kunnen op grond van artikel 2.5.30, vierde lid van de Bouwverordening ontheffing verlenen voor het bepaalde in het eerste lid. Een ontheffing als deze dient weloverwogen te worden genomen. Een ontheffing is mogelijk wanneer het college vindt dat andere belangen zwaarder wegen dan het verkeerskundig belang en wanneer de parkeerdruk in de openbare ruimte een ontheffing toelaat. Wij zijn van mening dat we een ontheffing van de Bouwverordening verlenen en wel om de volgende redenen:

Het moskeebestuur heeft een vervolg gegeven aan de langlopende nieuwbouwplannen. Vooral het onderdeel verkeer en parkeren heeft de nodige aandacht gehad. Het maken van extra parkeerplaatsen om alle bezoekers van de moskee een plek te bieden is een utopie. Parkeren zal zonder extra maatregelen in de buurt blijven plaatsvinden en tot hinder leiden. Hierover is in het verleden uitgebreid gesproken met de buurt, politie en gemeente. Met een mobiliteitsplan wil het moskeebestuur sturen op de vervoerswijzen en het in goede banen leiden en afwikkelen van verkeersstromen van en naar de moskee.

In het mobiliteitsplan heeft het moskeebestuur uiteengezet wat de huidige situatie is, wat zij verwachten dat er gaat gebeuren en hoe zij met de verkeerssituatie om willen gaan. Met een mobiliteitsplan wil het moskeebestuur tegemoet komen aan de buurt om zo de parkeerproblemen die ontstaan door moskee bezoekers tegen te gaan. Het plan is in detail uitgewerkt zoals afgesproken. Er worden nog nadere afspraken gemaakt en voorwaarden gesteld over de voortgang, evaluatie en eventuele aanvullende maatregelen.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt voldaan.

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

Collegedrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee

BIJLAGE



STUDIO SKA
TECHNIEKBUREAU
SCHOUWENINGERS
REIZIJN
TEL: 06-43800000
WWW.STUDIOSKA.NL

WERK
ISLAMITISCH CENTRUM GEMINGEN

OPDRACHTGEVER
IMPRESSIES

1006 BA 802

DATE
20/07/20

STATUS
N.V.T.

PROJECTNAMME
JMG

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee

REINVOOI

Ketting veldafsluiting
 Inkomende veldafsluiting
 Ketting veldafsluiting
 Ketting veldafsluiting
 Naamgeving toestand of afwijking van de toestand
 metrische
 100 mm draadwerk
 300 mm draadwerk
 verlichtingsarm
 radiatoren
 metselwerk
 250 mm
 250 mm
 spreidplaatbeton 150 mm

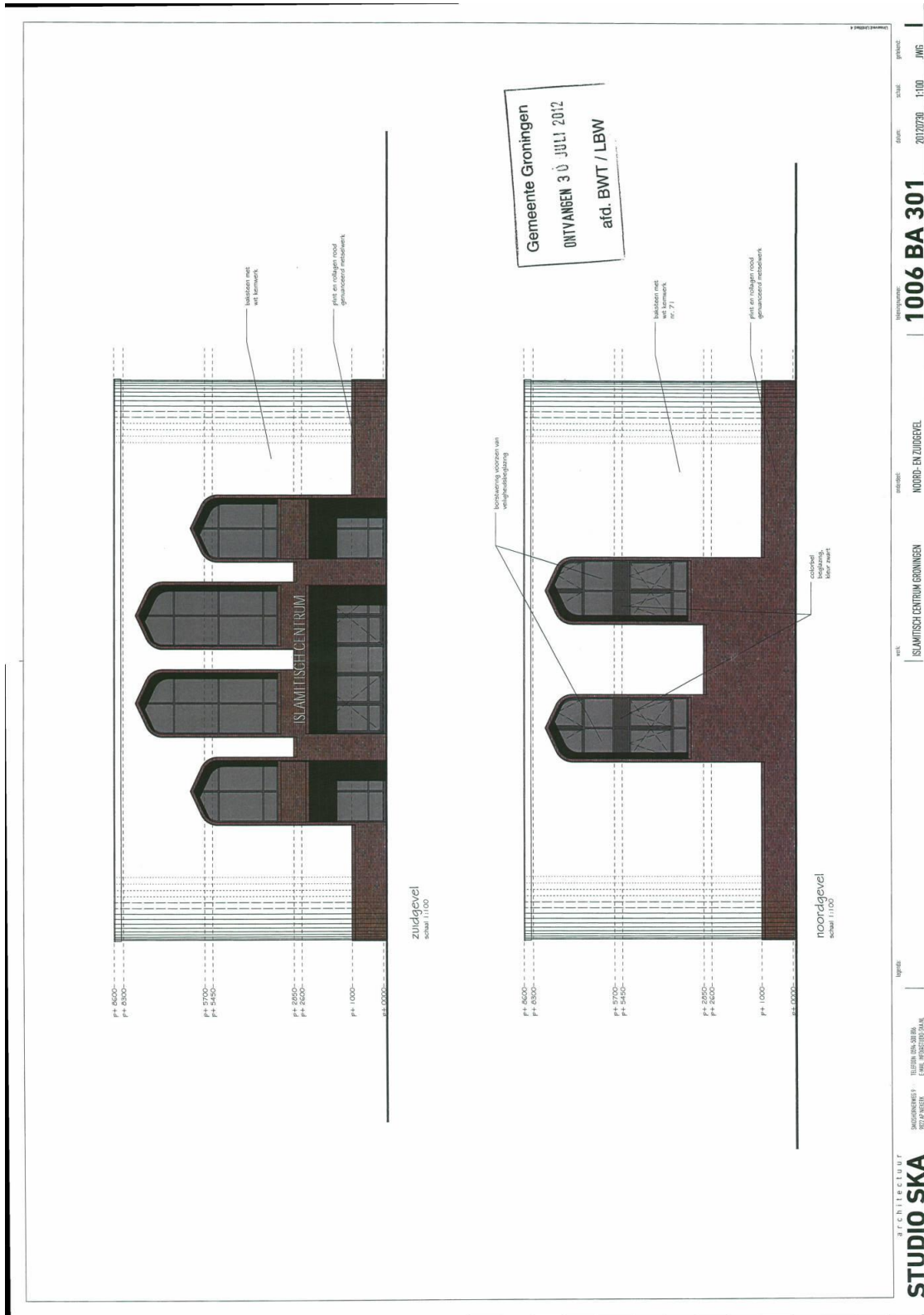
1006 BA 102

ISLAMITISCH CENTRUM GRONINGEN
 PLATTEGROND EERSTE VERHOERING

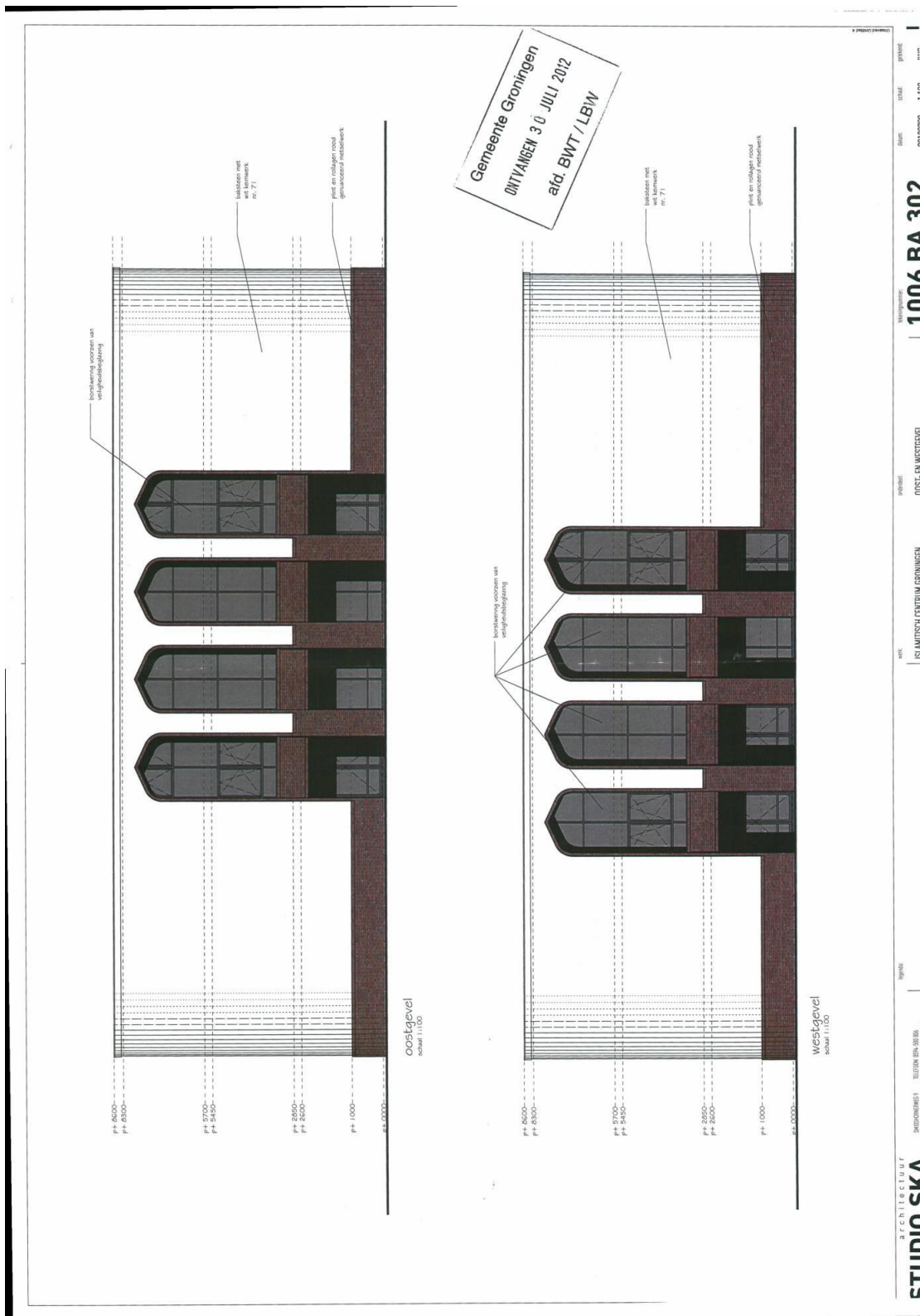
STUDIO SKA
 BUREAU ARCHITECTUUR
 WOLFF
 VAN DER
 MEER
 DE WITTE

20120730 1:100 JWG

Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee



Collegebrief - Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee



Mobiliteitsplan Nieuwbouw Islamitisch Centrum Groningen

Groningen, juni 2013

Bijlage - Notitie mobiliteitsbeleid Islamitisch Centrum Groningen def

1. Inleiding

Het stichtingsbestuur van het Islamitisch Centrum Groningen heeft op 30 augustus 2012 een WABO-vergunning aangevraagd om de geplande nieuwbouw te kunnen realiseren. In de huidige situatie delen de gemeentelijke wijkpost Selwerd en de moskee een (15-tal) parkeerplaatsen. Na realisatie van de nieuwbouw zal dit met de helft zijn gereduceerd. In deze notitie zet het bestuur uiteen wat de huidige verkeerssituatie is, wat het beleid is van de het bestuur is en welke nieuwe middelen in de toekomst worden ingezet.

2. Huidige situatie

De meeste bezoekers van de moskee komen lopend dan wel met de fiets; doordeweeks komt een enkeling met de auto. Alleen op de vrijdagen en de twee religieuze feestdagen constateert het bestuur een piek in het aantal bezoekers dat met de auto komt. Het bestuur heeft als staande beleid geformuleerd - en draagt dit ook voortdurend uit - dat bezoekers van de moskee bij voorkeur lopend dan wel met de fiets dienen te komen. Er zijn in ruime mate fietsrekken beschikbaar op het terrein van de moskee. Aan de westkant en de zuidkant van de moskee staan deze fietsrekken. In de toekomstige situatie zal dit aantal worden verdubbeld.

Het gaat in dit verband om voortzetting van een **bestaande** moskeefunctie in het bestemmingsplan en dus om herbouw (max 400 gebedsplaatsen). Het aantal bezoekers blijft gelijk. De parkeerdruk neemt niet toe. In cijfers: piekmoment vrijdaggebed 350-400, waarvan 10 tot 15 procent auto's (40 tot 60 auto's), 80 tot 100 fietsen. De rest van de moskeegangers komt te voet, aangezien de overgrote meerderheid daarvan in de buurt woont (Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen) en ook veel van hen geen auto bezitten. In dit opzicht is het meer een 'wijk/buurtmoskee', dan dat het veel mensen trekt uit de provincie.

Het bestuur wijst de bezoekers van de moskee op gezette tijden op de vele parkeergelegenheden in een straal van twee kilometer rondom de moskee. Zo zijn er volop parkeerplaatsen te vinden op het nabijgelegen winkelcentrum Paddepoel, op het terrein van de Vensterschool en de zwembad de Parrel. Daarnaast is hemelsbreed aan zowel aan de west- en aan de oostkant van de moskee genoeg parkeergelegenheid in respectievelijk de wijken Selwerd en Paddepoel.

Vrijdaggebed

Lopend of met de fiets is regel, met de auto komen dient een uitzondering te zijn. Het bestuur moedigt het handhavingsbeleid van de politie op dit punt aan. Het stichtingsbestuur heeft beleid/initiatieven ontwikkeld om bezoekers te stimuleren zoveel mogelijk op de fiets te komen en te carpoolen.

Geregeld wordt dit ook op het vrijdaggebed zelf duidelijk naar iedereen gestipuleerd. Doordeweeks zijn er relatief gezien weinig bezoekers die bovendien in overgrote meerderheid met de fiets dan wel lopend komen. Op de genoemde piekmomenten zien wij echter veel bezoekers die met de auto komen, waarbij moet worden benadrukt dat het vrijdaggebed in zijn totaliteit maximaal een uur in beslag neemt.

Zodra de wintertijd (eind oktober tot en met eind maart) is aangebroken begint het vrijdaggebed om 13.00 uur en eindigt deze om 13.30 uur. Rond 14.00 uur is de situatie zoals doordeweeks: laag bezoekersaantal en niet of nauwelijks auto's in de buurt. In de zomertijd (eind maart tot en met eind oktober) is dit beeld exact hetzelfde met dien verstande dat het vrijdaggebed een uur later begint

Bijlage - Notitie mobiliteitsbeleid Islamitisch Centrum Groningen def

om 14.00, om 14.30 uur eindigt en de status quo van doordeweeks om 15.00 uur een aanvang neemt.

Religieuze feestdagen: Suikerfeest en Offerfeest

Met de twee religieuze feestdagen worden speciale maatregelen getroffen met dien verstande dat er een hek wordt geplaatst zodat niemand (met uitzondering van het bestemmingsverkeer van de wijkpost) naar binnen kan. Bij het hek worden standaard twee tot vier mensen geposteerd die mensen wijzen op de hiervoor genoemde parkeergelegenheden. Daarbij wordt benadrukt dat het gezamenlijke gebed (vergelijkbaar met het vrijdaggebed) op die dagen **uitsluitend** in de ochtend plaatsvinden: van 8.30 uur tot 9.00 uur. Daarvoor kan er een aanloop zijn van bezoekers, maar rond 9.30 uur is de situatie weer naar doordeweekse verhoudingen teruggekeerd.

Afspraken wijkagent

Met wijkagent Peter Kingma heeft het bestuur periodiek overleg. Dit contact wordt aan weerszijden als zeer waardevol ervaren. Op initiatief van het bestuur controleert de heer Kingma op gezette tijden of de bezoekers van de moskee zich houden aan de parkeerregels.

3. Resultaatafspraken:

In de toekomstige situatie waarbij de nieuwbouw op de bestaande kavel is gesitueerd, zal het hiervoor geschetste beleid worden gecontinueerd. Daarnaast zijn op 21 mei jl. in overleg met de bouwaccountmanager, mevrouw K. Tiggelaar en de heer F. Schurer, verkeerskundige van de afdeling Stadsontwerp de volgende resultaatafspraken gemaakt:

- a. Er zijn een aantal piekmomenten: de vrijdagen, de 2 feestdagen en tijdens de ramadan. De vrijdagmiddagen zijn maatgevend. Het bestuur start met een nulmeting van de parkeersituatie en de parkeerdruk. Vervolgens vindt periodiek, halfjaarlijks, een tussenevaluatie plaats van de ontwikkelingen hierin. Op basis van de uitkomsten van deze evaluaties vindt eventuele bijsturing plaats van het beschreven parkeerbeleid van de moskee. Eventuele vervolgacties vinden in nauw overleg plaats met de gemeente en de wijkraden.
- b. Communicatie: Bezoekers van de moskee worden continue geïnformeerd over het belang van een veilige en prettige verkeersafwikkeling voor zowel bezoekers als wijkbewoners en wijkpostmedewerkers en –bezoekers. Dit gebeurt voor en na de gebedsdiensten alsmede via de digitale nieuwsbrief.
- c. Er worden in de nieuwe situatie extra fietsenrekken geplaatst om bezoekers te stimuleren op de fiets te komen.
- d. Parkeren op eigen erf is niet mogelijk vanwege parkomgeving. Voor alternatieven zijn we aangewezen op bestaande parkeermogelijkheden, dit was ook bij gemeente bekend bij aanwijzing moskeefunctie in het bestemmingsplan. Er blijft echter een bepaalde parkeerbehoefte in het park bestaan voor minder validen. Aangezien uitbreiding van de parkeerplaatsen niet mogelijk is, worden er afspraken gemaakt met de wijkpost over het gebruik van deze parkeerplaatsen. Voor twee naast elkaar gelegen openbare functies is dit vaak van belang. De afdeling Stadsontwerp stemt dit samen met de afdeling

Bijlage - Notitie mobiliteitsbeleid Islamitisch Centrum Groningen def

Stadsdeelcoördinatie af met de wijkpost. Wanneer overeenstemming is bereikt kan geadviseerd worden over verkeersmaatregelen bij de ingang van het park. Bezoekers worden bij de ingang dmv. bebording geïnformeerd over wat toegestaan is in het park.

- e. De mogelijkheden van een inrijverbod in het park wordt onderzocht. Daarbij wordt bezien in hoeverre een uitzondering kan worden gemaakt voor bestemmingsverkeer van de wijkpost en minder valide bezoekers van wijkpost en moskee. Overeenstemming met de politie is hiervoor vereist. De afdeling Stadsontwerp neemt dit op zich. Op deze wijze komen de bezoekers niet op het terrein en zijn ze aangewezen op de meergenoemde parkeergelegenheden.
- f. Op iedere vrijdaggebed zullen bovendien altijd 2 tot 4 verkeersregelaars aan de openbare weg staan om het verkeer in goede banen te leiden. Deze verkeersregelaars worden hiertoe geschoold. Concreet betekent dit dat zij de bezoekende automobilisten wijzen op het inrijverbod (indien hiertoe wordt besloten) en de parkeergelegenheden. Voorts zullen zij nagaan of deze groep zich aan de parkeerregels houdt. Het handhavingprotocol dat met wijkagent Kingma is afgesproken kan als ultimatum remedium dienen. De praktijk in de huidige situatie leert dat dit beleid effectief is.

Conclusie

Het is de stellige overtuiging van het bestuur dat de nieuwbouw geen toename zal veroorzaken in de bezoekersstroom, noch in de hoeveelheid automobilisten die naar de moskee komt. Het appel aan de bezoekers, de resultaatsafspraken en de continue samenwerking en afstemming tussen de moskee, gemeente en de wijkraden zullen er voor zorgen dat eventuele overlast voor omwonenden met een minimum beperkt kan worden

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Bestuursdienst



Onderwerp Resultaten herziening grondexploitaties

Steller Thea Hoefnagel

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678374 Bijlage(n) - 1 Ons kenmerk RO13.4030896

Datum **21 NOV 2013** Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In deze aanbiedingsbrief presenteren we de belangrijkste resultaten van de herziening van een aantal grote grondexploitaties. De grondexploitaties zelf zijn als boekje apart bijgevoegd, per exploitatie vragen we besluitvorming. In deze brief benaderen we de exploitaties vanuit hun programmatische samenhang. Daarbij plaatsen we de herzieningen tegen de ontwikkelingen binnen de programma's en het benodigde weerstandsvermogen.

1 Inleiding

De economische crisis is nog niet voorbij. Ondanks een aantal voorzichtige lichtpuntjes, zoals bijvoorbeeld de toename van het aantal transactie op de bestaande woningmarkt en een toename van het aantal acquisitiesprekken, blijft de vraag naar nieuwe woningen, kantoren, winkels en bedrijventerreinen laag. Vorig jaar leidden de herzieningen tot een negatief resultaat van 69 miljoen euro. En ook de twee jaren daarvoor waren forse ingrepen nodig. Gezien de onzekere economische omstandigheden is toen besloten om een stuurgroep grondexploitaties in te stellen met daarin de wethouder Economische Zaken en de wethouder Grondzaken. Dit jaar lijken we de zaken weer onder controle te hebben.

Op basis van de huidige herzieningen kunnen we concluderen dat het aantal aanpassing beperkt is. Deze aanpassingen hebben specifiek betrekking op de grondexploitatie Oosterhamrikzone en CiBoGa. In deze brief zullen als vervolg op onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) ingaan op de ontwikkeling van de bijzondere risico's ten aanzien van de grondexploitatie Oosterhamrikzone en CiBoGa. Tenslotte blijft Meerstad over. Ondanks een sluitende grondexploitatie blijft deze grondexploitatie kwetsbaar. Wij wenden daarom het aanbestedingsvoordeel van de Sontbrug aan om de bijdrage van Meerstad met € 9 miljoen te verlagen (van € 30 miljoen naar € 21 miljoen).

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 1

1.1 Omgaan met onzekerheden

In het raadsvoorstel 'Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2011-2014' (GR10.2487298, vastgesteld door uw raad op 26 januari 2011) staat hoe we deze problemen in Groningen het hoofd willen bieden. U hebt toen gekozen voor een aanpak in drie stappen om de financiële gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken en beheersbaar te houden:

1. We analyseren al dan niet in regioverband de vraag naar woningen, bedrijventerreinen en kantoren, op basis daarvan komen we tot een (her)prioritering en sanering van het aanbod;
2. Onze grond en grote grondexploitaties krijgen regelmatig een kritische herwaardering;
3. De programma's worden herzien en gericht op de kansrijke ontwikkellocaties (meer marktgericht), in combinatie met een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, die meer ruimte biedt voor flexibiliteit en initiatieven van potentiële gebruikers.

De risico's die wij lopen zijn in kaart gebracht met de zgn. boxenmethode en staan vermeld in de rapportage Grondbedrijf. Daarmee is de bandbreedte van risico's bekend. We kiezen er voor pas af te boeken als uit herziening van een grondexploitatie of herwaardering van de grond blijkt dat dit noodzakelijk is. Zo komen we per exploitatie tot beargumenteerde keuzes, blijft de hele operatie voor uw raad transparant, terwijl toch de prikkel om te proberen verliezen te beperken zo groot mogelijk blijft. Samengevat komt het erop neer dat we regelmatig op basis van de beste dan beschikbare informatie (via onder meer regelmatige monitoring van de vraagontwikkeling) bepalen wat we moeten doen en hoe we verder gaan. Zo blijft uw raad aan het stuur.

Deze aanpak van omgaan met de onzekere economische omstandigheden is onder meer herbevestigd in onze brief aan uw raad d.d. 14 december 2012 (RO12.3344122) en waarin tevens is gerapporteerd over de resultaten van de herziening grondexploitaties 2012. Sinds december 2012 is onder meer voortgang geboekt op de volgende punten.

- Om zicht te krijgen op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in 2013 een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen in de periode 2013-2023 uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereneenheden), dus ongeveer 570 woningen per jaar. Dit aantal ligt heel dichtbij de 600 wooneenheden die in regionaal verband zijn afgesproken (RO12.3000918).
- Voor de bedrijventerreinen zijn we met een nieuwe visie bezig voor onze werklocaties. In de raadscommissie Werk&Inkomen van 20 november heeft u deze als discussienota besproken, met als titel "De Rode Loper". Zoals aangekondigd in onze brief van 16 augustus (RO13.3807687) zijn de effecten hiervan nog niet meegenomen in de herzieningen 2013. Wel is in de grondexploitatie voor Westpoort een reservering opgenomen.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 2

1.3 Leeswijzer

In deze brief schetsen wij de onderlinge samenhang tussen de herziene grondexploitaties vanuit de actuele en verwachte ontwikkelingen rond de woningmarkt en bedrijventerreinen. We starten met een algemeen deel met daarin ook de conclusies. Vervolgens gaan we in paragraaf 3 nader in op de woningmarkt in relatie tot de grondexploitaties. Daarna volgen in paragraaf 4 de bedrijventerreinen en de daaraan gerelateerde grondexploitaties. We sluiten af met een perspectief in de vorm van een agenda voor 2014 en verder. De herziene grondexploitaties ontvangt u apart en vragen elk afzonderlijk besluitvorming van uw raad. Daarnaast ontvangt uw Raad apart de Sleutelrapportage II, die een activiteitenoverzicht geeft van de grootste grondexploitaties over de periode april-oktober.

In deze herziening is de grondexploitatie Grote Markt Oostwand niet meegenomen. Wij verwachten met u de herziene grondexploitatie Grote Markt in samenhang met de update van het Programma van Eisen Groninger Forum in januari met u te bespreken. (BD.13.4007945). Verder is het programma van de grondexploitatie Grote Markt Oostwand gericht op detailhandel en leisure. Omdat er geen samenhang is met de ontwikkeling van de woningmarkt en bedrijventerreinen wordt de grondexploitatie Grote Markt apart besproken.

2 Algemeen

Het pakket herzieningen bevat de volgende grondexploitaties: Meerstad, CiBoGa, Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiep fase III en IV, Kempkensberg, Europapark, Eemspoort, Roodehaan, Westpoort, Zernike en Driehoek Peizerweg. Per exploitatie wordt de ontwikkelingen nader toegelicht. De herziening van de grondexploitaties Grote Markt Oostzijde en van de diverse wijkvernieuwingsprojecten volgen een afzonderlijk besluitvormingstraject. Zij hebben een ander ritme in de tijd en worden afzonderlijk voorgelegd aan uw raad.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgval 3

2.1 Resultaten herziening grondexploitaties samengevat

De resultaten van de betrokken herziening zijn samengevat in de tabel op de volgende bladzijde.

Omschrijving 2)	Eindresultaat 2013 positief	Eindresultaat 2013 (negatief)	Eindresultaat 2012*
CiBoGa ** 1)	+1	-	-
Oosterhamrikzone**	-	-436	-
Kempkensberg**	-	-	-
Reitdiep fase III en IV	+1.873	-	+1.873
Eemskanaalzone**	-	-	-
Meerstad	-	-	-25.000
Totaal			
Eemspoort	+5.640	-	+5.640
Zernike**	-	-	-
Westpoort**	+11	-	-
RoodeHaan**	+13	-	-
Driehoek Peizerweg**	+2	-	-
Europapark/EP Station	-	-	-
Totaal	7.540	-436	-17.497

* Verwacht resultaat op eindwaarde
** In het eindresultaat 2012 is de verliesvoorziening verwerkt, waardoor het resultaat op de grondexploitatie is nihil is geworden.
1) In het eindresultaat is een de structurele bijdrage nieuw beleid van € 510.000 2014 tot en met 2021 verwerkt

Algemeen

De resultaten van de herzieningen 2013 zijn met uitzondering van CiBoGa en de Oosterhamrikzone budgettair neutraal. Onderstand volgt een toelichting op deze grondexploitaties.

CiBoGa

In onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) is onder meer opgenomen dat uit het parkeerbedrijf in de komende jaren onvoldoende middelen worden gegenereerd om een afdracht in het tekort van de exploitatie van de Boterdiepgarage te verkleinen. Inmiddels hebben wij de begroting 2014 aan u voorgesteld om voor de periode 2014 tot en met 2021 € 510.000 nieuw beleid voor de financiering van het tekort op te nemen in de grondexploitatie. Bij de herziening is hiermee rekening gehouden

Volgvel 4

Oosterhamrikzone

In onze brief van 16 augustus (RO13.3807684) hebben wij tevens onze verwachting uitgesproken dat er een nadeel zal ontstaan in de grondexploitatie Oosterhamrikzone als gevolg van het niet nakomen van de Samenwerkingsovereenkomst. Het nadeel hiervan is geraamd binnen een bandbreedte van € 6 en € 8 miljoen. Inmiddels zijn de onderhandeling over de samenwerkingsovereenkomst nagenoeg afgerond. Zowel wij als ook Nijestee hebben samen de intentie om de ontwikkelingen in de Oosterhamrikzone weer in beweging te krijgen, zodat deze belangrijke zone voor wonen en bedrijvigheid tot bloei komt.

Daarnaast is overeengekomen dat de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) gehandhaafd blijft in zijn huidige vorm, waarbij wij een gezamenlijke inspanningsverplichting hebben om derde partijen, zoals beleggers, te laten participeren in deze zone. Bij de herziening is rekening gehouden met het voortbestaan van de samenwerking op basis van de samenwerkingsovereenkomst. Wel is een verhoogd benodigde weerstandsvermogen gevormd van € 4 miljoen voor de eventuele nadelige effecten die kunnen optreden bij de uitvoering van de overeenkomst. Dit is meegenomen in de begroting 2014.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie zijn onder te verdelen in verlaging van de kosten als gevolg van voortschrijdend inzicht ten aanzien de sanering en sloop, verlaging grondopbrengsten als gevolg van heronderhandeling en de toevoeging van noodzakelijke investeringen om het gebied aantrekkelijk te houden. De wijzigingen hebben over het totaal genomen een licht negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie van € 436.000. Voorgesteld wordt om dit tekort te dekken vanuit de reserve grondzaken.

2.2 Risico's derden

De risico's van derden betreffen het risico op niet-betaling, het niet afnemen van grond of het niet nakomen van andere verplichtingen door derden als gevolg van de crisis. In 2012 hebben wij voor de nadelige financiële consequenties van deze verplichtingen voorzieningen getroffen. Deze voorzieningen hebben betrekking op de ontwikkeling van woningbouwcorporaties zoals de Helper Westsingel, ACM locatie, Lewenborg zwembadlocatie en de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamrikzone (SOK) en de ontbonden samenwerkingsovereenkomst De Held III.

Met de woningcorporaties Nijestee en Lefier is de afgelopen periode onderhandeld over de afwikkeling van een aantal van deze locaties. Zoals hiervoor al gemeld is de kern van afspraak dat de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) gehandhaafd blijft in zijn huidige vorm. De overige afspraken hebben geen directe financiële consequenties voor de grondexploitaties. Met Lefier is ambtelijk overeenstemming en dit lijkt vooralsnog niet tot nieuwe tegenvallers te leiden. Deze overeenstemming moet nog dit jaar formeel bevestigd worden.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 5

2.3 Conclusies en benodigd weerstandsvermogen

Grondexploitaties bevinden zich in een dynamische omgeving. De nog te realiseren opbrengsten en kosten in de exploitatiebegrotingen zijn grotendeels bepaald op inschattingen, die mede het uiteindelijke verwachte exploitatieresultaat bepalen. Hierbij bestaat het risico dat kosten en opbrengsten zich positief dan wel negatief ten opzichte van de calculatie gaan ontwikkelen. Verder is onbekend in welke mate de gevolgen van de crisis door zullen werken. Dat betekent dat we moeten leren omgaan met onzekerheden. Met een grondpositie van in totaal circa 125 miljoen euro is het überhaupt onvermijdelijk dat de stad risico's loopt.

Om de risico's die voortvloeien uit grondexploitaties te kwantificeren, hanteren wij de risicoboxenmethode. Het op basis daarvan berekende benodigde weerstandsvermogen bedroeg per 31/12/2012 73,0 miljoen euro. Op basis van de uitkomsten van de herziening hebben wij een tussenstand opgemaakt. Op basis van deze berekening zal naar verwachting het benodigde weerstandsvermogen per 31 december 2013 circa € 70-72 miljoen bedragen.

In de afgelopen periode hebben zich een aantal gebeurtenissen voorgedaan die effect hebben op het weerstandsvermogen. In de grondexploitatie CiBoGa zijn de vergoedingen voor de extra kosten die samenhangen met Tram en de exploitatiebijdrage voor de parkeergarage Boterdiep zeker gesteld. Hierdoor kan de omvang van het benodigde weerstandsvermogen met € 2,3 miljoen verlaagd worden. Voor de mogelijk nadelige effecten die kunnen optreden bij de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst met Nijstee in de Oosterhamrikzone is het risico verhoogd. Per saldo leidt dit tot een stijging van de onzekerheid rond de Oosterhamrikzone van naar verwachting € 1,6 miljoen euro).

De omvang van het weerstandsvermogen Meerstad bedraagt € 92,5 miljoen op basis van de herziene grondexploitatie 2013. De omvang van het weerstandsvermogen is niet gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. Enerzijds is het risico verlaagd door de verlaging van de boekwaarde Meerstad-Noord als gevolg van de verlaging van de bijdrage aan de Sontbrug. Anderszijds is het risico gestegen door voorinvesteringen in Meerstad Midden. Het effect op de risicoberekening is neutraal.

In de begroting 2014 hebben we voorgesteld om 23,4 miljoen euro extra te storten in de reserve Grondzaken en verwachten we dat het begrote saldo van de reserve grondzaken per 31 december 2014 € 31,8 miljoen bedraagt. Deze omvang is ook noodzakelijk om eventuele tegenvallers bij een volgende herziening van de grondexploitaties te kunnen dekken, waaronder de gevolgen van het onderzoek in 2014 naar de ontwikkeling van een programma voor de locaties E1 en E2 binnen het Oosterhamrikzone (zie verder 3.2) en de mogelijke gevolgen voor de grondopbrengsten van de bedrijventerreinen als gevolg van de maatregelen uit de Rode Loper (zie verder 4.1). We hebben in onze brief van 14 december 2012 (RO12.3344122) voorgesteld om de komende tijd meer accent te leggen op het genereren van opbrengsten. Dat doen we door waar mogelijk actief in te spelen op marktinitiatieven en door het faciliteren en stimuleren daarvan. Maar ook door nieuwe

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 6

perspectieven verder te ontwikkelen. Dat draagt bij aan de verdere verlaging van het risicoprofiel. In de afgelopen periode hebben wij hier stappen in gezet. We komen hierop terug in vervolg van deze brief.

2.4 Bevindingen accountant

De accountant kan, in het kader van de controle van de jaarrekening 2013 van de gemeente Groningen, instemmen met de waardering van de grondexploitaties. De accountant constateert wel een onzekerheid bij de afzet van bedrijventerreinen van € 4 miljoen. We zijn het met de accountant eens dat we bij de afzet van bedrijventerreinen een risico lopen. We zien echter de belangstelling voor bedrijventerreinen toenemen en we zijn van mening dat dit risico opgevangen moet kunnen worden binnen de bestaande buffers in de grondexploitaties. We vinden het daarom nu niet noodzakelijk om een aanvullende buffer in de grondexploitatie op te nemen. Wij zullen voorafgaand aan de volgende herzieningsronde in 2014 een extern marktonderzoek naar de afzetverwachting van de bedrijventerreinen laten uitvoeren.

De accountant blijft verder van mening dat het risicoprofiel van met name Meerstad en de bedrijventerreinen hoog blijft. Zij zullen evenals in 2012 benoemen in hun controleverklaring.

We zijn tevreden dat de accountant in grote lijnen kan instemmen met de waardering van de grondexploitaties. Op één punt dient de accountant nog een oordeel te vormen. Het gaat om de wijze waarop een verplichting ten gunste van de grondexploitatie Meerstad in de gemeentelijke administratie is opgenomen. Wij komen hier zo spoedig mogelijk op terug, echter uiterlijk bij de technische herziening van de grondexploitatie van Meerstad.

3 Woningmarkt en grondexploitaties

3.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Vanwege de economische omstandigheden en de effecten daarvan op de woningmarkt hebben we bij de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties in december 2012 de programmatische uitgangspunten op belangrijke onderdelen aangepast. Zo hebben we destijds in overleg met de regio onze stedelijke opgave naar beneden bijgesteld. Ook hebben we inhoudelijke prioriteiten gesteld bij woonmilieus waar op basis van woningmarktonderzoek een duidelijke mismatch op de Groninger woningmarkt zichtbaar is ('Samen in de stad' en 'Ruim en Buiten'). Voor de grondexploitaties hebben deze gewijzigde kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten geresulteerd in een aangepast woningbouwprogramma en een gewijzigd uitgiftetempo.

We hebben vorig jaar toegezegd dat we de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend monitoren en dat we het lange termijnperspectief opnieuw onder de loep zullen nemen. We hebben hiertoe de afgelopen maanden een woningmarktonderzoek uit laten voeren. De resultaten hiervan zijn als bijlage bij het MeerjarenProgramma Wonen (MJP Wonen) opgenomen. Het MJP Wonen wordt tegelijkertijd met het onderhavige voorstel in uw raad besproken. In onderstaande paragrafen gaan we beknopt in op de

Volgvel 7

resultaten van het woningmarktonderzoek. Voor een uitgebreide analyse van de ontwikkelingen op de woningmarkt verwijzen we naar het MJP Wonen.

Resultaten woningmarktonderzoek

In het woningmarktonderzoek is een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de achterliggende periode (2003-2013) en is op basis van het WoON2012 en diverse bevolkingsprognoses een inschatting gemaakt van de groei van het aantal inwoners en huishoudens. Geadviseerd wordt om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen in de periode 2013-2023 uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereenheden), dus ongeveer 570 woningen per jaar. Wat betreft de lange termijn ontwikkeling schetst het rapport een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Deze landelijke trend zal ook in Groningen merkbaar blijven. De prognoses wijzen op een sterke groei van het aantal huishoudens en woningbehoefte in de stad voor de periode na 2023. Ten opzichte van eerdere prognoses zijn er overigens geen verschuivingen zichtbaar.

In het onderzoek is een indicatief wensprogramma afgezet tegen het vigerende woningbouwprogramma van Groningen. Daaruit blijkt het volgende:

- Er is sprake van een noodzakelijke ruimte in de programmering om in te kunnen spelen op de actuele vraag.
- Het programma is meer gericht op uitbreidingslocaties waardoor Groningen nog beter inspeelt op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaren.
- Er moet blijvend kritisch gekeken worden naar de ontwikkeling van appartementen (inzetten op locaties met de beste marktpotentie).
- Voor specifiek Meerstad wordt geadviseerd om hard te blijven werken aan betere voorwaarden, adaptief programmeren, gevarieerde vraag kunnen bedienen en niches opzoeken.

Effect op het woningbouwprogramma

Er is de afgelopen jaren al gewerkt aan het bijstellen van de woningbouwprogrammering. Bij de herziening van de gemeentelijke grondexploitaties in 2012 is dit op grote schaal gebeurd door het snijden in het woningbouwprogramma, het omzetten van appartementenprogramma naar grondgebonden woningen, het opknippen van grote plannen in kleinere en het bijstellen van de gehanteerde v.o.n.-prijzen in afzonderlijke grondexploitaties.

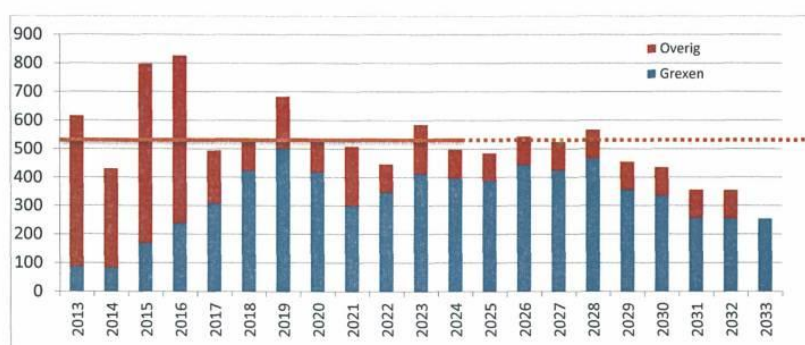
Het in het woningmarktonderzoek voorgestelde programma sluit aan op het scenario dat in regionaal verband is afgesproken (5.950 woningen voor Groningen in dezelfde periode) en correspondeert daarmee met onze stedelijke woningbouwprogrammering. Wat betreft de lange termijn concluderen we ook dat het huidige woningbouwprogramma kwantitatief aansluit bij de prognoses, ook al is het doen van uitspraken over de verre toekomst met grote onzekerheden omgeven.

In onderstaande figuur is de totale woningbouwprogrammering onderverdeeld in gemeentelijke locaties (daar waar wij een grondexploitatie voeren) en locaties van

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

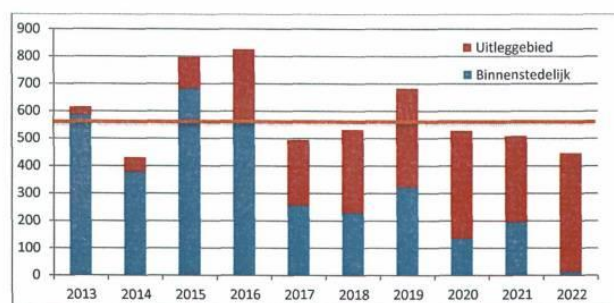
Volgvel 8

derden. Daarbij is in één oogopslag zichtbaar dat in het huidige ritme wat betreft woningverkoppen in onze grondexploitaties rekening is gehouden met tegenvallende verkopen op korte termijn.



Woningbouwprogramma Groningen 2013-2033 naar grondpositie (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn (zie onderstaande figuur). Het relatief lage aandeel locaties in uitleggebieden heeft ook te maken met het feit dat vorig jaar in de grondexploitatie voor Meerstad een grote wijziging is doorgevoerd met het oog op het marktperspectief op korte termijn. Voor de periode tot en met 2015 wordt in Meerstad rekening gehouden met lagere verkoopaantallen dan voorheen vanwege de aanhoudende economische crisis.



Woningbouwprogramma Groningen 2013-2022 naar type (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

Wat betreft de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma blijven we de komende jaren kritisch kijken naar de hoeveelheid geplande appartementen. Daarbij is een nauwkeurig afgestemde prijs-/kwaliteitverhouding van groot belang. Ook kijken we nadrukkelijk naar kansen voor grondgebonden eengezinswoningen in de vrije sector huur,

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 9

een segment waar door onder andere de stagnatie in de huurwoningmarkt en de beperktere mogelijkheden voor hypotheekverstrekking een grote vraag naar is.

Effecten op grondexploitaties

Naar aanleiding van het woningmarktonderzoek zien we nu geen aanleiding om de grondexploitaties wat betreft kwantitatieve doelstellingen aan te passen. Het blijft echter nadrukkelijk van belang om te monitoren in hoeverre de verhuisgeneigde huishoudens de komende jaren in staat zullen zijn om de woningbehoefte om te zetten in een effectieve vraag. In het onderzoek wordt opgemerkt dat kritisch gekeken moet worden naar de mogelijkheden van de binnenstedelijke locaties om de kwalitatieve vraag goed te bedienen. Hierbij gaat het met name om het type woning (grondgebonden of appartementen) en de prijs van de woning in bijvoorbeeld de Oosterhamrikzone, Ciboga en het Eemskanaalgebied. Voorzichtigheidshalve wordt voornamelijk in de deze gebieden rekening gehouden met laagbouw en in beperkte mate met appartementen en V.O.N prijzen in de lagere prijsklassen. We zullen de komende jaren de ontwikkeling in de binnenstedelijke locaties volgen en op termijn bekijken of de Suikerfabriek locatie hierbij eerder betrokken moet worden dan thans voorzien.

3.2 Overzicht per grondexploitatie

Hieronder geven we per exploitatie een kort overzicht van de belangrijkste wijzigingen en risico's en de financiële consequenties daarvan.

CiBoGa

- De Vrydemalaan is in 2013 opgeleverd en in gebruik genomen. Daarmee heeft de Boterdiepgarage een tweede ontsluiting gekregen (oostelijke zijde).
- Afgelopen jaar is gestart met de bouw van het Infoversum, mede gefinancierd d.m.v. een lening van de gemeente.
- De beoogde ontwikkeling met hotel in combinatie met de ontwikkeling van Nijestee is voornamelijk niet van de grond gekomen. Inmiddels worden er gesprekken gevoerd met een andere hotelketen.
- De onrendabele top van de parkeergarage is gestegen van € 8 mln. naar € 9,1 mln.
- De belangrijkste risico's blijven de nog verliesgevende exploitatie van de parkeergarage en onzekerheden m.b.t. het uitgifte tempo van gronden voor woningbouw en andere vastgoedontwikkelingen. Voor de parkeergarage is voor de periode 2014 tot en met 2021 € 510.000 nieuw beleid voor de financiering van het tekort op exploitatie van de Boterdiepgarage.
- De RUG doet onderzoek naar de mogelijkheid van de ontwikkeling van een University College op het Bodenterrein.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 10

Oosterhamrikzone

- In november 2013 is de routekaart voor de Oosterhamrikzone opgesteld en aan de raad gezonden. De integrale grondexploitatie is conform de uitgangspunten van de routekaart herzien.
- Ook is het afgelopen jaar uitvoerig met Nijestee gesproken over onze gezamenlijke inzet voor het gebied, zijn er met huurders van gemeentelijk vastgoed nieuwe afspraken gemaakt en is locatie B aan de Oosterhamrikkade Noordzijde verkocht aan ontwikkelaars.
- Op basis van marktontwikkelingen zijn grondprijzen van enkele locaties naar beneden bijgesteld (binnen de kaders van het grondprijzenbeleid).
- Tegelijkertijd hebben wij in deze herziening kostenbesparingen kunnen realiseren op basis van voortschrijdende inzichten m.b.t. milieuaspecten en hebben we als gevolg hiervan de ramingen voor saneringen en daaraan gekoppelde plankosten bijgesteld. Ook zijn er kosten aan het project toegevoegd om concreet invulling te kunnen geven aan de routekaart (o.a. middelen voor verbeteren van de groene oever en voor noodzakelijke investeringen in de openbare ruimte).
- De algehele financiële consequentie is dat er een aanvullende dekking nodig is van € 436.000 vanuit de reserve Grondzaken.
- De belangrijkste risico's in 2014 zijn de uitkomsten van het onderzoek naar een programma voor de locaties E1 en E2 rond de Paradijsvogelstraat en de onzekerheid m.b.t. de ontsluitingsproblematiek waar in 2014 een onderzoek naar plaatsvindt.
- Grondprijzen zijn in 2011 bepaald op basis van het grondprijzenbeleid 2010-2012 (verlengd t/m 2014). In de grondexploitatie wordt gerekend vanaf 2013 met een indexering.
- Voor het komende jaar ligt de focus op: realisatie van locatie B in samenwerking met ontwikkelaars, verbeteren van de groene oever, start van de realisatie appartementen Oosterhamrikkade ZZ, vervroegde sloop van de Alfa Laval locatie (en opstarten planvorming) en tijdelijke invulling van de locatie Stadswerf.
- Medio september 2013 is de bereikbaarheidsstudie UMCG afgerond. Het advies van het betreffende onderzoeksbureau is dat voor een structurele verbetering van de bereikbaarheid in het noordoostelijk stadsdeel en voor een robuust, toekomstbestendig netwerk een (opgevaardeerd) tracé door de Oosterhamrikzone moet worden gerealiseerd. We willen de komende periode benutten om samen met onze partners, belanghebbenden, burgers en ondernemers de bereikbaarheidsstrategie van dit gebied voor de langere termijn uit te werken, waarbij diverse bereikbaarheidsvarianten zullen worden onderzocht. De UMCG-Bereikbaarheidsstudie vormt daartoe belangrijke bouwstenen voor de verdere uitwerking van de Routekaart Oosterhamrikzone en de provinciale Planstudie Gerrit Krolbrug. De resultaten van deze bereikbaarheidsstudie en het vervolg daarop hebben we als zodanig ook aan de raad kenbaar gemaakt door middel van Collegiebrieven over "De resultaten van de UMCG-Bereikbaarheidsstudie en het vervolgproces" (dd. 18 september 2013) en over de "Routekaart Oosterhamrikzone, wensen en bedenkingen" (dd. 24 oktober 2013).

Collegieberief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 11

Eemskanaalzone

- Voor wat betreft de ontwikkeling van woningbouw zijn er geen wijzigingen ten opzichte van de grondexploitatie 2012. Uitgangspunt is realisatie van de Containerterminal vanaf 2022 en Eemskanaal NZ – 1^e fase vanaf 2029.
- Ontwikkelaar Heijmans is voornemens om de 2^e fase van de Kop van Oost te ontwikkelen. Het plan is aangepast aan de huidige marktomstandigheden (meer grondgebonden woningen i.p.v. appartementen) en wij werken mee aan de hiervoor noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.
- Vanwege de marktomstandigheden is een (beperkte) bijstelling van de inkomsten uit woningbouwontwikkelingen doorgevoerd.
- De werkzaamheden voor de realisatie van de Sontbrug zijn aanbesteed en daarmee wordt gestart met de aanleg van de brug en het wegtracé. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zullen we onder meer de nadruk leggen op een wijze van verantwoording en controle die achteraf een goed inzicht geeft van de uitvoering.
- Bij de aanbesteding is een financieel voordeel behaald ten opzichte van de begrote kosten. Dit wordt aangewend om de bijdrage van Meerstad te verlagen.
- In de komende periode zal in samenspraak met de bewoner de voorbereiding, aanbesteding en uitvoering van de revitalisering van de Woonschepenhaven verder vorm worden gegeven binnen het budgettaire kader van € 4,5 mln.

Reitdiep, fase III en IV

- Zoals vorig jaar bij de herziening van de grondexploitatie is afgesproken hebben we onderzocht of het verantwoord is om, gelet op de woningbehoefte aan de westkant van de stad, te gaan starten met Reitdiep fase III en IV. In het MeerjarenProgramma Wonen wordt hier nader op ingegaan. De conclusie hiervan is dat zich concrete kansen voordoen en daarom zal in 2014 worden gestart met de planvorming voor deze locatie.
- De nadere uitwerking van de plannen zal in samenwerking met de partijen waar we voor dit gebied een bouwclaimovereenkomst mee hebben worden opgepakt.
- Ten opzichte van de grondexploitatie van vorig jaar zijn er geen grote wijzigingen en er is geen aanvullend krediet nodig.

Europapark, Europapark station en Kempkensberg

- Op het Europapark is een kavel verkocht voor de realisatie van 132 wooneenheden voor jongeren bovenop een commerciële plint. De bouw is in 2013 gestart.
- Daarnaast werken we momenteel op een locatie nabij buurtpark De Linie in overleg met twee CPO organisaties en een ontwikkelaar aan een plan voor de realisatie van ca. 30 grondgebonden woningen.
- De parkeergarage voor DUO is in 2013 in gebruik genomen en het Rijk is gestart met de aanleg van het paviljoen en de tuin.
- Met ontwikkelaars is een doorstart gemaakt met de planvorming de geplande ontwikkeling van ca. 120 grondgebonden woningen aan de Engelse Kamp en ca. 60 appartementen aan de Kempkensberg. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar (op hoofdlijnen) afspraken te hebben gemaakt.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 12

- Er ligt nog een zeer fors oppervlakte aan uitgifbaar kantorenprogramma dat beschikbaar is voor kantoor/maatschappelijke voorzieningen c.q. woningbouw in de grondexploitatie Gemeentelijk stadskantoor en nieuwbouw Alfacollege zijn in 2013 opgeleverd;
- Diverse infrastructurele deelprojecten zijn afgerond: P+R-voorziening, busbaan naar het UMCG, verbreding van de Boumaboulevard en de weg Helperpark;
- Interesse in afname vanuit CPO-bouw (grondgebonden woningen) en Noorderpoortcollege (sporthal/sporttheater);
- In 2014 ligt de focus op marktstrategie (communicatie, marketing) om geïnteresseerden te faciliteren op het Europapark.

Meerstad

- In het afgelopen jaar is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwe vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk, waarmee wordt geïnvesteerd in de noodzakelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Ook zijn er met succes veel nieuwe woonproducten in de markt gezet. De doelstelling m.b.t. de woningverkoop lijkt te worden gehaald.
- Daarnaast is de pilot welstandsvrij bouwen uitgewerkt en is noodzakelijke besluitvorming daarvoor door de gemeente Slochteren in gang gezet.
- Op basis van het woningmarktonderzoek is geconcludeerd dat er ten opzichte van de uitgangspunten van vorig jaar geen programmatische wijzigingen noodzakelijk zijn.
- Vanwege het voordelig uitvallen van de aanbesteding van de Sontbrug is de bijdrage van Meerstad verlaagd met € 9 miljoen (€ 5 miljoen NCW).
- Voor Meerstad-Noord is onderzocht op welke wijze de geprognosticeerde meeropbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Hierover bent u separaat geïnformeerd.
- Vanwege de onzekerheid met betrekking tot de beoogde waardevermeerdering van Meerstad-Noord stellen wij voor om de hiervoor geprognosticeerde inkomsten van € 20 miljoen vanaf 2020 te verlagen met € 7,5 miljoen (prijsspeil 2020). Dit is nog niet verwerkt in de achterliggende grondexploitatie. Dit zal worden meegenomen in de technische actualisatie van de grondexploitatie in het voorjaar van 2014.

4 Werklocaties

4.1 Programmatische uitgangspunten

Werklocaties zijn de bedrijventerreinen en kantorenlocaties van de stad. Deze locaties vervullen een belangrijke rol in de economische ontwikkeling en dynamiek van de stad. Meer dan 50% van de werkgelegenheid is gevestigd op een werklocatie en dit percentage is afgelopen jaren toegenomen. Nieuwe bedrijventerreinen bieden plaats aan bedrijven die zich willen vestigen in de stad of willen uitbreiden of verplaatsen. De afgelopen twintig jaar is het aanbod aan werklocaties in Groningen sterk gegroeid. Dit komt voort uit de economische groei in de jaren 90 die gepaard ging met een grote ruimtebehoefte van het bedrijfsleven. Ook in de jaren 2000-2008 lag het uitgifteniveau nog tussen de 8 en 10 hectare per jaar. De economische crisis van de afgelopen jaren heeft echter een rem gelegd op de ruimtelijk-economische groei in Nederland en Groningen. Deze

Collegedebat - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvet 13

ontwikkeling heeft ertoe geleid dat met name op de bedrijventerreinen die voor de toekomst gepland staan een significant overaanbod is ontstaan.

In onderstaande kijken wij terug op de genomen stappen in 2012, bespreken wij de actuele stand van zaken, gaan wij in op de kwalitatieve slag die wij voor werklocaties willen maken en geven wij een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen per werklocatie.

Marktanalyse

Medio 2012 heeft uw raad, op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeken van bureau's STEC en Louter, de 'marktanalyse bedrijventerreinen' vastgesteld. Op basis van deze marktanalyse is het aanbod beter in balans gebracht met de teruggelopen vraag. Van de bijna 300 hectare nieuw gerealiseerde en toekomstige bedrijventerreinen is circa 100 hectare aan plannen definitief geschrapt en is 100 hectare 'in de ijskast' gezet (gefaseerde ontwikkeling ná 2020-2025, alleen als er vraag is). Om aan de huidige en toekomstige marktvraag te voldoen, houden we circa 100 hectare in direct aanbod. Met deze wijziging wordt nu uitgegaan van een uitgiftetempo van 5 ha per jaar vanaf 2015. Voor 2013 en 2014 gaan we uit van een beperkte gronduitgifte. Deze strategie past in de afspraken in regionaal verband over de programmering van bedrijventerreinen, die in oktober 2012 definitief zijn vastgesteld door de stuurgroep Regio Groningen-Assen.

Een jaar na de marktanalyse

Eind 2013 is de economische crisis nog niet voorbij. Hoewel de rente op een historisch laag niveau staat, zijn banken erg voorzichtig in het verstrekken van (hypothecaire) kredieten aan het bedrijfsleven en specifiek de MKB-sector. Dit vertaalt zich in een gebrek aan investeringen en heeft zijn weerslag op onze kaveluitgifte. Eind 2012 zijn de laatste kavels verkocht (0,68ha op Westpoort en 0,8ha op Eemspoort fase 2a); sindsdien heeft er geen uitgifte plaatsgevonden. Wel merken we dat de interesse weer aantrekt en dat het aantal gesprekken met potentiële kopers groeit.

Wij menen de eerste tekenen van herstel te zien. Op macro-niveau lijkt Nederland uit de recessie te raken. Bedrijven melden zich weer meer met interesse voor vestiging. Hierbij profiteren wij van ons imago als kennisstad en de zich continuerende trek naar de stad. In enkele specifieke sectoren, zoals ICT/datawarehousing, zien wij grote dynamiek en vanuit meerdere partijen concrete interesse voor vestiging op met name Westpoort, in alle gevallen voor meerdere hectares. Het OverheidsDataCentre (ODC) dat op dit moment gerealiseerd wordt op Westpoort is daarin een eerste succesvolle acquisitie. Ook op het gebied van kennis en innovatie (met name rondom de Zernike Campus) is er concrete interesse en zien we enthousiasme ontstaan bij zowel bedrijven als kennisinstellingen. Voor Eemspoort bestaat concrete interesse van een gemengde groep bedrijven die vooral op zoek zijn naar wat kleinere oppervlaktes. We zetten ons uiteraard vol in om deze gesprekken te laten leiden tot een succesvolle uitgifte.

De zichtbare activiteit op het Europapark (oplevering Stadskantoor, Alfacollege, en infrastructuur) geeft een positieve uitstraling aan het gebied en dit wekt interesse van nieuwe gegadigden. In 2013 is er één kavel verkocht nabij de kolenmuur voor de ontwikkeling van 132 wooneenheden, inclusief een commerciële plint. Op dit moment

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 14

worden er gesprekken gevoerd met twee CPO organisaties en met het Noorderpoortcollege over nieuwe ontwikkelingen.

Een jaar na de marktanalyse bedrijventerreinen vinden wij daarom dat we kunnen vasthouden aan de marktanalyse uit 2012 en het programma niet nogmaals hoeven te herzien. Niet alleen zijn de huidige gesprekken hoopgevend, ook concluderen wij dat de huidige macro-economische vooruitzichten passen binnen de modellen waarop bureau's STEC en Louter hun adviezen hebben gegeven.

Ook denken wij dat het goed is vast te houden aan ons gefaseerde programma. Enkel wanneer er vraag is zullen wij dit aanbod ontwikkelen. Uw raad heeft vorig jaar expliciet de keus gemaakt om de mogelijkheid open te houden om deze terreinen alsnog te ontwikkelen, omdat de gemeente niet in een situatie wil komen zoals eind jaren negentig en rond 2006/2007, waarin wij diverse malen 'nee' hebben moeten verkopen aan mogelijke afnemers en daarmee de werkgelegenheidsontwikkeling in de stad potentieel geremd heeft.

Dit alles leidt uiteindelijk tot het volgende overzicht van aanbod aan bedrijventerreinen (actief, passief en geschrapt).

	Aanbod	In ontwikkeling (actief)	Gefaseerd (passief) ¹	Geschrapt in 2012
Zernike Science Park	13,6		13,6	
Eemspoort	8	8		
Roodehaan	27,4	27,4		
Westpoort fase 1	69,5	57,5	12	
Westpoort fase 2	75			75
Hoendiep Noord	2	2		
Heldenpark	7			7
Meerstad	86,8		71,8	15
	289,3	94,9	97,4	97

Tabel 1: programma bedrijventerreinen, update medio 2013

Naar een nieuwe kwalitatieve strategie: "De Rode Loper"

In de aanbestedingsbrief bij de herzieningsronde van de grondexploitaties in 2012 hebben wij al aangekondigd dat wij in 2013 werken aan een nieuwe visie voor onze werklocaties. Immers, om de werkgelegenheid in de stad te stimuleren en om vestiging van bedrijvigheid te bevorderen (zowel op nieuwe als op bestaande werklocaties) zullen we onze uiterste best moeten doen. We kunnen zeker niet achterover leunen en hopen dat het macro-economische tij keert en de ondernemers zich automatisch zullen melden. De collegebrief over de "Rode Loper" (RO13.4002632) heeft u inmiddels ontvangen. In het eerste kwartaal 2014 bieden we de definitieve nota aan uw raad ter vaststelling aan .

¹ Een gefaseerde ontwikkeling is ofwel gepland na minimal 2025 (Meerstad, Roodehaan) ofwel bevindt zich niet binnen een grondexploitatie (Zernike)

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 15

Strategie “De Rode Loper” op hoofdlijn

Onderstaand volgt op hoofdlijnen de uitgangspunten van de strategie “De Rode Loper”.

- Opzetten van een marktverkenning per sector om onze werklocaties de komende jaren nog beter af te stemmen op de vraag;
- Meer speelruimte en flexibiliteit creëren en zoeken naar nieuwe manieren om onze (planologische) kaders hierop in te richten. We beginnen daarmee in Westpoort;
- Versterken van onze promotie en marketing, het onderscheidend vermogen van de werklocaties en heldere profilering;
- Verder inzetten op gerichte acquisitie;
- Dienstverlenend en faciliterend zijn in alle fasen van een vestigingsproces: voor, tijdens en na de vestiging;
- Actief begeleiden van ondernemers bij zijn toekomstplannen;
- Onderzoek naar inzetten van andere uitgiftedvormen en incentives bij kaveluitgifte;
- Intact houden van de grondprijzen.

Voor meer informatie en een operationeel programma per strategische keus, verwijzen u naar de discussienota, die wij in november 2013 aan uw raad hebben aangeboden.

4.2 Highlights en aandachtspunten per grondexploitatie

Westpoort

- 57,5ha uitgeefbaar (exclusief 12 ha gefaseerd aanbod);
- De bouw van het Overheidsdatacentrum (ODC) nadert voltooiing, mogelijk volgt nog een nieuwe fase;
- Diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, met name in de sector data-warehousing;
- De nabijheid van de SuikerUnie lijkt steeds meer van beperking (milieucontour) tot kans voor het gebied (groene energie) te groeien. Daarmee is bio-based economy en energie in het algemeen een interessante sector voor de toekomst;
- Komende maanden moet een koerswijziging met een nieuw (bestemmings-)plan leiden tot een impuls voor Westpoort;
- De grondexploitatie heeft na de afboeking van 18,8mln eind 2012, op dit moment een positief resultaat van circa 2,0mln. Dit bedrag reserveren we om eventuele negatieve financiële effecten van de koerswijziging op Westpoort (die in 2014 voort zal vloeien uit de Rode Loper) op te vangen.

Zernike

- 13,6 ha uitgeefbare gronden;
- De visie Zernike is gereed en wordt in de eerste helft van 2014 uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Hierop volgt de uitwerking van een nieuwe grondexploitatie;
- De (herziene) grondexploitatie 2013 geeft alleen de boekwaarde een kostenraming voor de jaarschijf 2014 weer, waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 16

en huuropbrengsten zijn verrekend. De boekwaarde bedraagt eind 2014 naar verwachting 4,4 mln;

- De verhuur van 1ha voor de ontwikkeling van EnTranCe vormt een nieuwe stap richting de ontwikkeling van een bedrijventerrein gericht op energie-innovatie. Uitbreiding van EnTranCe naar 5ha is daarbij een reële optie;
- Er loopt een onderzoek naar de mogelijkheden van geothermie op het bedrijventerrein Zernike en
- Diverse lopende gesprekken over gronduitgifte, zowel met de aanwezige kennisinstellingen als met enkele bedrijven.

Europapark

Zie toelichting onder 3.2 Europapark

Roodehaan

- 27,4 ha grond uitgeefbaar
- In 2013 zijn een nieuw bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarmee Roodehaan volledig gereed is voor uitgifte;
- De interesse van voor het terrein is tot nu toe nog beperkt. Dit heeft enerzijds te maken met de nog lopende uitgifte van Eemspoort, maar anderzijds ook met de profilering van het terrein. Hier zal in 2014 expliciete aandacht worden besteed. Ook is hiervoor een bedrag aan marketingmiddelen opgenomen;
- Kansrijke sectoren voor Roodehaan blijven zwaardere milieucategorieën;
- Het eindresultaat van de grondexploitatie Roodehaan is zo goed als neutraal. Daarvoor zal met name vanaf 2014 wel de gronduitgifte op gang moeten komen (geprognoseerd uitgiftetempo is 1,6ha per jaar voor de komende jaren), om ook de gefaseerde uitgifte na 2021 te kunnen realiseren.

Eemspoort

- Nog circa 8 ha uitgeefbaar binnen de laatste fase (2b, ten zuiden van Olgerweg), van de oorspronkelijke oppervlakte van 66ha;
- Eemspoort is qua ontwikkeling van bedrijvigheid en uitgifte een succes. De uitgifte van de laatste fase verloopt langzamer, vanwege de economische crisis;
- In 2013 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, waarmee de vestigingsmogelijkheden verbreed zijn;
- De woon-/werkkavels blijven achter wat betreft verkoop. Inmiddels is de bestemming van deze kavels zodanig bijgesteld dat wonen niet zozeer meer een verplichting is, maar nog wel een mogelijkheid;
- Voor kavels op de laatste fase bestaat momenteel wel interesse bij bedrijven uit diverse sectoren. Het gaat hier over het algemeen over bedrijven die iets kleinere kavels zoeken;
- Daarmee denken we dat het op dit moment niet noodzakelijk is om op Eemspoort een herprofileringsslag te maken. We gaan ervan uit dat we de komende jaren de laatste kavels uit kunnen geven. Hiervoor is ook nog een marketingbudget beschikbaar

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 17

- Op basis van de huidige inzichten zal de grondexploitatie in 2021 een positief resultaat opleveren van 5,6mln. Dit is uiteraard afhankelijk van enkele variabelen, zoals uitgiftetempo (geprognosticeerd op 1 ha per jaar) en rentestand.

Driehoek Peizerweg

- 1,5ha is beschikbaar op een terrein in het verlengde van bedrijventerrein Kranenburg;
- De kavels zijn beoogd voor één groter bedrijf en enkele woon-/werkinitiatieven;
- Op dit moment zijn er nog geen geïnteresseerden voor de kavels. Wij zullen pas verder investeren in het gebied op het moment dat er concrete interesse is;
- In 2014 zullen we aandacht besteden aan de optimale verkavelingsstructuur;
- Het eindresultaat van de grondexploitatie per 2016 is neutraal.

5 Perspectief en agenda

De afgelopen periode heeft het accent noodzakelijkerwijs gelegen op het zoveel mogelijk beperken van de gevolgen van de crisis. Op basis van regionale analyses zijn de prognoses voor woningbouw en de behoefte aan bedrijventerreinen fors naar beneden bijgesteld. Zoals gezegd weten we niet hoe lang de gevolgen van de crisis door zullen werken. Dat is een niet te vermijden onzekerheid. Dat betekent dat er ook de komende jaren een stevige gemeentelijke buffer moet zijn voor het opvangen van eventuele tegenvallers. De nieuwe begroting houdt hier rekening mee in de vorm van een extra reservering van 23,4 miljoen voor de reserve Grondzaken.

In onze brief van 12 december 2012 hebben u voorgelegd dat het belangrijk is om de verliezen zo beperkt mogelijk te houden en het accent verleggen naar het benutten van kansen en het creëren van nieuwe perspectieven. Wij kunnen als overheid de markt niet maken, maar wel aansluiten bij kansen in de markt. We willen marktinitiatieven stimuleren en faciliteren. In het afgelopen jaar hebben we hiervoor stappen gezet in onze manier van werken en ontwikkelen: meer flexibiliteit, kleinere aantallen en meer samen met (potentiële) eindgebruikers. Voorbeelden Europapark, CiBoGa – infoversum, Meerstad, Suikerfabriek)

Hieronder noemen we de belangrijkste agendapunten voor de komende tijd. Belangrijk daarbij is dat we waar dat van toepassing is goed afstemmen met onze partners in de regio: de overheden, maar nadrukkelijk ook de grote kennisinstellingen en bedrijven.

5.1 Woningbouw

Speerpunten

Onze speerpunten voor de woningmarkt zijn uitgebreid verwoord in het MJP Wonen dat als bijlage bij het Meerjaren Programma Structuurvisie (MUST) aan uw raad wordt aangeboden (in dezelfde raad als onderhavige brief). Derhalve volstaan we op deze plek met het verwijzen naar het MJP Wonen, hoofdstuk 5 'Vooruitblik en speerpunten'.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgval 18

Grondexploitaties

Het gaat nog niet goed op de woningmarkt. Tegelijkertijd zijn er signalen die duiden op een licht herstel. Het is van belang een de woningbouwlocaties verder door te ontwikkelen, zodat we voldoende aanbod hebben als de dynamiek op de markt weer toe gaat nemen. Voor onze grondexploitaties zetten we in 2014 onder meer in op het volgende:

- Start ontwikkeling programma voor Reitdiep fase III en IV. Het doel is om Reitdiep fase III en IV te ontwikkelen voor de doelgroep met het woningmilieu "Ruim en Buiten".
- Voor de ontwikkeling van woningen in Kempkensberg/Engelse Kamp verwachten we in de komende periode mogelijk overeenstemming te bereiken met de ontwikkelaar voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen.
- In de Oosterhamrikzone worden voor de Oosterhamrikade ZZ op dit moment initiatieven ontwikkeld voor de realisatie van appartementen voor starters en jongeren. Op de locatie B wordt gewerkt aan de ontwikkeling van nieuw woningaanbod. Daarnaast willen voor Alfa Laval locatie zo snel mogelijk een voorstel maken voor de vervroegde sloop en realisatie van (vrije sector) huurwoningen.
- In CiBoGa ligt de prioriteit in 2013 bij het faciliteren van de totstandkoming van de geplande ontwikkelingen zoals het Infoversum, een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen (Villa A etc.), de

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

Kansen blijven zien

Juist in het huidige klimaat is het belangrijk binnen elke grondexploitatie toch kansen te blijven zien en waar mogelijk te anticiperen op veranderende marktomstandigheden. Een voorbeeld is de toenemende interesse van private beleggers en pensioenfondsen in projecten die zijn gericht op het realiseren van beleggershuur-woningen: woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. We zijn bezig om met deze partijen de kansen te verkennen. Maar ook tijdelijke oplossingen kunnen een bijdrage leveren aan gebiedsontwikkelingen, zoals de tijdelijke jongereneenheden op het Bodenterrein (zie 5.3).

5.2 Bedrijventerreinen

Implementatie Rode Loper

Westpoort

Zoals aangegeven willen wij direct met de implementatie van de Rode Loper starten. De noodzaak om tot een nieuwe aanpak te komen bij Westpoort is het grootst. Westpoort is oorspronkelijk neergezet als een hoogwaardig terrein, met een grote focus op kwaliteit en uitstraling en met een goede bereikbaarheid als onderscheidende kwaliteit.

Dit profiel is anno 2013 te beperkend en te weinig onderscheidend. Om dit te veranderen willen wij een nieuwe koers inzetten voor Westpoort. Een marktgerichte koers, waarbij facilitering van de markt en flexibele uitnodigingsplanologie voorop staan. U kunt dit

Volgvel 19

vergelijken met de koerswijziging die we op het Europapark hebben doorgevoerd en die zich op dit moment zichtbaar vertaalt in uitgifte en bouwwerkzaamheden.

We gaan op Westpoort een nieuw beleidskader ontwikkelen dat tevens dient als planologisch-juridisch kader. Deze gewijzigde koers kan binnen de grondexploitatie positieve en negatieve effecten hebben: enerzijds streven wij er met deze koers naar om de gronduitgifte te bevorderen, wat een positief effect heeft op de grondexploitatie, anderzijds betekent een gewijzigde koers dat opbrengsten per kavel hoger of lager kunnen uitvallen dan waar nu rekening mee wordt gehouden binnen de grondexploitatie. In 2014 zullen wij de effecten van de koerswijziging op de grondexploitatie Westpoort in beeld brengen. Op dit moment reserveren wij het positieve resultaat binnen de grondexploitatie van circa 2 miljoen euro om eventuele negatieve effecten van deze koerswijziging op te vangen.

Roodehaan

Afgelopen jaar is voor bedrijventerrein Roodehaan een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarmee ligt Roodehaan volledig klaar voor uitgifte. Echter, wij menen dat dat in het huidige tijd niet voldoende is om de komende jaren met regelmaat bedrijven naar Roodehaan te trekken. Ook hier zullen we richting het bedrijfsleven met een duidelijk verhaal moeten komen: wat zijn de onderscheidende kwaliteiten, waarom sluiten die aan bij de behoeften aan de markt en in hoeverre zijn onze planologische elementen daar voldoende flexibel voor? Wij willen dit proces in 2014 doorlopen. Dit is noodzakelijk om op langere termijn ook de uitgifte van fase 2 en 3 te realiseren.

Overig

Andere zaken die in de Rode Loper aan bod komen, zoals een actievere vorm van acquisitie, nieuwe accenten in ons uitgiftebeleid, een faciliterende houding tijdens alle fasen van vestiging zullen de komende maanden binnen de betreffende afdelingen geïmplementeerd worden. Deze facetten zullen bijvoorbeeld terugkomen in het nieuwe economisch programma (2014) en het nieuwe grondprijzenbeleid (start 2014).

Overige opgaven 2014

Zernike Campus

Voor Zernike is medio 2013 een werkdocument met visie, ambities en afspraken opgesteld en een convenant ondertekend tussen de partners rond de Zernike campus (gemeente en kennisinstellingen). Deze visie richt zich op de verdere ontwikkeling van Zernike tot een gebied waar kennis, innovatie en bedrijfsleven hand in hand gaan, met name op het gebied van energie(-onderzoek). De opening van de Energy Academy Europe en EnTranCe², de proeftuin voor energie-innovatie, vormen de eerste stappen richting dit profiel en moeten een vliegwiel gaan vormen richting verdere ontwikkeling en acquisitie binnen deze sector. Zowel kennisinstellingen, gemeente en bedrijven zien

² EnergyTransitionCentre

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 20

met dit profiel de toekomst positief tegemoet. Om dit profiel te realiseren zijn een verkeerskundig plan, uitstraling van het gebied en parkmanagement belangrijke randvoorwaarden. Op basis van de visie zal in 2014 een stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld. Dit plan zal de basis moet vormen voor nieuwe grondexploitatie voor het bedrijventerrein. Op dit moment hebben we geen grondexploitatie op eindwaarde, maar enkel een boekwaarde waarin grondwaarde, plankosten, rentelasten, OZB en huuropbrengsten verrekend worden.

Europapark en kantoorprogramma

Nu de grootste infrastructurele opgaven afgerond zijn, ligt het Europapark er aantrekkelijk bij. Deze uitstraling wordt versterkt door de huidige bouwwerkzaamheden, die laten zien dat er in dit gebied een hoop economische activiteit plaatsvindt. Ook de flexibilisering van het programma, die we in 2012 hebben doorgevoerd, leiden tot nieuw elan. Daarmee hebben we nu een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd dat we moeten overbrengen richting geïnteresseerden, zowel richting kantorenmarkt, maatschappelijke voorzieningen als woningbouw.

De komende jaren is het vooral zaak om zoveel mogelijk initiatiefnemers naar het Europapark te trekken, om zo verdere uitgifte te realiseren. Om deze reden zullen we in 2014 vooral aan marktstrategie werken, waarin we aandacht besteden aan communicatie, marketing en optimale facilitering van initiatiefnemers.

5.3 Tijdelijk gebruik

Braakliggende grond op met name werklocaties biedt kansen voor tijdelijke invullingen. Zeker vanwege de zich vertragende uitgifte tempo's wordt de oproep om andere initiatieven toe te staan op deze gronden, steeds sterker. Mede naar aanleiding van uw motie 'tijdelijk gebruik' hebben wij deze locaties op een 'Kansenkaart' (voormalige leegstandskaart) gezet. We zien het als onze rol om met de kansenkaart informatie over onze locaties en vastgoed voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen. De kaart is tijdens Let's Gro online geplaatst waardoor deze locaties voor iedereen zichtbaar worden. We streven er naar om met het beschikbaar stellen van deze locaties financiële, maatschappelijke of ruimtelijke waarde te creëren.

Op het moment dat zich initiatieven voordoen die mogelijke financiële of juridische consequenties hebben, leggen we die voor aan de verantwoordelijke wethouder en indien nodig aan uw raad. De voortgang wordt gemonitord in de stuurgroep 'Voortgang Grondexploitaties'.

5.4 Voorbereiding herziening grondprijzenbeleid

Het huidige grondprijzenbeleid loopt tot en met 2014. De komende periode willen we starten met de voorbereidingen om te komen tot een nieuw beleid dat zich verhoudt tot de gewijzigde marktomstandigheden. Dit willen we doen in nauwe samenwerking met de partners in de regio. Voor de bedrijventerreinen doen we dit al, maar we willen ook voor de woningbouw onderzoeken of dit op regionaal niveau kan worden bekeken.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Volgvel 21

5.5 Monitoren marktontwikkeling

Gezien de nog steeds onzekere economische omstandigheden zullen wij in regionaal verband de *vraagontwikkeling* van woningbouw- en bedrijvenlocaties blijven volgen.

5.6 Financieringsinstrumentarium

Om de woningbouwproductie en de afname van bedrijventerreinen te faciliteren lopen momenteel onderzoeken naar:

- Projectfinanciering (Incidentele ondersteuning van voor de stedelijk ontwikkeling van Groningen essentiële projecten die zorgen voor een multipliereffect);
- Afnamegaranties (Afnamegaranties als instrument die bijdragen aan een versnelde productie waarbij de risico's beperkt zijn);
- Bijzondere samenwerkingsverbanden (Gelijkwaardige samenwerking waarbij risico en zeggenschap in balans zijn) en
- Startersleningen (Substantiële en generieke inzet van dit instrument met van de kapitaalmarkt aangetrokken middelen. Met deze middelen kan het fonds bij het Stimuleringsfonds (SVn) worden gevoed en dat de maandelijkse betalingen van rente en aflossing toereikend zijn om de kapitaalslasten van de aangetrokken middelen te kunnen betalen. Voor de toepassing van dit instrument dient met uw instemming het het treasurystatuut gewijzigd te worden.

5.7 Raad aan het stuur


Net zoals de afgelopen jaren ontvangt u eind 2013 van ons een brief over het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2014-2017. Daarin plaatsen wij het bovenstaande in het bredere kader van de hoofdlijnen van het economische programma, het woningbouwprogramma, het verkeersprogramma en het programma voor de wijken. De betreffende geactualiseerde en onderling afgestemde sectorale meerjarenprogramma's zijn dan bijgevoegd.

Door de verschillende programma's in hun onderlinge samenhang te presenteren tegen de achtergrond van ontwikkelingen in de stedelijke regio en landelijke ontwikkelingen, stellen wij uw raad in staat aan het stuur te blijven.

We vertrouwen erop dat wij u met deze resultaten van de herziene grondexploitaties en de mede daarop gebaseerde agenda voor de komende periode voldoende hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Bijlage: Toelichting belangrijkste parameters grondexploitaties

Grondexploitaties lopen een groot aantal jaren. In de grondexploitaties worden de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project geïndexeerd en worden de rentekosten doorberekend op basis van het renteomslagpercentage (ROP). De gemeente Groningen hanteert bij haar grondexploitaties algemene uitgangspunten voor de indexering van kosten, opbrengsten en de rente. We lichten deze hieronder kort toe.

Kostenstijging (3%)

Bij de herziening zijn we uitgegaan van een gemiddelde kostenstijging van 3%. Dit is een aanname die is gebaseerd op een aantal elementen: de methode van ramen van het IGG, aanbestedingsresultaten, de historische index en de verhouding met de opbrengsten stijging. Over het algemeen is 3% een redelijk gemiddelde, dat wat hoger ligt dan de algemene inflatiecijfers. Daarnaast wordt deze index direct vanaf het eerste jaar doorberekend. Dit is een behoudende rekenwijze, omdat de kostenstijging in het eerste jaar vaak nog niet van toepassing is.

Opbrengstenstijging (2%)

De opbrengstenstijging is gebaseerd op een gemiddeld inflatiecijfer. Uitgangspunt bij deze herzieningen was dat we de eerste twee jaar niet rekenen met opbrengstenstijging. Ook dit is een behoudende werkwijze die voorkomt dat een te rooskleurig beeld ontstaat

Rente (3,35% of 3,85%)

Het renteomslagpercentage (ROP) bedraagt 3,35%. Voor exploitaties langer dan 5 jaar wordt een opslag van 0,5% toegepast op het ROP om het risico van een stijgende rente a te dekken.

De effecten van een stijgende dan wel dalende rente-, kosten- of opbrengstenparameter worden weergegeven in de risicoparagraaf van een exploitatie. Daarmee ontstaat een globaal beeld van de gevoeligheid van het wijzigen van deze parameters.

Samenhangen tussen parameters

Er zitten ook samenhangen tussen deze parameters. (Toevoegen)

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Parameterbeleid grondexploitaties 2013

Grondexploitaties hebben een looptijd langer dan een jaar. Daarom is het nodig dat in de grondexploitaties de nog te realiseren kosten en opbrengsten gedurende de looptijd van het project geïndexeerd worden en rente wordt berekend. Door middel van deze dynamische eindewaarde berekening) wordt rekening gehouden met prijsstijgingen en rente effecten op de boekwaarden.

De gemeente Groningen hanteert bij haar grondexploitaties algemene uitgangspunten voor de indexerings van kosten, renteontwikkeling en opbrengsten, de zogenaamde parameters.

Deze parameters zijn slechts een schakel in het complete financiële overzicht van een grondexploitatie. De geraamde kosten en opbrengsten hebben in hun geheel een groter effect op een grondexploitatie.

Deze parameters zijn voor 2013 als volgt:

- Rente bij korter dan 5 jaar lopende grondexploitatie: 3,35%
- Rente bij langer dan 5 jaar lopende grondexploitatie: 3,85%
- Kostenstijging: 3,00%
- Opbrengstenstijging eerste 2 jaar: 0,00 %
- Opbrengstenstijging vanaf 2e jaar: 2,00 %

Rente

De rente is afgeleid van het renteomslagpercentage (ROP) van het concern. Voor 2013 is dat 3,35%. Omdat dit een relatief laag percentage is, is er voor gekozen om dit percentage te verhogen met 0,5% voor grondexploitaties met een looptijd van meer dan 5 jaar. Op deze manier wordt rekening gehouden met mogelijke rentestijgingen in de toekomst zonder dat dit direct invloed heeft op het exploitatieresultaat. Hiermee wordt een deel van het risico van het stijgen van de rente alvast opgenomen in de grondexploitatie.

Kostenstijging

Over het algemeen is het percentage van 3% een redelijk gemiddelde, zie hiervoor de indexcijfers van het CBS van de afgelopen 8 jaren in tabel 1. Dit percentage ligt iets hoger dan de algemene inflatiecijfers op dit moment. De kosten in de grondexploitaties zijn echter voor het grootste deel civieltechnische kosten en daarmee is het percentage van 3% te verantwoorden. Deze index wordt direct vanaf het eerste jaar doorgevoerd. Dit bij elkaar betekent een behoudende wijze, omdat veelal in het eerste jaar de kostenstijging nog niet van toepassing is. Naast de algemene inflatiecijfers wordt gekeken naar een aantal elementen zoals de methode van het ramen door IGG en daarop volgende aanbestedingsresultaten, de historische index en de verhouding met de opbrengstenstijging. De kostenstijgingsindex wordt daarbij altijd wat hoger geschat dan de opbrengstenstijgingsindex om enige marge aan te houden.

Collegedebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2005 = 100

Onderwerpen	42/43: GWW	42/43: GWW
Perioden	Inputprijsindex 2005=100	Mutatie ten opzichte van 1 jaar eerder %
2005 januari	98	
2005 april	99	
2005 juli	100	
2005 oktober	102	
2006 januari	102	4,5
2006 april	104	4,3
2006 juli	105	4,4
2006 oktober	104	2,7
2007 januari	105	2,4
2007 april	106	2,2
2007 juli	108	2,8
2007 oktober	108	3,8
2008 januari	111	5,7
2008 april	113	6,3
2008 juli	118	9,3
2008 oktober	116	6,9
2009 januari	112	0,9
2009 april	111	-1,4
2009 juli	112	-5
2009 oktober	112	-3,1
2010 januari	113	1,6
2010 april	116	4,1
2010 juli	116	3,5
2010 oktober	116	3,3
2011 januari	118	4,3
2011 april	120	3,9
2011 juli	120	3,9
2011 oktober	120	3,8
2012 januari*	122	3,1
2012 april*	123	2,5
2012 juli*	123	2,5
2012 oktober*	124	3
2013 januari*	124	1,6
Gemiddelde sinds januari 2006		3,1

Tabel 1: Bron CBS

Opbrengstenstijging

Vorig jaar hebben wij bij de herzieningen van de grondexploitaties met woningbouw bij een aantal projecten de vrij op naam prijzen naar beneden bijgesteld. Hierdoor zijn deze grondopbrengsten ook omlaag gebracht. Voor de grondexploitaties met bedrijven zijn de regionale afspraken aangehouden, waarbij meestal de ondergrens is aangehouden.

Deloitte heeft in zijn rapport Financiële effecten crisis bij gemeentelijke grondbedrijven Update 2011 het volgende geconstateerd:

Opbrengstenstijging. Voor de komende drie jaar wordt door de meeste gemeenten nu gerekend met een jaarlijkse stijging van de opbrengsten van 0% tot 0,5% en vervolgens jaarlijks 1% tot 1,5%. Dit is een versoering van de tot voor kort gebruikelijke opbrengstenstijging van veelal 2% per jaar. Naar verwachting komen de grondprijzen zoals toegelicht in paragraaf 2.2 verder onder druk te staan. Dit

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

zou betekenen dat gemeenten de komende jaren zeer terughoudend om zullen moeten gaan met een veronderstelde opbrengstenstijging in de grondexploitatie.

In de uitgave Grexpert van september 2012 heeft deloitte een benchmark gedaan onder 40 gemeenten. Daaruit blijkt dat deze gemeenten een opbrengstenstijging hanteren tussen de 0,4% en 1% en een kostenstijging van 2%.

Ook wij gaan behoudend om met de opbrengstenstijging door voor de eerste 2 jaren na herzieningsdatum geen opbrengstenstijging toe te passen. Pas in het derde jaar na peildatum wordt gerekend met een opbrengstenstijging.

Voor de jaren er na stellen wij dat de parameter opbrengstenstijging van 2% is gebaseerd op een gemiddeld inflatiecijfer (de consumenten prijsindexcijfer CPI was 2,3% tussen juli 2011 en juli 2012). Eventuele afwijking op de standaardparameter is mogelijk als het project daarom vraagt. Dit gebeurt op basis van de potenties van het desbetreffende project.

Belangrijke kanttekening daarbij is dat het percentage van 2% slechts van toepassing is indien de grondprijs op de prijspeildatum correct is. Grondprijzen zijn als residuele waarde afhankelijk van de stichtingskosten. De stichtingskosten worden bepaald door de markt. Bij woningen komen de stichtingskosten tot uitdrukking in de v.o.n.-prijs en bij bedrijven en kantoren in de beleggingswaarde van het object. Waarbij voor de bedrijventerreinen regionale afspraken zijn gemaakt waarvan wij niet kunnen afwijken.

Grondprijzenramingen in de grondexploitaties zijn gebaseerd op het te realiseren programma in het plangebied met in achtneming van het grondprijzenbeleid van de gemeente Groningen. De nota grondprijzenbeleid heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van grond. Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies. Het gaat dan om de raming van opbrengsten van gronduitgifte in grondexploitaties, om grondtransacties waarbij grond wordt uitgegeven aan andere gemeentelijke diensten en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties. De nota grondprijzenbeleid 2010-2012 met verlenging tot 2014 is opgesteld in 2009 en vastgesteld door het college van B&W op 23 februari 2010. De nota is opgesteld aan het begin van de financiële crisis en daaropvolgende economische crisis. Bij het bepalen van de grondprijzen ten behoeve van het grondprijzenbeleid 2010-2012 is rekening houdend met de marktomstandigheden zeer terughoudend omgegaan (forse) generieke grondprijzenverhogingen. De minimale grondprijzen voor de woningbouw zijn ten opzichte van 2007-2009 niet aangepast. Verder bieden de grondprijzen als uitvloeisel van de voor de meeste functies toegepaste residuele grondwaardemethodiek, de opgenomen ondergrenzen en bandbreedtes, in de praktijk voldoende ruimte om op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Onderstaand zal nader ingegaan worden op de ontwikkeling van de minimale grondprijzen in het grondprijzenbeleid vanaf 2003, gerealiseerde grondopbrengsten versus geraamde grondopbrengsten in de grondexploitaties in afgelopen jaren en daarnaast een residuele berekening van de V.O.N. prijzen versus de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties.

Collegedebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

A. De minimale grondprijzen hebben zich vanaf 2003 tot heden (2013) als volgt ontwikkeld

Appartementen	2003- 2004	2005- 2006*	2007-2009	2010-2014	% stijging 2007- 2010
tot € 160.000	20.000	21.000	22.400	22.400	0,00%
van € 160.000 tot € 200.000	22.500	24.000	25.600	25.600	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	27.500	29.000	30.900	30.900	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	32.500	34.500	36.700	36.700	0,00%
Vanaf € 300.000	40.000	42.500	45.200	45.200	0,00%

Rij/geschakeld	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	20.000	21.000	22.400	22.400	0,00%
van € 160.000 tot € 200.000	25.000	26.500	28.300	28.300	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	30.000	31.500	33.600	33.600	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	35.000	37.000	39.400	39.400	0,00%
Vanaf € 300.000	45.000	47.500	50.500	50.500	0,00%

Halfvrijstaand	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 160.000 tot € 200.000	27.500	29.000	31.100	31.100	0,00%
van € 200.000 tot € 250.000	35.000	37.000	39.500	39.500	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	42.500	45.000	48.000	48.000	0,00%
Vanaf € 300.000	52.500	55.500	59.000	59.000	0,00%

Vrij-staand	2.003	2.005	2.007	2.010	
tot € 160.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 160.000 tot € 200.000	nvt	nvt	nvt	nvt	
van € 200.000 tot € 250.000	40.000	42.500	45.300	45.300	0,00%
van € 250.000 tot € 300.000	50.000	53.000	56.500	56.500	0,00%
Vanaf € 300.000	60.000	63.500	67.500	67.500	0,00%

- In 2006 zijn de prijzen met 1,2% geïndexeerd. In de grondprijzen 2007-2009 is deze indexering verwerkt.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

B. Prijsstijging

Onderstaand volgt een nadere toelichting op de gehanteerde prijsstijging van de minimumprijzen

Jaar	Prijsstijging	Motivering
2003-2004	Nvt	Nvt
2005	5-6 % t.o.v. 2003	De prijsstijging van 5-6% betekent ongeveer 2,5 a 3% per jaar (2003-2005). Dit komt ongeveer overeen met de jaarlijkse kostenstijging van die periode. De prijsstijging op de woningmarkt was circa 9% per jaar en dus is er voorzichtig omgegaan met de grondprijsstijging. Voorzichtigheid vanwege de zich aankondigende economische tegenwind (Besluitnota grondprijzenbeleid 2005-2006)
2006	1,2% t.o.v. 2005	BDB index 2005 1,2%
2007	5-6 % t.o.v. 2006	De verkoopprijzen in de woningmarkt zijn in 1 jaar tijd met 8,4% gestegen en in 2 jaar tijd met circa 20%. Na aftrek van kostenstijgingen en enige voorzichtigheid vanwege het nieuwe bouwbesluit bleef een stijging van 5-6% over. 2 jaar tijd met 20% (Besluitnota grondprijzenbeleid 2007-2009)
2010	Geen	2.
Na 2010	Geen	Grondprijnsbeleid is ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2010

1. Het betreft ondergrenzen. Dit betekent niet dat er prijsstijging hebben voorgedaan. De prijzen worden per project overeengekomen.
2. Voor deze categorie zijn voor verkoopprijzen vanaf € 130.000 de minimale grondprijzen ongewijzigd gebleven. Alhoewel de grondprijzen vanwege de economische crisis wel onder druk staan, is er een aantal argumenten om niet aan de ondergrenzen te tornen. Deze zijn:
 - de ondergrenzen zijn sinds 2005 slechts beperkt verhoogd, terwijl de prijsontwikkeling op de woningmarkt pas in de afgelopen paar jaar is gestagneerd. Ook in de 2 jaar daarvoor (2003/2004) zijn de ondergrenzen slechts licht gestegen.
 - niet alleen de verkoopprijzen van woningen staan onder druk, maar ook de bouwkosten staan, onder meer door de toenemende concurrentie, onder neerwaartse druk.
 - de residuele methodiek is prima in staat om boven de gestelde ondergrenzen de marktontwikkelingen op te vangen.In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is overigens door de heer G. de Kam, bijzonder hoogleraar aan de universiteit van Nijmegen, in opdracht van gemeente en woningbouwcorporaties, eind 2008 een quick scan uitgevoerd naar de hoogte van de *grondprijzen voor woningbouw in Groningen*. Daaruit is gebleken dat de grondprijzen in Groningen zich op een gemiddeld niveau in Nederland bevinden en niet wezenlijk afwijken van bijvoorbeeld Assen en Leeuwarden.

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

C. Begrote en gerealiseerde grondprijzen in de afgelopen jaren

In de afgelopen vijf jaar is met name grond verkocht ten behoeve van woningbouw op locaties CiBoGa, Antillenstraat, Reitdijk, Zilverlaan en Reitdiep. De grondprijzen in de overeenkomsten voor afname van CiBoGa en Antillenstraat laten we bij de verdere analyse buiten beschouwing, omdat deze zijn gebaseerd op overeenkomsten voor 2008. Onderstaand volgt per plan de gerealiseerde verkoopopbrengst per plan uitgedrukt in % afwijking van de minimumondergrens.

Naam plan	% boven minimumprijs	Evt. opmerking
Park Reitdijk	9,2%	Categorie 250.000-300.000 halfvrijstand; 2009
Zilverlaan	33,6%	Categorie 150-000-200.000 rijenwoning; 2010
Reitdiep; Havenappartementen	-18,7%	Categorie 130.000-160.000 appartement 60 GBO; 2009 (TCN) (*)
Oosterhamrikzone	x	Categorie x € 45.714 per woning

*) een gemiddeld appartement varieert van circa 90 tot 110 m2 GBO en daarop is ook het grondprijzenbeleid gebaseerd. Appartementen van slechts 60 m2 GBO zijn te kwalificeren als klein en geschikt voor jongeren- en studentenhuysvesting. De nota grondprijzenbeleid 2010-2012 geeft hier geen ondergrenzen voor doch gaat uit van maatwerk.

D. Gehanteerde prijzen in omgeving

De gegevens uit de omliggende gemeente zijn in beperkte mate aanwezig. Een vergelijking ziet er als volgt uit

Groningen		Zuidhorn		Leek	Tynaarlo
Prijsklasse	Minimum prijs	Prijs klasse	Minimumprijs		
Sociale huur	13.500 of maatwerk beneden > 130.000	100.000-150.000 100-130 m2	15.000		
130.000-160.000	22.400	150.000-175.000 131-160 m2	16% x VON prijs (v.a 24.000) 160.000 = 25.600		
160.000-200.000	28.300 (rij - 150 m2) 31.100 (half vrij -225 m2)	175.000-200.000 161-200 m2	25% x VON prijs (v.a. 43.750) 200.000 = 50.000		
200.000-250.000	33.600 (rij - 150 m2) 39.500 (half vrij 225 m2) 45.300 (vrij - > 330 m2)	200.000-250.000 201-250 m2	30% x VON prijs (60.000)		
250.000-300.000	39.400 (rij - 150 m2) 48.000 (half vrij 225 m2) 56.500 (vrij - > 330 m2)	250.000-350.000 251-350 m2	35% x VON prijs (87.500)		
> 300.000 en part. kavels	50.500 (rij - 150 m2) 59.000 (half vrij 225 m2) 67.500 (vrij - > 330 m2)	> 350.000 en part. Kavels > 350 m2	35 % x VON prijs (122.500) of 175-195 (woon-kern) Zuidhorn	Oostindie Ca 140-190 m2	Ter Borch 250-300 per m2 Eelde

Collegiebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

	m2) of 250-265 (kuifeend)				Ca 250 m2
--	------------------------------	--	--	--	-----------

Globaal gezien liggen de prijzen van Groningen beneden de minimum prijzen van Zuidhorn. Echter het grondprijzenbeleid van Zuidhorn en Groningen is niet direct één op één met elkaar te vergelijken is. Het grondprijzenbeleid van Zuidhorn wordt bepaald op basis van een grondquote in plaats van residuele waarde en daarnaast zijn er verschillen in de standaard kavelgrootte. Groningen heeft een beperkt aantal vrije kavels in de aanbidding aan de Kuifeend. De m2 prijs is vergelijkbaar met de m2 prijs van de nabije gelegen kavels in Ter Borch.

V.O.N. prijzen versus de gehanteerde grondprijzen in de grondexploitaties

In de grondexploitaties CiBoGa, Reitdiep fase III en IV, Oosterhamriktracé, Eemskanaalzone, Europapark en Kempensberg zijn voor de komende jaren grondopbrengsten geraamd. De grondopbrengsten in de grondexploitaties CiBoGa zijn in de grondexploitatie meegenomen op basis van de overeenkomsten met de ontwikkelaars. Voor de grondexploitaties Reitdiep fase III en IV, Kempensberg, Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone zal in de komende jaren een nadere uitwerking plaatsvinden waarbij het woningtype en verkoopprijs bepaald zal worden. Rekening houdend met de geplande V.O.N prijzen zonder indexering en de normeringen voor de bouwkosten inclusief indexering hebben we een residuele berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat er ruimte is om de begrote grondkosten inclusief een prijsstijging van 2% per jaar te dekken. In een aantal prijsklasse is de rek er wel uit en nadert de grondprijs de ondergrens van de prijsklasse.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens is de conclusie dat in de afgelopen periode niet de volledige stijging in de V.o.N prijs is verwerkt in het grondprijzenbeleid. De reden hiervoor is dat de prijzen in het grondprijzenbeleid conservatief/voorzichting worden ingeschat. Het grondprijzenbeleid geeft minimumprijzen. Het uitgangspunt is dat residueel gerekend voor bepaling van de uiteindelijke transacties. In het verleden heeft dit ertoe geleid dat er een bij woningbouwprojecten surplus gerealiseerd is. De inschatting voor de huidige periode is dat voor een aantal woningcategorieën de indruk er is dat de rek er wel uit is en dat de ondergrens van het grondprijzenbeleid eerder bereikt wordt. In de aantal grexten waar nog geen concreet plan ligt wordt gewerkt met deze minimumprijzen.

Toeassing parameters in grondexploitaties

Naast het in de grondexploitatie behoudend rekenen, worden effecten van een muterende rente-, kosten- en/of opbrengstenparameter veelal weergegeven in de risicoparagraaf van de desbetreffende exploitatie. Daarmee ontstaat een globaal beeld van de gevoeligheid van het wijzigen van deze parameters.

Overigens zal een wijziging van alleen een opbrengstenstijging niet correct zijn. Vaak zal dan ook de kostenstijgingsparameter en de rente wijzigen. Voorbeeld van een dergelijke "correlatie" is dat in een matige grondmarkt (mindere ontwikkeling bedrijven en woningen) een aannemer scherp wil inschrijven, omdat de concurrentie groter is. Op dat moment is een kostenstijging over de investering wellicht niet van invloed. Als dan ook deze kosten en opbrengsten niet al te gek ver van elkaar zijn gefaseerd, is het effect veel minder dan alleen kijken naar enkel een verandering van kostenstijging.

Collegebrief - Resultaten herziening grondexploitaties br

Omdat een exploitatie een dynamische rekenmethode is, houden we in ons parameterbeleid rekening met deze correlaties.

De input en opbouw van de ene grondexploitatie kan (op onderdelen) verschillen van de andere (bijvoorbeeld verschillende methoden van civieltechnische ramingen). Hierdoor is het mogelijk dat binnen bepaalde grondexploitaties de planeconoom afwijkt van de algemene uitgangspunten voor de indexerings van kosten, renteontwikkeling en opbrengsten. Dit gebeurt uiteraard alleen met een goede toelichting op deze afwijking(en).

Tot slot is het goed te beseffen dat deze parameters slechts een onderdeel zijn van de dynamische grondexploitatie. De grondexploitatie is een sturingsinstrument en geeft financiële input voor de maken uitvoeringskeuzes en eventuele benodigde bijstuuringsmaatregelen om tijd, geld en kwaliteit op elkaar af te stemmen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen

Registratienr. RO 13.3982539

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller Tjerd van Riemsdijk

Telefoon

E-mail @groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie CiBoGa 2013 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.558.000,-- (eindwaarde 31-12-2027);
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. Subsidie VROM € 17.420.000,--;
 - b. Subsidie verkeer en waterstaat € 4.311.000,--;
 - c. WIG € 1.951.000,--;
 - d. Overige subsidies € 980.000,--;
 - e. Stadsvernieuwingsfonds € 13.080.000,--;
 - f. Fonds bodemsanering € 8.257.000,--;
 - g. Keuzenota € 7.045.000,--;
 - h. Bouwleges € 1.100.000,--;
 - i. Egalisatiereserve € 2.496.000,--;
 - j. Verrekening verliesvoorziening jaarrekening 2011 € 1.843.000,--;
 - k. Bijdrage beleid bereikbaarheidsstudie UMCG € 50.000,--;
 - l. Egalisatiereserve t.b.v. parkeergarage Boterdiep € 4.250.000,--;
 - m. Bijdrage parkeergarage Boterdiep van parkeerbedrijf € 1.238.158,--;
 - n. Bijdrage parkeergarage Boterdiep extra beleid € 4.080.000,--;
 - o. Bijdragen diversen derden € 5.523.305,--;Subtotaal: € 73.624.463,--;
 - p. Grondopbrengsten woningbouw € 22.327.833,--;
 - q. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.167,--;
 - r. Opbrengstenstijging € 2.811.000,--;Totaal (afgerond) : € 112.560.000,--;
- III. het beschikbare uitvoeringskrediet van € 92.081.000,-- te verhogen met € 2.863.000,-- zodat een totaalkrediet van € 94.944.000,-- beschikbaar komt voor de jaarschijven tot en met 2015;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 6 december 2012 heeft uw raad de grondexploitatiebegroting CiBoGa 2012 vastgesteld. Zoals afgesproken voor de sleutelprojecten vragen wij uw raad de herziene exploitatiebegroting CiBoGa 2013 vast te stellen en een aanvullend uitvoeringskrediet tot en met 2015 beschikbaar te stellen.

Inleiding

Deze herziene grondexploitatie ligt ter vaststelling aan u voor. Enerzijds vanwege de afspraak met uw raad om de grondexploitaties van sleutelprojecten jaarlijks te herzien. Anderzijds is er een aantal inhoudelijke redenen om deze exploitatie te herzien. Vele werkzaamheden zijn het afgelopen jaar verricht, waardoor kostenramingen nu als concrete kosten geboekt zijn. Bovendien zijn de kosten in overeenstemming met afspraken met derden deels verrekend. Het betreft hier de tijdelijke verhuur aan Nijestee en de lening aan het Infoversum.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie inclusief het gewijzigde uitvoeringskrediet.

Kader

Het voorstel is overeenkomstig met de gemaakte afspraken met uw raad voor wat betreft het jaarlijkse tijdstip van deze besluitvorming.

Argumenten/afwegingen

De inzet van een aantal jaren geleden om tijdelijke ontwikkelingen van zowel het OpenLab als van het Bodenterrein en het Evenementengebied te realiseren werpen hun vruchten reeds af. Het gebied manifesteert zich weer als een leefbaar onderdeel van de stad. Door de diversiteit aan evenementen en de genoemde ontwikkelingen geeft het de beleving van een spannend en vernieuwend gebied, waar de toekomst al plaatsvindt. Bezoekersaantallen van het gebied nemen behoorlijk toe. Het Infoversum zal hieraan medio volgend jaar bij haar opening zeker weer een extra dimensie aan geven.

De voorliggende herziene grondexploitatie geeft voldoende ruimte om de nodige investeringen te doen die voor dit gebied in de toekomst nodig zijn. Wanneer we ons realiseren dat er in de afgelopen periode nauwelijks financieringen voor ontwikkelingen van derden van de grond kwamen en in dit gebied toch nog investeringen voor de genoemde projecten zijn gerealiseerd, hebben we groot vertrouwen in verdere kwalitatieve hoogwaardige ontwikkelingen in het Ebbingekartier.

Met de ingebruikname van de Vrydemalaan en de Bloemsingel zijn de concrete uitvoeringskosten van zowel de boven- en ondergrondse infrastructuur in de grondexploitatie meegenomen.

De uitvoering van de Vrydemalaan is uiteindelijk ruim binnen de begroting uitgevoerd, wat nu in deze herziening is verwerkt. Tevens zijn dit jaar de voorbereidingen gestart voor de verdere woningbouwontwikkeling op blok 4c, 6b en 6. Deze ontwikkelingen zijn in de planning reeds in de vorige herziening naar achteren geschoven, vanwege de woningmarktontwikkelingen. Eveneens vertragen de ontwikkelingen van het hotel en de woningen op blok 8. De uitvoeringstermijn van de exploitatie is bijgesteld tot 2027. Het programma is nader uitgewerkt.

Binnen CiBoGa wordt al geruime tijd rekening gehouden met lage grondprijzen. Ten aanzien van deze prijzen is er echter voor deze herziening nog voor gekozen deze niet aan te passen. Vooral nu de tijdelijke inrichting en het gebruik ervan een positieve invloed heeft op de leefbaarheid en de beleving van het gebied liggen er voor de komende periode wellicht kansen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

3

Sinds verleden jaar is de exploitatie van de Boterdiepparage in de grondexploitatie ingebracht. Dit bracht voor deze exploitatie ook een extra risico met zich mee die deels is opgetreden (hogere onrendabele top Boterdiepparage). De onrendabele top van deze Boterdiepparage is toegenomen van € 8 miljoen naar € 9,1 miljoen. Daarnaast is dekking uit het resultaat van parkeerbedrijf veel minder. In de herziening van deze grondexploitatie is daarom een aanvullende dekking vanuit middelen extra beleid opgenomen.

Naast de genoemde veranderingen hebben nog enige verschuivingen plaatsgevonden in de bijdragen van derden zoals die uit de RegioTram en het resultaat vanuit de lening aan het Infoversum.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De voorgestelde besluiten hebben invloed op de wijze waarop en wat er in het totale gebied ontwikkeld en voor een deel tijdelijk ontwikkeld wordt. Over al deze ontwikkelingen en de voortgang ervan worden diverse gremia geïnformeerd. Bij voornemens van beleidsmatige aard, zoals het maken van een nieuw bestemmingsplan zijn en worden de diverse bewoners/buurtvertegenwoordigers zoals de buurtverenigingen Hortusbuurt, de Korrewegwijk, de Oosterparkwijk en Binnenstad Oost voortijdig geïnformeerd om goed voorbereid hun wettelijke participatie/inspraak te kunnen vervullen. Bij uitvoerende maatregelen worden bilateraal de direct betrokken bewoners en/of instellingen als RUG en UMCG schriftelijk en/of mondeling op de hoogte gesteld.

Ongeacht de huidige marktsituatie moet geconstateerd worden dat ontwikkelingen van zowel infrastructuur als van opstallen, weliswaar minder dan was gepland, nog steeds plaatsvinden. In het afgelopen jaar zijn deze als volgt:

- de tijdelijke inrichting van het stadstrand en het evenemententerrein en de bouw van diverse paviljoens in het Open Lab Ebbinge;
- de jaarlijkse terugkerende evenementen zoals Maker fair, Eurosonic, Zienerama, Kei-week, het Volleybaltoernooi, de Ommelandermarkt en de vele incidentele evenementen;
- de ingebruikname van de Vrydemalaan en Bloemensingel en het buiten gebruikstellen van de Antonius Deusinglaan;
- de oplevering en de bewoning van het woongebouw Courtine, waarvan de Stichting Schots en Scheef deel uitmaakt; en
- de bouw van het Infoversum.

Financiële consequenties

De totale investering van de grondexploitatie bedraagt € 112.558.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. De dekking bedraagt € 112.560.000,-- op eindwaarde 31-12-2027. Een kleine positief saldo is het resultaat.

De boekwaarde over de kosten, verplichtingen en ramingen tot en met de jaarschijf 2015 bedragen € 94.944.000,--.

Het huidige krediet is € 92.081.000,--. Voor de huidige boekwaarde over de kosten, verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 is een krediet benodigd van voornoemde € 94.944.000,-- zodat er een aanvullend krediet moet worden aangevraagd van € 2.863.000,--.

De begroting en het aan te vragen krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 112.560.000,--.

De dekking bestaat uit:

- a. Subsidie VROM € 17.420.000,--;
- b. Subsidie verkeer en waterstaat € 4.311.000,--
- c. WIG € 1.951.000,--
- d. Overige subsidies € 980.000,--

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013

4

- e. Stadsvernieuwingsfonds € 13.080.000,--
 - f. Fonds bodemsanering € 8.257.000,--
 - g. Keuzenota € 7.045.000,--
 - h. Bouwleges € 1.100.000,--
 - i. Egalisatiereserve € 2.496.000,--
 - j. Verrekening verliesvoorziening jaarrekening 2011 € 1.843.000,--
 - k. Bijdrage beleid bereikbaarheidsstudie UMCG € 50.000,--
 - l. Egalisatiereserve tbv parkeergarage Boterdiep € 4.250.000,--
 - m. Bijdrage parkeergarage Boterdiep van parkeerbedrijf € 1.238.158,--
 - n. Bijdrage parkeergarage Boterdiep extra beleid € 4.080.000,--
 - o. Bijdragen diversen derden € 5.523.305,--
- Subtotaal: € 73.624.463,--
- p. Grondopbrengsten woningbouw € 22.327.833,--
 - q. Grondopbrengsten verkoop commerciële ruimte € 13.797.167,--
 - r. Opbrengstenstijging € 2.811.000,--
- Totaal (afgerond) : € 112.560.000,--

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene grondexploitatie CiBoGa

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie CiBoGa
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015

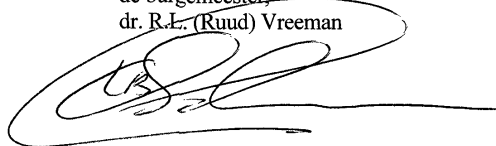
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 Nieuwbouw	2.863	2.863	0
			0
Totale begrotingswijziging	2.863	2.863	0

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3972582
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19 november 2013
Datum raadscommissie	4 december	Portefeuillehouder	R. v/d Schaaf
Bijlagen	1 (exploitatiebegroting)	Steller	Herman Lubbers
		Telefoon	367 81 11
		E-mail	herman.lubbers@groningen.nl

Onderwerp

Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de integrale herziene grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 50.647.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen en bedrijven € 28.564.000,-;
 - b. bijdragen derden € 3.823.000,-;
 - c. subsidie "Mooi Nederland" € 150.000,-;
 - d. ISV wijkvernieuwing 2010 en IPSV wijkvernieuwing € 927.000,-;
 - e. incidenteel nieuw beleid woningbouw € 1.232.000,-;
 - f. structureel nieuw beleid woningbouw 2007 € 1.352.000,-;
 - g. structureel nieuw beleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,-;
 - h. ISV-III 2011 € 102.000,-;
 - i. beheeropbrengsten € 450.000,-;
 - j. reserve grondzaken € 6.734.000,-;
 - k. ISV-III Kwaliteit differentiatie woningbouw € 250.000,- (2011) en € 250.000,- (2012);
 - l. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011 € 4.424.000,-;
- III. het exploitatietekort van € 436.000 te dekken met een aanvullende bijdrage uit de reserve Grondzaken. De totale dekking uit de reserve Grondzaken komt daarmee uit op € 7.170.000,-;
- IV. voor het project Oosterhamrikzone voor de jaren 2014 en 2015 een vervolgkrediet van € 1.857.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 40.570.000,- van de totaal begrote kosten van € 50.647.000,-;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet openbaarheid van bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 30 januari 2013 heeft uw raad de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2012 vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 vast te stellen en een aanvullend krediet voor de jaarschijven 2014 en 2015 beschikbaar te stellen. Per 1-1-2014 wordt een exploitatietekort geraamd van € 436.000,--. Met een aanvullende bijdrage uit de reserve Grondzaken is de begroting sluitend.

Inleiding

Met het opstellen van de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 en het opnieuw vastleggen van de afspraken met Nijestee rond de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé (SOK) is een nieuwe financiële basis gelegd voor de realisatie van de Oosterhamrikzone. In dit raadsvoorstel, met bijbehorende bijlagen, wordt de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013 toegelicht.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie inclusief gewijzigd uitvoeringskrediet.

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar herzien te worden. Naast de gebruikelijke vormtechnische wijzigingen, zoals het verwerken van gerealiseerde kosten en opbrengsten en het doorvoeren van kosten- en opbrengstenstijgingen, is in deze grondexploitatie ook de Routekaart Oosterhamrikzone 2013 verwerkt.

Argumenten/afwegingen

In de Routekaart Oosterhamrikzone 2013, waarover uw raad begin november is geïnformeerd, hebben we laten zien wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Hierbij hanteren we de Routekaart als een dynamisch document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt, mede op basis van de voortgang van de ontwikkelingen en veranderende omstandigheden. Een aspect dat van belang is geweest bij het opstellen van de Routekaart betreft de financiële kaders zoals verankerd in de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone. Daar waar wij bij de herziening in 2012 een technische herziening hebben uitgevoerd, waarbij naast de gebruikelijke herziening van de begroting ook wijzigingen zijn aangebracht in de programmering en uitgiftempoo, hebben wij in 2013 een herziening opgesteld in de geest van de Routekaart. Dit heeft er in geresulteerd dat daar waar het kan kostenbesparingen zijn doorgevoerd, daar waar het moet de geprognosticeerde opbrengsten zijn verlaagd, terwijl gelijktijdig investeringen zijn toegevoegd om de Routekaart op essentiële punten te kunnen blijven uitvoeren.

Ook hebben wij onze grondexploitatie gebaseerd op de uitkomsten van de onderhandelingen met Nijestee inzake de SOK, waarover uw raad in november is geïnformeerd. De SOK blijft vooralsnog in zijn huidige vorm gehandhaafd waardoor wij, in tegenstelling tot onze winstwaarschuwing in augustus, nu geen verlies hoeven te nemen. In het verlengde hiervan is het risicoprofiel van de grondexploitatie voor dit onderdeel negatief bijgesteld.

In het vervolg gaan wij in op de belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatie.

Algemeen.

De herziene integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied.

De integrale begroting is opgebouwd uit de volgende hoofdprojecten:

1. Routekaart;
2. A- en B-locatie;
3. C-locatie;
4. Oosterhamrikkade Zuidzijde (vh deelgebied D);
5. Stadswerf (vh deelgebied E1);

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

3

6. Paradijsvogelstraat (vh deelgebied E2);
7. Struisvogelstraat (vh deelgebied F);
8. Alfa Laval (vh deelgebied G);
9. Antillenstraat (vh Korrezoom);
10. Wielewaalplein;
11. Van Starckenborgh Oostzijde (vh v. Simmerenlocatie);
12. Bornholmstraat;
13. Tijdelijk Beheer.

Elk hoofdproject resulteert in een exploitatieresultaat. In de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone leiden de exploitatieresultaten per hoofdproject gezamenlijk tot het exploitatieresultaat van de Oosterhamrikzone.

In de herziening van de integrale grondexploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2013 is uitgegaan van de boekwaarde en de aangegane verplichtingen per 1 juli 2013. De exploitatieduur van deze herziene begroting bedraagt 15½ jaar, gerekend vanaf 1 juli 2013. De kosten, bijdragen en opbrengsten uit grondverkoop zijn geraamd in de jaren 2013 tot en met 2028.

De kosten in de begroting zijn herzien en daar waar nodig geïndexeerd met de kostenstijgingsparameter van 3%. Voor enkele kostenposten zijn nieuwe ramingen uitgewerkt.

De geprognosticeerde opbrengsten en bijdragen zijn bijgewerkt met de nu voorliggende plannen en afspraken zoals verwerkt in de Routekaart. Als gevolg daarvan zijn opbrengsten op deellocaties verlaagd binnen de kaders van het grondprijzenbeleid. Mede door deze wijziging, waarbij de grondopbrengst in absolute zin is verlaagd, en hierbij vervolgens het prijsniveau van 2011 is gehanteerd, worden vanaf het 3^e jaar, voor het eerst in 2013 (in afwijking van de generieke parameters), de opbrengsten jaarlijks geïndexeerd met 2% opbrengststijging.

Wijzigingen t.o.v. de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012.

De wijzigingen in de integrale grondexploitatie zijn onder te verdelen in kostenbesparingen, opbrengstverlagingen en de toevoeging van noodzakelijke investeringen. De wijzigingen hebben over het totaal genomen een licht negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie van € 436.000,--. Voorgesteld wordt om dit tekort te dekken vanuit de reserve Grondbedrijf.

Doorgevoerde kostenbesparingen zijn gevonden in een gemotiveerde vermindering van de kostenposten voor bodemsanering en sloopwerkzaamheden en daaraan gekoppelde planontwikkelingskosten. Deze ramingen waren tentatief opgesteld en zijn o.a. door marktconsultatie en gedetailleerde inventarisaties naar beneden bijgesteld.

Door de gewijzigde marktomstandigheden, heronderhandelingen en het wijzigen van het programma (verlagen VON-prijsniveau) is in de grondexploitatie rekening gehouden met een verlaagde grondopbrengst voor de deelprojecten Oosterhamrikkade nz (A- en B- en C-locatie), het plan Berlagehof-Antillenstraat en de Alfa Laval locatie. Deze verlaging heeft plaatsgevonden binnen de marges van het grondprijzenbeleid. Daarnaast is een bijdrage van Nijestee in het exploitatietekort van de locatie Bornholmstraat, volgend uit de SOK, in de grondexploitatie opgenomen.

In de Routekaart hebben we beschreven wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Dit vergt ook investeringen door ons als gemeente om pro-actief te laten zien dat wij serieus werk maken van de ontwikkeling van deze zone. Wij hebben om deze reden extra plankosten voor de regiewerkzaamheden in de zone opgenomen, om onze nieuwe werkwijze te kunnen voortzetten. Daarnaast is geld gereserveerd om de groene oever ter plaatse van de woonboten te verbeteren en om op noodzakelijk plaatsen in de openbare ruimte te kunnen investeren. Wij dragen zorg voor het netjes en toegankelijk maken van de huidige bouwlocaties die er verpauperd bij liggen. En wij willen hier, samen met Nijestee, ruimte scheppen voor tijdelijke initiatieven.

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

4

Resumé.

Samengevat zijn de totale kosten geraamd op € 50.647.000,--. Van de geraamde totale kosten is per 1 juli 2013 € 33.862.000,-- uitgegeven. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 28.564.000,--. Van de totaal geraamde grondopbrengsten is per 1 juli 2013 € 5.252.000,-- gerealiseerd. De totale bijdragen zijn, inclusief een extra dekking uit de reserve Grondbedrijf, geraamd op € 22.083.000,-- op eindwaarde, waarvan per 1 juli 2013 reeds € 19.068.000,-- is gerealiseerd.

Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren op deze wijze in een sluitende exploitatiebegroting.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

De Routekaart Oosterhamrikzone is een basisuitwerking voor de zone. Het geeft de kaders weer voor de vervolgstappen in de zone. Met de voorliggende herziene grondexploitatie, inclusief de toevoeging van investeringen voor de korte termijn, kunnen wij de noodzakelijke investeringen in de zone doen waar dit gebied om vraagt. Daarbij is het ook een financieel kader voor het vervolg van onze werkzaamheden en de participatie met en door de omgeving.

Financiële consequenties

Uit de herziene integrale grondexploitatie blijkt dat de kosten met afgerond € 1.114.000,-- zijn afgenomen van € 51.761.000,-- in de begroting van 2012 tot € 50.647.000,-- in deze herziene begroting 2013.

De bijdragen van derden zijn met € 769.000,-- toegenomen als gevolg van het in deze herziening opnemen van een bijdrage van Nijestee in het exploitatietekort van de locatie Bornholmstraat en van rentetoevoeging aan de resultaatsverrekening met Nijestee, een en ander conform de SOK.

De gemeentelijke bijdragen zijn ten opzichte van de begroting 2012 met € 386.000,-- toegenomen.

Deze verhoging is het gevolg van een aanvullende bijdrage van € 436.000,-- uit de reserve Grondzaken en een verlaging van de te realiseren beheeropbrengsten uit het tijdelijk beheer van € 50.000,--, samen € 386.000,--.

Voor de uitvoering van de visie Oosterhamriktracé zijn verschillende kredieten verstrekt. In de tabel is dit chronologisch in beeld gebracht.

Omschrijving	datum Raadsbesluit	nr.	bedrag
Verwerving Oosterhamriktracé	27 februari 2002	196	1.707.000
Verwerving Oosterhamriktracé	29 januari 2003	199	1.127.000
Verwerving Oosterhamriktracé	17 december 2003	175	175.000
Visie Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	17 december 2003	153	14.700.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	31 mei 2006	34	5.461.000
Verwerving Oosterhamriktracé	28 juni 2006	6g	1.236.000
Oosterhamriktracé, uitvoeringskrediet	27 juni 2007	12	5.430.000
Plankostenkrediet Waterrand, A en B	28 mei 2008	6g	179.000
Verwerving Oosterhamriktracé	26 augustus 2008	6h	399.000
Antillenstraat, uitvoeringskrediet	28 oktober 2009	6l	46.000
Plankostenkrediet A en B	29 september 2010	6c	231.000
Uitvoeringskrediet, OHT	15 december 2010	6e	9.275.000
Plankostenkrediet	30 maart 2011	7c	103.000
Herziening grex Oosterhamriktrace 2011	25 januari 2012	6g	519.000-
Herziening grex Oosterhamriktrace 2012	30 januari 2013	8b-12	837.000-
Totaal aan vastgestelde kredieten			38.713.000

Raadsvoorstel - Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013

5

Op 30 januari 2013 heeft u € 38.713.000,-- miljoen krediet verstrekt. De gemaakte kosten per 1 juli 2013 bedragen € 33.862.000,--. De uitgegeven bedragen vallen binnen het afgegeven krediet. De verwachting is dat voor de komende twee jaarschijven 2014-2015 (inclusief het 2e halfjaar van 2013) een bedrag van € 40.570.000,-- nodig is. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering tot en met 2015 is het daarom gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.857.000,--. De totale kosten worden in deze herziene exploitatiebegroting 2013 geraamd op € 50.647.000,--.

Het benodigde weerstandsvermogen voor de Oosterhamrikzone is verhoogd ten opzichte van 2012. De nog te realiseren forse grondopbrengsten en de uitvoering van de SOK met Nijestee liggen ten grondslag aan deze verhoging. Wij hebben uw raad in november geïnformeerd over de uitkomsten van de onderhandelingen over de SOK met Nijestee. Deze blijft vooralsnog gehandhaafd in zijn huidige vorm, maar bezit door zijn aard en omvang een fors risicoprofiel. De risico's ten aanzien van sloop- en saneringskosten zijn als gevolg van de uitvoerige inventarisatie en marktconsultatie lager ingeschat.

Begrotingswijziging 2013							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Financiële begrotingswijziging	Dienst	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
8.2 Wonen - nieuwbouw	RO/EZ	436		436		436	-
Totale begrotingswijziging		436	-	436	-	436	-

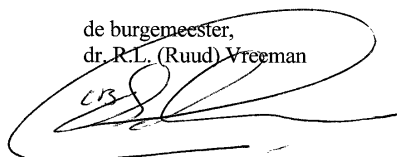
Begrotingswijziging voor investeringskrediet Grondexploitatie Oosterhamrikzone			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2013 t/m 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	1.857	1.857	0
Totale begrotingswijziging	1.857	1.857	0

Realisering en evaluatie

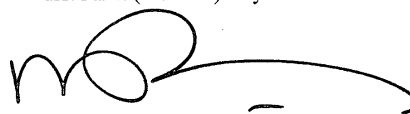
In 2014 willen wij de Routekaart, binnen de kaders van de integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013, verder uitwerken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3991926
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	19 november 2013
Datum raadscommissie	4 december 2013	Portefeuillehouder	Van der Schaaf
Bijlagen	Grondexploitatie Meerstad 2013	Steller	R. Asschert
		Telefoon	367 86 35
		E-mail	rene.asschert@groningen.nl

Onderwerp

Grondexploitatie Meerstad 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Grondexploitatie Meerstad 2013 vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de budgetten voor het jaar 2014 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 1 "Grondexploitatie Meerstad 2013" bij dit raadsbesluit overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Met de Grondexploitatie Meerstad 2013 wordt inzicht gegeven in de actuele stand van het project Meerstad op basis van de nieuwste inzichten.

Bij het opstellen van eerdere herzieningen, Grondexploitatie Meerstad 2011 (vastgesteld in de raad van januari 2012) en Grondexploitatie Meerstad 2012 (vastgesteld in de raad van februari 2013) hebben achtereenvolgens forse aanpassingen met bijbehorende afboekingen plaats gevonden. Daarbij is toen voornamelijk rekening gehouden met de economische crisis waarin we verkeren en de effecten daarvan op tegenvallende opbrengsten uit de verkoop van woningen.

We zijn nu een jaar verder en lijken voor het eerst de verkoop prognoses wel te kunnen realiseren. Naast een mogelijk stabilisering van de economische omstandigheden hebben de ontwikkelingen van woningen met nieuwe partijen hun eerste vruchten afgeworpen. Deze producten zijn rond de zomer in de verkoop gegaan en vanaf dat moment is het aantal verkopen en opties weer toegenomen. Op dit moment (30 oktober 2013) zijn 20 van de voor 2013 25 geplande verkopen gerealiseerd. Het aantal (betaalde) opties is van 8 begin dit jaar opgelopen naar 33. We schatten in dat met deze ontwikkelingen we de vorig jaar ingezet prognose van woningverkopen kunnen realiseren.

Daarnaast zien we dat ook in de meerjarige prognoses voor de stad als geheel, het project Meerstad een dominante plaats in kan en zal nemen in de woningbouwbehoefte die daaruit blijkt. Deze nieuwe prognoses geven ons dan ook nu geen aanleiding onze vorig jaar ingezette lijn van de woningbouwafzet aan te passen.

Ook voor de andere onderdelen zijn er dit jaar geen redenen onze uitgangspunten aan te passen, met uitzondering van een tweetal punten:

1. wij hebben onze bijdrage aan de Sontbrug verlaagd. Als gevolg van een aanbestedingsvoordeel hebben wij onze bijdrage met € 9 miljoen verlaagd, hetgeen tot een voordeel van bijna € 5 miljoen op NCW leidt;
2. vanwege de onzekerheid met betrekking tot de beoogde waardevermeerdering van Meerstad-Noord hebben we ervoor gekozen om de hiervoor geprognosticeerde inkomsten van € 20 miljoen vanaf 2020 te verlagen met € 7,5 miljoen (prijspeil 2020). Het risico op de beoogde waardevermeerdering voor Noord is namelijk toegenomen omdat we een jaar verder zijn en er nog geen volledig uitgewerkt plan ligt.

Voor het overige hebben wij de uitgangspunten en parameters van deze grondexploitatie niet aangepast ten opzichte van die van vorig jaar.

Op basis van de huidige omstandigheden en de eerste gunstige tekenen van het herstel in de woningverkopen, blijven wij vertrouwen 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 afronden. Hiermee wordt het gebied goed ontsloten voor bewoners en recreanten en maken we het klaar voor de toekomst.

Inleiding

De voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2013 is een voortzetting en actualisatie van de vorig jaar vastgestelde Grondexploitatie Meerstad 2012. Er is geen aanleiding om de ingezette koers en daar aan ten grondslag liggende uitgangspunten aan te passen. Het aanbestedingsvoordeel van de Sontbrug gebruiken we om de geprognosticeerde meeropbrengst voor Meerstad-Noord te verlagen.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

3

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2013.

Kader

Voor de grondexploitatie Meerstad heeft uw raad niet rechtstreeks krediet verstrekt. Als 100% en enig aandeelhouder (en financier) van GEMM Beheer BV en 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 al deze kredieten en de voortgang gedurende het jaar van het project (en dus GEMM Beheer BV en GEMM CV) vindt plaats via de Sleutelrapportage.

Argumenten/afwegingen

Door de economische crisis was het in voorgaande grondexploitaties noodzakelijk Meerstad op meerdere onderdelen aan te passen. Hierbij zijn in 2011 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. En vervolgens is in 2012 als gevolg van de aanhoudend tegenvallende verkoopcijfers en de verwachtingen ten aanzien van het moment van herstel nog een forse aanpassing in met name de fasering van de verkopen doorgevoerd, met een additionele afboeking tot gevolg.

Woningverkoppen.

We zijn nu een jaar verder en het lijkt erop dat we de vorig jaar opgenomen verkoopprognoses kunnen realiseren. Op de woningmarkt zijn de eerste tekenen van herstel zichtbaar. We hadden in de vorig jaar vastgestelde grondexploitatie ingezet op het verkopen van 25 woningen. In het eerste halfjaar is er nog weinig gebeurd. Pas met het in de verkoop brengen van nieuwe producten, die als gevolg van de ontvlechting met nieuwe partijen konden worden ontwikkeld, is er weer volop beweging in de verkoopcijfers te zien. Op dit moment (eind oktober 2013) zijn 20 woningen verkocht. Daarnaast zien we dat ook het aantal betaalde opties fors is toegenomen van 8 begin dit jaar naar nu 33. Dit geeft aan dat we op de goede weg lijken te zijn. Op basis van deze aantallen durven we te stellen dat we de doelstelling voor 2013 gaan halen. We zien dan ook geen aanleiding onze aannames aan te passen als gevolg van de actuele verkopen.

Ook zijn dit jaar de woningbouwprognoses voor de stad en regio geactualiseerd. Het woningbouwprogramma en fasering zoals we dat vorig jaar in de grondexploitatie hebben opgenomen, lijkt op basis van de huidige inschattingen van de woningbehoefte realistisch. Dus ook voor de langere termijn zijn er voor ons thans geen redenen deze uitgangspunten aan te passen.

Ten aanzien van de grondprijzen constateren we dat de werkelijke verkoopprijzen passen binnen de in de Grondexploitatie opgenomen prijzen. Binnen Meerstad wordt de residuele grondprijsmethode toegepast. Dat wil zeggen dat de vrij op naam prijs het uitgangspunt is oftewel welke maximale vraagprijs durven de ontwikkelaars binnen Meerstad in de huidige markt te hanteren om succesvol te kunnen zijn. De vrij op naam prijs minus de bouwkosten en de bijkomende kosten leveren de grondwaarde op. Er ligt niet altijd een directe rechtstreekse relatie met de grootte van de kavel, aangezien een van de kwaliteiten binnen Meerstad ook wordt gevonden in de opzet van het stedenbouwkundig plan, te weten ruim en landelijk wonen in een rustige omgeving. Dat houdt in, dat bij sommige producten op basis van de residuele benadering niet de volledige kavelgrootte doorgerekend kan worden in de vrij op naam prijs.

Raadsvorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

4

Wel blijft het onzeker in welk tempo deze behoefte de komende jaren daadwerkelijk kan worden omgezet in concrete woningaankopen. Om deze reden geldt dat we de voorziening voor tegenvallende verkopen ad € 5 miljoen die we in voorgaande grondexploitaties hadden opgenomen voorlopig handhaven, want dit risico is en blijft groot.

Bedrijventerreinen.

In de Grondexploitatie Meerstad 2012 hebben we de start van de uitgifte van bedrijventerreinen naar achteren in de tijd verplaatst. We zien geen aanleiding dit aan te passen. Ook de inschatting van het risico is onveranderd.

Overige uitgangspunten.

In de Grondexploitatie 2013 zijn geheel in lijn met de Grondexploitaties 2011 en 2012 (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. Met name de specifieke kenmerken van het plan Meerstad maken dat wij met deze parameters afwijken van de voor de overige grondexploitaties van de gemeente gehanteerde parameters. Dat zit aan de ene kant in de opbouw van onze kosten. Met name door het vele grondwerk en de kansen dat er werk met werk kan worden gemaakt, is het reëel uit te gaan van andere indexen. Datzelfde geldt ook voor de opbrengsten. Omdat wij een geheel nieuw landschap creëren en daarmee in de komende jaren veel meer waarde aan het landschap toevoegen (de 1.000e woning komt in een andere wereld terecht dan de eerste 100), ontstaat er veel meer mogelijkheid de prijzen van de kavels te verhogen dan elders. Deze analyses zijn in 2011, 2012 en nu ook weer voor 2013 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 nu nog steeds een bovengemiddeld lange looptijd van 25 jaar kent.

Inhoudelijke wijzigingen.

De enige echte wijziging in deze grondexploitatie ten opzichte van die van vorig jaar is dat we de verlaging van onze bijdrage aan de Sontbrug als gevolg van een aanbestedingsvoordeel van € 9 miljoen hebben ingezet om de geprognosticeerde meeropbrengst voor Meerstad-Noord te verlagen. Het risico op de beoogde waardevermeerdering voor Noord is namelijk toegenomen omdat we een jaar verder zijn en er nog geen volledig uitgewerkt plan ligt.

Investerings in het gebied: aanleg vaarverbinding.

In 2013 is gestart met het aanleggen van de vaarverbinding. Bij het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2012 is er voor gekozen wel deze grote investering in het gebied te doen. Door de aanleg van de vaarverbinding te combineren met een landschappelijk raamwerk kunnen we gelijktijdig de ruimte creëren voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Daarnaast kan op korte termijn het gebied aantrekkelijk worden gemaakt voor recreatief gebruik, voor zowel bewoners als niet-bewoners. Het graafwerk is gestart en dit voorjaar wordt ook de sluis gebouwd, zodat het Woldmeer aangesloten wordt op openbaar water. Hiermee wordt een belangrijke belofte van Meerstad aan haar (toekomstige) bewoners ingelost.

Communicatie en marketing.

In het afgelopen jaar is met name de communicatie en marketing gericht op het gebied en de beleving daarvan. Er is gekozen om te laten zien wat Meerstad al heeft en welk toekomstperspectief het biedt. Zo zijn er veel potentiële kopers en andere belangstellende naar Meerstad getrokken met het maisdoolhof, de Ballon Fiesta Meerstad, de aanplant van 1.000 bomen en de open dagen.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

5

Daarnaast is ook met de introductie van nieuwe producten in een prijsklasse tot € 250.000,- Meerstad onder de aandacht gebracht. Deze lijn zal ook voor 2014 worden voortgezet.

Risico's.

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 specifiek risico is de beoogde meeropbrengst voor Noord. Een laatste oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Omdat de grondexploitatie van Meerstad nog steeds een hoge boekwaarde kent en deze met externe leningen is gefinancierd, zijn de rentelasten hoog. De komende periode zal ook verder onderzocht moeten worden of het mogelijk is niet alleen de rentelast te verlagen, maar ook het renterisico ook voor de toekomst verder te beperken. Hiertoe zal in nauw overleg tussen gemeente en GEMM CV gekeken worden of en op welke wijze een verdere aanpassing en conversie van de leningportefeuille kan leiden tot een verlaging van rentelasten en renterisico

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

- Produktontwikkeling en marketing. In 2013 zijn starterswoningen en "groeiwoningen" op de markt gebracht. Daarnaast 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 2014 niet alleen de "vindbaarheid" van Meerstad, maar zal ook het informatiecentrum verplaatst worden. Met deze activiteiten moeten in 2014 minimaal 50 kavels/woningen verkocht kunnen worden.
- Voor Meerstad-Noord worden de mogelijkheden van een "energieleverend landschap" onderzocht. U bent hierover afzonderlijk geïnformeerd.
- Ten behoeve van het realiseren van de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk is een beroep worden gedaan op reguliere subsidiebronnen. Hierop hebben wij een positieve reactie ontvangen en daarmee ligt de eerste € 2,5 miljoen aan subsidie binnen handbereik.
- 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

n.v.t.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2013

6

Financiële consequenties

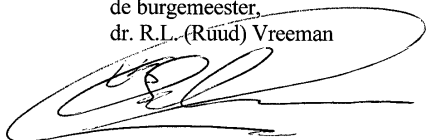
In lijn met andere grondexploitaties is net als vorig jaar ook voor Meerstad het weerstandsvermogen berekend op basis van de binnen de gemeente gehanteerde boxen methode. Op onderdelen is deze berekening aangepast. Zo is vanwege het verlagen van de geprognoseerde inkomsten het risico-profiel voor Meerstad-Noord verlaagd. Daarnaast is het algemene risicoprofiel toegenomen vanwege de toegenomen boekwaarde (als gevolg van onder andere de gedane voorinvesteringen in de vaarverbinding en de rentelasten). Het totaal benodigde weerstandsvermogen is ten opzichte van vorig jaar onveranderd gebleven.

Realisering en evaluatie

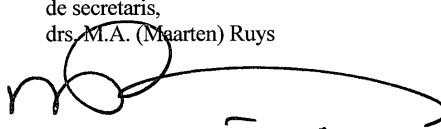
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Rüd) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18 december 2013	Registratienr.	RO 13.3972571
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie	4 december	Portefeuillehouder	R. v/d Schaaf
Bijlagen	1 (exploitatiebegroting)	Steller	Herman Lubbers
		Telefoon	367 81 11
		E-mail	herman.lubbers@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Reitdiep fase III en IV vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 26.562.000;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 2.699.000,--
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 25.735.000,--;
- III. voor het project Reitdiep fase III en IV het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 13.000.000,-- met € 900.000,-- te verlagen tot € 12.100.000,--;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

2

(Publieks-)samenvatting

De exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV is herzien. Het resultaat t.o.v. de vorige exploitatiebegroting is niet gewijzigd. Als gevolg van het uitfaseren van het project is de benodigde kredietruimte voor de komende 3 jaar verlaagd. Vanaf 2014 wordt gestart met de planontwikkeling van Reitdiep fase III en IV, waarna de eerste kavels en woningen worden uitgegeven in 2015.

Inleiding

De exploitatiebegroting voor Reitdiep III en IV is herzien aan de hand van het laatste inzicht in programmering en wijzigingen t.o.v. de laatste herziene begrotingen in januari 2013.

Beoogd resultaat

Het voorliggend voorstel heeft tot doel inzicht te geven in de financiële stand van zaken van de exploitatiebegroting voor Reitdiep fase III & IV. Tevens beogen wij met dit voorstel een start te maken met de verdere ontwikkeling van Reitdiep.

Kader

Het voorstel is gebaseerd op het meerjarenprogramma Wonen. De grondexploitatie Reitdiep fase III en IV is als bijlage toegevoegd bij het raadsvoorstel. Omdat openbaarmaking van de exploitatiebegroting schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, worden deze grondexploitaties u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd.

Argumenten/afwegingen

Algemeen.

De herziene exploitatiebegroting wijkt qua resultaat niet af ten opzichte van de laatst vastgestelde begroting. De kosten zijn naar boven bijgesteld als gevolg van een correctie op de inflatie en het 1 jaar later uitvoeren van de werkzaamheden. Daar staat tegenover een verlaging in het onvoorzien bij de verwerving en het verlagen van de renteparameter. Conform de afspraak in de herziene begroting van januari 2013 is de Groene Enclave financieel volledig geïntegreerd in Reitdiep fase III en IV.

Per saldo is het effect van alle wijzigingen neutraal.

Realisatie Reitdiep fase III en IV.

Op basis van het meerjarenprogramma Wonen hebben wij geconcludeerd dat de realisatie van Reitdiep fase III en IV nu opgepakt kan worden. Door de onzekerheid in de markt is hier bewust een jaar mee gewacht. Nu ontwikkelen wij Reitdiep binnen het woonmilieu "Ruim en Buiten", uiteraard wordt per segment en doelgroep hieraan de vertaling gegeven die passend is bij dit woonmilieu. In totaliteit kunnen in Reitdiep nog circa 450 woningen gerealiseerd worden. Voor de onderbouwing verwijzen wij naar het MJP-wonen die uw raad gelijktijdig met deze grondexploitatie wordt aangeboden.

Bij de ontwikkeling van Reitdiep hanteren wij toekomstgerichte duurzaamheidsambities. Als overheid kunnen wij ze niet allemaal zelf realiseren of dwingend opleggen, maar we kunnen wel de voorwaarden scheppen zodat de toekomstige bewoners van Reitdiep deze duurzaamheidsambities wel zelf zouden kunnen realiseren. Zo willen wij in Reitdiep inzetten op een fors aantal woningen die minimaal door de gebruikers energieneutraal kunnen worden gemaakt of al energieneutraal zijn. Ook zien wij in dit gebied bij uitstek kansen om gebruik te maken van geothermie, waarbij overigens de timing van de verschillende projecten een grote rol gaat spelen.

De belangstelling voor grondgebonden woningen in het woonmilieu "ruim en buiten" is nog steeds substantieel. De vraag zal echter vooral moeten komen van jonge, startende huishoudens met een

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

3

inkomen van anderhalf tot twee keer modaal. Het aanbod zal zich daar op moeten richten qua concept en karakter: woningen met perspectief en toch betaalbaar. Ook veel ruimte voor specifieke wensen is absoluut een must. Dit betekent bijvoorbeeld dat het beproefde concept van particuliere kavels voor tweekapwoningen weer opgepakt wordt. Laat de consument vooral ook zelf bepalen hoe de woning gaat worden. Dit geldt ook voor het thema energie: het concept van de woning is "toekomstbestendig" maar de koper bepaalt het uiteindelijke niveau. Dit sluit goed aan bij onze ideeën over Reitdiep als "proeftuin" voor duurzame en klantgerichte concepten. Tot slot liggen er ook vragen vanuit de doorstroming van de vorige fases van Reitdiep. Wij gaan uit van een flexibel programma, vraaggericht. De drijfveren van consumenten om te kiezen voor nieuwbouw is voornamelijk kwaliteit en locatie. Ook de mogelijke beperking van energiekosten is een item.

Gefaseerde uitvoering.

Qua fasering spelen wij in op de markt vraag. Wij ontwikkelen kleine buurtjes die steeds "af" kunnen worden gemaakt. Hierbij willen wij voorzien in een continue aanbod van bouwrijpe kavels, zowel projectmatig als voor particulier opdrachtgeverschap. De investeringen mogen hierin niet te ver voor de baat uitlopen, waardoor het aanbod niet te grootschalig wordt ingezet. In principe wordt vanaf de school naar het zuiden toegewerkt, zodat de wijk wordt volgebouwd met zo min mogelijk overlast. In het bestemmingsplan zijn de gronden aangemerkt als "uit te werken wonen", voordat hier gebouwd kan worden dient er een uitwerkingsplan opgesteld te worden en vastgesteld.

Bedrijvenlocatie.

Ten westen van de aansluiting van de Professor Uilkensweg op de Friesestraatweg ontwikkelen we een bescheiden bedrijvenlocatie. Dit is planologisch al vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. De locatie wordt functioneel begrensd door de ontsluitingswegen enerzijds en de nutstracees (hoogspannings- en hogedrukgasleiding) anderzijds. Het betreft een reststuk die door de geografische ligging (geluid, nuts) niet geschikt is voor de ontwikkeling van woningen. In deze zone kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de realisatie van een tankstation en/of eventueel te verplaatsen bedrijven uit de Reitdiepzone.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Binnen Reitdiep leeft de wens om de volgende fasen te realiseren, met voldoende aandacht voor inbreng vanuit de bestaande wijk. Daarnaast blijft de realisatie van de Groene Enclave een aandachtspunt.

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het project Reitdiep fase III en IV, worden geraamd op € 26.562.000,--. De opbrengsten worden geraamd op € 28.434.000,--. Het verwachte positieve resultaat bedraagt € 1.872.000,--.

In voorgaande besluiten heeft uw raad een krediet ter beschikking gesteld van:

Raadsbesluit 18 juni 2008, nr. 5n, plankostenkrediet	€ 1.000.000,--
Raadsbesluit 20 oktober 2010, nr. 7d, aanvullend krediet	€ 10.000.000,--
Raadsbesluit 30 januari 2013, nr. 8b.2d, aanvullend krediet	€ 2.000.000,--
Totale toegestane kosten van het plan	€ 13.000.000,--

Als wijziging op dit krediet wordt voorgesteld het uitvoeringskrediet van € 13.000.000,-- incl. kostenstijging en rentekosten voor de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 met € 900.000,-- te verlagen tot € 12.100.000,--. Het totale krediet komt daarmee op circa 45% van de totale investeringskosten van € 26.562.000,--.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013

4

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Grondexploitatie Reitdiep fase 3 en 4

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2013 t/m 2015

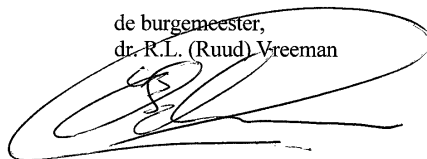
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	-900	-900	0
Totale begrotingswijziging	-900	-900	0

Realisering en evaluatie

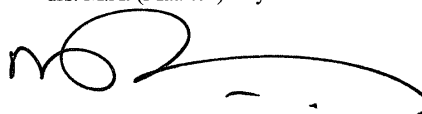
Conform dit voorstel wordt de realisatie van Reitdiep fase III en IV in 2014 ter hand genomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering
Raadscommissie R+W
Datum raadscommissie
Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3995356
Datum B&W besluit 19-11-2013
Portefeuillehouder ntb
Steller Martijn Doornbosch
Telefoon 3678110
E-mail Martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Roodehaan vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 36.239.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 1.973.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 29.348.000,-;
 - c. opbrengstenstijging: € 4.918.000,-;
- III. voor het project Roodehaan het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 19.226.000,- met € 386.000,- te verlagen tot € 18.840.000,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 30 januari 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Roodehaan vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2012. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Roodehaan 2013 vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2013, 2014 en 2015.

Inleiding

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Roodehaan. Dit is een reguliere herziening. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognostiseerd voor Roodehaan (totaal uitgifbaar 27,7 ha).

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Roodehaan 2013, inclusief uitvoeringskrediet voor 2013, 2014 en 2015.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten/afwegingen

Op 30 januari 2012 is de laatste herziene grondexploitatie Roodehaan vastgesteld. De interesse voor vestiging op Roodehaan is voorlopig gering. Momenteel hebben zich nog geen bedrijven gevestigd op Roodehaan.

In de vorige herziening is een forse aanpassing doorgevoerd van het uitgiftetempo.

1. Het uitgiftetempo is voor de eerste 10 jaar teruggebracht naar 1,5 ha per jaar.
2. Door het uitgiftetempo te verlagen is de looptijd van het project verlengd van 2018 tot 2027. Met voor 2013 een aanpassing naar 2028.
3. Voorlopig worden fase 2 en 3 niet in ontwikkeling genomen. De gronden van fase 2 en 3 blijven voorlopig nog wel in de grondexploitatie opgenomen. Mocht echter blijken dat ook volgend jaar de interesse voor Roodehaan klein blijft, dan is een heroverweging van de exploitatie van fase 2 en 3 te verwachten i.v.m. met de financiële druk binnen de grondexploitatie.

De verwachting is dat als Eemspoort "vol" is, de interesse voor Roodehaan ook zal aantrekken.

Om op de gewijzigde marktomstandigheden voor bedrijfskavels te kunnen reageren is rekening gehouden met het voorfinancieren van het parkmanagement op Roodehaan en wordt gezocht naar een centrale klant- en marktstrategie op zowel stedelijk als regionaal niveau (uitwerking "Rode Loper" benadering).

Verwerving.

Alle gronden zijn in bezit van de gemeente Groningen. Als laatste zijn de gronden van RWS verworven. Met de ruitervereniging Advendo is een vertrekregeling overeengekomen. De vertrekdatum is per 1 november 2013. Het college van burgemeester en wethouders heeft het verzoek van Advendo in overweging om hen een half jaar respijt te bieden.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Voor Roodehaan is het toekomstige nog op te richten parkmanagement een belangrijke gesprekspartner. Elk bedrijf wordt hier automatisch lid van op Roodehaan. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden eerst besproken met parkmanagement.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013

3

Financiële consequenties

In de vorige herziene grondexploitatie werd per saldo een budgettair neutraal resultaat bij afsluiting verwacht. De totale investeringen van de deelgebieden bedraagt € 36.239.000,-- op eindwaarde 31-12-2028. De dekking bedraagt € 36.239.000,-- op eindwaarde 31-12-2028. Daarmee blijft de verwachting dat wordt afgesloten met een neutraal resultaat.

In totaal zou er nu een totaalkrediet op eindwaarde van € 36.239.000,-- nodig zijn. Er worden echter geen totaalkredieten aangevraagd maar deelkredieten. In het raadsbesluit van 30 januari 2013 is een deelkrediet verstrekt van € 19.226.000,-- voor de boekwaarde en jaarschijven 2013 en 2014.

Voor de huidige boekwaarde, verplichtingen en de jaarschijven 2013 t/m 2015 is een deelkrediet nodig van € 18.840.000,--.

In de herziening wordt de financiering gevraagd voor de jaarschijven 2014 en 2015.

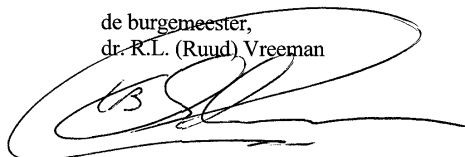
Begrotingswijziging voor investeringskrediet Roodehaan, herziene grondexploitatie

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	mutatie investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 - ruimte voor bedrijvigheid	-386	-386	0
Totalen begrotingswijziging	-386	-386	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 18-12-2013

Raadscommissie R+W

Datum raadscommissie

Bijlagen Div

Registratienr. RO 13.3995366

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder R. van der Schaaf

Steller Martijn Doornbosch

Telefoon 3678110

E-mail martijn.Doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Driehoek Peizerweg vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.359.000;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 88.000,--;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 1.271.000,--;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 gemeentewet.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013

2

Inleiding

Op 30 januari 2013 is de vorige grondexploitatie Driehoek Peizerweg vastgesteld. Die grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2012. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013 vast te stellen, zonder een aanvullend uitvoeringskrediet.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten/afwegingen

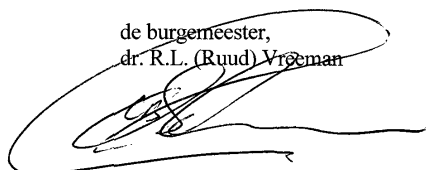
Op 30 januari 2013 is de vorige grondexploitatie vastgesteld. Voor Driehoek Peizerweg is destijds de verwachte gronduitgifte bijgesteld naar 0 ha voor het komende jaar. Tot nu toe hebben zich geen gegadigden gemeld voor de 5 woonwerkkavels. Momenteel bekijken we of het misschien mogelijk is om een collectieve ontwikkeling te realiseren. Bij de vorige vaststelling van de grondexploitatie is de doorlooptijd verlengd met 3 jaar (tot 2016).

Financiële consequenties

De totale investeringskosten van het project zijn geraamd op € 1.359.000,-- met als eindwaarde 31 december 2016. Voor de uitvoering van het project is een krediet beschikbaar gesteld van totaal € 1.359.000,--. Dit blijft ongewijzigd in de voorliggende grondexploitatie. Het krediet hoeft niet gewijzigd te worden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	
Datum raadscommissie	
Bijlagen	1

Registratienr. RO 13.4007942
Datum B&W besluit 19-11-2013
Portefeuillehouder
Steller M. Doornbosch
Telefoon 050-3678111
E-mail martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone (EKZ) 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project EKZ vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 118.601.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. incidenteel nieuw beleid 2004, EKZ/Westpoort/Europapark € 1.062.000,-;
 - b. ISV onvoorzien – ontwikkeling Eemskanaalzone € 100.000,-;
 - c. structureel nieuw beleid 2006-2010 woningbouwproductie -ISV 2010 € 7.024.000,-;
 - d. incidenteel nieuw beleid 2006, Stimulering woningbouwproductie € 768.000,-;
 - e. structureel nieuw beleid 2004-2010, EKZ/Westpoort/Europapark, € 16.396.000,-;
 - f. ISV-III 2010, Woonschepenhaven, € 80.000,-;
 - g. ISV, programma Wonen, Woonschepenhaven € 3.100.000,-.
Na realisatie van het Sontwegtracé (begin 2016), zal bij een positief financieel resultaat, € 1,3 miljoen beschikbaar worden gesteld vanuit de GREX EKZ voor de woonschepenhaven.
Tot die tijd zal er een voorfinanciering van € 1,3 miljoen op het ISV-middelen voor de herstructurering woonschepenhaven worden aangehouden;
 - h. bijdrage Stadsbeheer, Woonschepenhaven € 1.050.000,-;
 - i. vrijval BLS – Liquid City, programma Wonen, Woonschepenhaven € 350.000,-;
 - j. BDU Sontwegtracé € 5.000.000,-;
 - k. bijdrage verplaatsing Q8 € 179.000,-;
 - l. bijdrage Woonschepenhaven € 114.000,-;
 - m. bijdrage Meerstad-ontwikkeling Sontbrug € 20.927.000,-;
 - n. bijdrage Waterschappen Berlagebrug € 180.000,-;
 - o. bijdrage Waterschap Kop van Oost € 23.000,-;
 - p. bijdrage derden, Kop van Oost € 100.000,-;
 - q. FES subsidie € 16.000.000,-;
 - r. RSP, HOV Infra, Sontwegtracé € 18.000.000,-;
 - s. RSP, HOV Infra, P+R Driebond € 2.800.000,-;
 - t. BDU 2005-2008, Berlagebrug € 7.523.000,-;
 - u. grondopbrengsten woningbouw en bedrijfsruimte € 15.718.000,-;
- III. verrekening verliesneming grondexploitaties jaarrekening 2011 € 2.107.000,-;
voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 van € 105,5 miljoen met € 3,1 miljoen te verlagen tot € 102,4 miljoen;

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

2

- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

Op 25 januari 2006 heeft u de integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. Wij vragen uw raad de herziene integrale grondexploitatie EKZ vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag.

Inleiding

Voor u ligt de herziene integrale grondexploitatie EKZ 2013. Op 25 januari 2006 heeft de gemeenteraad de Visie Eemskanaalzone (visie "Eemskanaalzone-verbinding in de stad") en de ontwikkelstrategie vastgesteld.

In de raadsvergadering van 30 januari 2013 heeft uw raad de eerste herziening van de integrale grondexploitatie Eemskanaalzone vastgesteld, inclusief een (aanvullend) krediet ter hoogte van € 105,5 miljoen. Binnen dit verstrekte krediet heeft het deelproject Sontwegtracé – waaronder de toekomstige Sontbrug – met € 65 miljoen het grootste aandeel.

De integrale grondexploitatie bestaat uit de ontwikkeling van de volgende deelgebieden:

- Deelgebied A – Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke Ringweg)
- Deelgebied B – Berlagetracé
- Deelgebied C – Houtunie (Kop van Oost, 1^e/2^{de} fase)
- Deelgebied D – Containerterminal
- Deelgebied E – Revitalisering Woonschepenhaven
- Deelgebied F – Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- Deelgebied G – P+R
- Deelgebied H – Boardwalk/groenimpuls/aanpak openbare oevers/loop/fietsbrug

In 2006 was het uitgangspunt dat de Berlagebrug en de Sontbrug ruim voor eind 2012 zouden zijn gerealiseerd en dat verscheidene locaties zouden zijn getransformeerd tot woningbouwlocaties. Inmiddels is de 1^e fase van het woningbouwproject Kop van Oost en de Berlagebrug gerealiseerd. In de grondexploitatie is de aansluiting van het Berlagetracé en de aanleg van het Sontwegtracé voorzien in de periode tot en met 2015. Parallel aan deze ontwikkeling loopt de revitalisering van de Woonschepenhaven. De inrichting van de openbare ruimte van het Sontwegtracé en verbinding met de binnenstad (aanleg van boardwalk) is voorzien na 2014. De aanleg van P+R Driebond maakt voorsnog opnieuw onderdeel uit binnen deze integrale grondexploitatie. De middelen hiervoor (RSP € 2,8 miljoen) maken onderdeel uit van RSP budget P+R. Deze middelen zijn nog niet beschikt. Er dient nog met de provincie afgestemd te worden.

Voor nadere uitwerking van de openbare ruimte en concrete uitgangspunten wordt in de komende periode de "Visie Eemskanaalzone Boulevard" opgesteld. In deze visie worden ook concrete uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van de woningbouwlocaties tussen het Balkgat en de Berlagebrug. Voor het grondbezit van de gemeente Groningen in dit gebied is rekening gehouden met een herontwikkeling in de periode na 2028. De herontwikkeling van de Containerterminal is voorzien in de periode na 2021. De vertraging in ontwikkeling van enerzijds de infrastructuur en de daaraan gekoppelde ontwikkeling van de woongebieden heeft geleid tot hogere kosten van met name inflatie, planontwikkeling en voorbereiding en toezicht.

Op 25 januari 2006 is de eerste integrale grondexploitatie EKZ vastgesteld. In 2006 gold het uitgangspunt dat de Berlagebrug en de Sontbrug ruim voor eind 2012 zouden zijn gerealiseerd en dat verscheidende locaties zouden zijn getransformeerd tot woningbouwlocaties. Inmiddels zijn de Berlagebrug, de Kop van Oost fase 1 en de Tasmantoren gerealiseerd. De Sontbrug is in ontwikkeling en realisatie gepland in de periode 2014 en 2015. De ontwikkeling van de

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

3

woningbouwlocaties Eemskanaal noordzijde 1e fase en Containerterminal kunnen pas gestart worden nadat het Sontwegtracé is gerealiseerd. Binnenkort wordt ook gestart met de verkoop van de Kop van Oost II door Heijmans.

Het Sontwegtracé en de revitalisering van de woonschepenhaven lichten we hieronder nader toe.

1. Sontwegtracé.

In november 2012 is de raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het daarbij horende dekkingsvoorstel voor het Sontwegtracé. Na dit besluit zijn we gestart met de uitvoering van de aanleg van de Sontbrug.

De uitvoering van het tracé vindt gefaseerd plaats. Voor de aanleg van het tracé hebben we eind december 2012 de voormalige Arriva locatie op de hoek Sontweg-Bornholmstraat verworven. Een gedeelte van deze locatie wordt gebruikt voor de aanleg van de verbinding tussen de Berlagebrug en Sontbrug.

Gelijktijdig is de procedure gestart rondom het nieuwe bestemmingsplan voor het Sontwegtracé. Deze bevindt zich momenteel in de laatste fase. Wij verwachten eind november nog een uitspraak van de Raad van State waarna het bestemmingsplan in werking kan treden.

In februari 2013 is gestart met de eerste twee onderdelen van de uitvoering van het Sontwegtracé. In het gedeelte Sontweg fase I – aansluiting busbaan Europaweg – is de kruising Europaweg en de aansluiting met de Sontweg aangepast. In het gedeelte Eltjo Ruggeweg-Sontweg-Bornholmstraat hebben we kruisingen aangepast.

In de afgelopen periode is gewerkt aan de voorbereiding van de aanbesteding van de deelprojecten Sontweg-Sint Petersburgweg en Sontwegtracé gedeelte Sontbrug. Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa € 17 miljoen voor de aanbesteding van de Sontbrug en op 14 oktober is de opdracht voor het gedeelte Sint Petersburgweg gegund. In de komende periode zal gestart worden met de uitvoering van deze opdrachten.

De kostenramingen voor de zes tracédelen zijn het afgelopen jaar geactualiseerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuwe begroting opzet voor het Sontwegtracé. Nu, circa een jaar later, kan deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bij worden gesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen. De wijzigingen in de begroting worden met name veroorzaakt door de aanbestedingen die in het afgelopen jaar zijn gehouden. Ondanks de second opinions die zijn uitgevoerd door derden heeft de markt een zeer scherpe aanbestedingsprijs neergelegd.

Wensen Raad - Duurzaamheid, ecologie en kunst (€ 1.520.000,-)

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé zijn een aantal eisen als wensen geformuleerd door uw raad. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen. Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijk extra waarde toegevoegd waarmee extra in duurzaamheid zal worden geïnvesteerd en is te realiseren passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000,- aan duurzaamheid is geschraapt, daarvan neemt BAM voor zo'n € 835.000,- aan extra duurzaamheidstaken op zich. Zouden we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten alsnog willen meenemen, dan zou dat op zich hoeven voor de overige (€ 980.000,- - € 835.000,- =) € 155.000,-.

Eenzelfde keuze geldt voor de ecologie-ambities (€ 350.000,-) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000,-). Vooralnog stellen wij voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen (€ 695.000,-).

Van de wensen in het kader van duurzaamheid, ecologie en kunst zal door de extra waarde-toevoeging in duurzaamheid door de BAM 45% van dit programma worden gerealiseerd.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

4

Het project Sontwegtracé wordt gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 30 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad. Door het investeringsniveau te verlagen van € 65 miljoen naar € 55,9 miljoen voor het Sontwegtracé is de benodigde dekking eveneens verlaagd met € 9,1 miljoen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Op dit moment zal een groot deel terugvloeien richting de financiers (met name Meerstad). Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het project Sontwegtracé te verlagen. De basisgrondexploitatie Sontwegtracé gaat uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Met het aanbestedingsvoordeel zou de bijdrage van Meerstad verlaagd kunnen worden met € 9.073.000,--.

De scherpe aanbesteding heeft eveneens effect op mogelijkheden voor de nog te ontvangen subsidies. In de begroting is rekening gehouden met een mogelijkheid van subsidieverlies en voor dit risico is een post onvoorzien aangehouden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. De subsidieomvang wordt pas definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden.

Samengevat volgt dan het volgende beeld:

Dekking van de € 55,9 miljoen investeringen is als volgt:

• bijdrage Meerstad (in 2016/2017):	€ 20,9 miljoen;
• bijdrage RSP-overig:	€ 18,0 miljoen;
• bijdrage FES:	€ 12,0 miljoen;
• bijdrage BDU:	€ 5,0 miljoen;
Totaal	€ 55,9 miljoen

In de Voorjaarsbrief is aangegeven meevallers te gebruiken om het weerstandsvermogen aan te vullen tot 0,8, en wanneer de 0,8 bereikt is meevallers in te zetten voor het verder versterken van het weerstandsvermogen (50%) en het voeden van het co-financieringsfonds (50%). Voorgesteld wordt om bij de inzet van het aanbestedingsvoordeel nu aan te sluiten bij de dekkingsbronnen. Enerzijds wordt rekening gehouden met een subsidierisico, als gevolg van lagere subsidiabele kosten. Anderzijds wordt de bijdrage van Meerstad verlaagd. Met de verlaging van de bijdrage voor Meerstad ontstaat in de grondexploitatie Meerstad ruimte om risico's op te vangen.

In de grondexploitatie EKZ is rekening gehouden met buffers in de vorm van onvoorzien en weerstandsvermogen. Gelet op de scherpe aanbesteding, hebben we een post onvoorzien opgenomen in de begroting. Wanneer na realisatie van het Sontwegtracé blijkt dat deze posten onvoorzien niet nodig zijn, kan een afweging worden gemaakt over de inzet van dit voordeel. Hierbij worden dan in ieder geval de volgende zaken betrokken:

- wensen raad op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst;
- taakstelling woonschepenhaven.

- Weerstandsvermogen –Sontwegtracé (€ 0,8 miljoen).

Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project is verlaagd met € 2,3 miljoen van € 3,1 miljoen naar € 0,8 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten exclusief de Sontbrug. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat en het noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt dan € 0,8 miljoen (10% van circa € 8 miljoen). Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

5

2. Revitalisering Woonschepenhaven.

De revitalisering voorziet in de behoefte van veel bewoners. De voorgestelde ingrepen zal de Woonschepenhaven weer veilig en toekomstbestendig zijn. Na een lang proces van 10 jaar is het nu zaak om de revitalisering voortvarend op te pakken samen met de bewoners. De afgelopen maanden hebben er vele individuele gesprekken plaatsgevonden met bewoners van de Woonschepenhaven. Op basis hiervan is een revitaliseringsplan opgesteld. Dit plan is op 15 oktober jl aan de bewoners gepresenteerd. Het proces is nu zover gevorderd dat het kan worden vrijgegeven voor inspraak, waarna de aanbestedingsprocedure kan worden opgestart.

Het college stelt uw raad voor een alternatieve dekking te geven voor de kosten van de revitalisering van de Woonschepenhaven, deelgebied E binnen deze EKZ, ad € 4,5 miljoen:

- € 1,05 miljoen uit begroting stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving);
- € 0,35 miljoen euro uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen);
- en € 3,1 miljoen euro uit ISV (programma wonen);
- Eventuele aanbestedingsvoordelen uit de Grondexploitatie Eemskanaalzone ten eerste beschikbaar te stellen voor duurzaamheid, ecologische maatregelen en kunst in de Eems-kanaalzone en ten tweede beschikbaar te stellen voor ISV tot een maximum van € 1,3 miljoen.

Vooralsnog stellen wij ook hier voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone, inclusief uitvoeringskrediet.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Financiële consequenties

De totale begroting van de Eemskanaalzone sluit op € 118,6 miljoen. Dit is € 9,7 miljoen lager dan de begroting van € 128,3 miljoen, vastgesteld in de raadsvergadering van 30 januari 2013.

De omvangrijkste onderdelen in de begroting zijn Sontwegtracé, Berlagetracé, Containerterminal, Eemskanaalzone Noord, 1^e fase en revitalisering Woonschepenhaven.

De omvang van uitgaven van de grondexploitatie is € 9,7 miljoen lager ten opzichte van voorgaand jaar. Het grootste verschil wordt veroorzaakt door de lager verwachte totale kostenomvang bij het deelproject Sontwegtracé. Deze kosten zijn verlaagd van € 65,2 miljoen naar € 55,9 miljoen.

Daarnaast is de verwachte omvang van de totale kosten van de revitalisering Woonschepenhaven verlaagd van € 5,0 miljoen naar € 4,5 miljoen.

Per saldo is de omvang van de dekking eveneens met € 9,7 miljoen verlaagd. Deze verlaging is hoofdzakelijk het gevolg van de € 9,1 miljoen verlaging van de dekking Meerstad, namelijk van € 30 miljoen naar € 20,9 miljoen. Daarnaast is de benodigde dekking voor de revitalisering van de Woonschepenhaven met € 0,5 miljoen naar beneden bijgesteld.

Het verwachte eindresultaat op eindwaarde 2034 is af te ronden op een budgettair neutraal resultaat.

Voor de komende periode stellen we voor om voor het project EKZ het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 – en de investeringen met betrekking tot de aanleg van het Sontwegtracé voor de periode tot en met 2017 – van € 105,5 miljoen met € 3,1 miljoen te verlagen tot € 102,4 miljoen.

Deze verlaging is met name het gevolg van lagere kosten van het Sontwegtracé en de revitalisering van de Woonschepenhaven.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013

6

Daarnaast is voorzien dat in de jaren 2014 en 2015 gestart wordt met de voorbereiding en uitvoering van P+R Driebond en de verbetering van de verbinding met de binnenstad (deelgebied Boardwalk e.d.).

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2013		
Tijdsplanning krediet	2013 - 2015 + investering Sontwegtrace tot en met 2017		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.2 <i>Nieuwbouw</i>	-3.100	-3.100	0
			0
Totale begrotingswijziging	-3.100	-3.100	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en ...

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	_____	Registratienr.	RO 13.3939330
Raadscommissie	_____	Datum B&W besluit	19-11-2013
Datum raadscommissie	_____	Portefeuillehouder	vd Schaaf/van keulen
Bijlagen	1	Steller	Mark van Maanen
		Telefoon	3678285
		E-mail	mark.van.maanen@gro ningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp

Concept raadsbesluit

De de raad besluit:

- I. de herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg vast te stellen;
- II. de totale kosten voor het Europapark Station te bepalen op € 68.640.000,-- (excl. rente) en deze kosten te dekken uit:
 - Bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (buffer projecten en beleid 2010)
 - Subsidie BDU fietsenstalling (herbestemming) € 3.000.000,--
 - Subsidie Regio (station) € 8.700.000,--
 - Subsidie Regio (station en fietstunnel) € 2.000.000,--
 - Subsidie BIRK (beschikking 2008) € 6.000.000,--
 - Subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--
 - Subsidie MIRT € 5.300.000,--
 - Bijdrage AM Interne beschikking ProRail, contract ProRail € 7.600.000,--
 - Bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "Motie Koopman" € 3.400.000,--
 - Renteopbrengst € 1.440.000,--
 - Grondopbrengsten € 6.200.000,--;
- III. voor het Europapark Station voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 10.538.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 70.518.000,--;
- IV. de totale kosten voor het Europapark te bepalen op € 107.199.000,-- en deze kosten te dekken uit:
 - EFRO/Kompas € 13.200.000,--
 - Bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--
 - Bijdrage gemeente € 24.971.000,--
 - ISV € 6.200.000,--
 - ISV Bodem € 3.300.000,--
 - Regiofonds € 2.700.000,--
 - Fonds bodemsanering € 2.100.000,--
 - BIRK € 1.000.000,--
 - Grondopbrengsten en interne overboekingen € 50.728.000,--;
- V. voor het Europapark voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 400.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 92.400.000,--;

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en ...

2

- VI. de totale kosten voor de Kempkensberg te bepalen op € 22.930.000,-- en deze kosten te dekken uit:
 - Bijdrage gemeente € 5.580.000,--
 - ISV € 3.000.000,--
 - Werken voor derden (RGD) € 4.480.000,--
 - Grondopbrengsten € 9.870.000,--;
- VII. voor Kempkensberg voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 686.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op € 18.500.000,--;
- VIII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), op grond van de artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- IX. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen;
- X. de grondexploitatie Europapark Station, de grondexploitatie Europapark en grondexploitatie Kempkensberg samen te voegen tot 1 integrale grondexploitatie.

(Publieks-)samenvatting

In januari 2013 zijn de afzonderlijke grondexploitaties van het Europapark, het Station Europapark alsmede de Kempkensberg/Engelse Kamp door de raad vastgesteld. Thans ligt voor u de integrale herziene grondexploitatie van voornoemde projecten voor 2013, inclusief een kredietaanvraag voor 2014 en 2015.

Zoals in ons voorstel aan uw raad van januari 2013 alsmede in de brief van 14 december 2012 met kenmerk RO 12.3344122, reeds door ons is aangekondigd, presenteren wij thans 1 integrale grondexploitatie waarin wij voornoemde projecten verantwoorden.

Inleiding

Voor u ligt de integrale herziene grondexploitatie voor het gebied Europapark, station Europapark en de Kempkensberg/Engelse kamp. In plaats van drie afzonderlijke grondexploitaties presenteren wij thans - zoals reeds bij u aangekondigd - dit jaar 1 integrale grondexploitatie voor het gehele gebied. Jaarlijks dient de grondexploitatie te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening van de integrale grondexploitatie inclusief een kredietaanvraag voor 2014 en 2015.

Beoogd resultaat

Een vastgestelde integrale grondexploitatie voor het gebied Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg/Engelse Kamp, inclusief het ter beschikking stellen van een plankostenkrediet voor 2014 en 2015.

Kader

De grondexploitaties van de sleutelprojecten dienen elk jaar te worden herzien. Dit jaar kan worden volstaan met een reguliere herziening. We vragen uw raad geheimhouding op te leggen op de Bijlage in verband met de nog te realiseren verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten/afwegingen

Zoals al aangegeven kan dit jaar worden volstaan met een reguliere herziening. In het navolgende wordt ingegaan op de actuele ontwikkelingen in het gebied Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp.

Het afgelopen jaar is op het Europapark heel hard gewerkt aan het afronden van de aanleg van de infrastructuur. Zo is de P+R Europapark gereedgekomen, de busbaan Europapark-UMCG afgelopen zomer in gebruik genomen, is de Boumaboulevard verbreed en is de weg Helperpark aangelegd. Helaas ging de aannemer van dit laatste project failliet waardoor deze weg - die een verbinding met de Duinkerkenstraat tot stand moet brengen - nog niet is afgerond. Het nog resterende werk is onlangs aanbesteed en gegund aan een andere aannemer die het werk moet afmaken. Naar verwachting zal nog voor het einde van het jaar de weg gereed zijn en de verbinding met de Duinkerkenstraat tot stand gebracht worden. De aanleg van de infrastructuur in combinatie met het station, de busbaan en de P+R Europapark draagt bij aan een aanmerkelijk verbeterde bereikbaarheid van het gebied waardoor er een aantrekkelijk vestigingsklimaat zal ontstaan voor ondernemers. Verder wordt momenteel de laatste hand gelegd aan het afronden van de omgeving van het stationsgebied en wordt de Helperzoom in het kader van de verkeersveiligheid momenteel heringericht. De nieuwbouw van het Alfa College is afgerond en de school is ingaand het nieuwe schooljaar in gebruik genomen. Ook de nieuwbouw van het nieuwe stadskantoor is bijna gereed. Eind dit jaar zullen de ambtenaren in het pand volgens planning werkzaam zijn.

Ook is het gelukt dit jaar een kavel te verkopen. De bouw op deze kavel nabij de kolenmuur op P5 is afgelopen zomer begonnen. In het pand komen 132 wooneenheden van Corporatie Lefier met op de

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en ...

4

begane grond een commerciële plint. Verder werken we momenteel op een locatie nabij de kolenmuur een CPO initiatief uit in overleg met twee CPO organisaties en in overleg met een ontwikkelaar een plan voor de realisatie van ca. 30 grondgebonden woningen nabij het buurtpark De Linie. Daarnaast zijn we in overleg met het Noorderpoortcollege een plan aan het uitwerken voor de realisatie van (topsport)sporthal/theater op het Europapark in de nabijheid van de voormalige Frans Maas locatie.

Nu de infrastructuur (bijna) gereed is gaan we ons verder richten op het vergroenen van het gebied. Hiervoor hebben we een groenvisie gemaakt welke we momenteel aan het doorrekenen zijn waarna we het groen de komende jaren gefaseerd zullen gaan aanleggen. In de groenvisie is veel compensatiegroen - zoals bomen - vanuit de Zuidelijke Ringweg meegenomen. De gefaseerde aanleg van het groen in combinatie met de gedane investeringen in de optimale (auto/fiets- en OV)bereikbaarheid moet de komende jaren leiden tot een aantrekkelijk woon- en werkklimaat.

Om het gebied blijvend onder de aandacht te houden gaan we bezig met het uitwerken van een marktstrategie gericht op niches in de markt en het leveren van maatwerk met als doel om de kavelverkoop in tijden van recessie daarmee te stimuleren.

Ook de ontwikkelingen in deelgebied Kempkensberg/Engelse Kamp gaan snel. Zo is de parkeergarage voor het belasting/DUO kantoor inmiddels in gebruik genomen en is de Staat gestart met de bouw van het Paviljoen en de aanleg van de tuin. Daarnaast is het plan voor de afronding van de groene rand rondom het gebied bijna gereed. Het plan behelst o.a. het herinrichten van het profiel van de Helperzoom.

In het deelgebied Engelse Kamp - wat door de gemeente wordt ontwikkeld - hebben wij onlangs met de ontwikkelaars VWS/Ballast Nedam een doorstart gemaakt met de planvorming voor een woningontwikkeling van ca. 120 grondgebonden woningen in het gebied en de ontwikkeling van ca. 60 appartementen. Over deze ontwikkeling hopen wij eind dit jaar (op hoofdlijnen) afspraken te hebben gemaakt.

De ontwikkeling van Europapark, Station Europapark en de Kempkensberg kunnen niet los van elkaar worden gezien. Zonder Europapark en Kempkensberg geen station en vice versa. Het station is inmiddels gerealiseerd. Er volgt nu een nieuwe fase in de gebiedsontwikkeling. De nadruk zal de komende jaren komen te liggen op de realisatie van programma (ca. 144.000 BVO, 360 woningen en 60 appartementen) binnen de drie deelgebieden, de afwikkeling van de subsidies, de afronding van het contract met ProRail en de afstemming c.q. inpassing van de deelgebieden in de planontwikkeling en uitvoering van de aanleg van de Zuidelijke Ringweg. Om de opgave in de komende jaren te kunnen realiseren is een integrale inhoudelijke en programmatische aansturing nodig binnen het totale gebied waarbij het realiseren van opbrengsten uit verkopen van grond voor de diverse functies in het gebied en investeringen op elkaar afgestemd worden. De uitdaging voor de komende jaren zal zijn om het gebied als één geheel in de markt te zetten en klanten te werven die op de juiste plek in het gebied terechtkomen. Eén grondexploitatie waarbij de financiële afwegingen integraal gemaakt kunnen worden is een vereiste hierbij. Hiervoor is het noodzakelijk om de grondexploitatiegebieden en de hierbij behorende grondexploitaties samen te voegen. De verschillenanalyse per deelplan blijft gehandhaafd zodat de beoogde financiële transparantie blijft bestaan, o.a. ten aanzien van behaalde positieve resultaten per deelgebied. Samenvoeging vergroot de verantwoording van subsidies omdat de subsidieaanvraag wederom in de lijn wordt gebracht met de totale omvang van het subsidiegebied waardoor de bewijskracht wordt hersteld en vergroot bij de realisatie en verantwoording van de subsidies. Het risico van niet samenvoegen is dat subsidies vervolgens niet of onvoldoende kunnen worden gealloceerd waardoor tekorten in de grondexploitatie kunnen ontstaan Zoals vorig jaar reeds aangekondigd presenteren wij thans 1 integrale grondexploitatie.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en ...

5

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied bijgepraat en middels periodieke informatiebrieven over de ontwikkelingen geïnformeerd.

Financiële consequenties

Omdat alle investeringen dit jaar binnen de in de grondexploitatie geraamde budgetten zijn uitgevoerd zijn er geen overschrijdingen te melden. Voor de gebiedsontwikkeling is voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullende uitvoeringskrediet vereist van totaal € 8.400.000,--.

Voor de integrale grondexploitatie zijn de volgende risico's en kansen te benoemen.

Risico's.

- Omdat met de aannemer nog niet al het meerwerk is afgerekend kan op dit moment voor het station nog niet met alle zekerheid worden aangegeven dat binnen het begrote budget van 42 miljoen euro wordt gebleven.
- Ten gevolge van de recessie blijft voor het Europapark het uitgifte tempo voor kantoren(jaarlijks 1.875 BVO) een risico.
- Voor de Engelse Kamp blijft het aantal te realiseren woningen en de fasering een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast zal uit een markttoets moeten blijken of de geprognostiseerde grondwaarde niet aan de hoge kant is.

Kansen.

- Naast een optimale subsidieverantwoording is door de samenvoeging een (veel) betere sturing op de financiën mogelijk.
- Het gebiedsconcept parkeren biedt kansen om de parkeercapaciteit in de Euroborg en in het nieuwe stadskantoor optimaal te benutten.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Europapark incl. station 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Europapark incl. station 2013		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige economie en werkgelegenheid	10.938	10.938	0
			0
Totalen begrotingswijziging	10.938	10.938	0

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Kempkensberg 2013		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	686	686	0
			0
Totalen begrotingswijziging	686	686	0

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Europapark station Europapark en ...

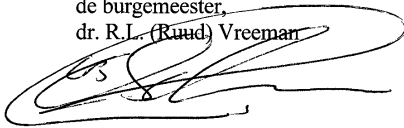
6

Realisering en evaluatie

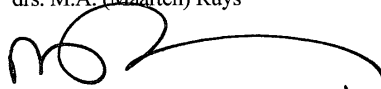
N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 18-12-2013
Raadscommissie R+W
Datum raadscommissie
Bijlagen Div

Registratienr. RO 13.3995358
Datum B&W besluit 19-11-2013
Portefeuillehouder ntb
Steller Martijn Doornbosch
Telefoon 3678110
E-mail Martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 45.230.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 7.106.000,-;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 43.765.000,-;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 30 januari 2013 is de vorige grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. Die grondexploitatie is gebaseerd op de boekwaarde per 1 januari 2012. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Eemspoort 2013 vast te stellen.

Inleiding

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Eemspoort. Dit is een reguliere herziening. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte (1 ha per jaar voor de komende 10 jaar) is geprognoseerd voor Eemspoort (totaal uitgiftebaar 9 ha – 0,8 ha verkocht (2013 verkocht) = 8,2 ha). In 2013 is 0,8 ha verkocht.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Eemspoort 2013.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten/afwegingen

Op 30 januari 2013 is de vorige grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Eemspoort is voorlopig beperkt, maar de belangstelling lijkt weer aan te trekken, gezien de gesprekken van de afgelopen tijd. We verwachten dit jaar echter nog geen kavels te verkopen. Op 26 juni 2013 is het nieuwe bestemmingsplan Groningen Zuidoost vastgesteld (voor o.a. Eemspoort en Roodehaan). Er is geen beroep ingesteld, zodat het bestemmingsplan in werking is. We verwachten met dit nieuwe bestemmingsplan de komende jaren voorruit te kunnen. Vooral de verruiming voor de woon-werkkavels in het nieuwe bestemmingsplan kan een impuls betekenen voor de verkoop (vrijlaten van het verplichte wonen).

Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Eemspoort, langs de Europaweg, is binnen de exploitatiebegroting rekening gehouden met een stuk "uitgiftebaar groen". In het kader van verkooponderhandelingen is circa de helft van dit "uitgiftebare groen" in bruikleen gegeven. De verwachte opbrengst van € 50,- per m² is daarom niet ontvangen. Een deel van de gederfde opbrengsten is gecompenseerd doordat er een hogere verkoopprijs voor de aangrenzende "zichtlocatie" is gerealiseerd. Voorgesteld wordt om de verkoopprijs voor alle zichtlocaties te verhogen met € 6,- waarmee de totale opbrengst voor het "uitgiftebaar groen" wordt gecompenseerd. Het past binnen de gerealiseerde opbrengst van eerdere verkopen.

Financiële consequenties

In de vorige grondexploitatie werd een positief resultaat van € 5.640.000,- verwacht op eindwaarde. Het verwachte resultaat bedraagt nu € 5.641.000,- op eindwaarde 31-12-2021. De totale investeringskosten van het project Eemspoort, worden geraamd op € 45.230.000,- op eindwaarde 31-12-2021. De opbrengsten worden geraamd op € 50.871.000,- eindwaarde 31-12-2021.

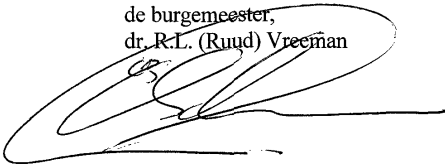
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013

3

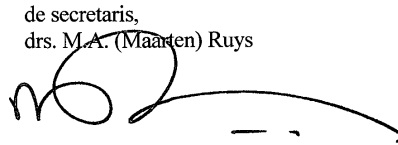
Een aanvulling of verlaging van het toegekende krediet is niet nodig. Het totale netto krediet tot en met 2015 komt op € 44.600.000,- van de totale begrote kosten van € 45.230.000,- met als dekking de in de herziene begroting genoemde middelen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 18-12-2013

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3995357

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller M. Doombosch

Telefoon 050-3678111

E-mail martijn.doombosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de financiële stand van zaken van het project Zernike vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 17.762.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage reserve grondbedrijf 2010: € 4.500.000,-;
 - b. verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011: € 900.000,-;
 - c. BOB-subsidies: € 1.943.000,-;
 - d. Bijdragen derden: € 253.000,-;
 - e. opbrengsten grondverkoop: € 5.721.000,-;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. In afwachting van de vaststelling van een nieuwe strategie voor het gebied kan ook op dit moment geen herziene grondexploitatie worden vastgesteld. Wel is gekeken of de huidige boekwaarde nog marktconform is. Wij vragen de raad de berekening van de financiële stand van zaken per eind 2013 voor het project Zernike Science Park vast te stellen.

Nu de visie vast ligt in het Convenant kan een nieuw plan worden uitgewerkt waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld. De boekwaarde die het plan op dat moment kent moet daarin opgenomen worden. Naar verwachting bedraagt die eind 2014 circa € 4,4 miljoen. Deze boekwaarde, en de op dat moment geraamde kosten om een nieuw bestemmingsplan te realiseren, moet goedge maakt worden uit de opbrengstpotentie van de circa 13,6 hectare uitgeefbaar terrein. Het is belangrijk dat bij uitwerking van het plan duidelijke financiële randvoorwaarden worden meegegeven, zodat sturen op basis van financiële uitgangspunten mogelijk is.

Inleiding

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.

In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend (zie bijlage convenant getekend op 14 juni 2013) verder gewerkt aan de profilering van het speerpunt energie, een gezamenlijke herijking van het stedenbouwkundig kader en het verkeersplan. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

In het afgelopen jaar zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk, waarbij we een uitbreiding verwachten van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike dat in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelt.

Onlangs is er een reservering van € 33 miljoen vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. Momenteel is er voor dit initiatief ongeveer 1 hectare in gebruik, maar voor volgend jaar wordt een groei verwacht tot wellicht 5 hectare. Binnen de grondexploitatie worden hiervoor huuropbrengsten gerealiseerd.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de berekening van de financiële stand van zaken.

Argumenten/afwegingen

Op 25 mei 2011 is de laatste herziene grondexploitatie Zernike Science Park vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: niet alle beschikbare kavels in het gebied zullen we verkopen binnen de exploitatieperiode. De jaarlijkse grondverkoop is gefaseerd en loopt in stappen op van circa 2.300 m² in de eerstkomende jaren tot circa 8.100 m² aan het eind van de exploitatieperiode. Zo zal circa 13 hectare worden verkocht binnen de exploitatieperiode en zal ongeveer 10 hectare resteren.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatie Zernike Campus Groningen 2013

3

Hoewel er gesprekken zijn geweest met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest in 2013. Indien dit ook het geval is in de komende jaren, nemen de rentelasten toe ten opzichte van de raming en verslechtert het geraamde resultaat. De verkoop van grond in het gebied loopt al enige jaren achter op de verwachtingen.

Gezien de beperkte vraag naar nieuwe kavels en het ontbreken van een nieuwe strategie voor dit gebied is het niet zinvol een herziene grondexploitatie op basis van het huidige bestemmingsplan vast te stellen. Wij maken daarom een pas op de plaats en volstaan vooralsnog met een weergave van de financiële stand van zaken waarbij wij 1 jaar vooruit kijken. Eerst moet samen met de partners een strategie ontwikkeld worden hoe nu "samen" verder te gaan met Zernike. Op het moment dat dit duidelijk zullen wij u een nieuwe herziene grondexploitatie aanbieden.

Financiële consequenties

Een nieuwe strategie die voor het gebied wordt uitgezet heeft naar verwachting grote wijzigingen in de inrichting en de afzetmogelijkheden van het gebied. Wanneer de strategie vastgesteld is, wordt die uitgewerkt tot een nieuw plan waarbij ook een nieuwe grondexploitatie wordt opgesteld.

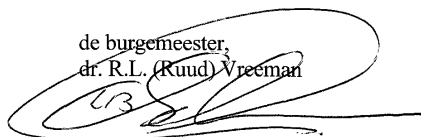
Nu wordt daarom volstaan met het berekenen van de financiële stand van zaken van het project per 31 december 2014. De looptijd van het project is vooralsnog verkort tot eind 2014 en de geplande investeringen na 2014 in het gebied zijn buiten beschouwing gelaten. Ook zijn er geen grondverkopen voorzien in het komende jaar, afgezien van de huuropbrengst van EnTranCe. Voorliggende stand van zaken betreft *geén* exploitatieresultaat, maar geeft inzicht in de verwachte boekwaarde van het project tot eind 2014. Daarbij is het uitgangspunt dat er alleen nog strikt noodzakelijke kosten worden gemaakt en er geen grondverkopen plaatsvinden.

De investeringskosten van het project Zernike tot eind 2014 worden geraamd op € 17.762.000,-- op eindwaarde 31 december 2014. De dekking die binnen de exploitatieperiode wordt gerealiseerd, wordt geraamd op € 13.317.000,-- eindwaarde 31 december 2014. De bijdrage van € 4.500.000,-- uit de reserve grondzaken 2010 maakt onderdeel uit van deze dekking, evenals de bijdrage van € 900.000,-- uit de verrekening verliesvoorziening grondexploitaties jaarrekening 2011.

Totaal verstrekt krediet € 18.250.000,--. Het reeds verstrekte krediet is voldoende om de geraamde kosten voor het komende jaar te dekken en kan daarom ongewijzigd blijven. Het krediet is gebaseerd op de laatst vastgestelde grondexploitatie (Zernike Science Park 2010- Rb.25-05-2011, nr. 8^e). In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten geraamd die voorzien werden bij het realiseren van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat duidelijk is dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt, maar de ontwikkeling van een nieuw plan nog niet ver genoeg is gevorderd om een herziene grondexploitatie op te stellen, wordt nu volstaan met een weergave van de financiële stand van zaken. Hierbij wordt niet verder vooruit gekeken dan tot eind 2014 en deze berekening betreft dus geen herziene grondexploitatie, waardoor een kredietwijziging ook niet aan de orde is. Wanneer de grondexploitatie op basis van een herzien plan ter besluitvorming wordt voorgelegd, wordt hierbij een herziene grondexploitatie opgesteld en wordt ook het krediet opnieuw beoordeeld en zo nodig wordt dan voorgesteld het te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2013

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 26-10-2013

Raadscommissie

Datum raadscommissie

Bijlagen 1

Registratienr. RO 13.3995340

Datum B&W besluit 19-11-2013

Portefeuillehouder

Steller Martijn Doornbosch

Telefoon 050-3678111

E-mail mar-
tijn.doornbosch@groning
en.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitatie Westpoort 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene begroting van het project Westpoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 112.188.000,--;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdragen en subsidie: € 36.848.000,--;
 - b. opbrengsten grondverkoop: € 75.351.000,--;
- III. voor het project Westpoort het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2013, 2014 en 2015 van € 71.624.000,-- met € 1.127.000,-- te verhogen tot € 72.751.000,--;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage(n), juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;
- V. de gemeentebegroting 2013 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Op 30 januari 2013 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2012. Wij vragen u de herziene grondexploitatie Westpoort 2013 - gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2013 - vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor 2013, 2014 en 2015.

Inleiding

Voor u ligt de herziene grondexploitatie Westpoort. Dit is een reguliere jaarlijkse herziening. In 2012 is door de STEC Groep en Bureau Louter een marktanalyse gedaan waaruit stagnatie van gronduitgifte duidelijk blijkt. Dit is nog steeds de basis waarop de gronduitgifte is geprognosticeerd voor Westpoort (totaal uitgeefbaar 62,3 ha – 4,8 ha verkocht = 57,5 ha). Momenteel zijn we druk bezig om een strategie uit te werken voor Westpoort op het gebied van profilering, flexibilisering, schaalverkleining, tijdelijke invullingen etc. – de "rode loper". Bij de eerstvolgende herziening nemen we deze inzichten mee.

In deze "rode loper" gedachte omschrijven we onze beleidsintenties voor de werklocaties en met als showcase Westpoort. We hanteren als centrale doelstelling: banen creëren door o.a. de vestigingsvoorwaarden voor ondernemers zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit doen we met een aantrekkelijk vraaggericht aanbod en een ondersteunend flankerend beleid. Daarmee zullen we de marktpotentie van Westpoort verbeteren. Kernbegrippen zijn: wervend, flexibel, lenig en transparant juridisch-planologisch instrumentarium. We vertrouwen op een passende invulling van Westpoort door ondernemers. Vertaald in operationele termen betekent dit:

- één stedenbouwkundig en juridisch-planologisch product waarin vraaggerichtheid centraal staat en waarin beeldkwaliteit, functionele flexibiliteit en mogelijkheden voor gebiedsdifferentiatie zijn opgenomen en volledig ten dienste staan van onze vraaggerichte houding;
- met een open werkwijze die zal moeten gaan functioneren als het "handelsmerk" van Westpoort;
- uitvoering van beide punten zal moeten resulteren in een imagoshift voor Westpoort.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitatie Westpoort 2013, inclusief uitvoeringskrediet voor 2013, 2014 en 2015.

Kader

Deze herziene grondexploitatie is een reguliere jaarlijkse herziening.

Argumenten/afwegingen

Op 30 januari 2012 is de laatste herziene grondexploitatie Westpoort vastgesteld. De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Momenteel zijn er drie bedrijven gevestigd op Westpoort (LCW, Pipelife en het nieuwe datacentrum van KPN/ODC), goed voor 4,8 hectare. Mogelijk vestigen één of meer datacentra zich op Westpoort. In de vorige herziening is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 ha per jaar naar circa 2,5 ha per jaar. Vooralsnog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

Ook is vorig jaar besloten om een aanzienlijk deel van fase 1C voorlopig niet langer meer te ontwikkelen naar bedrijventerrein en uit de exploitatie te halen. Van het betreffende deel is een groot deel hiervan in eigendom bij de SuikerUnie.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Voor Westpoort is parkmanagement een belangrijke gesprekspartner. Elk bedrijf is hiervan verplicht lid op Westpoort. Belangrijke inhoudelijke wijzigingen qua beleid worden eerst besproken met parkmanagement.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Westpoort 2013

3

Financiële consequenties

In de vorige herziene grondexploitatie was de verwachting dat het project per saldo met een budgettair neutraal resultaat zou sluiten. De hoogte van de totale verwachte investeringen en opbrengsten waren destijds nog € 114,5 miljoen gebaseerd op eveneens eindwaarde 31 december 2037. Binnen deze herziene grondexploitatie zijn de totale verwachte investeringen met zo'n € 2,3 miljoen verlaagd naar € 112,2 miljoen. De opbrengsten zijn eveneens met circa € 2,3 miljoen gedaald naar € 112,2 miljoen.

Alle investeringen en opbrengsten uitgezet in de tijd, inclusief de kosten- en opbrengstenstijgingen en de toe te rekenen rente, laten zien dat het project naar verwachting opnieuw per saldo met een nagenoeg budgettair neutraal eindresultaat sluit op eindwaarde 31 december 2037.

De belangrijkste wijzigingen zijn voor het grootste deel toe te schrijven aan het verlagen van de renteparameter en het reserveren van € 2,0 miljoen voor eventuele prijs- en programma-aanpassingen als gevolg van de toekomstige introductie "rode loper". Vorig jaar stond in de grondexploitatie nog een renteparameter opgenomen van 4,3%, nu is dat 3,85%. Enkel door deze aanpassing viel het grote (negatieve) rentesaldo in eerste instantie € 4,5 miljoen gunstiger uit. Een deel van deze scherpe daling van het negatieve rentesaldo is vervolgens weer teniet gedaan door de risicoreservering "rode loper" van € 2,0 miljoen.

Dit opnieuw verwachte budgettair neutrale eindresultaat is in feite te beschouwen als een broos tussentijdse momentopname. De grondexploitatie is en blijft namelijk een dynamische eindwaardeberekening, waarbij ontwikkelingen in de tijd het verwachte financiële eindresultaat continue blijven beïnvloeden.

Het totale investeringsniveau komt uit op € 112.188.000,--. Door de dekkingsomvang van € 112.199.000,-- is het financiële resultaat budgettair neutraal. Met deze herziening bedraagt het totale uitvoeringskrediet € 72.751.000,--.

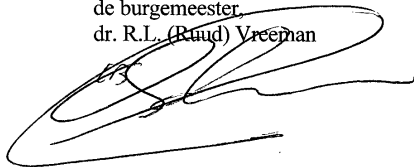
Begrotingswijziging:

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene grondexploitatie Westpoort 2013	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	Herziene grondexploitatie Westpoort
Tijdsplanning krediet	2014 -2015

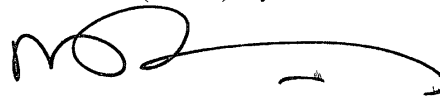
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	1.127	1.127	0
Totalen begrotingswijziging	1.127	1.127	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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



Sleutelprojectenrapportage

april t/m september 2013



Bijlage - Sleutelrapportage

Inhoud

Meerstad	pagina	3
Stationsgebied	pagina	11
Eemskanaalzone	pagina	13
Grote Markt Oostzijde	pagina	20
Europapark	pagina	25
Oosterhamriktracé	pagina	29
Westpoort	pagina	33
Zernike	pagina	35
Ebbingekwartier en Bodenterrein	pagina	38
Aanpak Ring Zuid	pagina	42

Nieuwe tekst ten opzicht van de vorige rapportage is gearceerd weergegeven.

Bijlage - Sleutelrapportage

MEERSTAD



Voortgang

MEEROEVERS

Ontwikkelaar	Aantal	Verkocht per 31-03-13	Verkocht per 30-09-13	Toelichting
OCM en VDM	79 projectmatige woningen	63 (63 gepasseerd)	64 (63 gepasseerd)	De verkochte woning was de laatste van een afgerond project van VDM. Wat nu in verkoop staat betreft een nieuwe vlek, daar is nu 1 optie.
Bureau Meerstad	59 vrije kavels Meeroevers	19 (15 gepasseerd)	20 (15 gepasseerd)	Op dit moment zijn er geen nieuwe verkopen geweest, wel zijn verkopen nu gepasseerd bij de notaris. De 12 opties betreffen de kavels op Talingeneiland. Deze veelal wat kleinere kavels blijken voorsnog beter aan te sluiten bij de behoefte in de huidige woningmarkt.
Bureau Meerstad	14 kavels Ijsbaanlocatie			
	Energieneutrale woningen	4 (4 gepasseerd)	4 (4 gepasseerd)	Er wordt eveneens een modelwoning gebouwd.
	16 waterwoningen	7 (5 gepasseerd)	7 (5 gepasseerd)	Naar aanleiding van transport van de 1 ^e woningen zijn er nu 2 opties.
KUUB	10 woningen CPO	0 (3opties)	0 (3opties)	
HRP	10 woningen	N.v.t.	0 (2 opties)	Nieuw in de verkoop, alleen nog maar (betaalde) opties
J&R	10 woningen	N.v.t.	0 (0 opties)	Alleen nog maar onbetaalde reserveringen, tellen wij nog niet in overzichten mee.
Geveke	8 starters woningen	N.v.t.	0 (0 opties)	Alleen nog maar onbetaalde reserveringen, tellen wij nog niet in overzichten mee.
Vastgoud	17 doorgroei- woningen	N.v.t.	2 (13 opties)	

Bijlage - Sleutelrapportage

In de periode april tot en met september 2013 zijn er 3 kavels c.q. woningen verkocht. Wel zijn er meerdere opties verstrekt. Op dit moment (d.d.15 oktober 2013) zijn er in totaal 33 opties verstrekt, waarvan de verwachting is, dat een groot deel daarvan omgezet wordt in een koopovereenkomst. De toename is het gevolg van de op 8 juni (open dag) nieuwe woonproducten die in de markt zijn gezet, verdeeld over 6 ontwerpen. Hiermee ligt de focus op het marktsegment gelegen tussen de € 140.000 en € 275.000 vrij op naam. Hierdoor is het totale bestaande aanbod uitgebreid, waarbij er binnen elk segment woningen beschikbaar zijn. Daarnaast zien we dat alle activiteiten in het gebied (het transport van de waterwoningen over de weg, de 1.000 boomplant dag, het maisdoolhof, de nieuwe uitkijktoren, het starten van het graven van de vaarverbinding en de Meerstad ballonfiesta) geleid heeft tot nieuwe verkopen en voor nu eerst een toename in de opties.



GRONDEXPLOITATIE

In de grondexploitaties van 2011 en 2012 voerden we een aantal forse ingrepen door om de gevolgen van de stagnerende woningmarkt en de veranderde financiële markt op te vangen. De belangrijkste ingrepen waren van programmatische aard. Het totale woningbouwprogramma werd teruggebracht van circa 9.100 naar 6.500 woningen (van gemiddeld 405 naar 250 woningen gemiddeld per jaar, en voor de eerste jaren zelfs in aanvang naar 25 woningen en langzaam oplopend). Het aantal hectares bedrijventerrein ging van 130 naar 75 hectare.

Belangrijk uitgangspunt in de grondexploitatie is een grondexploitatie-rente van 3,75%. Dit is thans ook met langlopende leningen afgedekt, waardoor het renterisico voor de eerste 10 jaar beperkt is. Omdat de bestaande financiering zich uitstrekt over een lening periode van 8 tot 12 jaren is een voorziening van € 4,5 miljoen met het oog op het mogelijke renterisico na circa 10 jaar in de actuele grondexploitatie opgenomen.

Bijlage - Sleutelrapportage

Het halen van de verkoopopbrengsten (zowel in tempo, volume als prijzen) vormt het belangrijkste risico voor de grondexploitatie. Naast de beoogde opbrengsten uit de woningverkoop gaat het daarnaast ook om het risico over de beoogde waardevermeerdering van plandeel Noord, de opbrengsten van de bedrijventerreinen en de gecalculerde subsidie-inkomsten. Het totale risico op deze laatste drie posten bevindt zich tussen € 0 en 65 miljoen.

Overigens is een eerste subsidie aanvraag ingediend voor een totaal bedrag van € 2,5 miljoen bij de provincie Groningen. Deze is gekoppeld aan de belangrijkste investering in de realisatie van de vaarverbinding in het gebied.



De boekwaarde van de grondexploitatie Meerstad Bureau bedraagt per 31 augustus 2013 circa € 280 miljoen (per eind maart 2013 was dat circa € 274 miljoen). Door de additionele afboeking van € 25 miljoen zoals besloten met de vaststelling van de nieuwe grondexploitatie is begin 2013 de boekwaarde naar beneden bijgesteld. Naast het beoogde verkopen van circa 25 woningen/kavels, waarvan de afwikkeling voornamelijk plaats zal vinden tegen het einde van het jaar) bestaan voor 2013 de belangrijkste inkomsten uit het afwickelen van de in voorgaande jaren door marktpartijen afgegeven afnamegaranties en daarmee verband houdende verkopen aan de oorspronkelijke partners. Het eerste deel heeft begin dit jaar al plaatsgevonden. Dit najaar kan ook het laatste deel bouwrijp geleverd worden. Daarnaast worden er enkele bestaande panden verkocht. De eerste panden zijn al verkocht en er worden onderhandelingen gevoerd over een aantal overige panden. Gezien echter de aanwezige voorraad kavels bij zowel de private partijen als ook bij de gemeenten Groningen en Slochteren (als gevolg van de afnameafspraken 2012 en 2011) en de nog steeds stroeve markt, is voor de eerste drie jaren een voorziening van € 5 miljoen in de grondexploitatie getroffen als kavelverkoop uitblijft.

Bijlage - Sleutelrapportage



PLANOLOGISCHE PROCEDURES

- **Bestemmingsplan Meerstad Midden**
Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Meerstad-Midden' (c.a.). Op een aantal onderdelen na heeft zij zich positief uitgesproken. Goedkeuring is onthouden aan de verkeersbestemming voor de beoogde zuidelijke ontsluitingsweg bij Harkstede. Daarnaast heeft de Raad van State geoordeeld dat er in een straal van 300 meter rondom het 'Grunopark' geen woningen mogen worden gebouwd. Ten slotte is goedkeuring onthouden aan enkele overige (ongeschikte) onderdelen van het bestemmingsplan.
- **Vrijstellingsbesluit Deelplan 1 (Meeroevers)**
De Raad van State heeft het vrijstellingsbesluit in stand gelaten. De ingestelde beroepen zijn niet-ontvankelijk verklaard.
- **Ontgrondingvergunning**
De Raad van State heeft de beroepen van twee appellanten tegen de ontgrondingvergunning voor het graven van het meer gegrond verklaard en de vergunning vernietigd. Voor Meeroevers fase 1 vormt dit geen probleem. Daarnaast nam de provincie een machtigingsbesluit voor fase 2 en 3. In december 2010 is door de provincie een nieuwe ontgrondingvergunning voor het gehele gebied opgesteld, waartegen wederom twee beroepen zijn ingediend. De Raad van State heeft hier in de zomer van 2012 een uitspraak op gedaan en deze zijn voor Meerstad positief aangezien ze ongegrond zijn verklaard.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers I**
Het uitwerkingsplan is in december 2010 onherroepelijk geworden.

Bijlage - Sleutelrapportage

- **Uitwerkingsplan en Beeldkwaliteitsplan Meeroevers fase IIa**
Het uitwerkingsplan is in oktober 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk. Parallel hieraan is het beeldkwaliteitsplan door de GR Meerstad vastgesteld.
- **Uitwerkingsplan IJsbaanlocatie**
Het uitwerkingsplan is in maart 2011 vastgesteld door B&W van Slochteren en is onherroepelijk.
- **Bestemmingsplanwijziging heikikkercompensatiegebied**
De bestemmingsplanwijziging is door de Raad van Slochteren vastgesteld in november 2010. Het plan is in februari 2011 in werking getreden (onherroepelijk).
- **Gedeeltelijke herziening Meerstad-Midden**
Voor enkele gedeeltes van het bestemmingsplan Meerstad Midden is een herziening in procedure. In deze gedeeltelijke herziening spelen we in op onder meer geluid, aanlegplaatsen en aanpassing aan nieuwe wetgeving. De gedeeltelijke herziening is in oktober 2011 vastgesteld door de Raad van Slochteren en is onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan school**
Het uitwerkingsplan voor de school is in maart 2012 vastgesteld door B&W van Slochteren en onherroepelijk geworden.
- **Gedeeltelijke herziening waterwoningen Meeroevers I**
Voor de waterwoningen is de begrenzing uit Uitwerkingsplan Meeroevers I gecorrigeerd. Dit correctie uitwerkingsplan is vastgesteld op 22 januari 2013 en onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers IIb (Vlek 14)**
Het uitwerkingsplan voor woonvlek 14 is op 22 januari 2013 vastgesteld en inmiddels ook onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Vaarverbinding**
Het uitwerkingsplan voor de vaarverbinding tussen Slochterdiep en Woldmeer is op 7 februari 2013 vastgesteld en onherroepelijk.
- **Uitwerkingsplan Meeroevers IIb (Vlek 15 en 16)**
De voorbereidingen voor een uitwerkingsplan voor vlek 15 en 16 zijn in volle gang. De planning is dit uitwerkingsplan te laten vaststellen in oktober 2013. Parallel hieraan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Bijlage - Sleutelrapportage

Risico's

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	Vertraging en zowel volume, tempo en prijs in de uitgifte van kavels (voor zowel woningbouw als alle andere doeleinden) en de overige verkoopopbrengsten, heeft grote effecten op de grondexploitatie en vormt daarmee dan ook het belangrijkste risico van de grondexploitatie. In dat kader is ook de beoogde meeropbrengst voor Noord een specifiek risico.	In de grondexploitatie 2011 zijn de programma's bedrijventerreinen en wonen fors neerwaarts bijgesteld. Het blijft zaak tijdig in te spelen op de woningmarkt, flexibel ontwikkelen en in vroegtijdig stadium vooral de bijzondere opbrengstencategorieën op te pakken en uit te werken (meeropbrengst Noord, zandwinning, verkoop bestaand bezit, etc.) Voor de eerste drie jaren is een voorziening getroffen in de grex 2012, met het oog op de aanhoudende (woning) marktomstandigheden. Kritisch monitoren en het tijdig vertalen van de te verwachten nieuwe inzichten in bevolkingsprognoses en woningmarktontwikkelingen in de komende maanden zijn essentieel om tijdig maatregelen te treffen.
2. Financiering	De grex 2012 gaat onveranderd uit van een rente van 3,75%. Het lage rentepercentage brengt een renterisico met zich mee. Of na deze termijn ook tegen de beoogde grex rente kan worden gefinancierd zal moeten blijken.	Dit rentepercentage is overigens met de herfinanciering in 2012 ook bereikt en voor de eerste 8-15 jaren voor een groot deel van de leningen vastgelegd. Met het oog op het lage rentepercentage is in de grex een voorziening opgenomen ter hoogte van € 4,5 miljoen ter afdekking van een deel van het renterisico na die 8-15 jaar. Continue monitoring van alternatieve financieringsopties.
3. Subsidies	In de grex wordt rekening gehouden met ca. 35 miljoen (nominaal) aan subsidiegelden.	Constante monitoring van kansen betreffende subsidies en daarnaast overleg met provincie. Echter een eerste aanvraag is voor een bedrag van € 2,5 ingediend en deze is in behandeling.
4. Planontwikkeling risico's en ontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan: <ul style="list-style-type: none"> Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	Belangrijke beheersingsmiddelen: <ul style="list-style-type: none"> Volledigheid en actualiteit van onderzoeken Flexibiliteit in planvorming Vroegtijdig overleg met toetsende overheden
5. Bestuurlijke omgeving	Het op grondgebied van de ene gemeente ontwikkelen voor rekening en risico van de ander, maakt dat het op onderdelen complexer is dan een grondexploitatie binnen de eigen gemeentegrenzen.	In juli 2009 is er Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd die deze samenwerking eenvoudiger moet kunnen maken. Het blijft van belang om met de gemeente Slochteren goede afspraken te maken over de tijdige realisatie van publieke voorzieningen en adequaat beheer van het openbaar gebied. Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.

Bijlage - Sleutelrapportage

6. Voorzieningen openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen.</p> <p>Vooraf de afhankelijkheid van Slochteren inzake tijdige en volledige oplevering van voorzieningen is een aandachtspunt.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment en van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en planningstechnische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>Het programma voorzieningen is in de grex 2011 kwantitatief herijkt op basis van de nieuwe inwoneraantallen.</p> <p>Doordat de gemeente Slochteren in het beoogde nieuwe samenwerkingsmodel de publieke voorzieningen op haar grondgebied zal realiseren is bestuurlijke afstemming op dit punt van belang.</p>
7. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid.</p> <p>Actuele risico's zijn: nadere uitwerking van het Bestemmingsplan Meerstad Midden in uitwerkingsplannen, gedeeltelijke herzieningen door onthouding van goedkeuring van onderdelen van dit bestemmingsplan en het verkrijgen van benodigde ontgrondingsvergunning(en).</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p> <p>De uitspraak van de Raad van State is een belangrijke stap ter reductie van de planologische risico's.</p>
8. Verwerving gronden	<p>Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEM.</p> <p>Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen.</p> <p>De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele plan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.</p>	<p>De neerwaartse bijstelling van het programma, leidt tot een forse reductie van het verwervingsrisico. Daarnaast is de aanname ten aanzien van bijdragen van derden bijgesteld in de grex 2011 en 2012. Tevens zien we dat andere partijen steeds minder belang hebben bij het aanhouden van bezittingen in het gebied. Tevens zijn er nu partijen die, soms noodgedwongen, alsnog gronden en panden die essentieel zijn voor de realisatie van met name Meerstad Midden aan bieden. Dus dit risico is fors kleiner geworden.</p>



Bijlage - Sleutelrapportage

Financiën

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten en aankoop kavels)

Besluit 26 november 2003, nr. 5c	3.200.000
Besluit 31 oktober 2007	2.800.000
Besluit 17 november 2010, nr. 8j	1.500.000
Besluit 17 februari 2010, aankoop kavels Meeroevers fase I	3.060.000
Besluit 29 juni 2011	550.000
Besluit 26 oktober 2011, aankoop kavels Meeroevers fase IIb	4.590.000
Totaal beschikbaar krediet	15.700.000

Stand van de uitgaven plankosten

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	6.461.030
--	-----------

Stand van de uitgaven Meeroevers kavels

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	7.540.434
--	-----------

Totale stand van de uitgaven t/m 30 september	14.001.465
---	------------

Op grond van de verwachte uitgaven verwachten wij geen kredietoverschrijding. Op basis van de beoogde nieuwe samenwerkingsstructuur, waarbij de grondexploitatie voor rekening en risico van de gemeente Groningen wordt gevoerd, zal organisatorische en financieel administratieve herinrichting van het project plaatsvinden.

Met ingang van de sleutelrapportages 2012 wordt ook inzicht verschaft in de ontwikkeling van de (plan-)kosten van GEMM.

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 30 juni 2013)

	Budget	Besteed	Verplicht	Vrije ruimte
Organisatie/algemeen	909.550	414.078	286.697	208.775
Communicatie/marketing	451.500	153.992	71.869	225.639
Projecten	536.800	247.324	177.013	112.463
	1.897.850	815.394	535.579	546.877

Stand van de (plan-)kosten GEMM (per 31 augustus 2013)

	Budget	Besteed	Verplicht	Vrije ruimte
Organisatie/algemeen	909.550	487.126	266.649	155.775
Communicatie/marketing	451.500	208.441	35.382	207.677
Projecten	536.800	323.938	125.368	87.494
	1.897.850	1.019.505	427.399	450.946

Zoals gesteld is de gemiddelde rente net onder de in de grondexploitatie beoogde 3,75% gefixeerd en is daarmee het rentebudget ad. € 11,5 miljoen voor 2013 ook toereikend.

Bijlage - Sleutelrapportage

STATIONSGBIED



Voortgang

Op 20 juli 2011 stelde uw raad het voorkeursalternatief voor de lange termijnontwikkeling van het Stationsgebied vast. Uw besluit is een uitspraak over de ambitie voor het gebied en komt tot uitdrukking in een zestal kernpunten. Vanuit deze ambitie hebben we een ontwikkelingsstrategie opgesteld. Niet zozeer als eindbeeld, maar vooral als beslissingsondersteunend model. Dit instrument fungeert wat ons betreft als gids bij het nemen van belangrijke besluiten in de nabije en verdere toekomst.

Uw raad heeft deze ontwikkelstrategie op 26 juni 2013 vastgesteld. ProRail heeft de planuitwerking voor de spoor gerelateerde infrastructuur op en rond het station (*Knoop Groningen*) vrijwel afgerond. Deze studie moet inzicht geven in de maatregelen die hiervoor op het station nodig zijn en hoe we deze gefaseerd gaan uitvoeren. We beoordelen en beïnvloeden de voorstellen vanuit de door de raad vastgestelde ambitie. Uw raad is over een aantal wezenlijke keuzes die daarbij moeten worden gemaakt geïnformeerd. Vooral de keuze voor de vorm van de transfer (tunnel of passerelle) is van belang vanwege de inpassing in de stedelijke omgeving en de wens voor een verbinding tussen de binnenstad en de zuidelijke wijken. We hebben het bureau Karres & Brands opdracht gegeven om de effecten van de keuze van de transfer op de inrichting van het omgevingsdomein (het voorplein en het toekomstige zuidplein) nader in beeld te brengen. De resultaten daarvan zijn aan u gepresenteerd in een informatieve bijeenkomst van de Raadscommissie Beheer & Verkeer van 18 september jl. In de Raadscommissie Ruimte & Wonen van 2 oktober jl. heeft dat geleid tot de voorkeur van de raad voor de tunnelvariant. De Stuurgroep Stationsgebied heeft op 11 oktober jl. het besluit genomen om deze tunnelvariant verder uit te werken. Ook heeft de Stuurgroep besloten om in samenhang met de routing door het stationsdomein, de maatregelen voor de aansluiting van de transfer op het omgevingsdomein (voor- en achterzijde) en de ketenfaciliteiten (fietsenstalling, Kiss & Ride, P&R, bus etc.) verder te laten uitwerken met het oog op de gewenste spreiding van de loopstromen, de sociale veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit. Ook wil de Stuurgroep inzicht in de mogelijkheden en kosten van een goed befietsbare sociaal veilige (interwijk)verbinding en of deze past in het stedelijk fietsnetwerk.

Bijlage - Sleutelrapportage

Als onderdeel van de verdere uitwerking van de ontwikkelstrategie zijn de voorwaarden voor de verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde nader verkend. Een eventuele verplaatsing van het busstation naar de zuidzijde kan goed gecombineerd worden met de aanleg van een busverbinding (tunnel) tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het stationsgebied. Deze (tunnel)verbinding blijkt ook goed aan te sluiten bij de beoogde regionale HOV-structuur. Combinatie van de aanleg met de werkzaamheden van ProRail op het emplacement van het hoofdstation levert kostenvoordeel. De provincie Groningen is voornemens om deze redenen 40 miljoen euro vrijgemaakt voor de bouw van de bustunnel en de daarvoor nodige aanpassingen van het busstation. Bij de planuitwerking voor de bustunnel is handhaving van het busstation aan de noordzijde uitgangspunt, tenzij blijkt dat verplaatsing een beter alternatief is.

Risico's

Een organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Voor de gebiedsontwikkeling is het belangrijk dat we aangehaakt blijven aan de planvorming op het spoor en het station. Er zijn immers veel belangen en posities verbonden met de ontwikkeling van het Stationsgebied. Het is zaak al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. De gekozen organisatievorm heeft bewezen hieraan een grote bijdrage te leveren.

Financiële risico's voor de gemeente zijn beperkt tot de vervanging van het Herewegviaduct. De plannen hiervoor zijn in het stadium van een variantenanalyse. Daarvoor werken we nauw samen met ProRail. Begin 2014 zal dit uitmonden in een programma van eisen. Uitblijven van tijdige vervanging zonder adequate technische maatregelen levert het risico voor weggebruikers en spoorweggebruikers. Dat kan tot gevolg hebben dat het viaduct moet worden afgesloten.

Financiën

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Raadsbesluit 17 november 2010, nr. 6g	851.000
Raadsbesluit 26 juni 2013, nr. 6k	490.000
Totaal toegestane plankosten	2.341.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	2.017.047
--	-----------

Voor de grote infrastructurele investeringsprojecten worden plankosten gemaakt. Niet alleen binnen de externe projectorganisaties, maar ook binnen onze eigen organisatie. Deze kosten kunnen we niet volledig uit de reguliere middelen bekostigen of verhalen op de beschikbare RSP budgetten. Binnen de begroting 2013 is 1.090.000 euro beschikbaar gesteld voor interne plankosten voor de aanpak van de Zuidelijke Ringweg en spoorse projecten. Een deel hiervan is bedoeld voor het Stationsgebied: 350.000 euro en voor de Knoop Groningen: 140.000 euro.

Bijlage - Sleutelrapportage

EEMSKANAALZONE



Voortgang

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone (EKZ) is van belang voor Groningen als uitbreiding van het centrum stedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Binnen de EKZ onderscheiden we een aantal projecten die wij hieronder toelichten.

Kop van Oost II

Ontwikkelaar Heijmans is voornemens om de 2^e fase van de Kop van Oost (Houtunielocatie) te ontwikkelen. Het plan is aangepast aan de huidige marktomstandigheden (meer grondgebonden woningen i.p.v. appartementen) en wij werken mee aan de hiervoor noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan.

Berlagetracé

Het grootste deel van de werkzaamheden voor het Berlagetracé is afgerond, afgezien van de nog te realiseren verkeersafwikkeling tussen de Berlagebrug met de toekomstige Sontbrug. Deze verkeersafwikkeling is nauw afgestemd met het ontwerp van het Sontwegtracé. Opstarten en afronden van deze laatste werkzaamheden is mede afhankelijk van de benodigde verwervingen van onder meer Sontweg 15,17 en 19.

Sontwegtracé

In april 2011 heeft de raad besloten om het Sontwegtracé verder uit te werken. Deze uitwerking heeft in de periode tot oktober 2012 plaatsgevonden. In oktober 2012 is het uitvoeringsplan Sontwegtracé door het college en een maand later door de raad vastgesteld; zie hiervoor het raadsvoorstel (RO12.3141549).

Het Sontwegtracé bestaat uit de realisatie van zes verschillende deelprojecten:

1. Sontweg, reconstructie fase 1 (95% klaar)
2. Sontweg, reconstructie fase 2 (start werkzaamheden medio 2014)
3. Eltjo Ruggeweg, aansluiting Sontweg en Bornholmstraat (95 procent klaar, valt onder de grondexploitatie Berlagetracé)
4. Sontbrug (start werkzaamheden eind 2013 / begin 2014)
5. St. Petersburgweg, herinrichting (startwerkzaamheden eind 2013)
6. St. Petersburgweg, aansluiting Oostelijke Ringweg. (startwerkzaamheden medio 2014)

Bijlage - Sleutelrapportage



Afbeelding: plangebied Sontwegtracé



Sontbrug

Qua financiële omvang en risico is de te bouwen Sontbrug het belangrijkste onderdeel binnen de Sontwegtracé. In november 2012 is uw raad akkoord gegaan met het definitief ontwerp Sontwegtracé, de daaraan gekoppelde begroting van € 65 miljoen en het daarbij horende dekkingsvoorstel voor het Sontwegtracé. Nu, circa een jaar later, kan deze begroting van € 65 miljoen met € 9,1 miljoen naar beneden bij worden gesteld tot het niveau van € 55,9 miljoen. Dit hoofdzakelijk naar aanleiding van de aanbesteding van de Sontbrug.

Op 1 oktober 2013 heeft de gemeente aan de BAM Civiel de opdracht gegund voor circa 17 miljoen voor de aanbesteding van de Sontbrug. Vóór deze aanbesteding kwam de kostenraming voor de uitvoeringskosten van de Sontbrug e.o. uit op een bedrag van circa € 27 miljoen. Het aan te besteden E&C-contract hebben we vervolgens weggezet op een lager bedrag, namelijk via een ingesteld plafondbudget van € 24,5 miljoen. Vanwege het aanbestedingsbedrag van bijna € 17 miljoen ten opzichte van de laatst geactualiseerde kostenraming van circa € 27 miljoen is enige (financiële) voorzichtigheid op zijn plaats. Het project Sontwegtracé neemt om deze reden binnen de begrote uitvoeringskosten een percentage onvoorzien mee van 25% over het voorlopig gegunde bedrag van bijna € 17 miljoen (= ca. € 4,2 miljoen).

De kostenramingen voor de zes tracédelen zijn het afgelopen jaar geactualiseerd. Dit heeft ook geleid tot een nieuwe begroting opzet voor het Sontwegtracé (en Berlagetracé voor wat betreft tracédeel 3).

Bijlage - Sleutelrapportage

Wensen Raad - Duurzaamheid, ecologie en kunst (1.520.000)

Bij het vaststellen van het uitvoeringskrediet voor het Sontwegtracé zijn een aantal eisen als wensen geformuleerd door uw raad. Binnen het aanbestedingstraject Sontbrug hebben we conform het raadsbesluit 2,5% duurzaamheid in plaats van 5% meegenomen. Wel hebben wij in het EMVI criterium het aspect duurzaamheid betrokken. De BAM heeft een duidelijk extra waarde toegevoegd waarmee extra in duurzaamheid zal worden geïnvesteerd en is te realiseren passend binnen de aanbesteding. Daar waar in eerste instantie € 980.000 aan duurzaamheid is geschrap, daarvan neemt BAM voor zo'n € 835.000 aan extra duurzaamheidsstaken op zich. Zouden we de overige, eerder bezuinigde duurzaamheidsaspecten alsnog willen meenemen, dan zou dat op zich hoeven voor de overige (€ 980.000 - € 835.000 =) € 155.000.

Eenzelfde keuze geldt voor de ecologie-ambities (€ 350.000) en het toepassen van kunstuitingen (€ 190.000). Vooralsnog stellen wij voor om pas na realisatie van het totale project Sontwegtracé en indien middelen beschikbaar zijn deze taakstelling in te vullen (€ 695.000). Van de wensen in het kader van duurzaamheid, ecologie en kunst zal door de extra waardetoevoeging in duurzaamheid door de BAM 45 % van dit programma worden gerealiseerd.

Aanbestedingsvoordeel (9,1 miljoen)

Door het investeringsniveau te verlagen van € 65 miljoen naar € 55,9 miljoen voor het Sontwegtracé is de dekking eveneens te verlagen met € 9,1 miljoen. Dit geld is niet direct vrij besteedbaar. Het project Sontwegtracé wordt gefinancierd uit verschillende subsidiebronnen (FES - € 12 miljoen, RSP - € 18 miljoen en BDU - € 5 miljoen) en € 30 miljoen uit de grondexploitatie Meerstad. Op dit moment zal een groot deel terugvloeien richting de financiers (Meerstad en RSP). Op dit moment stellen wij voor om de bijdrage vanuit Meerstad aan het project Sontwegtracé te verlagen. De basisgrondexploitatie Sontwegtracé gaat uit van een "Meerstad"-bijdrage van € 30 miljoen. Met het aanbesteding voordeel zou de bijdrage van Meerstad verlaagd kunnen worden met € 9.073.000.

Samengevat volgt dan het volgende beeld:

Dekking van de € 55,9 miljoen investeringen is als volgt

• bijdrage Meerstad (in 2016/2017):	€ 20,9 miljoen;
• bijdrage RSP-overig:	€ 18,0 miljoen;
• bijdrage FES:	€ 12,0 miljoen;
• bijdrage BDU:	€ 5,0 miljoen;
Totaal	€ 55,9 miljoen

In de voorjaarsbrief is aangegeven meevallers te gebruiken om het weerstandsvermogen aan te vullen tot 0,8, en wanneer de 0,8 bereikt is meevallers in te zetten voor het verder versterken van het weerstandsvermogen (50%) en het voeden van het cofinancieringsfonds (50%). Voorgesteld wordt om bij de inzet van het aanbestedingsvoordeel nu aan te sluiten bij de dekkingsbronnen. Enerzijds wordt rekening gehouden met een subsidierisico, als gevolg van lagere subsidiabele kosten. Anderzijds wordt de bijdrage van Meerstad verlaagd. Met de verlaging van de bijdrage voor Meerstad ontstaat in de grondexploitatie Meerstad ruimte om risico's op te vangen.

In de grondexploitatie EKZ is rekening gehouden met buffers in de vorm van onvoorzien en weerstandsvermogen. Gelet op de scherpe aanbesteding, hebben we gekozen relatief hoge buffers op te nemen. Wanneer na realisatie van het Sontwegtracé blijkt dat deze buffers niet

Bijlage - Sleutelrapportage

nodig zijn, kan een afweging worden gemaakt over de inzet van dit voordeel. Hierbij worden dan in ieder geval de volgende zaken betrokken:

- Wensen raad op het gebied van duurzaamheid, ecologie en kunst
- Taakstelling woonschepenhaven;
- Afspraak voorjaarsbrief over versterken weerstandsvermogen en cofinancieringsfonds;
- Verlagen bijdrage Meerstad

Voordat we overgaan tot definitieve gunning wachten we de uitkomst van de Raad van State af met betrekking tot enkele ingediende bezwaren in het kader van het bestemmingsplantraject. Daarna zal er duidelijkheid over de status van het gewijzigde bestemmingsplan - wel of niet definitief onherroepelijk – zijn. Indien het bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard, zijn er op planologisch gebied geen belemmeringen meer te verwachten die de bouw van de Sontbrug kan frustreren. De uitkomst van de Raad van State verwachten we uiterlijk medio november.

Woonschepenhaven

In de periode mei – juli 2013 zijn circa 50 individuele gesprekken gevoerd met bewoners en eigenaren van woonboten in de Woonschepenhaven. De uitkomst van deze gesprekken vormden de basis voor het Revitaliseringsplan van de Woonschepenhaven. Het plan bevat maatregelen voor: riolering, nutsvoorzieningen, baggeren, schanskorven aanbrengen, groot onderhoud steigers en een nieuwe ligging woonboten. Middels het raadsvoorstel 'Revitaliseringsplan Woonschepenhaven' (RO13.3976889) is uw raad hierover geïnformeerd. Na dit intensieve traject is er een ontwerp opgesteld waarin wensen van bewoners maximaal zijn verwerkt, zonder dat concessies zijn gedaan aan de basale en oorspronkelijke uitgangspunten van de revitalisering. Op 15 oktober 2013 heeft er een informatieavond plaatsgevonden en de binnengekomen reacties zijn zo goed mogelijk verwerkt in dit ontwerp. Het proces is nu, na ruim 10 jaar voorbereiding en plannen maken, zover gevorderd dat het concept revitaliseringsplan door ons college is vastgesteld. Bewoners worden in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. Wij kiezen ervoor om de bewoners hier persoonlijk van in kennis te stellen en een termijn van 6 weken aan te houden. Vanwege het interactieve karakter van het project stellen wij, onder meer op basis van het opgestelde risicodossier, voor de uitvoering te kiezen voor een geïntegreerde contractvorm met de te selecteren aannemer.

Visie Eemskanaalzone – deelgebied Boulevard

In het deelgebied Boulevard willen we een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkmilieu realiseren, waarbinnen we de interne en externe ontsluiting en de gewenste interwijk-verbindingen voor langzaam verkeer op aantrekkelijke wijze vormgeven. Daarvan kan een stimulerende werking uitgaan op initiatieven vanuit de markt. De visie (bouwstenennotitie) willen we afhankelijk van de vorderingen van de woningbouwprojecten Kop van Oost II (Heijmans) en EKZ NZ Balkgat-locatie (AM). Nu er meer zicht is gekomen op het bouwplan Kop van Oost II zullen we starten met het opstellen van de visie voor het deelgebied Boulevard.

P+R Driebond

30 oktober 2013 heeft uw raad ingestemd met de geactualiseerde netwerkanalyse Regio Groningen-Assen. Onderdeel van deze actualisatie is de HOV-visie, waarin de toekomst van busvervoer in de stad en regio weergegeven wordt. P+R Driebond maakt onderdeel uit van deze plannen. Het project P+R Driebond stond 'on hold' in afwachting van de uitkomsten van deze HOV-visie. In 2014 wordt de inpassing van deze P+R locatie bestudeerd.

Bijlage - Sleutelrapportage

Risico's

Woningbouwlocaties algemeen

- De financiële risico's betreffen de ingenomen grondposities en de potentiële opbrengstwaarde. We streven ernaar de aankopen voor woningbouw via locatieontwikkeling te compenseren. Op het moment dat de individuele ontwikkellocaties nader zijn uitgewerkt, kunnen we (deel)exploitaties opzetten.

Woonschepenhaven

- De woonschepenbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat bewoners juridische procedures kunnen aanspannen, wat doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is een breed gevoel van wantrouwen tegenover de gemeente, wat vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepenbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, wat tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand kan leiden.
- Het gevraagde krediet van € 4,5 miljoen (plus 0,2 miljoen euro aan eerder verstrekte plankostenkredieten) vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Infrastructuur

Het weerstandsvermogen voor Berlagetracé blijft vooralsnog staan op circa € 0,8 miljoen. Het risicoprofiel van het Sontwegtracé bestaat uit de drie volgende onderdelen:

Reserve onvoorzien – Sontbrug (€ 4,2 miljoen):

Nu de aanbestedingsresultaten bekend zijn is het noodzakelijk om een risico op te nemen. De risicoreserve binnen het project is opgesplitst in twee delen. Het grootste gedeelte hiervan heeft betrekking op de Sontbrug.

Weerstandsvermogen – overig Sontwegtracé (€ 0,8 miljoen):

Het benodigde weerstandsvermogen binnen het project is verlaagd met € 2,3 miljoen van € 3,1 miljoen naar € 0,8 miljoen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt gevormd voor de nog te maken kosten exclusief de Sontbrug. Het risico van de overige onderdelen wordt als beperkt ingeschat en het noodzakelijke weerstandsvermogen bedraagt dan 0,8 miljoen (10% van circa € 8 miljoen). Naar verwachting zijn mogelijke tegenvallers voldoende voorzien.

Mogelijk subsidieverlies RSP (€ 8,5 miljoen):

Op basis van de ramingen die ten grondslag liggen aan de begroting 2012 is het potentiële subsidieverlies in 2012 geraamd op € 3,4 miljoen. Hiervoor is een voorziening getroffen in de grondexploitatie 2012. Op basis van de gegevens uit de aanbesteding is een nieuwe voorlopige raming gemaakt van de omvang van de subsidiabele kosten en de te realiseren subsidie. Op basis van deze raming is de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies

Bijlage - Sleutelrapportage

verhoogd tot € 8,5 miljoen. Eén van de subsidievoorwaarden is namelijk dat de subsidie naar rato wordt verlaagd als de totale subsidiabele projectkosten lager zijn dan het minimale niveau. De stijging wordt veroorzaakt doordat enerzijds het aanbestedingsvoordeel en de overige kostenverlagingen leiden tot lagere subsidiabele kosten. Anderzijds hebben wij in de raming rekening gehouden met de mogelijkheid dat de post onvoorzien niet in zijn geheel besteed zal gaan worden. Naarmate het project vordert zal ook meer inzicht worden verkregen in de omvang van de te realiseren subsidie. Eventuele extra kosten kunnen ook leiden tot een verlaging van de voorziening voor het mogelijke subsidieverlies.

De subsidieomvang wordt pas definitief bepaald op het moment dat het project is gerealiseerd en de subsidie afgerekend kan worden. In de tussenliggende periode onderzoeken we allereerst de mogelijkheden om de subsidie binnen het project zo optimaal mogelijk te benutten.

Financiën

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van marktinvesteringen. Om de risico's te beperken houden we de programma's zo flexibel mogelijk; we kunnen aanpassingen inzetten om tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kunnen we maximaal op de marktomstandigheden inspringen en dit risico zoveel mogelijk beperken. Al deze ontwikkelingen hebben samen met een andere reeks ontwikkelingen een financiële vertaling gekregen binnen de (herziene) integrale grondexploitatie Eemskanaalzone. Hierbij gaan we in op investeringen en dekking voor de volgende reeks deelgebieden:

- Sontwegtracé (Europaplein t/m Oostelijke ringweg)
- Berlagetracé
- Houtunie (Kop van Oost)
- Containerterminal
- Woonschepenhaven
- Eemskanaal noordzijde, 1e fase
- P+R Driebond
- Openbare ruimte

De onderlinge verwevenheid van de diverse deelgebieden zorgt ervoor dat het sturen op de afzonderlijke gebieden grote financiële onzekerheden en risico's met zich meebrengt. Door het als een gebiedsontwikkeling te benaderen, bewaken we de samenhang, kunnen we de voor- en nadelen van de diverse keuzes en ontwikkelingen integraal afwegen en de diverse ontwikkelingen op elkaar afstemmen. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in de Eemskanaalzone marktconform en elkaar opvolgend zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en kunnen we – indien nodig – adequate bijsturingmaatregelen treffen.

Bijlage - Sleutelrapportage

EEMSKANAALZONE

Omschrijving	Raadsbesluitdatum	nr.	bedrag
Plankostenkrediet Berlagetracé	24 november 2004	5h	€ 838.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Berlagetracé	19 oktober 2005	9	€ 23.162.000
Plankostenkrediet tbv coördinatie EKZ: visie 'EKZ-verbinding in de stad'	25 januari 2006	180	€ 1.455.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	27 september 2006	6a	€ 887.000
Plankostenkrediet Sontwegtracé	19 december 2007	62	€ 1.280.000
Aanvullend uitvoeringskrediet Houtunie (Kop van Oost, 1e fase)	25 maart 2009	6b	€ 60.000
Inbrengwaarden gronden Containerterminal en EKZ NZ 1e fase, aangekocht via Grondbank	15 december 2010	6e	€ 6.500.000
Aanvullend plankostenkrediet Sontwegtracé	27 april 2011	8f	€ 720.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Woonschepenhaven, incl. eerder verstrekte plankostenkred. en expl. budgetten	21 december 2011	6i	€ 5.194.000
Plankostenkrediet boardwalk, e.d.	25 januari 2012	6c	€ 100.000
Plankosten- + uitvoeringskrediet Sontwegtracé	28 november 2012	8c	€ 63.000.000
Extra krediet ivm opknippen krediet t/m 2014 (Sontwegtracé > 2014)	30 januari 2013	8b.8	€ 2.353.000
Totaal aan vastgestelde kredieten			€ 105.549.000

Met het besluit van 30 januari 2013 is een totaalkrediet beschikbaar gesteld van € 105.549.000. Dit krediet is gebaseerd op de al bestaande uitgaven en de verwachte bestedingen tot en met 2014, dan wel verplichtingen voor de diverse deexploitaties.

Stand van de uitgaven

Eemskanaalzone overkoepelende kosten	99.096
Berlagetracé	16.797.304
Sontwegtracé	5.482.277
Kop van Oost	804.340
Woonschepenhaven	769.573
Boardwalk, Openbare oevers, e.d.(o.m. Visie EKZ Boulevard)	28.232
Containerterminal	5.526.780
Eemskanaalzone Noordzijde fase 1	5.669.513
Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	35.177.117

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

Bijlage - Sleutelrapportage

GROTE MARKT

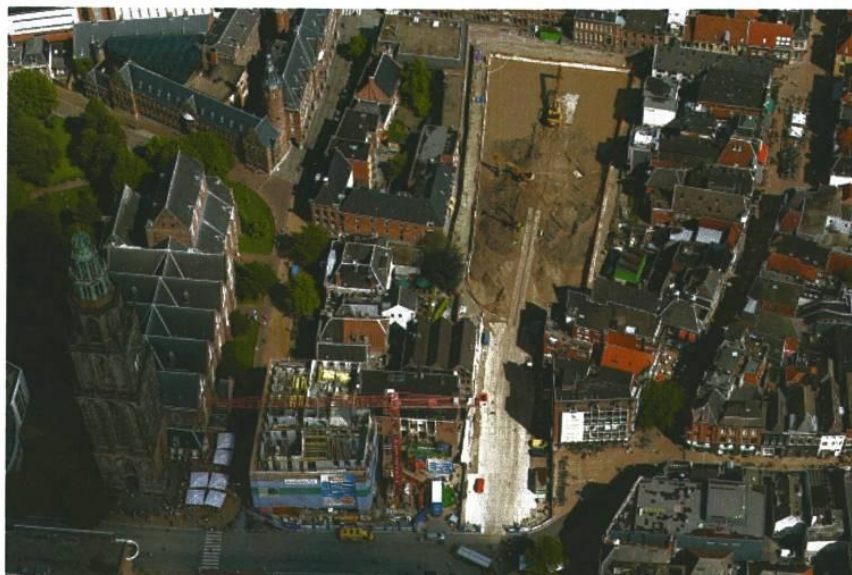


Foto: Koos Boertjens

Voortgang

Het informatiecentrum op de Grote Markt trekt meer belangstellenden dan verwacht. De bezoekers in de zomermaanden zijn dit jaar in vergelijking met 2012 bijna verdubbeld (resp. 18.000 en 20.000 in juli en augustus 2013).

Groninger Forum c.a.

Sinds de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden op 30 oktober 2012 is de diepwand volledig geplaatst, zijn hulpconstructies aangebracht en wordt de grond afgegraven tot een diepte van 17 meter. De parkeergarage is in het najaar van 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forum-gebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in het najaar van 2016, waarna het interieur van het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland medio 2017.

Nieuwbouw Vindicat

In september 2012 is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwbouw van Vindicat. Bij de bouw van de kelder is door de aanwezigheid van zwerfkeien enige vertraging opgetreden. Op 1 juni 2013 was de kelder onder de nieuwbouw gereed en werd in aanwezigheid van veel oud-leden van Vindicat officieel stilgestaan bij de eerste steenlegging ten behoeve van het nieuwe pand. Op 4 september 2013 werd gevierd dat het hoogste punt van de nieuwbouw was bereikt. Als alles volgens verwachting verloopt wordt de nieuwbouw opgeleverd in februari 2014, waarna de verhuizing van start kan gaan. Volgens planning is Vindicat medio april 2014 verhuisd naar het nieuwe pand. Het huidige pand kan daarna worden gesloopt.

Bijlage - Sleutelrapportage



Foto: Marieke Kijk in de Vegte



Foto: Henk Tammens (hoogste punt Vindicat)

Nieuwe Oostwand

In het voorjaar van 2013 is de Naberpassage gesloopt. Daarbij is enige vertraging opgetreden door de aanwezigheid van meer asbest dan uit onderzoeken naar voren kwam. Na de sloop van de Naberpassage ontstond een tweede aanvoerroute naar de bouwplaats Forum via de Grote Markt.

In het voorjaar van 2013 is het hoekpand Grote Markt/ Poelestraat aangekocht als strategische aankoop. Deze aankoop biedt nieuwe mogelijkheden voor de nieuwe Oostwand. Eventuele inbreng van het pand biedt ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed (VWV) de mogelijkheid om in te spelen op de trend van schaalvergroting.

Momenteel wordt door VWV een modellenstudie uitgevoerd waarbij het hoekpand in de planvorming wordt meegenomen. VWV dient daarbij ook rekening te houden met de ruimtelijke inpassing. Het komende jaar spant VWV zich in om eindgebruikers en beleggers aan het project te binden. Zodra dit gelukt is komt er meer zicht op het functionele gebruik van de te realiseren panden. Samenhangend hiermee werken in deze fase de gemeente en VWV hun contractuele verplichtingen nader uit en leggen deze vervolgens vast in een realisatieovereenkomst. Een lastige component in het ontwikkelproces voor VWV vormt de toenemende onzekerheid op de vastgoedmarkt. De komende tijd zal moeten blijken of VWV tijdig tot een ontwikkeling kan komen binnen de door ons geformuleerde kwalitatieve en financiële randvoorwaarden.

Bijlage - Sleutelrapportage



Foto: Marieke Kijk in de Vegte

Nieuwe Markt

De ruimte tussen de Schoolstraat en de achterzijde van de nieuwe Oostwand biedt ruimte aan de Nieuwe Markt, een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publieksaantrekkende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Groninger Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein.

Begin 2012 hebben we de basisuitgangspunten (zoals maaiveldverloop, afwateringssysteem, openbare verlichting, materialisering) voor het ontwerp van het nieuwe stadsplein vastgesteld dat als uitgangspunt dient voor het verdere ontwerp van het plein. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats vanaf 2015, na gereedkoming van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

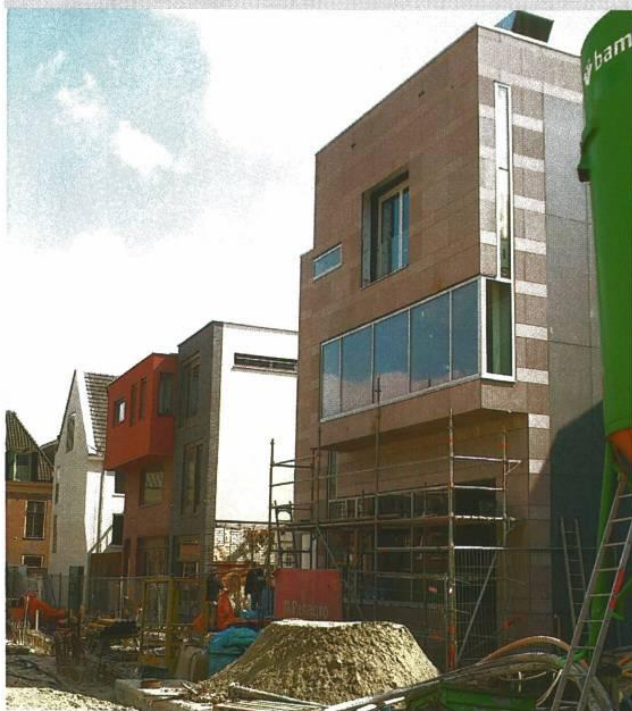
Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling NMZZ omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van een derde. Met deze eigenaar, Vastgoed Horeca Groningen (VHG) zijn we in afrondende besprekingen om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. In 2012 is gestart met de verbouw van voormalig pand Images, Poelestraat 30. In het voorjaar van 2013 is de verbouw gereedgekomen.

Begin 2013 startte de EU-aanbestedingsprocedure voor de coördinerend architect NMZZ en de meervoudige selectieprocedure voor de VO-architecten NMZZ. De opdrachten aan de

Bijlage - Sleutelrapportage

architecten zijn gegund. In het najaar van 2013 is gestart met het ontwerpproces voor de (overgebleven) panden aan NMZZ. Naar verwachting start de uitvoering begin 2015.



Uitvoering

Volgens planning is de nieuwbouw van Vindicat begin 2014 gereed en de werkzaamheden aan de parkeergarage eind 2014. Daarna starten we met de bouw van het Groninger Forum. Het totale gebouw leveren we medio 2016 op, waarna de inrichting kan plaatsvinden en de garage in gebruik genomen wordt. De opening van het Forum verwachten we medio 2017.

Risico's

De belangrijkste risico's waaruit financiële tegenvallers kunnen voortvloeien zijn:

- Mogelijke technische problemen met de bouwkuip;
- Mogelijke vertraging oostwand als gevolg van zwakke vastgoedmarkt;
- Mogelijk subsidierisico.

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2012 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de risico's voortvloeiend uit de bouw van de parkeergarage en de bouw van Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds is de situatie op de vastgoedmarkt verslechterd.

Bijlage - Sleutelrapportage

Financiën

Stand van de kredieten

Plankostenkrediet	
Besluit 30-12-2002, nr. 15	500.000
Besluit 29-01-2003, nr. 13	420.000
Besluit 28-04-2004, nr. 6	1.580.000
Besluit 25-02-2006, nr. 8	2.500.000
Besluit 28-03-2007, nr. 8	2.500.000
Besluit 18-06-2008, nr. 5q	1.250.000
Besluit 29-10-2008, nr. 6k	500.000
Besluit 26-11-2008, nr. 8	2.000.000
Besluit 17-06-2009, nr. 8	2.500.000

Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000
Besluit 30-11-2011	115.000.000
Besluit 27-06-2012, nr. 6i (Vindicat)	906.000

Totaal toegestane plankosten en uitvoeringskrediet	184.656.000
--	-------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	77.889.953
--	------------

Deel van de dekking van het Informatiecentrum komt uit de grondexploitatie Grote Markt maar het Informatiecentrum valt buiten de strekking van deze sleutelprojectenrapportage.

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening is in december 2013.

Bijlage - Sleutelrapportage

EUROPAPARK



Afbeelding: Harm Buitersplein bij nacht

Voortgang

Alfacollege

De bouw van het Alfacollege is afgerond. Het schoolgebouw is dit nieuwe schooljaar in gebruik genomen en is 17 oktober 2013 feestelijk geopend.

Noorderpoort, centrum voor sport en bewegen

Met het Noorderpoort kijken we naar mogelijkheden om een sporttheater, een samenwerking tussen gemeente en Noorderpoortcollege, op het Europapark te vestigen. Naast indoor sporten, onder andere top turnen, onderzoeken we ook onderzocht of het mogelijk is de omgeving van de hal in te richten met functies voor outdoor sporten, zoals volleybal, tennis en een Cruiff Court. Het gezamenlijke Programma van Eisen is bijna afgerond. Op basis daarvan werken we de komende periode het plan programmatisch, financieel en ruimtelijk verder uit. Om het Noorderpoort op de beoogde locatie van het Europapark te kunnen huisvesten, is het noodzakelijk dat het trainingsveld van de A-selectie van FC Groningen verplaatst. We werken plannen uit FC Groningen te huisvesten op Sportpark Corpus. Eind dit jaar zal de Raad zowel over het sporttheater op het Europapark als over de herinrichting van Sportpark Corpus een besluitnota aangeboden krijgen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Het Europapark is aangewezen als CPO-locatie. We zijn met twee organisaties in gesprek voor een CPO ontwikkeling met wie we onderzoeken of we in gezamenlijkheid tot een CPO woningbouwplan kunnen komen. Om de partijen nader tot elkaar te brengen is er besloten tot een gezamenlijk workshop die wordt geleid door de stadbouwmeester. Deze workshop zal binnenkort plaatsvinden.

Bijlage - Sleutelrapportage

NS Poort locatie

In het deelgebied nabij en grenzend aan het buurtparkje is nog ruimte voor een grondgebonden woningbouwprogramma met een stedelijke rand langs de Boumaboulevard. We zijn hierover met een ontwikkelaar in gesprek.

Hete Kolen

De bouwwerkzaamheden voor van het multifunctionele gebouw 'Hete Kolen' met 132 wooneenheden voor jongeren en kantoorfuncties in de plint van woningcorporatie Lefier en Architectenbureau Team 4, is op 5 juni officieel gestart. De karakteristieke Kolenmuur maakt, conform de wens van uw raad, integraal onderdeel uit van het gebouw langs de Boumaboulevard (op de huidige parkeerplaats P5).

Bedrijfsverzamelgebouw

Met een ontwikkelaar zijn we de mogelijkheden aan het onderzoeken voor de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw op een kavel nabij de Mediacentrale. We hopen eind dit jaar op meer duidelijkheid hierover.

Boumaboulevard en Helperparkweg

In het najaar van 2012 is gestart met het herinrichten van de Boumaboulevard. De werkzaamheden voor het doortrekken van de Boumaboulevard naar de Helperparkweg en langs het spoor naar de Duinkerkenstraat zijn door een faillissement van de aannemer stil komen te liggen. Het werk is opnieuw aanbesteed en zal naar verwachting voor het eind 2013 gereed zijn.

Groen

We hebben een groenvisie uitgewerkt, waarin uitgangspunten staan voor een meer parkachtige uitstraling van het Europapark. Gefaseerde zullen we groen, bomen en promenades in het Europapark aanleggen, zodat een aantrekkelijk woon- en werkgebied ontstaat. De tijdelijke contracten met Stadstrand Euroborg en de stichting Petit Mbaou (eigenaar schip) zijn ontbonden aangezien zij niet passend zijn in de groenvisie. We hebben u hierover met onze brief van 8 oktober 2013 geïnformeerd. De Boumaboulevard bij de entree van het park heeft een boomlaanstructuur gekregen. Verder zijn we bezig met het opknappen van het gebied achter parkeerplaats P5. Verder willen we P+R Europapark met een fiets-voetpad/laanstructuur gaan verbinden met de Helperpark. Voorwaarde hiervoor is wel dat we een oplossing vinden voor de supportermuur die nu als barrière werkt. Daarnaast is er overleg met de projectgroep Aanpak Zuidelijk Ring het groen wat zij niet terug kunnen planten te compenseren op het Europapark.

Energievisie

Voor het Europapark hebben we een concreet plan uitgewerkt voor de realisering van een WKO systeem. We leggen hiervoor de ondergrondse infrastructuur en "WKO-bronnen" aan. Het is de bedoeling dat de bestaande en nieuwe bedrijven op het systeem worden aangesloten. Voor de Euroborg wordt gewerkt aan een plan voor zonnepanelen op het dak van het stadion.

Busbaan P+R Europapark - UMCG

Om de busdoorstroming tussen de P+R Europapark en het UMCG te verbeteren, hebben we een nieuwe busbaan op de Europaweg en de Petrus Campersingel aangelegd. Bij de start van het project is er in overleg met Groningen Bereikbaar, de bedrijven en omwonenden veel aandacht besteed aan de bereikbaarheid van de stad tijdens de aanleg. Op grond van de

Bijlage - Sleutelrapportage

subsidievoorwaarden moest de busbaan voor 1 januari 2014 zijn aangelegd. Dit is gelukt. De busbaan is 12 augustus 2013 feestelijk geopend door wethouder Van Keulen.

Bestemmingsplan Europapark

Het ontwerp bestemmingsplan is in procedure gebracht en is op 25 september 2013 door uw raad vastgesteld.

Nieuwbouw Harm Buitenplein en Station Europapark

De nieuwbouw Harm Buitenplein ligt op schema. Na de zomer is de bouw klaar, zodat het gebied rondom het nieuwe stadskantoor woonrijp gemaakt kan worden.

Bij station Europapark heeft de aannemer zijn werkzaamheden voor de zomer afgerond. Op 21 juni 2013, de dag van de architectuur, heeft Station Groningen Europapark de eerste prijs gekregen van zowel het publiek als de vakjury in Groningen. 'Als motor voor de wijk glanst station Europapark haast door bescheiden aanwezigheid; het vormt een evenwichtig en mooi geheel waarbij het op elk niveau de juiste architectonische uitdrukking vertoont', aldus de vakjury. Van de 18 projecten werd Station Europapark beoordeeld als 'Mooiste gebouw van 2013'. Het publiek bracht in totaal meer dan 3600 stemmen uit en was het over deze eerste prijs volledig eens met de vakjury, wat een unicum is.



Afbeelding: station Europapark bij nacht

Bijlage - Sleutelrapportage

Risico's

De herziene grondexploitatie voor het Europapark en het Station Europapark zijn in januari 2013 door uw raad vastgesteld. Het programma dat we ooit maakten sluit niet meer aan. We passen het daarom aan de nieuwe marktomstandigheden aan. Dat betekent onder andere meer openbare ruimte en groen en meer ruimte voor functies die minder opbrengsten genereren (zoals scholen en wonen), maar waar wel vraag naar is.

Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties een aantal bijzondere risico's:

- De omvang van de boekwaarde in relatie tot de begrote grondopbrengsten.
- De fasering van de gronduitgifte.
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas.

Financiën

Europapark / Stand van de kredieten

Besluit 05-11-1998, nr.5e	6.909.000
Besluit 27-01-1999, nr.12	681.000
Besluit 22-12-1999, nr.18	13.296.000
Besluit 21-11-2001, nr.11	23.716.000
Besluit 31-03-2004, nr. 8	4.922.000
Besluit 23-05-2007, nr. 7	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	-/ - 24.000
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	-/ - 1.200.000
Totaal toegestane kosten van het plan	92.000.000

Europapark / Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	89.367.808
--	------------

Station Europapark / Stand van de kredieten

Besluit 28-05-2008, nr.12	2.200.000
Besluit 27-05-2009	41.900.000
Besluit 23-06-2010	2.000.000
Besluit 27-4-2011 (fietskelder)	3.016.000
Besluit 25-01-2012, nr. 7c	10.819.000
Totale toegestane kosten van het plan	59.980.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	33.097.377
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie van het Europapark en het Station Europapark is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats. Bij deze herzieningsronde worden de grondexploitaties van Station Europapark, Kempkensberg en Europapark samengevoegd.

Bijlage - Sleutelrapportage

OOSTERHAMRIKZONE



Voortgang

Routekaart

In 2012 zijn we een proces gestart om te komen tot een nieuwe ontwikkeling van de Oosterhamrikzone op korte, middellange en lange termijn: de Routekaart. Een flexibel plan waarin op alle schaalniveaus initiatieven (van klein tot groot, van tijdelijk tot definitief) een plek kunnen krijgen. Dit is een proces waarin we samenwerken met bewoners en ondernemers in de buurt.

Mede als gevolg van de gewijzigde omstandigheden door het stopzetten van de tramplannen, de bezuinigingsopgaven en de economische recessie, heeft Nijestee te kennen gegeven de Samenwerkingsovereenkomst voor dit gebied te willen herijken. Conform verwachting hebben we uw raad de uitkomsten hiervan samen met de Routekaart in november 2013 aangeboden.

De bereikbaarheid van het UMCG in de context van het Noordoostelijk stadsdeel is onderzocht, waarbij ons college geen besluit heeft genomen over de te nemen maatregel. Samen met Provincie en Rijkswaterstaat dient in een open en transparant vervolproces onderzocht te worden waar de aanbevolen verbindingsweg kan worden gerealiseerd. De vervanging van de G. Krolbrug dient in dit perspectief ook meegenomen te worden.

Besluitvorming over een eventuele auto-ontsluiting door de Oosterhamrikzone is aan de ene kant van belang voor het opstellen van de Routekaart. Aan de andere kant zijn er locaties die niet (of nauwelijks) beïnvloed worden door de keuze voor een auto-ontsluiting. De Routekaart is opgesteld met dat besef in het achterhoofd en wordt uw raad begin november aangeboden voor wensen en bedenkingen. Op 1 oktober is een goed bezochte inloopmarkt over de Routekaart georganiseerd. De Routekaart is een dynamische ontwikkelagenda voor de Oosterhamrikzone waarin we beschrijven wat we de komende periode gaan doen.

Met Nijestee is onderzocht op welke wijze de liggende overeenkomst past in de huidige (markt)situatie. Daarnaast steken wij met Nijestee in op het tijdelijk invullen van locaties om te zorgen voor waarde creatie in het gebied.

Bijlage - Sleutelrapportage

Oosterhamrikkade noordzijde, locatie A en B en particuliere kavels

De ontwikkelaars KUUB en Nijhuis herontwikkelen locatie B tot grondgebonden woningen, met mogelijkheden tot het creëren van woon-werkeenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden (geen studio's) in drie tot vier bouwlagen. Zij worden aan de achterzijde via een (vent)weg ontsloten. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De doelgroep betreft meerpersoonshuishoudens zoals jonge stellen, gezinnen en senioren. Inmiddels is afscheid genomen van Jurriëns, na een heroriëntatie van dat bedrijf op de eigen organisatie.

Het verbandschrift met Nijhuis Noord over de verkoop van 2 fasen van locatie B is getekend. De gebruiksovereenkomsten zijn opgezegd, waarbij met garagebedrijf BNB maatwerkafspraken zijn gemaakt op een nieuwe locatie. Het bedrijf Lichtpunt kan zijn huidige locatie tot 1 juli 2015 blijven huren.

Direct naast deelgebied A komen een aantal particuliere kavels in ontwikkeling. Voor het bouwplan van Kooi (locatie van de voormalige drukkerij van Denderen / 32 stuks jongerenhuisvesting) is een omgevingsvergunning afgegeven. Zij verwachten begin 2014 te gaan bouwen. Het plan van Nijhuis Bouw op de ABN-AMRO locatie (36 zelfstandige wooneenheden voor jongeren) wordt eind 2013/begin 2014 met de buurt verder ontwikkeld.

Oosterhamrikkade noordzijde, locatie C

We onderzoeken de mogelijkheden om tijdelijke studio's voor jongerenhuisvesting door Nijstee te realiseren. Hierbij wordt een betaling in natura (dus niet in geld, maar in dienst/werk) onderzocht. Dit deelproject is afhankelijk van de projectfinanciering van Nijstee en wordt mogelijk door een derde partij gerealiseerd.

Wielewaalplein

Het Wielewaalplein richten wij in als winkelplein, met voldoende parkeergelegenheid. De uitvoering is in de herfst gereed. De bedrijven in de tijdelijke units zijn verhuisd naar de winkelstrip onder de Groenling en de LIDL heeft ook haar deuren geopend. Het herstel van de gevel van de Groenling was complex, maar is afgerond.



Afbeelding: uitzicht vanuit De Groenling

UMCG Distributiecentrum

De herontwikkeling van het voormalig UMCG-distributiecentrum is door de huidige eigenaar weer opgepakt. Zij zijn voornemens om het gebouw na sloop in zijn huidige

Bijlage - Sleutelrapportage

verschijningsvorm terug te laten komen, waarbij 148 zelfstandige eenheden in de markthuursector worden gerealiseerd, met een grootte van circa 38 m² bvo. De verwachting is dat de bouw in 2014 gaat plaatsvinden, nadat een uitgebreide WABO-procedure is doorlopen

Alfa-Laval

In het najaar van 2012 hebben we de Alfa-Laval locatie onderworpen aan een aanvullend asbest-onderzoek. De resultaten gebruiken we in 2013 in de ontwikkelstrategie voor deze locatie, zoals opgenomen in de Routekaart.

Locatie D, Oosterhamrikkade zuidzijde

We onderzoeken verschillende initiatieven voor de realisering van tijdelijke en of permanente huisvesting tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg. Daarnaast zijn de voorbereidingen gestart om de uitspraak van de Raad van State over de tuinen bij de woonboten ten uitvoer te brengen.

Paradijsvogelstraat (deelgebied E2), de Stadswerf (deelgebied E1) en deelgebied F Struisvogelstraat

In afwachting van de Routekaart Oosterhamrikzone en de herijking van de samenwerkingsovereenkomst met Nijestee zijn de ontwikkelingsactiviteiten opgeschort of vertraagd. Samen met Nijestee, bewoners en Toentje/Voedselbank hebben we een traject opgestart om het bouwterrein van Nijestee in te richten als een tijdelijk stuk stad, gefinancierd vanuit bewonersparticipatie en ondersteund door het gemeentelijk armoedebeleid (Voedselbank). Groot enthousiasme onder alle initiatiefnemers en de directe omgeving. De verwachting is dat Toentje eind 2013 gaat starten met de realisatie van de productietuinen.

Risico's

Naast de algemene risico's zijn de volgende risico's specifiek van toepassing:

- Ten aanzien van de locatie Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.
- Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. Als gevolg van de huidige economische omstandigheden stagneert de marktvraag. De beheersbaarheid hiervan voor de woningbouw is gering. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is.
- Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is en hebben we een uitgebreide inventarisatie uitgevoerd, zodat we de risico's beter kunnen inschatten. Voor sloopkosten is een m³-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest.
- Voor de Oosterhamrikzone geldt het risico van leegstand en verpaupering. Hiervoor wordt een actieplan (=Routekaart) opgesteld dat onderdeel uitmaakt van de nieuwe ontwikkelingsstrategie.
- Bij de herijking van de grondexploitatie Oosterhamrikzone verwachten we een nadeel als gevolg van het niet na kunnen komen van de Samenwerkingsovereenkomst Oosterhamriktracé door Nijestee. Dit nadeel zal zich voordoen in een bandbreedte tussen de € 0 en € 8 miljoen. Hiervan is nu € 4 miljoen opgenomen in het weerstandsvermogen, maar zal bij de herziening van de grondexploitatie € 4 mln (50% van € 8 mln) worden opgenomen. Uw raad wordt hierover in november en december geïnformeerd.
- Door het uitblijven van een aantal duidelijkheden rond o.a. de bereikbaarheidsopgave is de voortgang in het participatieproces gestagneerd. In september zijn de resultaten gepresenteerd, maar is nog geen besluit genomen. Het vervolgproces rond de

Bijlage - Sleutelrapportage

verbindingsweg dient zorgvuldig te worden opgezet met alle stakeholders. Het afbreukrisico is anders groot. Inmiddels zijn verschillende scenario's uitgewerkt in de Oosterhamrikzone, met en zonder verbindingsweg.

Financiën

De totale kosten worden geraamd op € 51.761.000. De grondopbrengsten worden geraamd op € 30.833.000. Aan bijdragen, inclusief genoemde aanvullende dekking, is € 20.928.000 op eindwaarde geraamd, waarvan al € 14.203.000 is gerealiseerd en geboekt. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Stand van de kredieten

Besluit 27-02-2002, nr. 196	1.706.599
Besluit 29-01-2003, nr. 199	1.127.000
Besluit 17-12-2003, nr. 175	175.000
Besluit 17-12-2003, nr. 153	14.700.000
Besluit 31-05-2006, nr. 34	5.461.000
Besluit 28-06-2006, nr. 6g	1.236.000
Besluit 20-06-2007, nr. 12	5.430.000
Besluit 28-05-2008, nr. 6g	179.000
Besluit 26-08-2008, nr. 6h	399.000
Besluit 28-10-2009, nr. 61	46.000
Besluit 29-9-2010, nr. 6c	231.000
Besluit 15-12-2010, nr. 6e	9.275.000
Besluit 30 maart 2011, nr. 7c	102.700
Besluit 25 januari 2012 6g	-/- 519.000
Besluit 30 januari 2013 8b-12	-/- 837.000
Totaal toegestane kosten van het plan	38.713.000

Stand van de uitgave

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	34.362.248
--	------------

Herziening grondexploitatie

De integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone wordt in december 2013 herzien.

Bijlage - Sleutelrapportage

WESTPOORT



Voortgang

De komende maanden werken we aan een nieuw plan voor Westpoort (gereed eind 2013) waarin we aangeven hoe we de marktpotentie kunnen vergroten. Een nieuwe nota werklocaties, leggen we eind 2013 ter discussie aan uw raad voor. Westpoort zal als case study een eerste uitwerking zijn. Schaalverkleining, flexibiliteit en tijdelijk gebruik door andere functies zijn daarbij belangrijke thema's. Dit plan vertalen we vervolgens in een nieuw bestemmingsplan.

We werken een business case uit voor de vestiging van één of meerdere data hotels op Westpoort. Inmiddels heeft zich het eerste datahotel zich gevestigd op Westpoort.

De interesse voor vestiging op Westpoort is momenteel beperkt. Er zijn nu drie bedrijven gevestigd: LCW, Pipelife en het nieuwe datacentrum van KPN / ODC, goed voor 4,8 hectare. Mogelijk vestigen nog meer datacentra zich op Westpoort. In de vorige herziening is een forse wijziging doorgevoerd van de gehanteerde uitgiftefasering, namelijk van 5,5 hectare per jaar naar circa 2,5 hectare per jaar. Vooral nog houdt deze herziening vast aan dit tempo van 2,5 ha per jaar, vanaf 2015.

We werken een strategie uit voor Westpoort op het gebied van profilering, flexibilisering, schaalverkleining en tijdelijke invullingen: De Rode Loper. Hierin omschrijven we onze beleidsintenties voor de werklocaties met als showcase Westpoort. We hanteren als centrale doelstelling: banen creëren door o.a. de vestigingsvoorwaarden voor ondernemers zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Dit doen we met een vraaggericht aanbod en ondersteunend flankerend beleid. Daarmee willen we de marktpotentie van Westpoort verbeteren. Kernbegrippen zijn: wervend, flexibel, lenig en transparant juridisch-planologisch instrumentarium. We vertrouwen op een passende invulling van Westpoort door ondernemers.

Bijlage - Sleutelrapportage

Vertaald in operationele termen betekent dit:

- één stedenbouwkundig en juridisch-planologisch product waarin vraaggerichtheid centraal staat en beeldkwaliteit, functionele flexibiliteit en mogelijkheden voor gebiedsdifferentiatie zijn opgenomen. Steeds volledig ten dienste aan onze vraaggerichte houding.
- Met een open werkwijze die zal moeten gaan functioneren als het "handelsmerk" van Westpoort.
- Uitvoering van beide punten zal moeten resulteren in een imagoshift voor Westpoort.

Risico's

Een aantal kans- en risicoscenario's geeft verstreckende positieve en negatieve financiële consequenties voor het eindresultaat weer. Zo zijn vele investeringen al gedaan, resterende (civieltechnische) investeringen zijn relatief beperkt, terwijl de (grond)opbrengsten achterblijven.

Het wijzigingen van de renteparameter, het uitgiftetempo, de grondprijzen en/of opbrengstenstijging hebben een veel groter effect op het eindresultaat dan wijzigingen van de parameter kostenstijging, resterende kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten e.d. Deze laatstgenoemde reeks van kans- en risicoscenario's zijn in relatieve zin beduidend minder verstreckend dan die van de eerstgenoemde reeks.

Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^e	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Besluit 30-11-2011, nr. 6h	-/- 47.690.000
Besluit 30-01-2013	872.000
Totale toegestane kosten (= opgeknipt uitvoeringskrediet t/m 2014)	71.624.000

Stand van de uitgaven

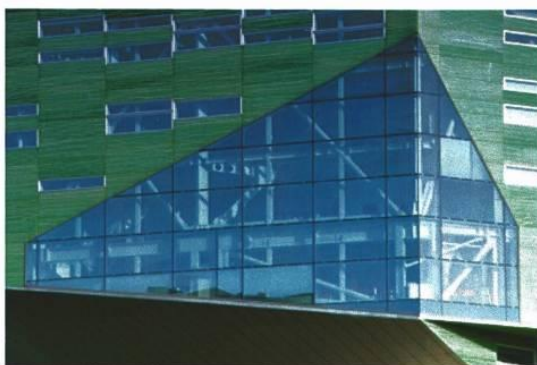
Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	67.823.158
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie Westpoort is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

Bijlage - Sleutelrapportage

ZERNIKE



Het Zernikegebied bestaat uit het bedrijventerrein Zernike Science Park in het noordelijk deel en een (onderwijs) campus aan de zuidkant. Binnen het *Akkoord van Groningen 2.0* is de ontwikkeling van Zernike een belangrijke opgave. We willen Zernike verder uitbouwen tot een toplocatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven stevig met elkaar verbonden zijn.

Voortgang

Op de Zernike Campus Groningen (voormalig Zernike Science Park) ligt één van de bedrijventerreinen die binnen de gemeente Groningen in uitgifte zijn. Op basis van een gezamenlijke visie ontwikkelen de Akkoordpartners de Zernike Campus tot één van de belangrijkste kennisdynamo's van stad en regio. In de afgelopen jaren is gebleken dat Zernike geen goed imago heeft om bedrijven naar Zernike toe te trekken waardoor de ontwikkeling van het bedrijventerrein nauwelijks van de grond komt.

In 2014 wordt op basis van een strategische agenda die door alle betrokken partners (inclusief bedrijfsleven) is ondertekend verder gewerkt aan de profilering van het speerpunt energie, een gezamenlijke herijking van het stedenbouwkundig kader en het verkeersplan. Belangrijk onderdeel is ook de verdere ontwikkeling van het parkmanagement, waarbij gewerkt wordt aan een herkenbare huisstijl, de aanpak van de entree, netwerkvorming, een goede bewegwijzering op de campus en op de ringweg en gezamenlijk groenonderhoud.

In het afgelopen maanden zijn ontwikkelingen op het gebied van het speerpunt energie op Zernike gestart of doorontwikkeld. Hierbij is de verdere ontwikkeling van de Energy Academy Europe belangrijk, waarbij we een uitbreiding verwachten van het aantal bedrijfsvestigingen op Zernike dat in samenwerking met de kennisinstellingen innovatieve producten en diensten ontwikkelt.

Onlangs is er een reservering van € 33 miljoen vanuit het Rijk gedaan voor de aanleg van Geothermie. Dit biedt een kans om de ontwikkelingen in het gebied goed op gang te helpen. Hetzelfde geldt voor de ontwikkelingen van Entrance. Momenteel is er voor dit initiatief ongeveer 1 hectare in gebruik, maar voor volgend jaar wordt een groei verwacht tot wellicht 5 hectare. Binnen de grondexploitatie worden hiervoor huuropbrengsten gerealiseerd.

Hoewel er gesprekken zijn met gegadigden, zijn er geen verkopen geweest tot op heden.

Bijlage - Sleutelrapportage



Afbeelding: Bernoulliborg

Energy Academy Europe / Entrance

Op 20 september 2012 is de Energy Academy Europe (EAE) een internationaal topinstituut voor energieonderwijs, -onderzoek en -innovatie geopend. De EAE is tot stand gekomen dankzij de samenwerking tussen de Rijksuniversiteit Groningen, de Hanzehogeschool Groningen, gemeente Groningen, provincie Groningen en de Energy Valley Topclub. Het nog te ontwerpen nieuwe gebouw van de EAE komt te staan tussen het Natuurkunde en Scheikundegebouw en de Bernoulliborg. Naast een bijzondere architectuur, ontworpen door PvanB architecten uit Groningen en de Rotterdammers Broekbakema, krijgt het 8.500 m² grote gebouw een voorbeeldfunctie op het gebied van zero-emission door een zeer energiezuinig ontwerp. Het ontwerp en de bouwvoorbereidingen zullen plaatsvinden in 2013, waarna het gebouw zal worden gerealiseerd in 2014. De ingebruikname is voorzien rond de jaarwisseling 2014/2015.

Onderdeel van EAE is EnTranCe, het Energy Transition Centre, de proeftuin (living lab omgeving) voor toegepaste wetenschap voor ondernemers en innovaties. EnTranCe, gedragen door Gasunie, GasTerra, Imtech en BAM, huurt één hectare van de nog uit te geven gronden, mogelijk dat dit kan doorgroeien naar vijf hectare.

Risico's

Bij voortdurende stagnerende ontwikkeling van het plan kan de boekwaarde van het project jaarlijks stijgen door toerekening van rente, onroerende zaak belasting en de noodzakelijke beheerskosten. Het uitblijven van een visie op het gebied kost daarom geld en is een risico voor het project.

Bijlage - Sleutelrapportage

Financiën

Stand van de kredieten

Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Besluit 25-05-2011, nr. 8 ^e	-/ 8.747.000
Totaal toegestane kosten van het plan	18.250.000

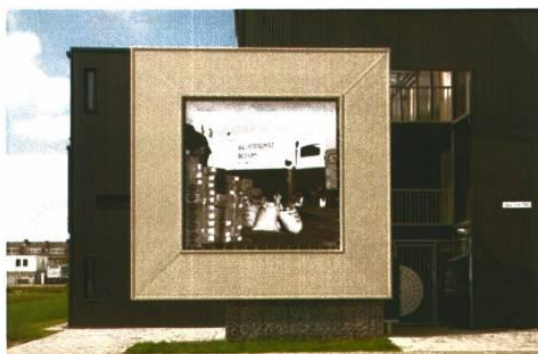
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	17.166.431
--	------------

Herziening grondexploitatie

De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

EBBINGEKWARTIER & BODENTERREIN



Voortgang

Woningbouw

- De verdere ontwikkeling en verkoop van de 13 grondgebonden woningen aan de Langestraat stagneert. Het project wordt nu opgesplitst in 2x4 en 1x5 woningen. Verwacht wordt dat op het moment dat de bouw gestart is de opties omgezet gaan worden in definitieve koop van de woningen. De ontwikkelaar moet hiervoor nog zijn fiat geven. Voor de resterende 18 woningen aan de Langestraat wordt bekeken of deze als casco's in een CPO-constructie verkocht kunnen worden.
- De oplevering van Courtine, waarin het woonproject Schots & Scheef is opgenomen, is opgeleverd en bewoond.

Blok 6, 7 en 8

De ontwikkelingen van de woningbouw en het hotel, het tijdelijk stadstrand en het evenementen terrein stagneren eveneens. Naast de slechte marktomstandigheden worden deze ontwikkelingen ook opgehouden doordat pas gebouwd kan worden nadat de woningen aan de Langestraat zijn gerealiseerd. Dit is het gevolg van de draagconstructie van de Boterdiepgarage. Nu al worden jaarlijks veel terugkerende evenementen op het gebied gehouden, zoals Eurosonic, Zienerama, Mini Maker Fair en De Ommelander markt. Ook vinden er steeds meer incidentele sport- en cultuuractiviteiten plaats.

Dubbele Loods (silo)

De Loods wordt in januari 2014 als restaurant in gebruik genomen.

Bijlage - Sleutelrapportage

Open Lab Ebbingeblok 9 en 10

Het Open Lab Ebbingeblok (OLE) functioneert nu 3 jaar. Er zijn 9 paviljoens gerealiseerd. Binnenkort wordt er een tijdelijke Bounz-hal gebouwd waar diverse 'spring'-activiteiten worden gehouden. De hal kan gebruikt worden voor kinderfeestjes, gezondheids- en sportactiviteiten.

Blok 9 is gereserveerd voor de bouw van een schoolgebouw. De start van de bouw ervan kan in de tweede helft van 2016 plaatsvinden.

Oosterhamrikkanaal nzblok 13

We onderzoeken de mogelijkheid om op het meest westelijke deel van blok 13 modulaire energieneutrale jongerenwoningen te realiseren. We beogen dit als een tijdelijke ontwikkeling, waarbij tevens een werklocatie verbouwd kan worden.

Parkeergarage Boterdiep/Vrydemalaan

De gehele route over de Vrydemalaan is 1 juli 2013 jl. in gebruik genomen. De Anthonius Deusinglaan is vanaf die datum onttrokken van het stedelijk wegennet en is onderdeel geworden van het gebied van het Ziekenhuis UMCG. Tevens vindt er geen doorgaand autoverkeer meer plaats vanaf en naar de binnenstad.

Infoversum

De bouw van het Infoversum is in volle gang. In juni 2014 is de verwezenlijking van het eerste volledige digitale 3D dome theater een feit. Het Infoversum is een enorme impuls voor de stad en het Ebbingekwartier in het bijzonder. Naast toeristische attractie functioneert het ook als kenniscentrum van internationale allure. De totale oppervlakte aan publieke ruimte in het gebouw is 1350 m². Het Infoversum rekt op minimaal 200.000 bezoekers per jaar.



afbeelding: Infoversum (foto: Cor van der Veen)

Bijlage - Sleutelrapportage

Bodenterrein-UMCG

- De tweede fase van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing) van het UMCG en de RUG is vervroegd gestart. Het gebouw is al in gebruik genomen.
- De nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie is nog in voorbereidingen start in 2014.
- Het UMCG is in afwachting van het Rijksbesluit om een Partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren. De start van de bouw wordt verwacht begin 2014.
- Triade heeft de nieuwbouw voor een kantoorgebouw van 20.000 m² in voorbereiding als onderdeel van de Healthy Ageing Campus.

Risico's

De volgende in de grondexploitatie benoemde risico's zijn nog steeds geldend:

- Ontwikkelingen in de economie met als gevolg wijzigende parameters zoals rente en inflatie; dit heeft effect op de resultaten van de grondexploitatie. Daarnaast is de huidige stand van de economie dusdanig dat dit een verdere druk kan veroorzaken op de planning en de waarde van de uit te geven grond. Het Oosterhamrikkanaal moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- De komst van het Infoversum is een waardevolle aanvulling voor Ciboga. In combinatie met het stadsstrand, het Open lab zijn dit ontwikkelingen die het gebied aantrekkelijk maken wat ook weer zijn uitwerking zal hebben op de marktpotentie van de toekomstige woningbouw. De grond kan tijdelijk gebruikt worden, mede omdat Nijestee daar ook zijn tijdelijke studentenhuysvesting heeft, en de vertraging van de definitieve uitgifte van de locatie is afgedekt. De grond is in erfpacht uitgegeven. Dit risico maakt deel uit van deze exploitatie. Daarnaast kan het Infoversum uiterlijk tot 2024 blijven. Blijven ze langer dan wordt de grond later uitgegeven. Dit heeft een negatief rente-effect. Hier zal op gestuurd moeten worden, door een aanvullende bijdrage om de rentenadelen te compenseren en/of door het handhaven van de termijnen.
- De toevoeging van de parkeergarage blijft een risico. Het afgelopen jaar is een deel van het risico opgetreden in de vorm van de stijging van de onrendabele top van 8 naar 9,1 miljoen. Daarnaast staat de dekking voortdurend onder druk. Als de onrendabele top met een miljoen verder oploopt heeft dat een effect van 1,5 miljoen euro op eindwaarde. Indien de dekking, los van de dekking uit de egaliseringsreserve wegvalt dan heeft dat een effect van € 8,2 miljoen op eindwaarde.

Bijlage - Sleutelrapportage

Financiën

Stand van de kredieten

Totaal beschikbaar krediet grex per 17-12-2008	93.639.000
Raadsbesluit 17-02-2010, besluitnr. 6b	2.090.000
Raadsbesluit 30-11-2011, kredietverlaging	-9.634.000
Raadsbesluit 30-01-2013	5.986.000
Totaal beschikbaar krediet	92.081.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	78.218.085
--	------------

Herziening grondexploitatie

De herziene grondexploitatie CiBoGa 2012 is op 30 januari 2013 door uw raad vastgesteld. De eerstvolgende herziening vindt in december 2013 plaats.

Bijlage - Sleutelrapportage

AANPAK RING ZUID



- 2009: bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat.
- December 2009: start planstudie
- 22 december 2010: publicatie van het voornemen (Kennisgeving) van de minister van Infrastructuur en Milieu om een Milieu Effect Rapport (MER) op te stellen voor de tweede fase van het project Aanpak Ring Zuid. Dat wil zeggen: een onderzoek naar de gevolgen van de ombouw van deze weg voor haar omgeving
- 7 november 2011: minister stemt in met het Voorlopig Ontwerp. Deze werkt het projectbureau uit in een definitief ontwerp. Ook werken we aan het MER, die als onderdeel van het Ontwerp Tracébesluit (OTB) de inspraak in zal gaan.
- 29 augustus 2013: publicatie Ontwerp Tracébesluit/ Milieu effect rapport door Minister publicatie Ontwerp Inrichtingsplannen door college van B&W. Inspraak van 30 augustus tot en met 11 oktober 2013. Publicatie Gezondheidseffectscreening;
- 17 oktober 2013: publicatie Ontwerpbesluit omgevingsvergunning Helperzoomtunnel, Groningen door het college; zienswijzeperiode van 18 oktober tot en met 28 november 2013
- 30 september 2013: presentatie expert opinion in opdracht van de gemeenteraad.

Voortgang

Op 29 juni 2012 volgde de uitwerking van het ontwerp van het project Aanpak Ring Zuid. Het ontwerp is aangepast naar aanleiding van de verkeersprognoses die zijn opgesteld op basis van het Voorlopig Ontwerp. Het voorstel is een tunnel aan te leggen tussen de Helperzoom en het Europapark en de aansluiting van de Vondellaan op de A28 te schrappen, met handhaving van alle aansluitingen van het knooppunt Vondellaan met de binnenstad. Daarnaast bevat het

42

Bijlage - Sleutelrapportage

ontwerp enkele kleinere aanpassingen aan de rijksweg zelf. De kern van het ontwerp blijft overeind.

In het eerste kwartaal hebben we in overleg met bewoners, scholen, bedrijven en andere partners ontwerp-inrichtingsplannen gemaakt voor de volgende deelgebieden: het Sterrebos en de Oosterpoortwijk/De Linie (o.a. de inrichting van de deksels), de Maaslaan in relatie met de nieuwe verbindingsweg naast de Maaslaan, de Vondellaan en de Helperzoomtunnel. Omdat het hoofdwegennet en het onderliggend wegennet een nauw verband hebben, is het de bedoeling deze ontwerp-inrichtingsplannen ten tijde van het vaststellen van het OTB klaar te hebben. Op basis van een extern onderzoek, uitgevoerd door Grontmij, is gekozen om de Helperzoomtunnel te situeren ter hoogte van de Helper Brink. Een tunnel is hier ruimtelijk beter in te passen en goedkoper dan bij de De Savornin Lohmanlaan, de Goeman Borgesiuslaan, ten zuiden van de Esserweg of bij de huidige spoorwegovergang. Ook voor het busverkeer en voor ambulance en brandweer is dit de beste plek.

Op 20 augustus 2013 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu het Ontwerp Tracébesluit/Milieu-effectrapport (OTB/MER) voor het project Aanpak Ring Zuid ondertekend. Daarnaast heeft het college op 27 augustus 2013 de vier ontwerp-inrichtingsplannen (OIP's) voor de Vondellaan, de Maaslaan, Helpman-Coendersborg en het Zuiderplantsoen (deksels Sterrebos en plein Oosterpoortwijk- De Linie) vastgesteld. Deze vormen belangrijke mijlpalen in de voortgang van het project Aanpak Ring Zuid.

De afgelopen periode is onderzocht welke effecten het plan heeft op bijvoorbeeld de verkeersstromen, de luchtkwaliteit en de natuur. In het MER staan deze effecten beschreven. Één jaar na ingebruikname van de vernieuwde ringweg zal een opleveringstoets plaatsvinden. Hoofdconclusie is dat er geen belemmeringen zijn om voor de ombouw van de zuidelijke ringweg en in dat kader te nemen maatregelen een OTB vast te stellen. Het college heeft in april 2012 de GGD de opdracht gegeven tot het uitvoeren van een Gezondheidseffectscreening (GES). De GES geeft een interpretatie van het verschil in omvang en ernst van blootstelling aan gezondheidsrisico's, ook voor gevoelige bestemmingen. De thema's die onderzocht zijn beslaan luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid. De uitkomsten van de GES laten een vergelijkbaar beeld zien met het MER.

Op 29 augustus 2013 zijn alle documenten gepubliceerd, waarna tussen 30 augustus 2013 en 11 oktober de zienswijzenperiode plaatsvond. In de eerste week van september verscheen de tweede krant van Groningen Bereikbaar, met een themanummer over Aanpak Ring Zuid (verspreid in regio Groningen- Assen. Hierin werden ook de vier inspraakbijeenkomsten aangekondigd, die voor alle belangstellenden worden georganiseerd. De inspraakbijeenkomsten in MartiniPlaza hebben in totaal ruim 800 bezoekers getrokken.

Het projectbureau is eveneens bezig met het uitwerken van de marktbenadering, de wijze waarop de aanbesteding straks geregeld moet worden.

Bijlage - Sleutelrapportage

Risico's

Ten behoeve van deze risicobeheersing zijn de belangrijkste risico's van het project in beeld gebracht, en zijn beheersmaatregelen benoemd. Deze risico's verschuiven gedurende het proces en worden dan ook continue geactualiseerd. De belangrijkste risico's van de planstudiefase zijn hieronder benoemd:

- *Spanning tussen de wensen van de regionale partners in de stuurgroep en de taakstellende kaders van het Bevoegd Gezag (ministerie van I&M)*

Het Rijk is het bevoegde gezag. Besluiten in het kader van de Tracéwetprocedure dienen door het Bevoegd Gezag te worden genomen. De stuurgroep kan dus geen finale besluiten nemen.

- *(Financieel) gat tussen ambitie en taakstellend budget*

Het BVA vertegenwoordigt een overeengekomen ambitieniveau. Ramingen geven aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst is vastgelegd hoe de ambitie en het beschikbare budget in overeenstemming worden gebracht. Dit betreft achtereenvolgens optimalisatie, fasering, scopewijzigingen en/of additionele, regionale middelen. Alvorens de planuitwerking te starten is het van belang te weten of middels optimalisaties het BVA binnen het beschikbare budget kan worden gebracht. Dit blijkt, met behoud van het ambitieniveau mogelijk.

- *Vertraging door beroepsprocedures*

Bezwaar- en beroepsprocedures kunnen vertraging veroorzaken door de tijd die de Raad van State kan nemen om een uitspraak te doen (maximaal 6 maanden). Vervolgens is er ook een mogelijkheid dat de Raad van State negatief oordeelt.

- *Beïnvloeding door belangengroeperingen*

Belangengroepen kunnen zich onvoldoende gehoord voelen en versterken hun geluid via politiek en/of media. Hierdoor kan één of meerdere van de samenwerkende overheden deze wensen (mogelijk afwijkend van de scope) inbrengen in het project.

Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 miljoen euro (€ 424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden). De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen ten behoeve van de planfase en realisatie uit dit bovenstaande budget. Voor de kosten van de voorbereiding van het in 2009 gepresenteerde BVA voor de Zuidelijke Ringweg Groningen heeft u op 17 december 2008 (€ 400.000) en 25 november 2009 (€ 500.000) kredieten beschikbaar gesteld, totaal € 900.000. Dit betreft zowel de kosten voor de projectorganisatie als ook interne uren en kosten. Bij deze laatste gaat dan om het beoordelen van de producten van de projectorganisatie, ambtelijke en bestuurlijke advisering, strategische adviezen en proceskosten. Voor de voorbereiding tot en met eind 2010 heeft u op 20 oktober 2010 een krediet van € 500.000 beschikbaar gesteld, waarmee het totaal aan voorbereidingskosten op € 1,4 miljoen euro komt. Het benodigde aantal uren voor beoordeling en advisering bleek in 2010 echter lager dan geprognosticeerd, waardoor er voldoende krediet resteerde voor beoordeling en advisering voor het grootste gedeelte van 2011.

Bijlage - Sleutelrapportage

De kosten voor het beoordelen van de producten van de projectorganisatie en de ambtelijke en bestuurlijke advisering heeft uw raad in januari 2012 een krediet van €250.000 beschikbaar gesteld. Daarna is in juni 2012 een nieuw krediet vastgesteld van €375.000 wat toereikend moet zijn tot en met het 2e kwartaal 2013. Voor 2013 en 2014 heeft uw raad middelen ter beschikking gesteld voor plankosten voor grote infrastructuurprojecten in de programmabegroting.

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

Besluit 17-12-2008	400.000
Besluit 25-11-2009	500.000
Besluit 20-10-2010, nr. 6g	500.000
Besluit 25-01-2012	250.000
Besluit 20-06-2012, nr. 7b	375.000
Besluit 12-06-2013, nr. 6k – 26 juni 2013	200.000
Totale toegestane kosten	2.225.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 september 2013	2.086.000
--	-----------

Collegedebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord

Bladzijde
Onderwerp

Bestuursdienst
1
Beantwoording motie Visie plandeel Noord



Onderwerp Beantwoording motie Visie plandeel Noord

Steller Marieke Eillert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8718 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk RO13.3964770
Datum **27 NOV 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Begin 2012 is de motie Visie Plandeel Noord aangenomen. In deze motie heeft uw raad verzocht om aan te geven op welke wijze de verwachte € 20 mln meeropbrengst (ten opzichte van de agrarische waarde) voor Meerstad-Noord kan worden gerealiseerd. Het doel van de motie is om door middel van een concrete visie de geprognosticeerde meeropbrengst veilig te stellen. We hebben hiertoe een aantal stappen in de goede richting gezet en op lange termijn zien we perspectief voor het gebied. Met deze brief willen wij u hierover informeren.

Motie

In de motie wordt specifiek de relatie gelegd tussen de visie en de opbrengsttaakstelling. De opbrengsttaakstelling geldt echter pas vanaf 2020, waarbij een periode van zeven jaar wordt overbrugd. In een dergelijke periode vinden veel (technische- en markt) ontwikkelingen plaats, die het erg lastig maken om anno 2013 een visie te schrijven, die ten grondslag kan liggen aan de genoemde opbrengsttaakstelling in 2020. Desalniettemin hebben we een aantal eerste stappen gezet richting een gebiedsvisie, waarbij we een paar eerste conclusies trekken voor de korte termijn, en trends waarnemen op de lange termijn.

Eerste conclusie

In Meerstad-Noord liggen op lange termijn kansen ten aanzien van energie. Onder andere op het gebied van zonneweides en biobased economy liggen er op lange termijn kansen voor Meerstad-Noord om zich als energielandschap te ontwikkelen, en daarmee een verdienmodel te creëren. Verderop in deze brief wordt hier dieper op ingegaan. We zijn echter om verschillende redenen tot de conclusie gekomen dat er op korte termijn (ca. 2 jaar) nog geen verdienmodel zit in energietoepassingen in

1

Collegiebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord

Bladzijde 2
Onderwerp Beantwoording motie Visie plandeel Noord

Meerstad- Noord. Dit heeft onder andere te maken met het bestemmingsplan: de grond in Meerstad- Noord heeft nu een agrarische bestemming. Daarnaast zijn investeringen in het net nodig om grootschalig opgewekte elektriciteit te kunnen transporteren. In het SER energie akkoord is afgesproken dat een belastingkorting wordt ingevoerd op duurzame energie maar dan alleen binnen een beperkt gebied. Deze zogenaamde 'postcode-roos' pakt ongunstig uit voor Meerstad-Noord. Op de lange termijn zien we echter wel kansen en mogelijkheden op het gebied van energietoepassingen in Meerstad-Noord. Hiertoe hebben we ook in breder perspectief naar het gebied gekeken: zowel wat betreft aangrenzende gebieden, als inhoudelijk door ook voedsel/groen en recreatie/vastgoedontwikkeling te verkennen.

Onderstaand worden deze drie thema's (energie, voedsel/groen en recreatie/vastgoedontwikkeling) behandeld.

Energie

Met Grunneger Power en de Hanze Hogeschool is gewerkt aan een ontwikkelmodel hernieuwbare energie met participatie door inwoners. Met dit model is een blauwdruk gemaakt (inclusief business case) voor het realiseren van een coöperatieve samenwerking in het opzetten en exploiteren van onder andere zonneweides.

Zon

Het eerder genoemde model wordt op dit moment in samenwerking met Grunneger Power en Hanzehogeschool ontwikkeld. Er ligt een basismodel waarin mogelijke opties zijn verkend en een aantal scenario's wordt uitgewerkt en financieel doorgerekend. Deze uitwerking wijst uit dat een haalbaar plan voor een grootschalige zonneweide ergens binnen de stadsgrenzen mogelijk is. Op korte termijn is Meerstad-Noord niet geschikt voor de ontwikkeling van een zonneweide, op de langere termijn is Meerstad-Noord een kansrijke locatie. Het bestemmingsplan kan over circa twee jaar zijn aangepast, en de verwachting is dat de postcoderoos tijdelijk is. Daarnaast zullen zowel de techniek als de markt zich verder ontwikkelen en innoveren.

Wind

In het voorjaar van 2013 is de Kanskaart Wind ontwikkeld en vastgesteld door uw raad. Er is gekeken naar mogelijke zoekgebieden voor grootschalige opwekking van windenergie. Tijdens dit proces is in de raad een motie aangenomen, met het verzoek om de provincie een 'Gronings bod' te doen van 70 MW aan wind op land. De Kanskaart Wind is vervolgens naar Provinciale Staten gestuurd, met het verzoek om in gesprek te treden over het provinciale beleid t.a.v. wind op land. De provincie staat windturbines boven 15 meter niet toe buiten de drie zoekgebieden. In het najaar van 2013 gaan we nader in gesprek hierover met de provincie.

Ondertussen gaan zowel de technische- als de markt ontwikkelingen door.

Verskillende initiatiefnemers hebben te kennen gegeven te willen investeren in grootschalige windenergie. Hier liggen concrete verdienmogelijkheden. Voorwaarde is dat er goed gekeken wordt naar de ruimtelijke inpassing en dat deze deel gaan uitmaken van de totale gebiedsontwikkeling. Daarnaast moet (financieel) rekening

Collegiebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord

Bladzijde 3
Onderwerp Beantwoording motie Visie plandeel Noord

worden gehouden met de belangen van zowel huidige als toekomstige bewoners. Dit zal nader onderzocht moeten worden.

Warmte

De aanwezigheid van een gaswinninginstallatie van de NAM in het gebied is ook een kans om te profiteren van de restwarmte uit de gaswinning en bij het affakkelen van vrijkomende CO₂. Twee unieke ingrediënten voor gewasteelt in moderne kassen. Een nieuwe generatie kassen maakt gebruik van efficiënte LED-verlichting en hebben in principe geen direct zonlicht meer nodig. Deze kansen moeten nog nader bekeken worden.

Voedsel & groen

De betrokken boerenbedrijven hebben samen met partijen als LTO, Staatsbosbeheer en de vereniging Groninger Dorpen het initiatief genomen voor een vitaal en aantrekkelijk platteland. In het gebied kunnen gronden gebruikt worden voor regionale voedselproductie. Ook duurzame teelt van fruit en groente in kassen, het telen van gewassen op de koude grond, voedselverwerkende bedrijfjes en verkooppunten behoren tot de mogelijkheden. Daarnaast kan gedacht worden aan de teelt van gewassen voor energieproductie en de biobased industrie. In september jl. is er onder andere met deze boeren een oloop georganiseerd, om de kansen en mogelijkheden van het gebied te verkennen.

Recreatie & vastgoed ontwikkeling

Vastgoedontwikkeling blijft een potentiële invulling van het gebied, onder meer op het gebied van recreatie en toerisme. Met het concreet uitwerken van de plannen voor de nieuwe vaarverbinding en de sluis zien we dat er rond dat gebied in Meerstad-Noord kansen ontstaan. De vaarroute langs de sluis biedt nieuwe kansen voor vastgoedontwikkeling, wat ook het water toerisme in Groningen een impuls kan geven.

Conclusie

De genoemde drie thema's zijn voor het overzicht apart benoemd, maar kunnen elkaar ook aanvullen en versterken. Het duurzame karakter van Meerstad wordt bijvoorbeeld versterkt door de eventuele komst van een zonneweide in de toekomst, die de verkoop van vastgoed positief kan beïnvloeden. Daarnaast zijn ook de kansen benoemd onder voedsel/groen goed te combineren met energie en recreatie. We zien daarom perspectief voor het gebied op lange termijn. Op korte termijn zien we echter niet direct verdienmodellen op het gebied van energietoepassingen.

In de grondexploitatie van Meerstad is rekening gehouden met een meeropbrengst van € 20 mln vanaf 2020. Op basis van de in deze brief geschetste ontwikkelingen zien we weliswaar perspectief, maar zijn er ook nog veel onzekerheden voor Meerstad-Noord. Vanwege dit aanwijsbaar toegenomen risico hebben we er, in afstemming met de accountant, voor gekozen om de geprognosticeerde meeropbrengst van Meerstad-Noord te verlagen met € 7,5 mln (prijsspeel 2020). Dit betekent ook dat het risicoprofiel

Collegiebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord

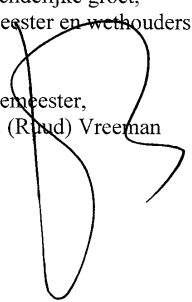
Bladzijde 4
Onderwerp Beantwoording motie Visie plandeel Noord

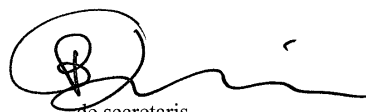
voor Meerstad-Noord wordt verlaagd. In het raadsvoorstel over de grondexploitatie Meerstad gaan we hier nader op in.

In de jaarcyclus van de grexen zal de haalbaarheid van de resterende opbrengsttaakstelling jaarlijks worden meegenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Rud) Vreeman




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

Collegiebrief - Beantwoording motie visie plandeel Noord

BIJLAGE

aangenomen.

Motie



GROENLINKS
ZIJN IN DE TOEKOMST

GRIFFIE	
reg.nr.	GR12.2935923
ingek.	31 JAN 2012
class.	-2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aant:	



PvdA
GRONINGEN

Mg

Visie Plandeel Noord

De Raad van de Gemeente Groningen in vergadering bijeen op 25 januari 2012 besprekend het raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad:

Constateert:

- Dat in de grondexploitatie Meerstad wordt uitgegaan van een te realiseren opbrengst van 20 mln. euro voor het gebied boven het Slochterdiep, plandeel Noord, in 2020;
- Dat er nog geen harde onderbouwing of een uitgekristalliseerde visie bestaat voor dit plandeel
- Dat dit bedrag terecht als risico wordt gezien en derhalve op grond van de vigerende boxenmethodiek opgenomen is in het weerstandsvermogen;

Overweegt:

- Dat voor het plandeel Noord ideeën bestaan voor het ontwikkelen van een energielandschap;
- Dat duurzaamheid een van de kern waarden is van Meerstad;
- Dat er niet lang gewacht moet worden met het onderbouwen van de opbrengstaakstelling in de grondexploitatie;

Verzoekt het college:

Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel 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.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de fracties van
De PvdA

B. Baldew

GroenLinks,

W. B. Leernhuis

Collegedebrief - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bestuursdienst
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017
Steller M. Bloemkolk



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0611032101 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO13.4002091
Datum 22 NOV 2013 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Het structureel versterken van de werkgelegenheid zien wij als de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren op ruimtelijk terrein. In samenhang daarmee moeten we doorgaan met het verbeteren van het woon- en leefklimaat en de bereikbaarheid. Zo versterken we de economische en sociale basis van stad en regio. Dat kan alleen in samenwerking met anderen: stad, bedrijven en instellingen en andere overheden. In gesprek met anderen willen we komen tot gezamenlijke agenda's. Daarbij neemt het gemeentebestuur haar eigen visie en ambities mee – net als andere gesprekspartners. Op deze manier spreken we de kracht van de Groningse samenleving aan.

Op verschillende terreinen (regiovisie, bereikbaarheid, saneren programma's bedrijven-terreinen en woningbouw) hebben we hiervoor samen met onze partners al stappen gezet. Nu er signalen zijn van herstel (in het derde kwartaal was er een bescheiden economische groei), is het zaak daarmee door te gaan. De inzet en creativiteit van iedereen is nodig om de kansen die er zijn te verzilveren.

Dat zijn de thema's in deze editie van het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) 2014-2017. In de MUST-brief schetsen we jaarlijks in hoofdlijnen de voortgang van en uitdagingen in de Structuurvisieprogramma's en gaan we in op de samenhang. Daarom sturen wij u tegelijkertijd ook de meerjarenprogramma's voor Verkeer & vervoer en Wonen en de actualisering van de grote grondexploitaties.

Een nieuwe raad zal besluiten over een herijking van de Structuurvisie of de verbreding daarvan tot een integrale Stadsvisie. Wij zullen de in deze brief genoemde uitdagingen daarom inbrengen in het onderhandelingsdossier voor het nieuwe college, samen met onder andere de resultaten van het inspiratiefestival *Let's Gro*.

Kansen: sterke punten stad en regio

Stad en regio hebben veel sterke punten. De aanwezigheid van grote kennisinstellingen en topsectoren (Energie, *Healthy ageing* en in een bredere omgeving Water en Sensor), een sterke ICT-sector (recent de komst van IBM), een hoog opgeleide beroepsbevolking, gevarieerde woonmilieus, goede voorzieningen, een aantrekkelijke binnenstad met een

Collegedebat - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 2
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

breed cultuuraanbod, rust en ruimte in het ommeland, plus voldoende mogelijkheden voor ondernemers zijn belangrijke vestigingsfactoren. De kansen van Groningen blijken ook uit verschillende bevolkingsprognoses voor de stad, die schommelen tussen de 205.000 en 210.000 inwoners in 2023. Volgens de meest recente CBS-prognose groeit de stad in 2025 zelfs tot 228.000 inwoners.

Potenties benutten

Of deze potentie ook gerealiseerd wordt, hangt in belangrijke mate af van de groei van de werkgelegenheid. Voor huidige en toekomstige inwoners. De verwachte groei komt vooral door de jaarlijkse instroom van studenten; het is noodzakelijk dat we een groter deel daarvan aan de stad en de regio kunnen binden, met werk en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Dat versterkt de sociale en economische basis.

De omstandigheden zijn de komende jaren echter wezenlijk anders dan in de periode tot 2009. De concentratie van werk vanuit de regio naar de stad heeft grotendeels al plaats gehad. Voor sommige sectoren bestaat nu de kans dat een verdere concentratie leidt tot vertrek uit de stad. Bovendien hebben de noodzakelijke bezuinigingen van de overheid naar verwachting ook een negatief effect op de werkgelegenheid.

Voorwaarden scheppen

Er moeten daarom nieuwe banenmotoren komen. Samen met alle betrokken partijen moeten we nagaan wat daarvoor nodig is en wat de overheden daaraan bij kunnen dragen. Wij moeten voorwaarden creëren, stimuleren en faciliteren, zodat de bestaande motoren (kennis- en zorginstellingen, MKB, dienstverlening, ICT, detailhandel, creatieve sector en toerisme) zich verder kunnen ontwikkelen. Door innovatie en *spin offs*, in stad en regio. Belangrijk daarbij zijn een gezamenlijke regionale agenda, een uitnodigend beleid dat letterlijk en figuurlijk ruimte biedt, een uitstekende bereikbaarheid, een breed geschakeerd woningaanbod dat aansluit op de vraag en een dynamische binnenstad. En het vraagt om een flexibele en uitnodigende overheid. Een overheid die ook inspeelt op de initiatieven van kleinere ondernemers en burgers, om bijvoorbeeld in hun eigen energiebehoefte te voorzien of zelf zorg te organiseren. Dat maakt de samenleving als geheel veerkrachtiger en duurzamer.

Gezamenlijke regionale agenda

We hebben met onze partners de regiovisie geactualiseerd. Onder de titel *Veranderde context, blijvend perspectief* zijn daarin de ambities van de regio geformuleerd op het gebied van economie, bereikbaarheid, wonen en regionale kwaliteit.

De geactualiseerde regiovisie is een gezamenlijke agenda voor de komende jaren. Belangrijke elementen zijn een gezamenlijke bereikbaarheidsstrategie, doorgaan met afstemming van plancapaciteiten voor wonen, bedrijfshuisvesting en voorzieningen en de wil om de kwaliteit van stad en ommeland te versterken. Ook de ontwikkelingen in het Eemshavengebied en de relaties met Noord Duitsland bieden kansen.

Deze gezamenlijke agenda is belangrijk omdat we steeds meer wonen, werken en recreëren in een stedelijke regio. Economisch is de regio als schaalniveau ook steeds belangrijker: stedelijke gebieden trekken meer investeringen aan.

Collegedebrief - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 3
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

Rode loper voor ondernemers

Onder de noemer *De Rode Loper* werken we aan een meer flexibele, meewerkende en meedenkende rol richting potentiële afnemers van werklocaties. Het gaat om meer flexibele bestemmingsplannen, meedenken over nieuwe uitgiftevormen en het faciliteren van de ondernemer gedurende de hele periode van interesse tot na de vestiging. Daarnaast gaan we via gerichte acquisitie richting specifieke partijen (koppeling *Unique Selling Points* aan *Unique Buying Points*) nieuwe marktpartijen interesseren.

Deze rode loper-benadering bouwt voort op de aanpak die we eerder hebben gevolgd bij het Europapark. Nu volgt Westpoort. Met deze Rode Loper, in combinatie met een duidelijk profiel (ruimte, data-infrastructuur, energiepotentie via geothermie en de ligging aan de A7) willen we daar ondernemers ruimere mogelijkheden bieden. Voor Roodehaan gaan we nog een profileringsslag maken. Voor UMCG Noord is het profiel kennis en innovatie, met het accent op Healthy Ageing. Hier is bereikbaarheid nog een belangrijk aandachtspunt. Ook voor Zernike is het profiel kennis en innovatie. De Energy Academy Europe en EnTranCe (proeftuin voor energie-innovatie) moeten daar een vliegwiel vormen voor verdere ontwikkeling en acquisitie.

Energie als kans

De focus in ons duurzaamheidsbeleid ligt op energie. Energie is in dubbel opzicht een kans voor Groningen: om een energieneutrale stad te worden en omdat het leidt tot werk. Het landelijke Energieakkoord versterkt de koers die we daarvoor met *Groningen geeft energie* hebben ingezet. Het stimuleert investeringen en werk in energiebesparing, omdat er forse bedragen beschikbaar komen voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Aanbieden van alternatieve vormen van energie uit wind, zon en warmte maakt de stad niet alleen duurzamer, maar verlaagt ook de energielasten van huishoudens én bedrijven. Daarom is de WKO op Europapark belangrijk en kan geothermie belangrijk zijn voor Westpoort en de noordwestelijke wijken, met de potentie om 8000 woningen aan te sluiten.

Op langere termijn moet nieuwe werkgelegenheid vooral komen uit innovatie, via onder andere de Energy Academy Europe en *spin offs* daarvan. Het recente advies van de commissie Meijer onderstrept dit. Hun programmalijn 'Duurzaam economisch perspectief voor de regio' zet in op een innovatieprogramma gas en op drie sterke economische sectoren: energie, landbouw/agrobusiness en chemie. Kansen voor innovatie richting een *biobased economy* horen daarmee tot onze *unique selling points*. Uitdaging voor 2014 is om bij de actualisering van het energieprogramma de behaalde resultaten verder te brengen (onder andere via WarmteStad BV) én te zorgen voor nieuwe impulsen.

Samen kwaliteit bestaande werklocaties verbeteren

We zoeken meer en meer samenwerking met zittende ondernemers en eigenaren om de kwaliteit van bedrijven- en kantorenlocaties en winkelstraten op peil te houden. Op de kantorenparken MartiniTradePark en Corpus den Hoorn zijn de eerste stappen gezet, we werken die in 2014 verder uit. We kijken daarbij ook naar de kansen van 'stedelijke herverkaveling': als de meerwaarde van een aanpak ongelijk uitpakt voor eigenaren, kan

Collegebrief - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 4
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

bij gezamenlijke financiering onderlinge compensatie een optie zijn. Zo kunnen we de slag die met *Terreinwinst* is gemaakt ook met minder middelen een vervolg geven.

Nieuw programma EZ

In 2014 ontwikkelen we een nieuw EZ-programma, waarin we verschillende aspecten zoals de werkgeversbenadering, het Akkoord van Groningen, ruimtelijke economisch beleid en internationalisering sterker met elkaar in verband brengen, inhoudelijk en qua organisatie. Het groeiende belang van een goede aansluiting tussen onderwijs, arbeidsmarkt en economie, innovatie en internationale focus vraagt daarom.

We werken aan het Akkoord van Groningen 3.0. Daarbij denken we niet alleen aan het stimuleren van *spin offs*, maar ook aan uitbreiding met werkgevers (*triple helix*) en mogelijkheden voor versterking en innovatie van het MKB. Het in november geopende *Centre for Entrepreneurship* van de RUG is daarbij een steun in de rug.

Toekomstvisie binnenstad

De binnenstad blijft dé dynamo van Groningen. Ondanks uitdagingen zoals concurrentie van internet, blijven er onverminderd goede marktkansen. In 2014 gaan we daarom in nauw overleg met alle betrokkenen de Toekomstvisie Binnenstad afronden. Daarin komen in een samenhangend kader verschillende onderwerpen aan de orde. We moeten beter inspelen op de trend naar meer recreatief bezoek en meer overnachtingsmogelijkheden (short stay, B&B) en werk- en ontmoetingsplekken voor ZZP-ers. We gaan onderzoeken of de toekomstige OV-stromen door de binnenstad kunnen blijven lopen, of dat er goede alternatieven zijn. Wij verwachten dat het Forum en de nieuwe parkeergarage belangrijke impulsen zijn voor de binnenstad. De nieuwe Oostwand biedt ruimte voor grotere winkeloppervlaktes; op termijn kan de Grote Markt Noordzijde daarvoor mogelijk ook een oplossing zijn. Voor het overschot aan kleine winkels in aanloopstraten biedt meer functionele flexibiliteit in het bestemmingsplan Binnenstad mogelijkheden. Leegstaande winkels bieden overigens ook kansen voor nieuwe winkelconcepten, die de binnenstad als geheel aantrekkelijker en sterker maken. Verder vragen de openbare ruimte en de verbetering van de looproutes Boterdiepgarage-binnenstad en Sontweggebied-binnenstad aandacht.

Toekomst perifere detailhandel

We zien nog steeds een groeiende vraag naar winkelconcepten op bedrijventerreinen, de zogenaamde perifere detailhandellocaties: van bouwmarkt tot Factory Outlet Centres. Het positieve aspect van vergroting van het voorzieningenaanbod staat op gespannen voet met eventuele concurrentie met de binnenstad en wijkwinkelcentra. Verschillende winkelgebieden richten zich op verschillende bezoekdoelen, maar strookt het aanbod nog wel met de vraag? Leegstand treedt steeds vaker ook op bij verouderde perifere winkelgebieden. Welke toekomst hebben deze locaties? Moeten we een toekomst als winkelgebied stimuleren, of is transformatie een betere optie?

Een samenhangende visie op perifere winkelgebieden is noodzakelijk. We gaan daarom op stedelijk niveau met betrokken partijen in gesprek om in 2014 te komen tot een gezamenlijke agenda die goed is voor de stad.

Collegedebat - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 5
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

Voor het Sontweggebied ronden we in 2014 samen met marktpartijen een ontwikkelvisie af. Daarin geven we ook aandacht aan de verbinding met de binnenstad. Een brug voor langzaam verkeer kan hier misschien aan bijdragen en tegelijk ook de druk op de kruising Sontweg/Griffeweg enigszins verlichten.

Investeren in bereikbaarheid stad en regio

Economische ontwikkeling vraagt een uitstekende bereikbaarheid. Tot en met 2020 investeren de gezamenlijke overheden daarom fors in een betere bereikbaarheid. De Aanpak Ring Zuid en de zogenaamde Knoop Groningen (het stationsgebied) zijn daarin dé bepalende projecten. De bereikbaarheid per auto en per spoor en bus krijgt hiermee een enorme impuls.

In de periode 2014-2016 transformeren we het openbaar vervoer in stad en omliggende regio naar een hoogwaardig, samenhangend systeem van trein en bus (HOV). Daarmee ontstaan nieuwe en betere reismogelijkheden en versterken we de rol van vervoerknooppunten (stations, P+R, UMCG Noord, etc.). De spoorverbeteringen in het project Knoop Groningen zijn daarvoor essentieel. Maar ook investeringen in beter materieel en de noodzakelijke aanpassingen aan de bus-infrastructuur horen tot het pakket.

De samenhang in al deze plannen en ambities ligt in de regionale bereikbaarheidsstrategie die recent is vastgesteld. Het complete pakket aan maatregelen is gevat in een breed Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) met stedelijke en regionale projecten van de Regio Groningen-Assen. Samen met de provincie hebben we daar nog een aanvullend maatregelenpakket aan toegevoegd met een omvang van 95 miljoen euro. Het betreft onder andere extra maatregelen rond de Knoop Groningen (bus- en voetgangerstunnel, langere perrons) en de uitrol van de HOV-visie. Daarnaast gaat het om specifieke auto- en fietsmaatregelen, gericht op verbetering van de doorstroming tijdens de Aanpak Ring Zuid.

Het belang van de fiets voor de bereikbaarheid van de stad blijft groot. 60% van de verplaatsingen in de stad gaat per fiets. Door de opkomst van de e-bike zal het aandeel van de fiets in het woon-werkverkeer toenemen. Dat betekent een zwaardere druk op de toch al drukke fietsroutes. Ook het stallingsvraagstuk is een aandachtspunt waarmee we aan de slag moeten, vooral in de binnenstad.

Door daarnaast ook te kijken naar bijvoorbeeld mobiliteitsmanagement en mobiliteitsgedrag houden we met het totale pakket de stad duurzaam bereikbaar.

Groningen Bereikbaar

De werkzaamheden aan de Ring Zuid en de Knoop Groningen kunnen leiden tot verkeershinder. Het is cruciaal dat de stad ook tijdens de verbouwing bereikbaar, leefbaar en veilig is. Overheden en bedrijfsleven proberen via de samenwerkingsorganisatie Groningen Bereikbaar hinder zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken: door slim te plannen en te bouwen, uitgebreid te communiceren, alternatieven te bieden met verkeers- en mobiliteitsmanagement en door aanpassingen aan infrastructuur.

Hoe bereiden we ons voor op een aantrekkende woningmarkt?

Collegedebat - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 6
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

De verkoop van nieuwbouwwoningen is de afgelopen jaren fors teruggelopen en ook de verkoop van bestaande woningen stagneerde, met scherpe prijsdalingen als gevolg. De woningbehoefte is echter onverminderd hoog gebleven. Er is dus sprake van een uitgestelde woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zoals in de stad, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort dat kan oplopen tot meer dan 5%.

In 2013 komen er nog ruim 1.000 woningen gereed. In de afgelopen jaren hebben de woningcorporaties in de stad een nadrukkelijke rol gespeeld met 70 à 80% van de jaarlijkse woningbouwproductie, zowel in de huur- als koopsector. Door maatregelen van het rijk (o.a. de verhuurdersheffing) is de investeringsruimte van de corporaties echter drastisch beperkt. Dit heeft gevolgen voor de woningbouwproductie in Groningen de komende jaren. In 2014 komen er naar verwachting bijna 500 woningen gereed, inclusief jongerenhuisvesting.

Signalen van herstel

Langzamerhand zijn er op de woningmarkt lichtpuntjes zichtbaar. De prijsdalingen in de bestaande woningvoorraad lijken de bodem te hebben bereikt, het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en ook de verhuisgeneigdheid groeit weer. Een andere positieve factor voor de woningmarkt blijft de historisch lage hypotheekrente.

In de stad is bovendien de dynamiek in de markt groter dan landelijk, mede door lagere prijzen dan landelijk, met daardoor relatief meer ruimte voor starters. (Net als in 2012 is ook dit jaar de vraag naar startersleningen groter dan het aanbod.) Bovendien schetsen de eerder genoemde bevolkingsprognoses een verdere groei van het aantal stadjes.

Woningmarktonderzoek en prognose

Dit jaar hebben we een woningmarktonderzoek laten uitvoeren om de toekomstige woningbehoefte in de stad Groningen te kunnen inschatten. Kwantitatief adviseert het onderzoeksbureau KAW om de komende tien jaar afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereenheden) aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit komt overeen met het scenario dat vorig jaar in regionaal verband is afgesproken.

KAW schetst de volgende kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte in Groningen:

- De studentenpopulatie blijft voorlopig een grote druk op de woningmarkt uitoefenen; het creëren van kwalitatieve woonruimte voor jongeren is zeer urgent.
- Voor de stad Groningen worden de 'empty nesters' die vanuit de regio naar de stad willen verhuizen een steeds belangrijkere doelgroep op de woningmarkt.
- Er is een blijvende grote vraag naar gezinswoningen in en rondom de stad; grondgebonden stadswoningen, voordelig wonen in een ruime en groene omgeving en hoogwaardig wonen. Deze vraag is in de afgelopen jaren te weinig bediend.

Effecten op woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma is de afgelopen tijd al fors bijgesteld. Bij de herziening van de grondexploitaties in 2012 is dit onder andere gebeurd door het programma te verminderen (van gemiddeld 1.150 woningen per jaar naar 600), door het omzetten van appartementen naar grondgebonden woningen (o.a. in de Oosterhamrikzone en de Eemskanaalzone) en door het bijstellen van de gehanteerde v.o.n.-prijzen.

Collegedebat - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 7
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

Nieuwe aanpassingen en intensiveringen betreffen:

- KAW schat de woningbehoefte in groene woonmilieus tot 2023 op 2.150 woningen. In de huidige planning staan voor deze periode ongeveer 2.350 woningen gepland in de uitleg. Heel belangrijk daarin is natuurlijk Meerstad. Die planning omvat echter ook nog De Held III, maar daarvoor ligt nu geen samenwerkingsovereenkomst meer. Omdat de west- en oostkant grotendeels gescheiden woningmarkten zijn, is het daarom raadzaam om voor dit deel van de stad te starten met Reitdiep fase 3 en 4, geleidelijk en in kleine deelgebieden.
- Wat betreft de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma blijven we de komende jaren kritisch kijken naar de hoeveelheid geplande (koop)appartementen. Ook bij ontwikkelende partijen merken we de verschuiving naar meer grondgebonden woningen (bijvoorbeeld in de Eemskanaalzone: Kop van Oost).
- Ook kijken we nadrukkelijk naar kansen voor grondgebonden eengezinswoningen in de vrije sectorhuur, een segment waar door o.a. de stagnatie in de huurwoningmarkt en de beperktere mogelijkheden voor hypotheekverstrekking een grote vraag naar is. Daarover zijn we in gesprek met beleggers.
- We blijven de bouw voor jongerenhuisvesting stimuleren.
- Er komt geld voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Landelijk gaat het om 400 miljoen voor huurwoningen en 740 miljoen voor particuliere woningen. Wij springen hier al op in door met corporaties deel te nemen in het programma *Hoogspringers*. Doel daarvan is om in 5 jaar minimaal 1000 woningen te renoveren tot duurzaam, zonder energienota.

Zo sluit de programmering voor de komende periode kwantitatief en kwalitatief aan op de in het KAW-onderzoek aangegeven woningbehoefte. Uiteraard blijft het de vraag in welk tempo deze behoefte zich daadwerkelijk zal vertalen in concrete woningaankopen en verhuisbewegingen. We blijven dit monitoren en zullen hierover periodiek rapporteren, onder andere in het Meerjarenprogramma Wonen.

Bouwoffensief

Met het Bouwoffensief willen we met praktische maatregelen helpen de woningbouw op gang te brengen. Het gaat om maatwerk, het wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Het Bouwoffensief stimuleert partijen om actie te ondernemen en geeft aan wat initiatiefnemers van de gemeente kunnen verwachten. Tot de maatregelen horen het bieden van projectfinanciering voor een aantal plannen van corporaties, een proef om in Meerstad welstandsvrij te bouwen en het versnellen van interne processen en besluitvorming. De doelstelling daarbij is om elke initiatiefnemer binnen 14 dagen een reactie te geven op zijn of haar initiatief. In dat kader zijn we ook gestart met een Kanskaart en een bijbehorend platform, waarmee we initiatieven en leegstaande panden aan elkaar proberen te koppelen.

Samen werken aan en in wijken

We gaan door met de nieuwe wijkaanpak: inzet op ontwikkelend en preventief beheer, met waar nodig kleine gerichte ingrepen ('acupunctuur'). Ter voorbereiding op een nieuw

Collegebrief - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 8
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

NLA inventariseren we nu kansen en doorbraakprojecten in wijken en we brengen in kaart wat nodig is om ze verder te brengen. We doen dat samen met onder andere de corporaties. We gaan meer ruimte bieden voor initiatieven van bewoners en andere belanghebbenden om zo het aanwezige maatschappelijke kapitaal in de wijk beter te kunnen mobiliseren en kansen te benutten.

Hoe versterken we de wijk economie?

Wijkwinkelcentra vormen samen met sociaal-maatschappelijke voorzieningen vaak het hart van een wijk. Ze zijn belangrijk voor de leefbaarheid. In 2014 faciliteren we daarom de herontwikkeling van winkelcentrum Paddepoel. Als de eigenaren willen investeren in de gebiedsontwikkeling Oosterhoogebrug en een verdere versterking van het winkelcentrum Overwinningssplein, willen we ook daarin faciliteren. Samen met de markt gaan we op zoek naar perspectief voor de leegstand in Reitdiephaven. De aanwezigheid van ZZP'ers en MKB'ers draagt bij aan de dynamiek en leefbaarheid van wijken. In 2014 werken we binnen G-Kracht een lijn uit die klein ondernemerschap stadsbreed stimuleert, met waar dat zinvol is specifieke impulsen in wijken. Leegstaand vastgoed en braakliggende kavels bieden daarvoor extra kansen; de Kansenskaart is daarbij goed bruikbaar.

Gerichte inzet leefomgeving

We ontkomen niet aan een bezuiniging op beheer en onderhoud in de wijken. We hopen dat door een gerichte inzet en samenwerking met bewoners en corporaties de gevolgen beperkt blijven. We proberen daarbij ons consistent volgehouden ecologische beheer overeind te houden dat Groningen de titel *Groenste Stad* heeft opgeleverd. Het programma leefomgeving kent een veelheid aan onderwerpen, van onderhoud tot energie. De praktijk leert dat tijdelijke en gerichte inzet op een thema (binnenkort verschijnt bijvoorbeeld de nota Ruimtelijke Kwaliteit) het meest effectief is om tot verbeteringen te komen. Dat is ook nodig om beleid dat het van lange adem moet hebben bij de tijd te houden. In 2014 richten we ons daarom in het duurzaamheidsbeleid behalve op energie ook op duurzaamheid in grote projecten, duurzame initiatieven uit de samenleving (participatie) en duurzaamheid binnen de eigen organisatie.

Andere overheid, andere bestuursstijl

We willen als gemeentebestuur steeds per beleidsterrein of onderwerp in gesprek met alle relevante betrokkenen om te komen tot een gezamenlijke agenda en gedeelde prioriteiten. Op basis daarvan kunnen we afspraken maken over wie wat doet en op welk moment.

De rol van de gemeentelijke overheid kan daarbij steeds verschillen. Per onderwerp of project moeten we nagaan wat onze rol kan zijn. Waar ligt onze meerwaarde? Daarop bestaat geen eenduidig antwoord, maar het is meer dan alleen 'faciliteren'. Soms zijn we helemaal niet nodig en moeten we vooral ruimte bieden – letterlijk en figuurlijk. Soms werken we in een samenwerkingsverband met anderen. Soms moeten we initiatief nemen door partijen bij elkaar te brengen en zo nodig als smeermiddel fungeren. Soms liggen taken simpelweg op het bordje van de overheid. En soms moeten we zelf keihard trekken om een door de raad gewenst initiatief van de grond te krijgen.

Collegedebat - Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie 2014- 2017

Bladzijde 9
Onderwerp Meerjaren Uitvoeringsprogramma
Structuurvisie 2014-2017

Relatie met kerntaken- en organisatiediscussie

De visie op de rol van de overheid in de netwerksamenleving van nu is gerelateerd aan de kerntakendiscussie en de inrichting van de gemeentelijke organisatie (omvang en benodigde competenties). De besluitvorming daarover – mede op basis van de resultaten van de doorlichtingen en benchmarks die u binnenkort ontvangt – is aan de nieuwe raad.

'Ontslakken': less is more

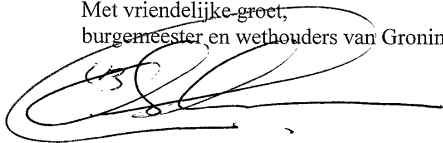
Speciaal aandachtspunt is of wij door stapeling van ambities en regelingen of door onze manier van werken – onbedoeld – een belemmerende factor zijn. Rond dit thema zijn in andere steden workshops georganiseerd onder de noemer 'ontslakken'. Dat kan bijvoorbeeld de vorm krijgen van het doorlichten van projecten vanuit de vraag wat echt noodzakelijk is en wat alleen wenselijk. (Voordelen hebben vaak ook nadelen.) Of het kritisch onder de loep nemen van bestemmingsplannen, altijd een vindplaats van gestolde wensen uit het verleden. Een andere optie is ons te beperken tot kansrijke projecten. Ook onze manier van werken moet verder verbeteren, om te komen tot kortere doorlooptijden en minder plankosten.

Met onder andere het Bouwoffensief en de nieuwe benadering voor Westpoort hebben we hier al stappen in gezet. Ook hebben we grondexploitaties gesaneerd om te voorkomen dat rekeningen uit het verleden toekomstige ontwikkelingen in de weg zitten. Maar we blijven zoeken naar wegen om een slagvaardigere samenwerkingspartner te kunnen zijn. Omdat het bij 'ontslakken' vaak gaat om eerder door de raad vastgestelde ambities, is dit bij uitstek ook een onderwerp voor politiek debat.

Samen aan de slag om kansen te verzilveren

Groningen is en blijft een stad met veel potenties. Het komt er nu op aan om bij een aantrekkelijke economie de kansen die er zijn te benutten en zo de stad en de regio economisch en sociaal sterker te maken. Versterking van de werkgelegenheid staat daarbij centraal. Dat vraagt inzet en creativiteit van alle betrokkenen: burgers, bedrijven, instellingen en overheden. De opgaven voor de overheid zijn het creëren van voorwaarden (ruimte voor ondernemers, impulsen MKB, gerichte acquisitie, uitstekende bereikbaarheid, een vraaggericht woningaanbod en een dynamische binnenstad) en het doorgaan met het vernieuwen van de eigen rol: een andere overheid met een andere bestuursstijl, faciliterend en stimulerend, flexibel en slagvaardig.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

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



Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 nieuw

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering	18-12-2013	Registratienr.	RO 13.3989446
Raadscommissie	R&W	Datum B&W besluit	12-11-2013
Datum raadscommissie	04-12-2013	Portefeuillehouder	RO (Van der Schaaf)
Bijlagen	3 (MJP + woningmarktonderzoek)	Steller	Saskia Zwiers/ Michiel de Boer
		Telefoon	050 367 8212
		E-mail	saskia.zwiers@groningen.nl

Onderwerp

Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014

Concept raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 vast te stellen.



Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 nieuw

2

(Publieks-)samenvatting

Met het Meerjarenprogramma Wonen (MJP) beschrijven we elk jaar onze doelen voor de woningmarkt in de komende jaren. Dit is ondertussen het vierde Meerjarenprogramma dat we opstellen. Verder hebben we te maken met vergaande rijksbezuinigingen, die ook van grote invloed zijn op de positie van één van onze belangrijkste partners op de woningmarkt: de corporaties. Al met al zijn er dusdanige veranderingen in de wereld en samenleving dat we onze doelen hierop willen herijken. We willen volgende jaar dan ook onze Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen" actualiseren. Voor nu volstaan we met een actualisatie van het Meerjarenprogramma en geven we de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt weer. In de geactualiseerde structuurvisie zullen we onze doelen herijken en nieuwe indicatoren benoemen om de ontwikkeling van de doelen te monitoren.

We blijven ook de komende jaren alle beschikbare middelen inzetten om de woningmarkt op gang te houden. Het Bouwoffensief is hier een goed voorbeeld van. Met het offensief richten we ons op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. We doen dit nadrukkelijk samen met partijen die zich in (willen) zetten voor de Groninger woningmarkt.

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 vierde Meerjarenprogramma Wonen.

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 in de begroting 2014 (programma Wonen).

Kader

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een uitwerking van het jaarlijkse Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2014-2017 (MUST). Naast het MJP Wonen wordt het MUST uitgewerkt in de meerjarenprogramma's Bereikbaarheid, Ruimtelijke Economie en Groningen geeft Energie.

Argumenten/afwegingen

Zoals aangegeven is door de aanhoudende crisis en rijksbezuinigingen de wereld en onze samenleving veranderd. Het verminderde consumentenvertrouwen, de aangescherpte regels voor hypotheekverstrekkingen en de toenemende werkloosheid hebben geresulteerd in een sterke afname van de dynamiek in de woningmarkt. De verkoop van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen jaren fors teruggelopen en ook de verkoop van bestaande woningen stagneert, met scherpe prijsdalingen als gevolg. Dit vormt mede aanleiding om de structuurvisie te actualiseren en nieuwe afspraken met de corporaties in het kader van NLA te maken.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 nieuw

3

We blijven ons echter inzetten om met alle beschikbare middelen de woningmarkt op gang te houden. Dit doen we onder andere met het Bouwoffensief. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richt het offensief zich vooral op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Het Bouwoffensief Groningen geeft aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van de gemeente kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren om ook zelf actie te gaan ondernemen. Concrete resultaten zijn de aanpassing van de parkeernorm voor Jongerenhuisvesting en de mogelijkheid voor het verstrekken van financiering aan projecten voor sociale woningbouw.

Met Campus Groningen blijven we in zetten op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting. Er vinden op regelmatige basis gesprekken plaats met de corporaties over hoe we projecten vlot kunnen trekken. Daarnaast zijn ook ontwikkelaars nog steeds geïnteresseerd in de realisatie van jongerenhuisvesting. De grootste uitdaging is momenteel echter het verkrijgen van financiering. Met onder andere de terugkomdag BOUWJONG proberen we met alle betrokken partijen oplossingen te bedenken om de BOUWJONG projecten een impuls te geven. Al met al zijn er in 2013 ondanks de crisis circa 550 eenheden toegevoegd.

Voor wat betreft nieuwbouw zijn alle ballen nog steeds gericht op Meerstad. In 2013 is er in Meerstad een grote variatie aan nieuwe woonproducten op de markt gekomen die de toets van de markt goed hebben weten te doorstaan. Ook zijn we erin geslaagd om in samenwerking met de gemeente Slochteren een pilot welstandsvrij bouwen op te starten. En met de start van de werkzaamheden voor de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk wordt er ook geïnvesteerd in een groene en aantrekkelijke woonomgeving met goede verbindingen.

Omdat we merken dat er ook aan de westkant van de stad behoefte is aan groene en ruime woonmilieus hebben we besloten om de ontwikkeling van Reitdiep fase 3/4 op te starten, aanvullend op het aanbod in Meerstad.

We blijven daarnaast zoeken naar nieuwe partijen die een rol kunnen spelen op de woningmarkt. We blijven inzetten op bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap (bijvoorbeeld in Reitdiep). We voeren gesprekken met landelijke beleggers, maar zoeken ook naar lokale particuliere financiers.

Als bijlage sturen wij u de onderzoeken en rapporten waarin in het Meerjarenprogramma Wonen naar wordt verwezen. Het gaat dan om de rapporten:

- Woningmarktonderzoek Groningen van KAW, Deel I en II;
- Analyse Wonen en Zorg.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 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 2014 en de financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2014.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 nieuw

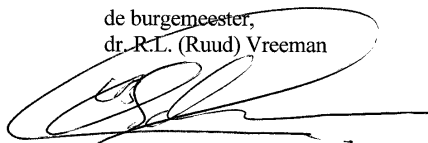
4

Realisering en evaluatie

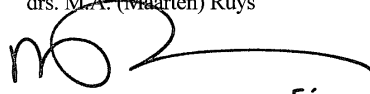
Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een continu programma dat elk jaar met een volgend Meerjarenprogramma wordt geactualiseerd. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Voor wat betreft Jongerenhuisvesting informeren wij u twee keer per jaar over de ontwikkelingen met de monitor Jongerenhuisvesting. In 2014 willen we de structuurvisie Wonen herijken. Dit zal zijn beslag krijgen in de volgende versie van het Meerjarenprogramma Wonen (2015) en de begroting 2015.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



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





BIJLAGE

5^{de}

***Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2014***

***Gemeente Groningen
December 2013***

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
Leeswijzer	3
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksmaatregelen en wetswijzigingen	6
2.3 Gevolgen voor de woningmarkt van Groningen	9
2.4 Woningbouwproductie 2012 en prognose 2013	10
2.5 Verkoopcijfers en opties nieuwbouw	11
2.6 Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	11
2.7 Lokale woningmarktmaatregelen	11
2.8 Woningmarktonderzoek	14
3. DOELGROEPEN	18
3.1 Gezinnen	18
3.2 Ouderen	19
3.3 Jongeren (incl. Monitor Jongerenhuisvesting)	20
4. ALGEMENE SPEERPUNTEN	28
4.1 Duurzaamheid	28
4.2 Onderhoudsstaat particuliere woningvoorraad	31
4.3 Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	33
4.4 Wonen op het water	33
5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN	35
5.1 Inzetten op gewenste woonmilieus	35
5.2 Prioriteiten stellen	35
5.3 Speerpunten	35

BIJLAGE I: woningmarktproductie 2021 en prognose 2013

BIJLAGE II: Projectenoverzicht monitor JHV – juni 2013

BIJLAGE III: Woningmarktonderzoek Groningen Deel 1 en Deel 2

BIJLAGE IV: Zorgen voor morgen analyse

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

1. INLEIDING

Hierbij ontvangt u het Meerjarenprogramma Wonen 2014. 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 nadruk ligt daarbij 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 vierde Meerjarenprogramma Wonen. De crisis duurt voort en in 2013 zijn forse bezuinigings- en hervormingsmaatregelen door het rijk genomen die van invloed zijn op de woningmarkt. Ook de corporatiesector ondervindt hiervan de gevolgen. In 2014 gaan we de afspraken die wij met de corporaties in het Nieuw Lokaal akkoord hebben gemaakt herzien. Om zicht te krijgen op de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de stad hebben we in 2013 een woningmarktonderzoek uit laten voeren. Dit onderzoek is als bijlage bij dit Meerjarenprogramma gevoegd. In het Meerjarenprogramma vatten we de hoofdlijnen van het onderzoek en het effect daarvan op onze woningbouwprogrammering samen.

Door de veranderende omstandigheden zijn wij voornemens om in 2014 onze Structuurvisie voor wonen te actualiseren. De resultaten van het inspiratiefestival 'Let's Gro' (21-22 november 2013) zullen daarbij als uitgangspunt dienen. Om deze reden leggen wij u dit jaar nog op de gebruikelijke manier het Meerjarenprogramma Wonen voor. Volgend jaar zullen we op basis van een geactualiseerde visie een nieuw Meerjarenprogramma voorleggen waarbij we concreet aangeven hoe we met behulp van indicatoren onze (herijkte) beleidsdoelstellingen kunnen volgen. Dit zal vervolgens ook worden vertaald in een nieuwe Programmabegroting voor de Begroting 2015. Voor dit Meerjarenprogramma betekent dit dat wij vooralsnog uitgaan van de beleidsdoelen zoals omschreven in het vorige Meerjarenprogramma. Het vierde Meerjarenprogramma is daarmee vooral een actualisatiedocument.

Vooruitlopend op de nieuwe Structuurvisie en het Meerjarenprogramma Wonen zitten we uiteraard niet stil. Met het Bouwoffensief dat in juni 2013 werd gepresenteerd proberen we met een reeks praktische maatregelen een impuls te geven aan de vastgelopen woningmarkt. In dit Meerjarenprogramma leest u in paragraaf 2.7 daar meer over.

Voor wat betreft de doelgroepen blijven uiteraard jongeren, gezinnen en ouderen onze aandacht houden. Met Campus Groningen blijven we ons inzetten op de toevoeging van kwalitatief hoogwaardige jongereneenheden. Door wijkbijeenkomsten met ouderen te organiseren willen we de vraag ophalen wat er bij ouderen speelt rondom wonen en zorg. Deze informatie wordt door ons gebruikt om een nieuwe nota ouderen- en zorghuisvesting op te stellen. Tot slot willen we meer gezinnen aan de stad binden door voldoende aanbod in groene woonmilieus op uitbreidingslocaties te realiseren. In hoofdstuk 3 komen we nader terug op de doelgroepen.

Leeswijzer

Dit Meerjarenprogramma begint met een beschrijving van de actuele landelijke ontwikkelingen. Het gaat dan over de gevolgen van de kredietcrisis, het woonakkoord en gewijzigde wetgeving. Vervolgens gaan wij in op de consequenties van deze ontwikkelingen voor de woningmarkt van Groningen. Wij rapporteren daarbij over de lokale

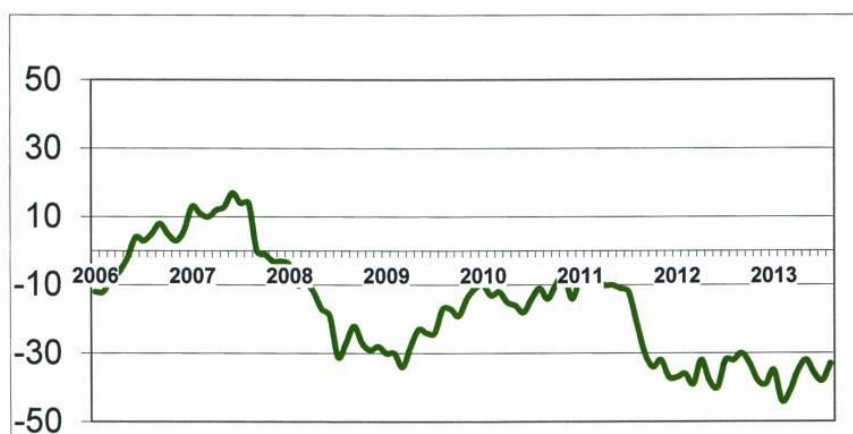
Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

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 ons beleid voor wat betreft de doelgroepen. Bij de doelgroep jongeren is de actuele monitor Jongerenhuisvesting opgenomen. Hierna volgt de voortgang van de algemene speerpunten die in het vorige meerjarenprogramma zijn benoemd. Tot slot geven wij een doorkijk naar de komende jaren en wordt aangegeven waar onze speerpunten liggen.

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

2.1 Inleiding

Met het uitbreken van de financiële crisis in 2008 en de daarop volgende stagnatie van de economische ontwikkeling, is ook de woningmarkt in Nederland in erg onzekere tijden beland. Het verminderde consumentenvertrouwen, de aangescherpte regels voor hypotheekverstrekkingen en de toenemende werkloosheid hebben geresulteerd in een sterke afname van de dynamiek in de woningmarkt. De verkoop van nieuwbouwwoningen is in de afgelopen jaren fors teruggelopen en ook de verkoop van bestaande woningen stagneert, met scherpe prijsdalingen als gevolg.



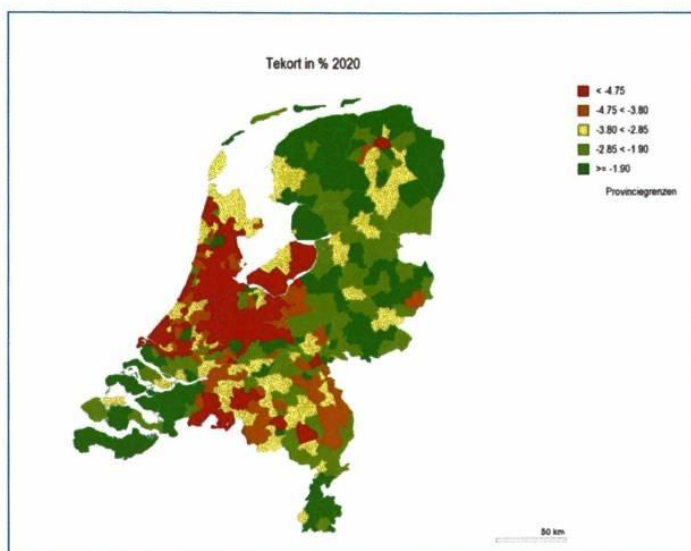
Figuur 1: Index consumentenvertrouwen (bron: CBS, StatLine)

Zoals uit bovenstaande figuur blijkt, schommelt het consumentenvertrouwen nog steeds op een laag niveau. De economie kent in 2013 nog weinig tekenen van herstel, het op orde brengen van de overheidsfinanciën zal ten koste gaan van de koopkracht van de huishoudens en ook door de nog steeds stijgende werkloosheidscijfers¹ blijft de nabije toekomst voor de consument onzeker. Ten aanzien van de economische ontwikkeling verwacht het CPB pas vanaf 2014 een bescheiden groei van de economie (0,5%)².

De afgelopen jaren is de woningbehoefte echter onverminderd hoog gebleven. Er is dus geen sprake van een afgenomen behoefte, maar van een *uitgestelde* woningvraag. Dit leidt tot een stuwmeer van 'verhuisgeneigde' huishoudens. In gebieden waar de woningbehoefte groot is, zal dit op termijn leiden tot een woningtekort die op kan lopen tot bijna 5% (zie afbeelding op de volgende pagina). Dit geldt ook voor de stad Groningen. Het tempo waarin de woningbehoefte kan worden omgezet in effectieve vraag wordt vooral ingegeven door vertrouwen in de markt, financieringsruimte en adequaat woningaanbod.

¹ Aanvulling: uit CBS gegevens d.d. 19 september 2013 blijkt de werkloosheid in augustus licht te zijn gedaald.

² Bron: CPB Macro Economische Verkenning 2014, september 2013



Figuur 2: Woningtekort in 2020 (bron: Ontwikkelingen in de kwantitatieve woningvoorraad o.b.v. WoON2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties)

Langzamerhand zijn er op de woningmarkt echter lichtpuntjes zichtbaar. De prijsdalingen in de bestaande woningvoorraad lijken de bodem te hebben bereikt, het vertrouwen in de woningmarkt neemt toe en ook de verhuisgeneigdheid groeit weer³. Een andere positieve factor voor de woningmarkt blijft de historisch lage hypotheekrente. Ook het CPB geeft in de Macro Economische Verkenning voorzichtige tekenen van herstel weer waarbij onder andere wordt gewezen op een stabilisatie van het aantal bouwvergunningen en een licht herstel van de verkoop van nieuwbouwwoningen. Verwacht wordt dat de investeringen in woningen dit jaar naar verwachting nog afnemen met ruim 8% maar dat deze als gevolg van de enigszins aantrekkende economie in 2014 toenemen met 1,5%.

2.2 Rijksmaatregelen en wetwijzigingen

Het huidige kabinet Rutte 2 heeft een aantal forse maatregelen genomen of wetgeving in ontwikkeling die vooral effect hebben op de spankracht en het investeringsvermogen van de woningcorporaties. Hieronder lopen we de belangrijkste wetwijzigingen langs en geven aan welke effecten dit heeft op de Groningse corporaties.

Verhuurdersheffing

De meest ingrijpende maatregel die het rijk heeft genomen, is de invoering van de verhuurdersheffing. Hiermee wil het rijk in de toekomst de corporatiesector een jaarlijkse heffing van 1,7 miljard euro opleggen. In 2013 is dit 'slechts' 50 miljoen, maar minister Blok heeft een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd, waarbij in 2014 de hoogte van de Verhuurdersheffing al 1,1 miljard is. In 2017 moet de verhuurdersheffing 1,7 miljard opleveren. Voor de Groningse corporaties gezamenlijk betekent deze heffing een jaarlijkse bijdrage van ongeveer 90 miljoen per jaar aan de staatskas. Geld dat niet op een andere wijze in de stad kan worden geïnvesteerd. Ter compensatie krijgen de corporaties de ruimte om de

³ Bron: NVM Macro-economische ontwikkelingen, 2^e kwartaal 2013

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

huren 1,5% boven inflatie extra te verhogen, en bij hogere inkomens nog een extra verhoging te vragen. Bovendien geeft de minister aan dat de corporaties via de verkoop van woningen, en het naar beneden brengen van de bedrijfslasten, op andere wijze geld kunnen opbrengen.

In het voorjaar hebben we samen met de stadse corporaties een *Gronings bod* gestuurd naar de minister, waarbij we hebben aangegeven dat het beter is te investeren dan te heffen. Via investeren komt er uiteindelijk net zoveel geld in de staatskas terecht via BTW, loonheffing, etcetera dan via de heffing, maar geeft investeren wel een positieve impuls aan de economie. Het Gronings bod heeft de nodige politieke aandacht gekregen, maar heeft uiteindelijk geen uitwerking gehad in het rijksbeleid.

Aedes, de koepel van woningcorporaties, heeft in september een akkoord gesloten met het rijk over de verhuurdersheffing. De heffing zelf blijft ongewijzigd, wel zijn er aanvullende afspraken gemaakt. Via het energieakkoord krijgen verhuurders in de sociale huursector vierhonderd miljoen om te investeren in energiebesparing, het huidige woningwaarderingsstelsel blijft uitgangspunt (dus de maximale huur wordt niet bepaald op basis van 4,5% van de WOZ-waarde) en komt er eind 2014 een voorstel voor een huursombenadering. Verder is er een mogelijkheid voor verlaging van de verhuurdersheffing bij investeringen in maatschappelijk urgente opgaven zoals de transformatie van vastgoed met niet-woonfunctie naar woonfunctie.

Tijdens de bespreking van dit akkoord in Aedes-verband, is er een onder andere door Nijestee en Lefier ingediende motie aangenomen, met de strekking dat betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen voor de doelgroep uitgangspunt moet zijn van dit akkoord. In Groningen voeren we op dit moment samen met de corporaties een onderzoek uit naar de consequenties van alle maatregelen voor de betaalbaarheid en beschikbaarheid in de stad zelf. De consequenties van huurverhoging en verkoop van woningen worden gecombineerd met een toename van de personen die afhankelijk zijn en worden van een bijstandsuitkering door de economische situatie. De uitkomsten van deze analyse en mogelijke maatregelen die hieruit voortvloeien, zullen wij meenemen in de nieuw te maken afspraken van het Nieuw Lokaal Akkoord.

WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt leningen binnen de corporatiesector voor relatief lage rente. Deze leningen mogen alleen worden gebruikt voor woningen die binnen de sociale huursector vallen (een maximale maandhuur van € 681,-) of investeringen door corporaties die duidelijk een maatschappelijke meerwaarde hebben. Als een corporatie niet aan zijn betalingsverplichtingen kan voldoen, dan dient dit in eerste instantie binnen de corporatiesector zelf te worden opgevangen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd met het Vestia-debacle. Om in de toekomst dit soort excessen te voorkomen, heeft het WSW haar beleid aangescherpt. Het is voor de corporaties moeilijk geworden om een lening geborgd te krijgen. Ook dit remt het investeringsvermogen van de corporaties.

Verkoop huurwoningen

Recentelijk heeft de minister de regels aangepast omtrent de verkoop van sociale huurwoningen. De minister maakt daarbij onderscheid tussen woningen beneden en boven de liberalisatiegrens. De minister doet dit echter niet op basis van de feitelijke huur, maar op basis van de maximale huur die in theorie en op basis van het woningwaarderingsstelsel te vragen is voor een huurwoning. Hierdoor zijn er in theorie veel meer geliberaliseerde woningen dan op dit moment op basis van daadwerkelijke huur. Wel geeft de minister aan dat

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

er met de gemeenten afspraken gemaakt dienen te worden over de verkoop van huurwoningen. Wij hebben deze afspraken in het Nieuw Lokaal Akkoord gemaakt en zullen deze opnieuw maken bij de herijking van de afspraken. Overigens blijkt dat met name in het westen van het land er veel meer woningen in het geliberaliseerde deel vallen.

Huisvestingswet 2013

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 2013 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 2013 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, zoals we in het vorige Meerjarenprogramma ook al aangaven, al gedurende enige tijd ter behandeling in de Tweede kamer. Onduidelijk is of en wanneer deze wet wordt vastgesteld.

Energieakkoord

Op vrijdag 6 september 2013 is het nationale energieakkoord getekend. Het akkoord bevat 140 maatregelen die in 2020 moeten leiden tot 14 procent duurzame energie in Nederland en 16 procent in 2023. Het akkoord bestaat uit tien pijlers. Deze tien pijlers vormen een onderling versterkend geheel, en daarmee een integraal pakket. Eén van deze pijlers is energiebesparing in de gebouwde omgeving en efficiëntieverbetering in het bedrijfsleven. Het energieakkoord vraagt dat er veel op gang gebracht moet worden bij gemeenten, ook bij gemeenten die als enkele jaren op weg zijn met energie(transitie)beleid.

Ambitie van het energieakkoord is dat in 2020 één miljoen huishoudens en MKB-bedrijven zichzelf van energie voorzien. Gemeenten worden geacht deze ontwikkeling lokaal te ondersteunen. Daarvoor zal een veel sterkere samenwerking met maatschappelijke organisaties nodig zijn, met lokale en/of regionale servicepunten, waarin gemeenten en provincies samenwerken. In Groningen beschikken we al over een dergelijk loket namelijk Eerste Hulp Bij Energiebesparing (EHBE), zie hoofdstuk 4.1.

Het Energieakkoord voorziet in een 'ondersteuningsstructuur' van decentrale overheden om innovatie en versnelling voortvarend te kunnen oppakken. Het is de bedoeling dat al lopende lokale initiatieven nieuwe initiatieven op weg helpen. De VNG pakt deze handschoen op, samen met relevante markt-, branche- en maatschappelijke organisaties en hun netwerken.

Voor het opzetten van deze 'ondersteuningsstructuur' is in de jaren 2014, 2015 en 2016 steeds €5 miljoen beschikbaar (voor ca. 300 gemeenten). De VNG vraagt aan gemeenten die al op weg zijn met lokaal energiebeleid om suggesties door te geven over hoe zij dit tot dusver organiseren en welke specifieke ondersteuningsbehoeften zij hebben. We onderzoeken de mogelijkheden om gebruik te maken van dit budget.

Besparing gebouwde omgeving particulieren

Gemeenten worden geacht te zorgen voor een integrale aanpak, ketensamenwerking, ontzorging, het aanstellen van facilitators en het oprichten van energieloketten. Er wordt een blok-voor-blok benadering voorgestaan, waarbij een partij actief naar de mensen toegaat in

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

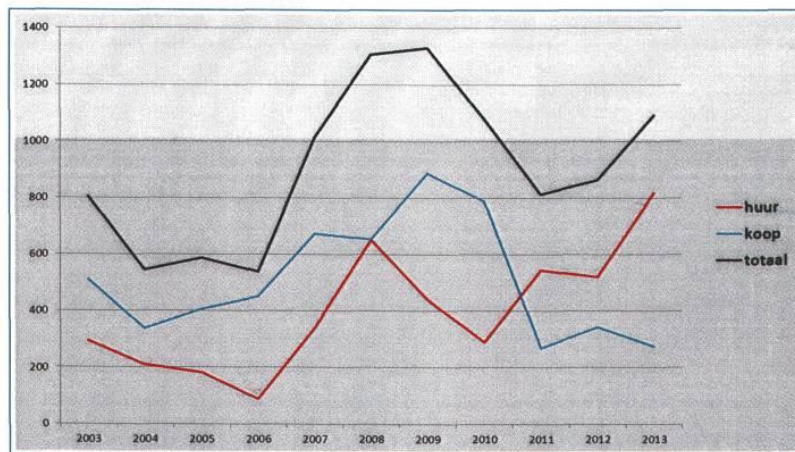
een woonblok of wijk om vraag te bundelen. In Groningen geven wij hier al invulling aan met het genoemde EHBE.

In de huursector hebben de gemeenten op zich genomen om de samenwerking tussen huurdersorganisaties, gemeente en corporaties te versterken en structureren, prestatieafspraken te maken met afzonderlijke corporaties en een monitoringssysteem op te zetten van gerealiseerde besparing in de huursector. Dit vraagt nadere uitwerking in volgende jaren van het Lokaal Akkoord en het lijkt wijs om een onafhankelijke partij te betrekken bij informatievoorziening en voorlichting aan huurdersorganisaties.

2.3 Gevolgen voor de woningmarkt van Groningen

Aan het begin van dit hoofdstuk zijn we in gegaan op de landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook in Groningen signaleren we de genoemde trends. In 2013 zullen er weliswaar nog circa 1.100 woningen worden opgeleverd, maar het aantal verkochte nieuwbouwwoningen is laag ten opzichte van de jaren ervoor. De cijfers van de eerste periode in 2013 vertonen een enigszins vertekend beeld omdat veel mensen voor januari 2013 een huis kochten i.v.m. de veranderende regels voor de hypotheekrenteafrek. Desondanks is zichtbaar dat het effect van de economische ontwikkelingen op de woningmarkt ook in Groningen al enige tijd merkbaar zijn. In paragraaf 2.5 volgt een grafiek met alle verkopen en opties per kwartaal.

In de afgelopen jaren hebben de woningcorporaties in Groningen een nadrukkelijke rol gespeeld op de woningmarkt (70 à 80% van de jaarlijkse woningbouwproductie, zowel in de huur- als koopsector). Door de aangekondigde maatregelen van het rijk (o.a. de verhuurdersheffing) is de investeringsruimte van de corporaties echter drastisch beperkt. Dit heeft concrete gevolgen voor de woningbouwproductie in Groningen de komende jaren. In 2014 zullen er naar verwachting bijna 500 woningen worden gerealiseerd (inclusief jongerenhuisvesting).



Figuur 3: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Groningen (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

In bovenstaande figuur is de ontwikkeling van het aantal nieuwe woningen weergegeven. Zichtbaar daarbij is de dalende trend in het aantal gerealiseerde koopwoningen na 2009. Door de succesvolle inzet van het Stimuleringsbudget Woningbouw (de zgn. WWI-gelden) is er in de afgelopen twee jaar nog een relatief grote productie van huurwoningen gerealiseerd. Sinds 2010 is de afname van de gerealiseerde koopwoningen zichtbaar.

Er zijn echter ook positieve ontwikkelingen. Er is in Groningen relatief veel dynamiek in de bestaande voorraad. Zo is de gemiddelde verkooptijd van de verkochte woningen in de stad 108 dagen terwijl dit landelijk 176 dagen bedraagt⁴. Groningen profiteert daarbij van het feit dat de gemiddelde huizenprijzen in de stad en omgeving vergeleken met het landelijk gemiddelde laag zijn en er een relatief grote voorraad goedkope koopwoningen is. De prijsdalingen in de bestaande koopwoningmarkt zijn dan ook relatief beperkt gebleven. Deze signalen onderstrepen de sterke marktpositie van de stad Groningen. Door de relatief lage prijzen is een groot deel van de woningvoorraad nog toegankelijk voor starters op de woningmarkt. Dit is ook te merken aan de blijvend grote vraag naar startersleningen. Dit zijn positieve signalen; dynamiek in de bestaande woningvoorraad is goed voor de doorstroming op de woningmarkt en biedt kansen voor nieuwbouw.

De meeste woningbouwprojecten in de stad richtten zich tot het uitbreken van de crisis voornamelijk op woningen in het midden- en dure segment. Ook in de stad is de vraag naar deze nieuwbouwwoningen afgenomen. De afgelopen periode is er in diverse projecten gewerkt aan het aanpassen van het woningaanbod en dit lijkt zijn vruchten af te werpen. Zo bleek er voor zogenaamde groeiwoningen in Meerstad in de zomer van 2013 ondanks de huidige marktomstandigheden veel animo te zijn.

Het beeld dat in figuur 2 ten aanzien van het potentiële woningtekort wordt geschetst is herkenbaar voor Groningen. Ook in de stad signaleren we dat er nog een sterke woningbehoefte is: het gaat daarbij naast starters op de woningmarkt om bijvoorbeeld bewoners in de uitbreidingswijken die een nieuwe stap willen zetten naar een grotere woning en een toenemend aantal gezinnen met kinderen in oude wijken rond het centrum. Deze groepen kunnen hun verhuiscens in de huidige marktomstandigheden niet effectueren, maar bij het aantrekken van de markt zal men graag de stap naar een andere woning willen zetten.

Tot slot blijkt uit recente CBS cijfers dat de stad Groningen tot 2025 een groei kan verwachten naar 235.000 inwoners. De stad zal blijven groeien door vooral jongeren en ook de krimp in de rest van de regio zal zorgen voor groei van de stad.

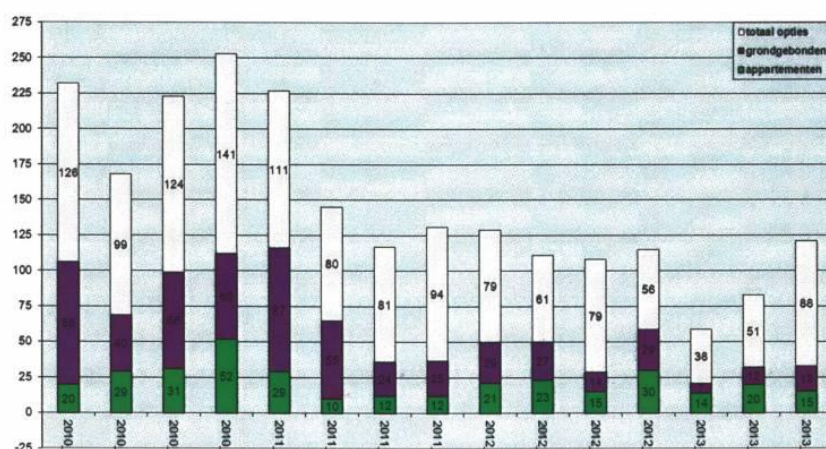
2.4 Woningbouwproductie 2012 en prognose 2013

In 2011 zijn er 953 woningen gebouwd. In 2012 zijn er 841 woningen opgeleverd. In 2013 verwachten wij uit te komen op een productie van circa 1.100 woningen. Van deze woningen zullen de corporaties ongeveer 64% realiseren. Een groot deel van de productie zal bestaan uit eenheden voor jongerenhuisvesting. Wij verwachten voor 2013 een productie van circa 550 eenheden voor jongerenhuisvesting. In 2013 zal naar verwachting 95% van alle nieuwbouw plaats vinden in de bestaande stad en in de uitleggebieden de overige 5% (zoals Meerstad en Reitdiep). In de bijlage vindt u een uitgebreid overzicht van de nieuwbouw in 2012 en de prognoses voor 2013.

⁴ Bron: NVM, Transactiecijfers Stad Groningen e.o. en Analyse woningmarkt, 2^e kwartaal 2013

2.5 Verkoop en opties nieuwbouwwoningen

In 2012 zijn er in totaal 188 nieuwbouw woningen verkocht. Waarvan 95 grondgebonden en 71 appartementen. Dit aantal is een stuk lager dan het jaar daarvoor, toen er nog 254 woningen zijn verkocht. Tot en met 2 oktober 2013 zijn er 86 woningen verkocht, een absoluut dieptepunt. Wel zien we in het tweede en vooral ook derde kwartaal het aantal opties toenemen, in veel gevallen resulteert dit uiteindelijk in een verkoop. In onderstaande grafiek volgt een overzicht van alle verkopen van appartementen en grondgebondenwoningen plus de opties per kwartaal.



Figuur 4: Aantal verkochte nieuwbouwwoningen en opties (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

2.6 Ontwikkelingen in bestaande voorraad

Uit gegevens van de NVM blijkt dat de verkooptijd in het eerste kwartaal van 2013 in Groningen is gestegen naar 114 dagen en in het tweede kwartaal licht gedaald naar 111 dagen. In 2012 was de gemiddelde verkooptijd in Groningen 92 dagen in tegenstelling tot 185 dagen van het landelijke gemiddelde. Ook in 2013 is de gemiddelde verkooptijd van de verkochte woningen in de stad 108 dagen terwijl dit landelijk 176 dagen bedraagt. We doen het wat dat betreft beter dan landelijk.

Het aantal transacties in de bestaande voorraad was in het eerste kwartaal van 2013 heel laag, met 375 transacties. In het tweede kwartaal is het aantal transacties licht gestegen naar 452 transacties, ongeveer hetzelfde aantal als hetzelfde kwartaal uit 2012. Op dit moment staan er 1.929 woningen te koop in de stad. In het derde kwartaal van 2012 waren dit er nog 1.703.

2.7 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.

Regionale woningbouwafstemming

In de Structuurvisie Wonen gingen wij uit van een bandbreedte van 950 – 1350 aan nieuwbouwwoningen per jaar. In december 2012 zijn de woningbouwafspraken voor de Regio Groningen-Assen ondertekend door alle gemeenten en beide provincies. We richten

ons het komende jaar in regionaal verband op het uitvoeren en monitoren van de woningbouwafspraken. De afspraken voldoen tot 2015 aan de eisen voor een regionale woonvisie uit de provinciale omgevingsverordening.

Voor de stad betekenen deze afspraken dat we tot 2030 uitgaan van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting. In het kader van de afspraken heeft de regio verder onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om de woningmarkt op gang te houden. Zo is de regionale CPO-regeling, waarbij bewoners ondersteuning kunnen krijgen in de plankosten, van start gegaan. We zullen het komende jaar opnieuw onderzoeken of regionale startersleningen kunnen worden ingevoerd.

Naast bovenstaande ontwikkelingen is de Regiovisie Groningen-Assen in zijn geheel geactualiseerd. In verband met de verminderde regionale opgave gaat het programma Wonen op in een nieuw programma Regionale projecten met daarin bijzondere aandacht voor gebiedskwaliteit.

Startersleningen

Met startersleningen ondersteunen we startende huishoudens op de koopmarkt en stimuleren we de doorstroming op de woningmarkt. De vraag naar dit instrument is sinds 2011 sterk toegenomen. Dit is een indicatie dat de noodzaak voor veel starters is toegenomen maar ook dat Groningen voor deze doelgroep een aantrekkelijke vestigingsplaats is. Het is daarom in meerdere opzichten van belang dat we deze vraag faciliteren.

De meeste leningen worden aangevraagd door jonge huishoudens voor bestaande woningen met een prijsniveau beneden 150 duizend euro. De regeling voor woningen met totale verwervingskosten tot € 200.000, - is in 2013 uitgebreid met leningen specifiek voor iets duurder nieuwbouw van gezinswoningen in Meerstad. We verwachten in 2013 alle aanvragen te kunnen honoreren en daarmee circa 80 leningen te verstrekken. We stellen voor met de binnen het stimuleringsfonds beschikbare middelen in 2014 een vergelijkbaar aantal leningen aan te bieden. Hierbij kunnen we waarschijnlijk ook in 2014 gebruik maken van de co-financiering (50% van het leenbedrag) door het rijk.

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.

De ontwikkeling op de in het aanvalsplan CPO aangewezen drie locaties loopt als gevolg van de huidige marktomstandigheden moeizaam. Zowel voor de Oosterhamrikkade als Meerstad is het lastig om voldoende klanten voor een collectief te vinden. Het concept voor het Oosterhamrikkade is daarvoor herontwikkeld voor een lager segment. In het Europapark is wel een collectief. Maar daar is nog discussie over de locatie. Wij hopen dit najaar duidelijkheid te verschaffen en dit project los te kunnen trekken. Verder wordt, zoals al eerder aangegeven, in regioverband een lening beschikbaar gesteld om CPO-initiatieven in de startfase te kunnen ondersteunen.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Duurdere huur

In het vorige Meerjarenprogramma hebben wij aangegeven kansen te zien voor duurdere huur. Om beleggers hiervoor te interesseren hebben we met meerdere beleggers gesproken. Ook op dit moment vinden er regelmatig gesprekken plaats met beleggers of andere investeerders, ook bijvoorbeeld over de financiering van projecten voor jongerenhuisvesting. Een aantal partijen geeft aan geïnteresseerd te zijn. Het heeft echter nog niet geleid tot concrete afspraken.

Experimentele samenwerkingsverbanden

In de vorige Meerjarenprogramma's hebben wij u geïnformeerd over het mogelijk opzetten van een gemeentelijk ontwikkelbedrijf. Wij verwachten dat voorlopig hierover nog geen eenduidigheid zal komen. De focus ligt daarom nu meer op het sluiten van experimentele samenwerkingsverbanden en de zaken die we vanuit onze privaatrechtelijke rol kunnen doen. In het Bouwoffensief hebben we bijvoorbeeld aangekondigd dat we gaan onderzoeken of we in Meerstad een deel van de grond beschikbaar kunnen stellen voor een experiment waarbij we samen met marktpartijen huurwoningen willen gaan realiseren. We zijn op dit moment de voor- en nadelen van een constructie voor een dergelijk samenwerkingsverband aan het onderzoeken.

Bouwoffensief bouwen aan Groningen

Op 25 juni 2013 hebben we het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen gepresenteerd. Met het bouwoffensief willen we met een reeks praktische maatregelen een impuls geven aan de vastgelopen woningmarkt. Om projecten op gang te brengen en mogelijk te maken richt het offensief zich vooral op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Het Bouwoffensief Groningen geeft aan wat ontwikkelaars, corporaties, initiatiefnemers en burgers van de gemeente kunnen verwachten en moet daarnaast deze partijen stimuleren om ook zelf actie te gaan ondernemen.

Een heel concrete maatregel is de versoepeling van de parkeernormen. Buiten (toekomstig) betaald parkeergebieden is het niet langer verplicht om een (ondergrondse) parkeervoorziening te bouwen, tenzij daar op maaiveldniveau voldoende ruimte voor is. Om de bouw van jongerenhuisvesting te stimuleren heeft het college de parkeernorm voor jongerenwooneenheden van 0,3 parkeerplaats naar 0,1 parkeerplaats per eenheid verlaagd. Naar aanleiding van het Bouwoffensief hebben verscheidene partijen zich bij ons gemeld om over financieringsconstructies te praten. Onder strenge voorwaarden kunnen wij bepaalde leningsfaciliteiten bieden. Het moeten projecten zijn van groot stedelijk belang, die bij niet doorgaan bijvoorbeeld de uitvoering van andere projecten belemmeren en het moet gaan om diensten van algemeen economisch belang (sociale huurwoningen). Voor het project Semmelweis hebben we een concrete afspraak kunnen maken en voor een aantal andere projecten worden op dit moment de mogelijkheden verkend.

Verder organiseren wij zogenaamde 'olieavonden'. De doelstelling is tweeledig: initiatiefnemers die met hun plan niet verder komen ondersteunen en weer op gang proberen te brengen of initiatiefnemers meteen aan het begin van het proces een kickstart meegeven. Betrokken ambtenaren van verschillende afdelingen gaan tijdens deze bijeenkomsten in gesprek met de initiatiefnemers en geven advies, verwijzen door naar andere partijen of er worden concrete afspraken voor een vervolg gemaakt. Een eerste 'olieavond' heeft onlangs plaatsgevonden, wat tot enthousiaste reacties van initiatiefnemers heeft geleid.

Tijdelijk gebruik – de kanskaart

We hebben een actieagenda transformatie van vastgoed en grond opgesteld. Hierin staat opgenomen wat de gemeente kan doen om eigen vastgoed en grond (opnieuw) in gebruik te nemen en vastgoedeigenaren te stimuleren leegstaand vastgoed in gebruik te nemen. We willen hiermee de kans op meer maatschappelijke, ruimtelijke en economische opbrengsten benutten.

Met de actieagenda en het ontwikkelen van een kanskaart voor tijdelijk gebruik zetten we een grote stap naar een andere manier van stedelijke ontwikkeling. De tijd van grootschalig en seriematig ontwikkelen is voorbij. We moeten veel meer naar een flexibele en kleinschalige manier van ontwikkelen. Daarbij kunnen tijdelijke invullingen van leegstaand vastgoed en braakliggende grond een kans zijn in afwachting van bijvoorbeeld nieuwe functies voor een gebied of gebouw. Het gaat daarbij niet alleen om financiële belangen, maar maatschappelijke doelstellingen zijn evenzo belangrijk, bijvoorbeeld als het gaat om het creëren van werkgelegenheid. Het bewust zichtbaar maken van de locaties en panden op de kanskaart is ook een eerste stap in de beleidsverandering en de organisatieverandering van de gemeente.

We zien het als onze rol om met de kanskaart informatie over onze locaties en vastgoed voor initiatiefnemers toegankelijk te maken en netwerken tot stand te brengen. Ons eigen gemeentelijk netwerk kunnen we daarbij ook aan initiatiefnemers aanbieden. De kaart is daarmee een eerste aanzet tot een groter 'platform' waar vraag en aanbod op het gebied van vastgoed en braakliggende grond elkaar kan treffen. Op dit platform zal tevens kenbaar worden gemaakt wat wij als gemeente voor initiatiefnemers of eigenaren kunnen betekenen en hoe zij ons hiervoor kunnen benaderen. De kaart is eind november 2013 online geplaatst tijdens de manifestatie 'Let's Gro'. Met de brief 'Kanskaart' (kenmerk RO13.3942318) hebben wij u nader over de kanskaart geïnformeerd.

2.8 Woningmarktonderzoek

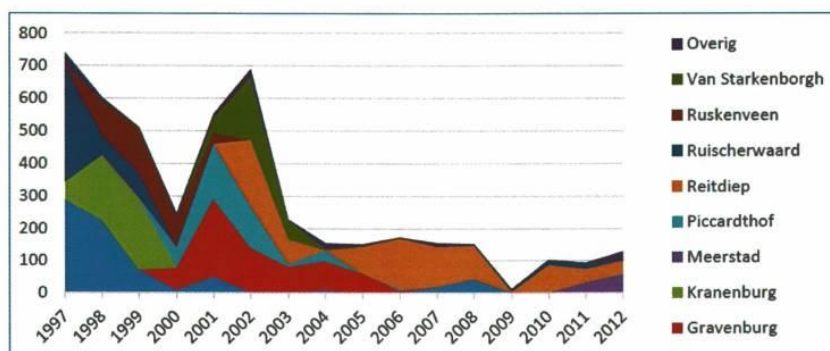
Om zicht te krijgen op de actuele woningmarktsituatie en op toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in 2013 een woningmarktonderzoek uitgevoerd⁵. Dit onderzoek is als bijlage bij dit Meerjarenprogramma gevoegd. In het onderzoek is allereerst een analyse gemaakt van de ontwikkeling in de achterliggende periode (2003-2013). Vervolgens is op basis van de analyse van het WoON2012 en diverse bevolkingsprognoses een inschatting gemaakt van de groei van het aantal inwoners en huishoudens en de gewenste producten op de woningmarkt. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Terugblik tot 2013

- Groningen werkt als magneet op de wijde regio; structurele trek naar de stad.
- Sterke groei (die de prognoses overtreft), onder meer door toestroom van studenten.
- Studenten zorgen voor druk op bestaande wijken; onvoldoende alternatieven aangeboden.
- Er is een stevige vernieuwingsslag doorgevoerd, met een hoofdrol voor de corporaties.
- Voor 2003 werden meer zelfstandige woningen in de uitbreiding gerealiseerd, na 2003 bepaalden vooral inbreidingsprojecten het aanbod (zie de figuur op de volgende pagina).
- Groningen had meer gezinnen kunnen binden aan de stad indien er voldoende aanbod in groene woonmilieus op uitbreidingslocaties was gerealiseerd.
- Er is een overschot aan koopappartementen gebouwd.
- Sinds 2008 is de stagnatie van de woningmarkt merkbaar.

⁵ Woningmarktonderzoek Groningen, KAW Adviseurs, september 2013 (rapportage bijgevoegd)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...



Figuur 5: Bouwlocaties op uitbreidingslocaties (bron: Woningmarktonderzoek Groningen, KAW 2013)

Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk voor de periode daarna

In het onderzoek heeft KAW een uitgebreide analyse gemaakt van de diverse prognosemodellen die de toekomstige ontwikkeling van het aantal inwoners, huishoudens en daarmee woningbehoefte in beeld brengen. Op basis van deze analyse wordt geadviseerd om voor de kwantitatieve woningbehoefte voor Groningen uit te gaan van een programma van afgerond 5.700 woningen (exclusief 3.900 jongereneenheden) voor de komende tien jaren. Het gaat hierbij om een netto toevoeging (nieuwbouw minus sloop). Redenen hiervoor zijn de relatief sterke woningmarktpositie van de stad Groningen en de in de afgelopen 10 jaren onvoldoende bediende vraag naar ruim en groen wonen nabij de stad. Dit voorgestelde programma sluit aan op het scenario dat in regionaal verband is afgesproken (5.950 woningen voor Groningen in dezelfde periode). In onderstaande tabel is een globaal wensprogramma weergegeven.

	Vooroorlogse stad			Naoorlogse wijken			Groene uitleg			Totaal		
	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Totaal	2500		-	1075	2200	1125	2150		-	5.700	6.825	1.125
Egz koop	375		-	375		-	1500		-	2250		-
Egz huur	0		*	-100	125	225	100		-	0	225	225
App koop	875		-	150		-	325		-	1350		-
App huur	1250		*	650	1550	900	200		-	2100	3000	900

Figuur 6: Gewenst programma per woonmilieu 2013-2023 (bron: KAW Woningmarktonderzoek Groningen 2013)

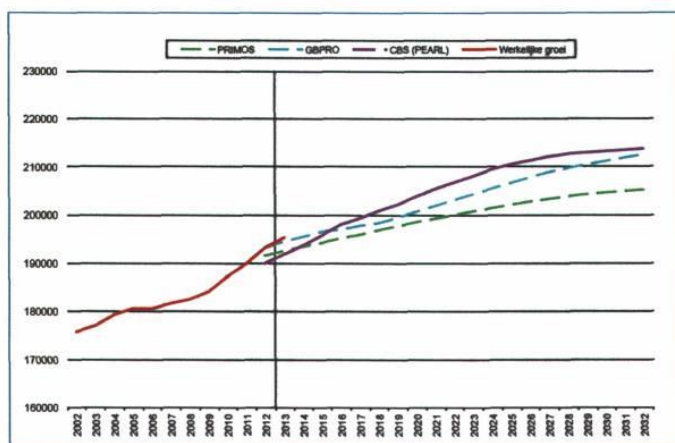
In het woningmarktonderzoek is op basis van de relevante prognoses, woningmarktonderzoeken en marktkennis bovengenoemd 'wensprogramma' opgesteld. Het is nadrukkelijk een *indicatief* en *globaal* programma.

Wat betreft de kwalitatieve aspecten van de woningbehoefte in Groningen worden in het onderzoek de volgende ontwikkelingen geschetst:

- De studentenpopulatie blijft voorlopig een grote druk op de woningmarkt uitoefenen; creëren van kwalitatieve woonruimte voor jongeren is zeer urgent.

- De groep 'stellen en singles' wordt (uiteraard) ouder maar dat leidt vooralsnog niet tot grote vraagverschuivingen. Voor de stad Groningen worden de 'emptynesters' die vanuit de regio naar de stad willen verhuizen een steeds belangrijkere doelgroep op de woningmarkt.
- Er is een blijvende grote vraag naar gezinswoningen in en rondom de stad; grondgebonden stadswoningen, voordelig wonen in een ruime en groene omgeving en hoogwaardig wonen met status.

Wat betreft de lange termijn ontwikkeling schetst het rapport een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Deze landelijke trend zal ook in Groningen merkbaar blijven. Voorzieningen en werkgelegenheid concentreren zich in stedelijke regio's en voor de periode na 2023 geven de prognoses een soortgelijke groei weer als in de komende tien jaren. In onderstaande figuur zijn de bevolkingsprognoses voor Groningen weergegeven.



Figuur 7: Bevolkingsprognoses Groningen (bron: Primos, GbPro, CBS)

Bevolking	2003	2013	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	177172	195418					
PEARL			192700	209200	215000	16500	5800
Primos			192590	200853	205515	8263	4662
Provincie			191865	208091	222849	16226	14758
GbPro			194518	204405	212602	9887	8197
Huishoudens	2003	2012	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	101033	115047					
PEARL			110400	117000	119600	6600	2600
Primos			113291	117796	120087	14014	4505
Provincie			112858	122328	130475	14014	9470

Figuur 8: Bevolkingsprognoses Groningen (bron: Primos, GbPro, CBS, provincie)

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat op basis van de prognoses ook de lange termijn-perspectieven voor de stad wijzen op een sterke groei van het aantal huishoudens en daarmee van de woningbehoefte. De prognoses lopen echter sterk uiteen en vooral uitspraken over de

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

periode na 2023 zijn met onzekerheden omgeven. Ten opzichte van eerdere prognoses zijn er geen verschuivingen zichtbaar.

Woonwensen vs woningbouwprogramma

In het onderzoek is het wensprogramma afgezet tegen het vigerende woningbouwprogramma van Groningen. Daarbij wordt geconcludeerd dat er sprake is van een noodzakelijke ruimte in de programmering om in te kunnen spelen op de actuele vraag. Ervaring bij planontwikkeling leert dat er veelal sprake is van 30% planuitval of –vertraging (zoals in de Held III nu al het geval is). Daarnaast is de speelruimte nodig voor het geval de nieuwbouw voor jongeren achterblijft en daardoor de druk op de bestaande voorraad voor de huisvesting van jongeren verder toeneemt.

Op basis van de analyse van het woningbouwprogramma worden de volgende conclusies getrokken:

- Het programma vertoont meer focus op uitbreidingslocaties waarmee Groningen nog beter inspeelt op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaren.
- Jongerenhuisvesting staat hoog op de agenda in de programmering: naast nieuwbouw ook kijken naar mogelijkheden voor herbestemming en labelen van bestaand corporatiebezit.
- Heroriënteren op binnenstedelijke locaties: kritisch blijven kijken naar ontwikkeling van appartementen en inzetten op locaties met de beste marktpotentie (vragersmarkt i.p.v. aanbodmarkt). Denk daarbij na over mogelijke inzet Suikerunieterrein op termijn.
- Meerstad: hard blijven werken aan betere voorwaarden, adaptief programmeren (ook voor andere doelgroepen dan gezinnen), gevarieerde vraag kunnen bedienen en niches opzoeken.

Het woningmarktonderzoek heeft gediend als onderbouwing voor de keuzes die we in onze woningbouwprogrammering maken ten aanzien van onze grondexploitaties. Tegelijkertijd biedt het aanknopingspunten om ons woonbeleid te actualiseren.

3. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In de structuurvisie ‘Kwaliteit van Wonen’ leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. 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. In de vorige monitor hebben we aangegeven dat we nog een verdiepingsslag willen maken in de indicatoren. Zoals in de inleiding van dit Meerjarenprogramma is aangekondigd zullen we volgend jaar een geactualiseerde structuurvisie opstellen. We zullen u volgend jaar dan ook een nieuw Meerjarenprogramma voorleggen met herijkte indicatoren waarmee we de ontwikkelingen in de doelgroepen beter kunnen meten en volgen. De indicatoren komen hieronder dan ook niet terug. In onderstaande paragrafen kijken we naar de ontwikkeling in huisvesting van de doelgroepen in relatie tot onze beleidsdoelstellingen. Voor wat betreft de doelgroep jongeren geven wij de actuele monitor jongerenhuisvesting weer. Daarin komen wij ook terug op de moties “*Slaagkans jongeren*” en “*Kamerkeurmerk*”.

3.1 Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. We streven er 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:

	2010	2011	2012	2013
aantal gezinnen	20.540	20.898	21.101	21.295
index	100	102	103	104

Figuur 9: Ontwikkeling gezinnen (Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar)

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Het aandeel gezinnen in de stad is op dit moment circa 11%. Dit percentage is de afgelopen jaren min of meer gelijk gebleven.

Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden zetten we in op de bouw van eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties (de school in Meerstad was hier een goed voorbeeld van). De komende jaren zitten er nog veel projecten op binnenstedelijke locaties in de pijplijn. Het relatief lage aandeel locaties in uitleggebieden heeft ook te maken met het feit dat vorig jaar in de grondexploitatie voor Meerstad een grote wijziging is doorgevoerd met het oog op het marktperspectief op korte termijn. Voor Reitdiep wordt momenteel een visie op de ontwikkeling opgesteld. Voor fase 3/4 van Reitdiep zien wij potentie voor de ontwikkeling van grondgebonden woningen. Hiermee kunnen we een aantal belangrijke beleidsdoelen realiseren. Nu de woningmarkt zich wat lijkt te herstellen is het gewenst dat consumenten kunnen kiezen uit een zo divers mogelijk woningaanbod. In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de potenties van Reitdiep fase 3/4.

Met “ruim en groen” wonen in Reitdiep maken we het stedelijk aanbod in dit woonmilieu completer. In onze Structuurvisie Wonen is de doelstelling aangegeven onder andere de vraag van jonge, doorstromende gezinnen zo goed mogelijk te willen faciliteren. De belangstelling

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

van deze doelgroep gaat traditioneel uit naar ruime eengezinswoningen in een rustige en veilige woonomgeving waaronder in de uitleg.

Een indicatie van de voorkeur naar een groen woonmilieu blijkt onder andere uit de verkoopcijfers van grondgebonden nieuwbouwwoningen van de afgelopen jaren. Sinds 2007 wordt voor de stad alleen in Ter Borch en Meerstad (2010) nieuwbouw in de uitleg aangeboden. Ondanks de terugval in 2012 van de totale verkoop van grondgebonden nieuwbouw in de stad is de verkoop in deze plangebieden samen stabiel gebleven (procentueel van 28% naar 48%). Deze ontwikkeling kunnen we ondersteunen met nieuwbouwaanbod in Reitdiep.

In 2011 zijn in totaal 953 woningen opgeleverd, waarvan circa 23% eengezinswoningen of vrije kavels. In 2012 zijn uiteindelijk 841 woningen opgeleverd. Hiervan was 39% een eengezinswoning. Voor 2013 verwachten wij uit te komen op een productie van 1.100 woningen.

3.2 Ouderen

Zoals in het vorige meerjarenprogramma werd aangegeven gaat het ons 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 partijen die aangesloten zijn bij de overeenkomst Zorgen voor Morgen en de ouderenorganisaties. De extramuralisatie van de lichtere zorgzwaartepakketten, de verzorgingshuizen verdwijnen, maakt dat we hiermee nog beter op in spelen.

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:

	2010	2011	2012	2013
Aantal 55+ers	18.962	19.532	19.566	19.810
aantal 65+ers	21.041	21.326	21.959	22.632
TOTAAL	40.003	40.858	41.525	42.442
Index	100	102	104	106

Figuur 10: ontwikkeling aantal ouderen (Gegevens DIA, per 1 januari van betreffende jaar)

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. Landelijk zien we dat het aantal ouderen met een leeftijd boven de 100 toeneemt. In de stad daalt dat aantal echter. 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

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

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 op 1 oktober 2013 ruim 30 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan heeft 65% 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 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.

Analyse en woonwensen

In 2013 is de analyse Wonen en Zorg gemaakt (rapportage in aparte bijlage). Deze analyse wordt om de vier jaar gemaakt en stond deze keer in het teken van de extramuralisatie. In de analyse staat voor de stad en de wijken aangegeven wat voor 2012 en 2022 de behoefte is aan wonen en zorg. Naast deze analyse is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van ouderen. Dit onderzoek, (G)oud wonen, geeft aan dat ouderen willen blijven wonen in hun huidige woning. Als ze willen verhuizen willen ze dat in de buurt van de huidige woningen dicht bij het winkelcentrum, huisarts, fysiotherapie, openbaar vervoer en groen. Uit de analyse blijkt dat we genoeg geschikte woningen hebben voor ouderen en mensen met een beperking. Er zijn in sommige wijken en voor sommige speciale groepen tekorten.

In een nieuwe nota ouderen- en zorghuisvesting willen we aangeven wat we vooral in kwalitatieve zin voor opgave hebben voor de komende jaren. Deze nota zal in de eerste helft van 2014 worden gemaakt in overleg met de ouderenbonden, en de adviesraden. Ouderen- en zorghuisvesting staat natuurlijk niet op zichzelf en wordt in het kader van Zorgen voor Morgen uitgevoerd in overleg met welzijns- en zorginstellingen.

3.3 Jongeren

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Zoals afgesproken met uw raad informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. De laatste monitor jongerenhuisvesting is aan de orde geweest in uw raadscommissie van 12 juni 2013. Hierbij ontvangt u de tweede monitor jongerenhuisvesting over 2013 als onderdeel van dit Meerjarenprogramma inclusief uw motie '*Slaagkans voor jongeren*' en uw motie '*Kamerkeurmerk*'.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Monitor Jongerenhuisvesting

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

- A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
- B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
- C. Handhaving illegale kamerverhuur
- D. Geluidreducerende maatregelen
- E. Meldpunt Overlast
- F. Campagne Leven in Stad

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Zoals al aangegeven in de monitor van juni 2013 stijgt het aantal jongeren in de stad gestaag. Op 1 januari 2013 zijn er 55.821 jongeren in de leeftijdsklasse 18 tot en met 27 jaar. Een stijging ten opzichte van 2012 van 2,1%. Het gezamenlijk aantal studenten komt uit op 55.020. Op 1 januari 2012 waren er nog 54.079 studenten ingeschreven op beide onderwijsinstellingen.

	2010	2011	2012	2013
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821
Index	100	102	106	109

Figuur 11: aantal jongeren (Bron: Gronometer)

Het aantal studenten ingeschreven bij de Rijksuniversiteit op 1 oktober 2013 was 27.883, op 1 oktober 2012 waren dit er nog 26.995. In 2012 was er nog sprake van een daling ten opzichte van het jaar daarvoor in verband met de langstudeerboete. In 2013 heeft de RUG een recordaantal nieuwe studenten ingeschreven. In totaal 6.330 nieuwe studenten meldden zich aan. De groei wordt vooral veroorzaakt door buitenlandse studenten. Het aantal ingeschreven studenten van de Hanzehogeschool op 1 oktober 2013 is 27.137. Dit was het jaar daarvoor ruim 1.000 studenten minder.

Onderzoek woonwensen studenten/jongerenhuisvesting

Zoals u weet hebben wij in 2009 en 2011 onderzoek uitgevoerd naar studentenhuishuisvesting in Groningen. Hieruit bleek dat de vraag naar jongerenhuisvesting vooral een kwalitatieve vraag is. In de monitor Jongerenhuisvesting bij het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 hebben wij u geïnformeerd over de resultaten van het onderzoek van Kences dat in 2012 is uitgevoerd. In deze resultaten zagen wij een bevestiging van de resultaten van ons eigen onderzoek.

De afgelopen tijd zijn er verscheidene berichten in de media geweest over leegstand op de particuliere kamermarkt in Groningen, dat de spanning op de markt zal afnemen de komende jaren en dat studenten weer meer goedkope onzelfstandige kamers zoeken met gedeelde voorzieningen dan een duurdere zelfstandige luxe woonstudio. Wij zien in Groningen echter voorlopig nog groei en ook het CBS voorspelt dat gemeente Groningen tot 2025 zal groeien tot 235.000 inwoners. Hier zullen ook veel jongeren tussen zitten. De berichten dat er kamers leeg komen te staan zien wij ook als bevestiging dat het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige eenheden met Campus Groningen effect heeft. Dit gaat kennelijk ten koste van de verhuurbaarheid van de kleine en te dure kamers in de particuliere markt. Tot slot is het zo

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

dat de vraag van jongeren ook gedifferentieerd is en dat lang niet elke student zelfstandig wil wonen. Er zullen inderdaad ook genoeg studenten zijn die de voorkeur hebben voor onzelfstandige kamers met gedeelde voorzieningen.

Voor 2013 gaan we, zoals aangekondigd in de vorige monitor, een nieuw onderzoek uitvoeren. Het onderzoek wordt breder uitgezet dan de voorgaande onderzoeken. De onderzoeken uit 2009 en 2011 waren alleen onder studenten. In 2013 gaan we de woonwensen in beeld brengen van alle jongeren in de leeftijd van 18 tot 30. Het onderzoek start in november en wij verwachten de resultaten half februari 2014. Het onderzoek wordt ditmaal uitgezet via Facebook. We zullen u met de volgende monitor informeren over de uitkomsten.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Per 1 oktober 2013 waren er in totaal 3.834 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Een jaar eerder in november 2012 waren dit er bijna 3.737. Zoals eerder aangegeven is het gemiddeld aantal kamers per onttrekking ongeveer vijf. Dit levert de volgende aantallen toegevoegde extra kamers op:

Peildatum	Aantal onttrekkingsvergunningen	Toevoeging aantal kamers door onttrekkingen (bij benadering)
1 juni 2011	3.500	
1 maart 2012	3.631	≈ 650
1 november 2012	3.737	≈ 530
28 maart 2013	3.778	≈ 205
1 oktober 2013	3.834	≈ 280

Figuur 12: overzicht onttrekkingsvergunningen (Bron: vergunningensysteem gem. Groningen)

Woningsplitsingen

Sinds vorig jaar staat ook het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. We kregen signalen vanuit de wijken dat het aantal splitsingen aan het toenemen is en ook uit onze eigen gegevens zagen wij een toename. Een groot deel van de splitsingen vindt plaats in straten die al op slot staan vanwege de 15% norm. Door het splitsen van woningen wordt daarmee ons beleid omzeild en dat was de aanleiding om te onderzoeken hoe we dit kunnen reguleren. Ondertussen hebben wij een facetbestemmingsplan in procedure gebracht waarmee woningsplitsingen voor de gehele stad worden gereguleerd, uitgezonderd de binnenstad.

B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)

Bij de behandeling van de monitor Jongerenhuisvesting in uw raadscommissie van 12 juni 2013 heeft u een motie aangenomen om voortaan over 'Campus Groningen' te spreken in plaats van BOUWJONG. Naar aanleiding van deze motie heeft u besloten om de 'Campus Groningen' vanaf de zomer 2013 te gaan hanteren als overkoepelende term waaronder alle zaken op het gebied van jongerenhuisvesting vallen. BOUWJONG blijven we hanteren als verzamelnaam voor alle nieuwbouwprojecten die we in het kader van jongerenhuisvesting hebben gerealiseerd of nog willen realiseren.

De realisatie van de nieuwbouwplannen BOUWJONG staat nog steeds onder druk. Zoals aangegeven zijn de crisis en de rijksmaatregelen hier grotendeels de oorzaak van. De verhuurdersheffing beperkt namelijk de investeringsruimte van verhuurders. Desondanks hebben de corporaties ingestemd met de verhuurdersheffing. Dit betekent dat de verhuurders in totaal 1,7 miljard tot 2017 moeten opbrengen.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Ondertussen wordt door ons volop gesproken met de corporaties en andere marktpartijen om te kijken hoe we projecten op gang kunnen krijgen. Met het Bouwoffensief, bouwen aan Groningen dat we op 25 juni 2013 hebben gepresenteerd hebben we hiervoor een pakket van maatregelen gelanceerd. Een hele praktische maatregel is het verlagen van de parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning naar 0,1 parkeerplaatsen per woning. Alhoewel dit zeker een bijdrage levert aan de haalbaarheid van plannen voor jongerenhuisvesting is op dit moment het grootste probleem het vinden van beleggers en andere partijen die de financiering en exploitatie van complexen voor jongerenhuisvesting voor hun rekening willen nemen. Er wordt wel veelvuldig met beleggers en overige partijen gesproken, maar dit heeft nog niet geleid tot daadwerkelijke afspraken.

Gerealiseerd / in uitvoering

Sinds de start van Campus Groningen in 2011 zijn tot op heden circa 1.400 eenheden opgeleverd (inclusief verwachting 2013). In 2013 zijn tot nu toe de volgende eenheden opgeleverd:

- 136 eenheden Hofstede de Grootkade
- 135 eenheden Zonnelaan, complex de Planck
- 58 eenheden NEBO-flat
- 154 eenheden Damsport
- 61 eenheden kantoor Niemeyer

Voor 2014 verwachten wij op dit moment circa 239 eenheden op te leveren. Dit zijn de Bouwjong projecten

- 71 eenheden Hunzerheem
- 132 eenheden Europapark
- 36 eenheden Wijkpost Hoendiep

Verder verwachten wij nog de oplevering van enkele grotere particuliere complexen in 2014. Het gaat dan om de projecten:

- 32 eenheden Oosterhamrikkade 82;
- 146 eenheden in het voormalige UMC distributiecentrum aan de Oosterhamrikkade.

In september 2013 is er als pilot voor een periode van 4 maanden in samenwerking tussen de gemeente Groningen, de Hanzehogeschool en Housing Office, een hotelschip in Groningen aangemeerd aan het Eemskanaal nabij de Berlagebrug. Het schip is bedoeld om de tijdelijke piek van buitenlandse studenten aan het begin van het studiejaar op te vangen. Na enkele maanden stromen de meeste buitenlandse studenten vervolgens door naar de reguliere kamermarkt. Het schip biedt onderdak aan 54 studenten die voor € 768,- per maand een verblijf krijgen inclusief ontbijt, lunchpakket, diner, bewaking en schoonmaak. De belangstelling voor de kamers was erg groot. Na afloop van de periode van 4 maanden zullen betrokken partijen de pilot evalueren. We zullen u hierover in de volgende monitor informeren.

Op de volgende bladzijde vindt u het projectenoverzicht BOUWJONG. Ten opzichte van het overzicht van juni 2013 (zie bijlage II) is alleen Hunzerheem doorgeschoven van 2013 naar 2014. Het project Wijkpost Hoendiep is teruggeschoven van na 2014 tot in 2014. We verwachten dit project medio 2014 te kunnen realiseren.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

BouwJong Projectenoverzicht dd. 1 oktober 2013

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014	Opgeleverd
Projecten BouwJong								
Bodenterrein								
1 Boden (gemeente)		345	345					345
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200	
Paddepoel								
3 GAK	342						342	
4 (Polaris) Rabobank	125						125	
5 Zonnelaan	135			135				135
6 Zonnelaan / Gr Beerstr.	250						250	
7 Zonnelaan / Pluতোলা	204							
Eendrachtskade e.o.								
8 Eendrachtskade ZZ	63			63				63
9 Wijkpost Hoendiep	36					36		
10 ENCEHA	350						350	
11 Nelf	240	120					360	
12 Niemeyer	450				61			61
13 SOZAWA	400						400	
Reitdiepzone								
14 ACM	250						250	
15 Tuincentrum	393						393	
16 Gembeton		219						219
Overig								
17 Zusterwoningen		207	207					207
18 Lissabonstraat	80		80					80
19 Groenling (Wielewaalplein)	251			251				251
20 Antillenstraat		240					0	
21 Cortinghborg 2	168						168	
22 Belastingkantoor	136				136			136
23 NEBO-flat	58				58			58
24 Wolters-Noordhof	130				154			130
25 Zelmike		500					500	
26 Europapark, Kolenkade	132					132		
27 Hunzerheem	235					71	164	
Subtotaal BOUWJONG			632	214	544	239	3364	1366
Overige projecten								
28 Asingastraat 7	5				5			5
29 Oosterhamrikade vm UMCG distr. Centrum	146					146		
30 Oosterhamrikade 82	32					32		
31 Herestraat 113	18				18			
32 Zonnelaan-Trefkoel	450						450	
33 Koekoekplein	54							
34 CiBoGa, Langestraat	16			16				16
35 Vechtstraat 31	34			34				34
36 Weeshuisgang	24					24		
37 Jullensstraat 5 e.v.	101						101	
38 H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9				9
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11			
40 Prof. Wiersmastraat	25				25			25
41 A weg 27 e.v.	9				9			
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12			
43 Eendrachtskade n z 13	30				30			
44 Meeuwerderweg	20				20			
Sub totaal		1.631	1.264	273	674	443	1.388	89
Totaal								1455

Figuur 13: Projectenoverzicht BOUWJONG

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

BOUWJONG projecten:

- GAK: staat on hold, er vinden gesprekken plaats met een belegger over de nieuwbouw.
- Polaris: staat on hold;
- Zonnelaan / Gr. Beerstraat: omgevingsvergunning is ingediend;
- Wijkpost Hoendiep: omgevingsvergunning voor 36 woonstudio's is ingediend. Verwachte realisatie medio 2014;
- Gem-beton: er zijn verscheidene partijen geïnteresseerd in de locatie. Met één van deze partijen wordt nu gekeken of tot een haalbaar plan kan worden gekomen;
- Wolters-Noordhof / Damsport: is opgeleverd en wordt verhuurd;
- Hunzerheem, verbouwing van de eerste 71 eenheden is gestart.

Particuliere initiatieven:

- Oosterhamrikkade 82: vergunning verleend voor 32 eenheden;
- Jullensstraat 5a: vergunning is verleend, beroepszaak loopt;
- Herestraat 113: uitvoering van 19 eenheden is gestart;
- W.A. Scholtenstraat 24: 11 eenheden in uitvoering;
- Professor Wiersmastraat 3: bouw van 25 appartementen is in uitvoering;
- Eendrachtskade n.z. 13: vergunning verleend voor 30 eenheden;
- Nw. St. Jansstraat 58-60: 12 eenheden in uitvoering;
- Weeshuisgang: vergunning verleend, beroepszaak loopt.

C. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt hard gewerkt aan de handhaving. Bij de start van de handhaving gingen we uit van circa 1.800 woningen die mogelijk illegaal waren. Na een eerste administratieve controle konden circa 300 panden van de lijst worden gehaald. Tot op heden zijn van de 1.500 resterende panden circa 1.200 panden bezocht (voor de zomer waren dit er 1.068). Het overgrote deel van de panden blijkt niet illegaal, omdat het kleine panden betreft waar gezien het aantal studenten of aantal kamers geen onttrekkingsvergunning nodig is. Tot op heden zijn 250 (was 242) aanschrijvingen gedaan, waarvan er 140 alsnog zijn gelegaliseerd. Er lopen nog circa 40 handhavingszaken. De overige 70 panden zijn op een andere wijze buiten de illegaliteit gekomen hetzij door wijziging van de indeling of door het terugbrengen van het aantal bewoners naar 2 personen.

Er moeten nog circa 275 panden (vorige keer 300) worden gecontroleerd. We verwachten dat ongeveer 80% hiervan niet vergunningplichtig is. In de overige 20% wonen dan drie of meer bewoners in een kamerverhuurpand zonder onttrekkingsvergunning. Om de situatie te legaliseren kan voor deze woningen de bewoning nog worden teruggebracht naar twee bewoners. Dit betekent dat voor circa 90 woningen één of meer bewoners op zoek moeten naar een andere woonruimte. Er zijn ons tot nu toe geen gevallen bekend van uitzetting van studenten. Mogelijk hebben enkele studenten een andere kamer moeten zoeken omdat de bewoning moest worden teruggebracht naar 2 in plaats van 3 bewoners. 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.

D. Geluidreducerende maatregelen

Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2.200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. Inmiddels zijn 903 panden aangeschreven (in de vorige monitor waren dit er nog 700). Dit betreft een 1^e brief, die nog in de zogenaamde

“vriendelijke” fase wordt verstuurd. Van 279 panden is de handhaving beëindigd omdat deze na controle van onder andere de ingezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 210 (was 170 vorige monitor) vooraankondigingen gezonden en 37 keer (was 22 keer) een last onder dwangsom. Inmiddels zijn circa 100 panden voorzien van extra geluidsisolatie. Ten opzichte van de vorige monitor zijn deze gegevens ongewijzigd.

In uw raad van november is de begroting en de daarbij behorende bezuinigingsvoorstellen behandeld. Een van onze voorstellen is om dit project te stoppen. Wij hebben voorgesteld om een deel van het budget te bezuinigen en een ander deel anders in te zetten. Dit bedrag kunnen we dan aanwenden voor een subsidieregeling waarmee we gericht de eigenaren kunnen ondersteunen die wel willen investeren. Wij hebben het project aangehouden in afwachting van de definitieve besluitvorming van uw raad.

E. Meldpunt Overlast en Zorg

Overlast nemen we als gemeente serieus. In 2012 waren er 684 meldingen over studentenoverlast. In 2013 zijn er tot op heden 472 meldingen geweest.

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595
2012	684
2013 (stand 1 oktober '13)	472

Figuur 14: aantal meldingen overlast en zorg (bron: Meldpunt overlast en zorg)

Naar aanleiding van de toename in het aantal meldingen hebben wij een nadere analyse uitgevoerd. Met de brief ‘Jongerenhuisvesting en overlast’ (d.d. 18 oktober, kenmerk RO13.3956197) hebben wij u hierover geïnformeerd. In deze brief hebben wij tevens aangegeven welke aanvullende maatregelen wij nog kunnen inzetten of nader kunnen onderzoeken. Op dit moment werken we aan het opzetten van pilots in een aantal probleemstraten. In de volgende monitor jongerenhuisvesting zullen we u informeren over de resultaten/voortgang.

F. 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 structurele budget voor het plaatsen van fietsklemmen is naar aanleiding van uw motie “**Leven in de stad, gelden slimmer besteden**” aangepast. We hebben het budget voor het plaatsen van fietsklemmen verhoogd van € 130.000 naar € 150.000,- structureel. Daarnaast is besloten om minder geld uit te geven aan grootschalige campagnes en meer geld in te zetten voor microcampagnes in de buurten en wijken die gericht zijn op stadgers en studenten. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadgers elkaar daadwerkelijk ontmoeten. In 2013 zijn er diverse microcampagnes ondersteund, zoals de Bazes, een buurtfeest van Van Brakelplein, de Marowijnenstraat en een Running Diner in de Oosterpoortwijk. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Daarom hebben we in 2013 gewerkt met een actieve website, blogs en Twitter, en zijn sommige gerealiseerde microcampagnes onder de aandacht gebracht via posters in Abri's.

Ook is tijdens de KEI-week is weer aandacht gevestigd op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen.

Motie slaagkans jongerenhuisvesting

Tijdens de raadsvergadering van 14 november 2012 heeft uw raad de **motie slaagkans jongerenhuisvesting** aangenomen. U vraagt in deze motie een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. In het Meerjarenprogramma Wonen 2013 is aangegeven dat we naast de gegevens van Lefier ook zullen kijken naar andere aanbieders zoals Woningnet. Op dit moment wordt er aan een andere monitoringsystematiek voor de slaagkans van jongeren gewerkt. De aangepaste systematiek zullen we bij het eerstvolgende Meerjarenprogramma invoeren.

Vooruitlopend op de nieuwe monitoringsystematiek hebben we voor dit Meerjarenprogramma het online aanbod gemonitord om een beeld te krijgen van het actuele aanbod. Daarbij is een analyse gemaakt van de sites van Kamernet, kamerstunt, Beter Wonen, Marktplaats, Lefier en Nijestee. Er is daarbij gemeten in juli 2013 (de periode voor de start van het academisch jaar) en oktober 2013 (na de start van het academisch jaar).

In juli 2013 zien we een geschat aanbod van circa 850 kamers en studio's voor bepaalde en onbepaalde tijd. In de maand oktober zien we een geschat aanbod van circa 450 kamers en studio's voor bepaalde en onbepaalde tijd. Deze cijfers zijn een voorzichtige schatting van het totaal omdat een aantal kamers en studio's terug te vinden zijn op meerdere sites. Zo worden aangeboden kamers op Kamernet ook regelmatig aangeboden op Marktplaats. Als we alleen naar het online aanbod kijken, ontstaat het beeld dat er voldoende keus is voor kamers en studio's. Uit recent overleg met de corporaties, Rijksuniversiteit Groningen, Hanzehogeschool Groningen en de studentenorganisaties Grobos, GSB en Contractus wordt dit beeld bevestigd. Daarnaast worden nog veel kamers via het informele circuit (via-via) aangeboden. Deze gegevens zijn echter ingewikkeld om te monitoren en worden daarom niet opgenomen in onze systematiek.

Motie kamerkeur

Op 25 september 2013 heeft uw raad de **motie kamerkeur** aangenomen. In deze motie verzoekt u het college waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk. Wij zijn van mening dat het invoeren van een kamerkeurmerk geen primaire verantwoordelijkheid van de gemeente is en dat de markt dit goed zelf op kan pakken. Wij kunnen de motie dan ook ondersteunen en zullen initiatiefnemers zo nodig met kennis en advies ondersteunen. Onlangs hebben we nog ondersteuning geboden bij de initiatiefnemers van de site Host Me Right (www.hostmeright.nl). Hier worden kamers voor buitenlandse studenten beoordeeld en wordt informatie aan buitenlandse studenten verstrekt over het wonen in Groningen.

4. ALGEMENE SPEERPUNTEN

In het vorige hoofdstuk zijn we ingegaan op de doelgroepen van ons beleid. 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 dit hoofdstuk gaan we in op de ontwikkelingen van deze algemene speerpunten.

4.1 Duurzaamheid

We streven er naar om in het jaar 2035 een energieneutrale stad te zijn. In het Masterplan Groningen Energie neutraal zijn onze speerpunten benoemd voor de komende jaren. Er zijn verschillende concepten verder uitgewerkt. 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:

Energiebesparingsplatform

In maart 2013 is tijdens de beurs Wonen en Co het energieloket Eerste Hulp Bij Energiebesparing (EHBE) van de gemeente Groningen gelanceerd. Doel van dit loket is om de kloof tussen particuliere woningeigenaren en de markt te overbruggen zodat ze elkaar beter weten te vinden en er dus meer huizen energiezuiniger worden gemaakt. Omdat we kunnen profiteren van elkaars ervaring, expertise en mankracht en omdat één en ander gezamenlijk makkelijker te financieren is, wordt in dit project samengewerkt met de gemeenten Leeuwarden en Assen. 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/ klantvolgsysteem).

EHBE moet voor 31 december 2014 aantonen dat zij 15.000 klantbewegingen heeft veroorzaakt. Er is sprake van een klantbeweging als een huishouden wordt begeleid van één fase naar een ander.

We onderscheiden de volgende fases:



Figuur 15: EHBE in 7 stappen (Bron: www.ehbe.nl)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Via een offline en een onlinecampagne worden particulieren geïnformeerd over EHBE. De offline campagne zet in op een actieve benadering van woningeigenaren in vier buurten die uit de Slimme Energiescan naar voren zijn gekomen als 'potentiebuurten'. Dit zijn buurten waar voornamelijk koopwoningen staan met een hoog gasverbruik, en met bewoners die (gemiddeld) een bovenmodaal inkomen hebben. Deze potentiebuurten zijn: Oranjebuurt, Helpman, Rivierenbuurt en De Wijert-Zuid. In deze wijken zullen ambassadeurs benaderd worden, buurtavonden plaatsvinden en in kleine groepjes gestart worden met maatwerkadviezen, gezamenlijk offertes opvragen en indien mogelijk gezamenlijk uitvoeren.

Aansluiting is gezocht met de SLIM consortia om de kwaliteit van de uitvoerende partijen te waarborgen. In Noord-Nederland werkt een groot aantal bedrijven met elkaar samen onder de naam SLIM wonen met energie. Een groot aantal bedrijven, van aannemers, glaszetters, installateurs tot banken, makelaars en architecten, werkt samen in zogenaamde consortia om woningeigenaren te helpen hun woning eenvoudig, snel en betaalbaar energiezuinig te maken. Door samen te werken kunnen zij een totaalpakket bieden. De woningeigenaar heeft één contactpersoon die met hem meedenkt over welke maatregelen het meeste opleveren en het beste passen bij zijn of haar woonwensen en budget. Woningeigenaren kunnen ook in kleine(re) stappen toewerken naar een energiezuinige woning. Zo wordt energiezuinig wonen voor iedereen toegankelijk.

Grunneger Power

Grunneger Power is een energiecoöperatie die zich richt op particulieren en organisaties om zelf duurzame energie op te wekken. Grunneger Power staat mensen bij met advies over zonnepanelen, en levert tevens groene stroom en gas aan haar klanten.

Zonatlas

Ook door middel van de Zonatlas proberen we het Stadgers zo gemakkelijk mogelijk te maken om over te gaan op zonne-energie. De Zonatlas is een website waarop je in een handomdraai kan zien of je dak geschikt is voor zonnepanelen, inclusief berekening. In de zomer van 2013 hebben we tevens aan de hand van luchtfoto's een telling uitgevoerd van zonnepanelen op Groningse daken. Die hebben we naast een telling van 2011 en 2012 gelegd, wat een spectaculaire groei liet zien. In 2011 waren er 4.761 panelen, in 2013 al 12.094.

Energiebesparing in de sociale woningvoorraad – NLA 2.0

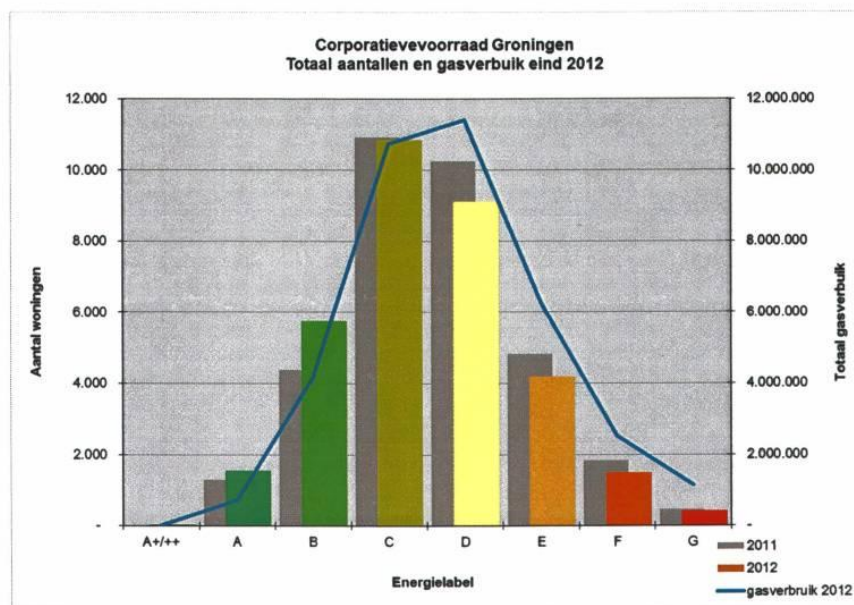
In het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) 2.0 hebben corporaties en gemeente afspraken gemaakt over het verbeteren en verduurzamen van sociale huurwoningen. Door woningen energiezuinig te maken neemt het comfort toe en dalen de energielasten. Voor de periode 2011- 2014 is de resultaatafspraken gemaakt dat 3.500 tot 4.000 corporatie- woningen met energielabel D of slechter duurzaam worden verbeterd tot minimaal energielabel C. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw bij sloop van verouderde woningen.

In 2012 zijn 3.006 woningen verbeterd naar label C of beter waarvan 1308 woningen 2 labelsprongen of meer hebben gemaakt. In deze cijfers gaat het om enkele grote projecten zoals De Hoogte, Tuinwijk en de Oosterpark maar vooral ook om veel kleine ingrepen. Verder is door sloop en verkoop het aantal woningen met ruim 600 afgenomen. Met dit in 2012 gehaald resultaat is de doelstelling voor deze NLA periode gerealiseerd.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Daarmee is ten opzicht van 1 januari 2011 het volgende bereikt:

- het gasverbruik is afgenomen met 4 miljoen m³, dit is een besparing van 10%;
- CO₂ uitstoot is afgenomen met 7.200 ton CO₂;
- het aantal woningen met energielabel D of lager is met 6% gedaald tot circa 45 % van de voorraad.



Figuur 16: verschuiving energielabel corporatieve voorraad (Bron: KAW)

Voor 2012 is de toepassing van zonne-energie bepaald via mutaties in de energielabels. Er zijn 145 woningen voorzien van een installatie voor zonne-energie. Daarvan hebben 121 woningen met zonnepanelen een labelsprong gemaakt. Totaal in de periode 2010-2012 zijn er 596 woningen voorzien van zonne-energie. Medio 2014 beschikken we over de gegevens van 2013.

Hoogspringers

De gemeente Groningen en de woningcorporaties hebben medio 2013 positief gereageerd om deel te nemen aan het programma 'Hoogspringers' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Platform 31. Het doel is om in een periode van 5 jaar minimaal 1000 woningen te renoveren naar duurzame en energienota loze woningen. De corporaties onderzoeken nu welke woningen geschikt zijn om deel te nemen aan dit project. In het najaar 2013 moet een sluitende business case gerealiseerd zijn.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Energiebesparing Nieuwbouw

Op basis van de actuele landelijke en Europese afspraken zijn in 2020 nieuwbouw woningen energieneutraal of bijna energieneutraal. Voor onze duurzaamheidsambitie is het belangrijk dat deze doelstelling wordt gerealiseerd. Vooral nu diverse partijen in de bouw doordrongen zijn van het belang en de noodzaak van dit streven, en op basis daarvan efficiënte concepten hebben ontwikkeld, is het essentieel dat de voorgenomen aanscherping van de energieprestatie in 2015 (naar 0,4) doorgaat. In het Lente-akkoord hebben het rijk en marktpartijen hierover principe afspraken gemaakt. Aan deze afspraken zijn allerlei veronderstellingen gekoppeld ten aanzien van flankerende ontwikkelingen zoals de kosteneffectiviteit van benodigde besparingsmaatregelen, de concurrentiepositie ten opzichte van de bestaande bouw, de relatie met gebiedsmaatregelen, draagvlak bij consumenten etc. Het goede nieuws is dat er met het innovatieprogramma Energiesprong van de kennisorganisatie Platform 31 aansprekende resultaten worden geboekt met betrekking tot conceptontwikkeling maar ook met het borgen van kwaliteit in de keten, met de ontwikkeling van financieringsconstructies (betaalbaarheid) en met het creëren van draagvlak bij consumenten.

Wij willen in Groningen, op locaties waar we daar sturing aan kunnen geven, van deze ontwikkeling gebruik maken. Daarbij dient uiteindelijk in het proces de consument en de bewoner centraal te staan. Een duurzame woning is voor de bewoner vooral een comfortabele en gezonde woning met redelijke woonlasten. Voor nieuwe ontwikkelingen gaan we er van uit dat woningen energieneutraal zijn of tamelijk eenvoudig energieneutraal gemaakt kunnen worden. Dit zal moeten gebeuren zonder dat wij subsidies verstrekken of dat compensatie via de grondwaarde plaatsvindt. Om ontwikkelaars en (particuliere) opdrachtgevers ruimte te bieden voor haalbare plannen zal het vooralsnog gaan om duurzame concepten die aan de normering voor de geldende energieprestatie voldoen maar die geschikt zijn om opgewaardeerd te worden.

4.2 Onderhoudsstaat particuliere woningvoorraad (rapportage 2013)

In 2000 is het beleid met betrekking tot de particuliere woningverbetering herzien en is sindsdien vooral gericht op het uitlokken van investeringen door het onderhoudsbefeh van eigenaren te vergroten. In onze visie is de eigenaar verantwoordelijk voor het beheer en adequaat onderhoud van diens bezit. We hebben ons tot doel gesteld de onderhoudsstaat van de particuliere voorraad minimaal op hetzelfde niveau te houden. Om dat vast te stellen monitoren wij periodiek woningen van 30 jaar en ouder. Na het laatste onderzoek in 2009 hebben wij voor 2013 een signalerend onderzoek uitgevoerd in alle relevante woonwijken.

Eerdere onderzoeken

In 2003 en 2009 is de onderhoudsstaat van de particuliere voorraad in beeld gebracht. De nulmeting in 2003 op basis van de Kwalitatieve Woning Registratie (KWR) liet zien dat 97% van de particuliere woningvoorraad van redelijke tot goede kwaliteit was. Wel werden er enkele zwakke plekken onderkend. In 2009 is een quick scan uitgevoerd in met name de wijken die in het onderzoek van 2003 als minder goed werden aangemerkt. Van deze onderzochte woningen is van 73 % een goede onderhoudsstaat gerapporteerd. Op complex en woningniveau zijn er wel flinke verschillen. De conclusie was dat de meeste eigenaren er goed in slagen om de onderhoudstoestand op peil te houden.

Signalerend onderzoek 2013

Om een beeld te krijgen van de huidige onderhoudsstaat is een visuele inspectie uitgevoerd in alle wijken met een oudere (> 30 jaar) particuliere voorraad van enige omvang. Hierbij is

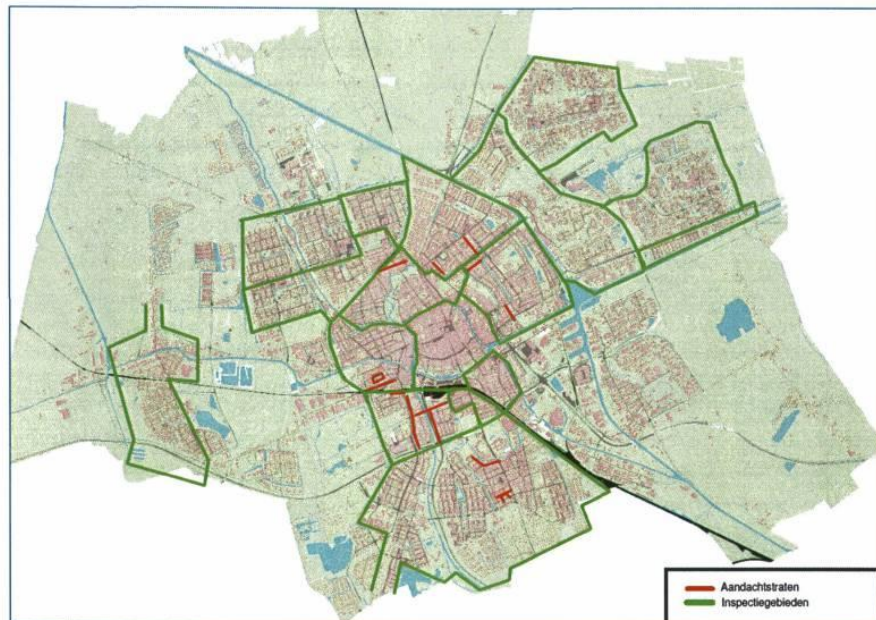
Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

voornamelijk het vanaf de straat zichtbare deel van woningen beoordeeld. In dit onderzoek zijn de eerder gerapporteerde aandachtstraten meegenomen en is gebruik gemaakt van de bij de organisatie beschikbare informatie.

De inventarisatie binnen de wijken is primair gericht op straten en complexen waarvan de mogelijkheid reëel is dat de onderhoudsstaat in het geding is. Daarnaast is er van de betreffende wijken getracht een dwarsdoorsnede te maken om vast te stellen of elders onderhouds- achterstanden zijn ontstaan. Er is om praktische reden voor gekozen de intensiteit van de inventarisatie richting het stadscentrum te vergroten.

Uitkomst

Het totaalbeeld van de staat van onderhoud van particuliere woningen in de stad is overwegend “normaal tot goed”. Net als in de eerdere onderzoeken zijn echter de verschillen groot. In alle wijken komt het voor dat in straten die gemiddeld goed scoren er één of enkele woningen staan waarvan het onderhoudsniveau duidelijk slechter is. Daarbij gaat het dan om slecht schilderwerk tot en met houtrot in kozijnen en dakranden. Hoewel het in dergelijke gevallen om incidenteel slechte onderhoudssituaties gaat wordt hierdoor wel de uitstraling en het totaalbeeld van de straat beïnvloed. Hierbij de kanttekening dat het bij het onderzoek natuurlijk om een momentopname gaat. Wat betreft de eerder benoemde “slecht scorende straten” en “aandachtstraten” hebben we vastgesteld dat het merendeel van deze straten zijn verbeterd. Daarmee zijn deze straten op het gemiddelde niveau “normaal tot goed” gekomen met ook hier incidenteel enkele slechter onderhouden panden. Op een aantal plaatsen is een echte verbetering uitgebleven en zijn er delen van straten en buurten bijgekomen die aandacht vragen. Op onderstaande kaart staan de inspectiegebieden aangegeven alsmede de aandachtstraten.



Figuur17: Inspectiegebieden en aandachtstraten onderhoudsniveau

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Conclusie en vervolg beleidsinzet

In dit signalerend onderzoek is ervoor gekozen in principe alle wijken met particuliere woningen van 30 jaar en ouder te bekijken. Daarmee is deze signalerende inventarisatie min of meer gemeente dekkend. Dit in tegenstelling tot de selecties van buurten en wijken in de eerdere onderzoeken. Zoals hierboven aangegeven kunnen we ten opzichte van het onderzoek in 2009 stellen dat het toen geconstateerde patroon “overwegend normaal tot goed met hier en daar negatieve uitschieters” onveranderd is gebleven. Hoewel een exacte getalsmatige vergelijking dus nu niet (en ook eerder niet) mogelijk is denken we de conclusie te kunnen trekken dat de staat van onderhoud op niveau is gebleven.

De vraag is of we, gelet op de huidige ontwikkelingen en gegeven de veranderde omstandigheden voor veel huiseigenaren, met deze constatering kunnen volstaan. In diverse steden zijn er wat dit betreft problemen vastgesteld, wat er toe heeft geleid dat de kennisorganisatie Platform 31 dit thema op de agenda heeft gezet. Men stelt: “de onderkant van de woningvoorraad staat onder druk en traditionele oplossingen om de kwaliteit te borgen voldoen niet meer”. Nieuwe wegen zijn en worden verkend om met onorthodoxe oplossingen het tij te keren.

Hoewel de situatie hier niet problematisch is, is het van belang de kwaliteit van wonen te borgen. Het periodiek monitoren is daarvoor een belangrijk middel. Om minimaal het huidige niveau veilig te stellen is het gewenst de vinger aan de pols te houden. Dit is mogelijk door onze reguliere rol en betrokkenheid bij onderhoud in zekere mate te intensiveren. Daarbij kan het gaan om het meer systematisch signaleren en, indien noodzakelijk, met eigenaren in gesprek gaan. Daaraan gekoppeld kan de verbinding worden gezocht met (markt)partijen die werk maken van het verduurzamen van de particuliere voorraad. Via de het EHBE is het dan ook gewenst aan te sturen op faciliteren en activeren van vooral de kleinere VvE's.

4.3 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.

4.4 Wonen op het water

Door ruimtelijke ontwikkelingen in de stad staat het aantal ligplaatsen continu onder druk. Functies zoals bedrijvigheid en recreatie maken aanspraak op de schaarse ruimte op het water. Daarnaast gaat het creëren van nieuwe liggebieden moeizaam. Dit komt enerzijds doordat de gemeente ligplaatsen niet kostenneutraal kan ontwikkelen. Anderzijds komt dit doordat woonschepen door omwonenden niet altijd als toegevoegde ruimtelijke kwaliteit worden gezien. In 2011 zijn we gestart met het maken van een stadsbreed plan van aanpak voor wonen op het water dat tot doel heeft een aantal fundamentele zaken anders te gaan regelen en dat bovengenoemde belemmeringen kan wegnemen. Het gaat hierbij om het beprijzen van ligplaatsen, het beter organiseren van vraag- en aanbod, reguleren van kamerverhuur, het zoeken naar nieuwe liggebieden in relatie tot beeldkwaliteitseisen en het op orde brengen van de gemeentelijke administratie en gegevensbeheer. Het plan van aanpak daartoe is nog niet afgerond.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Woonschepenhaven

In 2014 verwachten wij met de uitvoering van de revitalisering te kunnen starten. Een bepalende factor hierbij is het ingezette participatietraject met de bewoners om tot een uitvoerbaar plan te komen. Bij de uitwerking van het ontwerp zal de investeringsraming worden opgesteld met bijbehorend dekkingsvoorstel.

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.

5.1 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.

5.2 Prioriteiten stellen

Bij projecten waar nog voldoende sturingsruimte is hebben we in het vorige Meerjarenprogramma (2013) prioriteiten gesteld op basis van de onderstaande uitgangspunten. Deze zijn nog steeds actueel:

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. Het in 2013 uitgevoerde woningmarktonderzoek onderschrijft bovenstaande kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten.

5.3 Speerpunten

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. Met het Bouwoffensief hebben we nodige maatregelen gepresenteerd waarmee we hier invulling aan willen geven.

Jongerenhuisvesting

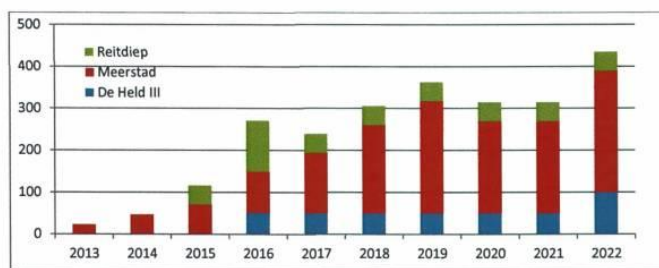
Uiteraard zetten we ook de komende jaren volop in op de realisatie van jongerenhuisvesting onder de noemer Campus Groningen. In het deel over de monitor Jongerenhuisvesting zijn de speerpunten al weergegeven.

Meerstad en Reitdiep

In het vorige Meerjarenprogramma hebben we aangegeven dat we voornemens zijn om te starten met Reitdiep fase 3/4, mits de ontwikkeling geen concurrentie, maar een aanvulling zou zijn voor Meerstad.

In het recent uitgevoerde woningmarktonderzoek wordt voor stad en regio een blijvend grote behoefte voorzien aan hoogwaardige eengezinswoningen in groene woonmilieus. Aan de hand van onder andere de uitkomsten van dit onderzoek en afgezet tegen de aanpassingen in het woningbouwprogramma voor de stad zien we kansen om de laatste fase van Reitdiep af te bouwen.

In het globale wensprogramma in het woningmarktonderzoek is de woningbehoefte in groene woonmilieus (uitleggebieden) tot 2023 geraamd op 2.150 woningen. In de huidige woningbouwplanning staan ongeveer 2.350 gepland in de uitleg voor deze periode. Dit is echter inclusief de woningbouw in De Held III waar op dit moment geen samenwerkings-overeenkomst ligt op basis waarvan het project ontwikkeld kan worden. De huidige programmering sluit voor de komende periode aan op de in het woningmarktonderzoek aangegeven woningbehoefte. Dit betekent dat er ruimte is voor nieuwbouwaanbod in zowel Meerstad als in Reitdiep. Ook geeft het onderzoek aan dat de stad Groningen in de afgelopen jaren meer gezinnen aan de stad had kunnen binden als er meer aanbod in de groene uitleggebieden was gerealiseerd. Door het ontbreken van voldoende aanbod wonen er in wijken als de Oostergast in Zuidhorn relatief veel mensen die afkomstig zijn uit de stad (soms tot zelfs 80%). Het is daarom raadzaam om voor dit deel van de stad te starten met de ontwikkeling van Reitdiep fase 3/4 (geleidelijk en in kleine deelgebieden).



Figuur 18: Woningbouwprogramma Groningen 2013-2023 naar uitleglocaties (bron: Gemeente Groningen, ROEZ)

Uit een eerste analyse van de herkomst van bewoners in Meerstad blijkt dat 70% uit de stad komt. Ruim 55% hiervan is afkomstig uit de noordelijke en oostelijke stadswijken. Ook uit andere migratiecijfers blijkt dat de west- en oostkant van de stad deels gescheiden woningmarkten zijn. Wij denken daarom met de ontwikkeling van Reitdiep de totale verkoop van woningbouw in een groen woonmilieu te kunnen vergroten.

We willen daarom inzetten op zowel de ontwikkeling van Reitdiep als Meerstad, 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. We streven voor Reitdiep naar een zo duurzaam mogelijke woonwijk met energiezuinige woningen die direct energienul zijn of op een later tijdstip, wanneer het de eigenaar beter past, relatief eenvoudig energienul te maken zijn. Met particulier opdrachtgeverschap en zo mogelijk collectief particulier opdrachtgeverschap bieden we consumenten zoveel mogelijk ruimte om invulling te geven aan hun woonwensen. We willen deze ambitie aan het voornemen koppelen om marktpartijen uit te dagen ideeën en concepten aan te dragen voor de ontwikkeling van betaalbare en hoogwaardige woningen. Voor Reitdiep gaan we uit van een kleinschalige ontwikkeling, flexibiliteit in het programma en met ruimte voor niches in de woningmarkt.

Meerstad: verbindingen en variatie in woonproducten

Zoals in de ontwikkelstrategie voor Meerstad is vastgesteld, zien we vooral kansen in het 'bijzondere' en/of betaalbare aanbod. Hiervoor moet wel de belofte van Meerstad waar worden gemaakt. De belangrijkste beloften voor Meerstad aan haar huidige en toekomstige bewoners zijn:

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 ontwikkelstrategie 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 is. De aanbesteding van de Sontbrug heeft inmiddels plaatsgevonden. Hierdoor heeft Meerstad vanaf 2016 een rechtstreekse verbinding met stad/centrum. 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 2013 is gestart met de aanleg van de tweede belangrijke belofte: de vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie. Samen met de werkzaamheden voor de vaarverbinding is ook begonnen met de aanleg van het landschappelijk raamwerk. Naast een aantrekkelijk en recreatiegebied wordt hiermee ruimte geboden voor een flexibelere plan- en productiecapaciteit. Hiermee kan worden ingespeeld op behoeften en kansen in de huidige markt en snel en flexibel op marktontwikkelingen worden gereageerd.

In 2013 heeft Meerstad een grote variatie aan nieuwbouwwoningen op de markt gezet. De eerste resultaten van de nieuwe marketing- en ontwikkelstrategie lijken succesvol. Er zijn relatief veel woningen verkocht of onder optie. Ook in 2014 gaat Meerstad voortvarend door met het aanbieden van een grote diversiteit aan nieuwbouwwoningen en nieuwe concepten. Een concreet voorbeeld hiervan is de pilot welstandvrij bouwen. Samen met de gemeente

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Slochteren is een gebied in Meerstad aangewezen waar vanaf begin 2014 nieuwbouwwoningen kunnen worden gerealiseerd zonder tussenkomst van welstand.

Overige woningbouwlocaties

Voor de planvorming van de *Kempkensberg / Engelse Kamp* willen we de komende maanden overeenstemming bereiken met de ontwikkelaar waarmee we in gesprek zijn. Naast grondgebonden woningen zien we hier op termijn kansen voor de realisatie van appartementen.

In de *Oosterhamrikzone* doen zich steeds meer kansen voor. Met de routekaart hebben we expliciete keuzes gemaakt voor tijdelijke of juist permanente ontwikkeling van een aantal locaties. Aan de Oosterhamrikade ZZ worden op dit moment initiatieven ontwikkeld voor de realisatie van appartementen voor starters en jongeren. Een markt die vooral wordt gekenmerkt door een kwalitatieve vraag (hoogwaardige, zelfstandige wooneenheden). Op locatie B wordt door ontwikkelaars hard gewerkt aan een nieuw woningaanbod (stadsvilla's voor minder dan € 300.000). Voor de Alfa Laval locatie willen we zo snel mogelijk een voorstel maken voor de vervroegde sloop ervan en mogelijk realisatie van (vrije sector) huurwoningen.

In *CiBoGa* ligt de prioriteit in 2014 onverminderd bij het faciliteren van de totstandkoming van het Infoversum, 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 de *Eemskanaalzone* starten we zo snel mogelijk met de aanleg van het Sontwegtracé. De Sontbrug is zoals aangegeven inmiddels aanbesteed. Langs het Sontwegtracé worden nieuwe ontwikkelingsperspectieven gecreëerd, op langere termijn maar ook voor eventueel tijdelijk gebruik. De herinrichting van de Woonschepenhaven kan daar eveneens aan bijdragen. Met ontwikkelaars vinden gesprekken plaats over herprogrammering van woningbouwlocaties naar een meer marktconform programma.

Inzet corporaties

Zoals aangegeven in het begin van deze paragraaf zal het aandeel van de corporaties in de nieuwbouw grotendeels wegvallen. Corporaties zullen zich vooral inzetten op het afmaken van bestaande projecten, zoals enkele projecten voor jongerenhuisvesting en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We blijven in gesprek met de corporaties over de mogelijkheden om projecten door te zetten. Hierbij zoeken we zoals aangegeven ook naar nieuwe partijen en het sluiten van coalities met deze partijen. Voor Meerstad zijn we nu bijvoorbeeld aan het onderzoeken hoe we samen met een marktpartij op kleine schaal sociale huurwoningen kunnen realiseren.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

BIJLAGE I Woningmarkproductie 2012 en prognose 2013

a. Nieuwbouw 2012

Woningproductie 2012

In 2012 werden 841 woningen gebouwd, waarvan in totaal 224 eenheden voor jongeren. In onderstaande tabel is het aantal gebouwde woningen van de afgelopen zes jaar te zien.

Jaar	Aantal woningen
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
2012	841
Prognose 2013	1.100

Rol corporaties

Ook in 2012 hadden de corporaties weer een belangrijk aandeel in de totale productie. Zij bouwden 75 % van de nieuwbouwproductie, zie onderstaande tabel

Jaar	Woningen	Percentage
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
2012	614	73%
Prognose 2013	704	64%

Van de 614 woningen door corporaties opgeleverde woningen in 2012 zijn 63 eenheden voor jongeren/studenten. In 2013 bouwen de corporaties samen 271 jongereneenheden.

Categorieën

Van de 841 opgeleverde woningen in 2012 is de verhouding koop/huur als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	521	61%
Koop	320	39 %
	841	100%

Wij verwachten in 2013 dat er 889 (80%) woningen in de huur worden opgeleverd en 221 (20%) in de koop.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt in 2012:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	715	85%
Nieuwe uitleg	126	15%
	841	100%

b. Wijkvernieuwing

Van de 841 gebouwde woningen in 2012 zijn 419 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing. In 2013 verwachten we dat totaal 370 woningen ten aanzien van wijkvernieuwing gebouwd worden.

Wijkvernieuwing	Aantal
CiBoGa	20
Lewenborg	43
Semmelweisstraat	24
Indischebuurt	33
Paddepoel	50
Oosterparkwijk	249
	419

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

BIJLAGE II Projectenoverzicht monitor JHV – juni 2013

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	n.a.2014
Projecten Bouwjong							
Bodenterrein							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	347						347
4 (Polaris) Rabobank	125						125
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250						250
7 Zonnelaan / Pluতোলা (complex 402)	204						
Eendrachtsskade e.o.							
8 Eendrachtsskade ZZ	63			63			
9 Wijkpost Hoendiep	36					36	
10 ENCEHA	350						350
11 Nelf	240	120					360
12 Niermeyer	450						450
13 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
14 ACM	250						250
15 Tuincentrum Hoogeweg	393						393
16 Gernbeton		219					219
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Groenling (Wielewaalplein)	151			151			
20 Antillenstraat		240					
21 Cortingborg 2	168						168
22 Belastingkantoor	136				136		
23 NEBO-flat	58				58		
24 Wolters-Noordhof, Damsport	140				140		
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerheem	235				71	164	
Overige projecten							
28 Asingastraat 7	5				5		
29 Vml UMCG Distr. Centr.	179					179	
30 Oosterhamrikade 82	32					32	
31 Herestraat 113	18				18		
32 Zonnelaan-Trefkoel	250						250
34 CIBoGa, Langestraat	16			16			
35 Vechtstraat 31	34			34			
36 Weeshuisgang	24					24	
37 Jullensstraat 118	101					101	
38 H.W. Mesdagstraat 10	9			9			
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11		
40 Prof. Wiersmastraat	25				25		
41 A weg 27 e.v.	9				9		
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12		
43 Eendrachtsskade n.z. 13	30					30	
Totaal	5.286	1.631	632	273	620	691	3.897
Totaal (cumulatief)			632	905	1.525	2.216	6.113

BOUWJONG-project
 Particulier initiatief



BIJLAGE

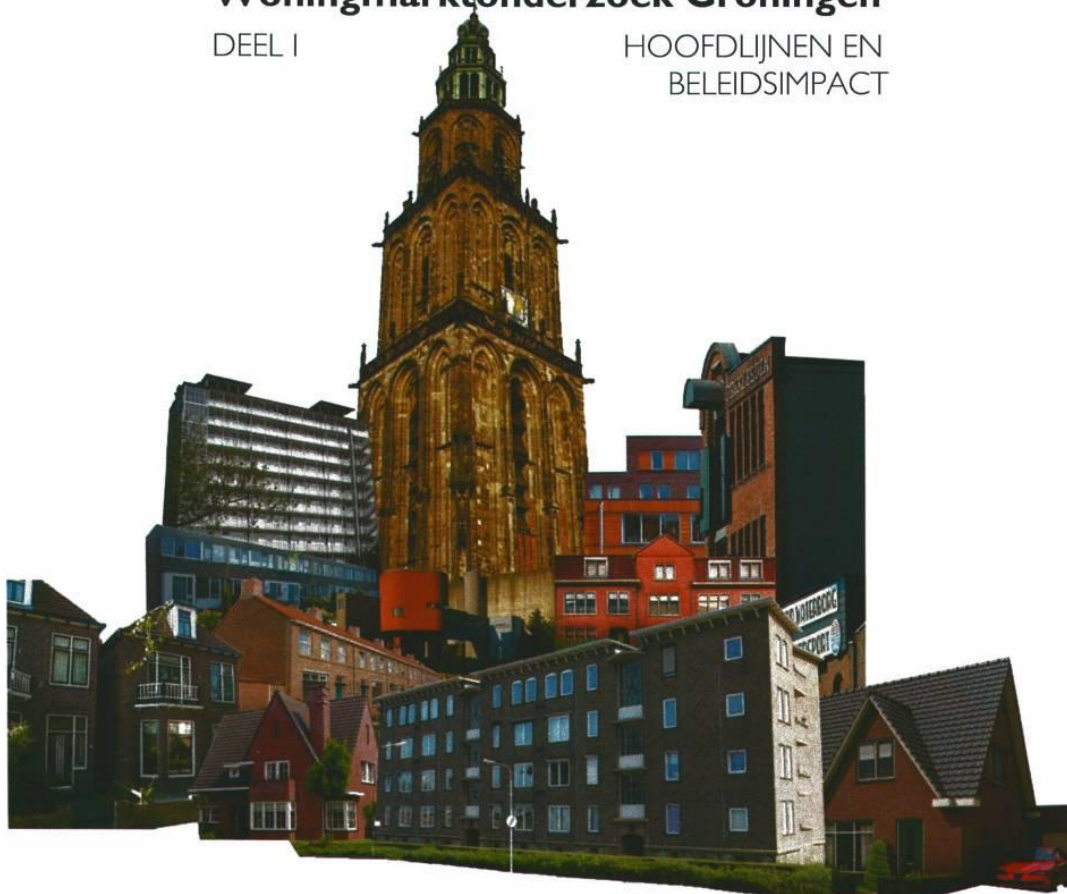
54



Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL I

HOOFDLIJNEN EN
BELEIDSIMPACT



11 oktober 2013

Versie concept augustus

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

datum

11 oktober 2013

werk

21452

onderwerp

Woningmarktonderzoek
Groningen





behandeld door

Daniel Depenbrock
Marcel Tankink
Freek Apperloo

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2429 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

KAW Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl    

Inhoudsopgave

Aanleiding en werkwijze	5
Terugblik tot 2013	6
Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna	8
Betekenis voor programma en locaties	11
Vier aanknopingspunten voor programma en beleid	15

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Aanleiding en werkwijze

De gemeente Groningen wil een actueel beeld van de woningmarktsituatie: welke groepen vragen welke producten, op welke plek, en welke hoeveelheid en in hoeverre spelen de huidige plannen daar al op in? De uitkomst dient om de bouwprogrammering bij te stellen, maar ook om de programmabegroting voor de komende jaren richting te geven.

Dit rapport geeft een inschatting van de groei van het aantal inwoners en huishoudens en de gewenste producten op de woningmarkt. Daaruit volgt een advies voor de programmering. De analyse bestaat uit een terugblik en een vooruitblik. Terugblikkend om te achterhalen welke keuzes mensen maakten en waarom, en waar zij wel of niet goed bediend zijn. Daarmee begrijpen we beter hoe de markt functioneert en waar de kansen voor Groningen liggen. Vooruitblikken doen we door te meten welke woonwensen mensen hebben, in welke marktsegmenten en woonmilieus de vraag verzadigd is en in welke niet.

We interpreterten de vele feitelijke onderzoeksgegevens (rapporten, monitors) en combineren dit met consultaties bij makelaars, ontwikkelaars en corporaties. Zo benutten we onderzoek én lokale kennis; een voorwaarde voor een reële inschatting van kansen.

De analyse leidt tot een 'wensprogrammering' die we vergelijken met de huidige plannen voor nieuwbouw, transformatie of vervanging. Waar matchen zij en waar is bijstelling gewenst? Welke bouwplannen vragen om herbezinning in omvang, tempo of samenstelling? Hoe komen we tot een uitgebalanceerde programmering die ruimte biedt voor fluctuaties in de markt?

Resultaat is een set concrete adviezen voor bijstelling van het huidige programma, met als doel om zo vraaggericht mogelijk te bouwen en zo veel mogelijk gebruik te maken van de sterke marktpositie die Groningen heeft.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Terugblik tot 2013

Groningen werkt als magneet op de wijde regio

De stad Groningen groeit sinds eind jaren '80 steevast sneller dan prognoses over het aantal inwoners en huishoudens voorspellen. Vooral sinds de eeuwwisseling groeit Groningen hard: van dik 170.000 naar bijna 200.000 inwoners nu. Groningen fungeert in heel Noord Nederland als hét centrum van voorzieningen, cultuur, onderwijs en werk. We zien in Nederland en ook daarbuiten dat zulke centra een sterke magneetwerking hebben op omliggend gebieden. De structurele trek van mensen naar steden is een belangrijk uitgangspunt voor Groningen¹.

Sterke groei, onder meer door aanzwellende toestroom van studenten

De groei van Groningen is een bijzonder soort groei. Het inwonertal steeg de afgelopen tien jaar met 16.000. Daarvan is ruim de helft toe te schrijven aan studenten. We zien dit in nog extremere mate bij huishoudens: dat aantal groeide met 14.000, terwijl het aantal zelfstandige woningen met 4.000 toenam². Verschillende marktonderzoeken wezen overigens op een behoefte van minstens 6.000 woningen (zie hierna, marktkansen). Overigens zijn net buiten de gemeentegrens (Ter Borgh, Haren-Noord) ook ca. 1.000 woningen gereed gekomen die vooral bedoeld waren voor de stedelijk markt.

Studenten zorgen voor druk op bestaande wijken; onvoldoende alternatieven aangeboden

De grote toename van het aantal studenten is deels opgevangen door nieuwbouw voor jongeren (ca. 1.000 eenheden), maar het grootste deel van hen kwam terecht in de bestaande voorraad, in toenemende mate in particuliere woningen en minder bij corporaties. Dat leidde in eerste instantie vooral tot druk in vooroorlogse wijken. Ondanks een (beleidsmatige) rem op verdere omzetting naar studenteneenheden is die druk blijvend, terwijl dat woonmilieu ook gewild is bij een grote groep zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonvoorkeur. We zien dit terug in relatief hoge prijsstijgingen bij ruime vooroorlogse koopwoningen. Zoals de gemeente als zag aankomen, is dit de laatste jaren aan het verschuiven naar naoorlogse wijken³.

Stevige vernieuwingsslag, met een hoofdrol voor de corporaties

In Groningen werden de afgelopen tien jaren ruim 2.000 woningen gesloopt en vervangen, met daarbij een hoofdrol voor de corporaties. Dat heeft geleid tot een grote kwaliteitsslag in vooral vroegnaoorlogse wijken. We zien in opeenvolgende edities van het landelijke woonwensenonderzoek WoON dat dit woonmilieu in Groningen weer meer in trek raakt. De vernieuwing resulteerde enerzijds in een groeiende voorraad comfortabele appartementen. Bij de corporaties hebben senioren de hoogste slaagkansen onder de woningzoekenden en recente analyses naar vraag en aanbod aan zorgwoningen tonen aan dat Groningen voldoende comfortabele gelijkvloerse woningen heeft om de vergrijzing het hoofd te bieden. Gesloopte huurwoningen werden ook vaak vervangen door koopwoningen, wat resulteerde in een netto afname van het aantal huurwoningen, passend in de lijn van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) en de daling van de doelgroep voor sociale huur in die periode⁴.

¹ Bronnen onder meer: CBS, onderzoek Groei, Krimp en Migratie (KAW 2012)

² Bijna 4.000 woningen NETTO als gevolg van ruim 9.000 nieuwbouw en ruim 5.000 onttrekkingen (2.000 sloopt en 3.000 overig zoals omzetting naar studenteneenheden). Bronnen: gemeentelijke administratie, CBS.

³ Bronnen: gemeentelijke administratie (o.a. Volis, prijsontwikkeling koopvoorraad). De verschuiving naar naoorlogse wijken is logisch als gevolg van strengere regels in vooroorlogse wijken en een blijvende groei van het aantal studenten.

⁴ Bronnen: WoON, corporaties Groningen

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Zelfstandige woningen: verschuiving van uitbreiding naar inbreiding

In de periode vóór 2003 werden diverse uitbreidingslocaties tegelijk ontwikkeld. Daarmee bood Groningen een antwoord op de suburbanisatie van vooral hoger opgeleide gezinnen naar forensengemeenten in de regio. Dergelijke uitbreidingslocaties zijn in de periode 2003-2013 beperkt ontwikkeld. De periode 2003-2013 kent daardoor een ander beeld: minder uitbreiding¹ en veel ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij de corporaties een hoofdrol hadden. Analyses tonen aan de de vraag naar centrumstedelijk of juist groen en ruim wonen er wel was, en dat biedt kansen voor de komende jaren (zie vooruitblik)².

Veel grondgebonden koop gebouwd, maar Groningen gezinnen nog succesvoller kunnen binden

Conform woonwensenonderzoeken uit die periode heeft Groningen op die inbreidingslocaties voldoende grondgebonden koopwoningen gebouwd. Toch wijzen verschillende marktsignalen er op dat Groningen daarmee desondanks een deel van zijn potentiële bewoners verloor aan forensengemeenten. Zij zijn vaak 25 tot 45 jaar, hoogopgeleid, zochten een ruim, groen en veilig woonmilieu, een tweekapper of kavel in het middeldure of dure koopsegment met vooral: veel ruimte voor je geld of wonen in een 'excellent' woonmilieu. Zij vonden praktisch woongenot vooral aan de noordzijde van de stad (met name Leek en Zuidhorn, in mindere mate ook Winsum-Bedum-Ten Boer-Hoogezand) en excellent wonen aan de zuidzijde (Haren, Noord-Drenthe waaronder Ter Borgh). Ook waren er gezinnen in de regio, vaak 45+ met een hoger inkomen, die zich wel oriënteerden op een ruime koopwoning in de stad, maar de stap toch niet zetten. Groningen bood vooral rijkkoopwoningen in compacte groenstedelijke setting³.

Een overschot aan koopappartementen

Op diverse locaties in de stad zijn grootschalige appartementencomplexen gebouwd, met in totaal bijna 2.300 woningen, deels als uitwerking van De Intense Stad. Woningmarktonderzoek wees niet op een zodanig grote behoefte⁴ en dit uitte zich in omzetting van veel koopappartementen naar (particuliere) huurappartementen, deels via de Groninger corporaties. Bovendien wijzen marktpartijen er op dat de behoefte aan kleinschaligheid en buitenruimte niet goed is bediend.

Actueel: stagnatie op de markt

De huidige woningmarkt wordt sinds ongeveer 2008 gekenmerkt door stagnatie na een lange periode van hoge dynamiek en hoge prijsstijgingen. Onderzoek namens de Tweede Kamers wijst op een zeepbel als gevolg van grote leenruimte in combinatie met een schaars product en onbehoedzaam gedrag van alle spelers op de markt⁵. Na een periode van prijsdaling wordt herstel van de dynamiek op de woningmarkt nu mede geremd door restschulden bij huiseigenaren. Opvallend is dat de prijzen in de stad Groningen relatief weinig zijn gedaald en dat in de periode voor de crisis de huizen bovengemiddeld snel stegen. Dat zijn signalen die de sterke marktpositie van de stad Groningen onderstrepen⁶.

¹ 15% van het programma, tegenover 45% in de periode ervoor. Bron: gemeentelijke administratie.

² Bron: Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), WoON 2006-2009-2012

³ Onderzoek Groei, krimp en migratie, KAW, 2012

⁴ Zoals het WoON. En zelfs marktonderzoeken zijn doorgaans te optimistisch, omdat zij uitgaan van woonwensen in plaats van woongedrag. De potentiële appartementenkopers zijn vaak 55+ en die groep blijkt veel honkvaster dan wat zij aangeven in enquêtes.

⁵ <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>

⁶ Bronnen: NVM, gemeentelijk data over woningprijzen.

Vooruitblik 2013-2023 en doorkijk daarna

Inschatting van groei: bijna 5.700 zelfstandige woningen tot 2023, exclusief jongerenhuisvesting

Het verleden leert dat precies voorspellen van groei onmogelijk is. Door naar trends, verhuiskeuzes en –motieven, marktsignalen en maatschappelijke en demografische ontwikkelingen te kijken, is het wel goed mogelijk om onwaarschijnlijkheden uit te sluiten en een bandbreedte te geven. De gemeente Groningen sprak in 2012 in regionaal verband af om de programmering terug te brengen; de regionale groei werd bijgesteld van ruim 3.000 zelfstandige woningen per jaar naar 1.000. Groningen, Assen, Tynaarlo en Haren kregen daarbinnen een bovengemiddeld aandeel in de regionale groei toegekend, het zogenaamde '1.500-scenario', vanwege hun sterke marktpositie of excellente woonmilieu. Jongerenhuisvesting valt daar buiten omdat dit een specifieke markt is. We analyseerden kritisch de actuele prognoses voor de stad Groningen. Prognoses die sterk beïnvloed worden door het bouwprogramma, werken volgens een cirkelredenering¹. Bovendien is het nodig om een nauw onderscheid te maken tussen de studentenpopulatie en de overige inwoners van de stad². Verder is het belangrijk om zelf factoren te kunnen beïnvloeden en dit ook te begrijpen (geén black-box). De landelijke prognoses (Primos, Pearl) zijn daarom minder passend voor Groningen. Deze prognoses gelden wél als nuttige spiegel voor de uitkomsten van het eigen GbPro-model.

De gemeentelijke GBPro prognose biedt de meest genuanceerde methode om tot een reële inschatting te komen. Een vertaling van bevolking naar huishoudens ontbreekt, maar deze module wordt in 2013 ingevoegd. Bovendien werkt de gemeente in 2013 een verfijning uit voor het identificeren van studenten tussen de zelfstandig wonende huishoudens. De provinciale prognose borduurt in de huidige uitwerking sterk voort op trends uit het recente verleden³, en is daarom in de huidige uitwerking minder passend. Ons advies is dan ook om afstemming te zoeken tussen gemeente en provincie, zodat beide prognoses beter samenvallen.

Analyse van actuele prognoses levert een bandbreedte op die aanhaakt bij de regionale groeiscenario's:

	2013-2023 (laag / midden / hoog)			2023-2033 (laag / midden / hoog)		
Inwoners	9500	13000	17000	4500	9000	13500
Huishoudens	4500	7000	9500	2000	5000	8000
- Zelfstandig	2550	4125	5660*	2000	4500	7000
- Student	1950	2875	3900	0	500	1000

* Het regionale '1.500-scenario' voor Groningen betekent: netto 5.950 woningen in 10 jaar. Ter vergelijking: de hoge variant in dit onderzoek komt uit op een soortgelijke 5.660 woningen. We ronden dit aantal in het vervolg van dit onderzoek af.

Ons voorstel is om voor Groningen het hoge scenario aan te houden.

- **Netto bijna 5.700 woningen zelfstandige woningen (resultaat nieuwbouw minus sloop);**
- **Netto 3.900 studenteneenheden (resultaat van nieuwbouw of transformatie van panden);**

¹ Immers: daarmee leg je de uitkomst aan de voorkant vast. Invoeren van een bouwprogramma van 50.000 woningen zou leiden tot een groei met 50.000 huishoudens...

² Als voorbeeld: de grote groep studentes leidt in sommige prognoses tot een aanstaande babyboom, terwijl deze groep grotendeels vertrekt na afronding van de studie.

³ Want trekt de explosieve groei van het aantal inwoners (lees: studenten) te sterk door

Argumentatie voor keuze van het hoge scenario volgt uit de analyses (terugblikkend en vooruitblikkend). Groningen bediende de vraag naar ruim en groen wonen nabij de stad onvoldoende in de afgelopen 10 jaar, heeft markttechnisch en ruimtelijk de mogelijkheid om dat te herstellen, en daarmee weer meer in lijn te komen met langjarige groeicijfers en hoger uit te komen dan de 4.000 zelfstandige woningen van de afgelopen tien jaar.

Ook na 2023 wijzen prognoses op soortgelijke groeicijfers. De onzekerheid van die prognoses neemt uiteraard sterk toe bij vooruitblikken over een langere periode.

Studentenpopulatie blijft voorsnog voor druk op de markt zorgen

De groei van het aantal Nederlandse studenten is demografisch goed te voorspellen. De groei buigt af en eindigt naar verwachting rond 2023¹. Groei van de groep én opgelopen tekorten in de afgelopen tien jaar maken het creëren van woonruimte voor jongeren zeer urgent, waarbij kwaliteitsverbetering nog belangrijker is dan aantallen. De druk op vooroorlogse wijken blijft bestaan en de druk op naoorlogse wijken neemt toe. Nieuwbouw van jongerenhuisvesting is niet in alle segmenten raadzaam, omdat de populatie na 2023 stabiliseert of afneemt². Overigens zijn er meer manieren om daar op in te spelen dan nieuwbouw. Transformatie van bijvoorbeeld kantoren of verzorgingshuizen zijn een serieus alternatief. Als onderdeel van het programma Campus Groningen zijn er inmiddels diverse voorbeelden van herbestemming in de stad, zoals de locaties Damsport, Dr. Hofstede de Grootkade, Niemeijer, Hunzerheem en NEBO. Corporaties kozen voorheen vaak voor vervanging van woningen, maar in de huidige omstandigheden kunnen zij overwegen om bestaand bezit te bestemmen voor studenten in combinatie met nieuwbouw elders.

Stedelijke singles en stellen worden ouder, maar dat leidt niet tot grote vraagverschuiving

Het zwaartepunt van de groep singles en stellen lag tot vandaag bij de groep 45-65 jarigen, maar de komende jaren verschuift dat naar 65-plus. Binnen de groep zien we een tweedeling. Enerzijds zijn er singles en stellen die nooit kinderen kregen, nu al vaak in een appartement wonen en dat ook blijven doen. Groningen realiseerde de afgelopen jaren voldoende appartementen en deze groep heeft voldoende te kiezen in de stad. Er blijft wel een belangrijke kwalitatieve behoefte aan nieuwe hoogwaardige huurappartementen (zwaartepunt in de vraag ligt tussen de 'aftoppingsgrenzen'), niet zozeer voor senioren maar voor alle leeftijdsgroepen. Er is voorlopig geen behoefte aan grote aantallen koopappartementen (zie voetnoot 2 op pagina 7 of het uitgebreide onderzoeksrapport), maar marktpartijen herkennen nog wel behoefte aan bouw van kleinschalige complexen met koopappartementen met goede buitenruimte, zowel in een stedelijke als groene setting, als reactie op de grootschaligheid van de recente producten. In de programmering van diverse projecten wordt deze bijstelling al doorgevoerd. Anderzijds zijn er steeds meer gezinnen die in de 'empty-nest' fase belanden, en nu vaak in een eengezinskoopwoning wonen. De praktijk leert dat zij zelden verhuizen uit comfortoverwegingen en meestal pas een stap zetten als zorgvraag dat afdwingt. Vaak zijn zij dan 80-plus. Dit houdt in dat de groep singles en stellen de komende jaren naar verwachting voor weinig beweging op de woningmarkt zorgt. Als contramal betekent dit overigens óók dat er relatief weinig gezinswoningen vrij komen voor gezinnen. Zie hierna.

¹ Bronnen: Kences, Primos

² Bronnen: onderzoeken naar studentenhuishuisvesting van de gemeente Groningen, gesprekken met marktpartijen, administratie aanvragen woningonttrekking voor studentenhuishuisvesting, data over prijsontwikkeling in wijken.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Een belangrijke niche voor de stad is de groep 'empty-nesters' (voorheen waren zij 45-65 jarigen met oudere thuiswonende kinderen) die vanuit de regio naar Groningen willen. Deze groep vraagt om ruimte en kwaliteit in hogere prijssegmenten¹.

Sociale huurmarkt

Op basis van woonwensen, maatschappelijke ontwikkelingen en signalen van de corporaties gaan we er van uit dat ca. een derde deel van de netto voorraadgroei moet bestaan uit sociale huurwoningen. Deels is dat ter compensatie van sloop, maar de sloopplannen voor de eerstkomende jaren zijn vooralsnog beperkt. Er is vraag naar sociale eengezinshuurwoningen maar de mogelijkheden om dit te realiseren zijn beperkt. De nadruk ligt daarom op realisatie van huurappartementen voor een brede groep huishoudens (stedelijke starters, doorstromende singles en stellen, senioren, diverse instromers van buiten de gemeente). Daar waar corporaties kansen zien om ook sociale eengezinswoningen te realiseren, speelt dat in op de behoefte.

Gezinnen: blijvende groei, blijvende grote vraag naar gezinswoningen

Uit alle marktonderzoeken, zowel terugblikkend als vooruitkijkend, blijkt een blijvende grote vraag naar gezinswoningen. Dit komt enerzijds door een blijvende groei van het aantal gezinnen in de stad, maar ook door beperkte doorstroming van senioren uit gezinswoningen². Binnen de markt voor gezinswoningen is één segment goed bediend: goedkope of middeldure rijkooptwoningen in bestaande wijken. De markt bestaat uit een reeks niches die te bundelen zijn tot drie hoofdgenres:

- grondgebonden stadswoningen in een woonmilieu met een directe relatie met het centrum (vooroorlogse stadswijken)³;
- voordelig wonen met véél huis voor je geld in een groene omgeving en veel vrijheid van bouwen (kansen voor Meerstad en andere uitbreidingen);
- hoogwaardig wonen met status (daarin speelt Ter Borgh een hoofdrol).

Lange termijn ontwikkelingen

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is een kans voor Groningen. Termen die gekoppeld worden aan wonen op lange termijn zijn: persoonlijk maatwerk, woonwerkhuis, noaberschap en collectieve initiatieven, multifunctionele woonmilieus, wonen met gelijkgestemden met oog voor sfeer, massale omslag naar energiezuinig of zelfvoorzienend wonen. Grootchalige, massale woonproducten ('Vinex' of grote complexen) verliezen aan populariteit⁴.

Andere markt, nieuwe kansen

Actueel zien we dat beleggers investeren in de particuliere huursector. Daarmee wordt een vraag bediend die we tot voor kort niet zagen.

- De groep bestaat bijvoorbeeld uit mensen met voldoende inkomsten maar die niet willen of kunnen kopen (behoefte aan flexibiliteit, minder bezitsgeoriënteerd of onvoldoende baan zekerheid), uit mensen die eerst hun woning willen verkopen voordat ze een nieuwe kopen en uit mensen die als gevolg van nieuwe toewijzingsregels voor sociale huur de stap maken naar de particuliere sector.

¹ Bronnen: WoON, Volis, GbPro en andere prognoses, gesprekken marktpartijen en corporaties, Woonmilieu in Stad.

² Bronnen: WoON (2006-009-2012), Groei, krimp en migratie (KAW, 2012), GbPro en andere prognoses.

³ Bron voor specifiek deze niche: Woonmilieu in Stad

⁴ WoON, Trendscan 2025 (BSDV)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

- De producten bestaan in Groningen uit kleinschalig aangeboden ruime stadswoningen (grondgebonden, beneden- of bovenwoningen) in vooroorlogse wijken, en om nieuwe koopappartementen die niet verkocht werden en omgezet zijn naar huur.

Grootschalige investeringen komen in Groningen niet voor op de schaal die we in West-Nederland zien. Dit komt deels door minder hoge rendementen, maar makelaars en ontwikkelaars vermoeden dat Groningen ook nog onvoldoende op het netvlies staat van beleggers. De gemeente heeft overigens al wel contact met meerdere beleggers.

Het is nog moeilijk te zeggen hoe permanent of tijdelijk deze ontwikkeling is. Als de verschuiving vooral crisis-gerelateerd is, mogen we verwachten dat deze groep zich op termijn weer tot de koopmarkt zal richten. Mogelijke permanente oorzaken zijn: een structureel lagere interesse in bezit, blijvende behoefte aan flexibiliteit, het niet langer zien van woningbezit als belegging maar als woning.

Een andere belangrijke marktverschuiving is de groep vitale senioren, voorheen vaak gezinnen met thuiswonende kinderen. Zij kiezen zeer gevarieerd, van appartementen tot vrije kavels in huur en koop, van centrumstedelijk tot landelijk wonen. Deze groep is óók voor Meerstad belangrijk¹.

Betekenis voor programma en locaties

Een noodzakelijke overmaat in de programmering; ruimte voor inspelen op de actuele vraag

We nemen aan dat Groningen met een gebalanceerd programma van netto bijna 5.700 woningen in de periode 2013-2023 (nieuwbouw min sloop) haar potentie als woonstad optimaal benut. Ook na 2023 is er naar verwachting een soortgelijke groei, hoewel dat op die termijn met veel onzekerheden omgeven is.

In de planning van medio 2013 staan ruim 7.000 zelfstandige woningen. Dat is noodzakelijk speelruimte om het aanbod snel aan te passen op een veranderende vraag. Bovendien is het goed mogelijk dat de 7.000 woningen wél aangesproken worden in de periode tot 2023:

- Het is – moet oog op de recente bouwstroom – denkbaar dat de nieuwbouw van woningen voor studenten (3.900 tot 2023) niet helemaal gehaald wordt. In dat geval ontstaat er meer druk op bestaande wijken, worden meer woningen onttrokken aan de zelfstandige voorraad en is er meer compenserende nieuwbouw nodig.
- Met name rond De Held III is veel onzekerheid over het startmoment van ontwikkeling. Hoe langer die ontwikkeling op zich laat wachten, hoe groter de druk op andere uitleglocaties. Specifiek geldt dat voor het naastgeleden Reitdiep, dat in die situatie versneld kan worden. En in mindere mate is het merkbaar in Meerstad.
- 5.700 woningen is een netto aantal. Uitgaande van een sloopprogramma zal de bruto voorraadontwikkeling groter moeten zijn. De komende jaren zullen sloopprogramma's worden ontwikkeld waarbij aantallen nu nog onduidelijk zijn. Eventuele verdunning op die locaties creëert marktruimte elders in de stad.
- Als deze factoren gelijktijdig aan de orde zijn, is het mogelijk dat de gemeente het programma moet verruimen om voldoende flexibiliteit te behouden in het programma.

Na 2023 zijn vooralsnog alleen enkele grote locaties bekend, zoals Meerstad en Eemskanaalzone. Getalsmatig is er ruimte voor meer projecten, maar de behoefte is er vooral met oog op het bieden van een variatie aan woonproducten. Het is raadzaam om op langere termijn ook andere aantrekkelijke bouwlocaties aan te bieden, zoals in potentie het Suikerunieterrein.

¹ WoON, Woonmilieu in Stad

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Verschuiving van vernieuwing in naoorlogse wijken naar rand-centrummilieus en uitbreiding

We zagen dat in de periode 2003-2013 opvallend veel woningen gereed kwamen in naoorlogse wijken, vaak als onderdeel van ingrijpende wijkvernieuwing, terwijl de uitbreiding veel minder snel ging dan in voorgaande periodes. Dit had als grote voordeel dat daarmee die naoorlogse wijken een grote slag vooruit maakten. Desondanks vertrok een deel van de gezinnen. De plannen voor de komende tien jaar richten zich vaker op locaties in vooroorlogse wijken én op uitbreidingslocaties. Daarmee speelt Groningen beter in op de woonwensen dan in de afgelopen tien jaar. Op locatieniveau zijn daarbij echter wel belangrijke nuances te maken (zie hierna)¹.

Nieuwe vormen van wijkvernieuwing nodig: chirurgisch, minder gericht op nieuwbouw

Als gevolg van de economische stagnatie en diverse maatregelen vanuit het Rijk kunnen corporaties op dit moment nauwelijks plannen maken voor vervanging van huurwoningen. Ze geven zelf aan dat de behoefte tot vernieuwen er wél is. Daar komt bij dat de wijk bestaat uit meer dan woningen: er dreigt of ontstaat volgens corporaties en marktpartijen in vroegnaoorlogse wijken leegstand in maatschappelijk vastgoed (zoals buurtcentra) en commercieel vastgoed (kantoren, winkels). De bouw van (ook) duurdere woningen van de afgelopen jaren zorgde voor een meer uitgebalanceerde sociaaleconomische situatie en ook die ontwikkeling valt nu stil. Vernieuwing van wijken hoeft niet per definitie samen te vallen met sloop en nieuwbouw, maar er is wel een grote urgentie om de wijkvernieuwing opnieuw op de kaart te krijgen. Gemeente en corporaties werken inmiddels via vele lijnen aan verduurzaming en verlagen van woonlasten in corporatieve en particuliere woningen, en aan sociale versterking van wijken. Toch zal ook ingrijpende fysieke vernieuwing en verduurzaming van woningen nodig zijn om de voorsprong van de afgelopen jaren te behouden en niet opnieuw te maken krijgen met wijken met een grote achterstand. Een verandering binnen de wijkvernieuwing is dat er minder draagvlak is grootschalig vernieuwen en meer voor 'acupuncturistisch' ingrijpen.

Uit het onderzoek Woonmilieus in Stad blijkt dat de er reden is om leefstijlgebonden te vernieuwen. Met name voor de leefstijlgroep Samen en de Stad² is er te weinig passend aanbod (stedelijk wonen in een omgeving die uitnodigt tot sociaal contact); bij herstructurering is er een kans om daar op in te spelen (woningbouw of openbare ruimte).

Jongerenhuisvesting hoog op de agenda: drie aanvliegroutes voor meer aanbod

De pijplijn aan plannen gaat uit van nieuwbouw van 3.200 jongerenwoningen in de komende vier à vijf jaar. Dit is in dit tempo naar verwachting niet haalbaar, maar maakt voortzetting van die plannen niet minder nodig (zie vorige paragraaf, vooral meer variatie in het aanbod creëren). Als tweede aanvliegroute naast nieuwbouw doet de gemeente Groningen er goed aan om werk te maken van transformatie van (toekomstig) leegstaand vastgoed zoals kantoorpanden en zorgcomplexen, en zo een probleem (leegstand) om te zetten in een kans (jongerenhuisvesting). Campus Groningen is daarin een goed voorbeeld dat vruchten afwerpt. Als derde aanvliegroute is het denkbaar dat corporaties een deel van hun verouderde bezit labelen als jongerenhuisvesting, en zo marktruimte creëren om elders nieuw te bouwen (zoals in Meerstad, zie hierna). Ruimere jongerenhuisvesting creëert bovendien mogelijkheden voor zelfstandige huishoudens om zich te vestigen in de gewilde vooroorlogse wijken van Groningen. Het mes snijdt zo aan twee kanten.

¹ Bronnen: administratie woningbouw en bouwplannen gemeente Groningen, WoON (2006-2009-2012), Woonmilieus in Stad (2011), Groei, krimp en Migratie (2012).

² Woonmilieus in Stad, 2011

Heroriënteren op binnenstedelijke locaties, Suikerunielocatie betrekken in de afweging

Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. De getalsmatig grootste projecten zijn gelegen aan de noordoostzijde van de stad: het Oosterhamriktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Eemskanaalzone en in zekere zin ook CiBoGa. Uit gesprekken met marktpartijen en analyses van vraagdruk blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft, vanwege status en de ligging ten opzichte van station en A7/A28. Locaties aan die zijde van de stad zijn Kempkensberg, Grunobuurt, de Meeuwen, in omvang relatief beperkt. Knelpunt bij veel van deze locaties is dat er veel koopappartementen gepland zijn, terwijl die markt verzadigd is. Actueel zijn deze locaties deels hergeprogrammeerd naar meer grondgebonden wonen, een voorwaarde voor ontwikkeling¹.

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, afspraken met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dat de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn². De vraag rijst of herprogramming van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat er toch reden is om de Suikerunielocatie sneller in te zetten als parallelle stedelijke ontwikkeling. Om die vraag te beantwoorden is antwoord nodig op de volgende vragen:

- welke programmeringen is het meest marktconform op bestaande bouwlocaties is en wat dat betekent voor de exploitatie;
- wat is de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost) en zijn hogere, statusgevoelige segmenten ook in noordoost voldoende kansrijk;
- bij een uitkomst die pleit voor Suikerunie: watb is de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's en weegt die op tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Meerstad: herleving door goede keuzes, hard blijven werken aan betere voorwaarden

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad toch te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen (afstand tot de stad, bereikbaarheid, geen volgroeiende omgeving, imago, vele alternatieven elders nabij de stad voor soms lagere prijzen) waardoor mensen in een vragersmarkt voor andere locaties kozen³.

Het aanbod is inmiddels passender bij de markt: voor de grote groep potentiële bewoners in wijken als Beijum en Lewenborg was de financiële stap te groot en hier wordt – met goedkopere producten – inmiddels op ingespeeld. De grote vrijheid van bouwen en het aanbieden van bijzondere niches (waterwonen, energienootloos wonen) trekt inmiddels klanten.

Ook zijn er verkoopargumenten die de komende jaren worden verbeterd. De route van Stad naar Meerstad wordt opgewaardeerd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd.

Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Enerzijds zien we dat uitbreiding niet langer afhankelijk is van de groep gezinnen en dat Meerstad werft in een groter gebied dan Stad Groningen alleen. Anderzijds zijn er regionaal – ook nabij de

¹ Bronnen: gegevens over prijsontwikkelingen per buurt, Woonmilieus in Stad, administratie bouwplannen gemeente.

² De locatie heeft een goede ligging t.o.v. centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim.

Overigens hebben andere locaties weer eigen voordelen, zoals de nabijheid van UMCG en RuG in noordoostelijke wijken.

³ Bron onder andere: Groei, Krimp en Migratie, panelgesprekken met verhuisden, gesprekken met marktpartijen.

stad – sterke concurrenten waarbij nog moet blijken hoe sterk de concurrentiepositie van Meerstad is¹. Gezien de omvang en looptijd van Meerstad is het dan ook nodig om adaptief te programmeren, waarbij Meerstad zichzelf constant opnieuw uitvindt. Actueel zien we dat terug in een bijgesteld programma en een oplopend aantal bouw aanvragen. De komende jaren is vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect' interessant: nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. De huidige ontwikkelstrategie is hier overigens op gericht.

De uitkomsten, vergeleken met het onderzoek uit 2008

Als we kijken naar de aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek uit 2008, dan zien we soortgelijke kwalitatieve aanbevelingen, maar wel in een andere context. Actueel stagneert de woningmarkt en werken we met (structureel) lagere verwachtingen van de huishoudensgroei. Die beweging werd in het onderzoek uit 2008 al wel vermoed, maar deze was toen nog niet goed te schatten. Enkele vergelijkingen:

- De bandbreedte voor netto voorraadgroei (zelfstandige woningen) was 600 a 1.000 per jaar (2008-2016) en komt in dit onderzoek lager uit ca 560 woningen per jaar. Studentenhuisvesting komt daar nog bij.
- In 2008 werd gewezen op de noodzaak om stedelijke ontwikkellocaties zoals Oosterhamriktracé en Eemskanaalzone strategisch af te stemmen op elkaar. Dat geldt nog steeds, met als complicerende factoren dat a. in beide zones een (te) groot aantal koopappartementen gepland is en b. het Suikerunieterein nog lang in de wachtstand moet staan, terwijl daar mogelijk kansen liggen voor een statusrijk stedelijk woonproduct dat niet op die manier aan de noordoostzijde ontwikkelbaar is. Ook dit vraagt om een strategische heroverweging.
- Het oorspronkelijke optimisme van Meerstad werd in 2008 al bijgesteld en ook het beoogd aantal woningen is sindsdien neerwaarts bijgesteld. Inmiddels zien we een opleving en het is helder dat Meerstad een belangrijke rol speelt om de behoefte aan groene woonmilieus bij de stad te bedienen. De actuele opleving maakt ook weer een ander punt van aandacht actueel: de doorstroming vanuit wijken als Lewenborg en Beijum. Om die doorstroming mogelijk te maken, moeten die woningen en buurten aantrekkelijk zijn. Denk aan energetische verbetering en verbeteren van de openbare ruimte.
- Werken aan minder energiegebruik en grotere duurzaamheid is inmiddels een vanzelfsprekendheid geworden. In Groningen zijn meerdere programma's gaande die dit stimuleren, in de huur- en koopsector.
- Corporaties herkennen een blijvende kwalitatieve vraag (betere woningen, qua prijs tussen de aftoppingsgrenzen). Dat er voldoende sociale huurwoningen moeten zijn, is vanzelfsprekend. Ramingen over tekorten en overschotten fluctueren periodiek. In de huidige woningmarktcrisis is behoud van de omvang van de sociale voorraad voor de hand liggend. Corporaties monitoren dit. Hun ambities liggen hoger dan wat de omstandigheden nu toelaten.

¹ Bronnen: onder andere regionale bouwprogrammering, regionale prognoses

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De urgentie om het aanbod aan woonruimten voor studenten en jongeren te vergroten is onverminderd hoog: de groei van deze populatie lag nog hoger dan gedacht, de toename van de voorraad was matig en ook de komende jaren groeit deze groep door. Wel is er een eind van de groei in zicht, omdat de groep studerende landelijk zal afnemen in de periode 2023-2033, simpelweg omdat er dan minder jongeren zijn in Nederland. Overigens wordt de groei bepaald door meer dan demografische factoren zoals studiebeurs, OV-kaart de onderwijskwaliteit van de RuG. De grote groei van het aantal buitenlandse studenten is belangrijk geweest, nog steeds doel van de RuG, maar wel onzeker voor de toekomst.

Vier aanknopingspunten voor programma en beleid

We besluiten met vier korte aanknopingspunten voor beleid, op basis van voorgaande analyse:

1. **Jongerenhuisvesting: tempo er in houden.** Jongerenhuisvesting creëren, vooral kwaliteit toevoegen, via nieuwbouw én transformatie én labelen van sociale huurwoningen.
2. **Binnenstedelijke locaties herprogrammeren en betrekken Suikerunieterein in de afweging.** Herprogrammeer grote transformatielocaties met veel koopappartementen naar kleinschaliger plannen met meer grondgebonden (stads)woningen: Oosterhamriktracé, Korrezoom, Oosterparkwijk, Grunobuurt, Kempkensberg, Eemskanaalzone. Overweeg ook of daarmee de hele binnenstedelijke vraag te bedienen is, of dat het Suikerunieterein toch voor 2023 al nodig is om ook hogere segmenten te bedienen.
3. **Wijkvernieuwing opnieuw op de kaart.** Zet de huidige projecten (EHBE, Wijkbedrijf, enzovoorts) door maar zoek samen met de corporaties ook naar middelen om fysieke vernieuwing (sloop-nieuwbouw en renovatie) door te zetten, conform het NLA. Daarbij zijn de ingrepen minder grootschalig, meer chirurgisch van aard en niet alleen gefocust op fysiek ingrijpen maar ook sociale thema's. Het is waardevol om leefstijlgebonden te vernieuwen, conform het onderzoek Woonmilieus in Stad (2011).
4. **Uitbreiding en Meerstad: blijven zoeken naar unique selling points.** Actuele bijstellingen in de programmering van Meerstad leiden tot hernieuwde vraag. Het 'product' Meerstad wordt de komende jaren beter en rijper (verbinding, water, voorzieningen) maar er zijn blijvende nadelen ten opzichte van andere locaties in de regio (afstand, ligging). Naast vrijheid is vooral prijs een belangrijk verkoopargument voor Meerstad boven andere locaties. Breder geldt: zorg dat ook na 2023 een variëteit aan bouwlocaties beschikbaar is, met oog op een gevarieerde vraag.

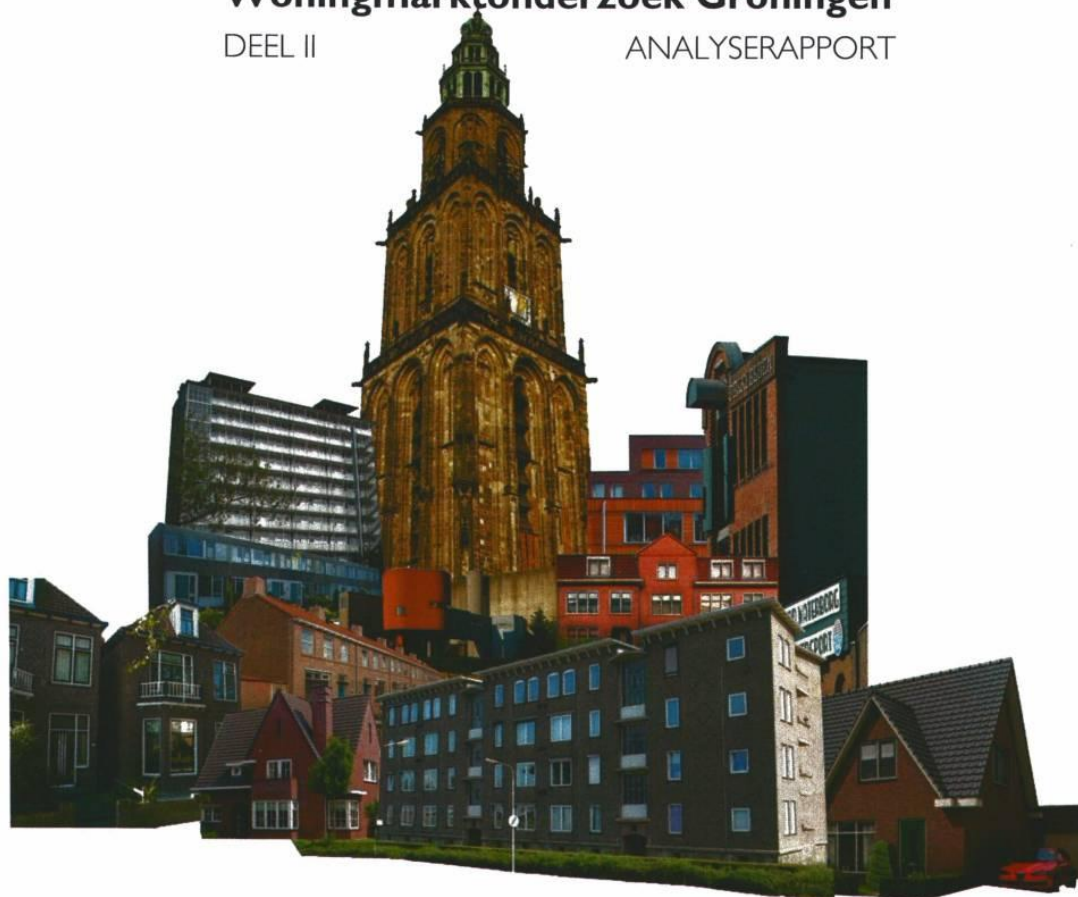
5N



Woningmarktonderzoek Groningen

DEEL II

ANALYSERAPPORT



11 oktober 2013

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

datum

11 oktober 2013

werk

21452

onderwerp

Woningmarktonderzoek:
Groningen





behandeld door

Daniel Depenbrock
Marcel Tankink
Freek Apperloo

Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Van Nelleweg 2429 3044 BC ROTTERDAM

Bloemfonteinstraat 62 – lokaal 14 5642 EH EINDHOVEN

KAW Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN +31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl    

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Werkwijze	5
2. Groninger woningmarkt 2003-2013	7
2.1 Bevolking, huishoudens en woningen	7
2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match	11
2.3 Locaties	18
2.4 Doelgroepen	22
2.5 Hoogconjunctuur en crisis	24
2.6 Conclusies	27
3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma	29
3.1 Kwantitatieve vraag	29
3.2 Kwalitatieve vraag	31
3.3 Programma en match met de behoefte	37
3.4 Locaties	39
3.5 Vooruitblik naar 2033	47
3.6 Conclusies	49
BIJLAGEN	53
1 Doelgroepen	53
2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012	61
3 Gebiedsindeling	63
4 What goes in must come out: hoe prognoses werken	64
5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen	71

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

I. Inleiding

I.1 Aanleiding

Het laatste woningmarktonderzoek van de Gemeente Groningen dateert van 2008. Dat jaar blijkt voorsnog de absolute top van de woningmarkt te zijn geweest. Het dal dat zich daarna aandienende is eveneens dieper dan ooit en of de bodem in zicht is weet niemand. Voorlopig lijkt de crisis op de woningmarkt nog aan te houden. Ondanks deze crisis groeit Groningen, mede door de groeiende instroom van studenten. Kortom, er is een enorme dynamiek en turbulentie in de woningmarkt die voldoende reden geeft opnieuw woningmarktonderzoek te doen.

De gemeente gebruikt de uitkomsten van de prognoses over huishoudensgroei en woningbehoefte voor beleidsvorming en voor bijstelling van de programmering. De exploitaties van projecten zijn gebaseerd op aannames over omvang en tempo van bebouwing en verkoop. Zijn deze aannames nog reëel? En zo nee, zijn er programmatische bijstellingen mogelijk en wenselijk, waarmee opnieuw een realistische basis ontstaat over de te verwachten grondopbrengsten van locaties in gemeentelijk bezit?

I.2 Werkwijze

Dit onderzoek brengt in beeld wat de kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen zijn die we verwachten in de Groninger woningmarkt van de komende jaren, met een advies over realistische programmering. De woningmarkt van Groningen is groter dan die van de stad alleen. We leggen daarom ook een relatie tussen stad en regio. We blikken terug op de afgelopen tien jaar (en soms langer), kijken vooruit naar 2023 (concreet) en 2033 (globaal).

Het precies voorspellen van de woningvraag blijkt onmogelijk. We doen een voorstel op basis van terugblik, vooruitblik en gezond verstand. De gewenste woningen naar type, woonmilieu, doelgroep of locatie brengen we in beeld door meerdere bestaande onderzoeken en woonwensendatabases te combineren: het Socrates 2009¹, WOON 2012, Woonmilieu in Stad (2011), Groei, krimp en migratie (2012). We vullen dit aan met actuele marktdata. Het schema hierna illustreert de bronnen die we benutten.

¹ In 2013 verschijnt een geactualiseerd Socrates rapport, op basis van het WoON2012. Dit was nog niet op tijd beschikbaar voor dit onderzoek. Het WoON2012 zelf is wel ingebeld.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 1.1: Analyses en bronnen

	Vraag	Aanbod	Match
2003-2013 Terugblik om te snappen hoe de markt echt werkt om zo beter te voorspellen	WMO 2008 Groei, krimp & migratie 2012 NVM gegevens laatste jaren Trenddata Groningen 00-13 Regionaal WMO 2010	Doelprogramma Werkelijke realisatie (herijking regio GRAS)	Product en woonmilieu Welke vraag verzadigd? Waar een restvraag? Welke vraag was overschat?
	+	+	+
	Aantal, product, doelgroep		
2013-2023 Vooruitblik op korte termijn concreet in aantal en product helder kader voor programma	Terugblik t/m 2013 Woonmilieus in Stad 2011 Regionaal WMO 2010 WoON2013 (vgl 09 & 06)	Plannen (woonmilieu, product, en tempo)	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+	+	+
	Aantal, product, doelgroep		
2023-2033 Vooruitblik lange termijn grotere onzekerheid grotere trends gebruiken koers op hoofdlijnen	Maatschappelijke trends Demografische trends Economische trends	Plannen met scope >2020 Potentiële woonmilieus >2020	Welke producten bediend? Waar overaanbod plannen? Waar meer planruimte nodig?
	+	+	+
	Aantal, product, doelgroep		

Minstens zo belangrijk als het gebruik van goede bronnen is het consulteren van de markt: een selectie van makelaars, ontwikkelaars en corporaties hielp het duiden van de cijfers en het plaatsen van kritische kanttekeningen.

2. Groninger woningmarkt 2003-2013

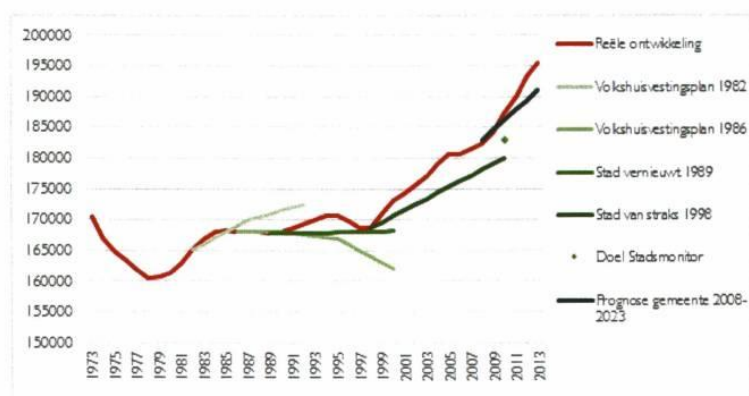
In dit hoofdstuk kijken we terug op prognoses van de afgelopen jaren en geven we een advies voor nieuwe prognoses, we analyseren de totale woningmarktontwikkelingen van de afgelopen tien jaar (en soms iets verder terugkijkend), en we zoomen in op doelgroepen en locaties.

2.1 Bevolking, huishoudens en woningen

Prognoses weten weinig raad met studentenpopulatie

De figuur hierna laat zien hoe eerdere prognoses de werkelijke ontwikkeling benaderden. Rode draad door de prognoses is dat bijna alle prognoses te pessimistisch waren over de groei van Groningen.

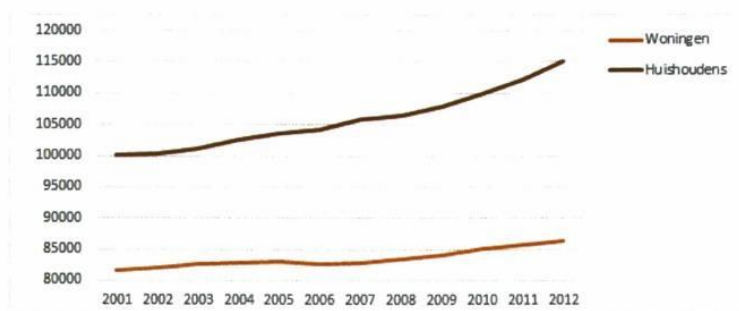
Figuur 2.1: Prognoses van het aantal inwoners op basis van voorgaande prognoses.



Belangrijk is de grote rol van de studentenpopulatie: het grootste deel van de recente groei is daar aan toe te schrijven. Vaak wonen zij samen in een woning maar tellen zij wel als individuele huishoudens, waardoor het aantal huishoudens snel verder uit de pas liep met het aantal zelfstandige woningen.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 2.2: Analyses en bronnen: Ontwikkeling van het aantal woningen en huishoudens. Bron: gemeente Groningen via Statline.



Nota bene: in deze figuur ontbreekt woningbouw in Haren en Ter Borgh, geen Gronings grondgebied, wel stedelijke uitbreidingen.

De kunst is om de groep studenten en studentenhuizen te scheiden van de 'gewone' woningmarkt (zie ook het prognose-advies hierna). De gemeente Groningen hanteert twee maten voor de woningvoorraad: woonruimten en zelfstandige woningen. We doen drie aannames om een splitsing te maken tussen studenten en zelfstandige huishoudens / woningen:

1. Woonruimten minus zelfstandige woningen = overige woningen, meest met studenten;
2. Aantal zelfstandige woningen is gelijk aan aantal zelfstandige huishoudens;
3. Totaal aantal huishoudens minus zelfstandige woningen / huishoudens = overige huishoudens, meest studenten.

De tabel splitst de bewoning in Groningen uit.

Tabel 2.1: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, uitgesplitst naar zelfstandig en onzelfstandig wonen. Bronnen: ABF, CBS, Gronometer. Cijfers zijn afgerond op 1.000.

	2001	2003	2006	2008	2012
Bevolking	174.000	177.000	181.000	182.000	193.000
- 15-25	27.000	37.000	38.000	41.000	46.000
Huishoudens	100.000	104.000	106.000	110.000	118.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	18.000	21.000	23.000	26.000	32.000
Woonruimten	95.000	98.000	101.000	105.000	110.000
- Zelfstandig	82.000	83.000	83.000	84.000	86.000
- Overig (studenten)	13.000	15.000	18.000	21.000	24.000

Ook in de bevolkingsgroei tussen 2001 en 2012 zien we de grote invloed van de groep 15-25 jarigen. Het aantal eerstejaars studenten groeide tussen 2001 en 2009 van ruim 9.000 naar bijna 12.000 per jaar, en in 2009 woonden ca. 30.000 studenten in Groningen op kamers.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Tabel 2.2: Ontwikkeling van bevolking en huishoudens, naar leeftijdsklasse. Bron: gemeente Groningen via Statline.

	Bevolking				Huishoudens		
	2003	2013			2003	2012	
0-15	23192	24600	0	Alleenstaand	56728	69553	+++
15-25	37175	46500	+++	Stel	23021	22739	0
25-45	59654	59601	0	Twee oudergezin	14044	14695	+
45-65	35935	42084	++	Een oudergezin	5719	6344	+
65-85	18488	19552	0	Overig	1521	1716	0
85+	2728	3081	+				
Totaal	177172	195418		Totaal	101033	115047	

Groei zelfstandige voorraad: netto ca. 4.000 woningen

Wat vooral opvalt, is dat de groei van het aantal huishoudens voor bijna driekwart te verklaren is uit de groei van het aantal studentenhuishoudens (10.000 op 14.000 in de periode 2003-2012). De 'gewone' woningvoorraad groeide in die periode met ca. 4.000 eenheden:

- Nieuwbouw: 9.200 woningen;
- Sloop: 2.100 woningen;
- Onttrekking overig, bijvoorbeeld studenteneenheden: 3.100¹.

Overigens zijn net buiten de stad ca. 1.000 woningen opgeleverd in deze periode (Ter Borgh, Haren Noord) waarmee de reële stedelijke groei op ongeveer 5.000 woningen uit kwam. Dit is een belangrijke maat bij de groeivoorspellingen en programmering in de periode na 2013.

Advies toekomstige prognoses: GbPro-model verder uitbouwen en afstemmen met provincie

We analyseerden vier gangbare prognosemodellen, met als doel om een passend model voor Groningen te 'kiezen'. In de bijlage staat een uitgebreide analyse; hierna volgen conclusies bij de modellen. We analyseerden:

- Pearl en Primos, twee landelijke prognosemodellen;
- IPB Groningen, de provinciale prognose;
- GbPro, de gemeentelijke prognose.

Pearl en Primos zijn minder passend voor de gemeente Groningen:

- Landelijke modellen houden geen rekening met bijzondere studentenpopulatie van Groningen. Als voorbeeld: ze vertalen de grote groep jonge vrouwen in een grote aanstaande geboortegolf in de stad Groningen, terwijl die geboortegolf vaak ergens anders ontstaat, na afstuderen en verhuizing van de groep studenten naar een andere plek in het land;
- Beide prognoses leunen sterk op ingevoerde bouwprogramma's. Invoer van een groot bouwprogramma leidt per definitie tot hoge groei. Dit is een cirkelredentie;
- Om met scenario's te kunnen werken, moet de gemeente de mogelijkheid hebben om zelf input en daarmee output te beïnvloeden. Dat gaat niet bij deze prognoses. De vele – vaak onderling samenhangende – aannames van deze prognoses zijn voor gebruikers grotendeels onzichtbaar. Dat maakt het onmogelijk om het realiteitsgehalte op deelaspecten te beoordelen en waar nodig te nuanceren, waaronder het grote effect van de studentenpopulatie!

Het is wel zinvol om de uitkomsten te gebruiken als spiegel voor de eigen prognose.

¹ Schatting voor 2012 genomen op basis van 2009-2010-2011

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De **provinciale IPB-prognose** kent deze inhoudelijke nadelen niet. Echter, deze prognose trekt migratietrends sterk door en weet in de huidige vorm onvoldoende scheiding aan te brengen in de groep studenten en zelfstandige huishoudens. Dit leidt er toe dat de uitkomsten van de provinciale prognose (gunstig) afwijken. Vooral de trend van explosieve groei van de studentenpopulatie is onzeker en kan zelfs omslaan in een krimp. Niet zozeer de woningmarkt maar maatschappelijke ontwikkelingen in binnen- en buitenland zijn daarin bepalend. Dit model is zeer bruikbaar in de overige niet-studentengemeenten in de provincie maar in de huidige opzet minder passend.

De voorkeur gaat uit naar het **gemeentelijke GbPro model**:

- Het model kijkt preciezer naar de studentenpopulatie en kan daarmee ook de natuurlijke ontwikkeling beter voorspellen. De gemeente werkt momenteel aan verfijning van dit model, met hulp van BAG-gegevens;
- Het model biedt ruimte om zelf aan knoppen te draaien. We adviseren om niet het programma leidend te laten zijn, maar een 'educated guess' van een reële groeibandbreedte van het aantal zelfstandige huishoudens en het aantal studenten, op basis van trends én marktinformatie (zie uitkomsten van dit onderzoek);
- Er is in dit model nu nog geen goed uitgewerkte doorvertaling beschikbaar naar huishoudens, terwijl juist de huishoudensontwikkeling bepalend is voor de programmering (met onderscheid tussen soorten huishoudens, waaronder studentenhuishoudens!). De gemeente verwacht eind 2013 een antwoord te hebben op deze vraag;
- We stellen voor dat de gemeente afstemming zoekt met de provincie Groningen, om verbanden te leggen met omliggende gemeenten.

2.2 Kwalitatieve vraag, aanbod en match

Met terugwerkende kracht: vraagvoorspelling 2003-2013, wensprogramma

Met terugwerkende kracht voorspellen is eenvoudiger dan in de toekomst kijken. Met de kennis van vandaag kijken we naar de marktonderzoeken van de afgelopen jaren. Zo analyseren we onder meer welke woonproducten de afgelopen jaren ruim aangeboden of schaars waren. Het schema hierna laat zien waar de eerdere woonwensenonderzoeken uitspraken over deden.

Tabel 2.3: Marktsignalen volgens verschillende onderzoeken. Bronnen: zie tabel.

1. WBO 2005
2. Woonquest 2006
3. WoON 2006 / uitwerking Stad 2007
4. Regionaal marktonderzoek 2010 Companen
5. Socrates op basis van WoON 2009
6. Woonmilieus in Stad 2011 KAW

Woonmilieu	Product	Hoe	Groei	Bron
Stedelijk vooroorlogs	Huurappartementen	Nieuwbouw	++	3, 1
	Appartementen voor senioren	Nieuwbouw	++	4
	Stadswoningen voorgezinnen	Nieuw en transf.	+	6
Naoorlogse stad	Betere huur, meer koop	Transformatie	0	3, 6
	Appartementen (voor senioren)	Nieuwbouw	+	1 (, 4), 6
(recente) Uitbreiding	Eengezins, koop en huur	Nieuwbouw		3, 4
Doelgroep van beleid	Meer ouderenwoningen	nieuwbouw	++	1
	Duurdere gezinshuur	nieuwbouw	0/+	2
	Verkoop van huurwoningen	transformatie	+	2
Randtotalen				
Voorraadverandering	Ca. 1.200 woningen per jaar			1, 2, 3, 5
	Ca. 400-450 centrum-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 groen-stedelijk	nieuwbouw		1, 2, 3, 5
	Ca. 350-400 schil	transformatie, saldo 0		1, 2, 3, 5
	Ca. een derde gestapeld			1, 2, 3
	Ca. twee derde grondgebonden			1, 2, 3
	Ca. 50% huur	nieuwbouw		5
Ca. 50% koop	nieuwbouw		5	
Netto groei	Ca. 800 woningen per jaar (bandbreedte 600 a 1.000)			1, 2, 3, 4, 5
	Ca. -150 sociale huur			1, 2, 3, 5
	Ca. +950 koop / overige huur			5

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De uitkomsten uit de verschillende onderzoeken zijn goed met elkaar verenigbaar. Enkele belangrijke randvoorwaarden voor de programmering in de periode 2003-2013 zijn zoals volgt afgeleid uit de marktonderzoeken:

- Splitsing van de stad in centrumgeoriënteerde wijken (vooroorlogse stad), groene uitleg (recente wijken vanaf periode Vinex) en overige stadswijken (naoorlogse stad);
- 50% huur bij nieuwbouw (totale effect is kleiner door sloop van oude huurwoningen);
- Een derde gestapeld als totaal voorraadeffect;
- Ca. 450 centrumstedelijk, 350-400 schilwijken (ligt in programma hierna wat hoger door forse reële sloop), 350-400 groenstedelijk, per jaar;
- Hoog aandeel gestapeld centrumstedelijk, afnemend naarmate het groenstedelijk wordt;
- Onttrekking: werkelijke trend genomen, jaarlijks 300 herbestemmingen en 200 sloop.

Tabel 2.4: Herleid wensprogramma per jaar gemiddeld op basis van marktsignalen, toewerkend naar netto 8.000 woningen in 10 jaar. Bron: zie de tabel hiervoor.

	Netto	Nieuwbouw	Onttrekking *
Stedelijk (vooroorlogs)	450	600	-150
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	100	100	0
appartement koop	100	200	-100
appartement huur	100	150	-50
Naoorlogse stad	-25	350	-375
eengezins koop	125	125	0
eengezins huur	-50	50	-100
appartement koop	25	125	-100
appartement huur	-125	50	-175
Uitleg	375	375	0
eengezins koop	150	150	0
eengezins huur	50	50	0
appartement koop	50	50	0
appartement huur	125	125	0
Studenten			
Geen programma bekend			
Totaal	875	1250	-375
eengezins koop	425	425	0
eengezins huur	100	200	-100
appartement koop	175	375	-200
appartement huur	100	325	-175

* Herbestemming: sloop (200 per jaar) maar ook omzetting naar studentenhuysvesting (300 per jaar)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Beantwoording van de behoefte in aantallen: te weinig realisatie

Door een vergelijking te maken tussen het wensprogramma en de werkelijke realisatie, is het mogelijk om te beoordelen of de realisatie van woningen aansloot bij de onderzochte behoefte. Bouwde Groningen de juiste producten in het juiste woonmilieu? We trekken conclusies op hoofdlijnen omdat het wensprogramma slechts indicatief is en slechts voor dit onderzoek met terugwerkende kracht samengesteld.

De realisatie bleef in alle gebieden achter op de eerder gepresenteerde wensprogrammering; de beoogde voorraadgroei met 800 woningen (bandbreedte 600 a 1.000) per jaar werd niet gehaald, maar lag netto op ruim 400 in deze periode (900 nieuw, 500 sloop of andersoortige onttrekking, bijvoorbeeld voor studentenhuysvesting).

Tabel 2.5: Herleid wensprogramma per woonmilieu per jaar. Bronnen: zie tabel 2.3.

Per jaar '03-'13	Stedelijk (vooorlogs)			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
Wens	450	600	-150	-25	350	-375	375	375	0	800	1250	-450
Realisatie	150	300	-150	-25	350	-375	150	150	0	350	800	-450

Kwalitatieve match: te veel koopappartementen, te weinig uitbreiding voor gezinnen

Kwalitatief gezien was er op stedelijk niveau een goede match tussen wensprogramma en realisatie, hoewel het aandeel koopappartementen vrij hoog lag. Op woonmilieuniveau zien we grotere verschillen in samenstelling van de nieuwbouw in vergelijking tot het wensprogramma. Zie ook de figuur.

- In de vooroorlogse stad was de verhouding grondgebonden – gestapeld ongeveer in balans. Er zijn wel bovenmatig veel koopappartementen gerealiseerd;
- Ook in de naoorlogse stad matchen wensen en realisatie grotendeels, met ook hier een (klein) overaanbod aan koopappartementen;
- In groen-stedelijk gebied is de realisatie van nieuwbouw getalsmatig veel lager geweest dan het wensprogramma (150 per jaar in plaats van 375 per jaar). Hierdoor vertekent het beeld in de figuur: ook al lijken er bovenmatig veel gezinskoopwoningen gebouwd te zijn, evengoed bleef zelfs dat segment achter op de behoefte. Dit blijkt ook uit analyse van verhuismotieven.

Vergelijking met de periode 1997-2003 bevestigt dit beeld bovendien (zie kadertje).

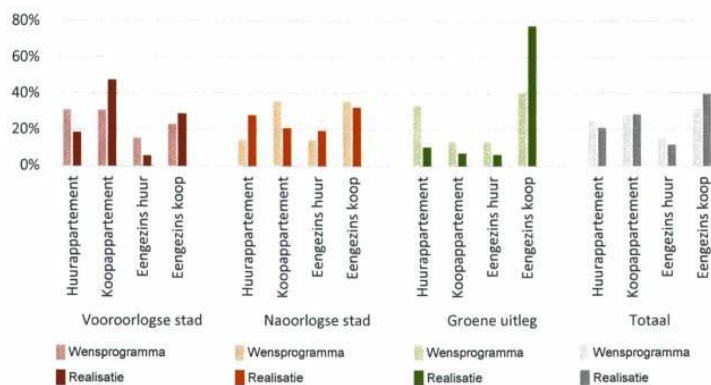
Zie voor een vergelijking op locatieniveau paragraaf 3.3.

Realisatie 1997-2003: veel meer uitbreiding

In de periode 1997-2003 lag het totaal aandeel eengezinskoopwoningen op 65% in plaats van 40% in de periode daarna, terwijl het aandeel koopappartementen op 10% lag in plaats van 30%. Diverse uitbreidingslocaties werden deels gelijktijdig ontwikkeld (zie paragraaf 3.3). Al met al zien we vanaf 2003 een omslag naar meer gestapeld wonen, en dan vooral koopappartementen in bestaand stedelijk gebied.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 2.3: Vergelijking tussen herleid wensprogramma en realisatie. Bronnen: zie tabellen hiervoor + gemeente Groningen.



Verhuisgedrag, motieven, concessies: Groningen zag hoogopgeleide gezinnen gaan

Het woningmarktonderzoek uit 2008 maakte gebruik van verhuisgedragsgegevens van Groninger huishoudens. Door terug te kijken werd bijvoorbeeld duidelijk dat uitbreidingswijken vooral de stedelijke doorstroming bedienen, en instromers juist vaak in de bestaande voorraad terecht kwamen. Inmiddels beschikken we over nog preciezere informatie over verhuizers, waarbij we putten uit drie bronnen:

- Feitelijke verhuisstromen (CBS, bewerking);
- Woningmarktonderzoek Groningen-Assen 2010 (Companen);
- Groei, Krimp en Migratie in Groningen en Noord-Drenthe 2012 (KAW).

Uit deze bronnen weten we:

- Wie van waar naar waar verhuisden, naar leeftijdsklasse;
- Hoe ze eerst woonden en hoe nu;
- Waar ze zich oriënteerden;
- Waarom ze verhuisden naar een andere plek of waarom ze bleven in hun woonplaats;
- Welke concessies ze deden bij hun verhuizing.

Het is belangrijk om te weten hoe de regionale woningmarkt op hoofdlijnen functioneert, om goed te begrijpen waarom mensen de stad opzoeken of verlaten en in welke windrichting. De volgende twee figuren geven geabstraheerd de werking van de woningmarkt weer in Groningen en noord-Drenthe.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 2.4: twee schematische modellen over de werking van de regionale woningmarkt. Bronnen: zie onderschriften.

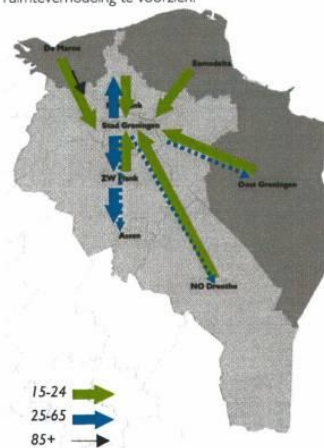
Gemeenten rondom de stad vervullen elk een eigen rol, met Haren als statusrijk excellent woonmilieu, Hoogeveen - Sappemeer als value-for-money en tussenliggende gemeenten als tussenvarianten.

☞ = keuzebeweging; status – kwaliteit – prijs.



Bron: marktonderzoek Groningen-Assen, Companen, 2010

Groningen werkt als magneet. Mensen verlaten de stad zo ver als nodig is om in hun gewenste prijs-ruimteverhouding te voorzien.



Bron: CBS, bewerking KAW, 2012

Uit het onderzoek Groei, Krimp en Migratie uit 2012, dat terugblijkt op verhuizingen vanaf 2011, blijkt dat de stad Groningen nog steeds gezinnen verliest aan de regiogemeenten:

- Er is een grote structurele stroom van jongeren (15-25) naar de stad Groningen (studie, starten op de arbeidsmarkt) uit heel het noorden en ook daarbuiten;
- Tegelijk is er een structurele stroom van vooral 25-40 jarigen vanuit de stad naar naastgelegen gebied, grofweg de regio Groningen-Assen. Deze leeftijdsgroep krimpt in de hele regio door autonome demografische factoren. De toestroom van jongeren naar Groningen en doorstroom van 25-39 jarigen naar de buurgemeenten tempert de krimp van deze leeftijdsgroep in regiogemeente en zorgt voor lichte groei in Stad Groningen.

Grofweg driekwart van de verhuizingen in de regio is niet woning gerelateerd en (dus) niet te beïnvloeden met bouwprogramma's. In de stad Groningen ligt dat anders: vertrekkers verhuizen juist wél vaak vanwege de woning (>50%) en de woonomgeving (>25%). Als we inzoomen op de overwegingen van vertrokken Groningers, dan verscherpt zich het beeld. Deze selectie is met 64 respondenten te klein voor statistisch betrouwbare uitspraken, maar biedt voldoende eenduidige uitspraken voor conclusies:

- Ruim tweederde van deze groep is 25 tot 45 jaar oud. Daarvan is de helft een gezin, de andere helft single of een stel. De overige waren bijna allemaal 45-65 jaar, meestal single of stel;
- De helft oriënteerde zich wél op Groningen en een kwart overwoog serieus om bij passende nieuwbouw te blijven;
- Tweederde van de vertrekkers verhuisde (ook) vanwege de woning, waarvan 80% ruimer wilde wonen en 60% meer tuin wenste en / of een betere woonomgeving (er waren

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

meerdere motieven gelijktijdig mogelijk). Eén van deze redenen was in 60% van de gevallen ook doorslaggevend;

- Vrijwel niemand ging er qua woonruimte, buitenruimte of woonomgeving op achteruit door de stad te verlaten. De concessies zaten in voorzieningen (60% van de vertrekkers), bereikbaarheid en woonlasten (elk 40%);
- Er was sprake van een 'opstroomprofiel' op de woningmarkt. De groep verliet in de helft van de gevallen een appartement en koos vrijwel uitsluitend voor gezinswoningen. De helft liet een sociale huur- of goedkope koopwoning achter, slechts een kwart koos daar opnieuw voor. 80% is hoger opgeleid (HBO of WO), de helft verdient twee keer modaal, tweederde kwam van binnen de ringweg en tweederde verhuisde naar de noord- of zuidflank van de stad.

Deze opsomming van motieven en concessies leert veel huishoudens in de leeftijdsklasse 25-45 jaargen zich oriënteert op Groningen maar toch de stad verlaten. Reden is: een ongunstige ruimteprijsverhouding. Deze hoogopgeleide, goed verdienende groep vertrekkers kiest nadrukkelijk voor meer ruimte en een andere woonomgeving voor in de nabijheid van de stad Groningen. Dat de helft van hen zich óók op de stad zelf oriënteerde is belangrijk voor de programmering! Zie ook de uitspraken over Meerstad in hoofdstuk 4.

Interessant is ook de selectie van **'afhakkers'** (mensen die zich wél oriënteerden maar niet naar de stad verhuisden) laat een vergelijkbaar profiel zien, ook vaak met een hoger inkomen, zij het iets ouder en vaak met opgroeiende kinderen. Een veelgehoorde reden voor zulke mensen om zich op de stad te oriënteren, is het ruime aanbod van onderwijsvoorzieningen voor hun kinderen. Ook zij willen een kwaliteitsstap maken en daar ook voor betalen. Deze groep woonde én woont vaak in een eengezins koopwoning. Groningen kan dus – bij een passend aanbod – ook meer oudere gezinnen uit de regio aantrekken.

De selectie **instromers van buiten** (102 respondenten) is gemiddeld ouder dan vertrekkers, vaker 45+ en 65+. Het zijn vaker singles of stellen, ze verdienen minder en zijn lager opgeleid. De woning speelde veel minder een rol in de verhuisredenen, voorzieningen en bereikbaarheid des te meer. Ze geven aan er qua woonruimte, tuin, omgeving én woonlasten op achteruit gegaan te zijn. Vaak maakten ze de stap van een eengezinswoning naar een appartement, in de vorige én de nieuwe situatie evenredig verdeeld over koop en huur. De toelichting in de open antwoorden wijzen vaak op samenwonen of echtscheiding.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Analyse trend vierkantemeterprijzen naar product en wijk: druk op vooroorlogse wijken

In aanvulling op de woonwensen en de terugblikken op de markt, vergelijken we de relatieve prijsontwikkelingen van segmenten en woonmilieus. Dit richt zich uitsluitend op de koopmarkt.

Tabel 2.6: Top 5 producten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Boven gemiddelde stijging (d.w.z. >40%)		Beneden gemiddelde stijging	
Bouwjaar 1900-1915	+65%	Bouwjaar 1960-1970	+22%
Bouwjaar 1915-1930	+55%	Bouwjaar 1970-1980	+30%
Bouwjaar <1900	+46%	Bouwjaar 1945-1960	+33%
		Bouwjaar 1980-2000	+34%
Uitschieters			
Vooroorlogs eengezins (>90m ²)	+50% tot +110%	Gezinswoningen jaren '60	-5% tot +25%
Grote eengezins >'00 (>120m ²)	+45 tot +75%	Gezinswoningen jaren '70	0 tot +25%
Appartementen '45 (>80m ²)	+55% tot +75%	Gezinswoningen '45-'60	0 tot 40%
Grote appartementen (>100m ²)	Tot +100%		

Tabel 2.7: Top 5 buurten met boven- of beneden gemiddelde prijsstijging in tijdvak 2003-2012. Bron: gemeente Groningen.

Bovengemiddelde stijging d.w.z. > 40%		Beneden gemiddelde stijging	
Villabuurt	+14%	Beijum-oost	-17%
Binnenstad (centrum, west, zuid)	+10%	Hoogkerk-dorp	-12%
Stadspark	+10%	De Hoogte	-10%
Coendersborg	+9%	Bloemenbuurt	-10%
Corpus Den Hoom Zuid	+ 7%	Beijum-west	-9%

Afgaand op deze cijfers is er in Groningen actueel een sterke marktpositie voor:

- Grote nieuwe eengezins koopwoningen groter dan 120m² (recente uitbreidingswijken);
- Vooroorlogse gezinswoningen (>90m²) en appartementen (>80m²) vooral in Groningen Zuid (boven-benedenwoningen), mede onder druk van opkoop van panden voor studentenhuisvesting;
- Ruime nieuwe appartementen, groter dan 100m² (centrum);
- Kleine nieuwe appartementen, kleiner dan 50m² (niet in tabel, nichemarkt).

Vroeg-naoorlogse woningen ('45 tot en met jaren '70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

2.3 Locaties

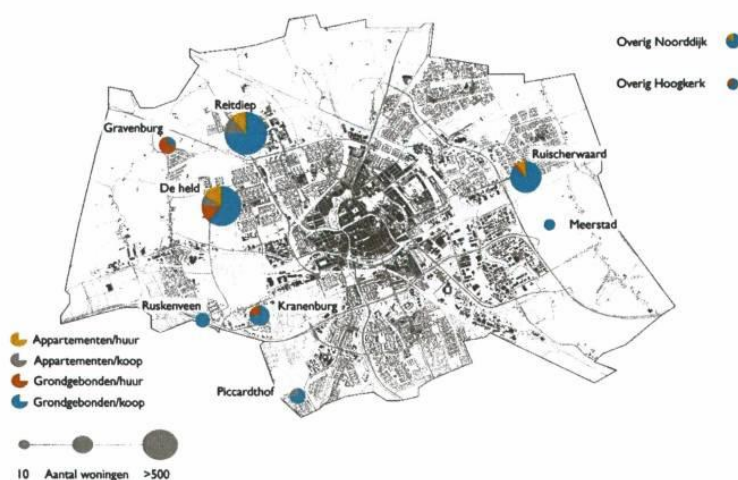
In deze paragraaf geven we voor de grootste locaties van de afgelopen tien jaar aan welke toegevoegde waarde zij hadden op de vraag.

Uitbreiding

In de figuur is te zien welke locaties de afgelopen jaren een rol speelden als het ging om groen en ruim wonen op een uitbreidingslocatie. We kijken terug tot 1997 omdat daarmee zichtbaar wordt dat uitbreiding de afgelopen tien jaar achter bleef. Het restant van Gravenburg en daarna Reitdiep waren de afgelopen tien jaar de belangrijkste locaties, samen met Ter Borgh, dat formeel buiten de gemeente valt. We zien Meerstad langzaam opkomen. Met dat pakket aan locaties bood Groningen weliswaar 'mainstream'-uitbreiding en excellent wonen aan, maar onvoldoende om de vraag optimaal te beantwoorden (zie vorige paragrafen).

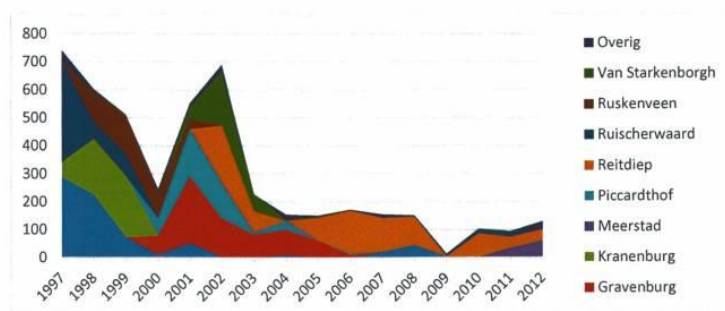
Op elk van deze locaties bestond het programma vooral uit eengezinskoopwoningen; de laatste tien jaar nam het aandeel vrije sector koop af van bijna driekwart naar iets meer dan de helft.

Figuur 2.5: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 2.6: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 op uitbreidingslocaties per jaar. Bron: gemeente Groningen.



Migratie binnen wijken

Uit verhuisgegevens hebben we herleid welke verhuisstromen binnen de stad Groningen het meest in het oog springen. De gegevens betreffen de jaren 2002 tot en met medio 2013. De conclusies sluiten aan op die van het marktonderzoek uit 2008:

- Veel verhuizingen vinden plaats over korte afstanden, binnen stadsdelen, bijvoorbeeld van Korrewegwijk naar Paddepoel, van Oud-Zuid naar Nieuw-Zuid, van Hoogkerk naar Nieuw West;
- Er zijn wijken met zeer negatief binnengemeentelijk saldo (maar ook veel instroom van buiten de stad, waaronder studenten): Oranjewijk / Schilderswijk, Oud-Zuid, Korrewegwijk / De Hoogte;
- Er was een verschuiving van bestaande westelijke woonwijken en Hoogkerk naar Nieuw West (nieuwbouwzoekers westzijde stad). De nieuwbouw aan de oostzijde is nog niet herkenbaar. De stroom naar Ter Borgh en Haren hebben we niet in beeld kunnen brengen, omdat dit gemeentegrensoverschrijdend is.
- We zien een verschuiving vanuit de Korrewegwijk / De Hoogte, Oud-Zuid en het Centrum naar de Oosterparkwijk, en van daaruit weer verschuiving naar nieuwe wijken aan de rand van de stad. Mogelijk is dit 'gentrificatie' (sociaal-culturele en economische opwaardering van oud stadswijken).

Vooroorlogse stad

Voorals sinds 2006 zijn veel woningen opgeleverd in de vooroorlogse stad. Daarbinnen zijn CiBoGa, Europapark en de optelsom van projecten in Oosterparkwijk en de binnenstad vooral bepalend geweest. Verder zijn er tal van kleinere en middelgrote bouwlocaties verspreid over de vooroorlogse stad. Globaal zijn de volgende producten aangeboden:

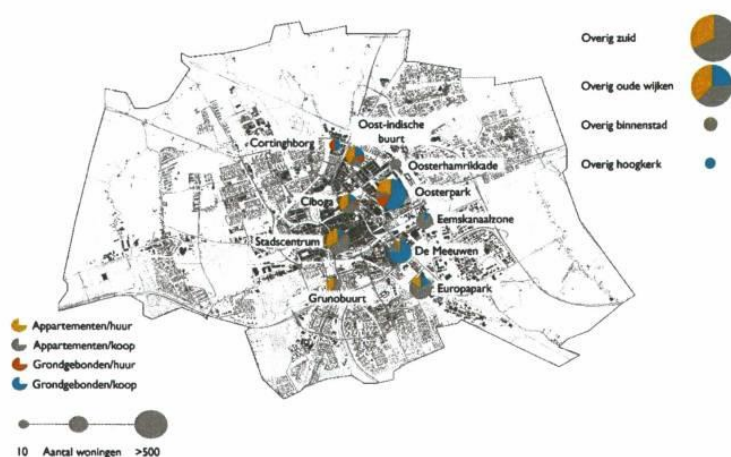
- Echt binnenstedelijke, kleinschalige locaties;
- CiBoGa, grootschalige ontwikkeling als verlengstuk van het centrum;
- Hoogbouwzones, zoals de Eernskanaalzone;
- Ontwikkelingen in of aan de rand van woonwijken, zoals in de Oosterparkwijk.

De vergelijking in paragraaf 3.1 laat zien dat er een zeer gevarieerd aanbod is geweest aan woningtypen. Zoals daaruit ook blijkt, was het aanbod koopappartementen erg ruim. Op het grootste deel van de locaties bestond het programma uit (deels) koopappartementen.

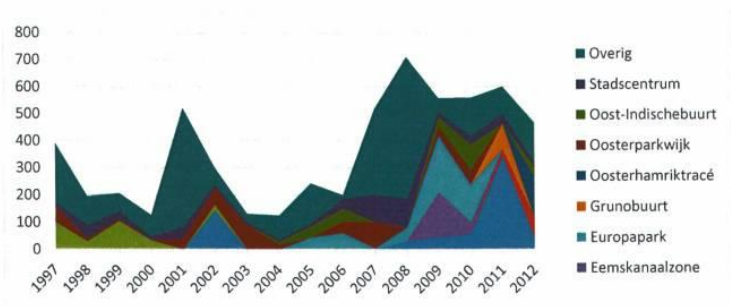
Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Marktsignalen laten nu zien dat dit segment (ruim) oververzadigd is. Een signaal uit de marktconsultatie is dat de koopappartementencomplexen vaak grootschalig waren, en dat er vaak weinig buitenruimte en beperkte parkeergelegenheid was. Dit lijkt in stedelijk gebied acceptabel, maar blijkt tegelijk voor veel mensen een reden om af te haken.

Figuur 2.7: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.8: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in vooroorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.

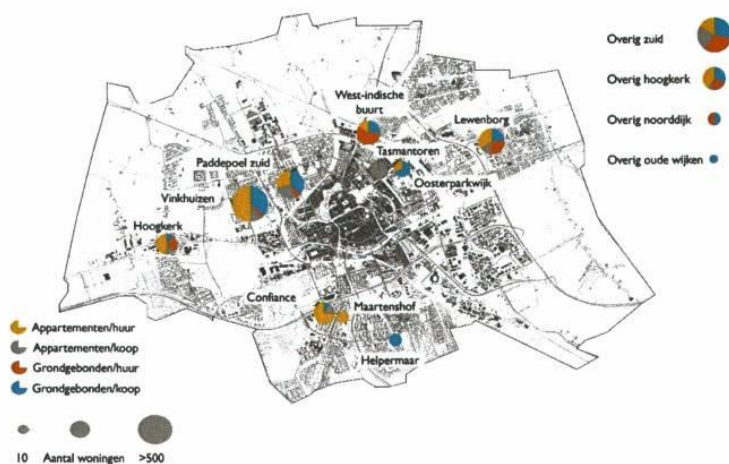


Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

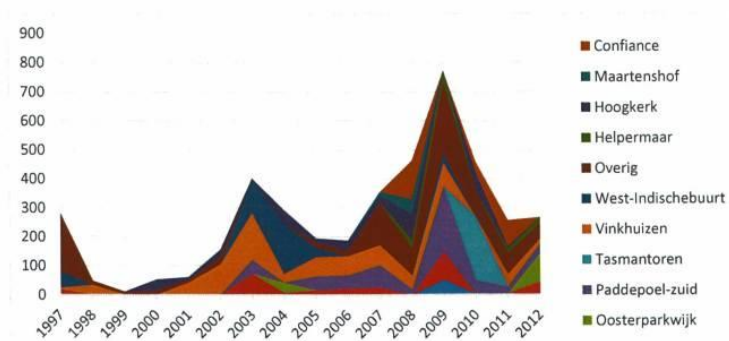
Naoorlogse wijken

Het programma in de naoorlogse wijken werd niet door één of enkele locaties bepaald, maar is vooral een optelsom van vele. Heel duidelijk is de opkomst te zien vanaf 2003. Momenteel (en naar verwachting ook de komende jaren) ligt de vernieuwing in deze wijken weer beduidend lager. Wel zien we de wijkvernieuwing in Vinkhuizen, Paddepoel-zuid en Lewenborg als een rode draad door de jaren heen lopen.

Figuur 2.9: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 2.10: De grootste bouwlocaties in tijdvak 2003-2013 in naoorlogse wijken, per jaar. Bron: gemeente Groningen.



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

2.4 Doelgroepen

We gaan in deze paragraaf in op specifieke wensen van doelgroepen ten aanzien van woningen en woonmilieus. We bespreken hier kort vier hoofdgroepen. In de bijlage zoomen we nader in op groepen.

Studenten

Uit de cijfers in hoofdstuk 2 blijkt dat het aantal studenten de afgelopen jaren explosief is gegroeid. Omdat er niet in hetzelfde tempo specifieke woonruimte voor hen gereed kwam, leidde dit onvermijdelijk tot toenemende druk op bestaande wijken. Het studentenonderzoek uit 2008 concludeert al dat het aantal studenten in de stad groter is dan gedacht. In dat onderzoek gaat Groningen uit van een extra behoefte aan 2.400 eenheden voor studenten. In de periode 2003-2013 kwamen ca. 1.100 eenheden gereed, overigens alle met oplevering na 2007. We constateren dat de groep studenten in de periode 2003-2013 wel enigszins bediend is met nieuwe jongerenhuisvesting maar dat de explosieve groei vooral in de bestaande, naoorlogse wijken terecht is gekomen, terwijl het aandeel studenten in sociale huurwoningen juist licht afnam.

Gezinnen

In eerdere decennia verloor Groningen veel gezinnen door suburbanisatie. Sinds de grote uitbreidingen in de jaren '80 is die trend afgebogen. De grote toestroom van jongeren en studenten naar Groningen vertaalt zich in een natuurlijke aanwas van gezinnen, waarvan een deel vertrekt en een deel blijft. Het aantal gezinnen in Groningen nam de afgelopen tien jaar toe en ook voor de komende periode wordt groei verwacht. Desondanks kent Groningen gelijktijdig een netto uitstroom van gezinnen, vooral naar aangrenzende gemeenten. Het gemiddeld vestigingsoverschot van Groningen als geheel is ruim 500 personen per jaar, maar onder gezinnen is het bijna -1.500 personen per jaar. Ter vergelijking: omliggende landelijke gemeenten trekken weliswaar gezinnen uit Groningen aan, maar kennen een natuurlijke krimp die nog groter is, met een afname van het totaal aantal gezinnen als gevolg.

Uit het verhuisgedrag en de motieven (migratieonderzoek Groningen, 2011) is te herleiden dat Groningen meer gezinnen had kunnen binden, vooral in de hogere marktsegmenten. Ongeveer de helft van de vertrekkers oriënteerde zich op de stad. Omgerekend naar huishoudens gaat het om ca. 400 gezinnen per jaar (uitgaande van 3,5 personen per huishouden). Als de helft daarvan te behouden was, ging het jaarlijks om 200 gezinshuishoudens, in totaal 2.000 in een periode van 2003-2013, op een totale voorraadgroei van 4.000 woningen. Ook een beperkt extra behoud van gezinnen leidt dus tot substantieel hogere vraag naar gezinswoningen. Belangrijk is de reden van vertrek: een woonwens in het hogere prijssegment, maar toch vaak prijsgebonden: zij wensen veel huis en tuin voor dat geld, een mogelijkheid die Meerstad wel kan bieden.

Singles en stellen

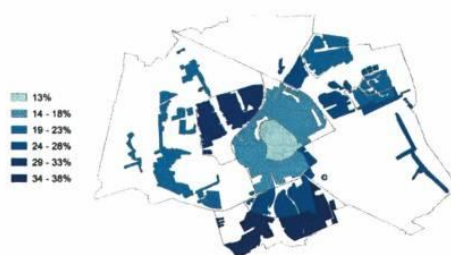
Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen (bron: Volis) en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

Senioren

In Groningen wonen relatief weinig senioren. Ze wonen binnen de stad vooral in Noordwest en Zuid. Uit onderzoek blijkt dat de meeste senioren zelfstandig wonen en dat graag blijven doen. De afgelopen tien jaar kwamen er ca. 1.600 huurappartementen gereed en ruim 2.200 koopappartementen, waarbij de koopappartementen overigens deels als huurwoningen worden

aangeboden, bij gebrek aan vraag. Corporaties, ontwikkelaars en makelaars geven aan dat de vraag van senioren de afgelopen tien jaar meer dan voldoende is ingevuld. De hoge slaagkans in de huursector en de matige afzet in de koopsector zijn daar tekenen van. Zie voor achtergrondinfo bij deze groep de PMC's 6 en 7 in de bijlage.

Figuur 2.11: Verdeling van 65-plussers in de stad. Bron: gemeente Groningen.



2.5 Hoogconjunctuur en crisis

De afgelopen tien jaren vormen een interessant tijdspad, met hoogconjunctuur en economische crisis. De extreme prijsstijgingen vonden plaats vlak voor 2003, maar ook in de periode 2003-2007 stegen de prijzen door, met absolute recordwaarden rond 2008.

De bankencrisis die in 2008 begon leek Nederland heel even niet te raken, maar ging vervolgens toch al snel over in een stevige recessie in heel Europa en specifiek in Nederland in een ernstige stagnatie op de woningmarkt, met minder doorstroming en minder nieuwbouw. De recessie houdt langer aan dan menigeeen verwachtte, en dat geldt ook voor de diepte en duur van de stagnatie en prijsdaling op de woningmarkt.

De Tweede Kamer¹ vat de ontwikkelingen van prijsexplosie tot stagnatie als volgt samen:

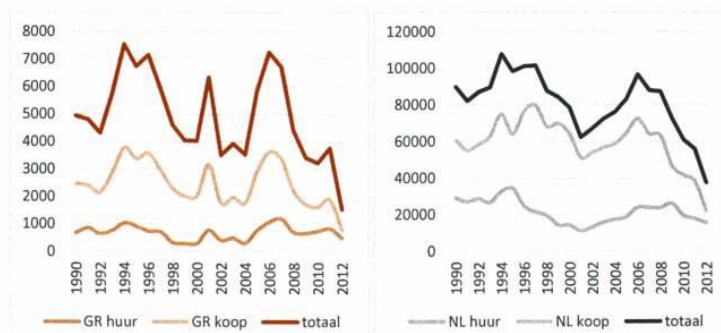
- Ruim twintig jaar prijsstijging: de vraag steeg, het aanbod reageerde niet. Uniek in de wereld.
- De prijsstijging werd vooral veroorzaakt doordat we meer konden en mochten lenen. Dit leidde tot een zeepbel. We kregen echter niet meer waar voor het geld.
- Voor consumenten zijn hypotheekmarkt en woningbouwproductie een black box. Weinig kennis, weinig begrip, weinig invloed.
- Waarschuwingen voor oplopende hypotheekschuld en grote risico's waren niet krachtig genoeg, werden niet gehoord, laat staan opgevolgd.
- De rijksoverheid had kunnen ingrijpen en oververhitting kunnen temperen, maar liet dat na.
- Er werd bewust gestuurd op schaarste. De opbrengst werd belangrijker dan voldoende bouwen. Niemand nam regie toen bleek dat er onvoldoende werd gebouwd.
- De concurrentie in de bouw is fors afgenomen.
- De verkoop van huurwoningen kon niet voor afkoeling zorgen van de koopmarkt.
- De koopwoning werd steeds minder aantrekkelijk voor huurders.
- Particulier opdrachtgeverschap kwam niet van de grond. De bouwplender stond het niet toe.
- Een historische dip in bouwproductie voorspelt forse prijsstijging in de toekomst.

De figuur laat zien hoe het aantal verleende bouwvergunningen terugliep. In de jaren 2009 t/m 2011 zien we een landelijke terugval van 25%, in 2012 met 55% ten opzichte van het langjarig gemiddeld 1990-2008, in de provincie Groningen zelfs met respectievelijk 35% en 70%.

¹ <http://huizenprijzen.tweedekamer.nl/#step1>

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 2.12: Aantal verleende bouwvergunningen 1990-2012 in Groningen (links) en Nederland (rechts). Bron: CBS.

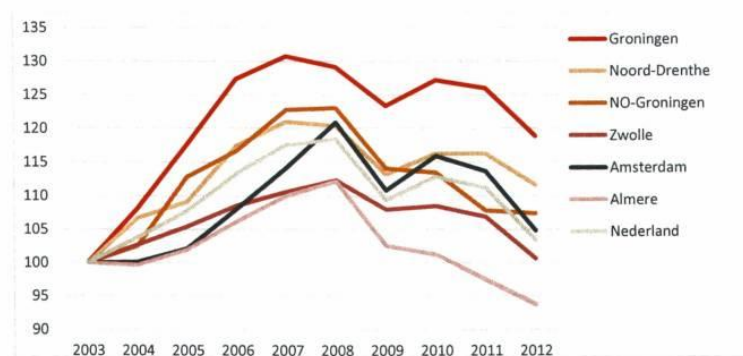


Per doelgroep betekent dit dat starters minder toetreden op de woningmarkt, bij gebrek aan vast werk en financieringsmogelijkheden, dat gezinnen niet de kwaliteitsstap maken die zij voor 2008 beoogden, dat senioren in de koopsector niet de stap maken naar een comfortabele huur- of koopwoningen bij gebrek aan mogelijkheden om de eigen woning te verkopen. Resultaat is ook een (uitgestelde) groei van het aantal huishoudens.

De behoefte aan woningen en meer kwaliteit is wel latent aanwezig, zoals blijkt uit recent woonwensenonderzoek en bij een herstellende markt kan dit leiden tot een inhaalbeweging op de woningmarkt. Overigens betekent dat niet dat de zeer ambitieuze beleidsscenario's voor woningbouw van vóór 2008 weer in beeld komen.

Per regio zijn er grote verschillen in de mate waarin de woningmarktcrisis de prijsontwikkeling, de doorstroming en de nieuwbouw raakt. In de volgende figuur is zichtbaar hoe Groningen afwijkt van andere regio's.

Figuur 2.13: Relatieve prijsontwikkeling van de koopvoorraad in een selectie van gebieden sinds 2003 (index = 100). Bron: NVM.



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Vooral in de periode 2003-2008 maakte Groningen een forse inhaalslag ten opzichte van het landelijk gemiddelde, regiogemeenten en andere steden in het land. Deels komt dit voort uit nieuwbouw in hogere marktsegmenten, maar vooral zal het voortkomen uit waarde stijging in de bestaande voorraad. Waar NVM-regio's als Almere en Zwolle een prijsterugval laten zien tot het niveau 2001-2003, houden steden als Groningen en Amsterdam nog het niveau van 2005 vast.

Opvallend is ook dat de regio's ten noorden en oosten van de stad Groningen sinds de piek een prijsdaling kennen van 17% tot 23%, Groningen zelf slechts 11% en ook Noord-Drenthe daalt met 11%. Het absolute prijsverschil tussen Stad Groningen en noordflank neemt daarmee toe. Het staatje illustreert hoe Groningen qua gemiddelde woningwaarde in absolute zin de noordflank voorbijgaat in de afgelopen tien jaar.

Tabel 2.8: Waardeontwikkeling in een selectie van gebieden sinds 2003. Bron: NVM.

Gemiddelde woningwaarde	Groningen	Noord-Drenthe	Noord- en oost Groningen	Nederland
2003	142.000	173.000	157.000	207.000
2012	169.000	194.000	160.000	214.000
Piek	190.000 (2007)	218.000 (2007)	192.000 (2007)	248.000 (2008)
Daling sinds piek	-11%	-11%	-19%	-14%

Concluderend: de stad Groningen heeft de laatste tien jaar een sterke prijsontwikkeling doorgemaakt, als uiting van een grote behoefte aan wonen in de stad. In de periode tot 2008 steeg de gemiddelde transactiewaarde zeer snel, in de periode na 2008 bleef het prijspeil relatief goed op peil.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

2.6 Conclusies

Groningen realiseerde de afgelopen tien jaar netto ca. 4.000 zelfstandige woningen (9.000 nieuwbouw, 2.000 sloop, 3.000 onttrekking anderszins zoals omzetting naar studentenhuisvesting). Dat netto aantal ligt duidelijk lager dan de voorspelde vraag: 8.000 woningen in tien jaar.

Groningen kan meer gezinnen binden én aantrekken

Groningen is een 'gezinnenfabriek': De stroom jongeren en studenten naar de stad vertaalt zich later in stellen en gezinnen. Een deel van hen waaiert na afstuderen uit over het hele land, een deel blijft in de stad wonen en een deel verkiest de buurgemeenten in de regio. Voor die buurgemeenten betekent dit enige compensatie voor het afnemend aantal gezinnen. In de stad Groningen leidt het tot een groeiend aantal gezinnen. Uit verhuismotieven weten we dat Groningen grote aantrekkingskracht heeft en – bij passend woonaanbod – nog meer gezinnen had kunnen binden en ook gezinnen (met vooral opgroeiende kinderen) had kunnen aantrekken. Zij wonen nu voornamelijk in direct aangrenzende gemeenten rondom de stad. Het is lastig om te schatten hoeveel huishoudens Groningen had kunnen behouden¹, maar het is duidelijk dat Groningen bij een hoogwaardig groen-stedelijk aanbod met een concurrerende prijs-ruimteverhouding beduidend meer groei kan realiseren!

Appartementenmarkt (ruim) voldoende bediend

De gewenste programmering in de periode 2003-2013 was ongeveer in drieën gedeeld naar vooroorlogse stad, naoorlogse stad en nieuwe uitbreiding. Dichter bij het centrum ligt de nadruk op appartementen, dichterbij de uitleg op eengezinswoningen. Groningen heeft de vraag naar appartementen voldoende bediend. Het aantal koopappartementen was weliswaar groter dan gewenst maar een deel daarvan is inmiddels omgezet in huurappartementen. Het ruime aanbod aan recente appartementen uit zich ook in relatief lage wachttijden voor senioren; zij zijn goed bediend in de stad.

Behoeft aan wonen in groene milieus onvoldoende bediend

Het aandeel woningen op een uitbreidingslocatie was slechts 15% (tegenover 45% in de periode 1997-2002). Groningen heeft wél voorzien in de behoefte aan eengezinswoningen, zij het vaak in de vorm van rijwoningen, terwijl de behoefte vaker uitging naar tweekappers en vrijstaand wonen. Conclusie is dat Groningen onvoldoende inspeelde op de behoefte aan hoogwaardig groen-stedelijk wonen. Vraag is wel of Groningen – met oog op hoge grondprijzen – een regionaal concurrerend product kan bieden.

Aanbod jongerenhuisvesting was onvoldoende om druk op bestaande stadswijken te verlichten

Het aantal studenten nam explosief toe, maar het aantal speciale jongerenwoningen niet in die mate. Jaarlijks kwamen gemiddeld ruim 100 jongerenwoningen gereed, tegenover een groei van het aantal BAR's met bijna het tienvoudige. Conclusie is dat deze groep in de bestaande voorraad is opgenomen, waarschijnlijk door omzetting van grote aantallen zelfstandige woningen en andere gebouwen naar studentenhuisvesting. Dat gebeurde eerst vooral in de vooroorlogse wijken. Door

¹ De jaarlijkse uitstroom van huishoudens binnen de regio in de leeftijdsklasse 25-40 jaar is ongeveer 1.200 personen, grofweg 500 huishoudens. Een kwart van deze groep geeft in de enquête naar verhuismotieven aan ze waren gebleven bij een passende woning. Maximaal zou Groningen dus jaarlijks ruim 100 huishoudens kunnen binden. De reële huishoudensgroei was 300 per jaar, terwijl 600 de ondergrens was van prognoses uit die periode. Dat bestempelt de kans die Groningen heeft om na 2013 meer gezinnen te binden / trekken.

normering van het aantal studentenhuizen in vooroorlogse wijken verplaatst de druk zich nu naar naoorlogse wijken. Snellere nieuwbouw of herbestemming van andersoortige gebouwen voor jongerenhuisvesting had de druk op vooroorlogse stadswijken kunnen verlichten. Omdat verhuur van woningen aan studenten een goed rendement oplevert, stegen de prijzen van ruime woningen in vooroorlogse wijken bovengemiddeld. Hierdoor is ook de behoefte aan vooroorlogs stedelijk wonen voor zelfstandige huishoudens onvoldoende bediend. Groningen heeft regionaal een monopolie op dit woonmilieu en kon – zeker bij grondgebonden producten – meer mensen aan zich binden.

Kortom

Senioren in de stad zijn relatief goed bediend. Gezinnen met een groen-stedelijke woonwens aan de bovenkant van de markt hadden vaker behouden kunnen worden bij een passend programma aan ruime woningen. Jongeren en studenten treden hoe dan ook toe tot de markt maar zorgden bij gebrek aan specifieke huisvesting voor extra druk op vooroorlogse wijken. Dit zorgt voor onvoldoende aanbod aan (ruime, liefst grondgebonden) woningen in vooroorlogse wijken voor zelfstandige huishoudens met een stedelijke woonwens.

3. Vooruitblik: vraag, aanbod, programma

In dit hoofdstuk gaan we in op de kwantitatieve vraag (aantallen) en de kwalitatieve vraag (producten). We gaan in op de mate waarin de programmering inspeelt op de behoefte en zoomen in op enkele belangrijke locaties.

3.1 Kwantitatieve vraag

Voorstel: aanhaken op het regionale 1.500 scenario

Als het verleden van prognoses ons één ding leert, is dat voorspellen nooit lukt. Ook nu lopen de prognoses ver uiteen, helemaal als je inzoomt op subgroepen. We benoemen hierna welke trendmatige ontwikkelingen de komende decennia door kunnen zetten en waarom. In de bijlage zetten we de verschillende prognoses preciezer uiteen.

Tabel 3.1: Ontwikkeling van doelgroepen in drie tijdvakken.

Groep	2003-2013	2013-2023	2023-2033	Motivatie
Studenten / 15-25 jr	Zeer sterke groei	Beperkte groei	Stabiel	Ontgroening algemeen, tot 2023 toestroom studenten.
25-45 jaar	Beperkte groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Eenzijds: groep krimpt landelijk. Anderzijds: Groningen kan beter!
45-65 jaar	Sterke groei	Stabiel	Stabiel	Babyboom-effect
65-85 jaar	Stabiel	Sterke groei	Beperkte groei	
85+	Beperkte groei	Beperkte groei	Toenemende groei	
Gezinnen	Groei	Beperkte groei	Beperkte groei	Structurele verhuistrend naar steden. Landelijk wel een krimpgroep.
Singles	Groei	Groei	Groei	Stabiliseert in aandeel, maar groeit mee. Deels door vergrijzing.

Totale groei van inwoners en huishoudens

Een groei volgens een midden scenario van alle betrokken prognoses sluit op hoofdlijnen aan op het scenario 1.000 woningen dat in regionaal verband is benoemd¹. Het scenario hoog komt uit op het niveau van scenario 1.500², waar in het geval van Groningen regionaal voor is gekozen. Beide varianten betekenen een verbetering van de netto voorraadgroei in vergelijking met de vorige tien jaar en komen meer in de buurt van de waarden uit de jaren '80 en '90. Er zijn goede redenen om aan te nemen dat Groningen – bij een passend bouwprogramma – met meer zelfstandige huishoudens kan groeien dan in de afgelopen jaren het geval was (zie paragraaf 3.5).

¹ 4.125 woningen versus 3.965 woningen volgens de regionale herijking;

² 5.660 woningen versus 5.950 woningen volgens de regionale herijking

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

We stellen voor om het hoge scenario aan te houden; een stevige maar regionaal verankerde ambitie.

Tabel 3.2: Ontwikkeling doelgroepen na 2013, in drie scenario's. Bron: rode draad uit prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

	2013-2023 (laag / midden / hoog)			2023-2033 (laag / midden / hoog)		
	Inwoners	9500	13000	17000	4500	9000
Huishoudens	4500	7000	9500	2000	5000	8000
- Zelfstandig	2550	4125	5660	2000	4500	7000
- Student	1950	2875	3900	0	500	1000

Naar subgroep, 2013-2023

Uitgesplitst naar subgroep zien we vooral de groep huishoudens van 65 tot 85 jaar sterk groeien, maar ook andere groepen groeien: jonge en oudere gezinnen, studenten, jonge singles en stellen.

Tabel 3.3: Totale ontwikkeling van inwoners en huishoudens 2013-2023. Bron: rode draad in prognoses (GbPro, provincie, Primos, Pearl)

2013-2023	Bevolking			Huishoudens		
0-15	3500	3750	4500			
15-25	500	1000	1500	0	250	500
25-45 jaar	1500	2000	2500	1000	1250	1500
45-65 jaar	-500	0	500	-500	250	1000
65-85 jaar	5000	6000	7500	4000	5000	6000
85+	0	250	500	0	250	500
Studenten				1950	2925	3900
Gezinnen				1000	1500	2000
Single & samen				3500	4500	7500

3.2 Kwalitatieve vraag

We brengen langs meerdere lijnen de kwalitatieve vraag in beeld en maken daarbij onderscheid tussen zelfstandige huishoudens en de markt voor jongerenhuisvesting en studenten. Bij zelfstandige huishoudens brengen we in beeld:

1. Uitkomsten van de terugblik;
2. Woonwensen volgens het WoON (2006, 2009, 2012);
3. Socrates.

Tot slot van deze paragraaf gaan we in op subgroepen op de markt.

1. Vooruitkijken door terug te kijken

In hoofdstuk 2 analyseerden we eerdere onderzoeken, gedrag en motieven, wensprogramma en realisatie van woningen. De belangrijkste marktsignalen daaruit waren:

Tabel 3.4: Marktkansen en risico's.

Kansen:

- Behoud van stellen en gezinnen met hogere inkomens; zij zochten eengezins koopwoningen met veel ruimte voor een hoge prijs en een betere omgeving dan de schilwijken waaruit zij vaak vertrokken. Ze vonden dat in de suburbane buurgemeenten. Aanbod voor deze groep is gewenst in nieuwe groene wijken.
- Tegelijk is er druk op de markt voor grondgebonden en gestapelde koopwoningen in de vooroorlogse stad, mede doordat zij worden opgekocht voor studentenhuisvesting. De woningen moeten groter zijn dan 80 a 90 m². Kansen liggen vooral in Groningen Zuid.

Risico's:

- Er zijn te veel koopappartementen gerealiseerd in de periode 2001-2012.
- Vroeg-naoorlogse wijken en woningen ('45 tot en met jaren 70, deels zelfs jaren '80), zowel appartement als eengezins, zijn relatief kwetsbaar.

2. Woonwensen volgens het WoON

We vergeleken de gegevens uit drie opeenvolgende edities van het WoON, te weten 2006, 2009 en 2012. Daarbij maakten we gebruik van een eenvoudige maar doeltreffende vergelijking:

- De huidige woonsituatie van verhuigeneigden;
- De gewenste woonsituatie van verhuigeneigden;
- In de gemeente Groningen (n=257 tot 360), de regio Groningen-Assen (n=433 tot 606) en een serie gelijksoortige steden als Groningen, inclusief de stad zelf, namelijk Zwolle, Deventer, Nijmegen en Maastricht¹ (n=1123 tot 1769).
- Naar woningtype en woonmilieu.

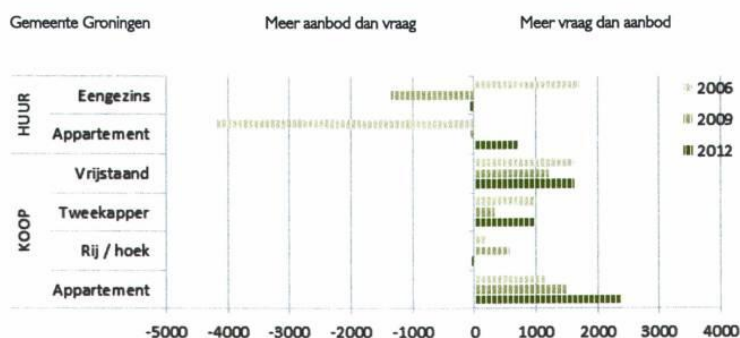
Voor het onderzoeksgebied van de gemeente Groningen vertaalden we het huidige en gewenste profiel in absolute waarden, door de gemiddelde mutatiegraad van het CBS te gebruiken en door de groei van het aantal huishoudens mee te wegen.

¹ Dit zijn provinciesteden met een relatief groot verzorgingsgebied, groter dan 100.000 inwoners, met een relatief grote vooroorlogse voorraad.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Hierna volgen de uitkomsten van deze vergelijking. Uitgebreide data is opgenomen in bijlage 2.

Figuur 3.1: vraag en aanbod onder verhuiseigenheden volgens drie edities van het WoON. Bron: WoON, bewerking KAW.



Conclusies:

- We gaan uit van een totaalprogramma van netto 5.700 zelfstandige woningen tussen 2013 en 2023 (9.500 eenheden, waarvan 3.900 voor studenten);
- De vraag naar gezinskoopwoningen ligt tussen 2.000 en 2.500 woningen. Ongeveer de helft van die vraag richt zich op voor het woonmilieu 'landelijk wonen' of 'centrum-dorps', een vraag waar Groningen met Meerstad deels op kan inspelen (zie aannames wensprogramma hierna). De effectieve vraag vanuit de stad Groningen komt uit om ca. 1.250 woningen, waarvan ca. 1.000 in groen-stedelijke milieus en 250 in centrum-stedelijke milieus¹.
 - o In groen-stedelijke woonmilieus is er vraag naar vooral vrijstaand wonen en tweekappers, geen rijwoningen.
 - o Waar er voorheen altijd een aanbodoverschot was in de 'buitencentrummilieu' (globaal de naoorlogse woonwijken tot en met Vinex), is dat overschot nu opgelost en dat is een signaal dat realisatie van groen-stedelijk wonen in bestaand stedelijk gebied succesvol kan zijn.
- Ook is er in theorie vraag naar koopappartementen, ca. 2.000 woningen, vrijwel uitsluitend centrum-stedelijk². Uit de marktconsultatie blijkt echter dat de markt nu verzadigd. Ook de eerstkomende jaren zal de behoefte beperkt zijn, doordat corporaties de appartementen te koop zullen aanbieden nadat zij deze in de afgelopen jaren overnamen van ontwikkelaars. Zie ook de uitspraken van makelaars: kleinschalig, niet te duur, buitenruimte en parkeren, op een gewilde plek zijn factoren om nog koopappartementen te kunnen ontwikkelen;
- Hoewel de doelgroep 65-85 jarige Stadgers de komende jaren snel toeneemt, bestaat deze groep voor een belangrijk deel uit honkvaste bewoners. Zelfs wanneer zij in woonwensenonderzoek aangeven te willen verhuizen, doen zij dat in praktijk vaak niet. Zij zijn vaak kritisch en hebben vaak een gunstige huidige woonsituatie (bestaande, ruime gezinskoopwoning). In vergelijkbare steden als Groningen zien we een soortgelijk beeld qua

¹ Met gezinswoningen in centrum-stedelijke milieu bedoelen we niet het stadscentrum maar vooral de stadse wijken er dicht bij, zoals de Korrewegwijk, Oosterparkwijk, rivierenbuurt, etc. Kortom: wijken met een directe gevoelsmatige verbinding met het stadscentrum. Zie ook de rode, paarse en oranje woonmilieus in het onderzoek Woonmilieus in Stad.

² In tegenstelling tot centrum-stedelijke gezinswoningen kan het hierbij juist wél gaan om het stadscentrum zelf, maar ook om omliggende wijken.

woningtypes en woonmilieus. De behoefte aan koopappartementen is daar duidelijk kleiner.

Dit is een extra reden om de reële vraag naar koopappartementen kritisch te volgen;

- Er was vooral in 2006 een zeer groot aanbodoverschot aan huurappartementen. We zien dat dit overschot ongeveer is opgelost. De grote vernieuwingsslag in de stad draagt daar uiteraard aan bij. De marktconsultatie leert dat juist in dit segment nu een grote extra vraag is.
- De markt voor eengezins huurwoningen is ongeveer in balans.
- Aanvullend op de stedelijke vraag is er een druk vanuit de omliggende gemeenten in de regio Groningen-Assen. Daar is een groeiend overschot aan centrum-dorps wonen gemeten, terwijl er behoefte is aan centrum-stedelijk wonen. Dat zijn gunstige tekenen voor het vestigingsklimaat van de stad Groningen.

3. Socrates

De Socratesprognose is geen demografische prognose maar een marktprognose. Het brengt in beeld welke segmenten en woonmilieus gevraagd worden. Daarbij neemt het de uitkomsten van het WoON 2009 als basis. In 2013 of 2014 verschijnt een actuele Socratesprognose op basis van WoON2012; deze was nog niet voorhanden bij dit onderzoek.

Tabel 35: Woningbehoefte per woonmilieu volgens twee varianten op het WoON-onderzoek. Bron: ABF, bewerking KAW.

	Vooroorlogs	Naoorlogs	Uitleg / groenstedelijk
Socrates	40%	25%	30%
WoON2012	45%	20%	30%

Socrates gaat uit van 50% huur in de nieuwbouw, op basis van het WoON2012 komen wij lager uit, op ca. 35% nieuwbouw, en na verrekening van sloop op netto ongeveer 15%.

Rode draad vertaald tot wensprogramma 2013-2023

De programma-indicaties vanuit WoON 2012 en de nuances daarbij uit de terugblik en marktconsultatie maken het mogelijk een wensprogramma op te stellen. Een cruciale bijstelling in het wensprogramma ten opzichte van het WoON is een lager reëel gewenst aantal koopappartementen.

We doen aannames:

- We hanteren de WoON 2012 verdeling van de behoefte naar woonmilieu: vooroorlogse stad: <45%, Naoorlogse stad: <20%, Groene uitleg: ca. 40%;
- Daarbij hebben we de helft van de behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen meegenomen, de andere helft niet. Reden is dat uit terugblikkend onderzoek blijkt dat Groningen ongeveer de helft van de vertrekkers naar dorpen en landelijk gebied had kunnen behouden bij een passend ruim en groen aanbod;
- Sloopaanname van 1.125 woningen tot 2023¹, waarvan 80% appartementen;
- WoON2012 gaat uit van netto 15% huur. We verhogen dat naar 30%, met oog op trends en marktconsultatie. Doordat er ook gesloopt wordt leidt dat tot een aandeel in de bruto nieuwbouw van 45% tot 50%;
- Netto effect eengezins huurwoningen ongeveer nul. Realisatie in de stad is nauwelijks mogelijk voor corporaties. We compenseren alleen de sloop in dit programma;

¹ Gemiddelde jaarlijkse sloopaantallen in de periode 2003-2012 volgens Sysvov, daarvan ongeveer 50% met oog op a. de grote reeds gerealiseerde vernieuwing en b. de beperktere mogelijkheden voor vernieuwing.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

- We stellen de verhouding huur-koop binnen de appartementenmarkt fors bij ten opzichte van WoON2012. Alle marktsignalen wijzen op een verzadigde markt voor koopappartementen. Kleinschalig ontwikkelen kan nog wel, en dan buiten het topsegment, met aandacht voor parkeren en buitenruimte en dicht bij het centrum. In plaats van 25% huur binnen de appartementenmarkt rekenen we op 65%;
 - Het aandeel appartementen per woonmilieu schatten we in op 85% in vooroorlogse stad, 75% in de naoorlogse stad, 25% in de groene uitleg.
- Deze aannames zijn sterk sturend voor de wensprogrammering.

De tabel hierna presenteert het wensprogramma in drie scenario's. Nota bene: lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect

Figuur 3.2: Herleid wensprogramma 2013-2023 in drie groeiscenario's. Bronnen: WoON, marktconsultatie.

	HOOG 5.700			MIDDEN 4.125			LAAG 2.550		
	Netto	Nieuw	Sloop*	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Vooroorlogs	2500		-	1800		-	1125		-
eengezins koop	375		-	275		-	175		-
eengezins huur	0		-	0		-	0		-
appartement koop	875		-	625		-	400		-
appartement huur	1250		-	900		-	550		-
Naoorlogs	1075	2200	1125	775	1900	1125	475	1600	1125
eengezins koop	375		-	300		-	225		-
eengezins huur	-100	125	225	-100	125	225	-100	125	225
appartement koop	150		-	125		-	75		-
appartement huur	650	1550	900	475	1375	900	275	1175	900
Groene uitleg	2125		-	1550		-	950		-
eengezins koop	1500		-	1050		-	625		-
eengezins huur	100		-	100		-	100		-
appartement koop	325		-	225		-	150		-
appartement huur	200		-	150		-	100		-
Studenten	3900		-	3900		-	3900		-
kamers	2600		-	2600		-	2600		-
appartementen	1300		-	1300		-	1300		-
Totaal	5.700	6.725	1.125	4.125	5.250	1.125	2.550	3.675	1.125
eengezins koop	2250		-	1625		-	1000		-
eengezins huur	0	225	225	0	225	225	0	225	225
appartement koop	1350		-	975	975	0	600	600	0
appartement huur	2100	3.000	900	1525	2425	900	950	1850	900

* We laten herbesteding nu buiten beschouwing, omdat we het programma voor studentenhuizing invoegen en daarmee zou herbesteding veel minder omvangrijk moeten zijn.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Studenten en jongeren

Omdat de groep studenten en jongeren een substantieel deel van de markt vraag bepalen, lichten we hun kwalitatieve woonvoorkeuren hier uit. De landelijke monitor studentenhuysvesting (2012) geeft inzicht. Tot 2020 is er volgens deze analyse behoefte aan:

- 220 kamers met gedeelde voorzieningen, tot 300 euro;
- 2.470 kamers met eigen voorzieningen (900 eenheden tot 300 euro, 1.550 eenheden tot 400 euro);
- 1.230 zelfstandige studentenwoningen (600 eenheden tot 400 euro, 600 eenheden vanaf 400 euro).

In totaal een programma van 3.900 eenheden, waarvan tweederde onzelfstandig.

Creëren van woonruimte voor studenten en jongeren is belangrijk om a. toekomstige groei te bedienen maar ook om b. de ontstane druk van de afgelopen jaren te verlichten. Dat kan naast nieuwbouw ook met herbestemming van bestaande vastgoed zoals kantoren of verzorgingshuizen en met tijdelijke units. Op langere termijn stopt de groei van het aantal studenten naar verwachting, dus flexibele oplossingen verdienen de voorkeur.

Gezinnen

Alle marktsignalen bij elkaar wijzen op een blijvend grote behoefte aan eengezinswoningen, in groene uitlegwijken maar ook in buurten met een directe verbinding met het centrum. Vooral de bouw van hoogwaardig grondgebonden wonen bleef de afgelopen tien jaar achter bij de behoefte en bij de trends uit de decennia daarvoor.

Woonwensen wijzen ook nu weer op hoogwaardige gezinskoopwoningen, maar op dit moment is het de economische stagnatie die voor meer behoefte aan goedkope producten leidt. De opleving van de verkopen in Meerstad door het aanbieden van woningen in lagere prijsklassen is daar een goed voorbeeld van.

Overigens wijzen makelaars en marktpartijen op de diversiteit van de Groninger markt. De markt bestaat meer en meer uit een optelsom van niches en gevarieerd bouwen, in type, prijs en woonmilieu.

Singles en stellen tot 65 jaar

Onder de groep singles en stellen vallen jongeren die 'aanstaand gezin' zijn, maar specifiek in Groningen ook veel mensen die definitief geen kinderen krijgen. Zij wonen nu vaak in middelde huurappartementen in de stad. Deze groep stabiliseert enigszins in omvang en er zijn geen grote vraagverschuivingen. Wel worden de Babyboomers onder hen de komende jaren ouder dan (65+). Zie hierna.

Senioren 65+, 85+

Prognoses wijzen op grote groei van deze leeftijdsgroep. De analyses GoudWonen en de update van Zorgen voor Morgen wijzen echter op overschotten aan speciale seniorenwoningen in de stad Groningen. Senioren geven aan graag zelfstandig te blijven wonen. Problemen bij een zorgvraag beperken zich in eerste instantie vaak tot traplopen of tuinonderhoud. Dergelijke problemen zijn doorgaans prima op te lossen zonder verhuishoodzaak. Verder uitgesplitst zien we:

- Singles en stellen die nu nog (net) geen 65 jaar oud zijn. Zij wonen al vaak in appartementen en onder hen is geen grote vraagverschuiving te verwachten;
- Empty-nesters (voormalige gezinnen). Het overgrote deel van hen maakt helemaal geen stap in de wooncarrière maar blijft gewoon wonen in de huidige gezinswoning. Bij verkoop van de

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

woning gaat het vrijkomende budget doorgaans volledig op aan een nieuwe woning, vaak comfortabeler maar ook kleiner, terwijl de verwachtingen vaak uitgaan naar 'lekker leven van de overwaarde';

- Anders ingestoken: de opkomst van rode en blauwe leefstijlen onder senioren. Dit betekent vooral een groeiende variatie in de vraag naar woonproducten, zowel in de zelfstandige woningvoorraad als bij intramuraal wonen.

Uitgedrukt in concrete producten:

- Weinig dynamiek onder senioren in de bestaande voorraad eengezinswoningen;
- Een overschot aan dure grootschalige koopappartementencomplexen maar wel kansen voor kleinschalige complexen in het goedkope en middeldure segment, in alle woonmilieus.

Dat deze groep vaak in een gezinswoning blijft wonen en dus niet doorstroomt, betekent een extra vraagdruk op de markt voor eengezinswoningen!

Kader: verschil in marktkracht tussen zuidwest en noordoost

Naast een indeling naar woningtypen en woonmilieus is ook de windrichting bepalend voor de gewildheid onder bewoners en de kansrijkheid van projecten. Uit cijfers zoals vierkantemeterprijzen en uit ervaringen van makelaars en ontwikkelaars blijkt dat de zuid- en westzijde van de stad op voorhand al een grotere gewildheid kent en daarmee zijn projecten aan die kant van de stad kansrijker. Dit heeft te maken met verbinding met de rest van het land, landschap en imago. Dit betekent dat projecten aan de noord- en oostzijde op andere punten onderscheidend moeten zijn, waarbij vooral de prijs belangrijk is. Zie de illustratie.

Figuur 3.3: Epicentrum van de marktvraag in Groningen. Bron: consultatie, marktgegevens NVM en gemeente Groningen.



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3.3 Programma en match met de behoefte

In de match hierna vergelijken we het wensprogramma (paragraaf 4.2) met de geplande realisatie van woningen, bij scenario HOOG:

- 17.000 personen;
- 9.500 huishoudens;
- 5.700 netto voorraadgroei van zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop);
- 3.900 studenteneenheden via nieuwbouw of herbestemming.

De koers van de afgelopen tien jaar wordt losgelaten: de grote productie (nieuwbouw en sloop) in naoorlogse wijken verdwijnt. De focus ligt op uitbreiding (zoals ook in de jaren vóór 2003), en de vooroorlogse stad (vooral de randen daarvan, zoals de Eemskanaalzone). Daarmee bedient Groningen de twee belangrijkste woonbehoeftes: groen en ruim of stedelijk nabij het centrum.

Tabel 3.6: Wensprogramma versus programma per woonmilieu, 2013-2023. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.

Per jaar	Vooroorlogse stad			Naoorlogse stad			(recente) Uitbreiding			Totaal		
	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop	Voorraad	Nieuw	Sloop
'13-'23												
Wens	2.450	2.450	0*	1.050	2.175	1.125*	2.100	2.100	0	5.700	6.725	1.125*
Programma	3.362	3.362	0*	<0	1.123	1.125*	2686	2686	0	5696	7171	1.125*

* Aanname, de helft van de fysieke sloop van de afgelopen tien jaar. Een deel zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwpoging in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

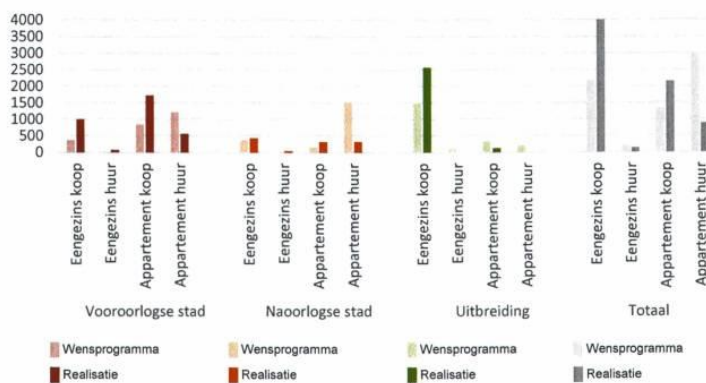
Als we verder inzoomen op woningtypes per woonmilieu, dan blijkt dat de totale planning ook kwalitatief op hoofdlijnen passend is bij het wensprogramma.

- Meer eengezins koop gepland dan waar woonwensen op wijzen.
- Meer koopappartementen gepland dan waar woonwensen op wijzen;
- Weinig huurappartementen gepland;
- Eengezins huur: weinig gepland en weinig gevraagd;
- Programma in naoorlogse stad is beperkt en elders juist ruim.

Een hoger aandeel eengezins koop, ook in de bestaande stad, zal eerder positief uitpakken op de marktvraag dan negatief. De huidige verzadiging van de markt voor koopappartementen is daarentegen juist een risico.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 3.4: Wensprogramma versus bouwprogramma, per woonmilieu. Bron: wensprogramma op basis van marktanalyses en programma op basis van informatie gemeente Groningen.



Jongerenhuisvesting

Voor jongeren zijn maar liefst 3.200 woningen gepland, alle goedkope huur, alle de komende vier a vijf jaar. Uit paragraaf 5.1 en 5.2 bleek dat er behoefte is aan ongeveer 1.250 zelfstandige woningen om groei op te vangen, naast ruim 2.500 extra onzelfstandige eenheden. Bij realisatie van de geplande 3.200 woningen voor jongeren verlaagt Groningen de druk op studentenhuishuizing en vooral de druk op zelfstandige woningen in vooroorlogse wijken drastisch. Overigens zijn er meer wegen die naar Rome leiden: transformatie van commercieel vastgoed tot jongerenwoningen, labelen van een deel van de corporatievoorraad... met als actueel en succesvol voorbeeld de campagne Campus Groningen.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3.4 Locaties

In deze paragraaf behandelen we kort de karakteristieken van de grotere bouwlocaties in de stad. We besluiten met samenhangende conclusies.

Vooroorlogse stad

Het programma in de vooroorlogse stad is fors. Volgens planning komen er in de periode 2013-2023 3.350 zelfstandige woningen gereed, waaronder:

- CiBoGa 375, grotendeels grondgebonden koop;
- Cortinghborg, deels gereed, 230, huur, mix grondgebonden en appartementen;
- De Meeuwen 190, eengezins koop;
- Eemskanaalzone 1.000, waarvan ruim ca. 650 koopappartementen, rest grondgebonden, in de periode 2003-2026 nog een resterende 200 waarvan een deels grondgebonden;
- Grunobuurt, 335, appartementen, mix huur koop;
- Kempkensberg, vooral koopappartementen;
- Korrezoom, 280 koopappartementen;
- Oosterhamrikkade, 270 vooral koopappartementen;
- Oosterparkwijk (stadion, Paradijsvogelstraat, Florakade): 350, mix huur koop, appartement en grondgebonden, kort na 2023 resterend enkele tientallen;

Aanvullend is er jongerenhuisvesting: 1.250 goedkope huurappartementen, waaronder UMCG / RUG 200, Friesestraatweg bijna 500, Zeeheldenbuurt 450.

Dit is een programma met vele en gevarieerde projecten, van groot tot klein, van appartementen tot grondgebonden, huur en koop, duur en goedkoop.

Momenteel zijn diverse locaties in ontwikkeling in vooroorlogse wijken. Daar komen voor 2023 nog enkele grote locaties bij, vooral de Eemskanaalzone:

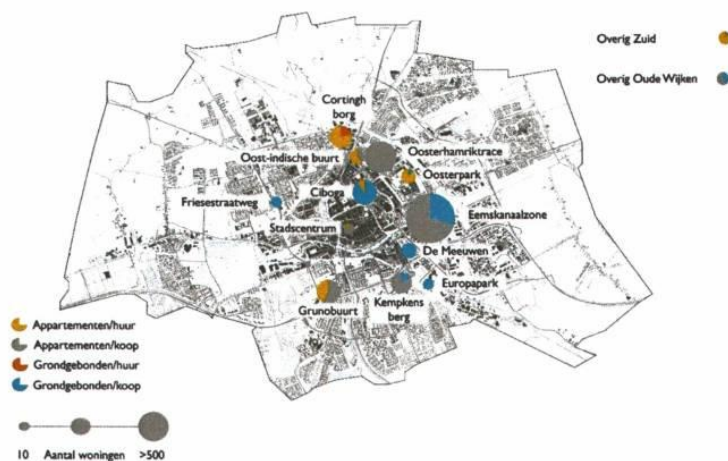
- CiBoGa is – zeker bij een grondgebonden programma – een unieke woonlocatie in de stad.
- Locaties als Cortinghborg, Korrezoom, Oosterhamrikkade, Florakade, Paradijsvogelstraat liggen in de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Dit zijn wijken die enerzijds een redelijk positief imago hebben in de stad, anderzijds op een aantrekkelijke manier verbonden zijn met het stedelijk weefsel, waar een belangrijke groep waarde aan hecht (zie Woonmilieus in Stad);
- Locaties als De Meeuwen, Grunobuurt, Kempkensberg liggen aan de gunstige zuidzijde van de stad, met snelle verbinding richting hoofdstation en A28 / A7;
- Eemskanaalzone is een gebied dat 'gemaakt' moet worden. Een gestage overgang van bedrijfsterein naar woongebied. Heeft door zijn ligging veel potentie.

Terwijl de markt verzadigd is, zijn er opnieuw veel koopappartementen gepland, en tegelijk zullen corporaties vroeg of laat de woningen willen verkopen die zij eerder overnamen van ontwikkelaars. Alleen met herprogrammering naar meer kleinschaligheid en meer grondgebonden wonen zullen deze locaties goed ontwikkeling komen. Overigens worden programma's al met die gedachte bijgesteld.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, afspraken met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dan de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn¹. De vraag rijst of herprogramming van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

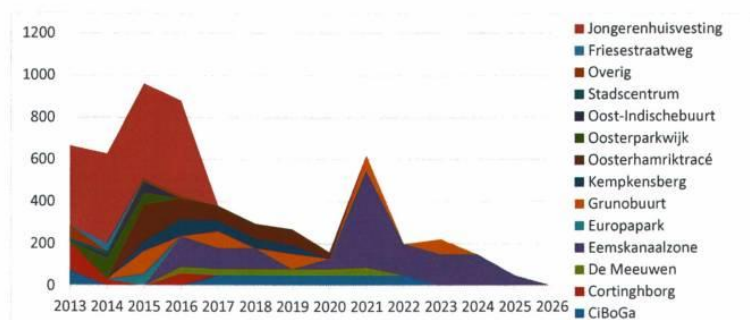
Figuur 3.5: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad. Bron: gemeente Groningen.



¹ De locatie heeft een goede verbinding met centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 3.6: Grootste locaties 2013-2023 in de vooroorlogse stad, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Naoorlogse stad

Het programma in de naoorlogse wijken is kleiner dan in de afgelopen tien jaar, met ca. 1.200 woningen. Grotere projecten:

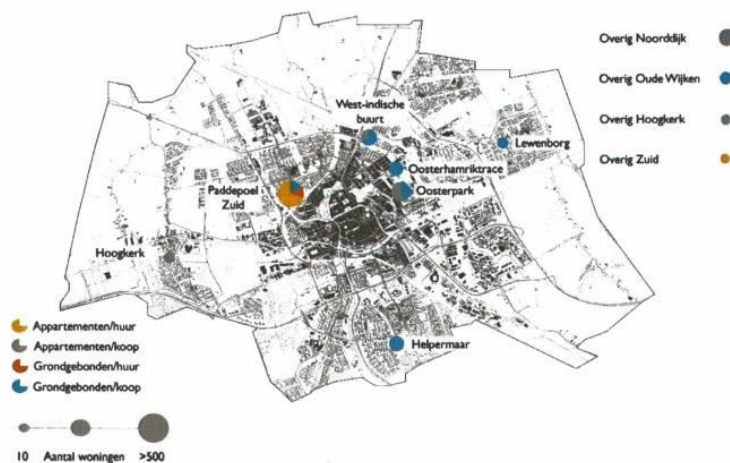
- Paddepoel Zonnelaan 275 huurappartementen;
- Paddepoel zuidwest 100 eengezinswoningen huur en koop;
- West-Indische kade, 130 mix grondgebonden en appartement, koop;
- Oosterhamriktracé, 130 woningen, grondgebonden koop;
- Resterende bouw Helpermaar, max. 100 woningen, grondgebonden koop.

Aanvullend is er studentenhuisvesting; ca. 925 goedkope huurappartementen (Paddepoel Zuid, Selwerd, nabij Zernike 400)

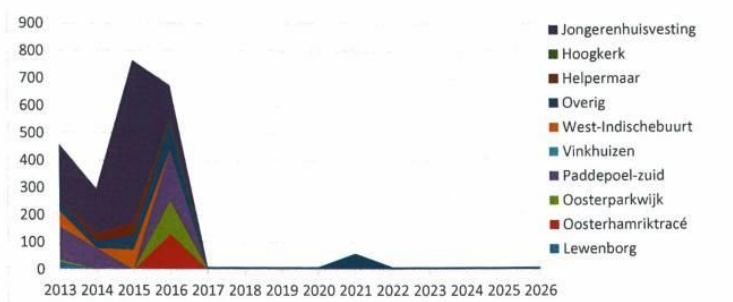
Dit is een relatief beperkt programma, in vergelijking met de grote vernieuwing van de afgelopen tien jaar (en daarvoor). Na 2017 valt de vernieuwing in deze wijken terug naar ca. nul. Deze afname heeft als hoofdreden dat corporaties weinig investeringsruimte zien. En geen nieuwe projecten voorbereiden. De behoefte aan vervanging is echter blijvend.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 3.7: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.8: Grootste locaties 2013-2023 in de naoorlogse stad, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Uitleglocaties

Het programma op uitleglocaties is groter dan de afgelopen tien jaar maar minder groot dan de decennia daarvoor. Het gaat om ruim 2.600 woningen:

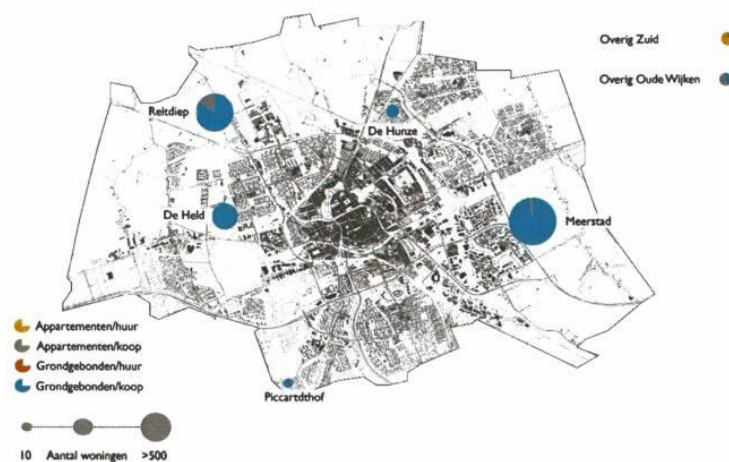
- De Held 400, in de periode 2023-2028 resterend nog 300, eengezins koop;
- Reitdiep 500, eengezins koop;
- Meerstad 1.700 tot 2023, in de periode 2023 tot 2038 nog eens 3.800, vooral eengezins koop.

Tot 2023 is er ruimte op drie locaties, elk met een programma met vrijwel uitsluitend eengezins koopwoningen in alle prijssegmenten en diverse stijlen. Aanvullend is er – op Drents grondgebied – Ter Borgh, waar Groningers in het hoogste segment terecht kunnen. In welk tempo De Held III wordt afgerond is nog onzeker. Afronding van Reitdiep binnen deze periode is zeer waarschijnlijk.

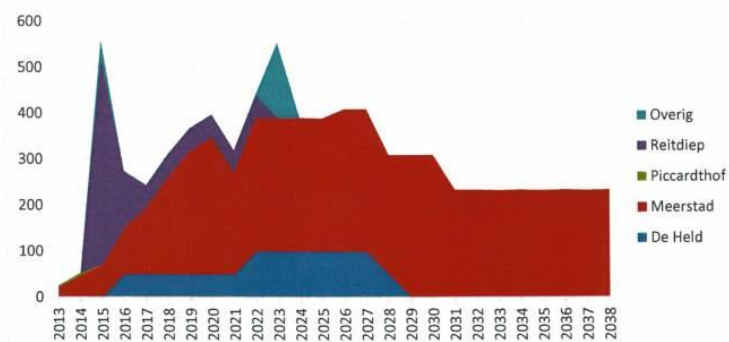
Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De ambities voor Meerstad zijn de eerstkomende jaren getemperd. Uit de figuur valt de lezen dat Meerstad gestaag de hoofdrol overneemt als het gaat om uitbreiding.

Figuur 3.9: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties. Bron: gemeente Groningen.



Figuur 3.10: Grootste locaties 2013-2023 op uitbreidingslocaties, per jaarschijf. Bron: gemeente Groningen.



Nota bene: De Held III is qua planning zeer onzeker.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Ingezoomd: Meerstad

Meerstad fungeert niet alleen als uitbreidingslocatie voor de stad Groningen maar heeft ook een regionale rol. Voor mensen met een uitgesproken stedelijke woonwens (een belangrijke groep Groningers!) is Meerstad vaak te ver. Bewoners die binnen de stad doorstromen komen vaak uit wijken aan de noordoostkant van de stad (45%). Van de instromers van buiten de stad komt de helft uit gemeenten in Oost-Groningen (gerekend inclusief Slochteren) of de Eemsdelta.

Tabel 3.7: Herkomst van de eerste 233 bewoners van Meerstad (162 vanuit Groningen, 57 van elders, 14 geboorten in Meerstad)

Vanuit stad Groningen	162	70%	Van buiten de stad	57	24%
Naoorlogs noordoost (Beijum 23, Lewenborg 23, De Hunze 3, Oosterhogebrug 10, Ruischerwaard 3, Engelbert 2)	64	27%	Gemeenten Oost-Groningen of Eemsdelta (Slochteren 16, Ten Boer 6, Appingedam 2, Delfzijl 2, Menterwolde 1)	27	12%
Vooroorlogs noordoost (Korrewegwijk 19, Oosterparkwijk 10, Oosterpoortbuurt 10)	42	18%	Overig Groningen of Drenthe (Haren 8, Tynaarlo 3, Leek 2, Aa en Hunze 2, Emmen 1)	16	7%
Centrum	6	3%	Overig Nederland	14	6%
Recente wijken (Hoogkerk-zuid 12, Reitdiep 6, De Held 3)	21	9%			
Bestaande wijken overig (alle waarden maximaal 5)	29	12%			

Eenzijds betekent dit dat Meerstad zich kan verheugen in een grote groep potentiële bewoners (vooral stad plus noordoostelijke provincie), anderzijds betekent dit dat woningzoekende in andere regio's kozen uit lokale alternatieven.

De start van Meerstad is moeizaam gebleken, maar inmiddels weten mensen Meerstad te vinden. Daarvoor zijn wel aanpassingen aan het plan nodig geweest. Meerstad kent enkele problemen, waardoor mensen in een vragersmarkt voor andere locaties kozen:

- Een deel van die problemen is inmiddels opgelost: voor de grote groep potentiële bewoners in wijken als Beijum en Lewenborg was de financiële stap te groot en hier wordt – met goedkopere producten – inmiddels op ingespeeld. De grote vrijheid van bouwen en het aanbieden van bijzondere niches (waterwonen, energienootloos wonen) trekt inmiddels klanten. Het aantal gezinnen neemt regionaal af, maar daar komt een grote groep vitale, kapitaalkrachtige empty-nesters voor in de plaats, die bij een stap op de woningmarkt vaak niet kiezen voor kleiner wonen, maar kiezen voor ruimte en vrijheid. Een kans voor Meerstad met gerichte producten en marketing;
- Ook zijn er problemen die de komende jaren worden opgelost. De route van Stad naar Meerstad wordt verbeterd, er komt een open waterverbinding en het voorzieningenniveau wordt verhoogd. Het is belangrijk om in te spelen op vergrijzing in combinatie met het 'generatie-effect': nu al is er een groep 65-plussers zichtbaar die kiest voor vrij bouwen en het verder zelf organiseren van voorzieningenaanbod en eventuele zorg. Naar verwachting zal bijstellen van de programmering ook in komende jaren nodig zijn;
- Wanneer Meerstad zijn volle omvang van ruim 6.000 woningen bereikt, is moeilijk te schatten. Twijfel daarover is reëel, met oog op grote demografische trends (vergrijzing, minder groei op lange termijn), de minder statusrijke noordoostelijke ligging ten opzichte van de stad.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

concurrerende locaties op soortgelijke afstand van de stad (Haren, Zuidhorn, etc.) en de wens van een deel van woningzoekenden om op korte afstand van het stadscentrum te wonen. Dat vraagt om 'heruitvinden' van het product Meerstad eens in de zoveel jaar.

Concurrerende locaties in de stad en in de regio

Binnenstedelijke concurrentie

Uit onderzoek blijkt dat Groningen een monopolie heeft op echt stedelijk wonen. Ontwikkelingen in vooroorlogse wijken concurreren met elkaar en niet met ontwikkelingen in de groene uitleggebieden zoals Meerstad, De Held en Reitdiep. De naoorlogse schil neemt een tussenpositie in, afhankelijk van het precieze programma en de route naar het centrum. Paddepoel Zuid en Van Starckenborgh waren voor stedelijk georiënteerden een goed alternatief en Helpemaar is een actueel goed voorbeeld van zo'n locatie: wel op afstand van het centrum maar aantrekkelijk verbonden. Eventuele ontwikkeling van de Suikerunielocatie in een stedelijke setting betekent vooral dat de noordoostelijk gelegen plannen in de bestaande stad grotere concurrentie voelen. Bij ontwikkeling als groen woonmilieu zal vooral Meerstad concurrentie voelen.

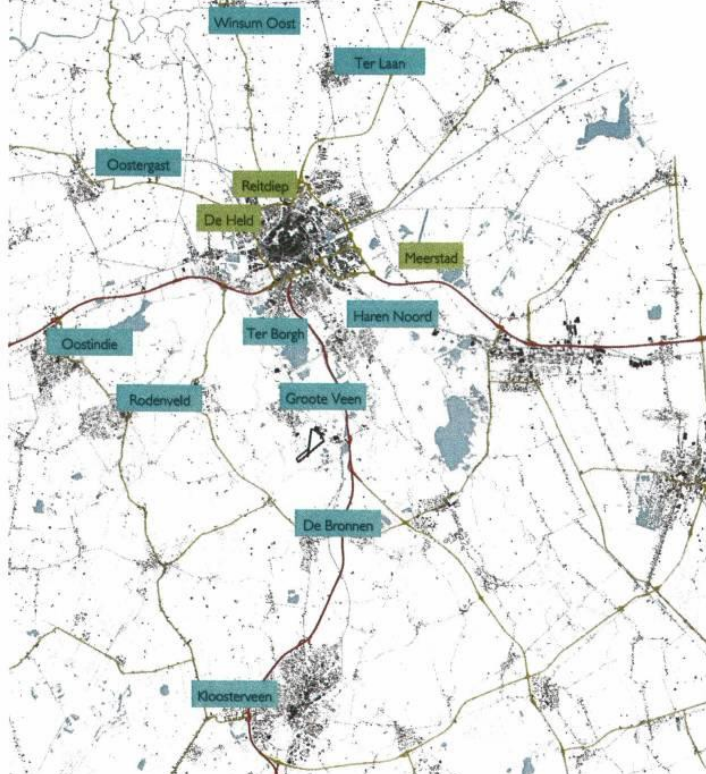
Regionale concurrentie

Regionaal heeft Groningen te maken met enkele grotere plannen van buurgemeenten. De belangrijkste locaties de komende jaren zijn:

- Haren Noord en Ter Borgh. Zijn eigenlijk stedelijke locaties, met sterke kwaliteiten (bereikbaar t.o.v. de stad en rest van het land, landschap, imago). Concurreren met Meerstad, De Held, Reitdiep maar ook met grondgebonden projecten in de bestaande stad. Relatief hoog prijsniveau;
- Kloosterveen Assen: blijvend budgetalternatief, maar met een eigen doelgroep die de stad Groningen bewust verlaat;
- Diverse locaties ten noorden en zuiden van de stad, zoals De Bronnen in Vries, Groote Veen in Eelde-Paterswolde, Rodenveld in Roden, Lange Streeken in Peize, Oostergast in Zuidhorn, Ter Laan in Bedum en Oost en Winsum. In totaal gaat het al gauw om 10.000 woningen in de periode na 2013. Deze locaties hebben verschillende verkoopkwaliteiten, vaak veel huis voor je geld, een complete dorpse omgeving, soms goede bereikbaarheid via A7 of A28 en aan de goede kant van de stad, etc. Deze locaties concurreren met Meerstad, De Held en Reitdiep.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Figuur 3.11: Plannen met regionale uitstraling. Bron: regio Groningen-Assen, gemeentelijke websites.



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3.5 Vooruitblik naar 2033

Zie voor een kwantitatieve vooruitblik paragraaf 3.1.

Landelijke trends

Het rapport Demografische ontwikkelingen 2010-2040 (PBL) schetst een aanzwellende groei in sterke stadsregio's, aanzwellende krimp in perifere gebieden. De dynamiek in de stadsregio's neemt toe, in wonen, werk, mobiliteit. Er ontstaan tekorten aan technisch en zorgpersoneel. Het draagvlak voor voorzieningen verandert: meer functies richten zich op kleine huishoudens en vrijetijdsbesteding in de binnenstad of juist buiten de stad, terwijl in de omliggende wijken draagvlak voor zorgvoorzieningen toeneemt. Jonge gezinnen zoeken de stadsranden of buurgemeenten op om ruim, groen en rustig te wonen.

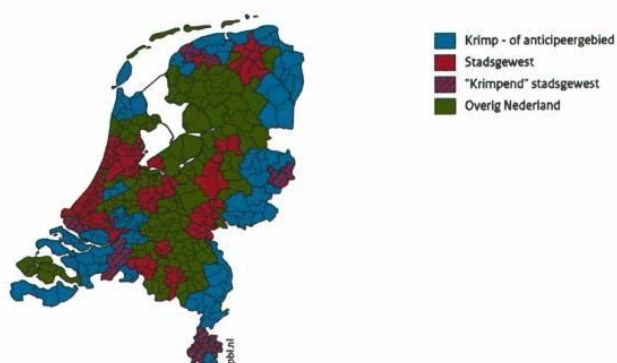
De Trendscaan van BSDV voor de woningmarkt van de provincie Overijssel op. Stad Groningen is geen Overijssel, maar veel trends zijn universeel. De scan wijst op een langzame ontspanning op de woningmarkt, met een einde aan grootschalige uitbreidingen, focus op herstructurering, transformatie, en hergebruik van bedrijfspanden. Mensen hebben door de ontspanning blijvend meer keuzevrijheid en wisselen ook minder voorspelbaar van woonvorm, door veranderingen in huishoudenssamenstelling, werk, voorkeuren. Mensen gaan meer 'shoppen' tussen woonplaatsen en woonmilieus. Het belang van voorzieningen, werk, nabijheid van netwerk neemt toe. Monofunctionele woongebieden verliezen kracht, er is een herwaardering van sociaal kapitaal, noaberschap. De woningen zelf moeten flexibeler zijn, als woon- én werkhuis en passen bij de identiteit van de gebruiker. Sfeer, gelijkgestemden, een passend woonmilieu zijn belangrijker dan voorheen. Het leidt tot themawijken en collectieve initiatieven. We zien een omslag naar massale energetische verbetering van woningen.

Vertaling van landelijke trends naar Stad Groningen

Voor de stad Groningen bieden de landelijke trends eerder kansen dan bedreigingen: de grote mix aan woon-, werk, en netwerk mogelijkheden maakt de stad aantrekkelijk. Het is wel cruciaal dat Groningen blijft werken aan gevarieerde woonmilieus met een bewust gekozen sfeer en uitstraling, en aan gevarieerde werkgelegenheid, als stedelijke monopolist van het noorden. Als de huidige trend doorzet, zijn er steeds minder echte groeipolen in Nederland: zie het kaartje.

Figuur 3.12: Krimp- en groeigebieden per regio. Bron: PBL.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...



De totale groei van de stad Groningen blijft volgens de prognoses overeind, terwijl er regionaal een duidelijke teruggang in de groei merkbaar is. Hoewel de stad jonge mensen blijft aantrekken, vergrijsst ook de stad, en vooral na 2023 leidt dat tot een andere woonbehoefte. De groei van de groep 85-plussers leidt tot een intramurale woonvraag. Tegelijk blijven heel veel ouderen gewoon in hun woning wonen. Hierdoor komen er relatief weinig gezinskoopwoningen vrij, met als gevolg dat jongere generaties blijvend om nieuwbouw vragen, zij het op een lager niveau. De groei van het aantal studenten droogt ondertussen landelijk op en dat is beslist ook in Groningen merkbaar. De tussengroepen (25-85) stabiliseren of groeien nog heel licht.

Locaties na 2023 zijn vaak nog niet bekend. Wel bekend is een groot programma voor Meerstad (4.250 woningen in de periode 2023-2038, 250 a 300 per jaar) en restprogramma's voor De Held (500 woningen), Eemskanaalzone (500). Doorschuiven van plannen uit de periode 2023-2033 kan leiden tot hogere aantallen bij bovengenoemde projecten. In combinatie met een langzaam teruglopende vraag naar wonen voor gezinnen vraagt dat om continu kritisch volgen van de programmering en op tijd bijstellen bij een andere vraag (meer empty-nesters, ouderen, singles die ook voor een groen woonmilieu kiezen).

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3.6 Conclusies

Kwantitatieve woningbehoefte

Uit hoofdstuk 3 bleek dat de groei van Groningen – bij een passend aanbod aan woningen – potentieel hoger uitkomt dan in de afgelopen 10 jaar. Indien Groningen een combinatie maakt van binnenstedelijk bouwen én een diversiteit aan producten in uitleggebieden, schatten we in dat de behoefte woonruimten 9.500 eenheden groot is, waarbinnen toevoeging van netto 5.700 zelfstandige woningen (nieuwbouw min sloop) en 3.900 studenteneenheden (nieuwbouw of herbestemming van ander vastgoed). Dit aantal sluit op hoofdlijnen aan op het '1.500 woningen scenario' zoals dat in de regio Groningen-Assen is vastgesteld. Als we de realisatie tussen 2003 en 2013 van netto 4.000 in de stad en 1.000 er vlak buiten als maat nemen, is 5.700 een plausibele ambitie. Het huidige programma biedt een nuttige overmaat om daar flexibel en vraaggericht op in te spelen.

Naar verwachting vlakkt de groei van het aantal studenten af, na de explosieve groei van de afgelopen tien jaar, en na 2023 stopt de groei waarschijnlijk. Als gevolg van de trekkracht van stedelijke voorzieningen blijft de groei gezinnen naar verwachting licht groeien, in een verder krimpende regionale markt. De huidige grote groep 45-65 jarigen in de stad verandert in een grote groep 65-plussers. Het gaat om singles en stellen en om gezinnen waarvan de kinderen het uit huis gaan. Het aantal 85-plussers groeit pas na 2023 hard.

Kwalitatief

Op basis van meerdere bronnen is het mogelijk om een 'wensprogramma' voor de woningmarkt van Groningen samen te stellen. Bronnen zijn enerzijds de vele beschikbare marktonderzoeken en de rode draad daarin, anderzijds een marktconsultatie waar de bevindingen kritisch zijn aangevuld en genuanceerd.

Uitgaande van netto 5.700 zelfstandige woningen rekenen we op de volgende gewenste verdeling van het bouwprogramma naar woningtype en woonmilieu.

Tabel 3.8: Gewenst programma 2013-2023 samengevat per woonmilieu. Bron: zie eerdere paragrafen en tabellen.

	Vooroorlogse stad			Naoorlogse wijken			Groene uitleg			Totaal		
	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop	Netto	Nieuw	Sloop
Totaal	2500		-	1075	2200	1125	2150		-	5700	6825	-1125
Egz koop	375		-	375		-	1500		-	2250		-
Egz huur	0		*	-100	125	225	100		-	0	225	225
App koop	875		-	150		-	325		-	1350		-
App huur	1250		*	650	1550	900	200		-	2100	3000	900

Lege cellen bij nieuwbouw betekent: geen sloop dus netto-effect. * Een deel van de sloop zal mogelijk in de vooroorlogse stad plaatsvinden, wat leidt tot een grotere compenserende nieuwbouwopgave in de vooroorlogse stad en minder in naoorlogse wijken.

Conclusies:

- Hoewel de actuele marktstagnatie tot grote terugval in de verkoop van dure koopwoningen leidt, wijzen alle signalen op een tekort aan ruime gezinskooptoningen met een gunstige prijs-nuimteverhouding in uitleggebied. Dit product is de afgelopen jaren onvoldoende aangeboden.

De grote vraag lijkt tegenstrijdig met de slechts lichte groei van het aantal gezinnen, maar is verklaarbaar omdat a. 65-plussers heel beperkt gezinswoningen achterlaten en b. omdat niet alleen gezinnen een grondgebonden woning wensen;

- De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de stad blijft een belangrijke niche;
- Tegelijk is er een flinke behoefte aan huurappartementen in bestaand stedelijk gebied, voor alle leeftijdsgroepen. Juist ouderen worden goed bediend; de vraag komt vooral van stedelijke singles en stellen tussen 25 en 65 jaar;
- De markt voor koopappartementen is verzadigd en alleen kleinschalige complexen, niet in het topsegment, met voldoende buitenruimte en parkeergelegenheid, maken goede kansen;
- Onder studenten / jongeren is er behoefte aan méér woonruimte, maar ook aan kwaliteitsverbetering. Hierdoor is er markt voor zelfstandige wooneenheden in huur en koop (<50m²);
- We schatten in dat de sloop (en vervanging) van woningen de komende tien jaar op een veel lager niveau ligt dan de afgelopen tien jaar. Niet omdat er geen behoefte aan vervanging is, maar omdat corporaties – zeker de komende jaren – weinig (kunnen) doen op dit gebied;
- Belangrijke tendens is dat de zuidwestkant van de stad beter 'in de markt ligt' dan de noordoostzijde. De marktpotentie van een plek groeit bij 1. nabijheid van het centrum en 2. het imago en de bereikbaarheid van de zuidwestzijde ten opzicht van OV en snelweg. Projecten aan de noordoostzijde maken goede kansen indien zij concurreren op prijs.

Match behoefte en programma

De programmering in de gemeente Groningen biedt een passende overmaat aan plancapaciteit voor de komende tien jaar, uitgaande van het scenario 5.700 zelfstandige woningen. De dubbele ontwikkelstrategie – aan de randen van het centrum én op groene uitleglocaties – maakt het hoge scenario realistisch. Het binnenstedelijke programma verschuift van naoorlogse wijken naar vooroorlogse wijken en dat is marktconform. Het grote aantal koopappartementen vraagt om neerwaartse bijstelling (en dat gebeurt al), met oog op de reeds ontstane overschotten in de afgelopen tien jaar, die de komende jaren nog weggewerkt moeten worden.

Locaties

De uitbreidingslocaties Reitdiep, De Held en Meerstad spelen een cruciale rol, samen met het net buiten de gemeentegrens gelegen Ter Borgh als exclusief woonmilieu. Voornamelijk Meerstad fungeert eerder als regionaal plan dan als puur stedelijke uitbreiding. Dat maakt het potentieel aan bewoners groot, maar ook de concurrentie met andere regionale locaties. Het plan komt na de moeizame start nu op gang, doordat er bijstellingen zijn gedaan in grondprijs, woningtypen en door het bieden van veel vrijheid. Aan enkele andere kwaliteiten (route, open water, voorzieningen) wordt de komende jaren invulling gegeven. Structureel nadelig blijft de afstand tot de stad (waardoor sommige mensen afhaken) en de noordoostelijke ligging. De komende jaren is de programmering voorzichtig, om na 2020 op te lopen. Over welk tempo na 2023 reëel is, valt nu moeilijk zekerheid te geven.

Uit gesprekken en analyses blijkt dat de zuidwestkant van de stad de grootste ontwikkelpotentie heeft en dat er kansen liggen voor stedelijk grondgebonden bouwen. Ook blijkt dat de grootste binnenstedelijke locaties aan de noordoostkant van de stad liggen, met qua programma de nadruk op koopappartementen (waarvan een deel inmiddels hergeprogrammeerd wordt met meer grondgebonden wonen).

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De gemeente Groningen heeft er voor gekozen om de huidige locaties voorrang te geven op de ontwikkeling van wonen op de voormalige Suikerunielocatie. Daarvoor zijn diverse argumenten: stedenbouwkundig, met de buurt, financiële overwegingen. Marktpartijen schatten echter in dat de Suikerunielocatie een grote ontwikkel- en verdienpotentie heeft, waar ook meer statusgevoelige producten te ontwikkelen zijn¹.

De vraag rijst of herprogrammering van de huidige transformatielocaties voldoende is om de hele binnenstedelijke woonvraag te bedienen, of dat de Suikerunielocatie toch parallel ontwikkeld moet worden. Om die vraag te beantwoorden is zicht nodig op de hardheid waarmee mensen voor een bepaald deel van de stad kiezen (zuidwest of noordoost), of hogere segmenten ook in noordoost kansrijk zijn, welke programmeringen op bestaande locaties het meest marktconform is, of de verdien capaciteit van de meest kansrijke plekken en programma's opweegt tegen afschrijving van voorinvestering op minder kansrijke plekken en programma's.

Het ontbreken van grote locaties in de naoorlogse stad is markttechnisch geen probleem, maar het leidt wel tot grote stagnatie van de vernieuwing van die wijken. Wijken als Vinkhuizen en Paddepoel hebben grote stappen vooruit gezet. Naast sociale verbetering en verduurzaming van woningen zal ook vervanging nodig zijn in naoorlogse wijken. Dit is een punt van zorg: hoe zorgt Groningen (gemeente, corporaties) voor voldoende voorraadvernieuwing?

Vooruitblik 2033

Landelijk zien we een groeiende behoefte aan wonen in stedelijke regio's. Dat is eerder een kans dan een bedreiging voor Groningen. Termen die gekoppeld worden aan wonen op lange termijn zijn: persoonlijk maatwerk, woonwerkhuis, noaberschap en collectieve initiatieven, multifunctionele woonmilieus, wonen met gelijkgestemden met oog voor sfeer, massale omslag naar energiezuinig of zelfvoorzienend wonen. Grootschalige, massale woonproducten ('Vinex' of grote complexen) verliezen aan populariteit.

¹ De locatie heeft een goede ligging t.o.v. centrum, ring, station, ligt aan de gewilde zuidwestkant van de stad en biedt ruimte om een uniek stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, naar wens stedelijk georiënteerd of juist groen en ruim. Overigens hebben andere locaties weer eigen voordelen, zoals de nabijheid van UMCG en RuG in noordoostelijke wijken.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

BIJLAGEN

I Doelgroepen

We verfijnen de vier hoofdgroepen (studenten, gezinnen, singles en stellen, ouderen) naar PMC's: groepen met een eigen woonvoorkeur. Het schema hierna laat de indeling schematisch zien.

Criteria:

- Leeftijd (<25, 25-45, 45-65, 65-85, 85+);
- Huishoudenssamenstelling (single, stel, gezin of onzelfstandig wonend);
- Huidig woningtype (eengezins of meergezins, huur of koop);
- Huidige woonmilieu (vooroorlogse stad, naoorlogse wijken, recente uitleg).

		Gezinnen		Stellen en singles		Alle typen	
		<65	<45	45-65	65-80	80+	
Centrum & schil	Eengezins	PMC3 Stadsgezinnen	PMC2 Nieuwe Stadlers	PMC5 Stedelijke singles en stellen	PMC6 Empty nest	PMC8 Onzelfstandig wonend	
	Meergezins				PMC7 Senioren		
Compact en groen stedelijk	Eengezins	PMC4 Suburbane huishoudens				PMC6 Empty nest	
	Meergezins					PMC7 Senioren	
Onzelfstandig		PMC1 Studenten					

- Grotendeels jonger dan 25 jaar (ca. 90%), meestal single;
- Grotendeels onzelfstandig in kamers van particulieren of de corporaties (70%), of delen een zelfstandige woning (25% meergezinswoningen, 5% gezinswoning);
- Ca. 20% in het centrum, 60% in de schilwijken, 20% in compact-stedelijke wijken.
- Inkomen gemiddeld ca. €10.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 ^A /vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Nieuwe Stadlers (PMC2) (22% van alle huishoudens)

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De smaken op de woningmarkt waren de afgelopen tien jaar divers: appartementen en redelijk betaalbare gezinskoopwoningen in voornamelijk bestaand stedelijk gebied. Vooral hoogopgeleide 'aanstaande gezinnen' met een suburbane woonwensen kwamen onvoldoende aan bod:

- Tot 45 jaar;
- Singles (2/3) en stellen (1/3);
- 45% in corporatiewoningen;
- 70% appartementen;
- 20% centrum, 80% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. €35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Stedelijke gezinnen (PMC3) (7% van alle huishoudens)

Dit is de groep gezinnen in stedelijke woonwijken (centrum en vooroorlogse schil). Het inkomensniveau ligt relatief hoog. De laatste tien jaar zijn er - meer dan in eerdere perioden - grondgebonden stadswoningen in stedelijke woonmilieus gerealiseerd, deels in en deels net buiten de schilwijken (zoals Paddepoel-Zuid en Van Starckenborgh). Marktsignalen wijzen op een blijvende behoefte aan dergelijke producten voor deze typisch Groningse doelgroep:

- Tot 65 jaar;
- Gezinnen (waarvan 1/3 eenoudergezin);
- 30% corporatiewoningen;
- 50% appartementen, 40% rijwoningen, 10% tweekapper of vrijstaand;
- 5% in centrum, 95% in schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, oranje, paars, beetje blauw;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Suburbane huishoudens (PMC4) (36% van alle huishoudens)

Dit is de brede groep doorstromers tot 65 jaar die in de naoorlogse wijken woont. Het zijn vaak gezinnen maar niet uitsluitend. Deze groep heeft geen uitgesproken woonprofiel. Gezinnen in deze

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

groep geven – op basis van marktonderzoek – aan behoefte te hebben aan grondgebonden wonen in uitleggebieden.

- Tot 65 jaar;
- 45% gezinnen;
- 40% corporatiewoningen;
- 30% corporatie-appartementen, 10% eengezinshuur, 40% rijkkoop, 10% tweekapper of vrijstaand, 10% koopappartementen;
- 80% compact-stedelijk, 20% groen-stedelijk;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, oranje;

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Stedelijke singles en stellen (PMC5) (10% van alle huishoudens)

Dit is een typisch Groningse doelgroep. Zij wonen nu al grotendeels in (huur)appartementen en zullen bij een eventuele stap op de woningmarkt hetzelfde product kiezen. Een groot deel van hen wordt de komende tien jaar ouder dan 65. Voorlopig verwachten we geen grote dynamiek binnen deze groep; ze zijn voldoende bediend de afgelopen jaren.

- 45 tot 65 jaar;
- 70% single, 30% stel;
- 70% huurappartementen, 20% rijkkoop;
- 15% centrum, 85% schilwijken;
- Inkomen gemiddeld ca. € 45.000 (bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: rood, paars, blauw.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 [^] 1/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Empty nesters (PMC6) (4% van alle huishoudens)

Deze groep is nu nog relatief klein maar zal de komende jaren sterk groeien. Ze wonen nu vooral in gezinswoningen. Woongedrag leert dat ze honkvast zijn en vanuit deze groep is weinig dynamiek

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

op de woningmarkt te verwachten. Interessant is wel dat binnen deze groep – die gezonder en kapitaalcrachtiger is dan voorgaande generaties – er vraag is naar zelf bouwen in nieuwe uitleg zoals Meerstad. Een interessante niche die in omvang kan groeien:

- 65+;
- 60% stel, 35% single;
- 25% eengezins corporatie, 55% rijkoop, 20% tweekapper of vrijstaand koop;
- 60% compact-stedelijk, 20% schil, 15% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 55.000 (ruim bovengemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: groen, geel, blauw, paars.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 ^a l/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Vitale senioren (PMC7) (7% van alle huishoudens)

Deze groep gaat snel in omvang groeien. Zij hadden nooit kinderen of deze zijn (al langere tijd) het huis uit. Ze maakten inmiddels vaak de stap naar een appartement. Dit is een groep die comfort, veiligheid en nabijheid van praktische voorzieningen zoals winkels en zorg van belang vindt. Uit analyses blijkt dat deze groep zeer goed bediend is in Groningen, zowel in huur als koop:

- 65+;
- 55% single, 35% stel;
- 60% corporatie-appartement, 40% koopappartement;
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 30.000 (ruim beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, groen, geel.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 ^a l/vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Zorgvragende senioren (PMC8) (6% van alle huishoudens)

Pas na 2023 zien we een sterke toename van deze doelgroep. Zij wonen nu al in een appartement met zorgaanbod of zorg nabij. Analyses laten zien dat de gemeente Groningen tot in lengte van

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

jaren voldoende intramurale zorgvoorzieningen heeft, waarbinnen overigens wel een grote kwalitatieve verandering gaande is. Een relatief groot deel van deze leeftijdsgroep zal de komende tien jaar de stap naar intramuraal wonen niet maken, vanwege aangescherpte indicaties voor zorg. Hierdoor zal hun uitstroom uit de zelfstandige voorraad lager zijn dan voorheen. Het is vooral de huidige groep vitale 65-plussers die niet doorstroomt. Dit leidt er toe dat ook naoorlogse wijken met veel gezinswoningen de komende jaren sterk vergrijzen:

- 80+ of onzelfstandig <80 maar geen student;
- 65% single, 25% stel;
- 45% corporatie-appartement, 10% corporatie eengezins, 25% particulier in appartement
- 50% compact-stedelijk, 40% schil, 5% groenstedelijk, 5% centrum;
- Inkomen gemiddeld ca. € 35.000 (beneden gemiddeld);
- Meest voorkomende leefstijlen: lime, verder gemixt.

Leeftijd	<25	25-45	45-65	65+
Huishouden	single	stel	gezin	
Inkomen	laag	middel	hoog	zeer hoog
Woningtype	appartement	rij	2 ^a /vrij	kamers
Prijs	sociaal	middelduur	duur	top
Huur of koop	huur	koop		
Woonmilieu	centrum	schil	compact stedelijk	groen stedelijk

Alle PMC's

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	2%	5%	1%
Corporatie meergezins	2%	13%	15%	0%
Corporatie kamers	1%	2%	1%	0%
Particulier vrijstaand	0%	1%	1%	2%
Particulier tweekapper	0%	0%	1%	2%
Particulier rijwoning	1%	6%	13%	3%
Particulier meergezins	3%	16%	6%	0%
Particulier kamers	1%	3%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	9%	43%	41%	8%

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

PMC 1 - Studenten

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	0%	1%	4%	0%
Corporatie kamers	6%	14%	10%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	1%	2%	1%	0%
Particulier meergezins	4%	15%	3%	0%
Particulier kamers	9%	26%	3%	0%
aandeel per woonmilieu	20%	58%	21%	0%

PMC 2 – Nieuwe Stadjers

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	3%		
Corporatie meergezins	8%	33%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	0%		
Particulier tweekapper	0%	0%		
Particulier rijwoning	2%	9%		
Particulier meergezins	8%	37%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	18%	82%		

PMC 3 – Stads gezinnen

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	2%	24%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	4%		
Particulier tweekapper	0%	4%		
Particulier rijwoning	2%	33%		
Particulier meergezins	3%	21%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	7%	93%		

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

PMC 4 – Suburbane huishoudens

			compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins			11%	1%
Corporatie meergezins			27%	1%
Corporatie kamers			0%	0%
Particulier vrijstaand			1%	4%
Particulier tweekapper			2%	4%
Particulier rijwoning			29%	8%
Particulier meergezins			11%	0%
Particulier kamers			0%	0%
aandeel per woonmilieu			82%	18%

PMC 5 – Stads singles en stellen (45-65 jaar)

	centrum	schil		
Corporatie eengezins	1%	6%		
Corporatie meergezins	5%	30%		
Corporatie kamers	0%	0%		
Particulier vrijstaand	0%	2%		
Particulier tweekapper	0%	1%		
Particulier rijwoning	3%	16%		
Particulier meergezins	6%	29%		
Particulier kamers	0%	0%		
aandeel per woonmilieu	16%	84%		

PMC 6 – Empty nest

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	1%	4%	18%	4%
Corporatie meergezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	3%	3%	7%
Particulier tweekapper	0%	1%	3%	4%
Particulier rijwoning	3%	12%	36%	3%
Particulier meergezins	0%	0%	0%	0%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	4%	20%	60%	17%

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

PMC 7 - Senioren

	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	0%	0%	0%
Corporatie meergezins	2%	19%	38%	2%
Corporatie kamers	0%	0%	0%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	0%	0%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	0%	0%	0%
Particulier meergezins	3%	23%	11%	2%
Particulier kamers	0%	0%	0%	0%
aandeel per woonmilieu	3%	17%	38%	1%

PMC 8 - Onzelfstandigen

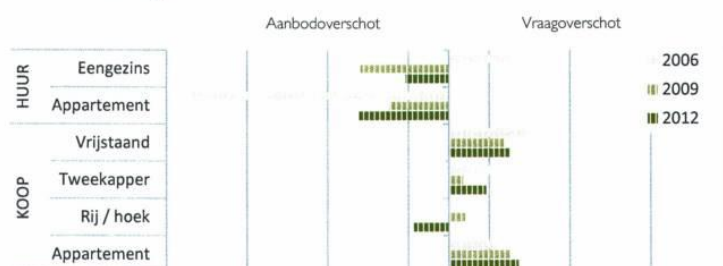
	centrum	schil	compact stedelijk	groen-stedelijk
Corporatie eengezins	0%	1%	4%	1%
Corporatie meergezins	2%	13%	29%	1%
Corporatie kamers	1%	4%	1%	0%
Particulier vrijstaand	0%	0%	1%	1%
Particulier tweekapper	0%	0%	0%	0%
Particulier rijwoning	0%	3%	5%	0%
Particulier meergezins	1%	13%	8%	1%
Particulier kamers	2%	5%	2%	0%
aandeel per woonmilieu	7%	39%	50%	4%

2 Uitkomsten analyse WoON 2006 – 2009 – 2012

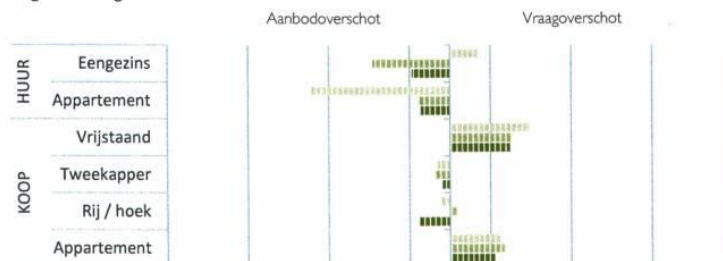
Naar woningtype

Percentage is het saldo tussen huidige bewoning verhuiscandidate en gewenste bewoning. Voorbeeld bij het eerste staafje: onder verhuiscandidate in 2006 in Groningen woont 6% in een eengezins huurwoning, 16% wenst een eengezins huurwoning. Saldo is 10% vraagoverschot.

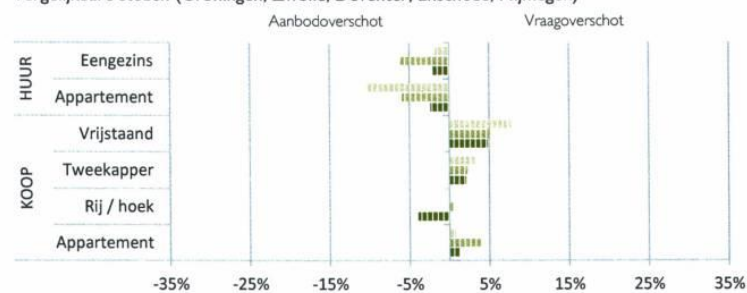
Gemeente Groningen



Regio Groningen-Assen



Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)

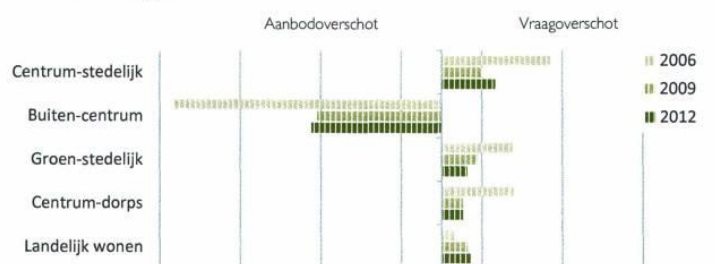


Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

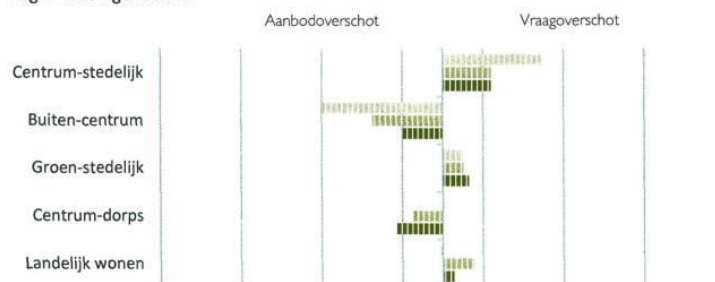
Naar woonmilieu

Zie voor een toelichting op de meetmethode de vorige pagina.

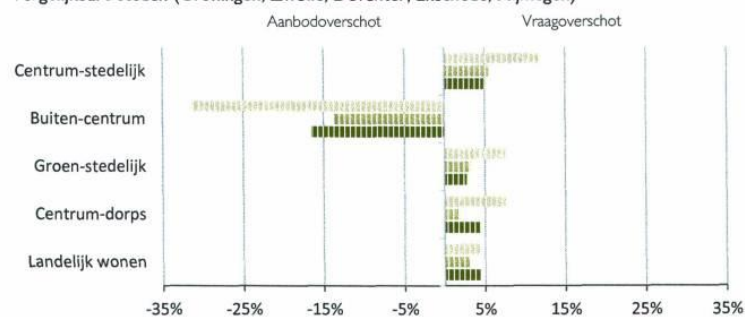
Gemeente Groningen



Regio Groningen-Assen



Vergelijkbare steden (Groningen, Zwolle, Deventer, Enschede, Nijmegen)



Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3 Gebiedsindeling

Stedelijk (vooroorlogs)	Binnenstad-noord	Damsterbuurt	Korrewegbuurt
	Binnenstad-oost	De Hoogte	Kostverloren
	Binnenstad-west	Friestraatweg	Oosterparkbuurt
	Binnenstad-zuid	Gorechtbuurt	Oosterpoortbuurt
	Bloemenbuurt	Grunobuurt	Oost-Indischebuurt
	Centrum	Helpman-oost	Oranjebuurt
	Coendersborg	Helpman-west	Rivierenbuurt
	Concordiabuurt	Herewegbuurt	Schildersbuurt
	Corpus den Hoom-zuid	Industriebuurt	Stadscentrum
			Zeeheldenbuurt
Naoorlogse stad	Ulgersmaborg	Hoogkerk-zuid	Selwerd
	Beijum-oost	Laanhuizen	Stadspark
	Beijum-west	Lewenborg-noord	Villabuurt-oost
	Corpus d. Hoom-noord	Lewenborg-west	Villabuurt-west
	De Kring	Lewenborg-zuid	Vinkhuizen-noord
	De Wijert-noord	Oosterhoogebrug	Vinkhuizen-zuid
	De Wijert-zuid	Paddepoel-noord	West-Indischebuurt
	Florabuurt	Paddepoel-zuid	Ulgersmaborg
	Hoogkerk-dorp		
(recente) Uitbreiding	Bangeweer	Engelbert	Middelbert
	Bovenstreek	Euvelgunne	Noorderhoogebrug
	De Held	Koningslaagte	Ruischerbrug
	De Hunze	Leegkerk	Universiteitscomplex
	Dorkwerd	Meerstad	Vierverlaten

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

4 What goes in must come out: hoe prognoses werken

Onderdeel van dit onderzoek is ook: prognoses analyseren en daarvan leren met oog op nieuwe toekomstvoorspellingen. Er zijn diverse prognoses, landelijk of lokaal, die elk overal een andere uitkomst geven. Het is voor de gemeente belangrijk om te toetsen en stevig te onderbouwen of het gemeentelijke model GbPro een goede prognose voor Groningen is, of dat beter een andere prognose als uitgangspunt kan dienen.

Het gaat daarbij niet om de platte uitkomst van de prognose: een prognose kan ook bij toeval uitkomen. Het gaat er om welke aannames vooraf gedaan zijn, hoe die doorwerken in de uitkomsten, en of die passen bij de Groninger praktijk op de woningmarkt. What goes in must come out...

Specifiek in Groningen moeten we alert zijn op de rol van de studentenpopulatie in prognoses. Ze zijn met velen, maar ze vormen geen gewone partij op de woningmarkt.

De verschillende prognosemodellen werken met verschillende ingrediënten in verschillende hoeveelheden. De grootste verschillen in uitkomsten ontstaan door:

- Aannames in migratie, gevoed door trends uit het verleden en / of door aannames over maatschappelijke ontwikkelingen en woonwensen;
- Programmering, zeker als er sprake van grote bouwprogramma's.

We gaan hierna preciezer in op de verschillende prognoses en hun ingrediënten. Dat is geen zuiver technische beschrijving maar vooral een uitleg van de rol en impact van die ingrediënten van een prognose.

Vier relevante prognoses, ontleden naar aannames

Vier prognoses die we onder de loep nemen, zijn:

- CBS/Pearl;
- Primos;
- IPB (variant op Primos, in gebruik bij de provincie Groningen);
- GbPro.

We ontleden deze prognoses elk naar aannames, voor zover zij een rol spelen in de input en output. Daarbij kijken we naar bevolkingsontwikkeling en – voor de programmering relevant – de huishoudensontwikkeling.

1. natuurlijke ontwikkeling;
2. migratie;
3. sociaaleconomische factoren zoals woonwensen, individualisering en recessie;
4. bouwprogrammering.

I. Natuurlijke ontwikkeling: relatief goed voorspelbaar

Elementen

Natuurlijke ontwikkeling bestaat uit:

- bevolkingsprognose: geboorte minus sterfte;
- huishoudensprognose: huishoudensvorming en –ontbinding.

Rol in de prognose, onzekerheidsfactor

De natuurlijke ontwikkeling is de minst fluctuerende factor in verschillende prognoses:

- Geboorte en sterfte is relatief precies te voorspellen op basis van vruchtbaarheidscijfers en sterftecijfers uit het verleden;
- Huishoudensverdunding is een belangrijke 'natuurlijke' factor bij huishoudensprognoses;
- Huishoudensverdunding hangt af van kinderen die uit huis gaan, samenwonen of uit elkaar gaan, kinderen krijgen of overlijden van leden van het huishouden. Sociaal-culturele, economische en demografische ontwikkelingen (bijvoorbeeld individualisering, recessie, vergrijzing) zijn hierin bepalend.

Grote verschillen ontstaan vooral bij ver vooruitkijken in combinatie met aannames over migratie op korte termijn (zie element 2. Migratie). Als voorbeeld: stel dat we aannemen dat er op korte termijn veel studenten instromen, en dat we bovendien aannemen dat zij vaker dan voorheen in Groningen blijven, dan leidt dat op middellange termijn tot een groot geboorteoverschot (studentes worden moeders) en op lange termijn tot veel starters (hun kinderen gaan uit huis).

Een klein verschil in de aanname over huishoudensverdunding of -vorming kan – zeker op langere termijn – leiden tot grote verschillen in prognose van de huishoudensgroei. Belangrijk voor Groningen is de grote studentenpopulatie. De Groningse woningvoorraad omvat ca. 90.000 woningen, het aantal huishoudens ca. 110.000. Bij voorspellingen is het noodzakelijk 'gewone' huishoudens te scheiden van 'studentenhuishoudens' die lang niet allen om een zelfstandige woning vragen.

Trends

Landelijke prognoses gaan uit van een afnemende natuurlijke groei als gevolg van een stabiel geboortecijfer, stijgende levensverwachting maar door vergrijzing toch een oplopend sterftecijfer; vooral na 2020. Effect is dat er in Nederland nog groei verwacht wordt tot ongeveer het jaar 2040. Per regio zijn de verschillen echter groot en groeiend.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

2. Migratie: grote impact, moeilijk voorspelbaar

Elementen

Migratie bestaat uit instroom en uitstroom van personen en huishoudens, met onderscheid naar binnenlandse migratie (tussen gemeenten) en buitenlandse migratie.

Rol in de prognose, onzekerheidsfactor

De factor buitenlandse migratie is op landelijk niveau, en vooral in de Randstad, een factor van betekenis met een hoge mate van onzekerheid, maar in Groningen is deze factor minder van invloed op het totaalresultaat van de prognose.

Binnenlandse migratie is zeer bepalend voor de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens, ook in de gemeente Groningen. Jaarlijks verhuizen ruim 30.000 personen van, naar of binnen Groningen, terwijl het geboorteoverschot jaarlijks hooguit 750 personen is. Een kleine fluctuatie in verhuizingen leidt tot een veel groter effect dan in natuurlijke ontwikkeling.

Aannames doen over migratie is moeilijk. Trends uit het verleden zijn vaak bruikbaar maar moeten wel in hun context geplaatst worden. Ontstaat migratie door pull- of door pushfactoren? Als voorbeeld de gemeente Bedum: deze gemeente kende in de periode 2000-2010 een vertrekoverschot. Kwam dat doordat mensen liever elders gingen wonen (pullfactor) of doordat er onvoldoende woningaanbod was in de gemeente Bedum (pushfactor)? Was er te weinig vraag of te weinig aanbod? Om die reden is het belangrijk de overwegingen van mensen te kennen. Zie ook thema 3. Maatschappelijke factoren en thema 4. Programmering.

Trends

Omdat binnenlandse migratie een grote factor is in de bevolkings- en huishoudensontwikkeling, is migratie ook de belangrijkste drijver achter de trend die zichtbaar is op onderstaand kaartje. Binnen regio's is er clustering in voorzieningenkernen plus forensengemeenten. Op landelijke schaal is er clustering in de stadsgewesten en de Randstad in het bijzonder.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

3. Maatschappelijke factoren

Elementen

Maatschappelijke factoren zijn vaak bepalend voor verhuisgedrag. Er zijn er vele die onderling samenhangen. Uit diverse analyses, waaronder het Groningse 'Groeï, Krimp en Migratie' blijken maatschappelijke ontwikkelingen en daaruit volgende woonwensen in grote mate sturend zijn voor verhuisgedrag. Alleen in gebieden waar de druk op de woningmarkt hoog is, zien we ook woningmarktredenen een grote rol spelen (zie thema 4. Programmering).

Rol in de prognose, onzekerheden

Sommige prognoses nemen trends uit het verleden als enige maat voor migratie, andere nemen ook maatschappelijke trends en lokale bijzonderheden mee. Voor zover het om landelijke trends gaat, zijn zij in te bedden in landelijke prognosemodellen, maar lokale bijzonderheden zijn alleen goed in te bedden in lokale prognoses (of lokale uitwerkingen van landelijke modellen). Daar waar sprake is van duidelijke lokale afwijkingen ten opzichte van het landelijke beeld, zijn de verschillen in de modellen ook groter.

Trends

We beschrijven enkele samenhangende ontwikkelingen die belangrijk zijn:

- Vergrïjzing, generatie-effect, schaalvergroting: wanneer ouderen minder mobiel en meer zorgbehoevend worden, hechten zij grotere waarde aan de nabijheid van voorzieningen zoals detailhandel en zorg. Vooral bij commerciële voorzieningen zien we schaalvergroting optreden. Een deel van de senioren verhuist om die reden naar plekken waar dergelijke voorzieningen geclusterd zijn: van kleine naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied. Deze migratie is vaak binnen een straal van 10 kilometer in de eigen gemeente of regio;
- Ontgroening, dubbele inkomens, schaalvergroting: het aantal schoolgaande kinderen neemt landelijk af, in sommige gebieden ook het aantal scholen. Het aantal tweeverdieners is sterk toegenomen. Opgeteld kiezen gezinnen met kinderen en een dubbel inkomen vaak voor wonen op een bereikbare plek met oog op werk, en met kindgerelateerde voorzieningen nabij. Net als bij senioren leidt dit tot migratie van kleine dorpen naar grote dorpen, van dorpen naar stedelijk gebied, van minder bereikbare naar goed bereikbare plekken. Deze migratie vindt relatief vaak plaats over grotere afstanden, regio-overschrijdend, vooral bij hoger opgeleiden;
- Economische groei, doorstroming, individualisering: Tijdens een recessie als de huidige worden minder kinderen geboren. Tijdens een hoogconjunctuur zijn er meer mogelijkheden om zelfstandig te gaan wonen, onder starters maar ook onder gevallen van echtscheiding. Economische recessie dempt de huishoudensgroei. In een dynamische woningmarkt is het bovendien gemakkelijker om stappen te zetten op de woningmarkt. Het onderzoek Groei, Krimp en Migratie toont aan dat er blijvend druk is op de regio Groningen-Assen, maar de recessie remt de latente toestroom naar de regio af.

4. Programmering en marktdruk

Elementen

Sommige prognoses gebruiken programmering als belangrijke input voor de uitkomsten. Bijvoorbeeld door de 'harde' plannen voor de korte termijn in te mengen, en op langere termijn, bij grotere onzekerheden bij het programma, over te schakelen op migratietrends.

Rol in de prognose, onzekerheden

Deze manier van werken is nuttig zolang er goede reden is om aan te nemen dat de programmering realistisch is. We hebben de afgelopen jaren gezien dat programmeren zeker geen garantie is voor daadwerkelijke realisatie. Dat maakt prognoses van deze aard kwetsbaar. Vooral aannames over grote bouwprogramma's kunnen leiden tot grote afwijkingen in de prognose-uitkomsten. Ze geven geen zicht op de woningbehoefte maar slechts op het effect van een gegeven bouwprogramma.

Trends

Een jaar of tien geleden is eens becijferd dat Nederland moest groeien tot 25 miljoen inwoners, om alle bouwplannen van dat moment gevuld te krijgen. Een structureel verschijnsel is overprogrammering van gemeenten:

- Dit is deels te verantwoorden omdat er altijd sprake is van planuitval of –vertraging; landelijk was dat tot de economische crisis ongeveer 30%;
- Deels komt het voort uit (te grote) ambitie. Het aantal gemeenten dat in beleid en programmering uitgaat van een vestigingsoverschot is veel groter dan het aantal dat uitgaat van een vertrekoverschot.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

Actuele prognoses, hun input en hun output

We beschrijven hierna de aard van de verschillende prognosemodellen die voor de gemeente Groningen (mogelijk) relevant zijn. We gaan achtereenvolgens per model in op:

- natuurlijke ontwikkeling;
- migratie binnenlands en buitenlands;
- woonwensen consumenten, naar woningtype of woonmilieu;
- programmering.

CBS/Pearl

De Pearl-prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving en het Centraal Bureau voor de Statistiek is een voornamelijk een trendprognose. De prognose is alleen gedetailleerd beschikbaar als bevolkingsprognose, en slecht in totalen per gemeente als het gaat om huishoudens:

- Natuurlijke ontwikkeling: de prognose houdt rekening met trends in geboorte van de afgelopen drie jaar en gemeentelijke verschillen in geboortecijfers (onder meer als gevolg van de verhouding allochtoon-autochtoon). Sterfte wordt berekend op basis van landelijke prognoses en gemeentelijke afwijkingen in levensverwachting en trends in sterfte in de afgelopen drie jaar. Deze methode is gebruikelijk;
- Migratie binnenlands: de prognose berekent vertrekkansen en maakt onderscheid tussen korte- en lange afstandsmigratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul. Na 10 jaar wordt het effect van de migratieontwikkeling uit de afgelopen jaren nog voor 50% als uitgangspunt genomen voor de periode van 10-20 jaar; het migratie-effect wordt dus getemperd. Vooral trends in de korte-afstandsmigratie zijn sterk afhankelijk van de actuele woningmarktsituatie (waar is passend aanbod?). Deze werkwijze is op gemeentelijk niveau kwetsbaar voor vooral de korte termijn voorspelling. Buitenlandse migratie wordt voorspeld op basis van trends;
- Woonwensen: de prognose gebruik aantrekkelijkheidsinschattingen in de aannames over binnenlandse migratie, waaronder de factor werk en opleidingsaanbod. Welke rol deze factoren spelen in de uitkomst is niet inzichtelijk;
- Programmering: migratietrends zijn leidend, behalve als het woningbouwprogramma voor de komende jaren structureel afwijkt van het bouwprogramma in voorgaande jaren.

Primos

De Primos-prognose van het Directoraat-Generaal Wonen is een trendprognose waarin programmering meer invloed heeft dan in de Pearl-prognose:

- Natuurlijke ontwikkeling: de techniek is licht afwijkend maar de gedachte erachter is overeenkomstig met de Pearl-prognose: ook deze prognose bouwt voort op trends uit het verleden en regionale verschillen in vruchtbaarheid;
- Migratie binnenlands, woonwensen en programmering: deze factoren grijpen in elkaar in de Primos prognose. Het bekende woningbouwprogramma speelt een grote rol. Wanneer dat niet bekend is, wordt de migratietrend uit het verleden als uitgangspunt aangehouden. Naast trends uit het verleden spelen ook regionale ruimte op de woningmarkt en de populariteit van woonmilieus een rol. De prognose maakt daarbij – net als Pearl - onderscheid in binnenregionale en buiten-regionale migratie. De som van binnenlandse migratiestromen is op landelijke schaal nul.

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

IPB

De provincie Groningen werkt met het IPB model. Dit model biedt vrijheid om aannames over natuurlijke ontwikkeling, migratie en programmering aan te passen:

- Natuurlijke ontwikkeling: de basis is gelijk aan de Primos prognose;
- Migratie: de provincie hanteert trends uit het verleden als maat voor voorspelling van de toekomstige migratie. Dat leidt vergeleken met Primos en Pearl vooral tot verschillen in binnenlandse migratieverwachtingen. Daar waar aanwijsbare redenen zijn om migratie niet als maat te nemen, past de provincie de prognose aan, zoals het ontbreken van bouwlocaties door procedurele vertraging en noodgedwongen uitstroom van huishoudens als gevolg;
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: speelt geen rol.

GbPro

Deze prognose is gemaakt met het programma GbPro ontwikkeld door Pronexus BV in opdracht van, en in overleg met gemeenten aangesloten bij de Vereniging van Statistiek en Onderzoek (VSO). Factoren die in het GbPro model gebruikt zijn:

- Natuurlijke ontwikkeling: leeftijdsspecifiek vruchtbaarheidscijfer en sterftecijfer van de gemeente in de afgelopen 5 jaar. Alle andere prognoses gebruiken (ook) de landelijke CBS-prognose;
- Migratie: het binnenlands migratiesaldo wordt bepaald op basis van de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad, vestigingskans en vetrekkans. Het buitenlands migratiesaldo wordt geschat aan de hand van de landelijke prognoses van het CBS (2006-2050) en de trend van toestroom daarvan naar Groningen in de afgelopen tien jaar. In verband met een extra verwachte instroom van buitenlandse studenten wordt hierop een correctie toegepast.
- Woonwensen: spelen geen directe rol;
- Programmering: bij de ontwikkeling van de woonruimtevoorraad wordt gebruik gemaakt van de woningbouwplanning (nieuwbouw, sloop, splitsing).

Socrates 2010

Socrates is meer dan een demografische prognose, maar veeleer een marktprognose. De prognose is gebaseerd op Primos, verwachtingen ten aanzien van de inkomensontwikkeling (van SoZaWe en CPB) en het WoON. De meest recente versie bouwt voort op documenten uit 2009. Er is een nieuwe versie in ontwikkeling, op basis van het WoON 2012 en actuele gegevens van Primos, SoZaWe en CBS. De aannames over demografie zijn gelijk aan Primos.



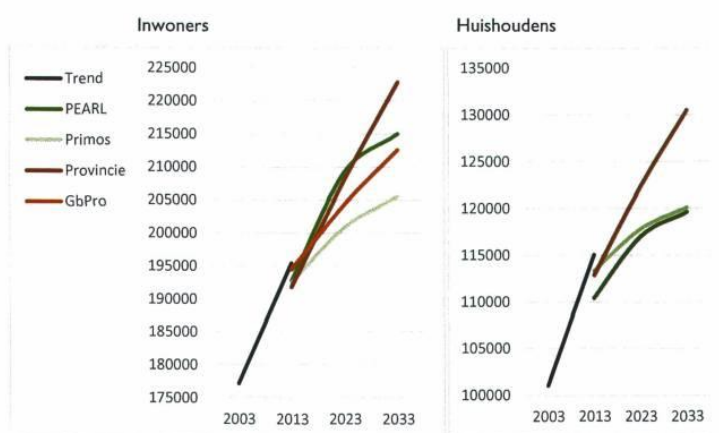
We benutten de uitkomsten van Socrates 2010 niet in dit hoofdstuk, maar wel bij het bepalen van de kwalitatieve vraag naar woningtypen en woonmilieus in Groningen.

5 Huishoudensprognoses: grote verschillen in voorspellingen

In hoofdstuk 3 bespraken we de methodieken van de verschillende prognosemodellen en gaven we het advies om te werken met een verder uitgewerkte versie van de GbPro prognose, met daarbij afstemming met de provinciale prognose.

We zetten hier nu de vooruitblikken van de prognoses op rij. Op hoofdlijnen vergelijken we alle modellen. We zoomen in op de uitkomsten van de provinciale en gemeentelijke prognose, naar leeftijd en huishoudenssamentelling:

- Zoals ook bij de terugblik bleek, wist geen van de prognoses de snelle groei van het aantal inwoners en huishoudens te voorspellen. Het startpunt van de prognoses ligt daardoor lager. Alleen GBPro sluit redelijk aan;
- De provinciale prognose is duidelijk trendvolgend en zet de sterke groei ver door, naar ruim 220.000 inwoners en ruim 130.000 huishoudens in 2033;
- De andere prognoses komen lager uit: 210.000 inwoners en 120.000 huishoudens in 2033, met uitzondering van Primos, die qua inwonertal nog lager uitkomt, op 215.000.



Bevolking	2003	2013	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	177172	195418					
PEARL			192700	209200	215000	16500	5800
Primos			192590	200853	205515	8263	4662
Provincie			191865	208091	222849	16226	14758
GbPro			194518	204405	212602	9887	8197
Huishoudens	2003	2012	2013	2023	2033	2013-23	2023-33
Trend	101033	115047					
PEARL			110400	117000	119600	6600	2600
Primos			113291	117796	120087	14014	4505
Provincie			112858	122328	130475	14014	9470

Bijlage - meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 en ...

De verschillen in de prognose-uitkomsten zijn beter te duiden wanneer we inzoomen op subgroepen. Er zijn gelijkgestemde geluiden over de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen 25-45 jaar en 65-85 jaar, zowel qua inwoners als huishoudens. Ook schatten alle prognoses een groei van het aantal gezinnen én het aantal singles in.

Bij alle andere groepen zien we forse verschillen in uitkomst:

- Belangrijk is de groep **studenten**, meestal in de leeftijd van 15-25 jaar. De laatste jaren groeide deze groep sterk: van 46.000 studenten in 2006 naar 54.000 in 2012. De Apollo-prognose (ABF, Ministerie) gaat uit van een groei van de landelijke studentenpopulatie tot 2024;
- Doorrekening voor de stad Groningen komt uit op een groei met ca. 6.600 studenten waarvan naar verwachting ca. 3.900 daadwerkelijk extra in de stad komen wonen tussen 2012 en 2020 (dat wil zeggen: een dalende groei). Opvallend is dat de Primos-prognose (óók van ABF) uitgaat van krimp van de leeftijdsgroep 15-25 jaar. De gemeentelijk GbPro prognose sluit het meest aan op de voorspelling van het groeiende aantal studenten (bij benadering 1.500 personen groei in de leeftijdsklasse 15-25), de provinciale prognose gaat ook uit van groei van deze leeftijdsgroep (ongeveer 750);
- Er is groot verschil in voorspelling bij de groep 45-65 jarigen. Lokale prognoses (gemeente, provincie) gaan uit van stabilisatie van het aantal inwoners en beperkte groei van het aantal huishoudens van deze leeftijd. Landelijke prognoses voorspellen krimp;
- Provincie en Primos gaan uit van grote groei van 85-plussers na 2023, gemeente en Pearl verwachten een kleine groei.

Collegedebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

.
. .
Bestuursdienst



Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO13.3956197

Datum **3 1 OKT 2013** Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De afgelopen jaren zien wij dat het aantal overlastmeldingen van het Meldpunt Overlast en Zorg aan het toenemen is. In de monitor Jongerenhuisvesting die in uw raad van 26 juni 2013 aan de orde is geweest, werd ook geconstateerd dat het aantal overlastmeldingen van studenten is toegenomen. Daarnaast ontvangen wij veel signalen uit de wijken over overlast rondom jongerenhuisvesting. Aangezien al snel het beeld ontstaat dat jongeren/studenten veel overlast veroorzaken in de stad, hebben wij een nadere analyse uitgevoerd naar de overlastmeldingen van de afgelopen jaren en hebben wij specifiek gekeken naar overlast door studenten. Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van de analyse en geven wij aan welke middelen wij nog willen inzetten of nader willen onderzoeken om de overlast proberen te beperken.

Jongeren en jongerenhuisvesting

Allereerst willen wij het grote belang van jongeren voor onze stad benoemen. Het grootste deel van de bevolking van Groningen bestaat uit jongeren. In totaal wonen er circa 55.000 jongeren in onze stad op een totaal van ongeveer 195.000 stadigers. Hierdoor zijn wij de jongste stad van Nederland. Van deze 55.000 jongeren zijn circa 35.000 student.

Jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren.

Jongeren zijn dan ook een belangrijke doelgroep voor ons. Jongeren vinden over het algemeen vooral woningen in de particuliere markt. De belangrijkste reden hiervoor is dat er in Groningen veel relatief goedkope woningen beschikbaar zijn in door jongeren

Collegedebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 2
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

gewilde wijken. Vooral in de oude wijken rond de binnenstad, maar ook daarbuiten. Wel staat de kwaliteit van wonen voor jongeren onder druk: veel jongeren krijgen te weinig kwaliteit voor de huur die ze moeten betalen. Ook is de balans in een aantal straten in de stad verstoord geraakt. Daardoor is het draagvlak voor kamerbewoning in de wijken de afgelopen jaren verminderd. Met ons beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% norm proberen wij het aantal onttrekkingsvergunningen per straat te beperken en spreiding van jongerenhuisvesting over de stad te bereiken. Dit is echter niet het enige wat wij doen op het gebied van jongerenhuisvesting.

Wat doen we op het gebied van jongerenhuisvesting en overlast?

Voordat wij nader ingaan op de overlastmeldingen is het goed om in beeld te hebben wat wij op dit moment doen op het gebied van jongerenhuisvesting en overlast. Hieronder een korte samenvatting:

1. Beleid voor particuliere kamerverhuur

Ons beleid op het gebied van particuliere kamerverhuur is regelmatig gewijzigd. Tot 2003 is sprake geweest van bevrozing van vergunningen. Vervolgens is een norm ingevoerd voor het aantal vergunningen dat op basis van het aantal woningen per straat mag worden afgegeven:

- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt en uitzondering voor Selwerd (vanwege de wijkvernieuwing)

De norm van 15% per straat wordt sinds 2008 gehandhaafd. Hoewel de norm regelmatig ter discussie staat heeft uw raad in 2011 nog aangegeven dat de norm voorlopig gehandhaafd blijft.

2. Flankerend beleid

Bij de vaststelling van het beleid voor particuliere kamerverhuur is ook flankerend beleid vastgesteld om overlast te voorkomen. Dit flankerend beleid bestaat uit een aantal elementen:

a. Bewustwordingscampagne 'Leven in Stad'

Onder deze naam bevorderen wij het contact tussen studenten en andere stadgers. De campagne spreekt iedereen aan op zijn verantwoordelijkheden en probeert wederzijds begrip te kweken. Daarnaast informeert Leven in Stad in het kort over het studentenhuusvestingsbeleid en alle maatregelen die de gemeente neemt om ergernis en overlast te voorkomen. Naar aanleiding van een motie van uw raad geven we sinds begin 2013 minder geld uit aan grootschalige campagnes en zetten we meer geld in voor microcampagnes in de buurten en wijken die gericht zijn op stadgers en studenten. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en andere stadgers elkaar daadwerkelijk ontmoeten.

Collegedebat - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 3
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

- b. Plaatsen fietsklemmen
Wij plaatsen fietsklemmen om zodoende de overlast van willekeurig gestalde fietsen tegen gevels, in heggen, tegen bomen en (liggend) op het trottoir te beperken. Het straatbeeld blijft daardoor netjes en het trottoir vrij toegankelijk. Dit gebeurt op verzoek van omwonenden nadat melding van overlast is gedaan. Er zijn ondertussen rond de 4.000 klemmen geplaatst en de maatregel is over het algemeen succesvol, met echter als gevolg een lange wachtlijst;
 - c. Geluidsreducerende maatregelen
Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2.200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. Inmiddels zijn 600 panden aangeschreven. Van de woningen die al zijn aangeschreven, zijn er naar schatting 50 a 100 waar de geluidsreducerende maatregelen zijn toegepast. In de Begroting 2014 stellen we voor om de handhaving op de 0db norm te vervangen door een subsidieregeling voor pandeigenaren.
3. Studentcontactfunctionarissen politie
De politie heeft in overleg met de gemeente sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen aangesteld. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Zij bezoeken studentenpanden bij overlastmeldingen en hebben veel contact met de studentenverenigingen.
 4. Geluidsprotocol politie
De politie hanteert een geluidsprotocol dat kort samengevat op het volgende neerkomt:
 - Bij een eerste melding en constatering van geluidsoverlast krijgt men een waarschuwing (gele kaart) en volgt een afspraak op de locatie;
 - Bij de tweede melding en constatering wordt procesverbaal opgemaakt ter hoogte van € 130,-;
 - Bij de derde keer constatering volgt in beslagname van de geluidsapparatuur en wordt wederom procesverbaal opgemaakt ter hoogte van € 130,-.
 5. Incidentenoverleg overlast kamerverhuur gemeente en politie
Sinds begin dit jaar is er tussen de gemeente (inspecteurs kamerverhuur), het Meldpunt en de politie een incidentenoverleg. Hier worden overlastmeldingen die bij het meldpunt en de politie binnen komen besproken en de eventuele vervolgacties bepaald. Dit zijn acties zoals een huisbezoek, buurtbemiddeling of in het uiterste geval intrekken van een vergunning. Dit laatste kan uiteraard alleen als het om een kamerverhuurpand met onttrekkingsvergunning gaat. Op dit moment wordt voor 1 adres overwogen om tot intrekking over te gaan. Doordat het overleg elke week plaatsvindt, kan er snel worden gereageerd op overlastmeldingen en tot actie over worden gegaan. Het overleg levert als dusdanig dan ook veel op.

Collegedebat - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 4
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

Sinds begin dit jaar worden aan eigenaren van kamerverhuurpanden met een onttrekkingsvergunning brieven gestuurd zodra er sprake is van een overlastmelding. In deze brieven wordt ook aangegeven welke maatregelen eventueel kunnen volgen. Vaak zijn eigenaren van dergelijke panden niet op de hoogte van de overlast. De eigenaren schrikken over het algemeen van een dergelijke brief en ondernemen daarna meestal actie. Sinds januari 2013 zijn 85 van dergelijke brieven verstuurd.

6. BOUWJONG (Campus Groningen)

Onder de noemer BOUWJONG zetten we in op de toevoeging van grootschalige kwalitatieve jongerenhuisvesting. Naar aanleiding van uw motie hebben we het tegenwoordig over Campus Groningen als het gaat om jongerenhuisvesting. Voor de projecten die hieronder vallen refereren we nog wel steeds naar de term BOUWJONG. Vanwege de verwachte groei van het aantal jongeren en de kwalitatieve vraag die van deze doelgroep uitgaat wordt de behoefte aan wooneenheden geraamd op 4.500 eenheden voor 2015. Ondanks de crisis en de bezuiniging verwachten wij dat aan het eind van dit jaar, sinds de start van BOUWJONG in 2011, er circa 1.400 eenheden voor jongeren zijn toegevoegd. Daarnaast zijn ook in de particuliere markt nog enkele honderden eenheden toegevoegd. De meeste projecten vanuit BOUWJONG staan op dit moment echter 'on hold', enerzijds vanwege de crisis, maar anderzijds vooral vanwege de bezuinigingen en maatregelen vanuit het rijk, waardoor het investeringsvermogen van corporaties fors onder druk staat. Dit zijn zaken die door ons niet beïnvloedbaar zijn. Voor partijen is het vooral lastig om in deze tijden financiering voor de realisatie van plannen voor jongerenhuisvesting te verkrijgen. Onlangs was er nog berichtgeving in de krant dat voor het eerst sinds jaren sprake is van leegstand op de kamerverhuurmarkt. We zien dit als een bevestiging van de kwalitatieve vraag van studenten en ons beleid voor het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting.

7. Werkgroep Jongerenhuisvesting

De werkgroep jongerenhuisvesting bestaat uit vertegenwoordigers van de gemeente, corporaties, RUG en HHG en studenten (GSB, Grobos en Contractus). In de werkgroep worden de projecten BOUWJONG besproken en alle andere onderwerpen rondom jongerenhuisvesting en Campus Groningen. Vanuit de Werkgroep wordt momenteel een onderzoek voorbereid naar de woonwensen van jongeren. In 2009 en 2011 is ook een dergelijk onderzoek uitgevoerd, maar dat was beperkt tot alleen studenten.

8. Handhaving illegale kamerverhuur

Sinds 2011 wordt hard gewerkt aan de handhaving van illegale kamerverhuur. Bij de start van de handhaving gingen we uit van circa 1.800 woningen die mogelijk illegaal waren. Na een eerste administratieve controle konden circa 300 panden van de lijst worden gehaald. Tot op heden zijn van de 1.500 resterende panden 1.068 panden bezocht. Het overgrote deel van de panden blijkt niet illegaal, omdat het kleine panden betreft waar gezien het aantal studenten of aantal kamers geen

Collegedebat - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 5
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

onttrekkingsvergunning nodig is. Tot op heden zijn 216 aanschrijvingen gedaan, waarvan er 140 alsnog zijn gelegaliseerd. Er lopen nog circa 20 handhavingszaken. De overige 56 panden zijn op een andere wijze buiten de illegaliteit gekomen hetzij door wijziging van de indeling of door het terugbrengen van het aantal bewoners naar 2 personen.

9. Reguleren woningsplitsingen

Sinds eind 2012 staat het onderwerp woningsplitsingen in de belangstelling. De laatste jaren zien we een toename van het aantal woningsplitsingen. Het overgrote deel van deze splitsingen vindt plaats in wijken die al op slot vanwege de 15% norm. Voor het splitsen van een woning is geen onttrekkingsvergunning nodig, omdat na splitsing zelfstandige wooneenheden (appartementen) ontstaan. Met het nieuwe bouwbesluit 2012 is dit splitsen gemakkelijker geworden, doordat de eisen zijn versoepeld. Een zelfstandige woonruimte hoeft bijvoorbeeld maar 18m² groot te zijn en moet een eigen keukenvoorziening hebben. Hierdoor ontstaat in woningen die gesplitst worden toch weer een vorm van kamergewijze bewoning. Hiermee wordt ons beleid voor de 15% norm omzeild. Om deze reden hebben wij een facetbestemmingsplan opgesteld dat voor de gehele stad een verbod legt op het splitsen van woningen. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden splitsingen wel toe te staan. Met dit facetbestemmingsplan willen we bouwkundige woningsplitsingen gaan reguleren om zo de leefbaarheid in wijken en buurten te beschermen. Daarmee willen we bereiken dat er voldoende gezinswoningen beschikbaar blijven en dat we evenwichtige wijken houden waar het voor iedereen goed wonen en leven is. Het bestemmingsplan is reeds in procedure.

10. Project 'Studenteninzet'

De gemeente en enkele woningcorporaties ondersteunen dit project waarbij ongeveer 15 studenten minimaal 10 uur per week in de buurt, onder begeleiding van professionals, ondersteuning geven aan activiteiten van uitvoeringsorganisaties (zoals SKSG en MJD). Er zijn momenteel studenten actief in de Hoogte, Selwerd en de Indische buurt. Ze wonen in de betreffende wijken en betalen geen huur, en ontvangen daarnaast een kleine vergoeding voor hun inzet. Studenten leveren zo een positieve bijdrage aan de buurt en raken meer betrokken in de buurt waar zij wonen, waardoor zij meer bewust raken van het samenleven met buurtbewoners.

11. Buurtbemiddeling

Via het meldpunt en de politie kan worden doorverwezen naar buurtbemiddeling (Stiel). Dit gebeurt op basis van vrijwilligheid. Op het gebied van studentenoverlast is de buurtbemiddeling over het algemeen succesvol.

Analyse overlastmeldingen

Ondanks de maatregelen die wij nemen, zien wij dat het aantal overlastmeldingen rondom jongerenhuisvesting toeneemt. Het gaat om het aantal overlast meldingen, dit hoeft niet te betekenen dat de overlast ook daadwerkelijk is toegenomen. Het kan ook zijn dat men het Meldpunt Overlast en Zorg beter kan vinden of bereiken (onder

Collegedebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 6
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

andere omdat bewoners nu ook via email een overlastmelding kunnen doen) of doordat één enkele bewoner bijvoorbeeld heel vaak melding maakt over overlast. Daarnaast ontvangen wij ook zoals aangegeven veel signalen uit de wijken over overlast rondom jongerenhuisvesting.

Voor de analyse van de overlastmeldingen hebben we verschillende bronnen tot onze beschikking:

- Meldingen van het Meldpunt Overlast en Zorg.
- Meldingen vanuit de politie;
- Gegevens van het incidentenoverleg tussen gemeente/politie en het meldpunt.

We hebben op basis van deze bronnen een aantal jaren teruggekeken en signaleren dat het aantal meldingen ten aanzien van studentenoverlast is gestegen. Bij het Meldpunt Overlast en Zorg en de politie wordt overlast door studenten specifiek geregistreerd als melders aangeven dat het om studenten gaat (hier kunnen natuurlijk ook niet studerende jongeren tussen zitten). Maar niet alleen het aantal meldingen over studentenoverlast is gestegen, ook het totaal aantal overlastmeldingen is gestegen.

Tabel: Aandeel meldingen studentenoverlast

Jaar	totaal	studenten	percentage
2008	2905	323	11%
2009	3733	426	11%
2010	4051	561	14%
2011	4436	590	13%
2012	4967	682	14%

Van het totaal aantal meldingen staat burenoverlast (in 2012 33% van het totaal aantal meldingen) bovenaan, overlast veroorzaakt door studenten staat sinds 2010 in de top 3 (14% in 2012). Doordat in het verleden niet altijd even consequent geregistreerd werd kan tussen burenoverlast ook overlast veroorzaakt door studenten zitten. Andersom is ook waar, tussen overlast geregistreerd als studenten kunnen ook werkende jongeren zitten. De wijken waar veel meldingen vandaan komen zijn, de Schildersbuurt, Paddepoel-Noord, Vinkhuizen-Noord, de Korrewegbuurt en de Oosterpoortbuurt.

Welke maatregelen kunnen we nog inzetten of onderzoeken?

Zoals hierboven is geschetst doen we al veel op het gebied van jongerenhuisvesting en overlast. We zullen de overlast echter nooit helemaal kunnen voorkomen, maar we blijven zoeken naar effectieve maatregelen. Het incidentenoverleg is hiervan een goed voorbeeld. Dit vindt wekelijks plaats tussen alle partijen die te maken hebben met de problematiek van overlast, waardoor snel kan worden gereageerd op overlast meldingen. Het is gericht op een acute melding, waardoor locatiegerichte (pand-, straat- of wijkniveau) acties kunnen worden ondernomen. Veel van de overige maatregelen zijn niet specifiek locatiegericht, maar zijn algemeen voor de gehele stad. Hieronder noemen we daarom een aantal maatregelen waarvan we de inzetbaarheid aan het bekijken zijn of nog gaan onderzoeken. Deze moeten ons handvatten geven om ook meer locatiegerichte acties te kunnen nemen.

Collegedebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 7
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

Het gaat om de volgende maatregelen die we nu aan het bekijken of onderzoeken zijn:

- 1. Brieven sturen naar eigenaren van woningen die geen vergunning nodig hebben:** het sturen van brieven naar eigenaren van kamerverhuurpanden met een onttrekkingsvergunning, waarin zij op de hoogte worden gesteld van de gemelde overlast en de eventuele consequenties werkt goed. We willen daarom vanaf nu ook brieven sturen aan eigenaren van kamerverhuurpanden, die geen onttrekkingsvergunning nodig hebben;
- 2. Overleg met studentenverenigingen:** we hebben op dit moment overleg met een aantal organisaties zoals Contractus (overkoepelend orgaan van 7 studentenverenigingen). We gaan samen met de politie kijken of we verder overleg en afstemming kunnen organiseren en afspraken kunnen maken over hoe zij een bijdrage kunnen leveren om de overlast van hun leden te beperken;
- 3. Fijn slijpen informatie-uitwisseling bij overlast kamerverhuur:** we gaan de contacten en informatie-uitwisseling tussen gemeente en politie verder fijn slijpen. De samenwerking gaat goed en we gaan kijken of we nog duidelijker afspraken kunnen maken over bijvoorbeeld de uitwisseling van gegevens over overlast. Gegevens worden goed gedeeld, maar bij de uitwisseling loopt men tegen belemmeringen aan van de verschillende systemen die door partijen worden gebruikt. Bij de eventuele aanschaf van nieuwe systemen is het daarom een aandachtspunt dat in ieder geval de benodigde informatie uit de systemen kan worden gehaald;
- 4. Tijdelijke vergunningen onderzoeken:** we gaan onderzoeken of we tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen gaan verlenen, waardoor we wellicht meer kunnen gaan sturen op het aantal kamerverhuurpanden per straat door vergunningen niet te verlengen. Hierbij gaan we ook kijken naar de mogelijkheden voor het intrekken van onttrekkingsvergunningen (bijvoorbeeld wanneer men vergunningen niet gebruikt);
- 5. Keurmerk faciliteren:** er zijn verscheidene initiatieven op het gebied van keurmerken voor studentenhuisen. Wij vinden dat wij als gemeente zelf geen verantwoordelijkheid moeten nemen in het ontwikkelen van een keurmerk. Dit kan de markt goed zelf oppakken, waarbij wij wel kunnen faciliteren met bijvoorbeeld kennis en advies. Onlangs hebben we bijvoorbeeld ondersteuning geboden bij het opzetten van de site hostmeright.nl, waar buitenlandse studenten kamers kunnen reviewen. Verder praten wij ook met andere partijen over de ontwikkeling van een keurmerk. Zo heeft Vastgoed belang (belangenbehartiger van particuliere beleggers in vastgoed) een landelijk gecertificeerd keurmerk ingevoerd. Vastgoed Belang Groningen discussieert momenteel over de invoering hiervan in Groningen;
- 6. Ontmoeting tussen studenten en andere stadgers bevorderen:** uit het onderzoek 'Student in de Groningse buurt' dat in opdracht van de gemeente wordt uitgevoerd blijkt dat vooral face-to-face contact tussen studenten en andere stadgers goed werkt. Dit contact moet wel aan een vijftal voorwaarden voldoen, te weten structureel contact, gelijkwaardige status tussen de groepen (dat er ongeveer evenveel studenten als niet studenten aan het contact deelneemt), samenwerking, een gezamenlijk doel en een autoriteit (zoals de gemeente) die het contact ondersteunt. We willen daarom nog meer vanuit de

Collegedebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

Bladzijde 8
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

campagne Leven in stad inzetten op de ontmoeting tussen studenten en andere stadgers. Hiervoor zijn de microcampagnes erg geschikt, die we naar aanleiding van een motie van de raad dit jaar zijn gestart. Een goed voorbeeld van een gezamenlijke actie is de onlangs door bewoners van de Jozef Israëlstraat georganiseerde American party. Ongeveer 100 bewoners (60 studenten, 40 niet-studenten) waren van 18:00 tot 22:30 aan het kennismaken, borrelen, dansen & dineren. Hoogtepunten waren een taartbakwedstrijd (15 taarten gemaakt door studentenhuisen), een gedicht van Joost Oomen over het samenleven in de Jozef Israëlstraat, een open-podium en een filmpje waar Jozef Israëls de buurt toespreekt. Het feest heeft geleid tot veel positieve geluiden van zowel bewoners en studenten.

Met de wijkgerichte aanpak zijn in een aantal buurten werkgroepen ontstaan rondom het onderwerp jongerenhuisvesting. De werkgroepen bestaan uit bewoners van een buurt/wijk en een ambtenaar van de gemeente Groningen die als aanspreekpunt fungeert. In de Korrewegwijk en Schilderswijk zijn dergelijke werkgroepen actief. Vanuit de Herewegbuurt/Rivierenbuurt is onlangs een werkgroep gestart. Deze werkgroep wil vooral nadenken over hoe op een positieve manier iets kan worden gedaan aan overlast. Wanneer hier goede ideeën uit naar voren komen, gaan we serieus kijken of we ze kunnen implementeren of ondersteunen.

7. **Ondersteuning Pilot Briljantstraat en overige prioriteit straten:** In Vinkhuizen Noord heeft de laatste jaren een snelle toename plaatsgevonden van het aantal studenten, vooral in de Briljantstraat. Voor de huidige bewoners was dit een nieuwe ontwikkeling en is er sprake geweest van veel overlastmeldingen. Uit gesprekken met bewoners blijkt dat ze zich druk maken over bijvoorbeeld het onderhoud van tuintjes en verkeerd gestalde fietsen. We willen daarom deze buurt actief gaan ondersteunen met een pilot. We stellen voor om samen met bewoners en studenten in de straat en de gemeente (stadsbeheer, stadsdeelcoördinatie, beleid), corporaties en bijvoorbeeld de politie te kijken wat we met elkaar kunnen organiseren om overlast aan te pakken of bijvoorbeeld om slecht onderhouden tuintjes gezamenlijk aan te pakken. Naast de Briljantstraat willen we nog prioriteit geven aan enkele andere straten, waar de problematiek aan de orde is (bijvoorbeeld in de Zeeheldenbuurt en Paddepoel). Het is overigens belangrijk dat het initiatief hiervoor zoveel mogelijk vanuit de bewoners zelf komt. Wij zullen dergelijke initiatieven zoveel als mogelijk ondersteunen.
8. **Ideeën ophalen vanuit de wijken: invoeren van het BOOT-initiatief onderzoeken:** er wordt vanuit de gemeente in overleg met de Hanzehogeschool gekeken of het initiatief BOOT (Buurtwinkel voor Onderwijs Onderzoek en Talentontwikkeling) dat in Amsterdam succesvol is, ook in de Groningen kan worden ingevoerd. Bij dit initiatief worden buurtwinkels opgericht die worden bemand door studenten. De studenten leveren vervolgens diensten aan de buurt / buurtbewoners. Door het onderwijs te verplaatsen naar de wijk en daar te leren, te werken en te onderzoeken wordt de stad ondersteund door studenten. De studenten krijgen hier studiepunten voor.

Collegebrief - Jongerenhuisvesting en overlast

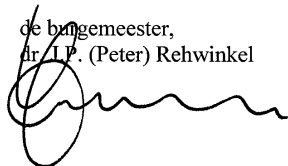
Bladzijde 9
Onderwerp Jongerenhuisvesting en overlast

Tot slot

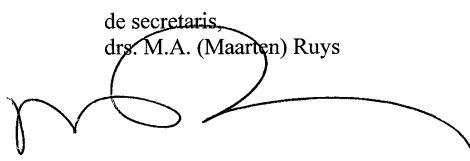
We zullen de komende tijd het ambtelijke overleg tussen de gemeente, meldpunt en politie voortzetten en hierin de vinger aan de pols houden. Wij zullen u over de voortgang en de resultaten rapporteren via de monitor Jongerenhuisvesting.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Lijst ingekomen stukken

Lijst van ingekomen collegebrieven Ruimte en Wonen 4 december 2013

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	afhandeling	cie. datum	Advies	opmerkingen
1	Ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde	8-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	tkn	LTA-2013-109
2	Financiering startersleningen 2014	14-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	tkn	
3	Suikerbuurt Hoogkerk	21-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	tkn	
4	Resultaten herziening grondexploitaties	22-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	B.3	LTA 2013-353, 354 en 355
5	Meerjaren uitvoeringsprogramma structuurvisie	22-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	B.4	
6	Preadvies initiatiefvoorstel CDA Mantelzorgwoningen mogelijk maken	22-11-2013	via cie. R&W	4-12-2013	tkn	agendering op 14 jan.'14

22-11-2013

2013-11-19 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 19 november 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 21.50 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames S. Brouwer (PvdA), B. Enting (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M. Wilschut (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), W. Maat (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 heer R. van der Schaaf (PvdA)

Afwezig m.k.: mevrouw K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heer J. Sipma (VVD)

Insprekers: de heren Belgraver (namens Woonschepen Oosterhamrikkanaal) en Oost (namens vereniging bedrijven Noordoost)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Wijst op het verzoek van de wijkraden Selwerd en Paddepoel bespreking van B3 uit te stellen, maar stelt voor het toch te bespreken.
- Licht toe dat het college op 27 november 2013 met de wijkraden spreekt en hier snel verslag van doet. Op 4 december 2013 staat het onderwerp opnieuw op de agenda.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Projectbesluit aanvraag reguliere bouwvergunning Weeshuisgang 4 (raadsvoorstel 25 oktober 2013)

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Vindt appartementen een voor de hand liggende bestemming en een goede aanvulling.
- Vraagt of het om jongerenhuisvesting of duurdere appartementen gaat.

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt het treurig voor bezwaarmakers, maar ziet het plan op deze plek wel zitten.
- Leest dat panden vijftien tot twintig meter van elkaar zouden staan, terwijl vanaf het balkon het andere pand te bereiken is met een uitgestrekte arm. Hoe zit dit?

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat het zelfstandige appartementen betreft van redelijke omvang.
- Zegt toe een beeld te geven van de woonkwaliteiten.
- Komt schriftelijk terug op de vraag van de VVD.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 november 2013.

A.5. Rondvraag

Mw. Enting (PvdA):

- Informeert of er al een update is over het stationsgebied vanwege de bijeenkomst van de stuurgroep.

2013-11-19 Verslag R&W

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat er sinds de brief nog geen nieuws te melden is.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Routekaart Oosterhamrikzone, wensen en bedenkingen (collegebrief 24 oktober 2013)

Dhr. Belgraver (inspreker namens Woonschepen Oosterhamrikkanaal):

- Constateert dat een boulevardachtige toegangsrouten niet langer het uitgangspunt is.
- Vindt dat daarmee de noodzaak vervalt het woongebied afwijkend te behandelen van vergelijkbare invalswegen als het Hoendiep, waar in 2008 de hele oever in gebruik is gegeven aan bewoners.
- Betreurt dat de herziening van de visie niet als uitgangspunt heeft het toestaan van ruime tuinen en schuurtjes van drie bij vier meter, zoals de raad in oktober 2008 in ruime meerderheid wenste.
- Pleit voor co-creatie, waarbij vertrouwen, gelijkwaardigheid en integriteit centraal staan.
- Is voorzichtig positief over de regelmatige evaluatie en terugkoppeling.
- Heeft veel vertrouwen in de externe procescoach de heer Lubbers en ziet hem graag terug in 2014.

Dhr. Oost (inspreker namens vereniging bedrijven Noordoost):

- Juicht toe dat de routekaart de verpaupering en verrommeling tegen wil gaan.
- Ziet veel in inspelen op al dan niet tijdelijke kansen en het pas verwijderen van zaken als een alternatief voorhanden is. Open Lab Ebbinge bewijst dat eenvoudige tijdelijke initiatieven energieke impulsen kunnen geven.
- Pleit voor een kanszone van de binnenstad tot aan de oostelijke stadswijken.
- Wil op korte termijn praktische mogelijkheden invullen, aangezien de studie en uitvoering naar bereikbaarheid van het UMCG en de keus voor inrichting van de bruggen veel tijd kost.
- Pleit voor een steiger aan de busbaan om fietsers en voetgangers via de Oosterhamrikzone naar de binnenstad te leiden. Uit onderzoek blijkt dit technisch mogelijk.
- Wil het Simmerenterrein als parkeerterrein inrichten en laat bodem- en milieukundig onderzoek uitvoeren.
- Verwacht met deze praktische maatregelen het bloed te laten stromen, wat kansen biedt voor de Oosterhamrikzone én de binnenstad.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt zich af waarom de twee wijken zo nadrukkelijk verbonden zouden moeten worden.
- Wil binnen een halfjaar duidelijkheid over het verkeer. Dit geeft ook richting aan de scenario's.
- Heeft de indruk dat verblijven aan de te vergroenen oever door de vele schepen en touwen niet heel goed mogelijk is, dat kan beter aan de andere oever.
- Pleit ervoor deze duidelijkheid binnenkort af te ronden en bewoners duidelijkheid te verschaffen. Publieke openbare ruimte aan de kade betekent in de praktijk inkijk in de boten.
- Ziet dat bewoners waarde hechten aan het gebouw van Urban Interest. Hoe kijkt het college aan tegen behoud van dit aangezicht?
- Leest in een provinciale voordracht dat de gemeente de Gerrit Krolbrug graag op een andere locatie vervangen ziet. Hoe zit dat?

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Heeft een voorkeur voor het scenario Stadsas. Het biedt diverse ontwikkelingsmogelijkheden.
- Zou afbraak van het gebouw van architect Maaskant ook betreuren. Na renovatie zou gebruik door studenten en creatievelingen uitgebreid kunnen worden.
- Ziet graag nog meer containerwoningen bovenop de door Nijestee geplande 186 eenheden.
- Juicht de flexibiliteit van het plan toe, zodat aanpassingen mogelijk blijven.
- Is voor het verbinden van de wijken, maar vraagt zich af hoe.
- Pleit voor bruikleenovereenkomsten voor de gehele oever voor de schepen. De gemeente zorgt dan voor onderhoud wanneer bewoners dat niet doen of niet aan de voorwaarden voldoen.

Dhr. De Rook (D66):

- Ziet de belangrijke positie van het gebied voor ontsluiting van de binnenstad en het UMCG.
- Heeft te weinig informatie om een goede afweging tussen de scenario's te kunnen maken. Nog onbekende factoren zijn onder meer de uitbreidingsrichting van het UMCG en een provinciaal besluit over eventuele herinrichting van de Gerrit Krolbrug.

2013-11-19 Verslag R&W

- Constateert dat goed met de bewoners valt te praten en dat ze aan onderhoud willen doen.
- Pleit daarom voor overleg tussen gemeente en bewoners om tot gedegen bruikleenovereenkomsten te komen. Is het college bereid hieraan mee te werken?

Mw. Enting (PvdA):

- Vindt het een prachtige wijk met unieke kansen.
- Wil weten hoe de routekaart zich verhoudt tot de structuurvisie Radiaal wakker gekust.
- Hecht aan het zorgvuldig erbij betrekken van bewoners en ondernemers en aan goed verwachtingsmanagement, zeker omdat het een dynamisch document is.
- Vraagt of de bestemmingsplannen voldoende ruimte bieden voor ontwikkelingen volgens de routekaart.
- Is benieuwd of nu een scenario wordt gekozen en of dan aanpassing nodig is na afronding van de bereikbaarheidsstudie van het UMCG.
- Vraagt of het college in contact is met de vereniging bedrijven Noordoost en het bestuur van de Professorenbuurt over hun ideeën betreffende bereikbaarheid van het UMCG en het gebied.
- Ziet geen aanleiding de discussie over tuinen en schuren opnieuw te voeren. Het college wel?
- Had het logisch gevonden wanneer de gemeente woonboten had opgekocht om beleving van de waterrand mogelijk te maken. Het is nu vooral beleving van de woonbootbewoners met ligplaatsen.
- Sluit aan bij de vraag van de ChristenUnie over het voormalige UMC-gebouw.
- Is blij met de afspraken met Nijestee. De relatie met investeerders is cruciaal.
- Vindt het mooi dat de vereniging bedrijven Noordoost een buurtbeheerder heeft aangesteld.
- Is van mening dat de Oosterhamrikzone een plek verdiend op de kansenkaart.

Dhr. Blom (VVD):

- Looft de dynamische insteek en de participatie.
- Is benieuwd naar de redenen de waterrand buiten het bestemmingsplan openbaar vaarwater te houden. Gelden zij nog?
- Vreest het ontstaan van postzegeltuinen en pleit voor onderhoud door bewoners van de hele kade. Dit sluit aan bij de trend onderhoud steeds meer aan bewoners over te laten waar mogelijk.
- Sluit aan bij de bijdrage van D66.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt met D66 dat meer informatie nodig is om een goede afweging te kunnen maken.
- Vindt het document wel erg dynamisch, waardoor bewoners veel onzekerheden blijven houden.
- Sluit aan bij de vraag van ChristenUnie over de noodzaak om de wijken te verbinden.
- Pleit voor een snel besluit over de bruikleenovereenkomsten. Bewoners zijn bereid te onderhouden. Vissers langs mooie vrijliggende groene oevers lijken hier niet waarschijnlijk.
- Is voor afspraken met het UMCG over het verminderen van de parkeerdruk in de wijk, bijvoorbeeld met P+R-bussen van buiten de stad. In andere steden gebeurt dit ook bij ziekenhuizen.
- Begrijpt en betreurt dat Nijestee door het kabinetsbeleid gedwongen is de originele plannen voor het gebied bij te stellen. Het kabinet maakt flexibiliteit noodzakelijk.

Mw. Kuik (CDA):

- Voelt er weinig voor keuzes tussen de scenario's onnodig lang uit te stellen. Veel ontwikkelingen passen in beide scenario's.
- Complimenteert de ambtenaren met de verbeterde participatie.
- Pleit voor duidelijkheid in de lang slepende discussie over de tuinen. Bewoners zijn bereid tot onderhoud. Maatwerk is prima, maar de gemeente moet zich co-creatief en open opstellen.
- Wil kijken naar de kansen voor het bedrijventerrein en ziet dat terug in het onderzoek.
- Vraagt aandacht voor een meer herkenbare inrichting van de 30 km-zone, waar nu veel te hard gereden wordt.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Sluit wat betreft parkeren aan bij SP.
- Constateert dat eerdere planvorming en de gunstige ligging van het gebied al veel ontwikkelingen op gang brachten.
- Onderschrijft het aanpassen van de openbare ruimte aan die ontwikkelingen.
- Heeft nog geen keuze gemaakt, maar is blij met de huidige busbaan en de rustige omgeving.

2013-11-19 Verslag R&W

- Kan zich voorstellen dat wanneer het noordelijke P+R-gebied volraakt, het Simmerenterrein een goede parkeeroptie kan zijn.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Heeft nu een voorkeur voor scenario Stadsas, maar sluit aan bij D66 dat er nog te weinig informatie is voor een goede afweging. Uitbreidingsplannen van het UMCG spelen een cruciale rol.
- Roept op in overleg met bewoners geschikte oplossingen te vinden voor de tuinen bij woonboten.
- Betreurt dat echt grote slagen op het gebied van jongerenhuisvesting uit zijn gebleven.
- Hoopt op een open houding naar particuliere investeerders, die juist hier een belangrijke rol spelen.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Hoort graag meer over co-creatie en het erbij betrekken van bewoners.
- Is positief over de groene oases, diversiteit in woningbouw, de omgang met braakliggende terreinen, voorlichting over duurzaamheid bij nieuwbouw en eilandjes in het kanaal voor waterdieren.
- Voelt weinig voor sloop in de Vinkenstraat om een doorgaande weg mogelijk te maken.
- Hecht in de uiteindelijke afweging veel belang aan doorstroming van voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en aan ecologische waarden.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beamt dat er te weinig informatie is om een keus te maken tussen de twee scenario's. Dat ligt ook niet voor. Het gaat nu om wensen en bedenkingen.
- Kan zich ook een mengvorm van de scenario's voorstellen en wil zoveel mogelijk aan de gang met ontwikkelingen die niet afhankelijk zijn van de bereikbaarheidskeuze. Dat kan met deze routekaart.
- Begrijpt de roep om snelle duidelijkheid, maar wijst erop dat de bereikbaarheidskeuze niet eerder dan 2015 genomen kan worden vanwege de provinciale studie naar de Gerrit Krolbrug.
- Stuurde de provincie geen andere informatie dan de raad en heeft geen voorkeur voor een van de twee varianten, maar zal de informatie uit de aangehaalde provinciale voordracht bekijken.
- Antwoordt dat de routekaart als uitgewerkte visie Radiaal wakker gekust opvolgt. Veel is overigens al in bestemmingsplannen vastgelegd. Het kan zijn dat ontwikkelingen van de routekaart leiden tot het overwegen van het aanpassen van bestemmingsplannen.
- Kiest met de routekaart bewust voor een ander type gebiedsontwikkeling met mogelijke scenario's in plaats van gedetailleerde plannings. Co-creatie hoort daar ook bij.
- Stak veel energie in het herstellen van vertrouwen van bewoners en wil dat krachtig voortzetten.
- Licht toe dat de verdeling van de kade in eenderde privé en tweederde openbaar in het bestemmingsplan is vastgelegd.
- Wil maatwerk toepassen en optimaal gebruikmaken van de bereidheid tot onderhoud van bewoners, zonder het algemeen belang van de kade als onderdeel van een toekomstig woongebied uit het oog te verliezen.
- Meldt dat de nieuwe grex middelen voor deze aanpak bevat.
- Stelt voor direct na de zomer van 2014 een tussenstand te geven en ook via sleutelrapportages blijvend te rapporteren over de ontwikkelingen.
- Ziet dat inspirerende tijdelijke ontwikkelingen, zoals de tuin voor de voedselbank, stedelijke betekenis hebben.
- Onderzoekt als college serieus de suggesties van de vereniging bedrijven Noordoost voor de brug en het parkeerterrein.
- Denkt dat soms fysieke verbindingen tussen de twee wijken nodig zijn door gebruik van voorzieningen over en weer.
- Wil met een kwaliteitsslag van de twee achterkanten van de wijken twee voorkanten maken, zodat het één aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied wordt. Dit is een verbinding qua beleving.
- Wijst erop dat het idee van de verbinding in beide scenario's nodig zal zijn.
- Ziet veel particuliere initiatieven voor jongerenhuisvesting, waar ontwikkelingen van corporaties achterblijven.
- Legt uit dat het pand van Urban Interest geen monumentale status heeft en maar deels door architect Maaskant is ontworpen. Monumentale status ligt ook niet voor de hand.
- Toetst de bouwvergunning grondig, maar kan sloop niet zomaar tegenhouden. De gemeente houdt rekening met belangen van omwonenden en jongerenhuisvesting.

2013-11-19 Verslag R&W

- Bekijkt of een betere inrichting van de 30 km-zone meegenomen kan worden, al zijn de budgetten beperkt.
- Gaat terughoudend om met eventuele plannen die slechts in een van de scenario's passen en zal kijken of ze aangepast kunnen worden zonder de toekomstige keuze te frustreren.

B.2. Kansenskaart (collegebrief 25 oktober 2013)

Dhr. Boer (ambtenaar):

- Houdt een korte presentatie van de website, die tijdens het tweedaagse festival Let's Gro live zal gaan.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Schetst als achtergrond van de motie dat de gemeente beter iets dan niets kan doen met de voor 163 miljoen euro afgeschreven gronden: broedplaatsen voor spannende tijdelijke initiatieven.
- Complimenteert de wethouder met de tot stand gebrachte omslag in het denken van de gemeente.
- Wijst erop dat woorden nu daden moeten worden. De voornemens zijn goed, maar is het genoeg om initiatieven los te krijgen zonder dat stroperige regels te veel tegenwerken?

Dhr. De Rook (D66):

- Ziet als de grootste omslag van deze commissie dat leegstand en braakliggende gronden van de grootste problemen tot de grootste kansen zijn geworden.
- Hoopt dat private initiatieven aanhaken, zodat een integraal aanbod ontstaat.
- Pleit voor een fysiek loket voor tijdelijk gebruik en particulier opdrachtgeverschap, net als de succesvolle kavelwinkel in Den Haag.

Dhr. Prummel (Stads partij):

- Vindt de kansenskaart een goed idee.
- Mist oog voor het belang van de maatschappelijke meerwaarde bij Tuin in Stad.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Ziet de kansenskaart als eerste stap in het ontwikkelen van meerdere instrumenten om de stad flexibeler te ontwikkelen. Hoe kijkt het college aan tegen flexibele juridische instrumenten, globale bestemmingsplannen, precycling en functiëneutraliteit?
- Roept de gemeente op actief private partijen te benaderen en te verleiden om mee te doen.
- Stelt dat soms eerst investeringen nodig zijn financieel of in natura (ondersteuning) om ontwikkelingen mogelijk te maken, waarna een meer faciliterende rol passend is.
- Wil niet dat de kansenskaart concurrentie vormt en tot leegstand leidt in succesvolle gebieden als het Ebbingekwartier.
- Pleit ervoor goed naar omwonenden te luisteren voor bezwaren én ideeën.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is positief over de overzichtelijke kaart en de mogelijkheid dat private partijen meedoen. Het Simmerenterrein zou geschikt zijn.
- Begrijpt dat bepaalde criteria nodig zijn, maar waarschuwt niet terug te schieten in de oude stand.
- Vraagt zich af of het KCC wel geschikt is om initiatiefnemers te bedienen of dat een loket nodig is.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt de kansenskaart een goed idee.
- Voelt wel voor een loket, bij voorkeur in een leegstaand pand.
- Vraagt of een groep kamerzoekers ook geholpen kan worden met tijdelijke gebouwen.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Voelt veel voor de laatste suggestie van de SP.
- Vindt de kansenskaart passen in de ondersteunende rol van de gemeente. Leegstand kan zo bijdragen aan werkgelegenheid en creatief ondernemerschap.
- Steunt het in kaart brengen van commerciële verhuurmogelijkheden, maar wil niet dat het een excuus wordt te stoppen met partijen met maatschappelijke doelen.
- Weet nog niet wat de beste manier is initiatiefnemers te bedienen. Het idee van D66 is aardig.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de positieve geluiden.
- Voelt voor een fysiek loket. In Almere werkt dit ook goed.

2013-11-19 Verslag R&W

- Is voor private initiatieven.
- Gaat ervan uit dat voor de tram aangekochte panden nog bewoond zijn. Zijn ze in de verkoop?

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Vindt het een heel goed initiatief niet alles te laten draaien om consumeren, maar anders om te gaan met leegstand en braak.
- Is voorstander van hergebruik van panden boven nieuwbouw en sloop vanwege duurzaamheid.
- Is heel benieuwd waar creatieve Stadgers mee komen en wil vooraf niet te veel kaders stellen.

Mw. Kuik (CDA):

- Steunt het tegengaan van leegstand en het zo veel mogelijk huisvesten in gemeentelijke panden van instellingen die subsidie krijgen voor huisvesting.
- Wil goed in de gaten houden in hoeverre het concurreert met commerciële verhuur.
- Hecht veel belang aan het actueel houden van de kanskaart.
- Pleit voor goede randvoorwaarden, zodat er geen discussies ontstaan over tijdelijke initiatieven die zich toch permanent willen vestigen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Bedankt voor de complimenten. Er is hard gewerkt aan deze eerste stap.
- Ziet de scheidslijn tussen tijdelijk en permanent vervagen. Dit vraagt ook bereidheid eerdere keuzes ter discussie te stellen, meerdere instrumenten in te zetten en te durven experimenteren.
- Wijst op het instrument olieavond, waarbij met betrokkenen een idee omgezet wordt in een realisatieplan.
- Vindt het boek over de flexibele stad en het Suikerunieterrein een mooi voorbeeld van nieuwe mogelijkheden van omgaan met tijdelijke fenomenen.
- Verwacht over vijftien jaar bij de permanente invulling van het Suikerunieterrein gebruik te gaan maken van wat tijdelijk ontwikkeld is.
- Stelt dat er momenten kunnen zijn dat de gemeente maatschappelijke meerwaarde belangrijker acht dan commerciële, bijvoorbeeld als het commerciële initiatief elders ook mogelijk is.
- Waardeert juist bij Tuin in Stad de maatschappelijke meerwaarde. Het project blijft een jaar langer en met de initiatiefnemers en de projectontwikkelaars worden alternatieven besproken, waaronder een andere locatie.
- Wijst erop dat strengere planologische en financiële eisen gelden voor permanente ontwikkeling. Die maken veel onmogelijk en juist daarom biedt tijdelijkheid unieke kansen.
- Denkt dat de combinatie van een jonge hoogopgeleide deels werkloze bevolking, forse maatschappelijke opgaven en private en publieke leegstand opgeteld de kans biedt voor economisch profijt en een leukere stad.
- Is ervan overtuigd dat de kanskaart enthousiasme en particuliere initiatieven los zal maken.
- Antwoordt dat initiatiefnemers via de website rechtstreeks in contact komen met ambtenaren.
- Staat open voor suggesties als die van D66 over een loket, maar vindt ook dat de hele gemeente open moet staan voor ideeën.
- Wil serieus kijken of een zichtbaar loket het initiatief een extra boost kan geven.
- Zal informeren of de trampanden en -boten in de verkoop zijn.
- Vindt dat criteria nodig blijven, maar wil geen geautomatiseerd afwegingssysteem dat creatief denken vervangt.
- Verwacht niet dat particulieren panden aanbieden, wanneer zij mogelijkheden voor commerciële verhuur zien.

B.3. Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee (collegebrief 17 oktober 2013)

Dhr. Hukema (PvdA):

- Sprak uitvoerig met het moskeebestuur en vernam dat er een mobiliteitsplan ligt, al is de inhoud daarvan onbekend. Is er duidelijkheid over de parkeerproblematiek?
- Distantieert zich van het PVV-pamflet en kan instemmen met het plan. Bij kerken zijn er ook parkeerproblemen.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Behandelt een moskee gelijk aan een kerkgebouw en richt zich op de parkeerdruk.

2013-11-19 Verslag R&W

- Stelt voor net als bij kerken de parkeernorm van 0,3 per bidplaats te hanteren.
- Begrijpt dat parkeren voor kerken vanwege de zondagsdiensten een minder groot probleem is.
- Heeft geen bezwaar tegen de afwijkende bouwhoogte en vindt het gebouw passen in het park.
- Is overtuigd van de goede wil van het moskeebestuur, maar vindt dat een mobiliteitsplan gepaard moet gaan met parkeerplaatsen om de onhoudbare toestand op te lossen.
- Vraagt zich af of een nieuwe fraaie moskee niet tot meer bezoekers leidt.
- Wijst op de mogelijkheid van grondruil. Misschien biedt de kanskaart soelaas.
- Ziet als andere optie een onderdoorgang onder de Noordelijke Ringweg om daar te parkeren.

Dhr. De Rook (D66):

- Is blij dat de verwerpelijke PVV-agenda van groepen uitsluiten geen plek heeft in de raad.
- Denkt dat niemand last zal hebben van de ontheffing voor de bouwhoogte.
- Vindt het geen goed argument dat parkeren nu ook niet goed geregeld is.
- Vraagt of de parkeerdruk echt hoog is en of het mobiliteitsplan perspectief biedt.

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt een overschrijding van de bouwhoogte van 60 centimeter gering. Dat roept ook de vraag op waarom het gebouw niet iets lager zou kunnen.
- Vraagt in hoeverre er nu een parkeerprobleem is en in hoeverre dat zou kunnen verergeren.
- Is benieuwd of parkeren onder de moskee is overwogen.
- Ziet het onderwerp graag terug in de volgende commissie. Er zijn te veel onduidelijkheden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat er alle ruimte is in Groningen voor een moskee.
- Neemt de signalen over parkeerproblemen serieus.
- Hoopt dat de werelden van bezwaarmakers en probleemontkeners bij elkaar komen door overleg.

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Maakt zich zorgen over de parkeerproblematiek.
- Is tegen sloop van nog bruikbare panden. Technische navraag leert dat sloop niet noodzakelijk is, maar een wens.
- Oppert te kijken naar andere locaties waar wel genoeg ruimte is voor alle activiteiten.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt het mooi dat het moskeebestuur erin geslaagd is een plan te maken voor nieuwbouw.
- Kan zich voorstellen dat omwonenden problemen ervaren met het parkeren.
- Vraagt of het college er zeker van is dat het mobiliteitsplan oplossingen biedt.
- Roept op te investeren in overleg tussen moskeebestuur en omwonenden. Elkaar kennen leidt vaak tot meer wederzijds begrip.

Dhr. Dijk (SP):

- Is er trots op dat de discussie in Groningen alleen draait om op te lossen parkeerproblemen, terwijl elders in het land grote ophef ontstaat over het feit dat er een moskee gebouwd wordt.
- Roept het college op goed de tijd te nemen om met bestuur en omwonenden in gesprek te gaan over de parkeerproblemen en het mobiliteitsplan.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Kent de inhoud van het mobiliteitsplan niet en kan het daarom moeilijk beoordelen.
- Vraagt wat de volgende stap is als het mobiliteitsplan onvoldoende blijkt te werken in de praktijk.

Mw. Kuik (CDA):

- Is ook blij dat betrokkenen openstaan voor overleg over de parkeerproblemen en dat er geen onverdraagzame toestanden ontstaan.
- Gelooft dat partijen openstaan voor voortvarend overleg en oplossingen, maar wil wel kunnen afwegen of de oplossingen voor de parkeerproblematiek gedegen zijn.
- Vraagt of de inzet van de wijkagent effectief genoeg is.
- Constataert dat winkeliers in Paddepoel bezwaar maken tegen anderhalf uur gratis gebruik van de parkeerplaatsen bij het winkelcentrum, waar zij voor opdraaien.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt de PVV-pamfletten weezinwendend en begrijpt de behoefte zich daarvan te distantiëren. Het gaat om een ruimtelijke beoordeling van een aanvraag met verkeerskundige aspecten.

2013-11-19 Verslag R&W

- Stelt dat de moskee er al twintig jaar staat en daarmee gewoon onderdeel is van de buurt. Het soms niet voor de deur kunnen parkeren is vervelend, maar onvoldoende reden om de moskee te verplaatsen naar een andere locatie in de stad.
- Zegt toe het mobiliteitsplan zo snel mogelijk rond te sturen.
- Legt uit dat het technisch onmogelijk is het benodigde aantal parkeerplaatsen aan te leggen. Onder de moskee is te duur en in het park is ook geen optie.
- Meldt dat los van de nieuwbouw excessen zoals geblokkeerde inritten en overlast tijdens piekmomenten al zijn teruggedrongen door afspraken tussen bestuur en wijkraden over verkeersregelaars en de inzet van politie. Het mobiliteitsplan borduurt hierop voort.
- Verwacht geen toenemende parkeerdruk door de nieuwbouw.
- Wijst erop dat de gemeente vaker afwijkt van parkeernormen. Bij jongerenhuisvesting is de parkeernorm zelfs structureel verlaagd.
- Stelt dat de problematiek juist vanwege de piekmomenten alleen op te lossen is door een mobiliteitsplan. Tijdens piekmomenten gaat het om moskee-, winkel- en woningbezoek die gezamenlijk voor te hoge parkeerdruk zorgen.
- Vindt de zorgen van de buurt reëel en spreekt volgende week met de wijkraden. Mede door de publiciteit zijn er inmiddels zestig zienswijzen ingediend.
- Stuurt het verslag van het gesprek met de wijkraden rond.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslag 2 oktober 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 21.50 uur onder dankzegging.