

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 10 juni 2015

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

Datum: woensdag 10 juni 2015
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: S.A. Koebrugge
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 10 juni 2015 (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling verslag

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W (pdf)

2015-04-29 Verslag R&W (pdf)

A.3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning

A4a. Besluitenlijst

Bijlage - besluitenlijst 29 april (pdf)

A4b. Lange termijn agenda

Bijlage - LTA R&W juni 2015 (pdf)

A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, niet afgehandeld (pdf)

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld (pdf)

A5. Conformstukken

a. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond
(raadsvoorstel 30-4-2015)

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond
(pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 10 juni 2015

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (pdf)

- b. Vaststelling bestemmingsplan Station Europapark (raadsvoorstel 30-4-2015)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark (pdf)
- c. Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO (raadsvoorstel 18-5-2015)
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid Oost (pdf)
Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO 2015 bij rv (pdf)

A6. Ingekomen stukken

Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W 10 juni 2015 (pdf)

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Woonvisie Wonen in Stad

(raadsvoorstel 22-5-2015)

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad (pdf)

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad (R&W juni 2015) (pdf)

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad (pdf)

Collegebrief - Stadsnomaden (pdf)

Ingekomen stukken - Brief SP aan commissie ruimte en wonen - buurtonderzoeken conclusies en aanbevelingen (pdf)

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD (pdf)

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en Professoorenbuurt (pdf)

Ingekomen stukken - Groningse norm voor internationale studenten D66 SP en Student en Stad juni 2015 (pdf)

Ingekomen stukken - Nr. 1 Reactie op woonvisie - Adviesbureau voor Woon- schepen Klaas Koetje (pdf)

Ingekomen stukken - reactie woonvisie en huisvestingsverordening Platform Cultureel Erfgoed Groningen (pdf)

Ingekomen stukken - Nr. 14 Enkele kanttekeningen bij de Woonvisie - Woon- schepen comité Groningen (pdf)

B2. Cortingborg-2 wensen en bedenkingen gemeenteraad

(collegebrief 22-5-2015)

Collegedebat - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad (pdf)

B3. Vaststelling bestemmingsplan Karding
(raadsvoorstel 23-4-2015)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Karding (pdf)

bestemmingsplan Karding bijlage rv bijlagenbundel (pdf)

bestemmingsplan Karding bijlage rv toelichting en regels (pdf)

bestemmingsplan Karding bijlage rv verbeelding (pdf)

bestemmingsplan Karding bijlage rv zienswijzenverslag (pdf)

bestemmingsplan Karding bijlage rv zienswijzenverslag NP (pdf)

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van wake-boardpark in de Kardingplas - De Scheepsraad en Bewonersvereniging Zilvermeer e.a. belanghebbenden (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspraakrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale insprek-tijd 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.

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 10 juni 2015

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

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 10 juni 2015
Datum 29 mei 2015

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw K.W. van Doesen, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **10 juni 2015 om 20.00 uur in de oude raadzaal.**

A.4. Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de LTA en IM-lijst met voorgestelde aanpassingen. Met uw goedkeuring worden deze na de commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 29 april 2015 toegevoegd.

A.5. Conform stukken

a. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond

(raadsvoorstel 30 april 2015)

Het betreft een verzoek tot wijziging van de begroting 2016 voor het beschikbaar stellen van een vervolgekrediet van € 1.610.000- voor de jaren 2015, 2016 en 2017. In deze exploitatiebegroting zijn de kosten en opbrengsten geraamd tot en met 2018 en leiden tot een sluitende begroting met opbrengsten uit afdrachten aan het Complex Hergebruik Grond en met de rentebaten.

b. Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europark

(raadsvoorstel 30 april 2015)

Aanleiding is aanpassing bestemmingsplan i.v.m. noodzakelijke extra zijperron voor 4^{de} spoor. Kosten komen ten laste van het project Groninger Spoorzone. Verder is gezocht naar een goede ecologische balans en het nieuwe bestemmingsplan is besproken met bewonerscomité Helperzoom voor voldoende draagvlak. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Overleg met wettelijke overlegpartners en instanties heeft plaatsgevonden.

c. Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO

(raadsvoorstel 18 mei 2015)

Betreft een actualisering van de grondexploitatie. Gevraagd wordt om een aanvullend uitvoeringskrediet voor de verlenging van de Upsalaweg achter het GHC. Het krediet wordt uit beschikbare middelen gedekt. Vooralnog lijken de toegekende subsidies voldoende voor de gedane investeringen. Een korting op de EFRO subsidie lijkt niet aan de orde, maar is wel als risico aan te merken. Eindafrekening is in 2015. Er is sprake van maatschappelijke draagvlak en participatie tijdens het hele proces.

A6. Ingekomen stukken

Ontwerp bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer (collegebrief 22-5-2015)
De werkgroep Noordoosthoek Groen (en andere omwonenden) worden betrokken bij de verdere uitvoering en kunnen in de voorbereidingsfase nog hun input leveren conform de brief die u hierover eerder hebt ontvangen. We stellen voor om nu het ontwerp voor kennisgeving aan te nemen en het bestemmingsplan bij de definitieve vaststelling in het najaar te agenderen.

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 10 juni 2015

B.1 Woonvisie Wonen in Stad

(raadsvoorstel 22-5-2015)

Voor ligt de vaststelling van de woonvisie met het voorstel voor particulier kamerverhuur beleid en de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015.

Aangekondigd wordt tevens op korte termijn een voorontwerp facet-bestemmingsplan vast te stellen en ter inzage te leggen om een aantal ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, waarvoor nu in een aantal bestemmingsplannen nog ruimte bestaat. (o.a. voor bouwen-optoppen en of uitbouwen naar achteren)

Met de raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan het initiatief voorstel Mantelzorgwoningen mogelijk maken en daarnaast geheel of deels aan 7 moties gerelateerd aan de Woonvisie. Deze zijn verwerkt in de IM lijst.

In de bijlagen treft u tevens het bidbook Groningen een City of Talent in het Noorden van het land om ook buitenlandse beleggers te trekken voor realisatie van projecten voor jongerenhuisvesting en verder een concept van de prestatieafspraken tussen corporaties en de gemeente 2015-2018, die na de zomer ter vaststelling aan u worden voorgelegd.

Gezien de samenhang met de woonvisie is bij dit bespreekpunt tevens ter bespreking toegevoegd:

- Stadsnomaden (collegebrief 22-5-2015)
- Brief aan cie leden buurtonderzoeken conclusies en aanbevelingen (SP) met de 2 bijlagen onderzoek Professorenbuurt en Schildersbuurt
- Een stuk over internationale studentenhuisvesting (D66, SP en Student&Stad) (volgt in de loop van komende week)

B.2 Cortingborg 2- wensen en bedenkingen gemeenteraad

(collegebrief 22-5-2015)

Het college vraagt t.a.v. het voornemen om een lening te verstrekken t.b.v. de ontwikkeling van Cortingborg 2 uw wensen en bedenkingen aan te geven.

B.3. Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

(raadsvoorstel 23 april 2015)

Bij dit bestemmingsplan zijn 7 zienswijzen ingediend. Deze zijn deels overgenomen. Verschil van visie is er o.a. nog over de mogelijke evenementen. Dit bestemmingsplan is het eerste waarin de ruimtelijke aspecten van evenementen uitgebreid en expliciet zijn opgenomen in lijn met het vastgestelde Strategisch Evenementenbeleid. Als zodanig zijn ook de zienswijzen met betrekking hierop beantwoord. Verder is er nog sprake van een aantal ambtshalve wijzigingen t.o.v. het eerdere ontwerp. Er is geen exploitatieplan nodig.

Op verzoek van meerdere partijen is in overleg met de vervangende voorzitter mevr. Koebregge dit agendapunt van A5 a. verplaatst naar B.3

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN JAARREKENING

Datum: 20 mei 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 15.10 – 16.45 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Laan (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), W. Maat (Stadspartij), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

Programma 8 Wonen

Paragraaf 1 Stadsdelen

Paragraaf 7 Grondbeleid

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 15.10 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is blij dat de slaagkans bij sociale huur groter blijkt, 34%, al mag het nog hoger.
- Vindt het positief dat meer fietsklemmen dan gepland zijn geplaatst en ziet graag vaker dat meegelift wordt met groot onderhoud.
- Ziet jaarlijks te hoge inschattingen van leges. Dit jaar is er een nadeel van ruim 1,5 miljoen euro en een rechtszaak met 1 miljoen euro verlies. Hoe ziet het college dit?
- Vindt de aanzet goed van cocreatie en wijkwethouders. Het is een zoektocht wat Stadgers zelf doen en wat de gemeente doet. Hopelijk nemen de resultaten toe.
- Betreurt jaarlijks de forse afboekingen, vooral op Meerstad, al trekt de huizenverkoop aan.

Mw. Van Duin (SP):

- Is blij dat de kamermarkt ontspant. De behoefte is vooral aan betaalbare kwalitatieve woningen. Helaas is het aantal van negenhonderd niet gehaald, de verhuurderheffing is daar debet aan.
- Betreurt het dat anderhalf van de tweeënhalf ton voor nieuwbouw niet besteed is.
- Wijst op dalende aantallen gezinnen. Hoe beoordeelt het college het doel om gezinnen te binden, ook gezien de omzetting van gezinswoningen in kamers?
- Is ondanks de hogere slaagkans bezorgd over beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen. Verreken je de nieuwbouw met sloop en verkoop dan blijft er weinig over. Hoe voorkomt het college sloop en verkoop van sociale huurwoningen?
- Vraagt wat het college in 2014 heeft gedaan om de doorstroom te bevorderen.
- Leest weinig cijfers over huisuitzettingen en is benieuwd naar schriftelijke antwoorden hierover.
- Vindt het naar meer smaken dat de duurzaamheidsdoelstellingen in de sociale sector gehaald zijn.
- Leest dat ouderen gestimuleerd worden woningen aan te passen of te verhuizen en dat nieuwe woningen bijgebouwd worden, maar is de bestaande voorraad voldoende gebruikt?
- Voorspelde als partij dat Meerstad handenvol geld zou kosten en kreeg helaas gelijk.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Voelt voor projectmatige woningbouw op het Suikerunieterrein als aanvulling op het woonklimaat en met behoud van de tijdelijke invulling van het terrein.
- Vraagt of de huidige bestemmingsplannen geen risico's bevatten op excessen als bij de Balistraat.
- Is benieuwd of starters prioriteit hebben, zeker omdat jongerenhuisvesting is verworden tot een kwalitatief vraagstuk. Wellicht is het tijd voor herijking.

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W

- Hecht aan voldoende voorraad van sociale huur en hoopt op goede afspraken met corporaties.
- Constateert dat de parkeergarage Boterdiep niet bijdraagt aan de grondexploitatie van CiBoGa. Wil het college dergelijke constructies nog in de toekomst, bijvoorbeeld bij het Forum?

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het positief dat de markt voor jongerenhuisvesting ontspannen is en dat de krapte afneemt.
- Ziet liever geenabri's en mokken meer bij de campagne Leven in stad. Echt contact werkt beter.
- Roept op goed in te spelen op de behoeften van eenoudergezinnen op de woningmarkt.
- Vraagt hoe reëel doorstroming van ouderen is en welke methodes het meest effectief zijn.
- Is benieuwd waarom het college het volledige budget voor het geluiddicht maken van huizen voor 2015 ter beschikking stelt, terwijl maar 15.000 van de 212.000 euro benut is. Kan het effectiever?
- Wijst op de doelstelling van de prijsvraag de lasten van het Suikerunierrein te beperken en hoopt op meer voortgang. Gelukkig ziet de PvdA nu ook wat in woningbouw.
- Pleitte in 2010 al voor studentenhuisvesting op het terrein. Particulieren moeten vooral investeren.
- Is blij met het succes van fietsklemmen.

Dhr. Boter (VVD):

- Ziet veel aandacht voor (samen)leefbaarheid bij de woonvisie en het bestemmingsplan binnenstad.
- Acht het Suikerunierrein bij uitstek geschikt om verschillende doelgroepen samen te laten wonen.
- Hoopt dat eerder dan 2025 ontwikkelen zoveel mogelijk kan om financiële nadelen te beperken.
- Is het eens met het college dat het financieel aantrekkelijker is wat betreft illegale kamerverhuur in de beheersfase te gaan en bij signalen actiever te handhaven. Er zijn relatief weinig overtredingen.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is positief over nieuwbouw van 1000 woningen waarvan 560 voor jongeren, het ontspannen van de kamerverhuurmarkt en het voordeel bij erfpacht.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft de 0 dB-norm en de PvdA wat betreft starters.
- Blijft Meerstad als het grootste risico zien, gevolgd door bouwleges die steeds structureler tegenvallen. Kostenreductie en het niet opvullen van vacatures is volstrekt onvoldoende.
- Vindt het onverstandig als uitgangspunt hetzelfde niveau van nieuwbouw als voor de crisis te nemen.
- Sluit aan bij de vraag over de slaagkans van SP en ChristenUnie.
- Is benieuwd hoe het college aankijkt tegen nieuwe financieringsvormen voor monumenten.
- Vraagt of de cultuurhistorische verkenning alweer op schema ligt.
- Ziet archeologische vondsten als terugkerende kostenpost bij projecten, maar kan de vertragingen en kosten niet afleiden uit het rapport over het Boterdiep.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet het kanjerplan nieuw leven in te blazen.
- Is positief over gebiedsgericht werken en wijkwethouders. Het is een fantastische uitdaging.
- Stelt het zeer op prijs dat de gemeente ook gaat inbrengen bij Let's Gro.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Onderstreept de vraag van de SP naar de onderbesteding van ISV-middelen. Hoe kan dit?
- Pleit ervoor starters als doelgroep toe te voegen. De wachttijd is te lang en leidt tot braindrain.
- Leest dat maar zestien eigenaren geluidwerende maatregelen hebben genomen met subsidie. Hoe loopt het inmiddels? De gemeente moet dit belangrijk maken.
- Is blij met de resultaten van fietsklemmen. De makkelijke plekken zijn langzamerhand gerealiseerd, hoe ziet het college de toekomst met meer kosten per klem?
- Pleit ervoor elke aanvraag voor een starterslening te honoreren.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks)

- Pleit voor het combineren van geluidwerende en duurzame maatregelen.
- Vindt het verschil tussen de verwachte en aangetroffen illegale kamerbewoning vrij markant. Er is veel geld aan uitgegeven. Hoe ziet het college dit?
- Is blij met de resultaten voor duurzaamheid met projecten als Hoogspringers en ziet het als een aansporing nog meer te doen, ook omdat het bijdraagt aan lagere lasten.

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W

- Ziet tekenen van herstel, al is het broos.
- Heeft niet het idee dat de markt meteen in het gat is gesprongen dat de corporaties door rijksbeleid achterlieten wat betreft investeringen in bouw.
- Valt het op dat het aantal gezinnen afneemt ondanks het aanbod van binnen- en groenstedelijk wonen.
- Roept op tot grotere bewegingen bij groene daken en zonnepanelen door het te combineren met groot onderhoud.
- Sluit aan bij de PvdA wat betreft risico's van bestemmingsplannen en CDA wat betreft eenoudergezinnen.
- Ziet geen toegevoegde waarde om voor 2025 woningbouw op het Suikerunieterrein te ontwikkelen, terwijl er voldoende gebieden met grondexploitaties beschikbaar zijn.
- Vraagt hoe bij bestaande grondexploitaties sneller op de vraag ingespeeld kan worden.
- Pleit ervoor met bewoners breed te kijken naar opgaven voor spelen, groen en (fiets)parkeren. Worden er al pijnlijke keuzes voor parkeren gemaakt?

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is enthousiast omdat de doelen grotendeels behaald zijn.
- Is blij dat kwaliteit belangrijker wordt geacht dan kwantiteit. De groei van de stad is geen doel op zich en moet niet ten koste van groen gaan.
- Ziet meer mogelijkheden in aanpassing van bestaande bouw voor jongerenhuisvesting en energiebesparing. Nieuwbouw moet zo duurzaam mogelijk.
- Denkt dat veel te winnen is bij particuliere woningen. Investeren in duurzaamheid renderen beter dan sparen.
- Vraagt waarom de grotere potentie van zon zich niet vertaalt in een grote uitrol.
- Wijst erop dat provinciale beperkingen voor windmolens niet voor kleine exemplaren gelden, wat mogelijkheden biedt in tuinen en op bedrijventerreinen. Legesvrij is een optie.
- Is ervoor randvoorwaarden te verbeteren voor kleinschalige initiatieven.
- Is ook voor grotere windmolens, mits het niet ten koste gaat van vogels.
- Steunt aandacht voor geluidshinder van jongerenwoningen en plaatsing van fietsklemmen.
- Vraagt of de verantwoordelijkheid buitenlandse studenten aan te trekken alleen een verantwoordelijkheid van het hoger onderwijs is.
- Is benieuwd hoeveel corporaties precies verduurzaamd hebben.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Is blij met de hogere slaagkans, maar ziet nog te weinig sociale huurwoningen vooral voor gezinnen.
- Ziet het als een knelpunt dat het leefklimaat onvoldoende is voor gezinnen.
- Maakt zich zorgen omdat ouderen meer thuis moeten wonen terwijl tegelijk aanvragen van individuele Wmo-voorzieningen dalen. Valt een groep tussen wal en schip?
- Is bezorgd omdat studenten nog steeds te veel betalen voor een kamer. Hoe kunnen de prijzen lager nu de markt ontspant?
- Wil ook meer aandacht voor starters. Het woningtekort voor hen is wellicht het grootste knelpunt.
- Vindt het goed dat meer fietsklemmen zijn geplaatst dan beoogd.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Vindt dat elke wijk een winkelcentrum zou moeten hebben.
- Is blij dat isolatie leidt tot lagere woonlasten. Stijgende lasten in combinatie met dalende inkomsten brengen veel mensen in de problemen.
- Vraagt zich af of het tijd wordt eenpersoonshuishoudens ook als doelgroep te benoemen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet goede ontwikkelingen, maar ook problemen en uitdagingen op de woningmarkt.
- Schetst de historie van het doel meer gezinnen aan te trekken. In de jaren negentig was het woningaanbod niet passend. De vraag is of dat nu wel aan de hand is.
- Wijst erop dat het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt, ook door scheiding. Het is misschien wel meer dan de helft. Ook ligt Meerstad deels in Slochteren. Dit nuanceert het beeld van de daling.

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W

- Blijft het als aandachtspunt houden. Jonge mensen trekken bij uitstek naar de stad om daar uiteindelijk een gezin te stichten.
- Weet niet of eenpersoonshuishoudens wel een specifieke groep zijn. Duidelijk is dat extra aandacht voor samenstellingen van woonvormen nodig is.
- Ziet nieuwbouw voor jongeren ook als een oplossing om gezinnen te behouden, omdat het splitsen en onttrekken van gezinswoningen dan beter gestopt kan worden.
- Ziet een redelijk aanbod voor starters, er zijn veel kleine betaalbare woningen. Financiering is vaak het probleem, daarom is de starterslening zo waardevol, ook voor doorstroming.
- Stelt dat het lastig is te sturen op sociale ontwikkelingen als het stijgende aantal eenoudergezinnen. Vaak is koop te duur en drie hoog achter ook geen optie. Het is een zoektocht.
- Komt vaak tegen dat studenten en starters in een complex wonen.
- Haalt de aantallen voor nieuwbouw niet, maar telt ook de zegeningen. De afgelopen jaren zijn bijna tweeduizend eenheden gerealiseerd.
- Wijst op voorbeelden van herbestemming: Eendrachtskade, KPN-gebouw, Trompsingel en Noorderkerk. Het levert ook weerstand op.
- Legt uit dat de 250.000 euro bedoeld was om projecten te faciliteren, maar er waren minder projecten. Het is niet bedoeld om projecten vlot te trekken.
- Probeert met maatregelen als projectfinanciering te stimuleren, bijvoorbeeld bij Corthingborg.
- Weet dat aanvragen voor geluidwerende maatregelen toenemen, al loopt het nog niet storm. Van de 58 aanvragen zijn er 41 verleend.
- Hecht eraan de betaalbaarheid en kwaliteit van kamers te verbeteren.
- Vindt de suggestie interessant geluidwerende en duurzame maatregelen te combineren en neemt dit mee in de uitwerking van de Woonvisie.
- Legt uit dat de GBA lastig perfect is bij te houden. Studenten zitten soms in het buitenland of staan nog ingeschreven, waardoor het lijkt op illegale kamerverhuur. Daarnaast ging het vaak om ontbrekende vergunningen die alsnog verleend konden worden. De vinger blijft aan de pols.
- Heeft geen totale invloed op kamerprijzen, maar probeert door nieuwbouw en campagnes met studentenorganisaties er wat aan te doen.
- Beaamt dat sloop en verkoop nieuwbouw teniet kunnen doen, maar wijst op de bittere realiteit dat het soms noodzakelijk is voor corporaties om investeringsruimte te creëren voor nieuwbouw en verduurzaming zonder de huren te laten stijgen. Dit komt door de verhuurderheffing.
- Wil in de prestatieafspraken ook opnemen welke woningen behouden en gesloopt worden, ook om de schaarste aan eengezinswoningen aan te pakken.
- Kan sloop niet voorkomen en vindt het volkshuisvestelijk niet altijd slecht. De aantallen zullen niet meer zo zijn als in de afgelopen vijftien jaar.
- Klopt zich niet te veel op de borst over de slaagkans en blijft hameren op beschikbaarheid.
- Is ervan overtuigd dat verduurzaming ook een sociale opgave is voor betaalbaarheid om de afhankelijkheid van minima van energieprijzen te verminderen.
- Vindt dat een compacte stad juist niet ten koste mag gaan van groen. Hoe meer mensen, hoe groener de stad zou moeten zijn, inclusief groene daken.
- Neemt vergroening mee in de ruimtelijke en economische structuur in de agenda voor stad en regio. Dubbelgebruik van openbare ruimte biedt kansen voor sport en voegt wat toe aan de stad.
- Verklaart de achterblijvende leges uit tegenvallend bouwtempo. Vaak komt dit geld later alsnog, maar het leidt wel tot tekorten op de begroting.
- Betreurt het miljoenenverlies bij Kop van Oost en vindt de uitspraak moeilijk te verteren.
- Ziet slimmer en voorzichtiger begroten als een oplossing.
- Verwacht een positieve trend voor leges vanwege grote infrastructuurprojecten als Zuidelijke Ringweg en de Paterswoldsewegtunnel.
- Vindt de jaarlijkse afboekingen op Meerstad ook pijnlijk. De verkoop gaat goed en ruimtelijk is het van meerwaarde, financieel blijft het een blok aan het been.
- Probeert de risico's te beperken en informeert de raad structureel.

2015-05-20 verslag rekening cie. R & W

- Meldt dat dit jaar ongeveer 20 tot 25 woningen zijn verkocht. De bulk zit vlak na de zomer. Het ligt voor op schema.
- Denkt dat de discussie over de Suikerunie gevoerd moet worden, al zal niet morgen met woningbouw begonnen worden. Het is een opgave de komende vijftien jaar het aanbod voor gezinnen op peil te houden en Suikerunie kan een rol spelen.
- Denkt aan kleine plukjes woningbouw, wat past bij de tijdelijke ontwikkeling, en niet aan een grondexploitatie met allerlei risico's.
- Biedt de woningbouwmonitor bijna aan en zal bezien hoe de vraag van GroenLinks over sneller inspelen op de vraag een plek kan krijgen.
- Antwoordt dat Leven in stad veel meer inzet op contacten tussen studenten en Stadjers en minder opabri's en mokken. Bij het project Wijs zetten studenten bijvoorbeeld hun talenten in de wijk in.
- Ziet dat het werkt fietsklemmen te combineren met ander werk. Wijkwethouders gaan in wijken kijken waar behoefte leeft.
- Wijst erop dat de keuze steeds vaker in beeld komt tussen fietsklemmen en andere bestemmingen, zoals parkeerplaatsen. Het college gaat dat niet uit de weg, maar niet alles kan tegelijk.
- Denkt dat het inventariseren van de opgave voor groen, parkeren en speelplekken met bewoners een belangrijke opgave is voor de wijkwethouders.
- Inventariseert de risico's van bestemmingsplannen en komt binnenkort met een besluit.
- Komt schriftelijk terug op de vraag over doelstellingen bij ouderenhuisvesting, ook wat betreft het stimuleren en aanpassen van de bestaande voorraad.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 16.45 uur.

2015-04-29 Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 29 april 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.30 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren K.D.J. Castelein (D66), D. Brandenburg (SP), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), W. Maat (Stadspartij), A. Sijbolts (Stadspartij) *tot B3*, M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. Bolle (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren J.M. van Keulen (VVD) *tot B2*, P.S. de Rook (D66) *tot B3*, R. van der Schaaf (PvdA)

Insprekers:

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat het college in hoger beroep is gegaan tegen de uitspraak over de moskee (nieuwbouw).

Wethouder De Rook:

- Meldt dat gesprekken over het pand van Post NL leidden tot een alternatieve mogelijke inpassing van de bustunnel met kansen voor het gebied en de financiën. Na bespreking met de buurt en de begeleidingscommissie stationsgebied in juni wordt het voorgelegd aan de raad.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Complimenteert het college met het mooie project in het gebouw en wacht de inpassing af.

A.2. Vaststelling verslag 1 april 2015

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Wijst op de nieuwe agendaopzet, waarbij het huishoudelijk deel onder het algemeen deel valt.
- Constateert dat er geen opmerkingen zijn over de geheime bijlage bij B3.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat wijkwethouder Schroor buitengewoon actief is in De Wijert. In de brief over openstaande moties bij het Voorjaarsdebat volgt uitgebreid bericht over de motie Aandacht voor De Wijert.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Huisvestingsverordening 2015 (raadsvoorstel 9 april 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 mei 2015.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

2015-04-29 Verslag R&W

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Uitgangspunten Reclamebeleid (collegebrief 2 april 2015)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Ziet regels als middel, niet als doel, en steunt het verminderen van regeldruk waar mogelijk.
- Zoekt een balans tussen ruimtelijke kwaliteit en ruimte voor maatwerk.
- Heeft vertrouwen in het proces.
- Is tegen een subsidieregeling om ondernemers te helpen lelijke reclame-uitingen te verwijderen en vindt dit in strijd met de filosofie van eigen verantwoordelijkheid.
- Kan zich ook niet voorstellen dat er dermate ernstige situaties zijn dat interventies met gemeenschapsgeld gerechtvaardigd zijn.

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Is altijd voor het faciliteren van ondernemers en is blij met de ruimere mogelijkheden.
- Is niet zo bang voor verloedering. Laat ondernemers het reclamebeleid bepalen en de gemeente bijspringen als zij er niet uitkomen.
- Is met de PvdA tegen een subsidieregeling voor verwijdering van lelijke reclame.
- Vraagt of professionalisering om een esthetische maatstaf gaat.

Dhr. Blom (VVD):

- Steunt het betrekken van winkeliers en bedrijven, die als eerste belang hebben bij een aantrekkelijk verblijfsgebied. Als het botst, kiest het college voor ruimtelijke kwaliteit.
- Vindt dat regelgeving en handhaving duidelijk moeten zijn.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Wijst op het voorbeeld van Maastricht, dat duidelijk kiest voor een bepaalde ruimtelijke kwaliteit.
- Herinnert aan het uitgangspunt een historische kennisstad te willen zijn waar beleving vooropstaat.
- Vraagt zich af in hoeverre het reclamebeleid wordt losgelaten en wil geen titatovenaarstad worden waar allerlei kleurtjes door elkaar wapperen.
- Vindt het experiment in de Zwanestraat geslaagd, maar blijft met de kaders zitten.
- Stelt dat niet elke ondernemer even goed omgaat met uitgangspunten van veiligheid, toegankelijkheid en leefbaarheid. De Schoenenfabriek is een mooi voorbeeld van reclame die aansluit bij historische gevels.
- Denkt dat toch regels nodig zijn om de beoogde kwaliteit van de binnenstad te bereiken.

Dhr. Castelein (D66):

- Steunt de uitgangspunten van het college om beleid meer los te laten en te vertrouwen op de eigen kracht van ondernemers.
- Ziet wel een opgave voor de handhaving van regels en afspraken. Het college ook?

Dhr. Dijk (SP):

- Deelt de mening van het college dat het beleid te complex en versnipperd is. Duidelijkheid is nodig.
- Vindt toegankelijkheid een basisvoorwaarde en denkt dat overleg met ondernemers dat prima bereiken kan.
- Maakt onderscheid tussen uitstallingen en reclame-uitingen. Een terras, tafel of bloemetje is heel wat anders dan een groot reclamebord aan een historisch pand.
- Vindt dat het aantal commerciële uitingen in de binnenstad minder mag.
- Pleit voor een reclamebelasting, waarbij de vervuiler betaalt. In São Paolo floreerden lokale ondernemers hierdoor. Wat vinden andere partijen hiervan?
- Wil freeriders aan kunnen pakken die excessief grote borden plaatsen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt het opvallend dat alleen met ondernemers is gesproken en niet met andere gebruikers van de binnenstad, bijvoorbeeld gehandicapten.
- Vraagt hoe reclame-uitingen zich straks verhouden tot welstands- en monumentenbeleid.
- Vindt dat een flexibeler houding niet moet bijten met andere beleidsdoelen, zoals meer duisternis in de binnenstad. Is een maximum van uitgestoten licht een idee, zoals in Eindhoven en Nijmegen?

2015-04-29 Verslag R&W

Mw. Kuik (CDA):

- Neemt als uitgangspunt verbetering van kwaliteit en uitstraling en wil niet overal lasers zien.
- Waakt voor een relaxte houding ten opzichte van toegankelijkheid en doet hieraan geen concessies.
- Noemt rode lopers een goed voorbeeld om een toegankelijk pad te behouden.
- Lijkt respect voor cultuurhistorische waarden vanzelfsprekend.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Wijst op de snelle veranderingen in marketingstrategieën. Hoe is de toekomstbestendigheid van het beleid te waarborgen?
- Constateert dat reclame grote impact heeft op het straatbeeld, zoals de nieuwe Burger King de hele hoekgevel van het pand op doet vallen.
- Vindt dat reclame-uitingen de beleving van de historische binnenstad niet moeten benadelen. Een stad is meer dan de winkels op de begane grond.
- Juicht het overleg met betrokkenen toe en steunt de lossere houding en snellere besluitvorming. De pilot in de Zwanestraat is een prachtig voorbeeld van hoe ondernemers een straat maken.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Is voor omgevingsgericht reclamebeleid dat rekening houdt met ondernemers en het straatbeeld.
- Vindt het belangrijk dat er geen lichthinder is voor omwonenden en milieu en dat verlichting na een bepaalde tijd uitgaat.
- Is tegen het gebruik van dieren bij reclame, zoals kuikens in de etalage bij Pasen, en tegen reclame die voetgangers structureel in de weg staat.
- Is tegen helemaal loslaten van reclamebeleid, maar voor overleg met ondernemers en omwonenden.

Wethouder Van Keulen:

- Dankt voor de brede steun.
- Denkt dat de nota Ruimtelijke kwaliteit prima kaders biedt voor de balans.
- Legt uit dat de regels strenger zijn geworden in de jaren tachtig. Ondernemers verwijderden daarom oude lichtbakken niet uit vrees hun plek te verliezen.
- Vindt het prima het onderzoeken van een subsidieregeling voor verwijdering te schrappen.
- Wil net als in de Zwanestraat verantwoordelijkheid bij ondernemers neerleggen met behoud van belangrijke uitgangspunten zoals toegankelijkheid. Dat draait overigens meer om fietsparkeren en openbare ruimte dan om reclamebeleid.
- Denkt dat een aanpak als in het keurige Maastricht niet bij Groningen past, maar wil differentiëren op straatniveau.
- Wijst erop dat de Schoenenfabriek binnen de kaders valt en een keus van de ondernemer zelf is.
- Houdt zich aan de afspraak bij invoering van het Fonds Ondernemend Groningen om geen reclamebelasting in te voeren.
- Laat handhavers meekijken bij de uitwerking. Differentiatie per straat kan lastig zijn, maar de huidige complexe regels zijn dat ook.
- Wil normaal kunnen overleggen over nieuwe vormen van reclame. De oude nota maakte niet beschreven vormen per definitie onmogelijk.
- Spreekt bij de binnenstadsvisie uitgebreid met adviesraden.
- Onderzoekt de mogelijkheid één nota te maken voor reclame en welstand.
- Kan zich voorstellen dat de lichtuitstoot gemaximeerd wordt.
- Verwacht dat ondernemers elkaar op excessen aanspreken en kan terugvallen op handhaving van de basisset aan regels.
- Legt uit dat professionalisering bijvoorbeeld gaat over banners boven de straat, waarvan sommige er goed uitzien en andere niet. De uitstraling van de binnenstad kan verbeterd worden.

B.2. Afskoop onderhoudsbijdrage Euroborg (raadsvoorstel 14 april)

Dhr. Bolle (CDA):

- Vergelijkt het voorstel met een corporatie die toekomstige onderhoudskosten naar voren haalt voor een huurder en hem verantwoordelijk maakt voor onderhoud. Dit is onwaarschijnlijk.

2015-04-29 Verslag R&W

- Stelt dat het verzoek is aan de raad om maar op het college te vertrouwen dat het goed komt en dat het college als enige aandeelhouder de juiste voorwaarden zal stellen. Het is vaak misgegaan, zoals bij O2G2, Martiniplaza, Groninger Museum en Grand Theatre.
- Is niet voor het naar voren halen van onderhoudsgelden om FC Groningen vreemd vermogen uit dure spelersfondsen te laten herfinancieren. Waarom zou de gemeente dat bij een bedrijf doen?
- Wijst erop dat de exploitatie nog niet is beoordeeld en de hardheid van het topsportcentrum nog niet vaststaat. Een onderbouwd voorstel was beter geweest.
- Vermoedt dat de risico's van herfinanciering hoog zijn, anders was het ook in de markt mogelijk geweest. Budgetneutraal is niet risiconeutraal.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Stelt dat er niets is overgebleven van het in 2003 beoogde krachtige gemeentelijk toezicht op FC Groningen als voorwaarde voor de onderhoudsbijdrage.
- Vraagt zich af waarom hier een topsportzorgcentrum moet komen, aangezien het Martini Ziekenhuis er ook een heeft.
- Roept op duidelijk op papier te zetten wat precies de bedoeling is.
- Ziet veel bedrijven in de stad waar het slecht mee gaat en die ook maatschappelijke waarde hebben.
- Merkt op dat het gemiddelde salaris bij de FC 250.000 euro bedraagt. Hoezo is er bezuinigd?
- Wil weten welke zekerheden er zijn dat het onderhoud goed uitgevoerd zal worden. Wat als FC Groningen onverhoopt degradeert?
- Is tegen het voorstel om met potjes geld te gaan schuiven.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Constateert dat FC Groningen geld wil lenen om duur vreemd vermogen af te kopen. Genoeg andere ondernemers zouden graag met gemeentelijke bijdragen hun schulden goedkoop wegwerken.
- Vraagt waarom bij FC Groningen snel een constructie gevonden wordt en er voor de breedtesport nooit geld te vinden is. Een voorbeeld is sporthal De Wijert.
- Vindt de volgorde vreemd dat de raad 5,7 miljoen euro ter beschikking moet stellen en dat pas daarna exploitatie, risico's en garanties in beeld worden gebracht.
- Betwijfelt hoe budgetneutraal het is, dat hangt af van de terugbetalingstermijn.
- Wijst erop dat de gemeente forse voorinvesteringen heeft gedaan in het topsportcomplex en dat FC Groningen nu het mes op de keel zet door investeringen afhankelijk te maken van lagere lasten.
- Stelt dat de hoogte van de gemeentelijke lening voor het topsportcomplex nog onduidelijk is, net als hoe toekomstig onderhoud uitgevoerd gaat worden.
- Wil een overzicht van alle leningen en investeringen vanaf 2003.

Dhr. Brandenburg (SP):

- Ziet het nut van topsport, maar hecht meer waarde aan breedtesport.
- Is tegen het doorsluizen van gemeenschapsgeld naar een topsportclub. Het is alsof een werknemer zijn loon voor de komende twintig jaar uitbetaald krijgt en belooft hard te blijven werken.
- Vraagt welke garantie er is dat onderhoud niet onder druk zal komen te staan.
- Vindt het argument van de FC dat de verplichtingen van het topsportzorgcentrum nagekomen kunnen worden een signaal dat de financiële toestand niet solide is.
- Is benieuwd of het college ook corporaties met vreemde constructies wil gaan helpen om kwalitatieve jongerenhuisvesting te kunnen bouwen. Het Odensehuis had maar 10.000 euro nodig.
- Hekelt dat de 5,7 miljoen euro niet aan andere zaken uitgegeven kunnen worden.
- Roept op te voorkomen dat de prachtige voetbalclub een splijtzwan wordt.
- Wijst op de grote risico's. Andere clubs als FC Twente en NAC laten zien dat er geen zekerheid is.

Dhr. Castelein (D66):

- Wijst erop dat de explosieve combinatie van voetbal en politiek vaak samenhangt met financiële problemen. Dit voorstel voorkomt dat juist en doorbreekt die negatieve traditie.
- Steunt de voorwaarden van budgetneutraliteit en het op peil blijven van onderhoud.
- Bestrijdt dat er geen voorwaarden zijn, die zijn juist strikt in de doeluitkering. Ook staat het de raad vrij de wethouder de uiteindelijke voorwaarden te laten verdedigen.

2015-04-29 Verslag R&W

- Ziet grote verschillen met Martiniplaza. Daar ging het om onderhoudssubsidie en waren er vooral problemen in toezicht en governance. Bij de FC stelt de gemeente een RvC-lid aan. Bij aantrekken van vreemd vermogen moet de gemeentelijke toezichthouder geconsulteerd worden.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Staat niet te springen om als bank op te treden, maar ziet wel de voordelen van structurele lastenverlaging voor FC Groningen als beleidsvisie.
- Wijst erop dat FC Groningen heeft bezuinigd. De aanvoerder krijgt een hernieuwd contract met een lager salaris.
- Ziet ook het stedelijk belang van de mooie club en het financiële belang van een gezonde huurder.
- Stelt dat de lening een duidelijk doel heeft. Bij Martiniplaza zijn onderhoudsgelden anders besteed. Ook zijn de lijnen met de gemeente bij de FC korter en is geanticipeerd op mogelijke degradatie.
- Vindt het een lastige kwestie, maar kan de wijze waarop het college deze zaak op dit moment benaderd ondersteunen.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Constateert dat de FC veel dure leningen is aangegaan bij spelersfondsen. Het is goed de onderhoudsbijdrage af te kopen zodat niet onnodig veel geld naar het grootkapitaal wegsijpelt.
- Wijst op het belang van een gezonde huurder en de voorbeeldfunctie voor jongeren.
- Vindt het van belang dat het geleende geld goed besteed wordt, niet aan dure nieuwe spelers.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Wil meer informatie om te kunnen beoordelen of het nodig, mogelijk en wenselijk is.
- Noemt de Euroborg een groot succes, alleen al voor de openbare orde.
- Is kritisch over de onderhoudsbijdrage aan de omloop, die in de praktijk weinig publiek is. Acht het college een grotere openstelling mogelijk?
- Informeert naar de gevolgen van het uitblijven van deze transactie voor de FC en het topsportzorgcentrum.
- Wil weten welke waarborgen er zijn dat het geld niet aan spelers wordt uitgegeven. Welke afspraken zijn er gemaakt over bedrijfsvoering, toezicht en de risico's?
- Wijst erop dat FC Twente tot voor kort een succesverhaal was, maar als een kaartenhuis is ingestort. Wat als het toch anders gaat dan verwacht? En is het nog nodig als FC Groningen Europees voetbal haalt?

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Constateert enerzijds een rentevoordeel doordat de onderhoudsbijdrage zonder afkoop jaarlijks duurder wordt.
- Vraagt zich af of het college niets leert van de recente geschiedenis. Gaat de gemeente ervoor opdraaien als de FC over een paar jaar in de problemen komt?
- Verbaast zich dat het geld in een keer beschikbaar is en niet voor een ander doel ingezet hoeft te worden.
- Vindt het een te grote gok. De toekomst van een voetbalclub is altijd onzeker.

Dhr. Blom (VVD):

- Is het eens met de afwijzing van het eerste verzoek tot huurverlaging.
- Complimenteert de creatieve oplossing. Het afstoten van vreemd vermogen is erg gunstig voor de FC. De spelersfondsen hebben overigens ook prachtige spelers en verkoopopbrengsten opgeleverd.
- Heeft begrepen dat het om een marktconforme lening gaat.
- Hecht aan het afmaken van het topsportcentrum.
- Is blij dat de onderhoudsbijdrage de prachtige omloop mogelijk gemaakt heeft.

Wethouder Van der Schaaf:

- Bestrijdt dat het college snel met een constructie is gekomen. FC Groningen benaderde de gemeente een jaar geleden en juist vanwege de gevoeligheden zijn alle opties zorgvuldig verkend.
- Stelt als harde randvoorwaarden dat de gemeentelijke noch de onderhoudsfinanciering eronder mogen lijden.
- Lijkt het juist een gezonde omgeving voor dergelijke overwegingen dat FC Groningen niet in acute

2015-04-29 Verslag R&W

- problemen verkeert, maar de financiën op langere termijn wil verbeteren.
- Helpt het misverstand uit de wereld dat de 5,7 miljoen euro aan andere zaken besteed zou kunnen worden. Het betreft het uitruilen van de structurele onderhoudsbijdrage van 310.000 euro voor een incidenteel bedrag, precies volgens de gemeentelijke systematiek.
- Berekende de 5,7 miljoen aan de hand van de exploitatieperiode van dertig jaar vanaf 2006.
- Wijst erop dat de constructie in 2003 is afgesproken dat FC Groningen de Euroborg in dertig jaar afbetaalt door huur. Ook de reserve voor tegenvallers als degradatie en het huidige toezichtmodel zijn toen bedacht.
- Legt uit dat de Euroborg NV het bedrag zelfstandig door zal lenen aan FC Groningen, niet de gemeente. Daarvoor is eerst dit raadsvoorstel nodig. Het college kan als het zover is best meer inzicht geven door middel van een notitie over het toezicht, de voorwaarden en het doel van de lening.
- Verwerpt de vergelijking met een corporatie. FC Groningen is de enige mogelijke huurder van de Euroborg. Er is geen corporatie die zo veel financieel toezicht houdt op haar huurders.
- Somt drie instrumenten van toezicht en zekerheid op: halfjaarlijkse gemeentelijke controle, gemeentelijke voordracht van RvC-lid belast met financiën en pandrecht, waarbij de eerste inkomsten van FC Groningen als huur worden overgemaakt.
- Ziet alle aanleiding voor een gesprek over uitbreiding van het pandrecht als de lening doorgaat.
- Benadrukt dat FC Groningen huurverplichtingen altijd keurig is nagekomen.
- Wijst erop dat Euroborg NV verantwoordelijk blijft om voor onderhoud te reserveren. Er is dus geen ruimte om van dit geld spelers te kopen, omdat er een marktconforme leningovereenkomst zal komen.
- Antwoordt dat de omloop toegankelijk is wanneer het stadion open is, maar kan zich voorstellen in gesprek te gaan met de FC en de Euroborg om meer mensen van de omloop te laten genieten.
- Verbergt niets en maakt juist duidelijk hoe het afkopen van de onderhoudsbijdrage samenhangt met de beleidsvisie van FC Groningen en het topsportzorgcentrum.

Wethouder De Rook:

- Vult aan dat het risicoprofiel toeneemt, maar de waarborgen ook. Het verpandingsrecht wordt uitgebreid met het bedrag van de lening en de FC moet de gemeentelijk toezichthouder consulteren alvorens nieuw vreemd vermogen aan te trekken.
- Meldt dat de FC afscheid neemt van dure salarissen en meer investeert in eigen jeugd.
- Wijst op de reserveringen voor eventuele degradatie, die ook in de oude constructie al plaatsvonden.
- Stelt dat wanneer de stad geen waarde hecht aan de FC, de raad niet in zou moeten stemmen.
- Ziet de waarde van FC Groningen voor stadspromotie en sportstimulering.
- Noemt het een vrij strak kader dat de gemeente meewerkt zonder dat het de gemeente geld kost.
- Voegt toe dat ook het topsportzorgcentrum als uitgangspunt heeft dat het geen gemeenschapsgeld zou moeten kosten.
- Stelt voor Gerard Kempkes een presentatie te laten houden over het topsportzorgcomplex.
- Benadrukt dat dit voorstel losstaat van besluitvorming over het topsportzorgcomplex.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 27 mei 2015.

B.3. Monumenten en archeologie

B.3.a. Verwerving belang Groninger Monumentenfonds (raadsvoorstel 10 april 2015)

B.3.b. Informeren m.b.t. bestedingsprogramma budget monumenten 2015 (collegebrief 9 april 2015)

B.3.c. Bestedingsprogramma archeologie 2015 (collegebrief 9 april 2015)

Mw. Woudstra (D66):

- Kan zich vinden in de verwerving van een belang in het Groninger Monumentenfonds. De aandelenprijs is niet hoog en het is belangrijk dat corporaties teruggaan naar hun kerntaken.
- Ziet als opgave de actieve rol bij herbestemming en wil betrokkenheid van bewoners stimuleren.
- Komt met een voorstel voor crowdfunding van monumenten.
- Gaat ervan uit dat de verschillende verenigingen tijdig betrokken worden bij de Erfgoednota.
- Steunt het eigen archeologisch depot. Intensivering van samenwerking met het Noordelijk

2015-04-29 Verslag R&W

- Scheepvaartmuseum is een goede zaak gezien de krappe budgetten.
- Vindt het goed middelen te blijven reserveren voor herstel van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen en promotionele activiteiten als Open Monumentendag, het jaarboek en de cultuurhistorische waardenkaart.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Is warm voorstander van het Groninger Monumentenfonds, maar betreurt dat verwerving van het belang nodig is doordat corporaties zich noodgedwongen terugtrekken.
- Lijkt het een enorme opgave om het fonds een regionale rol te laten spelen in de aardbevingsproblematiek. Een combinatie met het oude stadsherstel is interessant.
- Staat in beginsel positief tegenover een actievere rol van de gemeentelijke treasury.
- Vraagt of de keus tussen publieke en private financiering al gemaakt is en waar deze van afhangt.
- Is benieuwd hoe het zit met de aandelen TCN.
- Waardeert de inzet met hart en ziel voor het verleden en ziet de Erfgoednota tegemoet.
- Ziet graag andere vormen van financiering, zoals crowdfunding.
- Is warm voorstander van het opslaan en tentoonstellen van archeologische vondsten in de stad.
- Vermoedt dat het nieuwe college van Gedeputeerde Staten hier op een andere manier naar kijkt.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks.

Mw. Enting (PvdA):

- Vindt verwerving van aandelen in het Groninger Monumentenfonds een goed initiatief om monumenten te beheren, exploiteren en te behouden, ook in verband met aardbevingen.
- Is het met GroenLinks eens dat de reden van de verwerving zuur is.
- Ziet in het stuk de ondanks aangenomen nota Verbonden partijen terug.
- Vraagt of er risico's zijn van leegstand en projecten.
- Ontvangt graag de Jaarrekening 2014.
- Ziet de bestedingsprogramma's terugkomen in de Erfgoednota.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt zorgvuldig onderhoud en herbesteding van monumenten een taak van de overheid.
- Betreurt dat corporaties zich niet meer hiermee bezig kunnen houden.
- Wil voorzichtig omgaan met publiek geld. Een half miljoen euro is niet niks. Hoe schat het college de risico's in? Hoe haalbaar is het uitgroeien van het fonds?
- Vraagt wanneer het college vindt dat een meerderheid van aandelen nagestreefd zou moeten worden.
- Is benieuwd hoe het verwerven van aandelen in het Groninger Monumentenfonds te rijmen is met het omlaag schroeven van herbesteding van grote monumenten.

Dhr. Boter (VVD):

- Ziet het belang van behoud van historisch erfgoed voor de stad.
- Kan geen harde noodzaak vinden voor verkoop van de aandelen door corporaties.
- Vraagt of er al zicht is op derde partijen die een belang krijgen in het Groninger Monumentenfonds. Dit is belangrijk om het draagvlak te vergroten. Is een opsplitsing in publiek en privaat mogelijk?
- Komt veel PM-posten tegen in het bestedingsprogramma monumenten. Bestaat het risico dat het bedrag de 300.000 euro overschrijdt, wanneer de PM-posten financiële risico's krijgen?
- Wil weten of er al stappen gezet zijn met betrekking tot de vraag of erfgoedvondsten gebruikt kunnen worden voor onderwijs.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Pleit altijd al voor behoud van historisch erfgoed en zou het toejuichen als er niet nog een debacle als bij de Finse school plaatsvindt. De mogelijke verwerving van de tweede Finse school en het pomphuis lijkt een voorbeeld van de put dempen als het kalf verdronken is.
- Waakt ervoor dat het Groninger Monumentenfonds particuliere initiatieven niet belemmert. Het Paleis is een succesvol voorbeeld van een dergelijke oplossing. Houdt het college hier oog voor?

Dhr. Maat (Stadspartij):

- Is benieuwd in hoeverre de raad invloed heeft op wat het Groninger Monumentenfonds doet. Heeft

2015-04-29 Verslag R&W

- de raad wat te zeggen over het hoekpand Poelestraat/Grote Markt als dat onder het fonds valt?
- Sluit aan bij de eerste opmerking van Partij voor de Dieren.
- Sluit aan bij de vraag van SP over risico's. Herbestemming blijkt vaak best moeilijk.
- Benadrukt het belang van archeologie voor toerisme. Het depot moet in stadshanden blijven.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Complimenteert alle drie de raadsvoorstellen.
- Vindt het een goede insteek monumenten en historie te behouden waar de markt dat niet doet.
- Sluit aan bij de vragen van de SP over de risico's en de opmerkingen van Partij voor de Dieren over de beoogde monumenten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Dankt de commissie voor de brede steun.
- Wil ondanks de wegvallende corporatiebijdragen en ISV-middelen in samenwerking met andere partijen de waardevolle cultuurhistorische traditie bewaren, uitnutten en laten zien.
- Vindt hergebruik met een rendabele exploitatie op lange termijn de beste wijze om monumenten in stand te houden. Er komen dan veel mensen en het is niet afhankelijk van subsidies.
- Ziet kansen in vergroting van het Groninger Monumentenfonds en samenwerking met de provincie.
- Wijst erop dat het fonds nu al een rol in de regio speelt. Voor de aardbevingsproblematiek zijn onconventionele oplossingen nodig.
- Zal welwillend kijken naar ieder initiatief om monumenten in stand te houden. Veel initiatieven zijn een combinatie van burgers en professionele partijen, zoals Nijestee bij het Paleis, ondernemers bij de watertoren en het fonds bij de Prinsenhof.
- Is niet principieel tegen overdracht van corporatieaandelen aan bedrijven, maar vindt met de SP dat monumentenzorg echt een publiek belang is waar de overheid grip en regie op zou moeten houden.
- Legt uit dat andere partijen zich niet gelukkig voelden bij een gemeentelijk meerderheidsaandeel.
- Acht het best mogelijk dat bedrijven zich aan het fonds verbinden. Er is belangstelling geweest, maar vaak ging het om kleine bedrijven die niet het fonds konden dragen.
- Wijst erop dat bedrijven vaak belangen hebben om op termijn werk of winst te verwerven. Dit speelt mee in de afweging hoe het fonds zich aan partijen wil verbinden.
- Antwoordt dat de verplichtingen van het bestedingsprogramma in principe de drie ton niet zullen overstijgen. Wanneer zaken dringend moeten gebeuren, dan zal dit aan de raad gemeld worden.
- Denkt dat er veel kansen zijn voor particuliere initiatieven en denkt graag mee over crowdfunding.
- Verwacht dat het risico bij een eventueel faillissement gering is, omdat de waarden van aandelen overeenkomen met die van het vastgoed.
- Wijst erop dat de tweede Finse school goed onderhouden is en zelfs dan nog moeilijk te exploiteren valt. Het fonds kijkt naar uitbreiding van de portefeuille in samenwerking met derden.
- Zorgt dat de raad de Jaarrekening 2014 van het fonds krijgt.
- Legt uit dat het jaarlijkse beleidsplan en eventuele aankopen in de raad besproken kunnen worden.
- Verwacht niet dat het fonds het pand op de hoek van de Poelestraat/Grote Markt aan zal kopen.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 27 mei 2015.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.30 uur.

Bijlage - besluitenlijst 29 april

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 29 april 2015
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 27 MEI 2015

CONFORM

- Huisvestingsverordening 2015
(Raadsvoorstel 9 april 2015)
- Verwerving belang Groninger Monumentenfonds
(raadsvoorstel, 10 april 2015)

DISCUSSIE

- Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg
(raadsvoorstel, 14 april 2015)

2. TOEZEGGINGEN

Afkoop onderhoudsbijdrage Euroborg

- Wethouder Van der Schaaf kan de investeringen, die zijn gedaan vanaf 2003 tot nu aan de raad leveren.
- Indien gewenst kan een definitief overzicht van de afspraken van de Euroborg met de FC worden geleverd.

Verwerving belang Groninger Monumentenfonds

- Wethouder van der Schaaf zegt toe de jaarrekening 2014 van het GMF toe te sturen.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Akkoord met voorgestelde wijzigingen LTA/IM.
n.a.v. over de motie 'aandacht voor de Wijert' zal in de motiebrief vóór de zomer een overzicht worden opgenomen.
- Geen agenderingen van ingekomen stukken.

4. VERSLAGEN

Het verslag van 1-4-2015 is ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

Wethouder de Rook biedt de raad een presentatie aan over het Topsportzorgcentrum.

Bijlage - LTA R&W juni 2015

Lange Termijn Agenda per 28-5-2015

J

maand/ kwartaal	nummer	die	onderwerp	nummer	document	portefeuille	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug		voorstel	v.der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
1-apr-15	2015-38	R&W	Buurtbemiddeling		brief	v.der Schaaf	cbrf. 19-3-15; afvoeren.
29-apr-15	2015-39	R&W	Ontwerp Noordoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)		brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015, Cbrf 22-5-15 afvoeren
29-apr-15	2015-40	R&W	Bestedingsprogramma monumenten		brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2016. cbrf 9-4-15; afvoeren.
29-apr-15	2015-41	R&W	Jaarprogramma archeologie		brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2017. cbrf 9-4-15; afvoeren.
29-apr-15	2013-164	R&W	Verwerven aandelen in het Groninger Monumentenfonds		brief	v.der Schaaf	rv, 10-4-15; afvoeren.
29-apr-15	2014-311	R&W	Staat P		brief	v.der Schaaf	Gaat tegelijk mee met de rekening 2014.
10-jun-15	2015-43	R&W	Nadere info bestemmingsplannen uit scan n.a.v. uitspraak over Schildersbuurt		brief	v.der Schaaf	cbrf. 24-4-15; afvoeren.
10-jun-15	2014-236	R&W	Aangepaste Huisvestingsverordening		voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
10-jun-15	2014-237	R&W	Monitor Jongerenhuisvesting		brief	v.der Schaaf	n.a.v. veranderde wetgeving , rv 22-5-15 afvoeren
10-jun-15	2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park		voorstel	v.der Schaaf	bijlage bij rv 22-5-15 afvoeren
10-jun-15	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg		brief	v.der Schaaf	wordt vermoedelijk 3e kw.
10-jun-15	2014-233	R&W	Vaststellen woonvisie		voorstel	v.der Schaaf	rv 22-5-15 afvoeren
18-jun-15	2015-67	W&V/ B&V/ R&W	Binnenstadsvisie		voorstel	v. Keulen	
3e kw 15	2015-44	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Noordoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)		voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015
3e kw 15	2015-42	R&W	Aanwijzen monumenten light		brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015
3e kw 15	2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemoerstrook		voorstel	v.der Schaaf	
3e kw 15	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reildiep 3-4		brief	v.der Schaaf	

Legenda:

Blaauw=nieuw

Rood= verwacht discussiepunt in commissie

1/2

Bijlage - LTA R&W juni 2015

Lange Termijn Agenda per 28-5-2015

J

maand/ kwartaal	nummer	die	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
3e kw 15	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatieafspraken?)	brief	v.der Schaaf	hangt af van wetgeving
4e kw 15	2015-33	B&V/ R&W	Discussie zuidzijde/voorzijde Stationsgebied		de Rook	toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015
4e kw 15	2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	v.der Schaaf	
4e kw 15	2015-47	R&W	Voorontwerp best.plan Querdolaan	brief	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring)	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2015-46	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel	v.der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt. 2015
4e kw 15	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v.der Schaaf	
4e kw 15	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	v.der Schaaf	Bij algehele slotcalculaties 2015
4e kw 15	2014-85	R&W	Voorontwerp best.plan Woonschepehaven	brief	v.der Schaaf	
4e kw 15	2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZForum	brief	de Rook	
2e kw 16	2015-49	R&W	Herziening Welstandsnota	brief	v.der Schaaf	
2e kw 16	2014-190	R&W	Evaluatie facetbestemmingsplan woningsplitsing	brief	v.der Schaaf	

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

2/2

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2014-10	2 GL, CU	Aandacht voor de Wijk	<i>verzoekt het college:</i> 1. de komende tijd De Wijk te ondersteunen bij het opzetten van een nieuwe wijkraad; 2. samen met die nieuwe wijkraad de praktische aandachtspunten in de wijk op bijv. het gebied van sociale veiligheid, leefbaarheid en voorzieningen te inventariseren; 3. in gezamenlijkheid met de wijkraad en de bewoners die uitdagingen de komende jaren systematisch aan te pakken.	R&W	Proces loopt, overzicht volgt voor zomer 2015. Voortgang motiebrf. 10-10-14		motie	Carrousel sporthal Europapark en herinrichting Corpus den Hoorn Raad 19-2-14		van der Schaaf / T. Schroor
2014-14	4 D66	Bestemming in tijdelijkheid	1. de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren; 2. in die evaluatie in te gaan op zowel de gewenste als de ongewenste effecten van deze maatregel, met daarbij specifieke maar niet exclusieve aandacht voor de ontwikkeling van de woningmarkt voor starters; 3. tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht.	R&W	Motiebrf. 10-10-14, Rv 22-5-15, monitor JHV dec: 15, JTA 2e kw.2016.		motie	vaststelling bestemming s-plan woningsplisng 23-4-2014		v. der Schaaf
2014-25	6 D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	1. op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; 2. de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht.	R&W / B&V	motiebrief 10-10-14, Rv 22-5-15 najaar 2015 prestatie afspraken corporaties		motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf / Gijbbersen
2014-49	6 S&S, CU, CDA	Brandweercontroles kamerverhuurpanden	te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1125 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrief 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogramma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma voorjaar 2016		motie	Voorjaarsdebat		den Oudsten / Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indieners	Titel	Datum	Cie	Gepland afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Thema	Porte- feuille houder
verzoekt het college:										
2014- 105	PvdD, SP, GL, Stadspartij	Zet tuin op de kaart		B&V / R&W	1. bij het verstrekken van een bouwvergunning voor percelen die niet als Tuin of Groen vermeld staan op de kaart, maar wel in de praktijk een dergelijke functie vervullen, actief te adviseren over het plaatsen van groene daken ter plaatse; 2. het plaatsen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie net anderszins mogelijk is.		motie	Bestem- mings- plan Binnenstad		Van der Schaaf / Gijsbertsen
2015- 4	2 S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige perronkappen		R&W/ B&V	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.		motie	Functio- neel ontwerp Mooi Hoofd- station		de Rook

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indieners	Titel	Datum	verzoekt het college:	Cie	Gepaalde afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2011-60		D66, CDA, VVD, CU, Staatspartij, PvdD, S&S	Erfpacht		1. erfplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben. 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpaalgrond, 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 raad 4-9-'13, raad 25-9-'13	Afgehandeld	motie	Erfpacht		
2012-03		GL, PvdA	Visie Plandee Noord		1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandee Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.	R&W	(B&V 5 juni)	Afgehandeld	motie	Meerstad		
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 kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetting en kaas schaven	R&W	Begroting 2013 Begroting 2014	Afgehandeld	motie	Voorjaarsbrief		
2012-52		7 S&S	Oplossing voor krapte		voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestructureerd.	R&W		Afgehandeld	motie	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting		
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 verduurzamd	R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		
2012-71		11 S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toetsten slaagkans		te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W	wordt meegenomen volgende monitor jongeren-huisvesting 2e kw'15	Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		v. der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indiaten	Titel	Datum	Cie	Gepolde afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Porte-feuille houder
2012-75	PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden	verzoekt het college:	R&W		Afgehandeld	motie	Gemeentebegroting 2013		
2012-82	PvdA en Stadspartij	Leefbaarheid Woonschepenhave	<p>met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklommen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.</p> <p>De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhave mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen verspreide en noodzakelijke werkzaamheden.</p> <p>In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhave die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenp lan 2012-2016.</p>	B&V / R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	motie	Kredietaanvraag 2013 vervangingsinvestering en aanvullen langcyclische onderhoud openbare ruimte.		
2013-5	D66, CDA, PvdA, VVD	Structurele Startersleningen	<p>om te onderzoeken of in grondexploitatie 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. welke grondexploitatie 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 cbrf. 31-10-13	Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties.		
2013-6	GL, PvdD, CU en PvdA	Tijdelijk gebruik	<ol style="list-style-type: none"> 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 leegstandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online	Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grondexploitaties		

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2013-8	1 Stadspartij, VVD, D66 en CDA	"Driekhoekje van Dijkhuis"	verzoekt het college: 1. 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; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afrui van de twee projecten aan de raad te sturen.	R&W		Afgehandeld	motie	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties		
2013-9	2 CU, CDA, VVD, PvdA, D66	Motie Investeren	1. 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 BouwZorg te realiseren in Groningen; 2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: 1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; 2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 3. 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		
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 Woningensplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan mei 2014 Raadsbesluit 23-4-2014	afgehandeld	motie	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013		

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M - Indiaten	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Porte-feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>										
2013-27	6 PvdA, GL, D66, VVD, PvdA, CDA, S&S, PvdD en CU	Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed, vastgoed huizenbouw	<ol style="list-style-type: none"> het vooruow 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)	afgehandeld	motie	Voorjaarsbr ief		
2013-40	6 VVD, PvdA, CDA	Actievere 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 Hoogveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen. 	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	Afgehandeld	motie	Bouwoffens ief Groningen		
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			
2013-46a	9 D77 en PvdA	Kamerkeurmerk	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W	rv 21-11-'13, meerjarenprogr. Structuurvisie Wonen	afgehandeld	motie	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag		
2013-57	10 D66	Wijkconferenties	<p>* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd;</p> <p>* daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s);</p> <p>* na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkverteenwoordigers en betrokken instanties;</p> <p>* deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.</p>	R&W	Mees in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel		v. der Schaaf	
2013-58	10 PvdA	Bewoners nemen heft in eigen handen	* om te komen tot een plan van aanpak. "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.	R&W	Mees in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	Initiatief voorstel			v. der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M	Indiener	Titel	Datum	verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt	Thema	Portefeuille houder
2013-82		D66, S&S, GL en PvdA	Student: geen lastpak!		de categorie 'Studentenoverlast' niet langer apart te hanteren bij de verslaglegging van het medepunt Zorg en Overlast.	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast		
2013-83		CDA, SP	Categorie kamerverhuur zichtbaar		bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren	R&W	Cbrf. 15-5-2014	afgehandeld	motie	Jongeren-huisvesting en overlast		
2014-9		CDA	Mantelzorgwoning en mogelijk maken		1. onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het plaatsen van bestemmingsplannen, herzij een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken; 2. de hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.	R&W	mee in woonvisie 2e kw '15	afgehandeld	Initiatief voorstel	initiatiefvoorstellen		v. der Schaaf
2014-29		PvdA, D66	Stad aan zet		1. in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad te rapporteren over de uitkomsten van de initiatiefvoorstellen van de PvdA en D66 met betrekking tot bewonersparticipatie en daarbij aandacht te besteden aan de mogelijkheden om het principe van Let's Gro ook op wijkniveau toe te passen; 2. met de raad in gesprek te gaan over de manier waarop de gemeente Groningen om kan gaan met vragen, initiatieven en ideeën uit de samenleving en het stimuleren daarvan en de rol die de raad hierin kan spelen.	R&W	Motiebrief 10-10-14, LPB congres en Let's Gro nov. '14, RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat		Van der Schaaf
2014-30		PvdA	Sociaal en fysiek sterke wijken		1. de kennis en kracht van de wijkteams niet verloren te laten gaan; 2. bij de wijkcampak in de nieuwe woonvisie de wijze lessen en 'goed practiese' vanuit het NLA en de wijkteams mee te nemen; 3. te onderzoeken of de wijkteams in de doorontwikkeling van sociale teams binnen de gebiedsgerichte aanpak een belangrijke rol kunnen blijven spelen.	R&W	Mee in gebiedsgerichte aanpak mrt.15 RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat	VSD	Van der Schaaf
2014-48		S&S	Kijk over de grens		1. om op zoek te gaan naar mogelijkheden om buitenlandse investeerders te betrekken bij het ontwikkelen van jongerenhuisvesting; 2. hen optimaal en actief te informeren over de kansen die de Groningse markt voor jongerenhuisvesting biedt.	R&W	Motiebrief 9-7-14 rapportage dec '14 in monitor JHV IV 22-5-15	afgehandeld	motie	Voorjaarsdebat		van der Schaaf/ T. Schroor
2014-103		S&S, D66	Gebalanceerd in gesprek		om met behulp van de wijkwerkhouders het participatieproces zo vorm te geven dat het de bevolkingssamenstelling in de wijk reflecteert en er zodoende zorg voor te dragen dat bewoners uit de wijk evenwichtig en gebalanceerd worden vertegenwoordigd.	R&W	RV 12-2-15	Afgehandeld	motie	Begroting 2015		
2014-108		PvdA	Goed wonen in de binnenstad		1. in de te verschijnen woonvisie voor de Binnenstad aan te geven hoe en zo mogelijk op welke locaties zich kansen voordoen voor nieuw- en verbouw voor verschillende doelgroepen; 2. in het verlengde van de (nog te verschijnen) visie op de binnenstad ook te onderzoeken welke maatregelen (en waar) op onder meer het gebied van kamerverhuur en woning-splitsing wenselijk en noodzakelijk zijn om kansen te bieden aan verschillende doelgroepen.	R&W	RV 22-5-15	afgehandeld	motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W juni 2015, afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M Indiener	Titel	Datum verzoekt het college:	Cie	Gepland afhandeling/ overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Thema	Porte- feuille houder
2014- 109	12 S&S	Compensatie jongerenhuisvesting	te onderzoeken of het mogelijk is om de strengere maatregelen die de mogelijkheden om jongeren te huisvesten beperken gecompenseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad niet te zeer wordt belemmerd.	R&W	rv 22-5-15	afgehandeld	motie	Uitgangspunten actualisatie Woonvisie		v. der Schaaf
2015- 5	2 S&S, CDA, GL	Informatievoorziening fietsparkeren op het station	te onderzoeken op welke manier de informatievoorziening rondom het fietsparkeren op het station verbeterd kan worden.	R&W/ B&V	cbf. 25-3-15	afgehandeld	motie	Functioneel ontwerp Mooi Hoofdstation		de Rook

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond**
Registratienr. 4974858 Steller/telnr. J. Vissinga/ 8371 Bijlagen 1

Classificatie	Openbaar
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	R. v.d. Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de herziene exploitatiebegroting 2015 van het Complex Hergebruik Grond vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 10.552.000,-;
- II. de kosten te dekken met opbrengsten uit afdrachten aan het Complex Hergebruik Grond en met rentebaten;
- III. voor het Complex Hergebruik Grond voor de jaren 2015, 2016 en 2017 een vervolgkrediet van € 1.610.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 9.892.000,- van de totaal begrote kosten van € 10.552.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.
- V. 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.

Samenvatting

Het Complex Hergebruik Grond, verder te noemen CHG, is in 1998 opgericht met de bedoeling zo efficiënt mogelijk met grondstromen om te gaan. Voor overtollige grond in een werk worden één of meer werken gezocht waarin grond nodig is. Zonodig wordt grond tijdelijk opgeslagen in een depot. Vanuit het depot kunnen werken met grondbehoefte worden bediend.

Sinds de inwerkingstelling van het CHG in 1998 heeft het complex zich ontwikkeld tot een goed georganiseerde gemeentelijke grondbank.

B&W-besluit d.d.: 28 april 2015

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 30 januari 2013 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6i, de laatste herziene exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond vastgesteld. Volgens de geldende regels met betrekking tot de herziening van exploitatiebegrotingen wordt u nu de herziene exploitatiebegroting 2015 ter vaststelling aangeboden. In de herziene exploitatiebegroting 2015 zijn de kosten en opbrengsten geraamd tot en met 2018.

Kader

Het CHG heeft een belangrijke functie in de uitvoering van civiel- en cultuurtechnische projecten. Het CHG richt zich uitsluitend op de grondstromen binnen projecten en is daarmee een onmisbare schakel in de keten van werkzaamheden die moeten leiden tot het gewenste product. In de afgelopen 17 jaar heeft het CHG bewezen een goed instrument te zijn om grondstromen zo efficiënt mogelijk te reguleren.

Argumenten en afwegingen

Vaste tarieven voor het hebben van overtollige grond en voor grondbehoefte bieden voor de werksoort grondwerken zekerheid bij de calculatie van civiel- en cultuurtechnische werken. Gebruikmaking van secundaire bouwstoffen in plaats van primaire (nieuwe) bouwstoffen draagt bij aan een duurzaam karakter van uitvoering van civiel- en cultuurtechnische werken.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De werking van het CHG onttrekt zich aan de waarneming van de inwoners van de stad. Participatie is niet aan de orde.

Financiële consequenties

Kosten en opbrengsten. In de herziene exploitatiebegroting van het Complex Hergebruik Grond 2015 worden de kosten tot en met 2018 geraamd op € 10.552.000,-. De opbrengst van afdrachten aan het CHG en van rentebaten worden geraamd op € 10.552.000,-. Kosten en opbrengsten resulteren in een sluitende begroting. De kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

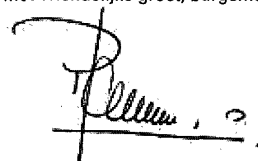
Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond	
Betrokken onderdeel	Ruimtelijke Ordening
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015 - 2017

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
08.3 Bestaande woningvoorraad	1.610	1.610	0
Totalen begrotingswijziging	1.610	1.610	0

Overige consequenties

Het vastgestelde beleid met betrekking tot hergebruik van grond wordt ongewijzigd voortgezet.

Met vriendelijke groet, burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

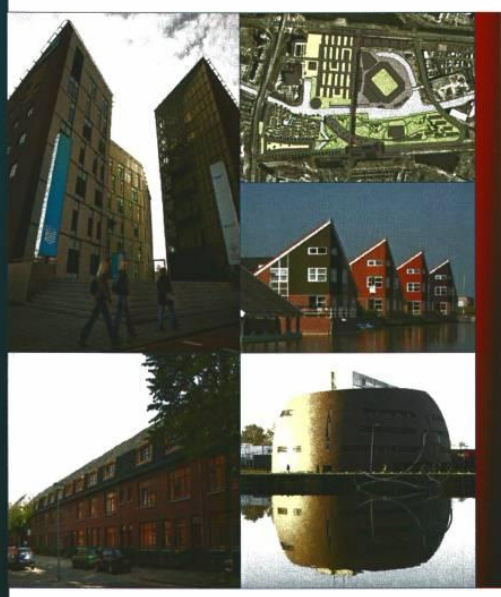
30

BIJLAGE

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet



Herziene
exploitatiebegroting
**Complex Hergebruik
Grond (CHG)**
2015



Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering,
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed (JPV)
Team Planeconomie

Bijlage 1
Geheim op grond van art. 10,
lid 2, sub b van de Wet Open-
baarheid van bestuur,
juncto art. 25, lid 3 Gemeentewet

Gemeente Groningen,
Dir. Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering

**Herziene exploitatiebegroting
Complex Hergebruik Grond (CHG)
2015**

Groningen, januari 2015

1

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik . . .

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Het Complex Hergebruik grond nader verklaard	3
3.	Bedrijfsvoering	4
4.	Verwerkingsmogelijkheden	5
5.	Tariefstelling	6
6.	Exploitatiebegroting	6
7.	Financiële uitgangspunten	7
8.	Samenvatting van kosten en bijdragen	8
9.	Kredieten	8
10.	Risicoparaagraaf	9
11.	Bijlagen	9

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik . . .

1. Inleiding.

Het Complex Hergebruik Grond, verder te noemen CHG, is een administratief complex waarin de geldstromen worden geadmistreerd die samenhangen met de verwerking van overtollige grond uit infrastructurele werken onder directievoering van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering en met de verwerking van grondaanbod uit de 'markt'.

Het hergebruik van grond heeft een duurzaam karakter door zoveel mogelijk gebruik te maken van secundaire bouwstoffen in plaats van primaire (nieuwe) bouwstoffen.

Waar bijvoorbeeld overtollige grond kan worden gebruikt voor ophoging van terreinen kan winning en levering van zand van buiten de stad achterwege blijven.

Het beleid is erop gericht de kosten van verwerking van grond te dekken met de opbrengst uit storttarieven/verwerkingsbijdragen, een en ander zonder winsttoegmerk.

Het hebben van overtollige grond in een werk wordt door de regulerende werking van het CHG voor elk werk met eenzelfde tarief belast, ongeacht de omvang van het grondoverschot. Door verwerkingslocaties te combineren met werken waarbinnen grond als secundaire bouwstof kan worden gebruikt kan een met 'de markt' concurrerend tarief worden bewerkstelligd.

Op 22 april 1998 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 5k, het gemeentelijk beleid inzake hergebruik van grond vastgesteld. Daarbij heeft de raad de exploitatiebegroting van het CHG vastgesteld.

Op 30 januari 2013 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6i, de laatst herziene exploitatiebegroting van het CHG (2012) vastgesteld en het in 2010 verstrekte uitvoeringskrediet tot en met 2014 van € 9.235.000 met € 953.000 verlaagd tot € 8.282.000.

2. Het Complex Hergebruik Grond nader verklaard.

In de praktijk blijkt dat het 'Complex Hergebruik Grond', verder te noemen CHG, aanleiding geeft tot wisselende interpretaties. Daarom een toelichting.

Grondoverschotten.

Grond (zwart), niet te verwarren met (geel) zand dat overigens ook een grondsoort is, wordt bij de uitvoering van werken ontgraven voor uiteenlopende doeleinden.

Bijvoorbeeld bij de aanleg van een weg, waarbij de weg, om constructieve redenen, moet worden aangelegd op een zandbed. Een wegconstructie van asfalt op een funderingslaag van betonpuin en daaronder een zandbed heeft al gauw een hoogte van 75 tot 100 cm.

Om deze constructie aan te leggen wordt de aanwezige grond ontgraven tot de vereiste diepte.

Bij de aanleg van een riool onder rijweg-, trottoir-, pleinverhardingen e.d. wordt de rioolsleuf eveneens om redenen van constructieve aard aangevuld met zand. Grond is daarvoor niet geschikt omdat een aanvulling met grond jaren kan nazakken, wat in de bovenliggende verhardingen tot ongewenste oneffenheden leidt.

De grond die ontgraven is kan soms wel, maar soms ook niet, gebruikt worden in hetzelfde werk.



Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik . . .

Zo niet, dan is de grond overtollig en moet uit het werk worden afgevoerd. Maar waarheen en wat kost het om de grond kwijt te raken?

In opdracht van de gemeente worden werken uitgevoerd waarin grond over is, maar ook werken waarin grond nodig is.

In een werk waarin grond nodig is, bijvoorbeeld voor de ophoging van een terrein om een betere afwatering te bewerkstelligen of voor de afdekking van bermen en taluds van weglichamen, kan het zijn dat de grond niet binnen datzelfde werk beschikbaar is uit ontgravingen. Dan zal er grond van elders moeten worden aangevoerd, maar waar vandaan en tegen welke prijs?

Grondbehoefte.

Het ontstaan van een grondoverschot in het ene werk loopt meestal niet synchroon met grondbehoefte in een ander werk. Dit tijdsaspect kan worden opgevangen door grond tijdelijk ergens te parkeren, in depot te plaatsen. Dit maakt het wel duurder, want dan moet de grond nog een keer worden opgeladen en getransporteerd. Bovendien moet worden voorkomen dat zo'n depot gebruikt wordt voor illegale stort.

Om zo goed mogelijk de grondstromen op elkaar af te stemmen is zo vroeg mogelijk en zo volledig mogelijk inzicht vereist in de te verwachten grondstromen.

Volume.

Jaarlijks gaat het om een hoeveelheid van gemiddeld 50.000 m³ grond waarvoor een bestemming moet worden gevonden. Dit is een hoeveelheid grond waarmee een voetbalveld (68 x 105 m) met een laag van 7 meter kan worden bedekt.

3. Bedrijfsvoering.

Het Ingenieursbureau Gemeente Groningen (IGG) verricht alle met de grondstromen samenhangende werkzaamheden.

Deze werkzaamheden betreffen in hoofdzaak:

- administratief beheer;
- digitale registratie van meldingen van vraag en aanbod;
- coördinatie van grondstromen (grondstromencoördinator);
- werkvoorbereiding nieuwe locaties;
- milieukundige begeleiding;
- technisch beheer;
- financiële bewaking;
- revisie van benutte- en gereserveerde opslagcapaciteit;
- aanbestedingsgereed maken van nieuwe grondverwerkingslocaties;
- houden van toezicht op de verwerking van grond op aangewezen locaties;

De kosten van deze werkzaamheden komen tot uitdrukking in de kostencategorieën 'Planontwikkeling' en 'Voorbereiding en Toezicht'. De aard van deze werkzaamheden wijkt sterk af van de gebruikelijke voorbereiding van- en toezicht op de reguliere investeringsprojecten. De plankostennormering, zoals is ontwikkeld voor investeringsprojecten, is op het CHG niet van toepassing.

Voor het CHG is ervoor gekozen een relatie te leggen tussen de kosten van planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en de opbrengst uit afdrachten aan het CHG.

Voor de kosten van V+T wordt 24% en voor planontwikkeling 7% over de opbrengst uit afdrachten aan het CHG gehanteerd.

4. Verwerkingsmogelijkheden.

De uitvoering van het complex hergebruik grond verloopt voorspoedig.

Waar mogelijk wordt overtollige grond uit werken rechtstreeks naar de plaats van bestemming, werken met een grondbehoefte, afgevoerd.

In 2012, 2013 en 2014 is overtollige grond uit tientallen projecten afgevoerd naar de locaties Roodehaan, Reitdiep fase 3 en 4 en Westpark. De totale hoeveelheid door het CHG verwerkte grond in 2012, 2013 en 2014 bedraagt 175.000 m³.

In 2014 is een nieuwe locatie beschikbaar gekomen. Deze locatie betreft een voormalig koelwaterbassin op de Avebe locatie te Foxhol. Deze locatie kan door het CHG als 'noodvoorziening' gebruikt wanneer er incidenteel geen mogelijkheden zijn grond te verwerken binnen een gemeentelijk project.

In 2015 wordt het bestaande gronddepot (ca. 25.000 m³) op Westpoort ontgraven en verwerkt in de definitieve ophoging van Westpoort fase 1B. Door de opgetreden zettingen van het bestaande maaiveld ter plaatse van het gronddepot komt weer nieuwe depotruimte vrij.

Potentiële nieuwe locaties voor de komende jaren zijn slibdepot Driebond (80.000 tot 100.000 m³) en een toekomstig bedrijventerrein van Meerstad, gelegen aan de oostzijde van Driebond.

Tot en met week 52 is in 2014 in totaal 47.750 m³ afgevoerd naar diverse locaties en toegepast voor de noodzakelijke terreinophogingen en/of tijdelijk in depot geplaatst om op andere locaties te worden toegepast

Voor de continuïteit van het CHG is het noodzakelijk te allen tijde de beschikking te hebben over kennis van locaties met een grondbehoefte dan wel van de beschikking over locaties waar de grond tijdelijk in depot kan worden geplaatst, om van daaruit naar een definitieve plaats van verwerking te worden vervoerd. De locaties bieden in de komende jaren voldoende ruimte voor de verwerking van overtollige grond.

Bij een jaarlijks grondaanbod vanuit gemeentelijke werken van gemiddeld 50.000 m³, waarvan ca. 40% cat. I grond en 60% schone grond, is de verwerkingscapaciteit van de huidige locaties voldoende om de komende 3 tot 4 jaar aan de vraag te voldoen. Daarbij is rekening gehouden met een grondbehoefte binnen overige projecten, waarvan momenteel nog niet is te bepalen hoe groot deze zal zijn.

Op grond van ervaringen met betrekking tot de grondstromen mag worden verwacht dat 40% tot 50% van de jaarlijkse hoeveelheid overtollige grond kan worden geleverd aan werken met een grondbehoefte. Hierbij valt te denken de aanleg van geluidswallen, ophogingen in groengebieden e.d. De rest wordt tijdelijk in depot geplaatst, bij voorkeur in de nabijheid van een toekomstig werk



5. Tariefstelling.

Vanaf de oprichting in 1998 tot op heden beschikt de gemeente Groningen over een verwerkingstarief dat ruim onder het marktconforme tarief ligt.

Met ingang van 1 april 2013 is het tarief voor de levering aan het CHG van overtollige grond met € 2,00 verlaagd van € 9,00 naar € 7,00 per m³. Het tarief voor levering van grond door het CHG blijft gehandhaafd op € 2,00 per m³.

6. Exploitatiebegroting.

Kosten.

Ten opzichte van de in de 2012 vastgestelde begroting geraamde kosten en opbrengsten, opgesteld voor een exploitatieperiode van 2012 t/m 2016, heeft het CHG minder hoeveelheden grond verwerkt dan in 2012 was geraamd. De begroting was gebaseerd op de verwerking van 65.000 m³ in 2012, 80.000 m³ in 2013, 70.000 m³ in 2014, 60.000 m³ in 2015 en 50.000 m³ in 2016. In respectievelijk 2012, 2013 en 2014 bedroegen de hoeveelheden 45.000 m³, 81.500 m³ en 47.750 m³.

In deze herziene begroting is voor de periode 2015 tot en met 2018 uitgegaan van een grondaanbod aan het CHG van gemiddeld 50.000 m³ per jaar. De aannames ten aanzien van te verwachten hoeveelheden zijn onder meer gebaseerd op een terugblik op de afgelopen jaren en een vooruitblik op te verwachten werken. Op voorhand is niet concreet te bepalen om hoeveel overtollige grond het gaat in een werk. Pas in het kader van het besteksgereed maken van een werk wordt duidelijk om welke volumes het gaat.

In deze herziene exploitatiebegroting zijn de kosten en bijdragen geraamd tot en met 2018.

De tot 1 januari 2015 gemaakte kosten bedragen € 7.228.000.

De totale kosten tot en met 2018, gerekend vanaf de start van het CHG in 1998, worden geraamd op € 10.552.000.

Opbrengsten.

Voor de periode 2014 tot en met 2018 wordt in deze herziene begroting rekening gehouden met het realiseren van de opbrengsten uit afdrachten voor 100% van de geraamde hoeveelheden.

Met de tariefstelling van € 7,00 per losse m³ voor het hebben van overtollige grond en van € 2,00 per losse m³ voor de levering van grond bedragen de te verwachten opbrengsten in de vorm van bijdragen uit projecten € 10.216.000.

De rentebaten worden geraamd op € 336.000.

De tot 1 januari 2015 gerealiseerde opbrengsten uit afdrachten aan het CHG bedragen € 8.083.000.

De totaal geraamde opbrengsten tot en met 2018 bedragen € 10.552.000.

Kosten en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

7. Financiële uitgangspunten.

Bij de berekening van de nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten uit verwerkings- en leveringsbijdragen zijn de volgende parameters gehanteerd:

kostenstijging	2% per jaar
tariefstijging t/m 2014	nihil
calculatierente kosten	3,0% per jaar (ROP 2015)
calculatierente opbrengsten	3,0% per jaar (ROP 2014)
prijspeil raming	01-07-2014



Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik . . .

8. Samenvatting van kosten en opbrengsten

Kosten

Bodemonderzoek/-sanering	€	8.000,--
Bouwrijp maken	-	6.330.000,--
Planontwikkeling	-	577.000,--
Vorbereiding en toezicht	-	3.017.000,--
Bijdragen aan overige	-	620.000,--
Totale kosten	€	10.552.000,--

Opbrengsten

Rentewinst tijdens de exploitatieperiode	€	336.000,--
Verwerkings-/leveringsbijdragen	€	10.216.000,--
Totale opbrengsten	€	10.552.000,--

Exploitatieresultaat

Saldo van kosten, bijdragen en opbrengsten		0
--	--	---

9. Kredieten

Het op basis van de begroting 2012 voor de periode tot en met 2014 beschikbaar gestelde krediet bedraagt € 8.282.000.

Tot en met 2017 worden de kosten geraamd op € 9.892.000.

Voor de uitvoering van het CHG tot en met 2017 is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.610.000.

Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 9.892.000 van de totaal geraamde kosten van € 10.552.000.

10. Risico's.

10.1. Kansen en risico's exploitatie Complex Hergebruik Grond.

Het risicoprofiel van het Complex Hergebruik Grond is laag.

Kansen en risico's kunnen zich vertalen in een geleidelijke bijstelling van het verwerkingstarief.

De volgende omstandigheden kunnen van invloed zijn op de hoogte van het te hanteren verwerkingstarief:

- a. beschikbaarheid van depotruimte;
- b. gelijktijdigheid van grondoverschot en grondbehoefte, mogelijkheid van matching;
- c. omvang van het jaarvolume van de door het CHG te reguleren grondstromen;
- d. uitbreiding van mogelijkheden tot toepassing van categorie I grond in uitgeefbaar terrein;
- e. beschikbaarheid van werken met een relatief grote grondbehoefte.

Tijdig uitvoeren van onderzoek naar mogelijke nieuwe locaties kan bijdragen tot verlaging van de risico's als genoemd onder a en d.

Inzicht in de middellange termijnplanning van projecten biedt kansen grondstromen te matchen.

10.2. Onvoorziene economische ontwikkelingen met als gevolg wijzigende parameters.

In deze exploitatiebegroting zijn de rente en de kostenstijging de belangrijkste factoren.

Een hogere kostenstijging dan waarmee in de begroting rekening is gehouden kan aanleiding geven het verwerkingstarief in de komende jaren bij te stellen.

11. Bijlagen.

Bijlage 1 betreft de herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond 2015.

Voor de aansluiting met de kredietaanvraag wordt verwezen naar de 'Samenvatting van kosten incl. kostenstijging en rente'.

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen tot	aanpakende verp. (epj)	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK/SANERING	8.000	0	0	0	0	0	0	0	8.000
B1 VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1 SLOOPWERK	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRIJPMAKEN	4.258.994	0	328.952	0	460.240	390.240	390.240	390.240	6.248.904
G1 GROENVOORZIENINGEN	380.174	0	40.467	0	37.328	37.328	37.328	37.328	589.971
K1 PLANTONTWIKKELING	2	0	333.846	0	47.328	157.328	157.328	157.328	498.832
P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE	449.945	0	0	0	86.000	25.000	25.000	25.000	613.945
Totaal kosten excl. kostenstijging en rente	7.228.096	0	703.265	0	663.567	610.547	610.547	610.547	10.426.692
percentage kostenstijging / kostenstijgfactor	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,0404	1,0612	1,0624	
KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	13.271	24.655	37.270	50.329	125.637

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen tot	aanpakende verp. (epj)	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK/SANERING	8.000	0	0	0	0	0	0	0	8.000
B1 VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1 SLOOPWERK	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRIJPMAKEN	4.259.000	0	329.000	0	500.000	406.000	414.000	422.000	6.330.000
G1 GROENVOORZIENINGEN	380.000	0	40.000	0	38.000	39.000	40.000	40.000	577.000
K1 PLANTONTWIKKELING	2.132.000	0	334.000	0	48.000	164.000	169.000	171.000	3.017.000
P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE	449.000	0	0	0	91.000	26.000	27.000	27.000	620.000
SUBTOTALEN	7.228.000	0	703.000	0	677.000	635.000	648.000	660.000	10.652.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-291.456	0	0	0	-23.000	-11.000	-8.000	-3.000	-336.000
A. Totale kosten incl. kostenstijging en incl. rente	6.936.544	0	703.000	0	654.000	624.000	641.000	657.000	10.216.000

benodigd krediet t/m 2017
 in epr en programma's 2014
 in 2012, verspreid t/m 2014
 kredietruimte
 benodigd annuïteit krediet t/m 2017

9.852.000
 7.991.000
 8.282.000
 351.000
 1.610.000

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik ...

		m3 per jaar (x 1.000)							
		50	50	50	50	50	200		
B. Bijdragen									
PBS code omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen tot	aanvangs verpl. (exp)	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Bijdragen	8.082.720				143.000				8.082.720
Nog te realiseren bijdragen uit opdrachten 2014	in b.w. t/m 31-12-2014 geboekt: € 192.333								143.000
Verwachte bijdragen o.v.v. 260.000 m3 L.V. projecten	tarief € 7,00 per m3	1,00	200.000	7,00	1.400.000				0
Bijdragen uit projecten van CHG voor noodzakelijke grondlevering	geklaard op 60% van totaal volume van 180.000m3	m3/jr	120.000	2,00	240.000				1.400.000
Nog te realiseren bijdragen v.w.	Reidsep. fase 3 en 4	m3	100.000	2,00	200.000				0
Roodbaan	Wespoot fase 1c, € 81,305 in b.w per 07-03-2013	m3	30.000						240.000
B. Totale bijdragen	8.082.720	0	0	633.000	520.000	520.000	460.000	460.000	10.215.720

C. Ramming van de opbrengsten

PBS code omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen tot	aanvangs verpl. (exp)	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Totale opbrengsten excl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
percentage opbrengstenlijning opbrengstenlijningfactor	0,0%			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
OPBRENGSTENLIJNING				0	0	0	0	0	0
C. Totale opbrengsten incl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal BELASTE opbrengsten									

SALDO A - B - C	-1.146.215	0	703.000	0	21.000	104.000	121.000	197.000	290
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis									
Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (31-12-2018)	0								
Positief exploitatie-resultaat per 01-07-2015	0								
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis									
contrasté	0	-1.146.215	-422.215	-318.215	-197.215	-215			
		0	-1.146.215	-422.000	-318.000	-197.000			

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik ...

Gemeente Groningen, dir. Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV

Samenstelling van kosten, bijdragen en opbrengsten
Complex: Hergebruik grond 7000770

code	omschrijving	boekwende per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m	aanpak verpl. (BPT)	Nog te betalen of te ontvangen				Total
					2014	2015	2016	2017	
A.	KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	8.000	0	0	0	0	0	0	8.000
B1	VERMERVING	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERK	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	4.259.000	0	329.000	0	0	0	0	6.330.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	500.000	468.000	414.000	422.000	0
K1	PLANONTWIKKELING	380.000	0	40.000	0	0	0	0	0
	VOORBEREIDINGEN TOEZICHT	2.132.000	0	334.000	0	38.000	40.000	40.000	577.000
P1	BIDRAGE AAN OVERIGE	468.000	0	0	48.000	164.000	168.000	171.000	3.017.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-291.465	0	0	91.000	26.000	27.000	27.000	620.000
						-23.000	-11.000	-3.000	-336.000
Totaal A		8.936.535	0	703.000	0	654.000	641.000	657.000	10.216.000
B.	Bijdragen:								
		8.082.720	0	0	0	633.000	520.000	480.000	10.215.720
Totaal B		8.082.720	0	0	0	633.000	520.000	480.000	10.215.720
C.	Opbrengsten:								
		0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-1.146.215	0	703.000	0	21.000	104.000	121.000	197.000

Geheime bijlage ex art 25 - herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik ...

STAAT-P

Samenstelling van kosten, bijdragen en opbrengsten
Complex Hergebruik grond 6000710
Code: Onroerend

	boekwaarde per 1-jan-2015	bedrijfs- van 01-01 t/m	aangepaste verp. (epv)	Nog te betalen of te ontvangen			Totaal
				2014	2015	2016	
A. KOSTEN:							
A1 BODEMONDERZOEK-SANERING	8.000	0	0	0	0	0	8.000
B1 VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0
C1 SLOPWERK	0	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRUPLIJKEN	4.259.000	0	329.000	0	500.000	406.000	6.330.000
G1 GROENVORZORGENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
K1 PLANKONTWIKKELING	380.000	0	40.000	0	38.000	38.000	577.000
L1 VERBODEN TOEGANG	2.132.000	0	334.000	0	149.000	383.000	3.015.000
P1 BUDRAGE/ALOUERCE	-291.466	0	0	0	91.000	26.000	54.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE		0	0	0	-20.000	-11.000	-386.466
Totaal A	6.956.536	0	703.000	0	654.000	624.000	1.298.000
B. Bijdragen:							
	8.082.720	0	0	0	633.000	520.000	980.000
Totaal B	8.082.720	0	0	0	633.000	520.000	980.000
C. Opbrengsten:							
	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C	0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C	-1.146.216	0	703.000	0	21.000	104.000	318.000

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Saldo (startwaarde)	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Boekwaarde per 01-01	0	-1.146.215	-422.000	-318.000	-197.000	0
A. Totale kosten	7.226.000	0	636.000	649.000	660.000	10.552.000
B. Totale bijdragen	8.092.720	0	530.000	520.000	460.000	10.215.720
C. Totale opbrengsten	0	0	0	0	0	0
Saldobalans kosten en opbrengsten	-854.720	-44.000	115.000	129.000	200.000	336.280
rente/verliesrentewinst per 31-12	-291.495	0	-10.948	-7.619	-2.532	0
Boekwaarde per 31-12	-1.146.215	-422.000	-318.000	-197.000	0	0

RENTEBEREKENING

	31-12-2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Rente per 31-12						
- over het saldo (1 jaar à rentepercentage)		-34.306	-12.690	-9.540	-5.910	-62.496
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)		11.122	1.712	1.921	2.978	17.733
rente/verliesrentewinst per 31-12		-23.264	-10.948	-7.619	-2.532	-44.783

Rente tijdens de exploitatie-periode **-44.783**

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Raadsvoorstel



Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark'**
Registratie 4950651 Steller/tel. G. Boerema / J. Dallinga / 367 8998 Bijlagen 2

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van der Schaaf Raadscommissie R. en W. 10-6-2015

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark', digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP549StationEuropa-vg01, vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de volgende wijzigingen aan te brengen:
 - a. in artikel 1, onder 1.2, wordt de zinsnede 'en eventuele bijlagen' geschrapt;
 - b. artikel 12 vervalt, onder vernumming van de artikelen 13 tot en met 15 (oud) tot de artikelen 12 tot en met 14;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Station Groningen Europapark' heeft van 5 februari tot en met 18 maart 2015 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Door middel van dit voorstel vragen wij uw raad het bestemmingsplan vast te stellen.

B&W-besluit d.d.: 28 april 2015

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het kader van het project 'Groningen Spoorzone' wordt tussen het hoofdstation en station Groningen Europapark een vierde spoor aangelegd. Het vierde spoor maakt bij station Groningen Europapark een extra zijperron nodig aan de zijde van de Helperzoom. Behalve dit perron bestaat de uitbreiding van het station uit de bouw van een extra perronoverkapping en het plaatsen van een extra lift om het zijperron toegankelijk te maken. Verder wordt er, naast de bestaande trap naar de tunnelingang, een toegangspad naar het zijperron aangelegd. De uitvoering start in 2016.

De uitbreiding van het station past niet volledig binnen het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'station Europapark'. Daarom is een nieuw bestemmingsplan gemaakt (het bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark'), dat het geldende plan grotendeels vervangt. Hiermee worden de planologische belemmeringen voor de uitbreiding weggelaten.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 5 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Wij hebben u hierover geïnformeerd door middel van onze brief van 28 januari 2015, kenmerk 4736484 (bijgevoegd). Gedurende de termijn van terinzageligging kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij uw raad. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Gelijktijdig heeft ook het overleg met de wettelijke overlegpartners en enkele andere instanties en belanghebbenden plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een drietal reacties, te weten van de Veiligheidsregio Groningen, het waterschap Hunze en Aa's en Enexis B.V. De veiligheidsregio heeft een opmerking gemaakt met betrekking tot de externe veiligheid. Naar aanleiding hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan op één onderdeel aangepast (verschuiving risico-contour als gevolg van het vierde spoor). Dit heeft overigens geen inhoudelijke consequenties voor het plan. De beide andere instanties hebben geen op- of aanmerkingen.

Kader

Project 'Groningen Spoorzone'.
Artikel 3.1 / artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Argumenten en afwegingen

Ruimtelijke inpassing

De toevoeging van een extra perron betekent een relatief beperkte uitbreiding van het bestaande station. Bij het ontwerp voor het oorspronkelijk station is hiermee al rekening gehouden. De uitbreiding voegt zich volledig naar de bestaande architectuur en heeft slechts beperkte gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte en het bestaande groen.

Ecologie

Wel betekent de bouw van het nieuwe zijperron dat de tijdelijke faunapassage (ecoduct) langs de huidige sporen niet kan worden gehandhaafd. Wij hebben dit in onze brief van 28 januari 2015 toegelicht en aangegeven hoe wij denken dit te kunnen compenseren. Inmiddels zijn de voorstellen hiervoor in overleg met ProRail en onze ecologische adviseurs verder uitgewerkt. In aanvulling op de eerder voorgestelde maatregelen zijn wij nu voornemens een tijdelijke eekhoornpassage over de Helperzoom te maken. Deze bestaat uit een touw, dat zal worden gespannen tussen bomen of palen aan weerszijden van de Helperzoom. Aan beide zijden van de weg komt een grotere nieuwe boom. Het touw zal worden verwijderd wanneer de bomen voldoende zijn gegroeid en de eekhoorns de passage kunnen maken via de boomkruinen. Het idee om faunapassages onder de Helperzoom en de Haydnlaan aan te leggen hebben we op advies van onze ecologische adviseurs laten vallen en vervangen door het optimaliseren van de huidige noord-zuid verbinding voor grondgebonden (zoog)dieren, waarbij wordt aangesloten op een iets noordelijker (ter hoogte van het Balkgat) gelegen faunapassage. Dit maakt ons inziens de aanleg van twee extra passages overbodig, omdat deze diersoorten via de bestaande passage al veilig aan de overkant kunnen komen en het Sterrebos kunnen bereiken. De overige maatregelen, zoals de beplantingsmaatregelen langs de Helperzoom, blijven gehandhaafd. Wij menen dat hiermee een goede ecologische balans wordt gevonden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK 2014 zijn de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening vervallen. In het bestemmingsplan vervalt daarom artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, waardoor onder meer het stellen van parkeereisen werd geregeld. Hiervoor in de plaats worden vanaf nu bepalingen in het bestemmingsplan zelf opgenomen ten aanzien van de parkeergelegenheid (en de laad- en losmogelijkheden alsmede ten aanzien van de ruimte tussen bouwwerken). Voor eerder vastgestelde bestemmingsplannen leggen wij binnenkort een ontwerp-facetbestemmingsplan ter inzage waarin ten aanzien van de vervallen stedenbouwkundige bepalingen reparatie plaatsvindt. De nieuwe regels worden op die manier van toepassing verklaard op die plannen. In dit geval is er overigens geen aanleiding voor het opnemen van dergelijke regels, omdat bij het oorspronkelijke bestemmingsplan al in de behoefte aan parkeergelegenheid is voorzien. Rondom station Groningen Europapark zijn, conform de uitgangspunten van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan, een aantal kiss-and-ride-parkeerplaatsen gerealiseerd. In zowel het geldende als het nieuwe bestemmingsplan wordt ervan uitgegaan, dat langsparkeren moet plaatsvinden in de bouwblokken rondom het station (o.a. in de parkeergarage onder het gemeentelijk klantcontactcentrum aan het Harm Buitenplein).

Voorgesteld wordt derhalve het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin, dat artikel 12 van de planregels wordt geschrapt (en de juridische toelichting hierop wordt aangepast). Daarnaast wordt voorgesteld in de definitie van het begrip 'bestemmingsplan' (artikel 1, onder 1.2) de zinsnede 'en eventuele bijlagen' te schrappen. Dit betreft een technische aanpassing.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Zoals wij u eerder mededeelden zijn de plannen uitgebreid besproken met een bewonerscomité van de Helperzoom. Onder andere is hierbij afgesproken dat het bestaande geluidsscherm bij het station wordt vervangen door een baluster en wordt gecompenseerd door geluidsabsorberende maatregelen aan het perron. Hiermee is naar onze indruk voldoende draagvlak ontstaan voor de beoogde maatregelen. Er zijn, zoals opgemerkt, geen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Financiële consequenties

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de aanpassing van het station en de stationsomgeving, inclusief de plankosten, komen ten laste van het project 'Groningen Spoorzone'.

Grondexploitatie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan dan ook niet vereist.

Overige consequenties

Geen.

Vervolg

Na de vaststelling wordt het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt en vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij door een belanghebbende binnen deze termijn een voorlopige voorziening is gevraagd aan de voorzitter van de Afdeling. In dat geval wordt de werking van het besluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet, burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

BIJLAGE

Bf



Onderwerp Bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark'

Steller G. Boerema / J. Dallinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678998 Bijlage(n) 3 Ons kenmerk 4736484
Datum 28-01-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze brief informeren wij u over het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan 'Station Groningen Europapark'. Dit bestemmingsplan is bedoeld om bij station Groningen Europapark een extra zijperron mogelijk te maken, nodig in verband met de aanleg van een vierde spoor in het kader van het project 'Groningen Spoorzone'. Het vervangt (grotendeels) het bestemmingsplan 'Station Europapark', vastgesteld in 2009.

Reden nieuw bestemmingsplan

In het kader van het project 'Groningen Spoorzone' wordt tussen het hoofdstation en station Groningen Europapark een vierde spoor aangelegd. Het vierde spoor maakt bij station Groningen Europapark een extra zijperron nodig aan de zijde van de Helperzoom. Behalve dit perron bestaat de uitbreiding van het station uit de bouw van een extra perronoverkapping en het plaatsen van een extra lift om het zijperron toegankelijk te maken. Verder wordt er, naast de bestaande trap naar de tunnelingang, een toegangspad naar het zijperron aangelegd. De uitvoering start in 2016.

Bij het maken van het ontwerp voor het station is destijds al rekening gehouden met een latere uitbreiding met een extra zijperron. In het bestemmingsplan 'Station Europapark', vastgesteld in 2009, is dat niet het geval. Dit viel buiten de scope van het project van destijds, dat uitging van de bouw van een driesporig station met een oostelijk zijperron en middenperron.

Om de uitbreiding van het station met het zijperron mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan dan ook te worden gewijzigd. In bestemmingsplantechnische zin zijn de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan overigens niet ingrijpend. Het gaat voornamelijk om een beperkte overschrijding van de bestemmings- en bouwgrenzen door de extra perronoverkapping en de daarin geïntegreerde lift.

Archie

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Ecologie

Bij de bouw van het bestemmingsplan in 2011 / 2012 is langs spoor aan de zijde van de Helperzoom een tijdelijke faunapassage (ecoduct) gerealiseerd. Het nieuwe zijperron komt op de plek van deze passage, die daardoor (in de huidige vorm) niet kan worden gehandhaafd. Dit is overigens niet helemaal nieuw.

Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Station Europapark' in 2009 werd duidelijk dat de aanleg van het vierde spoor en een extra zijperron – en overigens ook het station als zodanig – consequenties voor de ecologie zou kunnen hebben. Mede daarom is door uw raad op 27 mei 2009 een motie aangenomen, waarin onder meer werd uitgesproken dat (citaat) een ecoduct een oplossing kan zijn om de route voor grondgebonden zoogdieren in stand te houden. De motie is als bijlage bij deze brief gevoegd.

Het verdwijnen van de faunapassage heeft met name gevolgen voor kleine grondgebonden zoogdieren (doelsoort egel, hermelijn, bunzing en diverse muizensoorten). Voor de beschermde diersoorten die via de lucht migreren (vleermuizen, eekhoorn) is het verdwijnen van de faunapassage geen probleem.

In de ontwerpfasen is gekeken hoe het verlies van de passage kan worden opgelost. Wanneer de faunapassage langs het spoor moet worden gehandhaafd dan is praktisch de enige mogelijkheid een onderdoorgang over de volle lengte van het zijperron. Door de lengte van de onderdoorgang en het gebrek aan daglicht zal een dergelijke passage echter niet gebruikt worden door de diersoorten, waarvoor ze is bedoeld.

De ecologen van de gemeente en ProRail hebben dan ook na onderling overleg geadviseerd om niet voor deze oplossing te kiezen. In plaats daarvan worden de volgende compenserende maatregelen voorgesteld:

- Langs het voetpad langs de Helperzoom en in de groenvakken aan weerszijden van de nieuwe paden richting zijperron wordt lage vakbeplanting aangelegd, waardoor grondgebonden diersoorten beschut het station kunnen passeren.
- Er worden twee faunapassages aangelegd, een onder de Helperzoom en een onder de Haydnlaan, samen met een bescheiden en lokale aanpassing van groen in de plantvakken aan weerszijden van de Helperzoom.

Daarnaast wordt opnieuw gekeken naar de geschiktheid van de al aangeplante bomen voor vleermuizen (en worden met het oog daarop mogelijk bomen vervangen of toegevoegd). Verder zal in het gehele gebied zorgvuldig worden gekeken naar de verlichting. Deze moet zowel op de pleinen, op het zijperron als onder de stationskap géén overlast veroorzaken voor beschermde soorten. Dat vraagt om gericht en dimbaar licht, vergelijkbaar met de verlichting die in de rest van het station is gerealiseerd. Ten slotte wordt de planvorming begeleid door nieuw ecologisch onderzoek.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Overigens kan nog worden opgemerkt dat een van de maatregelen die in de motie zijn genoemd, een plas-dras-gebied in het balkgat, inmiddels is uitgevoerd. Aan de oostkant van het balkgat is een plas-dras-oever aangelegd.

Participatie

In het kader van de actieve dialoog konden belanghebbenden en geïnteresseerden van eind april tot en met begin juni 2014 reacties indienen op de plannen voor het project 'Groningen Spoorzone'. Projectonderdelen waarop kon worden gereageerd waren onder meer de aanleg van het vierde spoor naar station Groningen Europapark en de aanpassing van het station. Een enkele bewoner vindt het jammer dat er meer treinen op het traject tussen het Hoofdstation en Assen gaan rijden. Anderen vinden dit juist een goed idee. Daarnaast is er veel waardering voor de ruimtelijke kwaliteit van het huidige station. Verder heeft de Fietsersbond opmerkingen gemaakt met betrekking tot de verkeersveiligheid en doorstroming van het fietsverkeer rondom het station in relatie tot verkeersmaatregelen in de omgeving (opheffen spoorwegovergang Esperantoweg en bouw Helperzoomtunnel).

Daarnaast is tijdens de ontwerpfase verschillende keren overleg met een groep bewoners van de Helperzoom gevoerd. Dit bewonerscomité is destijds ook intensief betrokken bij het participatieproces rondom het oorspronkelijke bestemmingsplan. Hierbij is afgesproken dat het geluidsscherm ter hoogte van het station wordt vervangen door een baluster en dat er ter compensatie geluidsabsorberende maatregelen aan het perron zullen worden getroffen.

Vervolg

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, met de mogelijkheid voor iedereen om zienswijzen bij uw raad in te dienen. Daarna zullen wij u het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

BIJLAGE

GRIFFIE
reg.nr. GR 09.1927093
ingek. - 3 JUN 2009
class. - 207.51
te beh. door. SR
kopie gez. aan:

GROENLINKS



PvdA

SP

MOTIE

Groencompensatie Station Europapark

De raad van de gemeente Groningen, in vergadering bijeen op 27 mei 2009, besprekend het voorstel inzake Station Europapark en herziene grondexploitatie Europapark (nr. 430)

overwegende dat

- de aanleg van het Station Europapark van groot belang is voor de stimulering van het openbaar vervoer;
- de aanleg van het Station Europapark leidt tot een mogelijk knelpunt binnen de stedelijke ecologische structuur;
- dit knelpunt groter wordt als er ook een vierde spoor met bijbehorend perron aan de zijde van de Helperzoom komt;
- de gemeenteraad op 25 maart 2009 een motie heeft aangenomen waarin groencompensatie regel moet zijn als aantasting van de groenstructuur onvermijdelijk is;

spreekt als zijn mening uit dat

- een ecoduct een oplossing kan zijn om de route voor grondgebonden zoogdieren in stand te houden;
- lichtuitstraling van het station zo beperkt mogelijk moet zijn, met in acht neming van de eisen van sociale veiligheid;
- de plaats van de fietsenstalling dusdanig wordt gekozen dat de ecologische verstoring minimaal is;

verzoekt het college van B&W

in de voorbereiding op de aanleg van het vierde spoor aan de Helperzoomzijde met maximale creativiteit en maatregelen (b.v. door het omvormen van het balkgat tot een plasdras gebied) groencompensatie in het plangebied (en waar nodig aanvullend in het Helperpark) te realiseren, waarin bovenstaande onderdelen worden meegenomen,

en gaat over tot de orde van de dag.


Hans-Paul Klijnsma
GroenLinks


Jan Spakman
PvdA


Tanja Kirienko
SP

De motie is ingetrokken / in stemming gebracht.
Voor de motie werden .. stemmen uitgebracht, daartegen ..
De motie is daarmee aangenomen / verworpen

BIJLAGE

3f

**Bestemmingsplan Station Groningen
Europapark**

versie vastgesteld

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Inhoudsopgave

		5
		7
		9
Toelichting		15
Hoofdstuk 1	Inleiding	25
Hoofdstuk 2	De beoogde ontwikkeling	29
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	31
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	33
Hoofdstuk 5	Participatie en overleg	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	35
Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	41
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	44
Artikel 4	Groen	45
Artikel 5	Verkeer - Railverkeer	46
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	48
Artikel 7	Water	50
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	50
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	52
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	
Artikel 13	Overgangsrecht	
Artikel 14	Slotregel	

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Toelichting

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

vastgesteld
gemeente Groningen - Station Groningen Europapark

6

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sinds enkele jaren beschikt de stad over een nieuw spoorwegstation: het station Groningen Europapark. Dit station is gelegen in het Europapark, een nieuwe multifunctionele stadswijk in het zuidoosten van de stad. Al in het bestemmingsplan 'Europapark', vastgesteld in 2002, was voorzien in een station. Dit station was gedacht op ongeveer de plaats, waar uiteindelijk het nieuwe station is verrezen. Met de bouw van dit station werd gestart in oktober 2011. In december 2012 is het station Groningen Europapark in gebruik genomen. Het station bestaat uit drie sporen, met een zijperron aan de zijde van het Europapark en een middenperron. Het station bedient de lijnen Groningen - Zwolle en Groningen - Bad Nieuweschans / Veendam.

De bouw van het nieuwe station is planologisch mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan 'Station Europapark', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 27 mei 2009. Dit bestemmingsplan was nodig omdat de beoogde stationsbebouwing afweek van het bestemmingsplan uit 2002.

Al ten tijde van de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan was sprake van de uitbreiding van het aantal sporen met een vierde spoor. Met het oog daarop zou nog een extra zijperron nodig zijn aan de zijde van de Helperzoom. Bij de bouw van het station is hiervoor al ruimte gereserveerd. Het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan voorziet daarin echter niet. Dit viel buiten de scope van het project van destijds, dat uitging van de bouw van een driesporig station met een oostelijk zijperron en middenperron.

In het kader van het project 'Groningen Spoorzone' zal nu de aanleg van het vierde spoor en de bouw van het extra zijperron aan de westzijde ter hand worden genomen. De uitvoering is voorzien vanaf 2016. Om dit mogelijk te maken dient het geldende bestemmingsplan op onderdelen te worden herzien. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het station Groningen Europapark. Dit spoorwegstation is gelegen aan de zuidkant van de stad en maakt deel uit van het Europapark. Het plangebied wordt aan deze zijde begrensd door het Harm Buitenplein. Aan de zuidwestzijde sluit het plangebied aan op de woonwijk Coendersborg. De Helperzoom vormt hier globaal de plangrens. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door Groenendaal. Aan de noordwestzijde loopt het plangebied door tot voorbij het Helperdiep.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

2.1 Context

Het station Groningen Europapark is een belangrijke schakel tussen de buurten in Groningen-zuid, de Kempkensberg en de wijk Europapark. Het station functioneert sinds eind 2012 en heeft de OV-bereikbaarheid voor omliggende buurten sterk verbeterd. De stationstunnel vervult tevens een functie als interwijkverbinding en bedient een van de belangrijke fietsroutes in de stad. Het station en de buitenruimte zijn bewust ontwikkeld als nieuw visitekaartje voor zuid. In functie, aard en uitstraling moet het gebied bijdragen aan de gebiedszijden: in het Europapark en rond de Kempkensberg.

De herontwikkeling van het Europapark is gestart rond het jaar 2000, op het terrein van de voormalige energiecentrale. Het gebied ontwikkelt zich stap voor stap tot multifunctionele stadswijk, met onder meer stadion de Euroborg, woonwijk De Linie, regionale opleidingen en een kantorenpark. Belangrijke kwalitatieve dragers in de wijk zijn het Oude Winschoterdiep met het rondom gelegen parkgebied Helperpark, de Boumaboulevard – de centrale laan door het gebied – en het stationsplein. Aan de noordflank van het stationsplein is het gemeentelijk klantcontactcentrum gevestigd. Aan beide andere flanken van het plein is eveneens ruimte voor bebouwing, gericht op het plein.

Op de Kempkensberg is herontwikkeling gestart in 2004. Inmiddels zijn de rijkskantoren gehuisvest in de nieuwbouw van Duo en zijn de vier oude torens afgebroken. Parkeren voor de rijkskantoren bevindt zich in een ondergrondse parkeergarage en daarbovenop is een openbare stadstuin gerealiseerd, met restaurant en sportschool. Op de Kempkensberg is ruimte voor meer kantoren en voor wonen. Op de Engelse Kamp – ten zuiden daarvan – wordt grondgebonden wonen ontwikkeld. De looproute van station naar rijkskantoren is sterk verbeterd en vormgegeven als promenade langs het oude balkgat.

Ten noorden en ten zuiden van het station Groningen Europapark staan als gevolg van de Aanpak Ring Zuid eveneens grote ontwikkelingen op stapel. De ring zuid wordt tussen Hereweg en Oude Winschoterdiep verdiept aangelegd en bovenop de verdiepte ligging wordt een nieuw park voor zuid gerealiseerd: het Zuiderplantsoen. Ten zuiden van het station, in het verlengde van de Helperbrink, komt een nieuwe autoverbinding onder het spoor door, de Helperzoomtunnel. Deze verbindt de Helperzoom / Helperbrink met de Boumaboulevard. De overweg tussen de Esperantoweg en de Helperzoom wordt opgeheven. Dit betekent een aanzienlijke afname van het autoverkeer ter plaatse van het station. Het gedeelte van de Helperzoom tussen de afslag naar de tunnel en de huidige overweg krijgt daarmee het karakter van een gewone buurtweg en wordt heringericht tot en 30 kilometerzone.

De uitbreiding van het station Groningen Europapark maakt deel uit van het project 'Groningen Spoorzone'. Met dit project beogen provincie, gemeente, NS, ProRail en het ministerie van Infrastructuur en Milieu gezamenlijk de bereikbaarheid van Groningen per trein te verbeteren. Daarnaast ontstaat, met de verplaatsing van het opstel terrein naar de Rouaanstraat in de gemeente Haren, aan de zuidzijde van het hoofdstation ruimte voor gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied-zuid moet uiteindelijk uitgroeien tot een belangrijke economische dynamo met een mix van functies die kan dienen als het visitekaartje van stad en regio en daarmee een waardevolle aanvulling op de binnenstad wordt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark



Station Groningen Europapark vanuit de lucht

2.2 Ruimtelijk concept

Vormgeving station en pleinen

Het ontwerp voor het station Groningen Europapark en de omliggende pleinen gaat uit van een duidelijk verschil in vormgeving van perrons en kappen enerzijds en buitenruimte anderzijds. De perrons en kappen zijn strak en zakelijk, met dertig meter lange titanium kappen met zijvleugels als sterk beeldmerk. De pleinen kennen vloeiende, gebogen lijnen en zijn groen ingericht. De verschillen tussen hoog en laag zijn met terrassen opgelost en de terraswanden lopen door in de stationstunnel. De opzet en maatvoering van pleinen, trappen, hellende vlakken en de tunnel zijn zo gekozen dat maximaal zicht en lichtinval tot middenin de tunnel wordt gegarandeerd. Maximale sociale veiligheid in de buitenruimte, in de tunnel en op de perrons was het doel.

Europaparkzijde en Helperzoomzijde van het station verschillen van elkaar. Het plein aan de Europaparkzijde is steniger en zal in de toekomst aan drie kanten door bebouwing worden geflankeerd, het bestaande gemeentelijke kantoorgebouw aan de noordwestzijde van het plein en nog te realiseren bebouwing aan de oost- / zuidoostzijde. Laatstgenoemde bebouwing maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Europapark 2013'. Het nieuwe bestemmingsplan verandert daar niets aan. Onder het plein aan Europaparkzijde ligt een fietsenstalling.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark



Bestaande situatie – Helperzoomzijde

De buitenruimte aan de Helperzoomzijde is veel groener van opzet. Een glooiend grasvlak, dichte beplanting langs het spoor en bomen in gras dragen bij aan een lommerrijk beeld.

De uitbreiding van station Groningen Europapark voegt zich in het bestaande ontwerp en draagt bij aan een rustig en samenhangend totaalbeeld. De drie perronkappen verspringen ten opzichte van elkaar, maar zijn in maatvoering, detaillering en materialisering gelijk. De verspringing komt voort uit het feit dat de fietsroute diagonaal door de stationsomgeving loopt. Dat heeft invloed op de locaties voor trap en lift en die bepalen op hun beurt de positie van de perronkappen. Het nieuwe zijperron wordt ter plaatse van de kap en de tunnel voorzien van balusters / valbeveiliging die verwant zijn aan die aan Europaparkzijde. De huidige glazen geluidsschermen komen te vervallen, waarbij de geluidsreductie van de betreffende schermen zal worden gecompenseerd in het perron, door middel van geluidreducerende platen. Voor het overige deel ligt het perron achter het recent aangeplante bosplantsoen van de Helperzoom en krijgt het een groene afscheiding bestaande uit een haag met daarachter een groen begroeid geluidsscherm. De groene sfeer aan Helperzoomzijde wordt tot in dit detail doorgezet. Het geluidsscherm is al in 2013 gerealiseerd op de juiste locatie. Alleen ter plaatse van de nieuwe kappen en ter plaatse van de tunnel krijgt het bestaande geluidsscherm een andere positie en materialisering.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark



Station met nieuwe perronkap en lift – Helperzoomzijde

Het nieuwe zijperron is vanaf de tunnel te bereiken met de trap en lift. Vanaf de bestaande kiss-and-ride aan de Helperzoom loopt een breed pad langzaam op richting perron. De bestaande terrassen tussen lage en hoge delen van de buitenruimte anticiperen al op dit ontwerp en kunnen grotendeels blijven liggen. Rondom het pad is maximaal ruimte voor bomen, groenvakken en beplante terrassen.

2.3 Verkeersconcept

Openbaar vervoer

Het station Groningen Europapark wordt de komende jaren een steeds belangrijker knoop voor hoogwaardig openbaar vervoer in de regio Groningen. Het station heeft als belangrijkste gebruikers de bewoners van het zuiden van de stad en de mensen die op het Europapark of de kantorenlocatie Kempkensberg werken, naar school gaan of deze locaties bezoeken. Het krijgt ook een belangrijke functie als transferpunt voor overstappers naar HOV-lijnen in de stad. Het station functioneert als halte voor zowel NS als Arriva voor tenminste 6.000 in- en uitstappers per dag.

NS halteert op de westelijke perrons, voor de lijn Groningen – Zwolle. De Arriva-lijnen van Groningen naar Winschoten, Bad Nieuweschans en Veendam stoppen bij de oostelijke perrons. Vanaf 2020 is station Groningen Europapark eindhalte voor de lijn naar Leeuwarden. Het nieuwe zijperron aan de Helperzoomzijde bedient primair de lijn Groningen – Zwolle. Aan de Europaparkzijde kunnen reizigers overstappen op de HOV-route richting UMCG.

Om voldoende treinen te kunnen laten rijden is verbreding van het sporenpakket van drie naar vier sporen noodzakelijk. Het grondwerk daarvoor is al uitgevoerd, de sporen worden uitgebreid tegelijk met de realisatie van het nieuwe perron. Daarbij wordt ook een keervoorziening voor de trein van / naar Leeuwarden gerealiseerd, iets ten zuiden van station Groningen Europapark.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Aan beide zijden van het station Groningen Europapark zijn bushaltes gerealiseerd en is ruimte voor kiss-and-ride en taxi's. Aan de Europaparkzijde zijn deze gelegen langs de Boumaboulevard en kunnen bussen keren. Aan de Helperzoomzijde bevindt zich een gecombineerde taxi- en kiss-and-ride-voorziening ten noorden van de stationstunnel. De bushaltes liggen vlak ten noorden van de Haydnlaan, waarmee beter wordt aangesloten op de OV-structuur in zuid. De voorzieningen liggen zo ver mogelijk bij de bestaande woningen aan de Helperzoom vandaan, waarmee overlast wordt voorkomen.

Fietsverkeer

De stationstunnel heeft een functie in het toegankelijk maken van het middenperron en voor overstappers tussen NS en Arriva, maar is evenzo belangrijk als fietsverbinding van Haren / Groningen-zuid richting Groningen-centrum / oost. De route is met circa 10.000 fietsers per dag een van de belangrijkste fietsroutes in Groningen. Hij loopt van noord naar zuid en in de huidige situatie kunnen gebruikers kiezen of zij de stationstunnel nemen of via de overweg in de Esperantoweg rijden. Het verhogen van de frequentie van treinen op het baanvak tussen hoofdstation en station Groningen Europapark moet (conform het beleid van Prorail) leiden tot opheffing van de spoorwegovergang in de Esperantoweg. Voor noord-zuid fietsverkeer is dan de stationstunnel de enige optie. De verwachting is dat het aantal gebruikers zal oplopen tot circa 12.000 per dag. Ter plaatse van de bestaande overweg wordt met de Aanpak Ring Zuid gekoerst op een vervangende fiets- / voetgangerstunnel in oost-west richting. Deze bedient een andere groep fietsers dan de noord-zuidroute door station Groningen Europapark.

Fietsers met bestemming station parkeren hun fiets in de ondergrondse stalling aan Europaparkzijde. Deze is tot stand gekomen in nauw overleg met omwonenden en heeft het mogelijk gemaakt de Helperzoomzijde extra groen in te richten. De stalling heeft nu een capaciteit van 700 fietsen, enkellaags, en kan worden uitgebreid tot 1400 fietsen dubbellaags.

Met de uitbreiding van het station Groningen Europapark verandert de fietsstructuur niet. Fietsers die in- / uitstappen op het perron aan de Helperzoomzijde moeten hun fiets parkeren in de stalling aan Europaparkzijde. Zij bereiken het nieuwe zijperron via de stationtunnel en de trap of lift. Op de stationspleinen en langs de straat is het verboden een fiets te stallen.

Voetgangers en gehandicapten

In het ontwerp is veel aandacht besteed aan de toegankelijkheid voor voetgangers en gehandicapten. Met het nieuwe perron wordt aan de Helperzoomzijde een trap én een lift toegevoegd. Via de lift is het volledige station ook vanaf de Helperzoomzijde drempelloos en met minimale helling te bereiken. De 1,5 meter hoogteverschil tussen Helperzoom en het nieuwe zijperron wordt met een zeer flauwe helling (2,5%) overbrugd en met een route met enkele traptreden. Voetgangers kunnen kiezen. Op de pleinbodem en in de stationstunnel verandert de situatie niet of nauwelijks met de uitbreiding van het station. Een deel van de reizigers zal er de fietsroute moeten kruisen. Dat is inherent aan de opzet van het station met een fietsroute die diagonaal loopt ten opzichte van de aan- / afvoer van reizigers. Materialisatie (klinkers en natuursteen óók op het fietspad) en opzet (geënt op een shared space-concept) remmen de fietser af en dragen bij aan een zo veilig mogelijke verkeerssituatie.

Autoverkeer

Bij het station Groningen Europapark is voorzien in een park-and-ride-faciliteit, gecombineerd met parkeren voor andere functies, in de bouwblokken rondom het station. De eerste faciliteit is gerealiseerd in het kantoorgebouw langs de noordrand van het plein aan Europaparkzijde. Het station is aan beide zijden voorzien van een kiss-and-ride faciliteit. De uitbreiding van het station verandert niets aan de park-and-ride of de kiss-and-ride.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Als gevolg van de Aanpak Ring Zuid verandert wél het gebruik en de functie van de Helperzoom. De Helperzoom blijft in de toekomst aangesloten op de Waterloolaan en Verlengde Willemstraat, maar is niet meer verbonden met de Esperantoweg. De intensiteit ter plaatse van het station zal afnemen.

2.4 Groenstructuur

Het station Groningen Europapark grenst aan een groenstructuur die vanaf de Hondsrug diep de stad indringt. In deze zone liggen belangrijke groengebieden als begraafplaats Esserveld, het volkstuintencomplex Tuinwijk, landgoed Groenestein en het Sterrebos. De Helperzoom is een van de verbindende schakels tussen deze gebieden. Langs de Helperzoom wisselen bomen, struiken, bosjes en gazons elkaar af met grotere en kleinere waterpartijen. De bomen in de zone zijn in het Bomenstructuurplan van de gemeente (vastgesteld februari 2014) aangewezen als 'Wijk- en buurtgroen'. Ook in het Groenstructuurplan 'Groene Pepers' (vastgesteld april 2009) en de Stedelijke Ecologische Structuur (vastgesteld 2014) komt het groen langs de Helperzoom terug als belangrijk onderdeel.

Met de plannen voor het station Groningen Europapark is veel aandacht besteed aan het handhaven van de groenstructuur. Groen is beeldbepalend in het ontwerp voor de stationspleinen. Dat blijft ook bij de uitbreiding van het station zo.

Vlak langs het spoor is in 2011 / 2012 een bos- en struweelstrook met een breedte van circa 10 meter gerealiseerd. Deze strook krijgt over enkele jaren hetzelfde dicht beplante, natuurlijk groenbeeld als er aanwezig was voorafgaand aan de realisatie van het station. De strook blijft bij de uitbreiding van het station volledig in stand, tot aan de nieuwe perronkap.

Op de terrassen is de beplanting lager en heeft meer sierwaarde. De terrassen blijven grotendeels in stand met de uitbreiding van het station. De belijning die in 2011 / 2012 is aangelegd anticipeert al op het inpassen van een trap en lift aan Helperzoomzijde.

Tussen de Helperzoom en de fietsroute naar de stationstunnel loopt een groen talud flauw af naar beneden. Het is ingevuld met bomen in gras en daar verandert de uitbreiding van het station niets aan. Bomen zijn extra groot aangeplant, zodat de boomkruinen elkaar zo snel mogelijk raken. Dat is van belang voor de diersoorten die van de groenzone gebruik maken (zie paragraaf 3.3) .

De ruimte tussen kiss-and-ride en het nieuwe zijperron is in de huidige situatie met lage vakbeplanting en kruiden gevuld. Dit gebied krijgt met de uitbreiding van het station meer verharding (de paden naar het zijperron) én meer groen. Er komen groenvakken met lage vakbeplanting tussen de paden en er worden eerste orde-bomen aangeplant. De bomen worden ook hier extra groot aangeplant, om zo snel mogelijk een aaneengesloten kronendak te krijgen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

3.1.1 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door het 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 bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarin kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten worden vereist en worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoeksrapport dient over te leggen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed.

Europapark

In het (grotere) gebied Europapark zijn in de jaren 2002- 2012 verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, variërend van verkennende (boor)onderzoeken tot grootschalige opgravingen. Ook aan de Kempkensberg en voor de aanleg van het nieuwe station Groningen Europapark zijn archeologische onderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden de resultaten ervan en de aanwezige archeologische situatie ter plekke kort besproken.

Vroege Steentijdbewoning

Het plangebied ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug. Vanaf de steentijden tot ongeveer het begin van de jaartelling (late ijzertijd) is deze hoger gelegen zandrug gebied geschikt gebied gebleken voor jachtkampen (in de steentijden) of een min of meer permanente bewoning met erven en akkers (vanaf de nieuwe steentijd tot en met de ijzertijd). Door stijging van de grond- en zeewaterspiegel zijn de lagere delen van de flanken nadien afgedekt met kleilagen. Eventueel aanwezige archeologische sporen zijn daardoor relatief goed bewaard gebleven, vaak in tegenstelling tot sporen van vergelijkbare ouderdom die hogerop op de Hondsrug gevonden werden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

In 2011 en 2012 werd ten behoeve van de nieuwbouw van het gemeentelijk klantencontactcentrum aan het Harm Buitenplein en het nieuwe station Groningen Europapark een dergelijke vindplaats uit de vroege nieuwe steentijd opgegraven, zo'n vijfduizend jaar geleden. Deze resten dateren nog uit de tijd van vóór de veel bekendere Hunebedbouwers, uit een tijd waarin men langzamerhand van zwerven, jagen en verzamelen overging naar boeren rond een vaste verblijfplaats. Dergelijke vindplaatsen uit deze tijd zijn in Noord-Nederland zeer schaars. De vindplaats onder het Harm Buitenplein is niet in zijn geheel opgegraven, er kunnen zich ook nog resten bevinden onder de Boumaboulevard, zij het op enige diepte. Booronderzoek ter plekke heeft uitgewezen dat deze diepere lagen in ieder geval nog intact zijn. In verband met de archeologische verwachtingswaarde is daarom in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend aan de nog niet opgegraven delen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden die bij nadere ingrepen in het terrein het benodigd archeologisch onderzoek regelen. Omdat deze resten zich diep onder het maaiveld bevinden, is er echter een vrijstelling van deze regels opgenomen tot een diepte van twee meter beneden maaiveld. Bij echt diepe ingrepen behoort archeologisch onderzoek daarmee tot de verplichtingen.

IJzertijdbewoning

Ook uit de brons- en ijzertijd kunnen sporen en resten van bewoning op de (afgedekte) Hondsrug worden verwacht. Zo brachten opgravingen aan de Helperzoomzijde, die uitgevoerd werden ten behoeve van het station Groningen Europapark, een bijzondere ijzertijdnederzetting aan het licht, daterend uit de eerste eeuwen na Christus. Behalve smalle greppels, waterkuilen en paalkuilen werden ook aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een zogenaamde versterkte stapelplaats. Het bijzondere karakter van deze vindplaats werd nog eens versterkt door de vondst van enkele scherven van een Romeinse amfoor, wat duidelijk een importstuk moet zijn geweest. Deze vindplaats is niet in zijn geheel opgegraven, sporen en resten ervan moeten zich nog bevinden aan de westzijde ervan en zich uitstrekken tot onder de Helperzoom. In het bestemmingsplan heeft dit gedeelte daarom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gekregen. Aan deze dubbelbestemming zijn regels verbonden die bij ingrepen in de bodem (vanaf 30 centimeter onder maaiveld) het benodigd archeologisch onderzoek regelen. De opgravingsputten ter plekke van het aan te passen stationsgebouw hebben de aanwezige archeologische waarden voldoende gedocumenteerd en hebben daarom geen archeologische dubbelbestemming gekregen.



Overzichtsfoto van de opgravingen aan de Helperzoom, ten zuiden van het spoor

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

3.1.2 Cultuurhistorie

De stationslocatie ligt net ten zuiden van de vroegere Helperlinie, een verdedigingswerk aan de zuidkant van de stad. De omgeving kent een rijke historie. De oorsprong van het gebied gaat terug tot het midden van de 14e eeuw. Om de afwatering van de stad te verbeteren wordt een kanaal gegraven tussen de oostelijke stadsgracht en het riviertje de Hunze bij Waterhuizen. Dit kanaal, eerst Schuitediep genoemd, later het (Oude) Winschoterdiep, dat vanaf 1618 verder in zuidoostelijke richting wordt verlengd, geeft een enorme impuls aan de handelscontacten tussen de stad Groningen en de Ommelanden. Tot aan het begin van de 19e eeuw zal het gebied aan weerszijden van het Winschoterdiep haar landelijke karakter behouden: grotendeels laag gelegen weilanden, die zich ten oosten van de Meeuwerderweg uitstrekken tot aan de dijk langs het kanaal. Aan de oostkant van het Winschoterdiep komt geleidelijk aan lintbebouwing tot stand langs het jaagpad voor de trekschuiten naar de Veenkoloniën. De bebouwing heeft een landelijk karakter: kleine woonhuizen, herbergen, smederijen en schuurtjes. Naast de handel in turf, granen en compost komt na 1830 aan de westzijde van het Winschoterdiep vooral de houthandel en -verwerking op gang.

Het gebied kent sinds de tweede helft van de 18e eeuw al verschillende houtzaagmolens en ook het balkgat ten oosten van het spoor bestaat dan al. Door de geleidelijke overgang van wind naar stoom in de tweede helft van de 19e eeuw breidt de houtverwerkende industrie zich verder uit. Ook vestigen zich aan de westzijde van het Winschoterdiep scheepswerven. Aan het begin van de 20e eeuw wordt in het gebied een elektriciteitscentrale gebouwd, de Helpmancentrale.

Omstreeks 1860 wordt de spoorlijn van Zwolle naar Groningen aangelegd. De spoorlijn scheidt het bedrijventerrein, dat zich aan de westkant van het Winschoterdiep heeft ontwikkeld, af van het ten oosten daarvan gelegen gebied.

3.2 Groen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Europapark' is in 2008 een boomeffectanalyse (hierna: BEA) uitgevoerd. De bouw van het nieuwe station had namelijk niet onaanzienlijke consequenties voor het langs de Helperzoom aanwezige bomenbestand. Door middel van de BEA zijn deze in beeld gebracht, zodat daarmee de gevolgen voor het groen bij de vaststelling van het bestemmingsplan goed konden worden afgewogen en er tevens een basis was voor het verlenen van een kapvergunning. In de BEA zijn diverse aanbevelingen gedaan voor enerzijds handhaving van waardevolle bomen, anderzijds groencompensatie en verduurzaming en diversificatie van de bomenpopulatie. Deze maatregelen zijn vervolgens bij de bouw van het station en de daarop volgende inrichting van de entree van het station aan de zijde van de Helperzoom uitgevoerd.

De thans beoogde uitbreiding van het station heeft geen negatieve gevolgen voor het aanwezige groen en bomenbestand. Zoals in paragraaf 2.4 is beschreven zullen langs de paden naar het nieuwe zijperron groenvakken met lage vakbeplanting en eerste orde-bomen worden aangeplant.

De bomenrij tussen het voormalige balkgat en het spoor wordt deels opnieuw aangeplant. Deze aanplant houdt overigens geen verband met de beoogde uitbreiding, maar is een van de compenserende maatregelen die voortvloeiden uit het oorspronkelijk bouwplan voor het station. Als gevolg van werkzaamheden in het recente verleden zijn verschillende van deze bomen gestorven of in zo slechte staat, dat verwacht wordt dat zij niet zullen overleven. Zij zullen daarom worden vervangen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

3.3 Ecologie

Inleiding

Het plangebied is onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur, die door de gemeenteraad is vastgesteld (2014). Het gaat hier om de belangrijkste ecologische verbindingzone aan de zuidkant van de stad: de Hondsrug. In deze zone liggen de belangrijke gebieden als de begraafplaats Esserveld, het volkstuintencomplex Tuinwijk, Coendershaag, Groenestein en Sterrebos. De Helperzoom vormt daarin de verbindende schakel. Het gaat dan om de minimale ontsluiting van deze kerngebieden en het omliggende gebied. Deze ontsluiting is noodzakelijk voor planten en dieren vanuit het achterland (Hondsrug) en populatie-uitwisseling tussen de verschillende kerngebieden.

De omgeving van het stationsgebied bestaat uit verschillende biotopen. Bomen, struiken, kruiden en water vormen daarin de basis. Zij genereren de functies: foerageerruimte, voortplanting of nestgelegenheid, dekking en trekroute. De grote variatie in voedselbronnen en structuren bieden voor veel soorten vogels, vlinders, amfibieën, grondgebonden zoogdieren als ook vleermuizen en eekhoorns leef- en voortplantingsmogelijkheden.

Gevolgen bouw station en getroffen maatregelen

In het gebied hebben de volgende ecologische onderzoeken plaatsgevonden :

- Floraonderzoek (2004)
- Natuurtoets Europapark Stationslocatie (april 2004)
- Vogelringonderzoek (2002-2003)
- Zoogdieronderzoek (VZZ 2014)
- Ecologisch onderzoek in verband met realisatie station (Koeman en Bijkerk 2008)
- Toetsing Flora- en faunawet in verband met realisatie duiker Helperdiep (Koeman en Bijkerk 2011)
- Monitoring Helperzoom (Koeman en Bijkerk 2009)

Uit de onderzoeken blijken naast tal van algemene soorten enkele zwaar beschermde diersoorten zoals rosse vleermuis, watervleermuis, gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger maar ook eekhoorn voor te komen. Daarnaast heeft de gemeente zelf doelsoorten voor het gebied aangewezen.

Uit recente onderzoeken (juli 2014) blijken lichte verschuivingen in verschillende soorten. Er zijn nieuwe plantensoorten als gevolg van het inzaaien en er zijn ook enkele nieuwe vlindersoorten waargenomen. Voor vestiging van amfibieën en libellen in het balkgat is het kennelijk nog te vroeg. Voorts is er een afname van watervleermuizen en rosse vleermuizen geconstateerd. Mogelijk is de forse afname aan beschikbaar kroon- en bladvolume daar de oorzaak van. De nieuw aangeplante kleinere bomen en struiken moeten nog verschillende groeijaren maken om dit verlies te kunnen compenseren.

Op basis van de beschikbare onderzoeken is met het oog op de bouw van het station op 29 december 2009 een ontheffing op grond van de Flora- faunawet verleend. Bij het verlenen van deze ontheffing zijn een aantal voorwaarden gesteld.

Ter voldoening hieraan zijn in de periode 2011-2014 de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Ter hoogte van het Helperdiep is op de spoorbrug een faunapassage (loopstrook) gerealiseerd, evenals fauna-uittreedplaatsen langs het water.
- Op de overgang tussen het Helperdiep en het balkgat is een dam aangelegd en ingeplant met struweel, om de verbinding tussen het groen langs het spoor en het Sterrebos te maken.
- De zuidoever van het Helperdiep heeft een plas / dras-oever gekregen.
- Onder de brug over het Helperdiep is een looprichel aangelegd.
- Onder de Helperzoom is een faunapassage gerealiseerd om de verbinding tussen de oost- en westzijde van de Helperzoom voor grondgebonden zoogdieren tot stand te brengen.
- De oostzijde van het balkgat heeft een ecologische oever en kruidenberm gekregen, waarmee de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

ecologische verbinding tussen de Helperzoom en de Kempkensberg voor vlinders en amfibieën versterkt wordt. Ook is boven de fietstunnel een faunapassage gerealiseerd, die voor soorten die over de grond migreren, de groengebieden aan weerszijden van de tunnel met elkaar verbindt.

Gevolgen uitbreiding en compensatie

De faunapassage kan met de aanleg van het nieuwe zijperron en de nieuwe perronkap niet in stand blijven. Voor de beschermde diersoorten die via de lucht migreren (vleermuizen, eekhoorn) is het verdwijnen van de faunapassage geen direct ecologisch probleem. Dit is wel het geval voor kleine grondgebonden zoogdieren (doelsoort egel, hermelijn, bunzing en diverse muizensoorten). Voor deze soorten wordt voorzien in twee aanvullende, alternatieve maatregelen:

- Langs het voetpad langs de Helperzoom en in de groenvakken aan weerszijden van de nieuwe paden richting zijperron wordt lage vakbeplanting aangelegd.
- Er wordt een tijdelijke eekhoornpassage over de Helperzoom gemaakt. Deze bestaat uit een touw, dat zal worden gespannen tussen bomen of palen aan weerszijden van de Helperzoom. Aan beide zijden van de weg komt een grotere nieuwe boom. Het touw zal worden verwijderd wanneer de bomen voldoende zijn gegroeid en de eekhoorns de passage kunnen maken via de boomkruinen.
- De geleiding naar de faunapassage onder de Helperzoom wordt geoptimaliseerd waardoor de grondgebonden soorten de passage beter kunnen vinden.

Daarnaast worden de volgende maatregelen getroffen:

- Er zal opnieuw naar de geschiktheid van de aangeplante bomen voor vleermuizen worden gekeken. Indien mogelijk worden bomen vervangen door nog zwaardere bomen dan wel extra zware bomen geplant.
- In het gehele gebied zal zorgvuldig worden gekeken naar de verlichting. Deze moet zowel op de pleinen, op het zijperron als onder de stationskap géén overlast veroorzaken voor beschermde soorten. Dat vraagt om gericht en dimbaar licht, vergelijkbaar met de verlichting die in de rest van het station is gerealiseerd.
- De planvorming wordt begeleid door nieuw ecologisch onderzoek om mogelijk nadelige gevolgen voor beschermde natuurwaarden te voorkomen.

Toets aan de Flora- en faunawet

Beoordeeld is of voor de beoogde maatregelen (bouw extra perron met overkapping en lift, aanleg trap en toegangspad) een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is vereist. Gezien de omvang van de ingrepen en actuele ecologische waarden van het gebied, waarin deze ingrepen plaatsvinden, wordt geconcludeerd dat de verboden genoemd in de artikelen 10 en 11 van de Flora- en faunawet niet worden overtreden. Voor de werkzaamheden hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd. De Flora- en faunawet staat derhalve niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

3.4 Water

Beleid

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in het 'Waterwerk, verbreed Groninger Rioleringsplan' van de gemeente Groningen (planperiode 2009-2013). Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

In onderstaande figuur is per overheidsinstantie het van toepassing zijnde beleid weergegeven.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kademichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplann en waterschappen	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
			Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplann en waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water N7V / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken		Structuurvisie
		Watervisie kabinet		Groenstructuurvisie

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

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

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als mede ordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

Water in het plangebied

Het water in het plangebied bestaat uit de vijver langs de Helperzoom (zuidoostelijk van het station), het voormalige balkgat en een gedeelte van het Helperdiep. De bouw van het station en de herinrichting van het gebied langs de Helperzoom heeft een gedeeltelijke demping van de vijver tot gevolg gehad.

Watertoets

Bij de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan is het proces van de watertoets doorlopen. In overleg tussen de betrokken partijen zijn hierbij een aantal afspraken gemaakt. Onderdeel van deze

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

afspraken zijn een aantal maatregelen, die met het oog op de bouw van het station dienden te worden getroffen. Naast maatregelen met het oog op de bouwwerkzaamheden gaat het hierbij om compenserende maatregelen in verband met de toename van verhard oppervlak / afname wateroppervlak en het verdwijnen van de duiker onder de Helperzoom. De laatste diende voor afwatering van de aanwezige vijver en kon in verband met het maken van de toegang tot de tunnel niet worden gehandhaafd. Wat betreft de watercompensatie kan worden opgemerkt dat er een opgave ligt voor het hele Europapark, waarin ook rekening is gehouden met het stationsgebied. Deze is nog niet gerealiseerd. Overleg tussen de gemeente en het waterschap Hunze en Aa's over een gebied, waar de compensatie kan worden gerealiseerd, is nog gaande. De duiker is inmiddels, conform het gedane voorstel, vervangen door een duiker, die de vijver verbindt met waterpartijen, zuidelijker gelegen aan deze zijde van de Helperzoom.

Gevolgen uitbreiding station voor de waterhuishouding

De beoogde plannen voorzien in de uitbreiding van het station met een zijperron aan de zijde van de Helperzoom. In het oorspronkelijke ontwerp van het station is hiermee al rekening gehouden. Het verharde oppervlak zal hierdoor, onder meer door de paden naar het station, nog iets toenemen. Indien daarvoor extra compensatie nodig is, zal dat betrokken worden bij de totale compensatie-opgave voor het Europapark (zie hierboven).

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid

Spoorweglawaaai

Inleiding

Als gevolg van het project 'Groningen Spoorzone' vinden rondom het hoofdstation en aan de spoorlijnen richting zuiden diverse wijzigingen plaats:

1. de sporenlay-out wordt aangepast;
2. er worden wissels verwijderd, ge- en verplaatst;
3. de treinintensiteit wijzigt;
4. de treinsnelheid wijzigt door een wijziging in seinplaatsing en spoorgebruik;
5. er wordt een opstel terrein aangelegd nabij de Rouaanstraat, op het grondgebied van de gemeente Haren, ter vervanging van een deel van het emplacement bij het hoofdstation.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn een aantal van deze maatregelen relevant, met name de aanleg van een vierde spoor, het plaatsen van wissels in de omgeving van station Groningen Europapark en het groter aantal treinen.

In het kader van het project 'Groningen Spoorzone' is onderzoek gedaan naar de akoestische gevolgen van deze wijzigingen.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt gevormd door hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer, dat in werking is getreden op 1 juli 2012. Dit hoofdstuk bevat geluidsnormen, die bij de aanleg van rijksinfrastructuur (wegen en spoorwegen) in acht moeten worden genomen. Deze zijn vastgelegd in geluidproductieplafonds (GPP's). Een geluidproductieplafond geeft de toegestane geluidproductie vanwege een weg of spoorweg aan. Geluidproductieplafonds gelden op referentiepunten langs wegen en spoorwegen. Volgens de wet draagt de beheerder (in dit geval Prorail) zorg voor de naleving van de geluidproductieplafonds.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Toetsing

In het akoestisch onderzoek zijn de beoogde maatregelen getoetst aan de geluidsproductieplafonds. Verwezen wordt naar het rapport 'Geluidsonderzoek bij variant B4', Movares Nederland B.V., versie 1.0, nummer C60-MME-KA-140007(10407), d.d. 22 april 2014. Uit de resultaten blijkt dat er na uitvoering van het project 'Groningen Spoorzone' op geen enkele locatie overschrijdingen van GPP's zullen optreden. Doordat er in de toekomstige situatie wordt voldaan aan de vastgestelde geluidsproductieplafonds bestaat er geen noodzaak tot nader akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige objecten in de omgeving.

Dit betekent dat het wettelijk gezien niet noodzakelijk is extra akoestische maatregelen te treffen als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan. Omdat in verband met de uitbreiding van het station een gedeelte van het bestaande geluidsscherm bij het station verdwijnt, is echter gekozen voor compensatie in de vorm van geluidsabsorberende perronplaten.

Wegverkeerslawaaai

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Station Europapark', vastgesteld in 2009, is aandacht geschonken aan de gevolgen van de bouw van het station voor de geluidsbelasting, veroorzaakt door het autoverkeer op het omliggende wegennet. Met name de situatie op de Helperzoom werd van belang geacht. Realisatie van het station zou een lichte stijging van het aantal auto's tot gevolg hebben. Berekend is dat dit zou leiden tot een toename van maximaal 0,2 dB voor de woningen aan de Helperzoom (en andere geluidsgevoelige functies in de omgeving). Met inbegrip van de autonome groei van het wegverkeer was de verwachting dat de geluidsbelasting op de Helperzoom zou toenemen met maximaal 0,7 dB in 2020. In verband hiermee hoefden geen maatregelen te worden genomen (de toename van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer betekende dat geen sprake was van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder).

Als gevolg van de opheffing van de overweg in de Esperantoweg en bouw van de Helperzoomtunnel zal de verkeersintensiteit op het noordelijke deel van de Helperzoom aanzienlijk afnemen. Volgens de verkeersprognoses voor 2030 zal verkeersintensiteit ter hoogte van het station (weggedeelte tussen Haydnlaan en Helperbrink) dalen van 5500 naar 2000 motorvoertuigen per etmaal dalen. Dit gedeelte van de Helperzoom wordt dan heringericht tot een 30-kilometerweg. Dit betekent een vermindering van de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer ten opzichte van de situatie, waarvan ten tijde van de voorbereiding van het huidige bestemmingsplan is uitgegaan.

3.5.2 Trillingen

In het kader van het project 'Groningen Spoorzone' wordt de spoorweginfrastructuur vanaf het hoofdstation in Groningen tot aan de gemeente Haren gewijzigd. Hierbij worden nieuwe sporen en wissels aangelegd en wordt het spoorgebruik aangepast. Onder meer is dit het geval rondom het station Groningen Europapark. Deze aanpassingen kunnen invloed hebben op de trillingssterkte ten gevolge van passerende treinen in de gebouwen in de nabijheid van het spoor.

Trillingen ontstaan als gevolg van treinverkeer. Goederentreinen zijn vaak het meest voelbaar, maar iedere treinpassage leidt tot effecten die gevoeld kunnen worden. Deze effecten worden versterkt op wissels, daar worden treinen een andere kant op gedwongen.

Voor de gehele spoorzone is onderzoek uitgevoerd naar de trillingseffecten als gevolg van de beoogde maatregelen. Verwezen wordt naar het rapport 'Groningen Spoorzone, Onderzoek naar trillingshinder', Movares Nederland B.V., nummer D79-PBO-KA1400088, versie 3.0, d.d.10 juli 2014. Dit onderzoek is later aangevuld met de memo 'Verschilanalyse Groningen Spoorzone variant B4 versie 6 en 7', Movares Nederland B.V., nummer D79-PBO-KA-1400113, d.d. 2 oktober 2014.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Het onderzoeksgebied voor het trillingsonderzoek betreft het tracédeel tussen het Hoornsediep (km 80.112 richting Leeuwarden/Roodeschool/Delfzijl), de Noorderzanddijk (km 85.00 richting Nieuweschans) en de Kooiweg (km 73.60 richting Assen). Hierbinnen ligt het station Groningen Europapark (ca. km 82,0).

Hoewel het onderzoek niet in zijn geheel conform de meet- en beoordelingsrichtlijn SBR-B is uitgevoerd, kunnen de resultaten worden vergeleken met de hinderkwalificatie volgens bijlage 5 van deze richtlijn. Uit het onderzoek blijkt dat in omgeving van station Groningen Europapark geen trillingshinder optreedt.

3.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit¹ geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Op 29 januari 2013 is het 'Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld (te raadplegen op de gemeentelijke internetpagina gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen). Op deze gedetailleerde kaart is per locatie / weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Dit betekent dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

3.5.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's voor personen als gevolg van productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door buisleidingen. 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.

Voor het bestemmingsplan is één risicobron van invloed: de spoorlijn Groningen-Zwolle. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Daarvoor worden de sporen van het regionale railnet (de beide sporen aan de zijde van het Europapark) gebruikt. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Het wettelijk kader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit bevat een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) voor kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en dagopvang van minderjarigen) en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kantoorgebouwen van maximaal 1500 m² bvo of sporthallen).

¹ de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

De grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar. Met dit getal wordt tot uitdrukking gebracht dat iemand die continu onbeschermd op een plaats langs een transportroute aanwezig is, een kans van één op een miljoen per jaar heeft om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Binnen de 10^{-6} -contour mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Daarnaast kent het besluit een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Als deze toeneemt, dient het groepsrisico in de toelichting van het te nemen besluit te worden verantwoord.

De 10^{-6} -contour ligt ter hoogte van het station op 11 meter uit de buitenkant van het spoor, dus binnen de spoorbaan. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd.

De aanleg van het vierde spoor en de aanpassing van het station is niet van invloed op de hoogte van het plaatsgebonden risico. Wel verschuift de 10^{-6} -contour. Over het aan te leggen spoor vindt namelijk ook transport van gevaarlijke stoffen zal plaats. Gezien de afstand van kwetsbare objecten in de omgeving tot het spoor heeft dit geen consequenties.

Voorts leiden de beoogde maatregelen niet tot een toename van het groepsrisico. Het groepsrisico voor de omgeving van het plangebied is op dit moment relatief laag en ligt beneden de oriëntatiewaarde. Er hoeft daarom geen verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Het stationsgebied is goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

3.5.5 Bodem

De aanwezigheid van bodemverontreiniging in het stedelijke gebied is een gegeven. Gelet op de beschikbare gegevens van het plangebied dient men ermee rekening te houden dat bij de geplande bestemmingswijzigingen of bouwactiviteiten, bodemonderzoek en / of bodemsanering nodig is om aan te tonen dat het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor wijzigingen van het station Groningen Europapark. Wel dient daarbij rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreinigingen en de zorgmaatregelen die gelden.

3.6 Kabels en leidingen

Langs de Helperzoom ligt een hogedrukgasleiding. Voorts bevinden zich aan deze zijde een gasverdeelstation en een transformatorstation. Dit transformatorstation is geplaatst ten behoeve van Station Groningen Europapark. De aanwezigheid hiervan heeft geen consequenties voor het plan. Aan de Europaparkzijde ligt een leidingentracé ter hoogte van de brug in de Verlengde Lodewijkstraat. Voorts zijn op twee plaatsen kruisingen van kabels en leidingen met het spoor, ter hoogte van de Mediacentrale en ter hoogte van de brug in de Verlengde Lodewijkstraat.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

4.1.1 Relatie met geldend bestemmingsplan

Aanleiding voor het bestemmingsplan is, zoals in de inleiding werd opgemerkt, de uitbreiding van het station Groningen Europapark met een zijperron aan de zijde van de Helperzoom. Dit extra zijperron is nodig in verband met de aanleg van een vierde spoor. Deze uitbreiding wijkt in beperkte mate af van het geldende bestemmingsplan 'Station Europapark'. Het nieuwe zijperron komt weliswaar grotendeels te liggen op een strook grond, dat daarin de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' heeft, echter een deel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Groen'. Ook overschrijdt de toe te voegen bebouwing (de overkapping van het zijperron, met daarin geïntegreerd een extra lift) deels de bouwgrenzen in het huidige bestemmingsplan. Om de uitbreiding van het station mogelijk te maken zijn in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' en het daarbinnen geprojecteerde bouwvlak iets in zuid- en noordwestelijke richting uitgebreid. Tevens zijn de bestaande afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan (betreft geluidschermen en een klein gedeelte van de perronoverkapping aan de noordoostzijde van het station) gelegaliseerd.

Het bestemmingsplan 'Station Groningen Europapark' vervangt het geldende bestemmingsplan 'Station Europapark', met uitzondering van het stationsvoorplein aan de zijde van het Europapark (Harm Buitenplein), de hier aanwezige verdiepte fietsstalling en de wegen aan deze zijde van het station (gedeelte Boumaboulevard en Helperpark). Hiervoor blijft het bestemmingsplan 'Station Europapark' van kracht.

4.1.2 Planopzet

Het voorliggende plan is een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
Station Europapark	27 mei 2009
Europapark 2013	25 september 2013

4.3 Toelichting op de regels

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de bestaande groenvoorzieningen langs de Helperzoom. Deze hebben niet alleen een landschappelijke functie. Ook ecologisch zijn ze van betekenis als verbindingzone. Behalve groenvoorzieningen en waterpartijen laat de bestemming onder andere fiets- en voetpaden toe.

Artikel 5 Bestemming Verkeer - Railverkeer

De bestemming 'Verkeer-Railverkeer' omvat het bestaande station Groningen Europapark en een gedeelte de bestaande spoorlijnen Groningen-Zwolle en Groningen-Bad Nieuweschans / Veendam ter hoogte van het station. De bestemming laat de aanleg van de perrons toe en bouwwerken ten behoeve van het station, zoals overkappingen en liften. Voor zover er ten dienste van het station gebouwen moeten worden opgericht, dienen deze binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gesitueerd. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf. Voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals overkappingen en geluidsschermen, is een gedifferentieerde regeling opgenomen. Overigens zullen veel bouwwerken ten behoeve van het spoorwegverkeer vergunningvrij kunnen worden gebouwd. Zo is volgens artikel 2, onderdeel 18, onder c, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning vereist voor bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen.

Artikel 6 Verkeer-Verblijf

De bestemming 'Verkeer-Verblijf' heeft betrekking op de openbare ruimte in het plangebied. Het omvat het stationsvoorplein aan de zijde van de Helperzoom. Tevens maakt het fietspad van de Helperzoom naar de tunnel onder het spoor deel uit van de bestemming. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' ook parkeer- en fietsstallingsvoorzieningen toegestaan. De fietsstallingsvoorzieningen zijn uitsluitend in ongebouwde vorm mogelijk (ten behoeve van deze functie mogen geen gebouwen worden gebouwd).

Artikel 7 Water

De bestemming 'Water' omvat de bestaande vijver, het voormalige balkgat en een gedeelte van het Helperdiep, gelegen tussen de spoorlijn en de Helperzoom.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikelen 8 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' heeft betrekking op een strook grond langs de Helperzoom. Bij opgravingen in dit gebied is een bijzondere ijzertijdnederzetting aangetroffen, daterend uit de eerste eeuwen na Christus (verwezen wordt naar paragraaf 3.1). Om deze vindplaats te beschermen is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hieraan zijn bouwregels en regels omtrent het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld, die in geval van ingrepen in de bodem deze waarde c.q. het belang van archeologisch onderzoek veiligstellen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' heeft betrekking op het zuidoostelijke deel van het plangebied. Rondom dit gebied zijn bij archeologisch onderzoek in recente jaren een aantal vindplaatsen uit de vroege nieuwe steentijd aangetroffen (zie paragraaf 3.1). Om de archeologische verwachtingswaarde van dit deel van het plangebied te beschermen is een archeologische dubbelbestemming toegekend. In de dubbelbestemming zijn bouwregels en regels omtrent het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen, die in geval van ingrepen in de bodem deze waarde c.q. het belang van archeologisch onderzoek veiligstellen.

Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een interpretatieve gebruiksbeperking. Het algemeen gebruiksverbod zelf is opgenomen in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsregels, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van deze regels is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

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

Artikel 14 Slotregel

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

4.3.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal bepalingen geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

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

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

De woonsituatie

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

Het straat- en bebouwingsbeeld

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

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

De verkeersveiligheid

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

De sociale veiligheid

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

De milieusituatie

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

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 5 Participatie en overleg

5.1 Participatie

In het kader van de actieve dialoog konden belanghebbenden en geïnteresseerden van 25 april tot en met 2 juni 2014 reacties indienen op de plannen voor het project 'Groningen Spoorzone'. Projectonderdelen waarop kon worden gereageerd waren onder meer de aanleg van het vierde spoor naar station Groningen Europapark en de aanpassing van het station. Eén bewoner heeft opgemerkt dat het vierde spoor helaas leidt tot meer treinbewegingen voor zijn woning. Anderen hebben positief op de aanleg van het vierde spoor gereageerd. Ten aanzien van de aanpassing van het station zijn door de Fietzersbond opmerkingen gemaakt met betrekking tot de verkeersveiligheid en doorstroming van het fietsverkeer in relatie tot voorgenomen verkeersmaatregelen (opheffen spoorwegovergang Esperantoweg en bouw Helperzoomtunnel). Voorts hebben een aantal personen enkele suggesties gedaan met betrekking tot de esthetische vormgeving van de perronoverkapping en de ontwikkelingspotenties van het station. De ingediende reacties zijn beantwoord in het Reactierapport 'Groningen Spoorzone' (juli 2014). Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Daarnaast heeft, voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan, verschillende keren overleg plaatsgevonden met een comité van bewoners uit de directe omgeving van het plangebied. Hierbij zijn zij door de gemeente geïnformeerd over de voorgenomen uitbreiding van het station en inrichting van de stationsomgeving en zijn zij in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken. Tijdens dit overleg is afgesproken dat het geluidsscherm ter hoogte van het station wordt vervangen door een baluster en dat er ter compensatie geluidsabsorberende maatregelen aan het perron zullen worden getroffen.

5.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1., eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Groningen heeft desgevraagd laten weten dat gelet op het besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011, zaaknummer. 323315, correspondentienummer 2011-20.269/20/A.10, RP, over deze herziening van het bestemmingsplan geen overleg met de provincie is vereist als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen betrekking heeft op nationale belangen, genoemd in de brief van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, van 26 mei 2009, kenmerk 2009035863-Tdi-o, kan eveneens worden afgezien van overleg met de rijksdiensten.

Volstaan is dan ook met het toezenden van het ontwerpbestemmingsplan aan het waterschap en aan enkele andere bij het overleg te betrekken adviseurs en belanghebbenden.

Dit heeft geleid tot een aantal reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Veiligheidsregio Groningen

Inhoud reactie

De veiligheidsregio verwijst in haar reactie in de eerste plaats naar het advies dat de Brandweer regio Groningen heeft uitgebracht over het bestemmingsplan 'Station – Europapark' d.d. 20 september 2008, kenmerk HV08.1698701. Dit advies blijft onverminderd van kracht.

Daarnaast merkt zij op dat in de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan (§ 3.5.4) staat dat het plaatsgebonden risico (PR) door de aanleg van het vierde spoor niet verandert. Dat is juist met betrekking tot de *hoogte* van het risico. Het bijplaatsen van het spoor heeft geen invloed op de aard van de vervoerde gevaarlijk stoffen en op de vervoersfrequentie. De 10^{-6} -risicocontour *verschuift* wel als gevolg van de aanleg van het vierde spoor. Dit zal ook worden gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze verschuiving blijft overigens zonder consequenties aangezien binnen een afstand van meer dan 80 meter van het spoor geen objecten staan. De veiligheidsregio adviseert om de paragraaf Externe Veiligheid op dit punt aan te passen.

Commentaar

De toelichting is naar aanleiding van de opmerking van de veiligheidsregio aangepast.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoud reactie

Het waterschap deelt mee geen op- of aanmerkingen te hebben over het ontwerpbestemmingsplan.

Enexis B.V.

Inhoud reactie

Enexis heeft geen opmerkingen over het ontwerp zelf.

Ze verwacht zoals gebruikelijk te zijner tijd voor een nutsoverleg benaderd te worden voor eventuele maatregelen voor de liggende kabels en leidingen.

Commentaar

Indien de uitvoering van het plan consequenties heeft voor de aanwezige ondergrondse infrastructuur dan zal voor uitvoering van de werkzaamheden contact worden gezocht met de betrokken netwerkbeheerders.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitbreiding van het station met een extra zijperron wordt volledig gedekt uit het beschikbare budget voor het project 'Groningen Spoorzone'.

6.2 Grondexploitatie

Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan dan ook niet vereist.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Regels

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Station Groningen Europapark met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP549StationEuropa-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Station Groningen Europapark, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP549StationEuropa-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.15 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.16 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.20 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.21 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 - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

- 1.22 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.23 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.24 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.25 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.26 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.27 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.28 standplaats voor woonwageng:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwageng, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.29 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

1.30 woonwag:

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 omschreven bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 5 Verkeer - Railverkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegverkeer, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een station, wachtruimten en perrons;
- b. een tunnel ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';
- c. voet- en fietspaden;
- d. groenvoorzieningen, bermen en waterlopen;
- e. ecologische voorzieningen
- f. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder geluidsschermen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op de gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 omschreven bestemming.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf, ten hoogste de op de kaart aangegeven hoogte bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf;
- b. de bouwhoogte van geluidsschermen mag niet meer bedragen dan 4 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 5.2.2, onder a, voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 5 meter, gemeten vanaf bovenkant spoorstaaf, en een maximale oppervlakte van 30 m², indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. sublid 5.2.2, onder b, en sublid 5.2.3, onder b, met ten hoogste 4 meter;
- c. sublid 5.2.3 onder c, tot ten hoogste 6 meter.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 5.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'Verkeer - Verblijf' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. wandelpromenades;
- c. verblijfsgebied;
- d. toegangs- en ontsluitingswegen;
- e. openbaar vervoersvoorzieningen;
- f. parkeer- en fietsenstallingsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. ecologische voorzieningen
- k. nutsvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op de gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 omschreven bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Als gebouwen zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. bermen en groenvoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op de gronden is uitsluitend bebouwing toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 omschreven bestemming.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 8.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 50 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 2,00 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 9.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 2,00 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

12.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europapark

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Station Groningen Europapark.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid ...

Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO**
Registratienr. 4927223 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678317 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk
Portefeuillehouder Joost van Keulen Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het uitvoeringsplan revitalisering Bornholmstraat zuid vast te stellen;
- II. de herziene grondexploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuidoost 2015 vast te stellen;
- III. de totale exploitatiebegroting van het complex Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO te bepalen op € 31.344.000,- en deze kosten te dekken met € 25.950.000,- subsidies en bijdragen en € 5.394.000,- grondopbrengsten;
- IV. voor het project Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO een aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet van € 179.000,- beschikbaar te stellen voor de periode 2015-2018. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 31.344.000,- van de totaal begrote kosten van € 31.344.000,-;
- V. de gemeentebegroting 2015 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.

Samenvatting

Op 26 september 2012, rb. nr. 8b is de laatste herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2012. Wij vragen de raad de herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost, gebaseerd op de boekwaarde per 10-12-2014, vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor € 179.000 uitvoeringsbudget voor de verlenging van de Uppsalaweg achter het groothandelscentrum. Voor dit aanvullend uitvoeringskrediet van 179.000 euro zijn geen extra gemeentelijke middelen noodzakelijk. Het krediet wordt gedekt uit de beschikbare middelen binnen deze geactualiseerde GREX. Een specificatie van de dekkingsbronnen is opgenomen in de toelichting bij de herziene exploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuidoost 2015 welke onder de geheimhoudingsplicht valt.



B&W-besluit d.d.: 21 april 2015

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid . . .

Aanleiding en doel

Met dit voorstel vragen wij de raad de herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost, gebaseerd op de boekwaarde per 10-12-2014, vast te stellen inclusief de aanvraag van een aanvullend uitvoeringskrediet van € 179.000,-.

Deze geactualiseerde GREX is niet meegenomen in de jaarlijkse actualisatieronde van de GREXEN omdat tijdens het besluitvormingstraject (vorig jaar) onduidelijk was of de aansluiting Uppsalaweg wel gerealiseerd kon worden. De voorwaarde voor realisatie van deze aansluiting is dat de eigenaar (BRIVEC) een financiële bijdrage doet in de realisatie hiervan (100.000 euro). Inmiddels is hier overeenstemming over en kan de GREX geactualiseerd worden.

In 2004 heeft de gemeente samen met de ondernemers een Masterplan opgesteld voor de revitalisering van het toenmalige verouderde bedrijventerreinen Zuidoost (ZO). Het bedrijventerreinen ZO voldeed niet meer aan de wensen van deze tijd, zowel vanuit de overheid gezien als vanuit het gezichtspunt van de ondernemers lieten de terreinen te wensen over: te weinig intensief bebouwd, slechte bereikbaarheid, veranderende bedrijfsfunctie: minder productie en meer diensten, wensen tot clustering, etc. In juli 2005 is het masterplan door uw raad vastgesteld en zijn wij druk aan de slag gegaan met verschillende (deel)projecten:

1. Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal – afgerond
2. Fietspaden Bornholmstraat – afgerond
3. Bornholmstraat noord – afgerond
4. Bornholmstraat zuid, wegconstructie – afgerond
5. Gideon Zuid, herinrichting – afgerond
6. Duinkerkenstraat e.o., herinrichting – afgerond
7. Duinkerkenstraat 2e fase – afgerond
8. Havens, Zweedse en Finse Haven – afgerond
9. Bornholmstraat zuid, herverkaveling – in uitvoering (klaar 2015)

De meeste projecten zijn inmiddels afgerond of in uitvoering en de balans kan worden opgemaakt. In de bijlage (herziene exploitatiebegroting revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO) zijn per project het resultaat van de uitgevoerde en de nog uit te voeren werkzaamheden beschreven. Hieronder enkele fotos van de afgeronde projecten.



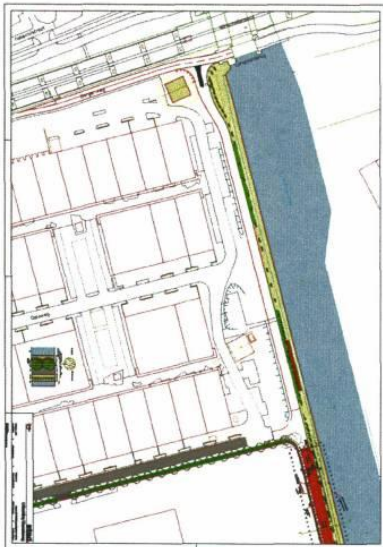
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid . . .



Naast de reeds uitgevoerde werkzaamheden zijn er ook nog enkele wensen en of verplichtingen die nog uitvoering wensen. Het gaat hier o.a. om realisatie aansluiting Uppsalaweg, de aanleg van een rotonde in de aansluiting Duinkerkenstraat / Antwerpenweg, ea.

Aansluiting Uppsalaweg

In het Masterplan, wordt, om tot een efficiënter ruimtegebruik te komen in het gebied Bornholmstraat Zuid, voorgesteld een nieuwe wegenstructuur te maken langs het Winschoterdiep en deze van twee kanten te ontsluiten op de Bornholmstraat – “de Uppsalaweg”. De zuidelijke aansluiting is inmiddels gerealiseerd. Voor de noordelijke aansluiting was in het masterplan aansluiting gezocht op de wegenstructuur rond het Groothandelscentrum (GHC). Echter hecht de eigenaar van het GHC aan het private karakter van deze weg en wil deze dus niet openbaar stellen. Ook is uit onderzoek van de wegconstructie gebleken dat deze weg constructief gezien aan het einde van zijn levensduur is en van een volledig nieuwe funderings- en asfaltconstructie zou moeten worden voorzien. In de exploitatiebegroting is met deze kosten van vervanging van de wegconstructie, die het gevolg zouden zijn van verwerving van deze weg, geen rekening gehouden.



Door het niet kunnen verwerven van de weg aan de zuidzijde van het GHC ontstaat de ongewenste situatie dat de Uppsalaweg een doodlopende weg zal zijn. De eigenaar van het GHC, Brivec, is echter bereid, door beschikbaarstelling om niet van de hiervoor benodigde gronden, de gemeente de mogelijkheid te bieden de Uppsalaweg 300 meter door te trekken in noordelijke richting en aan te sluiten op de Bergenweg.

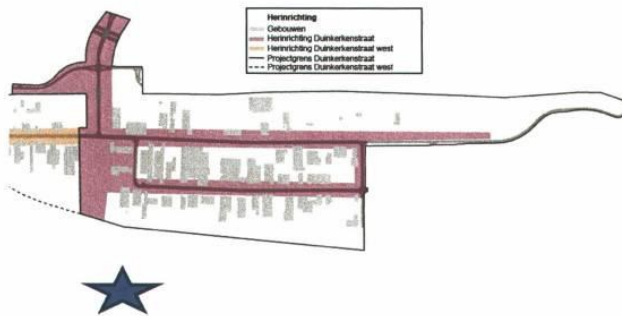
Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid . . .

De beschikbaarstelling van een strook grond, breed 18 meter, betreft eveneens de overdracht van het eigendom van de oever langs het Winschoterdiep en de daarbij behorende onderhoudsverplichting. Voor de aanleg van de verlengde Uppsalaweg is het noodzakelijk dat de oever van een beschoeiing wordt voorzien van stalen damwanden met steenbestorting, overeenkomstig de aangebrachte constructie langs de in 2014 aangelegde weg.

Nog uit te voeren werken Duinkerkenstraat.

In de exploitatiebegroting van deelcomplex Duinkerkenstraat, fase 2 zijn nog kosten geraamd voor het omvormen van de T-aansluiting Antwerpenweg-Duinkerkenstraat tot een rotonde. Bij de uitvoering van de herinrichting is voor wat betreft de aanleg van fiets-/voetpaden en verlegging van kabels en leidingen al met deze reconstructie rekening gehouden. Voor de aanleg van de rotonde is de verwerving van een klein deel van een aanliggend bedrijvenperceel nodig.

Daarnaast zijn in de exploitatiebegroting van deelcomplex Duinkerkenstraat, fase 2 kosten geraamd voor de definitieve afwerking van de noordzijde van de Duinkerkenstraat langs het voormalig perceel van Frans Maas. Het betreft in hoofdzaak de aanleg van inritten die met een verzwaarde constructie het fiets- en voetpad zullen kruisen. In totaal is binnen de exploitatiebegroting van dit deelcomplex voor de nog uit te voeren werken € 478.000,- geraamd.



Overige werkzaamheden

De Gideonweg is eind 2008 gereed gekomen. In de loop van de jaren is dit gebied intensief gebruikt. **Wij zijn voornemens om nog even de punten op i te zetten zodat dit gebied er ook weer voor langere tijd tegenaan kan** (vb plaatsen een buiswerk langs de weg om parkeren in groenstrook te voorkomen). Ook zal nog een poging worden gedaan of het mogelijk is om een verblijfsfunctie brug Antwerpenweg te realiseren. Tot op heden was er geen (horeca)ondernemer die hiervoor interesse had.

Kader

Masterplan revitalisering Winschoterdiep / Eemskanaal

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Maatschappelijke draagvlak en participatie is in het gehele proces een de rode draad geweest. We doen dit tenslotte vooral voor de bedrijven die zich hebben of gaan vestigen. Juist hun stem is belangrijk. Afgelopen november 2014 is er een afsluitend congres geweest met een zeer hoge opkomst. Door Beno Hofman is een film gemaakt waarin de ontwikkelingen worden geschetst van het gebied ZO.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 31.344.000 (was in 2012: € 31.165.000). De dekking wordt gevormd door subsidies (EFRO, Topper 1 en 2, BDU en GDU), eigen bijdragen en grondopbrengsten en bedraagt in totaal € 31.344.000.

Kosten, bijdragen en grondopbrengsten resulteren in een budgettair neutraal resultaat.

Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen Zuid . . .

Subsidie

De subsidiëring van het totale revitaliseringsproject vindt plaats op projectbasis. Binnen deze exploitatie zijn de volgende regelingen van kracht: EFRO (4,5 miljoen), Topper I (circa 2,1 miljoen), Topper II (2,5 miljoen), BDU 2010 (circa 1,1 miljoen) en GDU (1,7 miljoen). In totaal 11.972.500 euro aan subsidiemiddelen. De eindafrekening van de Topper I en Topper II subsidie heeft eind 2014 plaatsgevonden. De projectperiode voor de EFRO subsidie is verlengd tot 31 december 2014. In 2015 wordt voor de resterende regelingen de eindafrekening opgesteld.

Naar verwachting zijn de gedane investeringen voldoende voor een definitieve vaststelling van de toegekende subsidiebijdrage. Een korting op de toegekende subsidie lijkt vooralsnog niet aan de orde.

Kosten en dekking

In de laatst vastgestelde exploitatiebegroting van de revitalisering 2012 naar de stand per 1 juli 2012 is met de kosten van uitbreiding van de wegeninfrastructuur en het aanbrengen van een oeverconstructie achter het GHC geen rekening gehouden. De totale kosten, inclusief de kosten van planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en rente worden geraamd op € 2,75 miljoen.

Risico's

De eindafrekening van de EFRO subsidie vindt plaats in 2015. Naar verwachting zijn de gedane investeringen voldoende voor een definitieve vaststelling van de toegekende subsidiebijdrage. Een korting op de toegekende subsidie lijkt vooralsnog niet aan de orde maar is nog wel als risico aan te merken

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2018

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	179	179	0
Totalen begrotingswijziging	179	179	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Herziene integrale
exploitatiebegroting
**Revitalisering bedrijven-
terreinen Winschoterdiep
en Eemskanaal ZO 2015**



Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en –Uitvoering
Afdeling Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team Planeconomie

VERTROUWELIJK

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, dir. Ruimtelijke Ontwikkeling en – Uitvoering, afd. JPV

**Herziene exploitatiebegroting
Revitalisering bedrijventerreinen
Winschoterdiep en Eemskanaal ZO**

2015

Groningen, 1 januari 2015

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Inhoudsopgave		blz.
1.	Inleiding	3
2.	Exploitatiebegroting	3
3.	Hoofdprojecten	3
3.1	Toelichting op de hoofdprojecten	4
	- Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal	4
	- Fietspaden Bornholmstraat	5
	- Bornholmstraat NZ	6
	- Bornholmstraat ZZ, wegreconstructie	7
	- Gideon Zuid, herinrichting	8
	- Havens, Zweedse- en Finse Haven	10
	- Bornholmstraat Zuid, herverkaveling	11
	- Duinkerkenstraat e.o., herinrichting	14
	- Duinkerkenstraat 2 ^e fase	16
4.	Subsidiëring	17
5.	Grondexploitatie en verschillen met de vorige begroting	18
6.	Dekking	21
7.	Kredieten	22
8.	Financiële uitgangspunten	22
9.	Risico's	23

Bijlagen:

1.	Totaalbegroting Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep en Eemskanaal ZO	24
2.	Begroting Revitalisering visieontwikkeling en masterplan;	33
3.	Exploitatiebegroting Bornholmstraat NZ;	40
4.	Exploitatiebegroting Bornholmstraat ZZ, wegreconstructie;	48
5.	Exploitatiebegroting Gideon Zuid, herinrichting;	56
6.	Exploitatiebegroting Havens, Zweedse- en Finse haven;	64
7.	Exploitatiebegroting Bornholmstraat Zuid, herverkaveling;	71
8.	Exploitatiebegroting Duinkerkenstraat e.o.;	79
9.	Exploitatiebegroting Duinkerkenstraat fase 2;	87

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

1. Inleiding.

In 2004 heeft de gemeente samen met de ondernemers een Masterplan opgesteld voor de revitalisering van de verouderde bedrijventerreinen op Zuidoost. In juli 2005 is dit plan door de raad vastgesteld. Tussen 2004 en 2010 is van gemeenzijde in totaal €12,6 miljoen gereserveerd en door de raad beschikbaar gesteld. Voor een overzicht van de verstrekte plankosten- en uitvoeringskredieten wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Per 1 oktober 2014 is in totaal €12 miljoen subsidie aan het revitaliseringsproject toegekend. Het ministerie van Economische Zaken heeft €4,7 miljoen Topper subsidie toegekend, het EFRO €4,5 miljoen, de provincie Groningen €1,2 miljoen en uit BDU/GDU middelen is €1,6 miljoen toegekend. Daarnaast wordt door het waterschap Hunze en Aa's en door ondernemers binnen het bedrijventerrein bijna €0,7 miljoen bijgedragen in de kosten.

2. Exploitatiebegroting.

Op 26 september 2012 heeft de raad, bij raadsbesluit nummer 8b de herziene 'Exploitatiebegroting revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal Zuid Oost' vastgesteld.

De exploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO bevat alle (exploitatie-)begrotingen van hoofdprojecten, die een deeluitwerking betreffen van de totale revitaliseringsopgave, conform het door de raad in 2004 vastgestelde Masterplan.

De exploitatiebegroting biedt daarmee inzicht in alle kosten, opbrengsten en bijdragen die betrekking hebben op de revitalisering in Zuid-Oost.

3. Hoofdprojecten.

In de exploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO zijn de begrotingen van de volgende hoofdprojecten samengevoegd:

1. Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal;
2. Fietspaden Bornholmstraat;
3. Bornholmstraat Noord;
4. Bornholmstraat Zuid, wegconstructie;
5. Gideon Zuid, herinrichting;
6. Havens, Zweedse en Finse Haven;
7. Bornholmstraat Zuid, herverkaveling;
8. Duinkerkenstraat e.o., herinrichting;
9. Duinkerkenstraat 2^e fase.

3.1. Toelichting op de hoofdprojecten.

Hoofdproject nr. 8000640: Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal.

Dit hoofdproject heeft vanaf 2003 gefunctioneerd als overkoepelend project. Binnen het project zijn kosten geboekt van visieontwikkeling, het opstellen van het masterplan, het handboek openbare ruimte en plankosten die een deelproject overstijgend karakter hebben.

Alle plankosten binnen dit hoofdproject worden gedekt door bijdragen in 'visieontwikkeling en masterplan' vanuit de afzonderlijke deelcomplexen. Doorberekening van deze kosten heeft plaatsgevonden naar rato van de omvang van de deelcomplexen.

Vanuit de door de raad vastgestelde exploitatiebegrotingen van deelcomplexen is per 1 oktober 2014 €584.000 bijgedragen in deze kosten.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject: Fietspaden Bornholmstraat.

Het nieuw aangelegde vrijliggende fietspad aan de Bornholmstraat loopt vanaf de rotonde bij de zuidelijke ringweg tot aan de Gotenburgweg. De aanleg van het fietspad is in december 2004 aanbesteed en de uitvoering heeft plaatsgevonden in 2005.

Ondanks het feit dat in 2006 de nacalculatie van dit hoofdproject heeft plaatsgevonden is dit hoofdproject voor het complete overzicht van de revitalisering, waar dit hoofdproject deel van uitmaakt, in de exploitatiebegroting opgenomen.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject nr. 2BN31: Bornholmstraat NZ.

In 2007 heeft de planontwikkeling geleid tot een definitief stedenbouwkundig- en verkeerskundig ontwerp. De aanbesteding van de herinrichting heeft op 9 januari 2008 plaatsgevonden. In februari 2008 is de uitvoering gestart. De wegwerkzaamheden zijn volgens de projectplanning uitgevoerd en in juli 2008 opgeleverd.



In 2011 is de kopsse kant van de Finse haven van een nieuwe oeverconstructie voorzien. De oever is op de hoogte gebracht die door het Waterschap Hunze en Aa's in haar Masterplan Kaden is vereist. Deze werkzaamheden maken deel uit van het in 2008 aanbestede werk.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject nr. 8000840: Bornholmstraat ZZ, wegreconstructie.

De wegreconstructie heeft geleid tot een herindeling van de rijbaanbreedte tot drie rijstroken waarvan de middenstrook een voorsorteerstrook is geworden.

De aanbesteding van de herinrichting heeft op 8 oktober 2008 plaatsgevonden. In november 2008 is de uitvoering gestart en medio 2009 is het werk gereed gekomen.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject nr. 8000850: Gideon Zuid, herinrichting.

Om het gebied beter en intensiever te kunnen benutten is de huidige Gideonweg heringericht en dwars over de landtong doorgetrokken. Zoals in 2005 in het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal is vastgelegd is de inzet om deze nieuwe weg langs het Winschoterdiep, onder de Gideonbrug van de A7 door, verder voort te zetten om uiteindelijk aan te sluiten op de Bornholmstraat.

Omdat het ten zuiden van de A7 gelegen deel van het exploitatiegebied een voormalige stortplaats betreft, was het voor de realisatie van de gewenste bestemming noodzakelijk een bodemsanering uit te voeren.

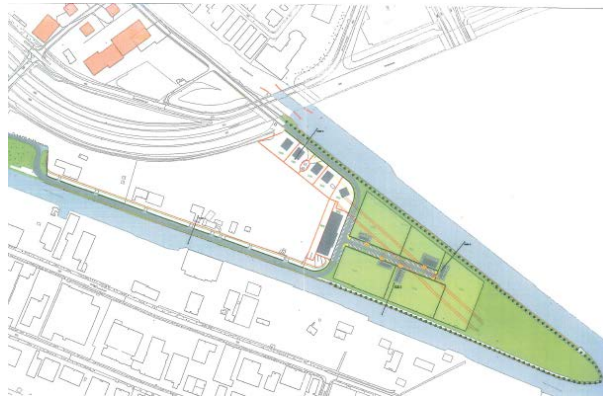
In juni 2008 is Gideon Zuid, fase 1, omvattende de reconstructie van de Gideonweg en de vernieuwing van de oeverconstructie langs het Oude Winschoterdiep in uitvoering genomen.

Op 22 oktober 2008 heeft de openbare aanbesteding plaatsgevonden van het werk Gideon-Zuid, fase 2. Dit werk betreft de sanering van de voormalige stortplaats, wegaanleg en de vervaardiging van verhuurbaar bedrijventerrein.

De zone tussen de Gideonweg en de aangrenzende bestaande

bedrijventerreinen is geruimd en opnieuw ingericht. Daarmee is voldaan aan de eis van de Gasunie een zone ter weerszijden van de aldaar aanwezige gasleiding vrij te maken van belemmeringen.

Medio 2010 zijn hondenclubs die 6 jaar aan de Aduarderdiepsterweg waren gevestigd naar deze nieuwe locatie verhuisd.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .



In 2013 is de benodigde grond aangekocht die aansluiting van de in Gideon Zuid aangelegde ontsluitingsweg op de nieuwe wegenstructuur in het deelgebied Bornholmstraat-Zuid mogelijk maakte. Het betreft een strook grond van 18 meter breed, grenzend aan het Winschoterdiep, van het perceel ('Krikke') gelegen aan de noordwestzijde van de Gideonbrug
De aanleg van dit weggedeelte vormt onderdeel van het werk 'aanleg Uppsalaweg' dat in februari 2014 is aanbesteed en voor het einde van 2014 wordt opgeleverd.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject nr. 8000860: Havens, Zweedse- en Finse haven.

Het hoofdproject 'De Havens' omvat het plan tot herinrichting van de Zweedse en Finse havens. Samen met de ondernemers wordt een plan gemaakt voor een nieuwe invulling van de Zweedse en Finse Haven. De noodzaak tot de herinrichting is in het 'Masterplan revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal' uitvoerig beschreven.

In het masterplan is ondermeer bepaald dat een strook van 20 meter water vanuit de oevers Bornholmstraat/Zweedse- en Finse haven zal worden vrijgemaakt van aanliggende bedrijfsschepen. De kopse kant van de Finse haven is in 2011 van een nieuwe overconstructie voorzien met stalen damwanden en schanskorven.

Eind 2012 is de kopse kant van de Zweedse haven van een nieuwe oeverconstructie voorzien. Op de oever is een dijkje/grondwal aangelegd waarmee voor dat deel uitvoering is gegeven aan het masterplan kaden van waterschap Hunze en Aa's.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject 8000940: Bornholmstraat Zuid, herverkaveling.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Bornholmstraat en wordt respectievelijk aan noord- en zuidzijde begrensd door het Groothandelscentrum en de Gideonbrug.

Het Masterplan initieert de mogelijkheid tot een herverkaveling binnen het plangebied door het aanleggen van een nieuwe weg langs het Winschoterdiep. Deze nieuwe weg zou kunnen lopen vanaf de Osloweg (Groothandelscentrum) tot aan het viaduct bij de Europaweg (bij de Gideonbrug). Op deze manier kunnen de langgerekte kavels ook via de achterzijde ontsloten worden.

In 2011 heeft de eerste fase van wegaanleg plaatsgevonden. Vanaf de Bornholmstraat is het gebied van het voormalig vervoerscentrum ontsloten door de aanleg van een weg tussen de Bornholmstraat en het Winschoterdiep.

In 2011 en in 2013 zijn de gronden verworven, inclusief opstallen, die de verbinding vanuit het gebied Bornholmstraat Zuid met de in 2009 gerealiseerde weg langs het Winschoterdiep in het gebied Gideon Zuid mogelijk maken.

Het perceel Bornholmstraat 62, waarop in het verleden het vervoerscentrum was gevestigd, is in 2004 door de gemeente verworven in het kader van de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone. Het perceel met een oppervlakte van 23.338 m² is indertijd aangekocht om het aan de Paradijsvogelstraat gevestigde bedrijf Siebesma/v.d. Veen een vervangende bedrijfslocatie te kunnen bieden en het bedrijventerrein aan de Paradijsvogelstraat te bestemmen tot woningbouwlocatie.

Dat laatste heeft plaatsgevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Waterrand echter de bedrijfsverplaatsing naar de Bornholmstraat heeft niet plaatsgevonden. Het bedrijf heeft zich elders gevestigd.

Voor de uitvoering van de revitalisering van bedrijventerrein Winschoterdiep en Eemskanaal OZ is de benodigde grond voor de ontsluitingsweg, waarvan de eerste fase in 2011 is aangelegd en de volgende fase in 2014, in totaal 4,760 m², aan het perceel onttrokken. Daarnaast is in 2011 een ingesloten terrein aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg verkocht aan de aangrenzende eigenaar Gallagher.

De uitname van 8.502 m² voor wegaanleg en grondverkoop uit het oorspronkelijke perceel met een oppervlakte van 23.338 m² heeft invloed op het exploitatieresultaat van het deelcomplex Bornholmstraat binnen de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone.

Over een eventueel optredend exploitatietekort van de locatie Bornholmstraat is in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gemeente-Nijestee bepaald dat de gemeente en Nijestee ieder 50% van het exploitatietekort voor haar rekening nemen.

In eerste instantie is in 2011 voor de grond ten behoeve van de wegaanleg €25 per m² en voor de aan Gallagher verkochte grond €75 per m² door het complex Revitalisering betaald aan het complex Oosterhamrikzone. Bij de verdere uitwerking van de SOK is gebleken dat de onttrekking aan het perceel tegen genoemde grondprijzen voor Nijestee tot een vergroting van haar aandeel in het exploitatietekort leidt waarop Nijestee geen invloed op heeft kunnen uitoefenen.

Met Nijestee is afgesproken dat de aan het perceel onttrokken gronden zullen worden gewaardeerd tegen de marktconforme grondprijs die op het nog te verkopen perceel, groot 14.836 m², gerealiseerd zal worden. Binnen de integrale exploitatiebegroting Oosterhamrikzone 2014 is voor het deelcomplex Bornholmstraat een grondprijs geraamd van €95 per m².

Volgens de met Nijestee gemaakte afspraak bedragen de kosten van de herwaardering van de ingebrachte gronden €408.000 bij een grondprijs van €95 per m².

Deze kosten worden ten laste van de exploitatiebegroting van de Revitalisering gebracht.

Binnen de exploitatiebegroting van de revitalisering zijn daartoe voldoende dekkingsmiddelen aanwezig.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .



In 2012 heeft de gemeente aan Nedcoat de waarde van het afkoopwaarde van het erfpachtrecht van €1.078.500, inclusief bijkomende kosten, vergoed. Het perceel is in 1974 door de gemeente in erfpacht uitgegeven aan Nedcoat voor een erfpachtperiode van 75 jaar tegen een canon van 7% over de grondwaarde in 1974 van €330.312.

In 2013 is overeenstemming bereikt met Hanos over een grondruil/-verkoop waarbij de gemeente het naastgelegen perceel van voorheen Nedcoat aan Hanos verkoopt en de gemeente de gronden verwerft die nodig zijn voor de aanleg van de nieuwe weg langs het Winschoterdiep. De grondruil wordt uiterlijk 1 april 2015 geëffectueerd.

In 2013 is in opdracht van Waterschap Hunze en Aa's een oeverconstructie, bestaande uit stalen damwanden met steenbestorting, aangelegd langs het Winschoterdiep. De kosten van het vernieuwen van de beschoeiing komen voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie.

In februari 2014 is de aanleg van de Uppsalaweg openbaar aanbesteed, gegund en in uitvoering genomen. Het weggedeelte achter en naast Hanos is in juni 2014 afzonderlijk openbaar aanbesteed en aangenomen door dezelfde aannemer (De Wilde) die de Uppsalaweg in februari had aangenomen. Volgens de planning wordt de Uppsalaweg, inclusief het weggedeelte achter Hanos, voor 31 december 2014 opgeleverd.

Met de aanleg van de Uppsalaweg is de wegenstructuur in het deelgebied Bornholmstraat Zuid uitgevoerd conform het Masterplan uit 2005.

In het Masterplan is geanticipeerd op de verwerving door de gemeente van de aan de zuidzijde van het Groothandelscentrum (GHC) gelegen weg. Gezien de vereiste laad- en losmogelijkheden vanaf deze

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

weg langs het GHC en de beperkingen die een openbaar karakter van deze weg zou kunnen opleveren voor het laden en lossen hecht de eigenaar van het GHC aan het private karakter van deze weg.

Uit onderzoek van de wegconstructie door de gemeente is gebleken dat deze weg constructief gezien aan het einde van zijn levensduur is en van een volledig nieuwe funderings- en asfaltconstructie zou moeten worden voorzien volgens de door de gemeente te stellen eisen aan een openbare weg.

In de exploitatiebegroting is met deze kosten van vervanging van de wegconstructie, die het gevolg zouden zijn van verwerving van deze weg, geen rekening gehouden.

Door het niet kunnen verwerven van de weg aan de zuidzijde van het GHC ontstaat de situatie dat de Uppsalaweg voor het gedeelte Hanos-GHC een doodlopende weg zal zijn.



De eigenaar van het GHC, Brivec, is bereid, door beschikbaarstelling om niet van de hiervoor benodigde gronden, de gemeente de mogelijkheid te bieden de Uppsalaweg 300 meter door te trekken in noordelijke richting en aan te sluiten op de Bergenweg.

De beschikbaarstelling van een strook grond, breed 18 meter, betreft eveneens de overdracht van het eigendom van de oever langs het Winschoterdiep en de daarbij behorende onderhoudsverplichting. Voor de aanleg van de verlengde Uppsalaweg is het noodzakelijk dat de oever van een beschoeiing wordt voorzien van stalen damwanden met steenbestorting, overeenkomstig de aangebrachte constructie langs de in 2014 aangelegde weg.

De aanlegkosten van weg en oeverconstructie worden geraamd op €1,5 miljoen. Brivec is bereid €100.000 bij te dragen in de aanlegkosten van de weg.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Hoofdproject 8000970: Duinkerkenstraat e.o.

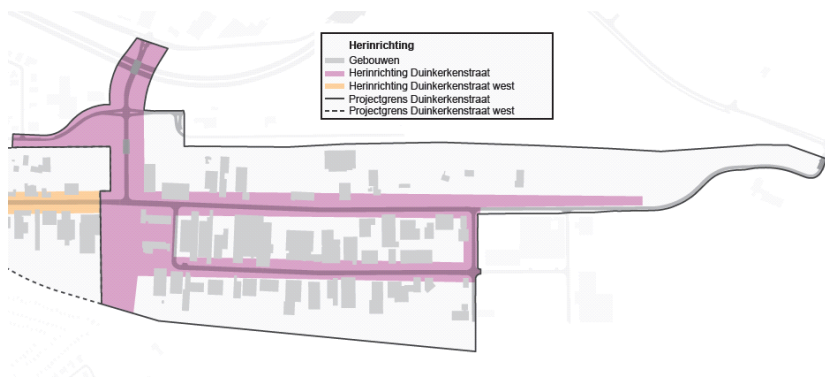
Het hoofdproject 'Duinkerkenstraat e.o.' betreft de Duinkerkenstraat, vanaf de Milieudienst tot aan de aansluiting met de Antwerpenweg, De Rouaanstraat, de Antwerpenweg en het gedeelte van de Gideonweg tussen de Antwerpenweg en de in het kader van Gideon-Zuid gereconstrueerde Gideonweg.

In dit deelproject heeft een herinrichting plaatsgevonden van de wegen. Wegen zijn versmald en langs de Duinkerkenstraat is een vrijliggend fietspad aangelegd. Langs de Antwerpenweg zijn fietspadstroken aangelegd.

Op 30 maart 2011 heeft de Europese openbare aanbesteding plaatsgevonden van het herinrichtingsplan. Het werk is gegund aan de laagste inschrijver, Oosterhof Holman Infra BV uit Grijpskerk. Dit wegenbouwbedrijf heeft een nevenvestiging aan de Duinkerkenstraat.

In het kader van de herinrichting zijn de Rouaanstraat en de Duinkerkenstraat van een nieuwe asfaltconstructie en fundering voorzien.

De herinrichting is begin 2012 opgeleverd.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

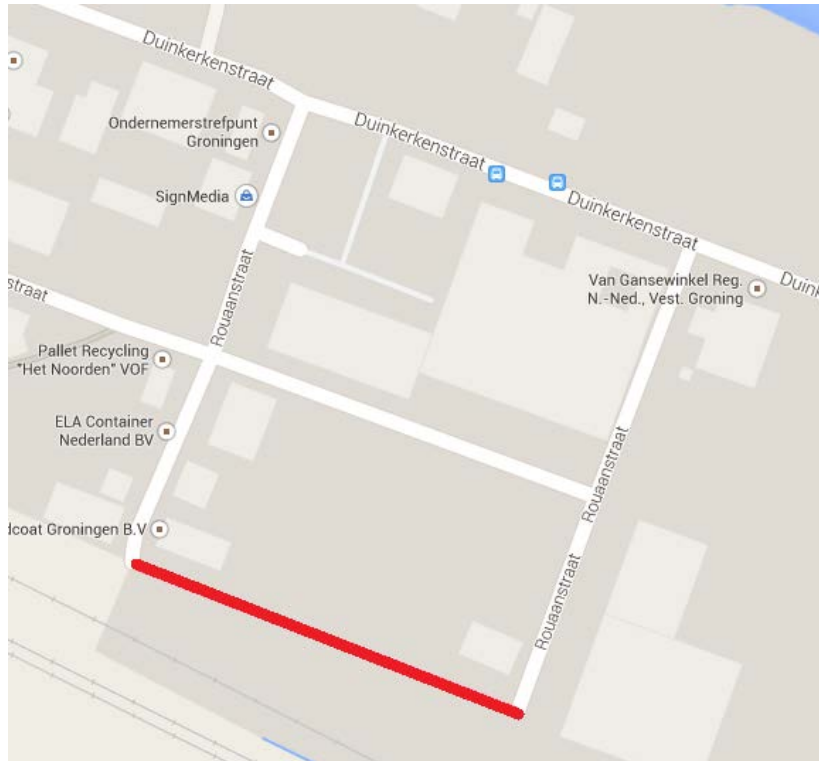
Bij de slotcalculatie van het complex Winschoterdiep A zijn de kosten en de dekking voor de aanleg van een nog niet gerealiseerde weg tussen twee doodlopende straten, op het volgende kaartje in rood weergegeven, toegevoegd aan de grondexploitatie van de revitalisering.

De geraamde kosten van de wegaanleg van €824.000 en daarbij eveneens de dekking van €824.000, zijn vanuit het complex Winschoterdiep A in de exploitatiebegroting van deelcomplex Duinkerkenstraat e.o. opgenomen.

De aanleg van de nog ontbrekende straat dient voor het bedrijventerrein geen doel. De terreinen grenzend aan de verbindingsweg zijn volledig uitgegeven en voldoende ontsloten op de doodlopende straten.

Geruime tijd is rekening gehouden met een mogelijke noodzaak de weg aan te leggen in verband met de ontsluiting van een tweede railterminal aan de zuidzijde van de weg.

In 2011 heeft de mogelijke belanghebbende, Attero, laten weten dat een tweede railterminal niet meer aan de orde is. De noodzaak de weg aan te leggen is daarmee vervallen.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

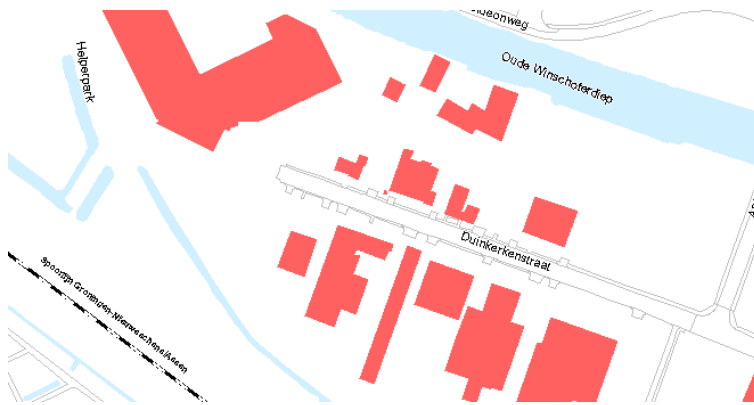
Hoofdproject 8000990: Duinkerkenstraat 2^e fase.

Dit hoofdproject betreft de herinrichting van de Duinkerkenstraat vanaf de aansluiting met de Antwerpenweg tot exploitatiegebied van het Europapark.

In 2006 is de locatie Frans Maas verworven. In 2011 zijn de opstallen gesloopt en de terreinverhardingen opgeruimd.

Het vrijgekomen betonpuin van het bedrijfsgebouw is op locatie door een puinbreker verwerkt tot betongranulaat dat in het hoofdproject Duinkerkenstraat e.o. is toegepast in de fundering van de wegen. De herinrichting is eind 2012 opgeleverd.

Eind 2013 is de verbinding tot stand gekomen van de Boumaboulevard, vanuit het Europapark, met de Duinkerkenstraat. De na wegaanleg overgebleven delen van de voormalige Frans Maas locatie (21.850 m²) zijn toegevoegd aan het exploitatiegebied en aan de grondexploitatiebegroting van het complex Europapark. De gronden zijn door het complex Revitalisering intern verkocht aan het complex Europapark tegen de in de exploitatiebegroting van de Revitalisering geraamde grondopbrengst van €2.214.000.



Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

4. Subsidiëring.

De subsidiëring van het totale revitaliseringsproject vindt plaats op projectbases zoals door de subsidieverleners zijn gedefinieerd. De projecten, zoals door de subsidieverlener zijn gedefinieerd betreffen een bundeling van hoofdprojecten waarvan een grondexploitatie is opgesteld en waarvan per hoofdproject een hoofdprojectadministratie wordt gevoerd.

Een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidiebijdragen is een door de subsidieverlener minimaal vereiste gemeentelijke bijdrage in de plantekorten.

Overzicht subsidies per 31-12-2014

Subsidieverlener	regeling	subsidie- bijdrage	gerealiseerd tot 31-12-2014	nog te realiseren
Samenwerkingsverband Noord Nederland	EFRO	4.500.000	2.700.000	1.800.000
Ministerie van ELI	Topper I	2.169.000	2.169.000	0
Ministerie van ELI	Topper II	2.500.000	2.500.000	0
Provincie Groningen	BDU 2010	1.092.000	0	1.092.000
Provincie Groningen	GDU	511.500	511.500	0
Provincie Groningen		1.200.000	960.000	240.000
		11.972.500	8.840.500	3.132.000

De eindafrekening van de Topper I en Topper II subsidie heeft eind 2014 plaatsgevonden. De projectperiode voor de EFRO subsidie is verlengd tot 31 december 2014. In 2015 wordt de eindafrekening opgesteld.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

5. Grondexploitatie 2015

Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO

Kosten	Boekwaarde per 10-12-2014	Nog te realiseren vanaf 10-12-2014	Totaal t/m 2018
Bodemonderzoek/-sanering	€ 308.000	€ 14.000	€ 322.000
Verwerving	€ 7.821.000	€ 1.152.000	€ 8.973.000
Sloopwerken	€ 365.000	€ 26.000	€ 391.000
Civiel- en cultuurtechnische werken	€ 6.783.000	€ 2.078.600	€ 8.861.600
Woonrijp maken	€ 5.272.000	€ 306.000	€ 5.578.000
Groenvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0
Kunstwerken	€ 0	€ 0	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 3.729.000	€ 409.600	€ 4.138.600
Voorbereiding en toezicht	€ 2.398.000	€ 435.000	€ 2.833.000
Bijdrage aan overige	€ 182.000	€ 0	€ 182.000
Rentesaldo	€ -80.000	€ 144.000	€ 64.000
Totale kosten	€ 26.778.000	€ 4.565.200	€ 31.343.000

Opbrengsten	Boekwaarde per 10-12-2014	Nog te realiseren vanaf 10-12-2014	Totaal t/m 2018
Rijksbijdragen	€ 7.119.000	€ 2.050.000	€ 9.169.000
Provinciale bijdragen	€ 1.472.000	€ 1.331.500	€ 2.803.500
Gemeentelijke bijdragen	€ 12.601.000	€ 139.600	€ 12.740.600
Overige bijdragen	€ 0	€ 1.237.000	€ 1.237.000
uitgifte bedrijventerrein	€ 2.225.000	€ 3.169.000	€ 5.394.000
<i>correctie i.v.m. afrondingen</i>		€ -1.000	€ -1.000
Totale opbrengsten	€ 23.417.000	€ 7.926.100	€ 31.343.000

Exploitatieresultaat € 0

Geïnvesteed vermogen € 3.361.000

Toekomstige kasstroom € -3.361.000 inclusief rentekosten over geïnvesteed vermogen

Prognose budgettair neutraal op eindwaarde 31-12-2018

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Verschillen met de vorige (2012) begroting

Omschrijving	Vastgestelde		Verschil
	Herziening 2015	begroting 2012	
A. Kosten			
Bodemonderzoek/-sanering	322.000	438.000	-116.000
Verwerving	8.973.000	7.513.000	1.460.000
Sloopwerken	391.000	301.000	90.000
Civiel- en cultuurtechnische werken	8.862.000	4.643.000	4.219.000
Woonrijp maken	5.578.000	10.176.000	-4.598.000
Groenvoorzieningen	0	0	0
Kunstwerken	0	874.000	-874.000
Planontwikkelingskosten	4.139.000	4.126.000	13.000
Voorbereiding en toezicht	2.833.000	2.911.000	-78.000
Bijdrage aan BTW-compensatiefonds	0	46.000	-46.000
Bijdrage aan overige	182.000	136.000	46.000
Rentesaldo	64.000	1.000	63.000
Totaal A	31.344.000	31.165.000	179.000
B. Bijdragen			
Rijksbijdragen	9.169.000	9.170.000	-1.000
Provinciale bijdragen	2.804.000	2.804.000	0
Gemeentelijke bijdragen	12.741.000	12.740.000	1.000
Overige bijdragen	1.237.000	1.088.000	149.000
<i>correctie i.v.m. afrondingen</i>	-1.000		-1.000
Totaal B	25.950.000	25.802.000	148.000
C. Grondopbrengsten			
Uitgifte bedrijfsterrein	5.394.000	5.363.000	31.000
Totaal C	5.394.000	5.363.000	31.000
A-B-C	0	0	0

Kosten.

De totale kosten van de revitalisering worden geraamd op €31.344.000.

Per 10 december 2014 bedragen de werkelijke uitgaven €26,8 miljoen, de aangegane verplichtingen €1,0 miljoen en de nog te maken kosten €3,5 miljoen.

Plankosten.

Berekend over de totale revitaliseringsopgave bedraagt het percentage planontwikkelingskosten 19,1%. Om tot een zuivere vergelijking met de plankostennormering te kunnen komen zijn de kosten van visieontwikkeling en het opstellen van het Masterplan in het berekende percentage buiten

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

beschouwing te laten.

De plankostenormering is namelijk van toepassing op plannen vanaf de vaststelling van de startnotitie en de beschikbaarstelling van een plankostenkrediet door de raad.

De visieontwikkeling vindt plaats in de initiatiefase en gaat vooraf aan- en resulteert in een startnotitie.

Opbrengsten.

De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten voor vervaardigd uitgeefbaar terrein.

Het betreft de gekapitaliseerde opbrengsten uit verhuur van terreinen op Gideon Zuid en grondopbrengsten in de hoofdprojecten Duinkerkenstraat e.o., Duinkerkenstraat fase 2 en Bornholmstraat Zuid herverkeveling.

De in de begroting 2012 geraamde grondopbrengsten van €5.363.000 zijn met €31.000 toegenomen tot €5.394.000 in deze herziene begroting.

De verkoopmogelijkheden van de binnen het hoofdproject Bornholmstraat Zuid verworven percelen tegen de geraamde grondprijs worden op grond van de huidige inzichten met betrekking tot belangstelling hiervoor vanuit de markt positief ingeschat.

De verkoop van de voormalige Frans Maaslocatie heeft begin 2012 plaatsgevonden middels een interne overdracht naar de grondexploitatie van het project Europapark.

De gekapitaliseerde opbrengsten uit verhuur van terreinen op Gideon Zuid zijn gebaseerd op huurprijzen variërend van €2,50 tot €7,00 per m² per jaar. Enkele percelen zijn ten behoeve van een huidige huurder en van toekomstige huurder(s) van een puinverharding voorzien. De kosten van deze verharding worden via een verhoogde huurprijs van €6 tot €7 per m² in 10 jaar terugverdiend.

Bij de slotcalculatie van het complex, die naar verwachting in 2016 kan plaatsvinden, worden de kavels tegen de dan geldende grondwaarde overgeboekt naar de groep Verhuurde Kavels.

Kosten en opbrengsten resulteren in een exploitatietekort van €25.950.000.

Bijdragen.

Ten opzichte van de begroting van 2012 zijn de bijdragen met €148.000 toegenomen van €25.802.000 tot €25.950.000 in deze herziene begroting.

De toename is het gevolg van een bijdrage van Brivec van €100.000 in de kosten van wegaanleg en oeverconstructie achter het GHC en door een, als gevolg van indexering, hogere bijdrage van het Waterschap in de kosten van het op 2,00 m+NAP brengen van de oever van het Winschoterdiep.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

6. Dekking.

Rijksbijdragen

- Min. van Econ. Zaken, Topper I	€	2.169.500
- Min. van Econ. Zaken, Topper II	€	2.500.000
- EFRO	€	4.500.000

Provinciale bijdragen

- GDU middelen	€	511.500
- BDU gelden	€	1.092.000
- Provincie Groningen	€	1.200.000

Bijdragen Waterschap

- bijdragen van Waterschap Hunze en Aa's	€	462.000
--	---	---------

Gemeentelijke bijdragen

Beleidsplanmiddelen:

- nieuw beleid 2001, incidenteel	€	30.000
- nieuw beleid 2006, incidenteel	€	445.000
- nieuw beleid 2006, structureel	€	1.555.000
- nieuw beleid 2007, incidenteel	€	225.000
- nieuw beleid 2007, structureel	€	1.404.000
- nieuw beleid 2008, incidenteel, Vitale bedrijfsterreinen (= Stadsmeierrechten)	€	2.500.000
- nieuw beleid 2008, structureel	€	969.000

Overige gemeentelijke bijdragen:

- Terreinwinst	€	473.000
- OZB fietsmiddelen	€	999.000
- Fietsnotamiddelen	€	688.000
- Kleine verkeersmaatregelen 2010	€	52.000
- Revitalisering ISV I	€	400.000
- bijdrage uit ISV-Bodem	€	275.000
- bijdrage uit complex 2BB05 t.b.v. afronden wegaanleg Rouaanstraat	€	824.000
- bijdrage uit complex 2BN02: i.h.k.v. slotcalculatie Ikea i.v.m. aanleg ontsluitingsweg	€	259.000
- bijdrage uit complex 2BN07: Winschoterdriehoek i.v.m. infrastr. t.b.v. hondencubs	€	546.000
- bijdrage Stadsbeheer uit meerjaren investeringsprogramma onderhoud 2011-2012	€	440.000
- bijdrage uit verhuurde kavels, huuropbrengst mast Nozema	€	180.000
- bijdrage van OCSW	€	20.000
- bijdrage JZ m.b.t. herziening bestemmingsplan	€	26.000
- bijdrage uit bestemmingsreserve Grondzaken	€	430.000

Bijdragen uit deelcomplexen revitalisering

- bijdragen deelcomplexen aan visieontwikkeling/masterplan	€	584.000
--	---	---------

Bijdragen van derden:

- bijdragen van derden	€	191.000
------------------------	---	---------

Opbrengsten uit grondverkoop

5.393.630

Totale bijdragen

€ 31.343.630

Met deze dekking is de totale begroting sluitend.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

7. Kredieten.

Stand van zaken kredieten binnen de revitalisering.

Van de volgende deelcomplexen zijn de exploitatiebegrotingen door de raad vastgesteld en zijn de benodigde planvoorbereidings- en uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld:

- Revitalisering, coördinatie en handboek openbare ruimte	€ 916.000
- Fietspaden Bornholmstraat	€ 1.561.500
- Bornholmstraat-noord, herinrichting	€ 2.801.000
- Bornholmstraat-zuid, herinrichting	€ 994.000
- Gideon-zuid, herinrichting	€ 4.807.000
- Havens, Zweedse- en Finse haven	€ 238.000
- Duinkerkenstraat e.o. herinrichting	€ 5.505.000
- Duinkerkenstraat, fase 2	€ 6.476.000
- Bornholmstraat-zuid, herverkaveling	€ 2.055.000
- Uitvoeringsplan Bornholmstraat Zuid	€ 5.811.500

Totaal beschikbaar gestelde kredieten € 31.165.000

Aanvullend krediet.

De totaal geraamde kosten voor de revitalisering worden geraamd op €31.344.000.

De nog te maken kosten zijn in de herziene exploitatiebegroting geraamd tot en met 2018.

Het totaal reeds beschikbaar gestelde krediet bedraagt €31.165.000.

Voor wegaanleg en de aanleg van oevervoorzieningen achter het Groothandelscentrum en voor de verdere planontwikkeling en uitvoering van dit projectonderdeel is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van €179.000.

8. Financiële uitgangspunten.

Bij de berekening van de nog te maken kosten en te realiseren grondopbrengsten zijn de volgende parameters gehanteerd:

kostenstijging	2% per jaar
opbrengstenstijging	2% per jaar vanaf het derde jaar
planontwikkelingskosten	15% (excl. 5% onv.)
kosten van voorbereiding en toezicht	15% (excl. 5% onv.)
calculatierente kosten	3,0% per jaar (ROP 2015)
calculatierente opbrengsten	3,0% per jaar (ROP 2015)
prijsspeil raming	1-juli-2014
resterende looptijd	2 jaren (1 januari 2015 t/m 31 december 2016)

Uitslag in geld.

Gemaakte kosten op 10-dec-2014	€ 26,78 miljoen
Gerealiseerde opbrengsten per 10-dec-2014	€ 24,09 miljoen
Nog te maken kosten vanaf 10-dec-2014 (incl. agv)	€ 4,56 miljoen
Nog te realiseren opbrengsten vanaf 10-dec-2014	€ 7,25 miljoen
Resultaatverwachting op 31-dec-2016	budgettair neutraal
Contante waarde per 1-jan-2015	€ 0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

9. Risico's.

9.0. Kansen en risico's revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal ZO.

De volgende kansen en risico's zijn te benoemen:

1. Realisatie van de toegekende €4,5 miljoen EFRO subsidie;
2. Realiseren van aanbestedingsvoordeel.

9.1. Realisatie van subsidie.

De eindafrekening van de EFRO subsidie vindt plaats in 2015. Naar verwachting zijn de gedane investeringen voldoende voor een definitieve vaststelling van de toegekende subsidiebijdrage.

Een korting op de toegekende subsidie lijkt vooralsnog niet aan de orde.

9.2. Realiseren van aanbestedingsvoordeel.

Op grond van het gemeentelijke- en het door de subsidieverlener vereiste aanbestedingsbeleid zullen de meeste aan te besteden werken binnen de revitalisering (Europees) openbaar worden aanbesteed. Gezien de nog voortdurende economische crisis, waardoor ook wegebouwbedrijven getroffen zijn, mag verwacht worden dat de 'werkhonger' onder de aannemingsbedrijven groot is. Dit kan zich vertalen naar lagere inschrijfsommen dan door de gemeente is begroot.

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV

(Super complex) Revitalisering bedrijventerrein en Winschoter diep-Eemkanaal ZO

Datum: 1-jan-2015
 filenaam: 1.REVI herziening GREX 2016 d.d. 22-jan-2015 met boekwaarde per 10-12-2014

plaats gemaakt: 28-1-2015
 filenaam: 1.REVI herziening GREX 2016 d.d. 22-jan-2015 met boekwaarde per 10-12-2014

A. Raming van de kosten, inclusief kostenstijging

bijlage 1

printdatum: 06-feb-15
 printtijd: 03:51 PM

Definitieve omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-1-jan-2015	aangeschreven waarde (ppv)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
01 VERWERVING															
2CC1123 Fietspaden Bornholmstraat				0	0										0
8000810 Bornholmstraat-noord				11.350	11.350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.350
8000840 Bornholmstraat-zuid, wegconstruc				486.449	486.449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	486.449
8000850 Gideon-zuid, herinrichting				2.986.512	2.986.512	0	0	0	0	0	1.072.196	0	0	0	4.058.698
8222860 Havens, Zweedse- en Finse haven				693.741	693.741	0	0	0	0	0	30.000	0	0	0	723.741
8000940 Bornholmstraat-zuid, herverkaveling				3.653.041	3.653.041	0	0	0	0	0	50.000	0	0	0	3.683.041
8000970 Dunkerkestraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)															
8000980 Dunkerkestraat Ze fase															
totaal vererving				0	7.821.093	0	0	0	0	0	1.152.196	0	0	0	8.973.289
02 BODEM ONDERZOEK/SANERING															
2CC1123 Fietspaden Bornholmstraat				0	0										0
8000810 Bornholmstraat-noord				0	0										0
8000840 Bornholmstraat-zuid, wegconstruc				133.902	133.902	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	140.445
8000850 Gideon-zuid, herinrichting				31.713	31.713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.713
8222860 Havens, Zweedse- en Finse haven				57.506	57.506	0	5.665	0	0	0	0	0	0	0	63.170
8000940 Bornholmstraat-zuid, herverkaveling				84.927	84.927	0	1.938	0	0	0	0	0	0	0	86.865
8000970 Dunkerkestraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)															
8000980 Dunkerkestraat Ze fase															
totaal bodemsanering				0	308.047	0	14.146	0	0	0	0	0	0	0	322.193
03 SLOOPWERKEN															
2CC1123 Fietspaden Bornholmstraat				0	0										0
8000810 Bornholmstraat-noord				0	0										0
8000840 Bornholmstraat-zuid, wegconstruc				8.950	8.950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.950
8000850 Gideon-zuid, herinrichting				0	0										0
8222860 Havens, Zweedse- en Finse haven				0	0										0
8000940 Bornholmstraat-zuid, herverkaveling				0	0										0
8000970 Dunkerkestraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)				356.531	356.531	0	0	0	0	0	25.500	0	0	0	25.500
8000980 Dunkerkestraat Ze fase															356.531
totaal sloopwerk				0	365.481	0	0	0	0	0	25.500	0	0	0	390.981

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Definitief code	omschr.rijving	oep-heid	hoeve-heid	Prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01-15 tot 1-jan-2015	aangegane waarde (2015)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
05	BOUWRIJMAKEN															
20C1123	Fietspaden Bornholmstraat					886.000										886.000
8000810	Bornholmstraat-noord					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegreconstructie					2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
8000850	Gideon-zuid, herinrichting					240.300	0	9.750	0	0	0	0	0	0	0	33.780
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					3.186.166	0	825.806	0	0	0	1.049.682	192.505	0	0	5.254.559
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Duinkerkenstraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000990	Duinkerkenstraat 2e fase					0	0	0	0	0	0	1.049.682	192.505	0	0	0
	totaal bouwrijmaken					6.783.113	0	835.556	0	0	0	1.049.682	192.505	0	0	8.881.256
06	WOONRIJMAKEN															
20C1123	Revisiering Wijnshoerleijp/Eemskanaal					24.004	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.004
8000810	Fietspaden Bornholmstraat					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-noord					1.760.960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.760.960
8000850	Bornholmstraat-zuid, wegreconstructie					487.854	0	0	0	0	0	0	0	0	0	487.854
8222860	Gideon-zuid, herinrichting					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Havens, Zweedse- en Finse haven					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					2.390.122	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.390.122
8000990	Duinkerkenstraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)					598.106	0	0	0	0	0	306.000	0	0	0	905.106
2BN54	Duinkerkenstraat 2e fase					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal woonrijmaken					5.272.046	0	0	0	0	0	306.000	0	0	0	5.578.046
07	GROENVOORZIENINGEN															
20C1123	Fietspaden Bornholmstraat					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000810	Bornholmstraat-noord					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegreconstructie					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000850	Gideon-zuid, herinrichting					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Duinkerkenstraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000990	Duinkerkenstraat 2e fase					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal groenvoorzieningen					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	KUNSTWERKEN															
20C1123	Fietspaden Bornholmstraat					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000810	Bornholmstraat-noord					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegreconstructie					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000850	Gideon-zuid, herinrichting					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Duinkerkenstraat e.o. (Dunk., Rouaanstr., Antw.weg)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000990	Duinkerkenstraat 2e fase					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal kunstwerken					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Definid code	omschr. bijing	oep- heid	hoeve- heid	Prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekings van 01-01 tot 1-jan-2015	aangegane waarde (687)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN															
8000640	Revisielering Wijnshoerlepp/Eemskanaal					806.209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	806.209
2001123	Fietspaden Bornholmstraat					286.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	286.000
8000810	Bornholmstraat-noord					399.594	0	10.587	0	0	0	0	0	0	0	410.171
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegconstrucitie					174.094	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174.094
8000850	Gideon-zuid, heirrichting					638.842	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638.842
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					88.622	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88.622
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					730.908	0	58.349	0	0	0	254.375	0	0	0	1.043.632
8000970	Dunckerenstraat e.o. (Dunck., Rouaanstr., Antw.weg)					375.150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	375.150
8000990	Dunckerenstraat 2e fase					235.289	0	25.444	0	0	0	61.200	0	0	0	315.933
	totaal planontwikkelingskosten				0	3.728.698	0	94.380	0	0	0	315.575	0	0	0	4.138.643
11	VOORBEREIDING EN TOEZICHT															
2001123	Fietspaden Bornholmstraat					275.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	275.000
8000810	Bornholmstraat-noord					394.762	0	25.384	0	0	0	0	0	0	0	420.146
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegconstrucitie					151.151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151.151
8000850	Gideon-zuid, heirrichting					463.110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463.110
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					539.460	0	62.904	0	0	0	256.902	28.536	0	0	888.202
8000970	Dunckerenstraat e.o. (Dunck., Rouaanstr., Antw.weg)					405.394	0	0	0	0	0	0	0	0	0	405.394
8000990	Dunckerenstraat 2e fase					168.987	0	0	0	0	0	61.200	0	0	0	230.187
	totaal voor bereiding en toezicht				0	2.397.694	0	88.288	0	0	0	318.102	28.536	0	0	2.833.190
15	BIJDRAGE AAN OVERIGE															
8000640	Revisielering Wijnshoerlepp/Eemskanaal					75.304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75.304
2001123	Fietspaden Bornholmstraat					104.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104.000
8000810	Bornholmstraat-noord					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-zuid, wegconstrucitie					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000850	Gideon-zuid, heirrichting					3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000
8222860	Havens, Zweedse- en Finse haven					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Dunckerenstraat e.o. (Dunck., Rouaanstr., Antw.weg)					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000990	Dunckerenstraat 2e fase					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal bijdrage aan overige				0	182.304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182.304
Totale kosten incl. kostenlijging en exd. rente						26.858.636	0	1.032.370	0	0	0	3.167.015	221.841	0	0	31.279.862

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN												
DaFind code	omschr /rijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (gpp)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
02	BODEMONDERZOEK-/SAMERING	306.047	0	14.146	0	0	0	0	0	0	0	322.193
01	VERWERVING	7.821.093	0	0	0	0	0	1.152.156	0	0	0	8.973.249
03	SLOOPWERKEN	365.481	0	0	0	0	0	25.500	0	0	0	390.981
05	BOUWRIJPMAKEN	6.793.113	0	835.556	0	0	0	1.049.682	192.905	0	0	8.881.256
06	WOONRIJPMAKEN	5.272.046	0	0	0	0	0	306.000	0	0	0	5.578.046
07	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	3.726.688	0	94.380	0	0	0	315.575	0	0	0	4.138.643
11	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2.397.864	0	88.288	0	0	0	318.102	28.936	0	0	2.833.190
15	BIDRAGE AAN OVERIGE	182.304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182.304
Totale kosten excl. kostenlijging en rente		26.858.636	0	1.032.370	0	0	0	3.167.015	221.841	0	0	31.279.862
percentage kostenlijging		0,0%										
kostenlijgingfactor		1,0000										
KOSTENLIJGING		NB: kostenlijging is berekend in de objectcomplexen										
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENLIJGING EN RENTE												
DaFind code	omschr /rijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (gpp)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
02	BODEMONDERZOEK-/SAMERING	306.047	0	14.146	0	0	0	0	0	0	0	322.193
01	VERWERVING	7.821.093	0	0	0	0	0	1.152.156	0	0	0	8.973.249
03	SLOOPWERKEN	365.481	0	0	0	0	0	25.500	0	0	0	390.981
05	BOUWRIJPMAKEN	6.793.113	0	835.556	0	0	0	1.049.682	192.905	0	0	8.881.256
06	WOONRIJPMAKEN	5.272.046	0	0	0	0	0	306.000	0	0	0	5.578.046
07	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	3.726.688	0	94.380	0	0	0	315.575	0	0	0	4.138.643
11	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2.397.864	0	88.288	0	0	0	318.102	28.936	0	0	2.833.190
15	BIDRAGE AAN OVERIGE	182.304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182.304
SUBTOTALEN		26.858.636	0	1.032.370	0	0	0	3.167.015	221.841	0	0	31.279.862
rente per deelcomplex:												
8000640	Reintalsering Wijnshaterdeij/Eemskanaal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2001123	Reintalsering Wijnshaterdeij/Eemskanaal	-45.366	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000810	Bornholmstraat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000840	Bornholmstraat-noord	-57.327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000850	Bornholmstraat-zuid, wegvoorstuctie	-34.245	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8222850	Gidion-zuid, herinrichting	-17.950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000940	Havens, Zwestde- en Frisehaven	-62.683	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000970	Bornholmstraat-zuid, herinrichting	2.332	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8000990	Dunkekenstraat e.o. (Dunke-, Rousenstr., Arnw.weg)	8.424	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Dunkekenstraat 2e fase	126.604	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE		-80.211	0	0	0	0	0	0	45.734	19.154	6.456	63.788
Totale kosten incl. kostenlijging en ind. rente		26.778.425	0	1.032.370	0	0	0	3.239.670	267.575	19.154	6.456	31.343.650
		31.165.000										
		Krediet:										

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

omschr. j/ving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane ver. pl. (597)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
B. Bijdragen											
Rijksbijdragen	8.169.000										
1 - Min. van Econ. Zaken, Topper I	2.169.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.169.000
2 - Min. van Econ. Zaken, Topper II	2.250.000	0	0	0	0	0	250.000	0	0	0	2.500.000
3 - EFRO	2.700.000	0	0	0	0	0	1.800.000	0	0	0	4.500.000
Provinciale bijdragen	2.803.500										
4 - GDU middelen	511.500	0	0	0	0	0	1.092.000	0	0	0	1.603.500
5 - BDU gelden	960.000	0	0	0	0	0	240.000	0	0	0	1.200.000
6 - Provincie Groningen											
Bijdragen Waterschap	462.000										
7 - bijdragen van Waterschap Hunze en Aa's	0	0	0	0	0	0	462.000	0	0	0	462.000
Gemeentelijke bijdragen	12.740.996										
Beleidsplannemiddelen:											
8 - nieuw beleid 2007, incidenteel	30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.000
9 - nieuw beleid 2006, incidenteel	145.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145.000
10 - nieuw beleid 2005, structureel	1.550.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.550.000
11 - nieuw beleid 2007, structureel	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150.000
12 - nieuw beleid 2007, structureel	1.404.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.404.000
13 - nieuw beleid 2008, incidenteel	2.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500.000
14 - nieuw beleid 2008, structureel	989.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	989.000
Overige gemeentelijke bijdragen:											
15 - Terreinwinst	473.138	0	0	0	0	0	0	0	0	0	473.138
16 - OZB fietsmiddelen	999.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	999.500
17 - Fietsnotamiddelen	688.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	688.000
18 - budget kleine verkeersmaatregelen	52.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52.000
19 - Revitalisering ISV I	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400.000
20 - bijdrage uit ISV-Bodem	275.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	275.000
21 - bijdrage uit complex 2B805 t.b.v. afronden weg aanleg Rouaanstraat	824.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	824.000
22 - bijdrage uit complex 2B802: l.h.k.v. sloicalculatie Ikea i.v.m. aanleg ontsluitingsweg	292.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	292.200
23 - bijdrage uit complex 2B807: Wilschoterdriehoek i.v.m. infrastr. t.b.v. hondenclubs	546.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	546.000
24 - bijdrage Stadsbeheer uit meerjaren investeringsprogramma onderhoud 2011-2012	440.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440.000
25 - bijdrage uit verhuurd kavels, huuroprongst mast Nozema	115.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115.500
26 - bijdrage van OCSW	20.000	0	0	0	0	0	64.458	0	0	0	179.958
27 - bijdrage uit bestemmingsplannen	25.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25.800
28 - bijdrage uit bestemmingsplannen	430.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	430.000
Bijdragen van derden:	774.957										
29 - bijdragen deelcomplexen aan visioontwikkeling/masterplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30 - bijdragen van derden, Ikea en ondernemers Bomholmstraat ZZ, Brivec	190.957	0	0	0	0	0	100.000	0	0	0	190.957
Totale bijdragen	21.866.595	0	75.000	0	0	0	4.006.458	0	0	0	25.950.053

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschr. j/ving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-jan-2015	aangegane ver. p.t. (99)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
	Opbrengsten: woningbouw:											
	totaal grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	bedrijfsster reinen:											
20C1123	Fietspaden Bornholmstraat	0										0
2BN31	Bornholmstraat-noord	0										0
2BN35	Bornholmstraat-zuid, wegconstrucitie	0										0
2BN36	Gideon-zuid, herinrichting	10.504			0	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
2BN38	Havens, Zweedse- en Finse haven	0			0	0	0	0	1.570.536	381.850	0	1.952.386
2BN47	Bornholmstraat-zuid, herverkaveling	0			0	0	0	588.000	0	0	0	588.000
2BN51	Dunckerstraat e.o. (Dunck., Rouaanstr., Antw.weg)	2.214.000			0	0	0	0	0	0	0	2.214.000
2BN54	Dunckerstraat Ze fase	0										0
	Totaal grondverkoop kantoren/bedrijfsster rein	0	2.224.504	0	0	0	0	650.874	1.633.410	444.724	440.118	5.393.630
	verkooprente											0
	reserv. ingev. goeding											0
	overboeking naar andere kavels											0
	opbrengst ver koop overig/ru grond	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	verkoop BTW	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	af te dragen verkoop BTW	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	doorgeschoven BTW	0			0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale opbrengsten exd. opbrengstenlijging	0	2.224.504	0	0	0	0	650.874	1.633.410	444.724	440.118	5.393.630
	percentage opbrengstenlijging	0,0%										
	opbrengstenlijgingstaxator				1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	OPBRENGSTENSTUJING				0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale opbrengsten ind. opbrengstenlijging	0	2.224.504	0	0	0	0	650.874	1.633.410	444.724	440.118	5.393.630
	Totaal BELASTIE ver koopopbrengsten, ind. opbrengstenlijging											
	Totaal ONBELASTIE ver koopopbrengsten, ind. opbrengstenlijging											
	SALDO A - B - C	2.687.326	0	957.370	0	0	0	-1.411.962	-1.365.835	-425.570	-433.662	-33
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis	2.687.326			2.225.034	859.189	433.629					-33
	controle	2.687.326			2.225.034	859.189	433.629					-33
	Exploitatie-resultaat op eindwaarde (31-12-2018), afgrond	0										0
	Exploitatie-resultaat per 01-01-2015	0										0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten Complex: Reorganisatie Wijkshoofdplaats Eensmaal Z.O code: Onschieding												
Somsvervalting van kosten, bijdragen en opbrengsten code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde van 01-01-15 1-jan-2015	aangegane verp. (BWP)	Nog te betalen of te ontvangen					2017	2018	Totaal	
				2012	2013	2014	2015	2016				
A. KOSTEN:												
02 BODEMONDERZOEK/-SANERING	308.047	0	14.146	0	0	0	0	0	0	0	322.193	
01 VERWIJFING	7.821.033	0	0	0	0	1.152.156	0	0	0	0	8.973.249	
03 SLOOPWERKEN	365.481	0	0	0	0	25.500	0	0	0	0	390.981	
05 BOUWRIJPMAKEN	6.785.113	0	835.556	0	0	1.049.682	192.905	0	0	0	8.861.256	
06 WOONRIJPMAKEN	5.272.046	0	0	0	0	306.000	0	0	0	0	5.578.046	
07 GROENVoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
09 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	3.728.688	0	94.380	0	0	315.575	0	0	0	0	4.138.643	
VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2.397.864	0	88.288	0	0	318.102	28.536	0	0	0	2.833.190	
BIJDRAGE AAN OVERIGE	182.304	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182.304	
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-80.211	0	0	0	0	72.695	45.734	19.154	6.456	0	64.000	
Totaal A	26.778.425	0	1.032.370	0	0	3.229.670	267.575	19.154	6.456	0	31.343.862	
B. BIJDRAGEN												
Rijksbijdragen	7.119.000	0	0	0	0	2.050.000	0	0	0	0	9.169.000	
Provinciale bijdragen	1.471.500	0	0	0	0	1.332.000	0	0	0	0	2.803.500	
Gemeentelijke bijdragen	12.601.138	0	75.000	0	0	64.458	0	0	0	0	12.740.596	
Overige bijdragen	674.957	0	0	0	0	482.000	100.000	0	0	0	1.256.957	
Totaal B	21.866.595	0	75.000	0	0	482.000	3.946.458	0	0	0	25.960.053	
C. OPBRENGSTEN												
Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kantoren/Scholen/Bedrijfstreinen	2.225.000	0	0	0	0	651.000	1.633.000	445.000	440.000	0	5.394.000	
Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overheidsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overheidsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overheidsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overheidsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overheidsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal C	2.225.000	0	0	0	0	651.000	1.633.000	445.000	440.000	0	5.394.000	
Sald A - B - C	2.686.830	0	957.370	0	0	-462.000	-567.798	-1.365.425	-425.946	-433.544	0	

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

STAT - P

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV
 Hoofdcomplex: Revitalisering bedrijventerreinen Wineschoterdijk en Eemslaan 20

Samenstelling van kosten, bijdragen en opbrengsten

code	Omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	afgepaste verpl. (ppv)	2012	2013	2014	2015	na 2015	Totaal	Verspreide begraafing 26-5-2012	Verschil
A. KOSTEN:												
02	BODEMONDERZOEK/-SANERING	308.000	0	14.000	0	0	0	0	0	322.000	438.000	-116.000
01	VERWIJNING	7.821.000	0	0	0	0	0	1.152.156	0	8.973.156	7.513.000	1.460.156
03	SLOOPWERKEN	385.000	0	0	0	0	0	25.500	0	390.500	301.000	89.500
05	BOUWRIJPMAKEN	6.783.000	0	836.000	0	0	0	1.049.682	192.905	8.861.587	4.643.000	4.218.587
06	WOONRIJPMAKEN	5.272.000	0	0	0	0	0	306.000	0	5.578.000	10.176.000	-4.598.000
07	GROENVOORZIEJENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	PLANNONTWIKKELINGSKOSTEN	3.729.000	0	94.000	0	0	0	315.575	0	4.138.575	874.000	-874.000
10	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2.386.000	0	88.000	0	0	0	318.102	28.536	2.833.038	4.128.000	12.575
15	BIJDRAGE AAN OVERIGE	182.000	0	0	0	0	0	0	0	182.000	136.000	-77.982
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-80.000	0	0	0	0	0	72.655	71.344	63.999	1.000	62.999
Totaal A		26.778.000	0	1.032.000	0	0	0	3.239.670	293.185	31.342.855	31.165.000	223.855
B. BIJDRAGEN												
	Rijksbijdragen	7.119.000	0	0	0	0	0	2.050.000	0	9.169.000	9.169.500	-500
	Provinciale bijdragen	1.471.500	0	0	0	0	0	1.332.000	0	2.803.500	2.803.500	0
	Gemeentelijke bijdragen	12.601.138	0	75.000	0	0	0	64.458	0	12.740.596	12.740.452	144
	Overige bijdragen	674.957	0	0	0	0	462.000	100.000	0	1.236.957	1.088.000	148.957
Totaal B		21.866.595	0	75.000	0	0	462.000	3.546.458	0	25.950.053	25.801.452	148.601
C. OPBRENGSTEN												
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	2.225.000	0	0	0	0	0	661.000	2.518.000	5.394.000	5.363.000	31.000
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overlig-/ruiggrond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		2.225.000	0	0	0	0	0	661.000	2.518.000	5.394.000	5.363.000	31.000
Saldi A - B - C		2.686.405	0	957.000	0	0	-462.000	-957.798	-2.224.815	-1.000	1.000	44.000

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO (Visieontwikkeling/Masterplan)

A. Raming van de kosten

hoofdfunctie 1

bijlage 2

PRS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde per 1-jan-2015	aanpassing (ppp)	2014	2015	Totaal
F1 WOONRUIMAKEN - ISG: onderzoek, Duik, Rouwst. Ark, Weg, Ind. V&T	24.004	24.004	0	0	0	0	24.004
 totaal voorrijpmaken	24.004	24.004	0	0	0	0	24.004
K1 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN Visieontwikkeling/Masterplan	0	0	0	0	0	0	0
Overhead	205.353	205.353	0	0	0	0	205.353
Projectleiding	113.666	113.666	0	0	0	0	113.666
PK: Exploitatiebeheer	171.063	171.063	0	0	0	0	171.063
PK: Exploitatiebeheer	6.722	6.722	0	0	0	0	6.722
MD: advies	8.092	8.092	0	0	0	0	8.092
RP: Stedenbouwk-viale op hoofdlijnen	48.659	48.659	0	0	0	0	48.659
V&V: verkeerskundige visie	14.613	14.613	0	0	0	0	14.613
Buurens: procescoördinatie	30.000	30.000	0	0	0	0	30.000
ISG: vaststellen masterplan v.m. presentatie	3.280	3.280	0	0	0	0	3.280
D&V: vaststellen masterplan v.m. presentatie	13.281	13.281	0	0	0	0	13.281
V&V: coördinatie ruimtelijk-verkeerskundige advisering	7.211	7.211	0	0	0	0	7.211
Handboek openbare ruimte	41.002	41.002	0	0	0	0	41.002
RP: ruimtelijke advisering mb.t. handboek o.r.	37.106	37.106	0	0	0	0	37.106
Plankosten Lb.v. bestemmingsplan	21.630	21.630	0	0	0	0	21.630
RP: herziening bestemmingsplan	4.050	4.050	0	0	0	0	4.050
MD: milieuparaaf bestemmingsplan	1.063	1.063	0	0	0	0	1.063
V&V: Herziening bestemmingsplan	0	0	0	0	0	0	0
dieetcompie geïntegreerde plankosten (door te berekenen)	25.342	25.342	0	0	0	0	25.342
GE: Oriëntatie en werksamenvoeren	15.557	15.557	0	0	0	0	15.557
ISG: inventarisatie kabels/leidingen	17.689	17.689	0	0	0	0	17.689
ISG: arsipassen/oberekenen gbb.ramingen	7.824	7.824	0	0	0	0	7.824
JZ: uitruk mbt bestemmingsplannen	0	0	0	0	0	0	0
actueliseren bestemmingsplan 2015	0	0	0	0	0	0	0
 totaal planontwikkelingskosten	806.209	806.209	0	0	0	0	806.209
P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE - opnamen stamspoor	0	0	0	0	0	0	0
 totaal bijdrage aan overige	0	0	0	0	0	0	0
Totale kosten excl. kostenlijning en rente	0	905.517	0	0	0	0	905.517

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aanvangs verpl. (ggv)	2014	2015	Totaal
F1 WOONRUIMAKEN K1 PLANNINGKOSTEN P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE	24.004 896.209 75.304	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	24.004 896.209 75.304
Totale kosten excl. kostenlijning en rente	905.517	0	0	0	0	905.517
percentagewise kostentijdfactor	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
kostenlijningfactor	0	0	0	0	0	0
KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aanvangs verpl. (ggv)	2014	2015	Totaal
F1 WOONRUIMAKEN K1 PLANNINGKOSTEN P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE	24.004 896.209 75.304	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0	24.004 896.209 75.304
SUBTOTALEN	905.517	0	0	0	0	905.517
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-45.366			0	-3.136	-48.504
A. Totale kosten incl. kostenlijning en incl. rente	860.151	0	0	0	-3.136	857.013

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

B. Bijdragen

RES code omschrijving	Beschwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangepaste verpl. (ggv)	2014	2015	Totaal
Bijdragen:						
- Friesland	235.000					235.000
- Friesland 2006 incidenteel	120.000					120.000
- LZ bestemmingsplan	25.761					25.761
	<u>380.761</u>					
Bijdragen uit deelcomplexen t.b.v. wisomwikkeling/masterplan						
20C123 Friesland Bormhoornstraat	50.000					50.000
20B05 Bormhoornstraat	10.000					10.000
20B05 Bormhoornstraat zuid, wegconstructie	32.000					32.000
20B09 Giddeon-zuid, herinrichting	155.000					155.000
20B08 Havens, Zweedse- en Frieslandhaven	0					0
20B07 Bormhoornstraat-zuid, herverkaveling	75.000					75.000
20B01 Durkenstraat o.o. (Durk., Roulastr., Anhw.weg)	10.000					10.000
20B01 Durkenstraat z.o.t.a.e	50.000					50.000
	<u>382.000</u>					
B. Totale bijdragen	964.761	0	0	0	0	964.761

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten

PBS omschrijving	boekwaarde per 01-jan-2015	boekingen van 01-jan-2015	aanpassing verpl. (ppv)	2014	2015	Totaal
Totale opbrengsten excl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0
Percentage opbrengstenlijning						
Opbrengstenlijning	0,0%			1.000,00	1.000,00	
OPBRENGSTENLIJNING				0	0	0
Totale opbrengsten incl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0
Totaal BELASTE werkopbrengsten, incl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0
Totaal ONBELASTE werkopbrengsten, incl. opbrengstenlijning	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C	-104.610	0	0	0	-3.138	-107.748
Beleidswijze per 01-01 op exploitatiebasis				-104.610	-107.748	
controle				-104.610	-107.748	

Exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2015)

-107.748

Exploitatieresultaat per 01-01-2015

-104.610

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten									
Begroefde gemeente: Herziening Bestuurseenheid Ministerieelorgaan Eemland 20									
code: Onbeschreven									
		boekwaarde	boekingen	antegane	2014	2015	Total		
		per	van 01-01 t/m	verpl.					
		1-1-2015	1-1-2015	(RV)					
A. KOSTEN:									
F1	WOONRUIMAKEN	24.004	0	0	0	0	24.004		
F1	OPBRENGSTEN	0	0	0	0	0	0		
P1	BIDRAGEN OVERIGE	75.304	0	0	0	0	75.304		
P1	Rente bijdrags de exploitatie-periode	-45.366	0	0	0	-3.138	-48.504		
Totaal A		880.151	0	0	0	-3.138	857.013		
B. BIJDRAGEN									
	Overige bijdragen	964.761	0	0	0	0	964.761		
Totaal B		964.761	0	0	0	0	964.761		
C. OPBRENGSTEN									
Totaal C		0	0	0	0	0	0		
Saldo A - B - C		-104.610	0	0	0	-3.138	-107.748		

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -uitvoering, afd. JPV

STAAT - P

Omschrijving	boekwaarde 1-12-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-12-2015	aangegane verpl. (gfp)	Nog te betalen of te ontvangen		Totaal
				2014	2015	
Samenvaldige kosten, bijdragen en opbrengsten						
Complex: ZB/NL0 Realisatie van bestuurswonen Winstcoördinatie/Estimaskaal ZO						
A. KOSTEN:						
F1 WONINGMAKEN	24.000	0	0	0	0	24.000
K1 PLANNONTWIKKELINGSKOSTEN	806.000	0	0	0	0	806.000
P1 BIJDRAGE AAN OVERIGE	75.000	0	0	0	0	75.000
Rente bijdrags de exploitatie-periode	-46.000	0	0	0	-3.138	-48.138
Totaal A	860.000	0	0	0	-3.138	856.862
B. BIJDRAGEN						
	964.761	0	0	0	0	964.761
Totaal B	964.761	0	0	0	0	964.761
C. OPBRENGSTEN						
	0	0	0	0	0	0
Totaal C	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C	-104.761	0	0	0	-3.138	-107.899

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Beschrijving	2015		2014		Total
	Boekwaarde per 01-01	Boekwaarde boekingen	afv.	nao te betalen of te ontvangen	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
A. Totale kosten	0	906.517	0	0	906.517
B. Totale bijdragen	0	904.761	0	0	904.761
C. Totale opbrengsten	0	0	0	0	0
Saldo tussen kosten en opbrengsten	(b)	-58.244	0	0	-58.244
rente volgens renteberekening	(c)	-45.366	0	0	-45.366
Boekwaarde per 31-12	(a)+(b)+(c)	-104.610	0	0	-107.748

RENTEBEREKENING

	2015	2014	Total
	31-12	31-12	
Rente per 31-12:			
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	0	-3.138	-48.504
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)	0	0	0
rente volgens renteberekening per 31-12			-3.138
rente tijdens de exploitatie periode			-48.504

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

PBS code	omschrijving	een- heid	hoeveel- heid	prijs per eenheid	kosten (of uren)	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN - aardeel in visieontwikkeling/maesterplan - kosten planontwikkeling volgens nummering - PRO: projectmanagement + PRO Algemeen		doorberekening vanuit 2BN06 %	121.000 15,00	121.000 264.000	121.000						121.000
	- RP: siedenbouwkundig ontwerp				886 u	90.626		4.097				94.723
	- V & V, verkeersk. begeel., aansl., Ikea op Bornholmstraat				531 u	58.764		3.852				62.616
	- VGO, planeconomie en expl. beheer				364 u	53.951		2.436				53.951
	- IGG: raming uitvoeringsmaatregelen/civ. techn. begeleiding			58.000	522 u	3.364		202				5.800
	- DHV onderzoek omsluiting percelen				256 u	57.788						58.000
	- GeoInfo: Landmeekundige werkzaamheden				295 u							0
	- FIA: Exploitatiebeheer				42 u	14.081						14.081
	afronding: v.n. boekwaarde staat-P											0
	totaal planontwikkelingskosten				2.886 u	399.584	0	10.587	0	0	0	410.171
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT - v + t kosten			0,00	0							0
	vlgsvoorbereiding: aansl. Ikea herinrichting Bornholmstraat			36.759 372,320		47.825 346.937		25.384				47.825 372.321
	totaal voor bereiding en toezicht		verstrekt budget	409,079		394.762	0	25.384	0	0	0	420.146
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente					2.566.656	0	35.971	0	0	0	2.602.627

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (egv)	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	11.350	0	0	0	0	0	11.350
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	1.760.960	0	0	0	0	0	1.760.960
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	399.584	0	10.587	0	0	0	410.171
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	394.762	0	25.384	0	0	0	420.146
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	2.666.656	0	35.971	0	0	0	2.602.627
	Percentage kostenstijging							
	kostenstijgingsfactor	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	
	KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (egv)	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	11.350	0	0	0	0	0	11.350
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	1.760.960	0	0	0	0	0	1.760.960
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	399.584	0	10.587	0	0	0	410.171
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	394.762	0	25.384	0	0	0	420.146
	SUBTOTALEN	2.666.656	0	35.971	0	0	0	2.602.627
	RENTE TIJDENSDE EXPLOITATIEPERIODE	-57.327					-13.324	-70.651
A.	Totale kosten incl. kostenstijging en ind. rente	2.609.329	0	35.971	0	0	-13.324	2.531.976

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (egv)	2013	2014	2015	Totaal
	Bijdragen:							
	Gemeentelijke bijdragen							
	- nieuw beleid 2006, incidenteel	250.000						250.000
	- nieuw beleid 2006, structureel	680.000						680.000
	- nieuw beleid 2007, incidenteel	120.000						120.000
	Rijksbijdrage, min. van EZ:							
	- Topper 1 subsidie t.b.v. reconstr. Bomholmstr.-nld	1.452.000						1.452.000
	- Topper 1 subsidie t.b.v. bypass rond de vmi I'kea		1.452.000					0
	Overige bijdragen:							
	- bijdrage uit complex I'kea (elocalculatie)	140.000						0
	- bijdrage van I'kea in ontstijling	100.000						259.231
	- bijdrage Lesaulles in aanleg parkeervoorzieningen	19.350						90.957
	- bijdrage Kwint in aanleg parkeervoorzieningen	39.150						0
	- bijdrage Waterschap Hunze en Aa's in kadeverhoging						240.000	240.000
B.	Totale bijdragen	2.800.500		0	0	0	240.000	3.092.188

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten

PBS omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (egv)	2013	2014	2015	Totaal
Opbrengsten: woningbouw:							
totaal grondverkoop woningbouw	0	m2		0	0	0	0
bedrijfsrechten:							
- Interne levering, onbelast							
totaal grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsrechten	0		0	0	0	0	0
verkooprente							
reser veringsvergoeding							
overboeking naar andere kavels							
opbrengst verkoop over ig/tuigruond	0		0	0	0	0	0
verkoop BTW	0		0	0	0	0	0
af te dragen verkoop BTW door geschoven BTW	0	bijv.	0	0	0	0	0
Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging	0		0	0	0	0	0
percentage opbrengstenstijging		3,0%					
opbrengstenstijgingsfactor				1,0000	1,0000	1,0000	
OPBRENGSTENSTIJGING				0	0	0	0
Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging	0		0	0	0	0	0
Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging	0		0	0	0	0	0
Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging	0		0	0	0	0	0
SALDO A - B - C	-342.859		35.971	0	0	-253.324	-560.212
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis							
				0	0	-342.859	-560.212
Exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2015), afgerond	-560.212			0	0	-342.859	-560.212
Exploitatieresultaat per 01-01-2015, afgerond	-543.895			0	0	-342.859	-560.212
			controle	0	0	-342.859	-560.212

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten									
Complex: ZBN31 Bornholmstraat NZ									
code	Omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegate verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen			Totaal	
					2013	2014	2015		
A.	KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK-/SAMERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	11.350	0	0	0	0	0	11.350	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	1.760.960	0	0	0	0	0	1.760.960	0
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	399.584	0	10.587	0	0	0	410.171	0
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	394.762	0	25.384	0	0	0	420.146	0
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-57.327	0	0	0	0	-13.324	-70.651	0
Totaal A		2.509.329	0	35.971	0	0	-13.324	2.531.976	0
B.	BIJDRAGEN								
	Gemeentelijke bijdragen	1.050.000	0	0	0	0	0	1.050.000	0
	Rijksbijdragen	1.452.000	0	0	0	0	0	1.452.000	0
	Overige bijdragen	350.000	0	0	0	0	240.000	590.000	0
Totaal B		2.852.000	0	0	0	0	240.000	3.092.000	0
C.	OPBRENGSTEN								
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsstraten	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvoeding	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overlig-/tuigronde	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-342.671	0	35.971	0	0	-253.324	-560.024	0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV
 complex: Bornholmstraat NZ

STAAT - P

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten		boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegeve verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen			Totaal
Complex: 28N31 Bornholmstraat NZ					2013	2014	2015	
code		Omschrijving						
A. KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERMERVING	11.000	0	0	0	0	0	11.000
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	1.761.000	0	0	0	0	0	1.761.000
G1	GROENVORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	400.000	0	11.000	0	0	0	411.000
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	395.000	0	25.000	0	0	0	420.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-57.000	0	0	0	0	-13.324	-70.324
Totaal A		2.510.000	0	36.000	0	0	-13.324	2.532.676
B. BIJDRAGEN								
	- Gemeentelijke bijdragen	1.050.000			0	0	0	1.050.000
	- Rijksbijdragen	1.452.000	0	0	0	0	0	1.452.000
	- Overige bijdragen	350.000	0	0	0	0	240.000	590.000
Totaal B		2.852.000	0	0	0	0	240.000	3.092.000
C. OPBRENGSTEN								
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsstraten	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overlig-/tuigruond	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-942.000	0	36.000	0	0	-253.324	-559.324

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

	nog te betalen of te ontvangen				Total
	2013	2014	2015	2015	
Boekwaarde per 01-01					
	boekwaarde	boekingen	agv		
	(a)				
A. Totale kosten	2.666.666	0	0	0	2.666.667
B. Totale bijdragen	2.652.188	0	35.971	240.000	3.092.188
C. Totale opbrengsten	0	0	0	0	0
Saldo tussen kosten en opbrengsten	-285.532	0	35.971	-240.000	-489.561
rente volgens renteberekening	-57.327			-13.324	-70.651
Boekwaarde per 31-12	(a)+(b)+(c)				-560.212

RENTEBEREKENING

	rente in boekwaarde				Total
	2013	2014	2015	2015	
Rente per 31-12:					
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)				-10.286	-67.613
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)	0			-3.038	-3.038
rente verlies/rentewinst per 31-12				-13.324	-70.651
rente tijdens de exploitatie-periode					-70.651

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV

Herinrichting Borholmstraat-Zuid

bijlage 4

Datum: 01-jan-15
 1. REVI Herziening GREX 2015 t.d. 22-jan-2015 met boekwaarde per 10-
 hoofdproject 3

06-feb-15
 08:51 PM

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	hoeveelheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-jan-2015	aangegane verpl. (gpp)	2012	2013	2014	2015	Totaal
B1	VERWERVING												0
	totaal verwerving				0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1	BODEM ONDERZOEK/SANERING												0
	totaal bodemsanering				0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN												0
	totaal sloopwerk				0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJM AKEN												0
	totaal bouwrijpmaken				0	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJM AKEN / HERINRICHTING					487.854							487.854
	- Herinrichting voorzieningen - bijdrage van SB voor aanwinsten + materialen (memoriaalboeking!) zie voorstelstuk: opstelling voor Stadsbeheer d.d. 6 nov. 2008				€ 301.564 verwerkt in boekwaarde	487.854	0	0	0	0	0	0	487.854
	totaal woonrijpmaken				0	487.854	0	0	0	0	0	0	487.854
G1	GROENVOORZIENINGEN												0
	- opgenomen in F1: woonrijpmaken				0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal groenvoorzieningen				0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN												0
	totaal kunstwerken				0	0	0	0	0	0	0	0	0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-jan-2015	aanvangse verpl. (80%)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWIJVING	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN / HERINRICHTING	487.854	0	0	0	0	0	0	487.854
G1	GROEV/CORZZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	174.084	0	0	0	0	0	0	174.084
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	151.151	0	0	0	0	0	0	151.151
	Totale kosten excl. kostentilgijng en rente	823.089	0	0	0	0	0	0	823.089
	percentage kostentilgijng	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	kostentilgijngsfactor	2,0%							
	KOSTENTILGJNG	0	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENTILGJNG EN RENTE

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-jan-2015	aanvangse verpl. (80%)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWIJVING	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN / HERINRICHTING	487.854	0	0	0	0	0	0	487.854
G1	GROEV/CORZZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	174.084	0	0	0	0	0	0	174.084
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	151.151	0	0	0	0	0	0	151.151
	SUBTOTALEN	823.089	0	0	0	0	0	0	823.089
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-34.245	0	0	0	0	0	-6.155	-40.400
A.	Totale kosten incl. kostentilgijng en incl. rente	788.844	0	0	0	0	0	-6.155	782.689

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-12-2015	aangegane verpl. (tgv)	2012	2013	2014	2015	Totaal
	Rijksbijdrage	666.000							666.000
	- Ministerie van Economische Zaken: Topper subsidie								
	- Gemeentelijke bijdrage:	75.000							75.000
	- kazendrivrijbe beleidsruimte 2006, incidenteel	253.000							253.000
	- kazendrivrijbe beleidsruimte 2008, structureel								
B.	Totale bijdragen	994.000	0	0	0	0	0	0	994.000

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten									
PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-jan-2015	aangegne verpl. (epv)	2012	2013	2014	2015	Totaal
	Opbrengsten: woningbouw:								
	totaal grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0
	nr2	0							
	bedrijfsreken:								
	Interne bezetting, subsidie						0		0
	totaal grondverkoop/leaserechten/bedrijfsreken	0			0	0	0	0	0
	verkooprente								0
	reserveringvergoeding								0
	overboeking naar andere kavels								0
	opbrengst: verkoop overlig/tuig end								0
	verkoop BTW	0			0	0	0	0	0
	opbrengst: verkoop BTW	0			0	0	0	0	0
	opbrengsten BTW	0			0	0	0	0	0
	bijv.								
	Totaal opbrengsten excl. opbrengstenlijng	0	0	0	0	0	0	0	0
	percentage opbrengstenlijng				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
	opbrengstenlijngfactor								
	OPBRENGSTENLJNG				0	0	0	0	0
C.	Totaal opbrengsten incl. opbrengstenlijng	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal BELAST E verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijng	0			0	0	0	0	0
	Totaal ONBELAST E verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijng	0			0	0	0	0	0
SALDO A - B - C		-205.156	0	0	0	0	0	-6.155	-211.311
	Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis								
	exploitatie				0	0	0	-205.156	-211.311
	Exploitatie-resultaat op eindwaarde (01-01-2015), afger end	-205.156							-211.311

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten		boekwaarde per 1-1-2015	boekingen van 01-01 t/m 31-12-2015	aangegane verpl. (CPV)	Nog te betalen of te ontvangen			Totaal
omschrijving	code				2012	2013	2014	
A. KOSTEN:								
A1	BODEMONTREK-/SANERING	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN / HERINRICHTING	487.854	0	0	0	0	0	487.854
G1	GROEV-/OORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLAANKONTAKKELINGSKOSTEN	174.084	0	0	0	0	0	174.084
	OPBRENGSTEN TOEGESCHREVEN	151.151	0	0	0	0	0	151.151
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-34.259	0	0	0	0	0	-34.259
Totaal A		788.844	0	0	0	0	0	788.844
B. BIJDRAGEN								
	Rijksbijdragen	666.000	0	0	0	0	0	666.000
	Overige bijdragen	328.000	0	0	0	0	0	328.000
Totaal B		994.000	0	0	0	0	0	994.000
C. OPBRENGSTEN								
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfssterren	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvoeding	0	0	0	0	0	0	0
	Overbodig naar andere kwakels	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/buitgrond	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-205.156	0	0	0	0	0	-211.311

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

STAAT - P

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV
 Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten
 Complex: ZBK35: Borntoerstraat Zuid, herinrichting
 Omschrijving

	boekwaarde per 1-1-2015	boekingen van 01-01-2015 tot 31-12-2015	aangegane verpl. (997)	Nag te betalen of te ontvangen		Totaal
				2015	2016	
A. KOSTEN:						
A1 BODEMONTWERK/SANERING	0	0	0	0	0	0
B1 VERWERVING	0	0	0	0	0	0
C1 SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRIJPMAKEN	488.000	0	0	0	0	488.000
F1 WOONRIJPMAKEN / HERINRICHTING	0	0	0	0	0	0
G1 GROEN/OORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0
K1 PLANKONTWIKKELINGSKOSTEN	174.000	0	0	0	0	174.000
OPBRENGSTEN OVERIG/BUIGROND	16.000	0	0	0	0	16.000
RENTEN TUSSEN PERIODES	0	0	0	0	0	0
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE PERIODE	-34.000	0	0	0	0	-34.000
Totaal A	788.000	0	0	0	0	788.000
B. BIJDRAGEN						
- Rijksbijdragen	666.000	0	0	0	0	666.000
- Overige bijdragen	328.000	0	0	0	0	328.000
Totaal B	994.000	0	0	0	0	994.000
C. OPBRENGSTEN						
Woningbouw	0	0	0	0	0	0
Kantoren/Scholen/Bedrijfsruimten	0	0	0	0	0	0
Verkooprente	0	0	0	0	0	0
Reserveringsvoorziening	0	0	0	0	0	0
Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0
Opbrengst verkoop overig/buig grond	0	0	0	0	0	0
Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0
Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0
Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0
Totaal C	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C	-205.000	0	0	0	0	-205.000

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatierente	3,00%									
	Boekwaarde per 01-01									
	(a)	boekwaarde	boekingen	opv	inop te besteden of te ontvangen	2012	2013	2014	2015	Totaal
A. Totale kosten		823.089	0	0	0	0	0	0	0	823.089
B. Totale bijdragen		994.000	0	0	0	0	0	0	0	994.000
C. Totale opbrengsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldobusskosten en opbrengsten	(b)	-170.911	0	0	0	0	0	0	0	-170.911
rente volgens renteberekening	(c)	-34.245	0	0	0	0	0	0	-6.155	-40.400
Boekwaarde per 31-12	(a)+(b)+(c)	-205.156	0	0	0	0	0	0	-211.311	

RENTEBEREKENING

	rente in boekwaarde	31-12	2012	2013	2014	2015	Totaal
Rente per 31-12							
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)		2015. mnd	0	0	0	-6.155	-40.400
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)			0	0	0	0	0
- t.g.v. retrospectieve w-methode (randmatig invoer vanuit berekening order "A")			0	0	0	0	0
renteoverlijes/rente winst per 31-12			0	0	0	-6.155	-40.400
rente(t)ijdens de exploitatie per lods							-40.400

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -uitvoering, afd. JPV

Gideon-zuid herinrichting

Datum: 01-jan-18
 filenaam: 1-REVI Herziening GREX-2015 d.d. 22-jan-2015 met boekwaarde per 10-12-2014

primordiaum: 06-feb-15
 printtijd: 08:51 PM

bijlage 5

hoofdproject 4

A. Raming van de kosten

FRS omschrijving	omschrijving	opp. ha	hoeveelheid	prijs eenheid	kosten	boekwaarde 1-jan-2015	boekingen 1-jan-2015	aangegane waarde (totaal)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
B1	VERWERVING - grondstaalkoop van Kiriike - grondstaalkoop van Runner - grondstaalkoop van Valmeer/Dijkstra (Galagher) - herwinninggroen onvoorzien - Huidsteejaring in veldstukken		kozewielgig 00-010 m2 m2 m2	1,0912 1,422 1,476 1,594 2,038	242.311 125.460 131.325 92.736	242.311 121.053 131.325 1.790										0 242.311 121.053 131.325 0 1.790
	total vererving				496.449	496.449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	496.449
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING - milieukundige begeleiding tijdens uitvoering - bodemonderzoek - monitoring stad 2012, 2015 en 2018				50.000 /m	102.102		6.543	6.543							108.645
	total bodemonderzoek				133.902	133.902	0	6.543	6.543	0	0	0	0	0	0	140.445
C1	SLOOPWERKEN - sloop operatie Huidstee				42.000 /m	8.950		0	0	0	0	0	0	0	0	8.950
	total sloopwerk				8.950	8.950	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.950
E1	BOUWRIJPMAKEN fase 1: verandering Gideonweg fase 2 en 3: sanering en asfalg uitlijning fase 4: (reangel) GG-23-04-2008- bouwplan 1.720(m) - weg aanleg van Gideonbrug tot Borndimmarasat/vervoersentrum		m1 m1	350 1,547	661.490					681.490						0 322.885 2.072.369 681.490
	total bouwrijpmaken				2.676.919	2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
F1	WOONRIJPMAKEN - opperemen in kosten bouwrijpmaken				0	0										0
	total woonrijpmaken				0	0										0
G1	GROENVOORZIENINGEN - opperemen in kosten bouwrijpmaken				0	0										0
	total groenvoorzieningen				0	0										0
	total bouwrijpmaken				2.676.919	2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
	total woonrijpmaken				0	0										0
	total groenvoorzieningen				0	0										0
	total groenvoorzieningen				0	0										0

Fase 1,2 en 3:
 * 1 Nib.: onvoorzien sanering uitruime 2009-2: 50.000 x 1,0639 + 1.000.000 x 1,0927 = 162.315 i.v.m. meewerk
 - benodigde budgetaanvulling o.b.v. meewerkstaat (GG oud. 23-10-2008 (66.368-MD) totaal van 34.954*)
 - opgevoerd in
 - bouwrijpmaken verhuurbare leasels, Wiering, Kibaco e.a
 - overhoeving budget naar 800.000-40 Bomhofstraat Zuid, herverhaling

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

PBS omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (exp)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
I1	KUNSTWERKEN														0
	totaal kunstwerken			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN														0
	- aanpak in vastontwikkelingsmasterplan				155.000	155.000									155.000
	- kosten planontwikkeling	%	0	0	0	0									0
	- kosten voorvoorzieningen	%	0	0	0	0									0
	- vastontwikkelingskosten				184.408	184.408									184.408
	- projectleiding				105.842	105.842	0								105.842
	- stedenbouwkundig inrichtingsplan (RF)				73.531	73.531									73.531
	- verkenkundige afbakening (V&V)				3.790	3.790									3.790
	- technische en financiële werkzaamheden				9.738	9.738									9.738
	- F&A; Exploitatiedoelwit (m.i.v. 2009)				98.416	98.416									98.416
	- kosten voorvoorzieningen				2.917	2.917									2.917
	- F&A of deens Zuid				2.917	2.917									2.917
	- overheveling budget naar 800840 Bomholstraat Zuid, herverdeling				0	0									0
	totaal planontwikkelingskosten			699.221	638.942	638.942	0	0	0	0	0	0	0	0	638.942
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT														0
	- V+T fase 1				188.197	188.197									188.197
	- V+T fase 2				267.741	267.741									267.741
	- voorbereiding en directievoering (excl. aanleg onvoorzien/monitoring)	%	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
	- voorbereiding en directievoering onvoorzien (idem)	%	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
	- V+T t/m bodemonderzoek/ultr. Nrd. Rec. Mij				3.878	3.878									3.878
	- overheveling budget naar 800840 Bomholstraat Zuid, herverdeling				3.294	3.294									3.294
	totaal voorbereiding en toezicht			0	463.110	463.110	0	0	0	0	0	0	0	0	463.110
	Totale kosten excl. kostenlijging en rente				4.416.170	4.416.170	0	6.543	0	0	0	0	0	0	4.424.713

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (exp.)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK/SANERING	133.302	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	140.445
B1 VERWERVING	486.449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	486.449
E1 BOUWRIJPMAKEN	6.987	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.987
F1 WOONRIJPMAKEN	2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
G1 GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	638.942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638.942
VOORBEREIDING EN TOEZICHT	463.110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463.110
Totaal kosten oec. kostenstijging en rente	4.418.170	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	4.424.713
percentage kostenstijging	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	
kostenstijgingfactor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (exp.)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK/SANERING	133.302	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	140.445
B1 VERWERVING	486.449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	486.449
E1 BOUWRIJPMAKEN	6.987	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.987
F1 WOONRIJPMAKEN	2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
G1 GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	638.942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638.942
VOORBEREIDING EN TOEZICHT	463.110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	463.110
SUBTOTALEN	4.418.170	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	4.424.713
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-17.950	0	0	0	0	0	-6.143	-9.089	-11.248	-19.089	-64.000
A. Totaal kosten incl. kostenstijging en incl. rente	4.400.220	0	6.543	0	0	0	-6.143	-9.089	-11.248	-19.089	4.360.719

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Rekening van de opbrengsten												
PBS omschrijving	code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (exp)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
Opbrengsten:												
woningbouw:												
totaal grondverkoop/woningbouw												
	m2	0			0	0	0	0	0	0	0	0
bedrijfsterreinen:												
- verhuurbaar terrein (b.v. schiedvereniging (2,50m2))	m2	5.465	10,00	54.650				5.465	5.465	5.465	38.295	54.650
- verhuurbare kavels aan Nive Wineschoterdijk (westzijde) (3,00m2)	m2	4.500	70,00	916.500				91.650	31.500	31.500	220.500	916.500
- Vrieling	m2	650	650	130.000				13.000	13.000	13.000	97.383	130.000
- K&M	m2	2.303	60,40	139.080				13.909	13.909	13.909	97.383	139.090
- huurtoelagen 5 hondencubus (500 euro per hondencubus per jaar) (grondprijt epgt = 10 x jaarkuur)	m2	33.730	0,74	25.000				2.500	2.500	2.500	17.500	25.000
Exploitatiekosten				10.504								10.504
Delfici: 80006812 EXPLST Gideon Zuid												
totaal opbrengste verhuurbaar terrein	m2	47.688						62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
totaal grondverkoop/terreinen/bedrijfsterreinen												
		639.740			0	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
verkooprente												
reserveringsvoeding												0
overboeking naar andere kavels												
opbrengste verkoop overliggende grond												0
verkoop BTW		0		0								0
af te dragen verkoop BTW		0		0								0
doorgeschoven BTW	bijv.	0		0								0
Totaal opbrengsten e.d. opbrengstenlijging												
		639.740	10.504	0	0	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
percentage opbrengstenlijging												
opbrengstenlijgingfactor					1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
OPBRENGSTENLIJGING												
C. Totaal opbrengsten ind. opbrengstenlijging												
		10.504	10.504	0	0	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, ind. opbrengstenlijging												
		10.504	10.504	0	0	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	639.244
Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijging												
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C												
		-144.826	0	6.543	0	0	0	-133.475	-71.983	-74.122	-469.206	-877.531
Beleidsplan per 01-01 op exploitatiebasis												
								-144.826	-271.759	-343.721	-417.843	-877.049
Contrôle												
					0	0	0	-144.826	-271.759	-343.721	-417.843	-877.049
Exploitatie resultaat op de indaar de (31-12-2018), af grond												
												-877.049
Exploitatie resultaat per 01-01-2015, af grond												
												-779.247

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten		Naq te posteiden of te ontvangen										Totaal
Complex: ZBNS33, Groen-Zuid, landerdring												
code	Omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (a/p)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
A. KOSTEN:												
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING	133.902	0	6.543	0	0	0	0	0	0	0	140.445
B1	BEREIDING	483.449	0	0	0	0	0	0	0	0	0	483.449
E1	SCHEUTEN	6.543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.543
E1	BOUWRIJPMAKEN	2.676.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.676.917
G1	WOONRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G1	GROEN/COORZIEJINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	638.942	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638.942
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	483.110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	483.110
	RENTE TIJDENS DE EXPLOATIE-PERIODE	-17.360	0	0	0	0	-6.143	-9.089	-11.249	-19.089	0	-64.000
	Totaal A	4.400.220	0	6.543	0	0	0	-6.143	-9.089	-11.249	-19.089	4.360.713
B. BIJDRAGEN												
	Rijksbijdragen	1.429.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.429.000
	Overige bijdragen	3.105.542	0	0	0	0	64.458	0	0	0	0	3.170.000
	Totaal B	4.534.542	0	0	0	0	64.458	0	0	0	0	4.598.000
C. OPBRENGSTEN												
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsstraten	11.000	0	0	0	0	63.000	63.000	63.000	63.000	440.000	640.000
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvoopdoing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-ruigruud	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal C	11.000	0	0	0	0	63.000	63.000	63.000	63.000	440.000	640.000
	Saldo A - B - C	-146.322	0	6.543	0	0	-133.601	-72.089	-74.249	-459.089	0	-878.297

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

STAAT - P

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -uitvoering, afd. JPV

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex: ZBK38, Grono-Zuid, Samenleving
code: Omschrijving

	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (apv)	Nog te betalen of te ontvangen			Totaal
				2012	2013	na	
A. KOSTEN:							
A1 BODEMONDERZOEK/SANERING	134.000	0	7.000	0	0	0	141.000
I1 BOUWRIJLEN	4.000	0	0	0	0	0	4.000
C1 SLOOPWERKEN	9.000	0	0	0	0	0	9.000
E1 BOUWRIJPMAKEN	2.677.000	0	0	0	0	2.677.000	0
F1 WOONRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
G1 GROENVoorzieningen	0	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	658.000	0	0	0	0	0	658.000
K1 PLANTONTWIKKELINGSKOSTEN	483.000	0	0	0	0	0	483.000
COÖRDINERINGSKOSTEN	-18.000	0	0	0	0	0	-18.000
RENTENUBERNSDEEXPLOITATIEPERIODE							-45.569
Totaal A	4.400.000	0	7.000	0	0	-45.569	4.361.432
B. BIJDRAGEN							
- Rijksbijdragen	1.429.000	0	0	0	0	0	1.429.000
- Overigebijdragen	3.105.542	0	0	0	0	64.499	3.170.000
Totaal B	4.534.542	0	0	0	0	64.499	4.599.000
C. OPBRENGSTEN							
Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0
KantorenScholenBedrijfsarrnen	11.000	0	0	0	0	628.000	640.000
Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0
Reserveringsvoeding	0	0	0	0	0	0	0
Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0
Opbrengst verkoop overig-huigron	0	0	0	0	0	0	0
Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0
Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C	11.000	0	0	0	0	628.000	640.000
Saldo A - B - C	-146.542	0	7.000	0	0	-739.039	-877.569

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Boekwaarde per 01-01	3,00%							Total
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
Boekwaarde per 01-01	0	0	0	-144.826	-271.758	-343.721	-417.843	-877.049
A. Totale inkomsten	4.419.170	0	0	0	0	0	0	4.424.713
B. Totale uitgaven	4.536.542	0	0	64.458	0	0	0	4.601.000
C. Totale opbrengsten	10.504	0	0	62.874	62.874	62.874	440.118	638.244
Saldo inkomsten en opbrengsten	-1.126.876	0	0	-127.332	-62.874	-62.874	-440.118	-813.531
rente volgens renteberekening	-17.950	0	0	-6.143	-9.089	-11.248	-19.088	-63.518
Boekwaarde per 31-12	-144.826	-271.758	-343.721	-417.843	-497.091	-589.149	-698.267	-1.376.115

RENTEBEREKENING

2015: mnd	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Rente per 31-12:	0	0	0	-4.345	-8.163	-10.312	-12.535	-53.295
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	0	0	0	-1.738	-368	-569	-655	-3.270
- over de boekwaarde (2 jaar à rentepercentage)	0	0	0	0	0	0	0	0
- 1/2 v. respectieve btw-methode (handstaalige inwerk vanuit berekening onder "A")	0	0	0	0	0	0	0	0
renteverlies/rentewinst per 31-12	0	0	0	-6.143	-9.089	-11.248	-19.088	-63.518

rente tijdens de exploitatieperiode

-63.518

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV

Exploitatie-begroting (Zweedse en Finse) Havens

bijlage 6

A. Raming van de kosten

hoofproject 5

PBS code	omschrijving	cap- heid	hoeveel- heid	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verp. (tjg)	2012	2013	2014	2015	Totaal
B1	VERWERVING					0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal verwerving				0	0	0	0	0	0	0	0	0
A1	BODEM ONDERZOEK/SANERING					0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal bodemsanering				0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN					0	0	0	0	0	0	0	0
	- onderhoud tijdelijke ontsluiting Finse Haven				0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- verplaatsing Kluisenstager uit Finse Haven				250	16.700	9.750	0	0	0	0	0	10.000
	- Zweedse Haven, afweking en inrichting				16.700	16.700	0	0	0	0	0	0	16.700
	- verplaatsing droogdok Het Noorden				7.080	7.080	0	0	0	0	0	0	7.080
	totaal bouwrijpmaken				0	24.030	0	9.750	0	0	0	0	33.780
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN					17.039							17.039
	- Vraagstukontwikkeling					65.601							65.601
	- Projectmanagement					4.258							4.258
	- RP- Stedenbouwkundig inrichtingsplan					1.724							1.724
	- FIA Exploitatiebeheer					88.622							88.622
	totaal planontwikkelingskosten				0	88.622	0	0	0	0	0	0	88.622
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT			0	15%	0	0	0	0	0	0	0	0
	- V + T ontsluitingswerken					0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal voor bereiding en toezicht				0	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE					3.000							3.000
	- afkopsom Ijglaats ponton Erik					3.000							3.000
	totaal bijdrage aan fondsen				0	3.000	0	0	0	0	0	0	3.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				0	115.652	0	9.750	0	0	0	0	125.402

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS omschr j/ving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (agv)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1 VERWIJVING	0	0	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRUJPWAKEN	24.030	0	9.750	0	0	0	0	33.780
K1 FLANONTWIKKELINGSKOSTEN	88.622	0	0	0	0	0	0	88.622
P1 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	0	0	0	0	0	0	0	0
BIDRAGE AAN OVERIGE	3.000	0	0	0	0	0	0	3.000
Totale kosten excl. kostenstijging en rente	115.652	0	9.750	0	0	0	0	125.402
percentage kostenstijging kostenstijgingsfactor 2,0%								
	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0200	
KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS omschr j/ving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (agv)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1 BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1 VERWIJVING	0	0	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRUJPWAKEN	24.030	0	9.750	0	0	0	0	33.780
K1 FLANONTWIKKELINGSKOSTEN	88.622	0	0	0	0	0	0	88.622
P1 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	0	0	0	0	0	0	0	0
BIDRAGE AAN OVERIGE	3.000	0	0	0	0	0	0	3.000
SUBTOTALEN	115.652	0	9.750	0	0	0	0	125.402
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	-62.683						-7.990	-70.673
A. Totale kosten incl. kostenstijging en ind. rente	52.969	0	9.750	0	0	0	-7.990	54.729

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

B. Bijdragen													
PBS code	omschr i/ving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (agv)	2012	2013	2014	2015	Totaal				
	Rijksbijdragen: - Min. van Econ. Zaken, Topper I - Generellijk bijdragen. - Terranwinst - nieuw beleid 2006, structureel	51.000 238.138 35.000							51.000 238.138 35.000				
B.	Totale bijdragen	324.138	0	0	0	0	0	0	324.138				

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten

PBS omschr i/jving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (agv)	2012	2013	2014	2015	Totaal
Opbrengsten: - niet naar gespecificeerd totaal grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0
kantoren/scholen/bedrijfssterren: - belaste levering - interne levering, onbelast	0	0	0	0	0	0	0	0
totaal grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfssterren	0	0	0	0	0	0	0	0
verkooprente reserveringsvergoeding overboeking naar andere kavels opbrengstverkoop over ig-/tuingrond verkoop BTW af te dragen verkoop BTW door geschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale opbrengsten excl. opbrengstenlijging	0	0	0	0	0	0	0	0
percentage opbrengstenlijging opbrengstenlijgingsfactor	0,0%			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
OPBRENGSTENLIJGING				0	0	0	0	0
C. Totale opbrengsten incl. opbrengstenlijging	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijging	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenlijging	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C	-271.169	0	9.790	0	0	0	-7.990	-269.409
Boekwaarde per 01-01 op exploitatiebasis							-271.169	-269.409
Exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2015)							-271.169	-269.409
Exploitatieresultaat per 01-2015								-261.562

controle

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten Complex 2B138: (Zweeds en Finse) Havens		Nog te besteden of te ontvangen					Totaal		
code	Omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangelegene verpl. (eqv.)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A.	KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	VERWIJERING	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	24.030	0	9.750	0	0	0	0	33.780
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	88.622	0	0	0	0	0	0	88.622
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	3.000	0	0	0	0	0	0	3.000
	Rente tijdens de exploitatie-periode	-62.683	0	0	0	0	0	-7.990	-70.673
Totaal A		52.969	0	9.750	0	0	0	-7.990	54.729
B.	BIJDRAGEN								
	Rijksbijdragen	51.000	0	0	0	0	0	0	51.000
	Gemeentelijke bijdragen	273.138	0	0	0	0	0	0	273.138
Totaal B		324.138	0	0	0	0	0	0	324.138
C.	OPBRENGSTEN								
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfssterren	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/uigruond	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-271.169	0	9.750	0	0	0	-7.990	-269.409

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

		STAAT - P					
Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten		boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01-15	aangegane verpl. (agp)	Nog te betalen of te ontvangen 2012	2013	Totaal
code	omschrijving						
A.	KOSTEN:						
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	0	0	0	0	0	0
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	24.000	0	10.000	0	0	34.000
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	89.000	0	0	0	0	89.000
P1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	0	0	0	0	0	0
	BLDRAGE AAN OVERIGE	3.000	0	0	0	0	3.000
	Rente tijdens de exploitatie-periode	-63.000	0	0	0	-7.990	-70.990
Totaal A		53.000	0	10.000	0	-7.990	55.010
B.	BIJDRAGEN						
	- Rijksbijdragen	51.000	0	0	0	0	51.000
	- Overige bijdragen	273.138	0	0	0	0	273.138
Totaal B		324.138	0	0	0	0	324.138
C.	OPBRENGSTEN						
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfssterreinen	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/uitgrond	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-271.138	0	10.000	0	-7.990	-269.128

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN												
PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde van 0-01 jan 1-jan-2015	aanpakwaarde (m³)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1	BOERENONDERZOEK/SAMENING	31.713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.713
B1	VERWERVING	2.986.572	0	0	0	0	0	1.072.156	0	0	0	4.058.688
C1	S.O.P.V.E.R.B.E.N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRUIMAKEN	31.186.196	0	826.306	0	0	0	1.020.930	186.614	0	0	52.281.446
G1	GRONTOORZIEKINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H1	KUNSTVERBODEN (kosten in boekwaarde (q.v. van BRM))	730.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	730.936
K1	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	539.460	0	65.304	0	0	0	248.368	0	0	0	1.036.646
	VOORBEREIDINGEN TOEZICHT							251.865	27.812	0	0	886.041
	Totaal kosten excl. kostenafwijking en rente	7.474.759	0	947.056	0	0	0	2.602.509	213.226	0	0	11.227.553
	Declaratie (commissie) g/m											
	aanpakwaarde (m³)		1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030	1.030
	KOSTENSTELINGEN	0	0	0	0	0	0	52.050	8.614	0	0	60.664
SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTELINGEN EN RENTE												
PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde van 0-01 jan 1-jan-2015	aanpakwaarde (m³)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totaal
A1	BOERENONDERZOEK/SAMENING	31.713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.713
B1	VERWERVING	2.986.572	0	0	0	0	0	1.072.156	0	0	0	4.058.688
C1	S.O.P.V.E.R.B.E.N	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRUIMAKEN	31.186.196	0	826.306	0	0	0	1.048.882	192.300	0	0	52.941.598
G1	GRONTOORZIEKINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H1	KUNSTVERBODEN (kosten in boekwaarde (q.v. van BRM))	730.936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	730.936
K1	PLAANTWIKKELINGSKOSTEN	539.460	0	65.304	0	0	0	254.370	0	0	0	1.048.632
	VOORBEREIDINGEN TOEZICHT							254.902	28.936	0	0	888.202
	SUBTOTALEN	7.474.759	0	947.056	0	0	0	2.633.116	221.541	0	0	11.228.774
	RENTETIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	2.332						140.357	145.388	128.684	121.624	533.385
A.	Totaal kosten incl. kostenafwijking en incl. rente	7.477.091	0	947.056	0	0	0	2.773.472	367.229	128.684	121.624	11.810.159

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten bijlagen in opzet van de boekhouding van de exploitatie van de gemeentelijke diensten, met vermelding van de bestemming van de kosten en de aard van de uitgaven	boekwaarde van 01-01-2015	boekwaarde op 31-12-2015					boekwaarde op 31-12-2016					Totaal	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018					
A. KOSTEN:													
A.1 BODEMONDERZOEK-/SAMENING	31.713	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31.713	
B1 VERVOER	2.985.572	0	0	1.072.196	0	0	0	0	0	0	0	4.057.698	
C1 SCHOONMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
E1 BOUWRIJPMAKEN	31.981.966	0	0	1.048.862	192.905	0	0	0	0	0	0	5.254.559	
F1 WOODRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
G1 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
I1 PLANTWINKELINGSKOSTEN	750.908	0	0	254.375	0	0	0	0	0	0	0	1.005.283	
K1 RENTETIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	2.332	0	0	140.367	145.588	123.694	121.624	0	0	0	0	533.395	
Totaal A	7.477.091	0	0	2.773.472	387.229	123.694	121.624	0	0	0	0	11.810.159	
B. BIJDRAGEN													
B.1 Rijksbijdragen	700.000	0	0	1.800.000	0	0	0	0	0	0	0	2.500.000	
Gemeentelijke bijdragen	2.765.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.800.000	
Overige bijdragen	0	0	0	322.000	0	0	0	0	0	0	0	322.000	
Totaal B	3.465.000	0	0	2.122.000	0	0	0	0	0	0	0	5.587.000	
C. OPBRENGSTEN													
C.1 Kortingen/Toelagen/Baas/Harmenen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verkooprente	0	0	0	0	1.571.000	382.000	0	0	0	0	0	1.953.000	
Revenuevergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Overige opbrengsten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Doorgedreven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal C	0	0	0	0	1.571.000	382.000	0	0	0	0	0	1.953.000	
Saldo A - B - C	3.992.091	0	0	661.472	-1.233.771	-298.316	121.624	0	0	0	0	4.176.159	

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkelingen en Uitvoering, afd. a.p.v.
 complex 2B/MZ: Herenwadijng Barchinmeaal.ZZ en wegandig W/mchordidag WZ

STA.MT - P

code	omschrijving	boekings- vervald 1-1-2015	boekings- vervald 1-1-2015	aangegane verp. (Bij)	Bijdr. bestaan of te ontvangen			Total
					2014	2015	na 2015	
A. KOSTEN:								
A1	BODEMONTDEK-/SAMENING	30.000	0	0	0	0	0	32.000
C1	BOUWRIJPERKEN	2.590	0	0	0	1.072,15	0	4.058,15
E1	BOUWRIJPERKEN	31.98.000	0	828.000	0	1.048.692	192.935	5.254.937
G1	GOEDEN/DOEZENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN (kosten in boekwaardig van B/M)	0	0	0	0	0	0	0
K1	VOORBEREIDINGEN/COZZANT	2.000	0	85.000	0	256,92	28.996	106,92
	RENTETIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	0	0	0	0	142.357	300.896	533.053
Total A		7.477.000	0	947.000	0	2.773.472	612.537	11.810.009
B. BIJDRAGEN								
	- Rijbijdragen	700.000	0	0	0	1.800.000	0	2.500.000
	- Gemeentel. lew. bijdragen	2.795.000	0	75.000	0	0	0	2.860.000
	- Overige bijdragen	0	0	0	0	322.000	0	322.000
Total B		3.495.000	0	75.000	0	2.122.000	0	5.692.000
C. OPBRENGSTEN								
	Koningsbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop van (bouw) terreinen	0	0	0	0	0	1.953.000	1.953.000
	Verkoop van	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveafgevoerd	0	0	0	0	0	0	0
	Overtoeking naar andere waards	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop van grond overig/andig	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	0	0	0	0	0	48.000	48.000
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	-48.000	-48.000
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Total C		0	0	0	0	0	1.953.000	1.953.000
Saldo A - B - C		3.982.000	0	872.000	0	651.472	-1.340.633	4.175.009

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

2014	2015					2016					2017	2018	Totaal		
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022						
Boekwaarde per 01-01	0	3.962.091	5.015.622	4.312.315	4.054.149	4.175.773	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. Toelichtingen	7.478.759	0	2.633.116	221.641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.278.774
B. Toelichtingen	0	947.058	2.132.000	1.570.536	381.850	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.952.398
C. Toelichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldobasis kosten en opbrengsten	0	947.058	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rentevoelingsrestabelewing	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarde per 31-12	0	3.962.091	5.015.622	4.312.315	4.054.149	4.175.773	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RENTEBEREKENING

2014	2015					2016					2017	2018	Totaal		
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022						
Rente per 31-12	0	2.332	119.763	20.394	129.369	121.624	588.557	0	0	0	0	0	0	0	6.172
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	0	2.332	119.763	20.394	129.369	121.624	588.557	0	0	0	0	0	0	0	6.172
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rentevoelingsrestabelewing per 31-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rente tijdens de exploitatieperiode	0	2.332	119.763	20.394	129.369	121.624	588.557	0	0	0	0	0	0	0	6.172

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

PBS omschrijving	oms. bed.	toest. bed.	prijs per m ² opp.	kosten	boekwaarde 1-1-2015	boekings- en 1-1-2015	aangane verpl. (2015)	2012	2013	2014	2015	Totaal
K1 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN			0	15%								
- aandeel in Visieontwikkeling/master plan					55.000							0
- Duurkosten:					8.983							0
- A-niwpaweg					15.914							0
- Rouaanstraat					101.062							101.000
- planontwikkeling b.v. verbindingsweg Rouaanstraat // spoorlijn				15%		101.000						0
Kostenplankosten												
- Duurkosten:					650.421							0
- A-niwpaweg				15%	432.869							0
- Rouaanstraat				15%	1.037.794							0
- planontwikkelingsvoorzien					327.163							0
- Duurkosten:					650.421							0
- A-niwpaweg				3%	21.643							0
- Rouaanstraat				5%	54.880							0
- Rouaanstraat				5%	1.037.794							0
- Rouaanstraat				5%	103.054							0
Totaalbedrag kostingszeker					436.217							0
Nb.: veraring adhvormandagen (wegen; geen kosten planontwikkeling)												0
Kosten planontwikkeling per afdeling												
VIA					38.050							43.387
K1/0140				49.800	6.893							6.893
Vestigingsontwikkeling					25.800							17.272
K1/0141				117.223	1.032							1.032
Openbare ind. PRO Aljemen					46.886							57.784
K1/0600				80.200	31.240							0
Vreker en Vreker					1.803							1.803
K1/0600				6.000	42.277							42.277
verkeersvrij gebied				14.900	9.439							9.439
K1/0700				1(4)	853							853
IGS (incl. V+T) actualisatie oerbedrijzen					20.790							0
K1/0800					10.450							0
MD					12.890							0
LZ					285.590							0
COM					612							612
JPV					375.150							375.150
Totaal planontwikkelingskosten					436.217							436.217
VOORBEREIDING EN TOEZICHT												
toestingszeker V+T												
- V+T kosten					110.572							0
- Duurkosten:					73.698							0
- A-niwpaweg				17%	195.625							0
- Rouaanstraat				17%	310.794							405.394
- V+T kosten onvoorzien					18.513							0
- Duurkosten:					12.886							0
- A-niwpaweg				3%	32.934							0
- Rouaanstraat				3%	154.433							0
- V+T kosten v.m. veraring adhvormandagen					113.650							0
- V+T kosten v.m. veraring adhvormandagen				10%	548.853							0
- Rouaanstraat				15%	405.394							405.394
- Rouaanstraat // spoorlijn					0							0
Totaal voor bereiding en toezicht					3.921.912							3.921.912
Totaal kosten excl. kostenlijning en ente					5.695							5.695
Totaal					3.927.507							3.927.507

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PRIS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde 31-12-2015	aanvangse verval (90%)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODMONDERZOEK-/SANERING	57.505	0	5.695	0	0	0	0	63.170
B1	VERWERVING	683.741	0	0	0	0	0	30.000	723.741
C1	SCHOORWERKEN	0	0	0	0	0	0	25.000	25.000
E1	BOUWRIJPAKKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPAKKEN (bestrichting)	2.390.122	0	0	0	0	0	0	2.390.122
G1	WOONRIJPAKKEN (voorzieningen)	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN VOORBEREIDING EN TOEZICHT	375.150 465.394	0	0	0	0	0	0	375.150 465.394
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	3.921.912	0	5.695	0	0	0	55.000	3.982.577
	percentage kostenstijging								
	kostenstijging per	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	0	1.100

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PRIS code	omschrijving	boekwaarde per 1-jan-2015	boekwaarde 31-12-2015	aanvangse verval (90%)	2012	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODMONDERZOEK-/SANERING	57.505	0	5.695	0	0	0	0	63.170
B1	VERWERVING	683.741	0	0	0	0	0	30.000	723.741
C1	SCHOORWERKEN	0	0	0	0	0	0	25.000	25.000
E1	BOUWRIJPAKKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPAKKEN (bestrichting)	2.390.122	0	0	0	0	0	0	2.390.122
G1	WOONRIJPAKKEN (voorzieningen)	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN VOORBEREIDING EN TOEZICHT	375.150 465.394	0	0	0	0	0	0	375.150 465.394
	SUBTOTALEN	3.921.912	0	5.695	0	0	0	55.000	3.983.077
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	8424	0	0	0	0	0	-19.396	-10.982
A.	Totale kosten incl. kostenstijging en ind. rente	3.930.336	0	5.695	0	0	0	36.114	3.972.115

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 1-1-2015		boekwaarde per 31-12-2015		aangegane verpakking		2012		2013		2014		2015		Totaal
		1-1-2015	31-12-2015	1-1-2015	31-12-2015	2012	2013	2014	2015							
	Bijdragen:															
	- Min. van Economische Zaken, Topper 2	1.071.000	821.000												250.000	1.071.000
	Generaal/Kernindien:															0
	- Fietssamenleving (Schiedamschen)	681.000	636.000													636.000
	- Fietssamenleving (Schiedamschen)	740.000	740.000													740.000
	- Fietssamenleving	-52.000	-52.000													-52.000
	- onttrekking fietsstamdebten	52.000	52.000													52.000
	- budget kleine verkeersmaatregelen	824.000	824.000													824.000
	- bijdrage uit complex ZBIB05 Vinscheurdeijk-A t.b.v. wegantig // spoor	430.000	430.000													430.000
	- bijdrage uit bestemmingsplan van Grondzaken	440.000	440.000													440.000
	- bijdrage Schiedamsche uit maatschap investeringsgr amms onderhoud	440.000	440.000													440.000
B.	Totaal bijdragen		4.191.000		0		0		0		0		0		250.000	4.441.000

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbr engsten

PSS omschrijving code	boekwaarde per 1-1-2015	boekings verpl. 1-1-2015	aangegane verpl. (BP)	2012	2013	2014	2015	Totaal
Opbrengsten:								
woningbouw:								
totaal grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0
bedrijfswater:								
m2	0			0	0	0	0	0
bedrijfswater:								
m2	7.400	518.000		0	0	0	518.000	518.000
- uitgiftebaar terrein Duinkerkestraat 64	70.000	70.000		0	0	0	70.000	70.000
- verkoopopbrengst kantoor Duinkerkestraat 64				0	0	0	0	0
totaal grondverkoop kantoor en/of andere bedrijfsruimten	588.000	0	0	0	0	0	588.000	588.000
verkooprente								
reserve ingewegedting								0
overboeking naar andere kavels								0
opbrengst verkoop overig/na grond								0
verkoop BTW	91.000	0	0	0	0	91.000	91.000	182.000
af te dragen verkoop BTW	-91.000	0	0	0	0	-91.000	-91.000	-182.000
bijk.	0	0	0	0	0	0	0	0
door gebouwen BTW								0
Totaal opbrengsten excl. opbrengstenafgifte	588.000	0	0	0	0	0	588.000	588.000
percentaan opbrengstenafgifte				1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
opbrengstenafgiftefactor								
OPBRENGSTENSTIJGING				0	0	0	0	0
C. Totaal opbrengsten incl. opbrengstenafgifte		0	0	0	0	0	588.000	588.000
Functie BTW - BTW verkoopopbrengsten incl. opbrengstenafgifte								588.000
Totaal OPBRENGSTEN incl. opbrengstenafgifte								588.000
SALDO A - B - C		-290.064	0	5.665	0	0	-901.896	-1.056.895
Boekwaarde per 01-01 op ex.01-totale-basis								-290.064
Expliciatie-resultaat op eindejaar de (01-12-2015), afgeleid								-1.056.895
Expliciatie-resultaat per 01-01-2015								-290.064
controle								-1.056.895

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijlagen en opbrengsten		Nag te betalen of te ontvangen					Totaal	
Comptabele 2015 Duurkeurstrafact o.o.		bedrijfsjaar 2015		2012		2015		
code omschrijving		boekwaarde 1-10-2015	aanpakwaarde (80%)	2013	2014	2015		
A. KOSTEN:								
A1	BODEMONDERZOEK-/SANERING	57.506	0	0	0	0	63.170	
B1	VERWERVING	693.741	5.695	0	0	0	723.741	
C1	SCHOONWERKEN	0	0	0	0	30.000	30.000	
F1	WONINGWONINGEN	0	0	0	0	25.500	25.500	
F1	WOONRUIMTE (bestemming)	2.300.122	0	0	0	0	2.300.122	
G1	GROENVORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	
K1	PLANNING/ONTWIKKELINGSKOSTEN	375.150	0	0	0	0	375.150	
	OPBRENGSTEN/VERKOOP BTW	463.334	0	0	0	0	463.334	
	RENTETIJDENS DE PERIODE	6444	0	0	0	-10.306	-10.306	
Totaal A		3.930.336	5.695	0	0	36.114	3.972.115	
B. BIJDRAGEN								
	Ruimtebijdragen	821.000	0	0	0	250.000	1.071.000	
	Generatiebijdragen	3.370.000	0	0	0	0	3.370.000	
Totaal B		4.191.000	0	0	0	250.000	4.441.000	
C. OPBRENGSTEN								
	Woningtaxe	0	0	0	0	0	0	
	Kantoor/Schied/Bedrijfsruimten	0	0	0	0	598.000	598.000	
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	
	Reserveringsvoorziening	0	0	0	0	0	0	
	Overboeking naar andere kwartalen	0	0	0	0	0	0	
	Opbrengst verkoop overige huigruimte	0	0	0	0	0	0	
	Verkoop BTW	0	0	0	91.000	91.000	182.000	
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	-91.000	-91.000	-182.000	
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	
Totaal C		0	0	0	0	598.000	598.000	
Saldo A - B - C		-260.664	5.695	0	0	-801.896	-1.056.895	

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

STAAT - P

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV

Samenstelling van kosten, bijdragen en opbrengsten

Comptabiliteitsfunctie: 001

Code: 0000000000

Grondexploitatie

	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 tot 1-jan-2015	aangepaste verl. (opv)	Nag te betalen of te ontvangen		Totaal
				2014	2015	
A. KOSTEN:						
A1 BODEMONDERZOEK-/SANERING	58.000	0	6.000	0	0	64.000
B1 VERVOER/REIS	694.000	0	0	0	0	724.000
C1 VERBODEN	0	0	0	0	0	0
E1 BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0
F1 WOOINRIJPMAKEN (heerijrichting)	2.390.000	0	0	0	0	2.390.000
G1 GROENV.OORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0
I1 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0
K1 VERBODEN	975.000	0	0	0	0	975.000
L1 VERBODEN	445.000	0	0	0	0	445.000
RENTETIJDENSDEEXPLOITATIEPERIODE	6.000	0	0	0	-19.396	-13.396
Totaal A	3.590.000	0	6.000	0	36.114	3.972.114
B. BIJDRAGEN						
- Rijksbijdragen	821.000	0	0	0	0	1.071.000
- Gemeentelijke bijdragen	3.370.000	0	0	0	0	3.370.000
Totaal B	4.191.000	0	0	0	250.000	4.441.000
C. OPBRENGSTEN						
Woningbouw	0	0	0	0	0	0
Kantoren/Scholen/Bedrijfsterrainen	0	0	0	0	0	0
Verkooprente	0	0	0	0	598.000	598.000
Reserveringsopgave	0	0	0	0	0	0
Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0
Opbrengst verkoop overig/uitgrond	0	0	0	0	0	0
Verkoop BTW	0	0	0	91.000	91.000	182.000
Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	-91.000	-91.000	-182.000
Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0
Totaal C	0	0	0	0	598.000	598.000
Saldo A - B - C	-261.000	0	6.000	0	-301.696	-1.056.896

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatiemethode	3.00%	exploitatieperiode of toelichtingen				
		2014	2013	2012	2011	2010
Boekwaarde per 01-01		0	0	0	0	0
A. Toelichtingen		3.921.912	0	5.695	0	0
B. Toelichtingen		4.191.000	0	0	0	0
C. Toelichtingen		0	0	0	0	0
Saldobalans tussen kosten en opbrengsten		-260.098	0	5.695	0	0
rente volgens rentederivatie		8.424	0	0	0	0
Boekwaarde per 31-12	(a)+(b)+(c)	-260.094	0	5.695	0	0

RENTEBEREKENING

	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Rente per 31-12:						
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)		-7.820	0	8.424	0	0
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1,2 jaar à rentepercentage)		-11.596	0	0	0	0
- i.g.v. retrospectieve bijw. methode (handmatige invoer vanuit berekening onder 'A')		0	0	0	0	0
rente (af)rentewinst per 31-12		-19.386	0	8.424	0	0

rente tijdsde exploitatie per roeb **-10.982**

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPV Duinkerkenstraat, fase 2 (gd. Antwerpenweg-Europapark)

bijlage 9

Datum: 01-jan-15
filenaam: 1_REV1 herziening GREX 2015 d.d. 22-jan-2015 met boekwaarde per 10-12-2014 hoofdproject 8
06-dec-15
03:51 PM

A. Raming van de kosten

DM = Duinkerkenstraat-Maas

Da/FincI code	omschrijving	een- heid	hoeveel- heid	prijs per een- heid	kosten	boekwaarde van 01-01 t/m 1-jan-2015	boekings- van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane versch. (exp)	2012	2013	2014	2015	Totaal
01	VERWERVING - inbreng lokale Frans Maas uit grondbank - beheerlasten tijdelijk gebruik (in Da/fincI onder EXPLST) - aankoop gronden van Schut, t.b.v. rotonde	m2			0	3.438.864 194.177	0	0	0	0	0	50.000	3.438.864 194.177 50.000
	totaal verwerving				0	3.633.041	0	0	0	0	0	50.000	3.683.041
03	BODEMONDERZOEK/SANERING - indicatief bodemonderzoek - nader onderzoek - aanvullend onderzoek s/b onder vuilstopplaats - ophoofden aan projectorganisatie i.v.m. bodemaspecten			offerte	9.669	26.969 31.222	0	1.938	0	0	0	0	26.969 33.160 50.000
	totaal bodemsanering				9.669	84.927	0	1.938	0	0	0	0	86.865
02	SLOOPWERKEN - sloop opstellen Frans maas			budget	225.000	356.531	0	0	0	0	0	0	356.531
	totaal stopwerk				0	356.531	0	0	0	0	0	0	356.531
05	BOUWRIJPMAKEN totaal bouwrijpmaken				0	0	0	0	0	0	0	0	0
06	WOONRIJPMAKEN Duinkerkenstraat - reservering t.b.v. aanleg rotonde Antwerpenweg/Duinkerkenstraat - Herinrichting Duinkerkenstraat inclusief: = passage watergang (brug, dam, duiker) = wegparleg tot aansluiting in Europapark = aanleg trottoir en inritten en afwerken uitgebaar terrein (uitsluitend noordzijde)				847.332	599.106	0	0	0	0	0	175.000	599.106 175.000
	totaal woonrijpmaken				1.572.332	599.106	0	0	0	0	0	300.000	899.106
07	GRENI/OORZIENINGEN groenvoorzieningen in kosten woonrijpmaken				0	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal groenvoorzieningen				0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	KUNSTWERKEN totaal kunstwerken				0	0	0	0	0	0	0	0	0

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Da/Functie code	omschrijving	oep-held	hoeves-held	prijs per eenheid	kosten	boekwaarde 1-jan-2015	toeslagen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane versch. (ep)	2012	2013	2014	2015	Totaal
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN				50.000	50.000							50.000
	- aandeel in via-ontwikkeling/mastplan												
	toetsingskader plankosten				204.225							45.000	45.000
	- kosten planontwikkeling	%	1,381.500	15%									
	(nb. geen kosten planontwikkeling over kabel- en leidingverlegging)												
	Herstructurering				39.600	53.352							53.352
	Vastgoedontwikkeling	K 107.40	22.400		0	14.135		11.665					25.800
	FIA	K 107.41	25.800		0	79.200		13.779					57.628
	Projectleiding	K 102.40	40.280		47.520	54.174							67.953
	Ruimtelijke Plannen	K 104.00	67.500		31.680								0
	Verkeer en Vervoer				21.120								0
	Geo												
	IGG (excl. V+T)	A 103.00			21.120								
	MD				15.940								
	ZC				7.920								
	COM				284.000								
	planontwikkeling onvoorzien	%	5									15.000	15.000
	totaal planontwikkelingskosten					229.289	0	25.444	0	0	0	60.000	314.733
11	VOORBEREIDING EN TOEZICHT												0
	toetsingskader V+T (excl. v+T over slooppkosten)				204.225								0
	- v+T kosten	%	1,381.500	15%									
	- v+T kosten i.v.m. kabels en leidingen	%	460.000	8%	36.800								
					241.025								
	- V+T i.v.m. sloop en sanering				219.668	14.798							14.798
	- V+T i.v.m. uitvoering bestek 52-2011					154.189							154.189
	- V+T over de nog uit te voeren werken	15%							0	0	0	45.000	45.000
	- v+T onvoorzien	5%							0	0	0	15.000	15.000
	totaal voorbereiding en toezicht				701.718	168.987	0	0	0	0	0	60.000	228.987
	Totale kosten excl. kostenslijping en rente					5.071.881	0	27.392	0	0	0	470.000	5.569.263

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

SAMENWATTING VAN DE KOSTEN

Definici omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (€pp)	2012	2013	2014	2015	Totaal
03 BODEMONDERZOEK/SANERING	84.927	0	1.938	0	0	0	0	86.865
01 VERWERVING	3.633.041	0	0	0	0	0	50.000	3.683.041
02 SLOOPWERKEN	356.531	0	0	0	0	0	0	356.531
05 BOUWRIJMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
06 WOONRIJMAKEN	598.106	0	0	0	0	0	300.000	898.106
07 GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
09 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
10 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	229.289	0	25.444	0	0	0	60.000	314.733
11 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	168.987	0	0	0	0	0	60.000	228.987
Totale kosten excl. kostenstijging en rente	5.071.881	0	27.382	0	0	0	470.000	5.569.263
percentag. kostenstijging								
kostenstijgingsfactor								
	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0200	
KOSTENSTIJGING	0	0	0	0	0	0	9.400	9.400

SAMENWATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

Definici omschrijving code	boekwaarde per 1-jan-2015	boekingen van 01-01 t/m 1-jan-2015	aangegane verpl. (€pp)	2012	2013	2014	2015	Totaal
03 BODEMONDERZOEK/SANERING	84.927	0	1.938	0	0	0	0	86.865
01 VERWERVING	3.633.041	0	0	0	0	0	50.000	3.683.041
02 SLOOPWERKEN	356.531	0	0	0	0	0	0	356.531
05 BOUWRIJMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
06 WOONRIJMAKEN	598.106	0	0	0	0	0	306.000	905.106
07 GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0
09 KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0
10 PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	229.289	0	25.444	0	0	0	61.200	315.933
11 VOORBEREIDING EN TOEZICHT	168.987	0	0	0	0	0	61.200	230.187
SUBTOTALEN	5.071.881	0	27.382	0	0	0	478.400	5.577.663
13 RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	126.604	0	0	0	0	0	-11.597	115.037
A. Totale kosten incl. kostenstijging en incl. rente	5.198.485	0	27.382	0	0	0	466.833	5.692.700

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

B. Bijdragen		boekwaarde per 1-jan-2015	toeslagen van 1-jan-2015 tot 1-jan-2019	aangegane verpl. (Sg)	2012	2013	2014	2015	Totaal
omschrijving									
Bijdragen:		2.000.000							2.000.000
- Bijdragen/subsidie/ERRO									
- gemeentelijke bijdragen		2.000.000						1.092.000	1.092.000
- BDU-geelden		1.092.000						240.000	1.200.000
- bijdrage Provincie		960.000							
- vrijval exploitatie resultaat per 01-07	aanruil 0				0	0	0	0	0
Totale bijdragen		4.292.000		0	0	0	0	1.332.000	4.292.000

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

C. Raming van de opbrengsten

Definici omschrijving code	boekwaarde per 01-01-2015	boekingsgrens 01-01-2015	aangegane verpl. (sgf)	2012	2013	2014	2015	Totaal
Opbrengsten: woningbouw:								
totaal grondverkoop woningbouw	0			0	0	0	0	0
bedr. jfister reïnen:								
- verkoop nieuw bouwterrein	2.185.000	2.214.000						2.214.000
- interne levering, onbelast	2.185.000	2.214.000	0	0	0	0	0	2.214.000
totaal grondverkoop kantoor en/zhoken/bedr. jfister rein								
ver kooprente								0
reserveringsver goeding								0
over boeking naar andere kavels								0
opbrengst verkoop overig/ruig grond								0
ver koop BTW	415.000	421.000	0	0	0	0	0	421.000
af te er ogen ver koop BTW door geschoven BTW	-415.000	-421.000	0	0	0	0	0	-421.000
bijv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging	2.185.000	2.214.000	0	0	0	0	0	2.214.000
percentage opbrengstenstijging				1,0000	1,0200	1,0404		
opbrengstenstijgingsfactor								
OPBRENGSTENSTIJGING				0	0	0	0	0
C. Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging	2.214.000	2.214.000	0	0	0	0	0	2.214.000
Totaal BELASTE verkoopopr ensten, incl. opbrengstenstijging	2.214.000		0	0	0	0	0	2.214.000
Totaal ONBELASTE verkoopopr ensten, incl. opbrengstenstijging	0		0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C	24.485	24.485	0	0	0	0	-865.167	-813.300
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie basis	24.485			24.485				-813.300
controle	24.485			24.485				-813.300
Exploitatieresultaat op eindwaarde (31-12-2015), afgerond								-813.300
Exploitatieresultaat per 01-01-2015								-789.612

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten Complex: BUREAU D'ARCHITECTUREN ET TRACÉ 2 D'Étude Onschrijving	code	boekwaarde 1-jan-2015 per	bedrijfs- van 01-01 (m) 1-jan-2015	aangevane verpl. (epv)	Nog te betalen of te ontvangen				Totaal	
					2012	2013	2014	2015		
A. KOSTEN:										
	03	84.927	0	1.938	0	0	0	0	0	86.865
	01	3.633.041	0	0	0	0	0	0	50.000	3.683.041
	02	356.531	0	0	0	0	0	0	0	356.531
	05	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	06	599.106	0	0	0	0	0	0	306.000	905.106
	07	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	09	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10	229.289	0	25.444	0	0	0	0	61.200	315.933
	11	168.987	0	0	0	0	0	0	61.200	230.187
	13	126.604	0	0	0	0	0	0	-11.567	115.037
	Totaal A	5.198.485	0	27.382	0	0	0	0	466.833	5.692.700
B. BIJDRAGEN										
		2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000
	Rijksbijdragen	960.000	0	0	0	0	0	0	0	960.000
	Overige bijdragen	0	0	0	0	0	0	0	1.332.000	1.332.000
	Totaal B	2.960.000	0	0	0	0	0	0	1.332.000	4.292.000
C. OPBRENGSTEN										
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfssterreinen	2.214.000	0	0	0	0	0	0	0	2.214.000
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/nui grond	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	421.000	0	0	0	0	0	0	0	421.000
	Al te dragen verkoop BTW	-421.000	0	0	0	0	0	0	0	-421.000
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal C	2.214.000	0	0	0	0	0	0	0	2.214.000
Saldo A - B - C										
		24.485	0	27.382	0	0	0	0	-965.167	-813.300

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

Gemeente Groningen, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en -Uitvoering, afd. JPY

STAAT - P

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten		boekwaarde		bedrijfs		aangegane		Nog te betalen of te ontvangen			na		Total		
code		1-jan-2015		1-jan-2015		(epr)		2012			2013				
A. KOSTEN:															
03	BODEMONDERZOEK/SANERING	86.000	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	87.000	0
01	VERWERVING	3.633.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.633.000	0
02	SLOOPWERKEN	357.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	357.000	0
05	BOUWRIJFMAKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06	WOONRIJFMAKEN	599.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	905.000	0
07	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	229.000	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	0	315.200	0
	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	169.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	230.200	0
	RENTE TIJDENSDE EXPLOITATIE-PERIODE	127.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115.433	0
	Totaal A	5.199.000	0	0	27.000	0	0	0	0	0	0	0	0	5.692.833	0
B. BIJDRAGEN															
	- Rijksbijdragen	2.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000.000	0
	- Overige bijdragen	960.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.292.000	0
	Totaal B	2.960.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.292.000	0
C. OPBRENGSTEN															
	Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsreinen	2.214.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.214.000	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig/vulgrond	421.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	421.000	0
	Verkoop BTW	-421.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-421.000	0
	Af te dragen verkoop BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal C	2.214.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.214.000	0
Saldo A - B - C		25.000	0	0	27.000	0	0	0	0	0	0	0	0	-865.167	-813.167

Geheime bijlage ex art 25 Herziening grondexploitatie bijlage grondexploitatie . . .

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Boekwaarde per 01-01	3,00%		nog te betalen of te ontvangen					Totaal
	Saldo/afrente	boekwaarde	boekingsp.	spv.	2012	2013	2014	
		(a)	0	0			24.485	-813.300
A. Totale kosten			0	27.392			478.400	5.577.663
B. Totale bijdragen			5.071.881	0			1.332.000	4.292.000
C. Totale opbrengsten			2.960.000	0			0	2.214.000
Saldo tussen kosten en opbrengsten		(b)	0	27.392			-853.600	-928.337
rente volgens rentekraking		(c)	-102.119				-11.567	115.037
			126.604					
Boekwaarde per 31-12		(e)+(b)+(c)	24.485					-813.300

RENTEBEREKENING

Rente per 31-12:	RENTEDOMINAAR		nog te betalen of te ontvangen					Totaal
	2015: mnd	2015: mnd	31-12	2012	2013	2014	2015	
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	0	126.604					735	127.339
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)							-12.302	-12.302
- t.g.v. retrospectieve bijw.-methode (handmatig in voer vanuit berekening onder "A")							0	0
rente/rentes/rentewinst per 31-12							-11.567	115.037

Rente tijdens de exploitatie periode **115.037**

Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W 10 juni 2015

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 10 juni 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Beantwoording vraag raadscommissie R&W 1 april 2015	24-5-2015	tkn.	
2	Bestemmingsplan 'Fabriekslaan en suikersiloterrein'	18-5-2015	tkn.	
3	Evaluatie proef ligplaatsen kleine bootjes Reitdiep	18-5-2015	tkn.	
4	Cortingborg 2 - <i>wensen en bedenkingen gemeenteraad</i>	22-5-2015	bespreken	agendapunt B2
5	Ontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer	22-5-2015	tkn.	
6	Stadsnomaden	22-5-2015	bespreken	agendapunt B1
7	Beantwoording vragen en toezeggingen (raadscies inzake) commissie-behandeling jaarrekening 2014	27-5-2015	v.k.a.	
8	Voortgang openstaande moties in aanloop naar Voorjaarsdebat 2015	29-5-2015	v.k.a.	

25-6-2015

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



Raadsvoorstel

Onderwerp **Woonvisie Wonen in Stad**
Registratienr 4980404 Steller/telnr Asschert/ Boon/ 7624 Bijlagen 5

Classificatie	<input type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Woonvisie Wonen in Stad vast te stellen;
- II. de verordening tot wijziging van de huisvestingsverordening 2015 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na die van bekendmaking;
- III. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het elektronische gemeenteblad.

Samenvatting

Groningen wil een stad zijn waar het voor iedereen goed wonen is. Dit is en blijft de belangrijkste doelstelling in ons woonbeleid. Diverse ontwikkelingen vragen echter om actualisatie van de huidige woonvisie *Kwaliteit van wonen Structuurvisie 2010-2020*. Deze visie dateert uit 2009 toen de financiële crisis zich manifesteerde. Destijds waren de gevolgen voor de woningmarkt nog niet geheel te overzien. Echter, de woningmarkt is blijvend veranderd. De economische omstandigheden en rijksmaatregelen hebben de investeringscapaciteit van corporaties fors ingeperkt. Dit heeft directe gevolgen voor onze doelstellingen in ons woonbeleid en hoe we deze kunnen bereiken. Daarnaast zien we andere ontwikkelingen die vragen om een actieve houding van de gemeente en heldere kaders. De vraag naar meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid, het aardbevingendossier, de versnelde groei van het aantal kleine huishoudens in de stad, de manier waarop we in de stad met ouderen- en zorghuisvesting om willen gaan en de betaalbaarheid en beschikbaar van de sociale huurwoningvoorraad voor de mensen die het nodig hebben.

Goed wonen in de stad bepalen we niet alleen. De woonvisie *Wonen in Stad* is het resultaat van een uitvoerig gesprek met de stad. Op veel verschillende manieren hebben vele Stadgers en partijen kunnen bijdragen aan wat voor woonstad we willen zijn. In de nieuwe woonvisie geven we – beknopt en actiegericht - de kaders en speerpunten van ons woonbeleid. De visie dient tevens als basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en het jaarlijks op te stellen Meerjarenprogramma Wonen.

B&W-besluit d.d.: 18 mei 2015

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het Meerjaren Programma Structuurvisie Wonen - vastgesteld door uw raad in 2013- is aangekondigd dat wij onze woonvisie gaan actualiseren. De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid blijft onveranderd: we willen een stad zijn waar het voor een ieder goed wonen is. Een gevarieerd woningaanbod in evenwichtige wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Daarbij vinden we kwaliteit belangrijker dan kwantiteit en staan de woonwensen van mensen in de stad (willen) wonen centraal. Bij de uitvoering daarvan focussen we ons op jongeren, ouderen en gezinnen.

Toch vragen verschillende ontwikkelingen om actualisatie van de woonvisie:

- In het licht van de crisis op de woningmarkt zijn in 2015 de kwantitatieve doelstellingen voor de woningbouwproductie in regionaal verband naar beneden bijgesteld;
- De woningcorporaties in de stad hebben tot voor kort 70 tot 80% van de woningbouwproductie voor hun rekening genomen. Door de economische omstandigheden en de maatregelen van het Rijk is de investeringscapaciteit en het speelveld van de corporaties fors ingeperkt. Dit heeft gevolgen voor de doelstellingen van ons beleid en de wijze waarop we deze doelstellingen kunnen bereiken;
- Per 1 januari 2015 is het Nieuw Lokaal Akkoord afgelopen. Conform de nieuwe Woningwet gaan we nieuwe afspraken maken met de corporaties. Een actuele gemeentelijke woonvisie met doelstellingen die recht doen aan de veranderende positie van de corporaties is hiervoor noodzakelijk;
- De provincie Groningen maakt een nieuwe Omgevingsvisie en -verordening en hiervoor zijn nieuwe woningbehoefteprognoses opgesteld. Deze prognoses bieden aanleiding om (ook in regionaal verband) de doelstellingen onder de loep te nemen;
- In 2013 is een uitgebreide analyse van de behoefte naar ouderen- en zorghuisvesting in Groningen uitgevoerd. Samen met de decentralisaties in het sociale domein is een heldere visie op dit beleidsterrein van belang. Ook met het oog op nieuwe prestatieafspraken met de corporaties.

In het coalitieakkoord is afgesproken dat u de mogelijkheden wilt onderzoeken voor meer maatwerk in het kamerverhuurbeleid en voor een gebiedsgerichte aanpak van verduurzaming
Bovenstaande ontwikkelingen vragen om heldere kaders en een actieve rol van de gemeente.

Kader

In het *Coalitieakkoord voor de Verandering* hebben we een nieuwe Woonvisie aangekondigd met als doel zorgen voor een woningaanbod dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. In het bijzonder heeft het coalitieakkoord aandacht voor het kamerverhuurbeleid, voortzetting Meerstad en nieuwe woonvormen voor ouderen.

Kader stellende ontwikkelingen die buiten de invloedssfeer van de gemeente liggen zijn overwegend wijzigingen in het Rijksbeleid op het gebied van wonen en de woningmarkt. Zo is per 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 vervangt de bestaande Huisvestingswet en is van kracht sinds 1 januari 2015. Bestaande verordeningen vervallen van rechtswege op 1 juli 2015. De wet biedt gemeenten instrumenten om in te grijpen in de verdeling van woonruimte (en de verandering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad). Ingrijpen door gemeenten is niet vanzelfsprekend. Er moet sprake zijn van schaarste op de woningmarkt, die bovendien leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten: verdringing van kwetsbare groepen woningzoekenden. Bovendien moet het gaan om de goedkope woningvoorraad. Deze schaarste moet door ons worden onderbouwd en alleen dan kunnen we regels stellen in een huisvestingsverordening die maximaal 4 jaar geldig is.

De huisvestingsverordening dient voor 1 juli 2015 te zijn vastgesteld, aangezien de huidige verordening waar onder andere het 15%-beleid onder valt, dan komt te vervallen. Om niet vooruit te lopen op de besluitvorming van 24 juni en om voldoende tijd te nemen om met u van gedachten te wisselen over de woonvisie en het voorstel voor het kamerverhuurbeleid hebben wij u op 27 mei al een huisvestingsverordening voorgelegd die was gebaseerd op ons huidige beleid.

Met deze woonvisie en het voorstel voor ons particuliere kamerverhuur beleid leggen wij u nu een nieuwe verordening voor die gebaseerd is op de variant van het maatwerk op wijk-, buurt- en straatniveau en de individuele toetsing van onttrekkingsvergunningen op aspecten als leefbaarheid, overlast, straatbeeld en bouwkundige staat. In deze verordening laten we de time-out voor Selwerd vervallen en gaat de binnenstad onder dezelfde regeling vallen. Voor kamerverhuur in de binnenstad dient dan voortaan ook een onttrekkingsvergunning te worden aangevraagd. Tot slot maakt de nieuwe Huisvestingswet 2014 het mogelijk om ook het bouwkundig splitsen vergunningsplichtig te maken. Dit hebben we dan ook, naast het bestemmingsplan woningsplitsing, nu ook in de huisvestingsverordening opgenomen. Beide regelingen laten we voorlopig naast elkaar bestaan.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Daarnaast heeft de Tweede Kamer de Novelle van Blok aangenomen en daardoor zal de Woningwet per 1 juli 2015 wijzigingen. De belangrijkste wijziging betreft het inperken van het speelveld van de woningcorporaties tot de kerntaken (het verhuren en beheren van sociale huurwoningen). Dit vraagt om scherpe keuzes in ons woonbeleid en nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Onder 'vervolg' gaan we hier nader op in.

Argumenten en afwegingen

In de bijgevoegde woonvisie is een aantal zaken gewijzigd ten opzichte van de huidige woonvisie. De dilemma's die daaraan ten grondslag hebben gelegen zijn in de uitgangspuntennotitie verwoord die in november en december 2014 in uw raad is besproken. De belangrijkste wijziging betreft het kamerverhuurbeleid en deze lichten we hier nader toe.

In de uitgangspuntennotitie hebben we uw raad verschillende varianten voorgelegd:

1. norm helemaal los laten en de markt zijn gang laten gaan;
2. meer maatwerk in de toepassing en definiëring van de norm;
3. meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau.

De afgelopen maanden hebben we deze genoemde varianten verder onderzocht en besproken tijdens het participatietraject. Op basis van deze verkenning zijn wij tot de conclusie gekomen dat de eerste variant niet wenselijk is. Ook uit de overleggen met bewoners blijkt dit. In populaire buurten, vooral rondom de binnenstad, zal de druk alleen maar toenemen en ten koste gaan van andere doelgroepen die daar wonen.

Ook blijkt dat de 15%-norm niet juist geïnterpreteerd wordt. De 15%-norm wordt vaak als studentennorm gezien, waardoor gedacht wordt dat maximaal 15% van de bewoners in een straat uit studenten mag bestaan. Zoals u weet gaat de norm over het aantal kamerverhuurpanden dat in een straat aanwezig mag zijn en kan het aantal kamerbewoners daardoor veel hoger liggen. Bovendien is alleen een vergunning nodig op het moment dat er meer dan 3 bewoners in een woning wonen met 4 of meer kamers. Veel woningen hebben dan ook geen vergunning nodig, waardoor het percentage kamerverhuur in de praktijk veel hoger ligt. Ook deze zogenaamde 3/4 regel leidt vaak tot veel onduidelijkheid. Bovendien blijft het een generieke norm die niet specifiek kijkt naar het karakter en sociale draagvlak in een buurt. Het toepassen van meer maatwerk in de definiering van de norm is volgens ons dan ook niet de beste oplossing.

Wij hebben er daarom voor gekozen om de variant van meer maatwerk op wijk, buurt en straatniveau verder uit te werken. Deze variant beantwoordt het meest de wens uit het coalitieakkoord om tot maatwerk te komen. Het systeem van individuele toetsing van onttrekkingsvergunningen op bijvoorbeeld leefbaarheid, overlast, straatbeeld en clustering wordt al enkele jaren in de gemeente Utrecht toegepast en voorlopig ook als beleid daar voortgezet. Ten opzichte van de 15% norm gaan we hiermee naar een minder generiek systeem van vergunningverlening. De generieke 15%-norm geeft duidelijk aan wanneer wel en wanneer geen vergunning meer wordt verleend. Omdat de 15% norm op dit moment het meest objectieve criterium is dat wij hebben, willen we de norm wel blijven hanteren in de beoordeling van aanvragen voor onttrekkingsvergunningen.

Hieronder doen wij u een voorstel op basis van welke criteria en op welke wijze vergunningen voor het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van woningen getoetst kunnen gaan worden.

Omgevingstoets vergunningaanvragen

Hieronder schetsen wij u op hoofdlijnen de beleidsregels en criteria voor het verlenen van vergunningen voor het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van woningen. Op basis van verdere uitwerking van de beleidsregels en criteria en behandeling in uw raad op 24 juni informeren wij uw raad in het najaar over de definitieve Omgevingstoets.

1. In hoeverre is de 15% norm in de straat al bereikt?

Wanneer binnen de Omgevingstoets de 15%-norm is bereikt verlenen we in principe geen vergunningen meer voor het onttrekken van een woning. Het college kan hiervan afwijken indien een woning direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte, het daardoor alleen voor een zeer onredelijk lage prijs kan worden verkocht en mits de leefbaarheid niet onevenredig zwaar wordt belast.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

2. Leefbaarheidstoets

Bij het toetsen op leefbaarheid kijken we of de wijk al onder druk staat of dat wij verwachten dat door vergunningverlening de druk op de leefbaarheid toeneemt. Om de leefbaarheid te bepalen kijken we naar de volgende indicatoren:

a. Hoe scoort de buurt/wijk in de meest recente leefbaarheidsmonitor

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we naar de meest recente leefbaarheidsmonitor. De leefbaarheidsmonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We gaan daarom ook kijken naar andere gegevens zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlast meldingen in een wijk;

b. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De stadsdeelcoördinator is de persoon die contact met bewoners en andere instanties in de wijk onderhoudt en op basis daarvan een beeld van een wijk of buurt heeft. Samen met signalen van bijvoorbeeld andere organisatie zoals de politie (de wijkagent) en het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk

c. Wat is de bouwkundige staat van de woning?

Het kan voorkomen dat een woning door de soort bouw of de positionering van de woning in een woonblok minder geschikt is om te worden omgezet naar kamerverhuur. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld trappen die langs/door slaapkamers van andere woningen lopen. Dit kan tot overlast leiden, zeker als de leefritmes van de bewoners erg van elkaar verschillen. Hierbij kan ook de onderhoudsstaat van de woning worden betrokken.

d. Is er sprake van clustervorming?

We willen een goede spreiding van kamerverhuur over de stad en over de wijken en buurten. Concentratie van kamerverhuurpanden in straten kan tot aantasting van het woon- en leefgevoel leiden en kan een reden zijn om geen extra vergunningen te verlenen die deze clustervorming vergroot.

3. Volkshuisvestelijke toets

Groningen is een jongeren/studentenstad en we willen zorgen dat er voldoende goede huisvesting voor hen in onze stad beschikbaar is. Anderzijds willen we ook dat andere doelgroepen in onze stad goed kunnen wonen. De druk op zelfstandige (gezins) woningen is dan ook hoog en er is schaarste aan dergelijke woningen. Vooral in een studentenstad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur hoog, vooral in de populaire studentenwijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, samenvoegen of bouwkundig splitsen van een woning een toevoeging is op de bestaande woningvoorraad en of er programmatisch bijvoorbeeld behoefte aan is. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de wachttijden voor studenten, maar ook de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

Toetsingsproces

Voor het toetsen van vergunningsaanvragen wordt een ambtelijke omzettingscommissie ingesteld.

Aanpassen bestemmingsplannen

Met het voorstel voor maatwerk in de vergunningverlening voor kamerverhuur verwachten we dat verhuurders de aanwezige ruimte in bestemmingsplannen in voor studenten populaire wijken gaan opzoeken. Er zijn nog enkele bestemmingsplannen waarbij in de bestemming Wonen nog veel ruimte voor bouwen -optoppen en of uitbouwen naar achteren - aanwezig is.

Voor deze bestemmingsplannen gaan wij voor de zomer een facetbestemmingsplan (paraplu-plan) opstellen waarin wij de regels en plankaarten aanpassen om deze ontwikkelingen te voorkomen. Dit doen wij door na vaststelling van de woonvisie in uw raad een voorontwerpbestemmingsplan vast te stellen en na de zomer ter inzage te leggen. Daarnaast gaan wij regelen dat in gemengde- en centrumbestemmingen niet langer bij direct recht de functie kan worden omgezet naar een woonfunctie.

Om eventuele planschade te voorkomen zullen wij vanaf vaststelling van het voorontwerpbestemmingsplan een periode van passieve risico-aanvaarding aanhouden alvorens het facetbestemmingsplan vast te stellen (zoals ook met het bestemmingsplan Binnenstad is gedaan).

Het facetbestemmingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Moties

Hieronder gaan we in op een initiatiefvoorstel en moties van uw raad gerelateerd aan de Woonvisie.

Initiatiefvoorstel Mantelzorgwoningen mogelijk maken

Uw raad heeft ons gevraagd onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een Mantelzorgwoning te vergemakkelijken door bestemmingsplannen te wijzigen of een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken. U heeft hierover een preadvies ontvangen in november 2013. Daarnaast heeft u op 31 juli 2014 een brief (4509907) ontvangen over mantelzorgwoningen, waarin we aankondigen dat het rijk bezig is de regelgeving omtrent mantelzorgwoningen te versoepelen. Deze wetswijziging is inmiddels per 31 oktober 2014 in werking getreden. Het betreft de regels voor bouwwerken en functies waarvoor niet langer een omgevingsvergunning nodig is in het Besluit Omgevingsrecht. Op grond van Bijlage II art. 2 lid 3 sub b2 bij dit besluit zijn mantelzorgwoningen vergunning vrij geworden. Het aanpassen van gemeentelijke regelgeving voor het realiseren van een mantelzorgwoning of het gebruik van bestaande bebouwing voor deze functie is hiermee niet meer nodig. Nu de wetgeving deze mogelijkheid biedt behoeven bestemmingsplannen geen wijziging. Landelijke wetgeving gaat boven het bestemmingsplan.

Overigens gaan we in het kader van de Woonvisie nadere afspraken met de corporaties maken over de huisvesting van mantelzorgvragers en -bieders die in een reguliere woning in elkaars nabijheid willen en moeten wonen.

Motie Gebiedsgerichte Verduurzaming

Uw raad heeft gevraagd te komen met een plan van aanpak voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen. In het programma Groningen geeft Energie programma 2015-2018 en de Woonvisie Wonen in stad formuleren we de speerpunten voor gebiedsgerichte verduurzaming. We gaan hierbij onder andere in op hoe we onze doelen samen met andere partijen kunnen halen. Deze gaan we vastleggen in de prestatieafspraken met de corporaties.

Motie Goed wonen in de binnenstad

Uw raad heeft gevraagd aan te geven in de nieuwe Woonvisie hoe en (zo mogelijk) op welke locaties zich kansen voordoen in de Binnenstad voor nieuw- en verbouw voor verschillende doelgroepen. Ook heeft u gevraagd te onderzoeken welke maatregelen (en waar) op onder meer het gebied van kamerverhuur en woningsplitsing wenselijk en noodzakelijk zijn om kansen te bieden aan verschillende doelgroepen. Zowel in de bijgevoegde woonvisie als in de Binnenstadvisie - die uw raad op 24 juni krijgt aangeboden - gaan we hier op in. In het kort: we willen op diverse locaties in en rond de binnenstad nieuwbouw voor diverse doelgroepen gaan stimuleren en dit gaat hand in hand met het aanpassen van het kamerverhuurbeleid voor de binnenstad.

Motie Compensatie Jongerenhuisvesting

U heeft ons gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is om de strengere maatregelen die de mogelijkheden om jongeren te huisvesten te beperken gecompenseerd kunnen worden, zodat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting in de stad niet te zeer belemmerd wordt. Het uitgangspunt bij de actualisatie van de woonvisie en de herijking van het kamerverhuurbeleid is dat een ieder naar zijn zin in onze stad moet kunnen wonen. We steven daarbij naar balans in wijken, buurten en straten.

Uit onderzoek en de geluiden die we uit de stad krijgen blijkt dat op dit moment de druk op de kamerverhuurmarkt op stedelijk niveau laag is in tegenstelling tot de populaire jongerenwijken rondom de binnenstad en een aantal andere naoorlogse wijken. Vanuit deze wijken krijgen we steeds meer signalen van bewoners dat hun leefbaarheid en woongenot wordt aangetast.

We willen daarom met het voorstel voor meer maatwerk de toevoeging van nog meer kamers gaan beperken. Op dit moment is daar namelijk op stedelijk niveau geen behoefte aan. Dit betekent niet dat er geen kamers meer bij kunnen komen. We gaan echter strikter kijken naar de effecten van het toevoegen van kamerverhuur op de leefbaarheid in een straat of buurt. Daarnaast gaan we nog meer focussen op het toevoegen van nieuwbouw voor jongeren. We willen dit stimuleren met projectfinancieringen en het opzetten van bijvoorbeeld een investeringsfonds. Er staan verscheidene grote projecten voor jongerenhuisvesting op de rol, zoals Cortingborgh 2, Woldring locatie, ACM locatie. Tevens worden de mogelijkheden onderzocht voor jongerenhuisvesting op Zernike Campus.

Daarnaast vinden ook nog steeds ontwikkelingen in bestaande gebouwen plaats, zoals de oude Heinsiusschool in de Hamrik, het voormalige kantoorgebouw van de DUO aan de Steenhouwerskade en bijvoorbeeld het plan voor de Noorderkerk. Ook zijn recentelijk opnieuw gesprekken gestart over de mogelijke ontwikkeling van de Rabobanktoren in de wijk Paddepoel.

De ontwikkeling van jongerenhuisvesting wordt in de stad niet te belemmerd, omdat wij op dit moment voldoende ontwikkelingen zien in de nieuwbouw en het omzetten van niet-woongegebouwen die tegemoet komen aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Wij zullen deze ontwikkelingen nauwlettend volgen om tijdig te kunnen ingrijpen wanneer de druk op de kamerverhuurmarkt weer toeneemt.

Motie Slagen in toetsten slaagkans

In deze motie heeft u ons gevraagd een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Een student van de Hanzehogeschool heeft vorig jaar als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op het geven van meer inzicht op de druk op de jongerenhuisvestingsmarkt en de verhouding tussen de kwaliteit en de kwantiteit van vraag en het aanbod.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Hiermee wordt bedoeld, zijn er voldoende kamers, en voldoen deze kamers aan de vraag vanuit de jongeren. Op basis van interviews met grotere aanbieders van kamers is een beeld geschetst van vraag een aanbod op de jongerenhuishuizingmarkt. Hieronder vindt u een samenvatting van de conclusies.

Qua absolute aantallen komen de meeste kamers vrij tussen juli en september. Leegstand is er vooral in de maanden maart-mei en oktober-december. Maar door het hele jaar heen zijn er onzelfstandige eenheden beschikbaar. De wachttijd voor een onzelfstandige kamer is op dit moment 1 à 2 weken voor de wijken buiten het centrum en maximaal 1 maand voor het centrum. De conclusie is dat voor wat betreft onzelfstandige eenheden op dit moment de markt qua vraag en aanbod goed op elkaar is afgestemd. Er zijn echter nog wel enkele verbeterpunten, deze liggen hoofdzakelijk op het kwalitatieve gedeelte van de woonruimte.

Wat betreft zelfstandige woonruimte kan worden geconcludeerd dat de ruimtes die beschikbaar zijn goed voldoen. Echter de hoeveelheid eenheden blijft achter bij de kwalitatieve vraag. Dit leidt tot wachttijden van circa 4 tot 5 maanden voor zelfstandige woonruimte. Dit betekent niet dat jongeren hierdoor geen woonruimte kunnen vinden alleen sluit deze niet altijd aan bij hun woonwens.

Op basis van de gegevens van de grote instroomcomplexen van Lefier, het aanbod op grotere aanbodsites als kamernet en periodiek contact met de aanbieders van kamerverhuurpanden zullen we de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt blijven volgen en u via deze monitor informeren over de ontwikkelingen. Hiermee hebben we een beter toetsingsmechanisme ontwikkeld voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. In de bijlagen treft u de Monitor Jongerenhuishuizing.

Motie bestemming in tijdelijkheid

U heeft ons gevraagd het bestemmingsplan woningsplitsing na 2 jaar te evalueren. Het bestemmingsplan is voor de zomer van 2014 vastgesteld. Dit betekent dat we u voor de zomer van 2016 een evaluatie doen toekomen. In de monitor Jongerenhuishuizing informeren wij u eind 2015 over de ervaringen tot dan toe.

Motie kijk over de grens

U heeft ons verzocht bij de realisatie van projecten voor jongerenhuishuizing in de stad ook te polsen of buitenlandse beleggers bereid zijn te investeren. Hier zijn we op meerdere manieren mee aan de slag gegaan. Zoals in het Meerjaren Programma Wonen 2015 is aangegeven, zouden we in 2015 een bidbook voor beleggers opstellen. Deze is inmiddels gereed en is in april 2015 aan beleggers gepresenteerd. In de bijlagen treft u het bidbook Groningen een City of Talent in het Noorden van het land. Daarnaast zijn via contacten bij ontwikkelende partijen inmiddels bij een tweetal projecten voor jongerenhuishuizing buitenlandse beleggers betrokken bij haalbaarheidsonderzoeken. We zullen uw raad via het Meerjaren Programma Wonen nader berichten over de voortgang hiervan.

Motie Brandweercontroles

U verzoekt ons college voor 2015 te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123, zoals dat in 2012 reeds het geval was. Uw motie hebben wij betrokken bij het opstellen van het Uitvoeringsprogramma Toezicht en handhaving WABO 2015. Wij gaan uw raad per brief informeren over de resultaten bij de evaluatie van het uitvoeringsprogramma in het voorjaar van 2016.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In lijn met het coalitieakkoord hebben we gekozen voor een actieve aanpak samen met de stad om te komen tot een nieuwe woonvisie. Hoe willen (toekomstige) stadjes zelf wonen? En hoe kan ons beleid bijdragen aan een aangenamer woon- en leefklimaat voor onze bewoners? Samen met de relevante stakeholders en de stad willen we bepalen welke kant we op gaan en wat voor stad we willen zijn.

Er is al veel bekend over het wonen in Groningen. Met deze kennis als vertrekpunt heeft uw raad op 17 december 2014 de belangrijkste uitgangspunten voor de actualisatie van de woonvisie besproken. U heeft een eerste richting gegeven aan een aantal belangrijke inhoudelijke thema's en dilemma's. Deze richting hebben we meegenomen in het gesprek met de stad dat we de afgelopen maanden op verschillende manieren en momenten hebben gevoerd. Op 15 april 2015 hebben wij met uw raad besproken - tijdens een informele raadscommissie - wat de resultaten van het gesprek met de stad betekenen voor de speerpunten van het nieuwe woonbeleid en heeft u accenten kunnen leggen.

U heeft tijdens deze informele raadscommissie gevraagd om een overzicht van de onderzoeken die als bouwstenen voor de nieuwe woonvisie zijn gebruikt. Hieronder geven wij een overzicht hiervan met de link waar u deze onderzoeken kunt vinden.

Recente onderzoeken

onderzoek	publicatie datum	link
Stadswaard	mei-13	http://gemeente.groningen.nl/wmo/Stadswaard.pdf
Woningmarktonderzoek Groningen	okt-13	http://groningen.nu/doc/ig-bin/showdoc.cgi?action=view/id=762490/type=pdf/Meerjarenprogramma_structuurvisie_Wonen_2014_nieuw.pdf&search=Meerjarenprogramma
Woonmilieu in Stad	jun-11	http://gemeente.groningen.nl/Stad/nieuws/de_stad-in-cijfers/publicaties/milieu_mismatch_woonmil.pdf
Verhuurbedragingen rond starterswoningen	okt-13	http://www.ou-groningen.nl/images/stories/rapport/VerhuurbedragingenrondStarterswoningen.pdf
Analyse Wonen en Zorg	sep-13	http://gemeente.groningen.nl/wmo/AnalyseZorgenvoetMorgen.pdf
Woongedrag en woonwensen jongeren 2014	mei-14	http://www.ou-groningen.nl/images/stories/rapport/jongerenhuishuizing%202014%20def.pdf
Landelijke monitor studentenhuizing	2014	http://www.woneninstudent.nl/assets/files/Apollis_2014.pdf
Woningmarktonderzoek regio Groningen Assen	medio mei-2015	Nog niet gereed

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

We zijn half februari gestart met speciale site Wonen in stad (www.woneninstad.nl, Facebook, Twitter). Daarnaast hebben we bijeenkomsten in de wijken georganiseerd, hebben we 'ingebroken' bij reguliere overleggen in de stad en bij bewoners thuis of op straat. Tijdens het Woonsymposium op 19 maart hebben we vakdebatten gevoerd met betrokken partners en burgers en ten slotte hebben we op 9 april de resultaten aan de stad teruggegeven tijdens het Stadsgesprek in het Forum. Dat het wonen in de stad bijzonder leeft onder burgers en partners blijkt uit de sterke betrokkenheid en hoge opkomst. Op veel verschillende manieren hebben we hierdoor input gekregen voor ons woonbeleid.

Enkele cijfers:

- Woonvisie blog Wonen in stad:
Tussen de 80 en 250 unieke bezoekers per dag
Meer dan 185 volwaardige reacties op de blogs en stellingen
Meer dan 36 columns, filmpjes en berichten online
Aantal berichten per thema (zonder de reacties daarop):
 - jongerenhuisvesting 43
 - betaalbaarheid/duurzaamheid 21
 - hoe ontwikkelen / stad maken 18
 - ouderenhuisvesting 12
 - woningmarkt 10
- Woonsymposium in maart: 120 bezoekers
- Stadsgesprek in april: 140 bezoekers

Het participatietraject heeft mede de inhoud van de woonvisie bepaald en het voorstel voor een ander kamerverhuurbeleid. Opvallend in de discussie in het kamerverhuurbeleid was dat de vraag om beleidswijziging uit alle delen van de bevolking kwam. We kregen veel ideeën binnen die richting gaven aan de vragen in de uitgangspuntennotitie. Bijvoorbeeld collectieve warmteopwekking in wijken als antwoord op het betaalbaarheidsvraagstuk van wonen of nieuwe coalities vormen met partners om woningbouwprojecten doorgang te laten vinden. Maar ook wensen van ouderen om in de binnenstad te wonen en tips voor Skaeve Huse (veilig wonen voor overlastgroepen), Tiny House (klein wonen omdat woonruimte door bepaalde doelgroepen minder belangrijk wordt gevonden) en een project waarbij het MKB haar dienstverlening aanpast voor dementerende ouderen die in de omgeving wonen.

Na vaststelling van de woonvisie en het voorstel voor kamerverhuurbeleid door uw raad stopt de participatie uiteraard niet. We blijven in gesprek met de stad en de stakeholders om de speerpunten uit onze woonvisie verder te concretiseren en te realiseren.

Financiële consequenties

In het in december 2014 vastgestelde Meerjarenprogramma Wonen is door uw raad besloten op welke wijze de Intensiveringsmiddelen Wonen zullen worden ingezet. Zie tabel onder.

1.	Co-financiering / investeringen in projecten	€ 680.000	
	<i>Voor een aantal projecten worden nu gesprekken gevoerd over de inzet van middelen vanuit het bouwoffensief. Veelal gaat het daarbij om risicoafdekking voor te verstrekken leningen (co-financiering van projecten waarbij banken en ontwikkelaars zelf niet te weinig vermogen bij elkaar kunnen brengen. Enkele van deze projecten zijn gelegen in wijkvernieuwingsgebieden en door deze inzet van middelen vanuit het bouwoffensief wordt bijgedragen aan de wijkvernieuwing.</i>		
2.	Stimuleren van CPO – initiatieven / bouwgroepen	€ 50.000	
3.	Stimuleren / impulsen woningmarkt		€ 225.000
	a. Groningen woont / verkoopacties	€ 50.000	
	b. Bijdragen woonkwaliteit / openbare ruimte	€ 150.000	
	c. Interesseren beleggers, olievonden	€ 25.000	
4.	Uitvoeren woonvisie	€ 50.000	
5.	Jongerenhuisvesting		€ 65.000
	a. Beleid/acties (fietsklemmen, pilots)	€ 50.000	
	b. Communicatie BOUWJONG/Campus Wonen	€ 15.000	
6.	Startersfonds Ruimte in stad		€ 200.000
	<i>In het coalitieakkoord gaat veel aandacht uit naar het stimuleren van tijdelijk ruimtegebruik en het faciliteren van 'bottom-up' initiatieven o.a. op het Suikerunierterrein. Met de kaart ruimteinstad.nl hebben we hier een voortvarend begin mee gemaakt. Om tijdelijkheid en herbestemming beter te faciliteren zijn middelen nodig voor o.a. het stimuleren van initiatieven, cofinanciering van businesscases, faciliteren startende ondernemingen, etc.</i>		
7.	Procesgeld		€ 50.000
8.	Startersleningen		€ 330.000
	Totaal		€ 1.650.000,-
	Middelen Cultuurhistorie en Archeologie		€ 350.000,-
	Totaal		€ 2.000.000,-

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Wij stellen u voor de uitvoering van de Woonvisie de incidentele en structurele uitgaven te dekken uit de Intensiveringsmiddelen namelijk uit Co-financiering / investeringen in projecten en het Startersfonds Ruimte in stad. In het eerst genoemde budget werken we aan projectfinancieringen echter dit kan eventueel kostenneutraal waardoor er ruimte ontstaat. In het Startersfonds is ruimte omdat we de methodiek hiervoor nog aan het uitwerken zijn en deze pas in het najaar 2015 operationeel is.

Voor de *incidentele kosten* in 2015 stellen we het volgende voor:

- de Manifestatie Wonen in en rond de Binnenstad – kosten naar schatting 75 duizend euro- kan binnen de beschikbare middelen voor Cofinanciering / investeringen in projecten worden gedekt;
- voor de Uitgiftesystematiek en ruimtelijk kader Wonen op het water is nog 130 duizend euro beschikbaar. (Bestemmingsvoorstel Rekening 2014);
- het meenemen van 3-kamerappartementen in de vergunningverlening betekent dat we tussen de 1.500 tot 2.000 adressen moeten gaan controleren. Dit vergt een incidentele inzet tussen de 80 duizend en 160 duizend euro in 2015 en kan worden gedekt binnen Cofinanciering / investeringen in projecten;
- opstellen facetbestemmingsplan (paraplu-plan) waarin wij de regels en plankaarten aanpassen om bijvoorbeeld optoppingen en sloop/nieuwbouw ten behoeve van kamerverhuurpanden tegen te gaan. We schatten de kosten hiervoor op 60 duizend euro en kan worden gedekt binnen Cofinanciering / investeringen in projecten.

Wij stellen voor om de *structurele kosten* te dekken uit de Intensiveringsmiddelen Cofinanciering / investeringen in projecten:

- De benodigde financiën voor de Omgevingstoets is afhankelijk van de wijze waarop dit wordt georganiseerd en hoeveel aanvragen er moeten worden getoetst. Het betreft een structurele kostenpost die we inschatten tussen de 40 duizend en 80 duizend euro per jaar.

We gaan er vanuit dat de kosten voor het nieuwe kamerverhuurbeleid hiermee zijn gedekt. Met de intensiveringsmiddelen Wonen proberen we aan te sluiten bij initiatieven vanuit de samenleving en de markt. Op die manier willen we – via het multipliereffect- investeringen in de stad en wijken tot stand brengen.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

De uitvoering van Woonvisie bepalen we jaarlijks in het op te stellen Meerjaren Programma Wonen dat in het najaar van 2015 naar uw raad zal worden gezonden.

Daarnaast gaan we voor de uitvoering van de woonvisie prestatieafspraken maken met de woningcorporaties. We ontwikkelen een gezamenlijke ambitie voor de lange termijn -bijvoorbeeld 10 jaar- en we gaan samen met de corporaties concrete doelen vastleggen. We beschrijven hoe we in de stad willen omgaan met het huisvesten van de doelgroepen van beleid, de betaalbaarheid en beschikbaarheid van de huurwoningvoorraad, het verduurzamen daarvan, de woonruimteverdeling, onze strategie met betrekking tot het aardbevingendossier, et cetera. Per corporatie gaan we vervolgens concretiseren welke bijdrage zij op korte termijn leveren aan het bereiken van deze doelstellingen (in termen van: sloop, nieuwbouw, verkoop bestaande voorraad, aantal woningen verduurzamen, et cetera). Deze concrete afspraken gaan we monitoren zodat we jaarlijks ons Meerjaren Programma Wonen kunnen actualiseren. Ook gaan we jaarlijks met de corporaties bekijken hoe de corporatiesector de beschikbare middelen zo goed mogelijk kan inzetten.

We kiezen voor deze aanpak voor het maken van prestatieafspraken omdat het speelveld van de corporaties nog steeds sterk in beweging is -zo zijn de gevolgen van de passendheidstoets nog onduidelijk- en ook de beschikbare investeringsruimte van corporaties elk jaar kan veranderen. Daarnaast willen we kunnen bijsturen - op basis van actuele informatie over bijvoorbeeld de wachtlijsten in de sociale huursector - op de doelen die we formuleren in de prestatieafspraken.

We zijn al op een constructieve wijze met de corporaties in gesprek, waarbij reeds een aantal concrete afspraken is gemaakt. In de bijlage vindt u de mogelijke thema's en ambities prestatieafspraken corporaties-gemeente 2015-2018. Zo willen we gezamenlijk gaan optrekken in het aardbevingsdossier om zo noodzakelijke versterkingen te gebruiken als hefboom voor een kwaliteitssprong in de bestaande voorraad (o.a. door het verduurzamen ervan). Daarnaast willen we de doorstroming op de (sociale) woningmarkt vergroten o.a. door een seniorenmakelaar in te gaan zetten om ouderen beter te begeleiden bij een volgende stap in hun wooncarrière. Ook zien we de huisvesting kwetsbare personen als belangrijke taak.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Door de ontwikkelingen in de zorg zal hier extra aandacht voor nodig zijn. Tot slot hebben we afgesproken dat we investeringscapaciteit in de woningmarkt willen vergroten door gezamenlijk andere partijen te betrekken en te interesseren. Dit willen we doen door een gezamenlijke strategie richting beleggers uit te werken en projectfinancieringen in te zetten in samenwerking met marktpartijen.

We willen de concept prestatieafspraken voor de zomer bestuurlijk laten vastleggen in het college en door de bestuurders van de corporaties. We geven de huurdersorganisatie een positie in het proces door de concept prestatieafspraken vervolgens aan hun voor te leggen conform de aanstaande herziening van de Woningwet (1 juli 2015). We plaatsen de conceptafspraken ook op www.woneninstad.nl zodat we ook de meningen van Stadgers kunnen polsen. Na deze consultatie bij de huurderorganisaties en de Stadgers leggen we de prestatieafspraken na de zomer aan uw raad voor.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

5c

Thema en ambities Prestatieafspraken Corporaties-Gemeente 2015-2018

CONCEPT dd 23 april 2015 Inhoudelijke thema's / mogelijke ambities

Groslijst van mogelijke thema's en ambities die in de prestatieafspraken aan de orde kunnen komen.
Vaststelling prestatieafspraken juni 2015 in bestuurlijk overleg corporaties- gemeente
Ter bespreking in de raad en huurdersorganisaties september 2015

- a. Groningen blijft groeien
 - i. Er zijn voldoende woningen
 - ii. Er zijn woningen beschikbaar voor alle doelgroepen
 - iii. De groep studenten groeit en woont goed
 - iv. De groep ouderen groeit en woont goed
 - v. De groep alleenstaanden groeit en woont goed
- b. Groningen blijft betaalbaar
 - i. Behoud van voldoende woningen in alle huurprijsklassen (huurverhoging, mutatie)
 - ii. De energielasten dalen
 - iii. Terughoudend met gemeentelijke lasten (zoals heffingen aan bewoners)
- c. Groningen biedt kwaliteit
 - i. Woningen hebben minstens een basiskwaliteit
 - ii. Woningen hebben een reële prijs-kwaliteitverhouding
 - iii. Het comfort in de woningen neemt toe
- d. Groningen huisvest kwetsbare personen
 - i. We kennen onze kwetsbare groepen
 - ii. Zij hebben gelijke kansen op een woning
 - iii. Er is extra aandacht voor hun woonomstandigheden (huurders én omwonenden)
 - iv. We werken samen met zorgpartijen en anderen
- e. Groningen beeft, maar is niet bang
 - i. We weten waar het beeft en wat het doet
 - ii. We werken aan een oplossing
- f. Groningen wordt steeds duurzamer
 - i. De woningen zijn in 2030 energieneutraal
 - ii. De bestaande voorraad wordt snel beter (b of beter, nul op de meter)
 - iii. Nieuwbouw is energieneutraal of levert energie op
- g. Groningen weet van wijken
 - i. We blijven werken aan leefbare wijken, maar de inzet in is op maat
 - ii. Leefbaarheid moet gelden voor jong en oud, rijk en arm
 - iii. We zoeken nieuwe partners om te werken aan leefbare wijken
- h. Groningen doet mee
 - i. Bewoners maken de wijk beter
 - ii. Bewoners maken hun woning beter
- i. Groningen werkt doelmatig

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

2

BIJL

2

6a

Jaar: Nummer: Besluit: Raad , nr.

Gemeenteblad

VERORDENING TOT WIJZIGING VAN DE HUISVESTINGSVERORDENING 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN,
();

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van <datum>;

Gelet op de Huisvestingswet2014 en artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015.

Artikel I Wijziging verordening

de Huisvestingsverordening 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A. artikel 20 *huisvestingsvergunning*

In het tweede lid achter het derde aandachtstreepje ',' te vervangen door ',' en een vierde aandachtstreepje toe te voegen '- voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten.'

In het vierde lid sub c 'vier' te vervangen door 'drie'.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 20 huisvestingsvergunning</p> <p>1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:</p> <p>a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;</p> <p>b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;</p> <p>c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;</p> <p>d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;</p> <p>e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none">- voor ander gebruik dan wonen;- voor samenvoeging met een andere woning;- aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte. <p>3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:</p> <p>4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <p>a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;</p>	<p>Artikel 20 huisvestingsvergunning</p> <p>1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet is van toepassing op woningvoorraad in:</p> <p>a. het centrum voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 825.000;</p> <p>b. de stedelijke vooroorlogse wijken voor woningen met een WOZ waarde beneden de € 575.000;</p> <p>c. de stedelijke naoorlogse wijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 450.000;</p> <p>d. de recente uitbreidingswijken voor woningen met een WOZ Waarde beneden de € 600.000;</p> <p>e. de woningen in de linten/buitengebied met een WOZ Waarde beneden de € 600.000.</p> <p>2. De vergunningplicht geldt voor woningen die worden onttrokken:</p> <ul style="list-style-type: none">- voor ander gebruik dan wonen;- voor samenvoeging met een andere woning;- aan de zelfstandige woningvoorraad ten behoeve van bewoning als onzelfstandige woonruimte;- voor de feitelijke verbouw tot twee of meer zelfstandige woonruimten. <p>3. woonruimten in eigendom bij corporaties zijn uitgezonderd:</p> <p>4. de vergunningplicht geldt niet in het geval:</p> <p>a. de woning geheel wordt onttrokken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;</p>

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

3

<p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;</p> <p>c. de woning minder dan vier verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd.</p>	<p>b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;</p> <p>c. de woning minder dan drie verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd..</p>
---	--

B. Artikel 23 Weigeringsgronden

de aanduiding eerste lid te laten vervallen.

In sub a (van het voormalig eerste lid) na woonruimtevoorraad toe te voegen 'met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid'

Sub c (van het voormalig eerste lid) te laten vervallen

Lid 2 te laten vervallen

C.

Bestaande tekst	Nieuwe tekst
<p>Artikel 23 Weigeringsgronden</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.</p> <p>2. aan de vereisten van lid 1 wordt in elk geval niet voldaan in het geval dat:</p> <p>a. een woning is gelegen in de wijk Selwerd;</p> <p>b. in het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat betrekking heeft tot 21 februari 2016;</p> <p>c. als 15% van de woonfuncties per straat, uitgezonderd de straten binnen de diepenring, zijn vergund om te worden onttrokken voor de realisatie van onzelfstandige woonruimte;</p> <p>☒ als straten gelden alle straten met een eigenaam aangegeven op de gemeentelijke stratenlegger. De volgende straatdelen gelden als zelfstandige straat:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Hoendiep 1 t/m 95 oneven (alle adressen in de buurt Kostverloren); o Hoendiep alle overige adressen; o Paterswoldseweg 1 t/m 111 oneven en 2 t/m 66 even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt/Badstratenbuurt en Laanhuizen); o Paterswoldseweg alle overige adressen; o Peizerweg 1 t/m 85 oneven en 2 t/m 70 	<p>Artikel 23 Weigeringsgronden</p> <p>1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p>

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

4

<p>even (alle adressen gelegen in de Zeeheldenbuurt)</p> <ul style="list-style-type: none">o Peizerweg alle overige adressen;☒ als woningen tellen alle woonfuncties uitgezonderd de woonfuncties in:<ul style="list-style-type: none">o Aquamarijnstraat: nummers 3 t/m 865;o Goudlaan: nummers 2 t/m 36, 33 t/m 99, 101 t/m 283, 152 t/m 186, 301 t/m 551, 563 t/m 813;o Surinamestraat: nummers 1 t/m 167, 122 t/m 144, 169 t/m 191;o onzelfstandige woningen in bezit van een corporatie. <p>3. Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien</p> <ul style="list-style-type: none">- de woning boven een winkel is gelegen;- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtereregistratie geregistreerd stond; en- de woning tenminste 1 jaar leeg staat;	
---	--

- C. Een nieuw artikel 23a toe te voegen:
Artikel 23a Intrekkingsgronden
Het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel II Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.

Aldus besloten in de raadsvergadering van .

De voorzitter,

De griffier,

Peter den Oudsten

Toon Dashorst.

Gemeenteblad van Groningen



³ ^{ba}
stad.

bekendmakingen

Gemeentebladnummer:

Datum bekendmaking:

Projectomschrijving:

Registratienummer:

Verordening tot wijziging van
de Huisvestingsverordening 2015

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van , besluitnummer , de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 heeft vastgesteld.

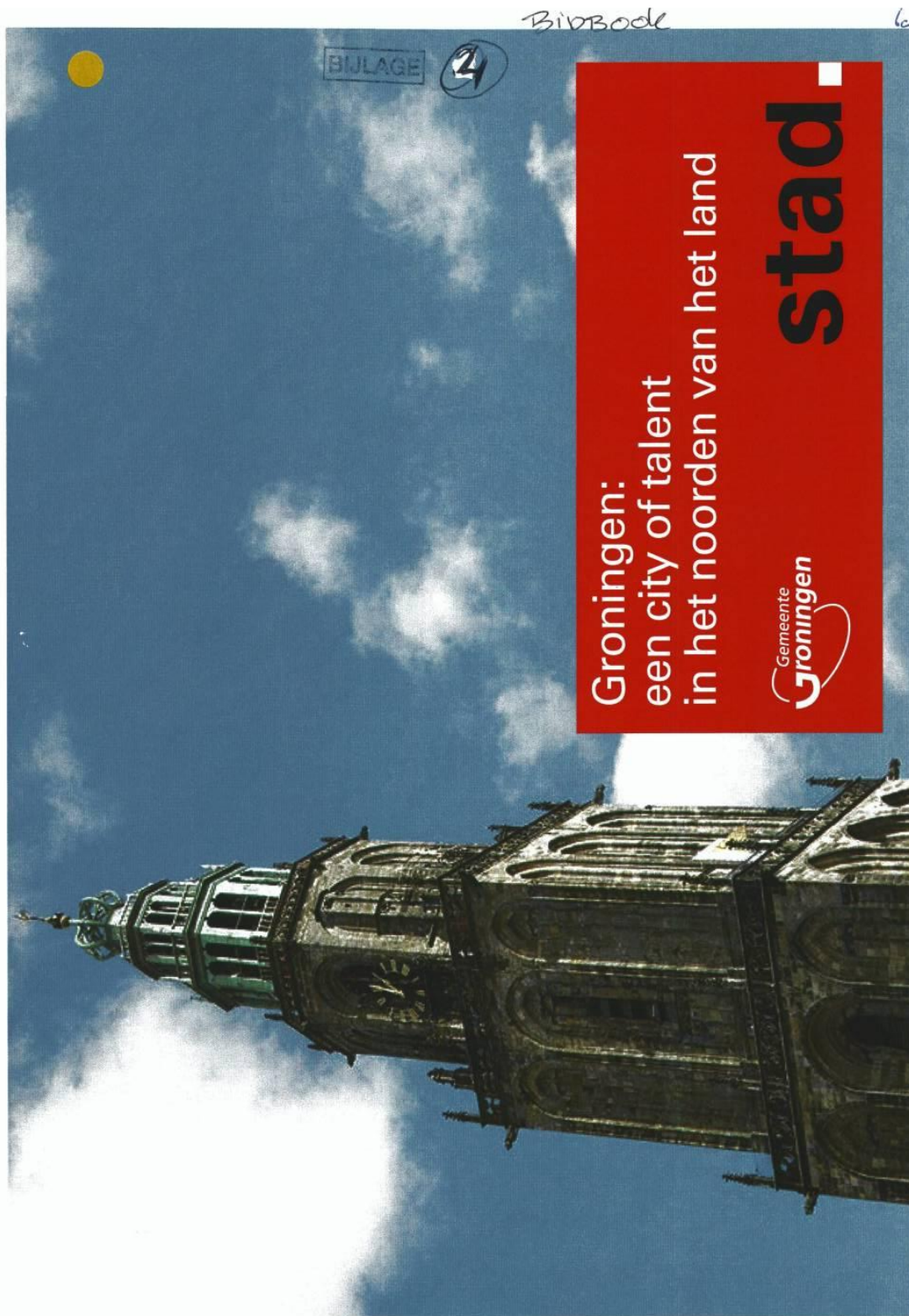
Toelichting

Met deze wijziging wordt er een onttrekkingsvergunning voor de onttrekking van woningen voor het bouwkundig realiseren van zelfstandige appartementen ingevoerd en voor deze en voor de onttrekkingsvergunning voor onzelfstandige woonruimte wordt de zogenaamde omgevingstoets ingevoerd. Er wordt dan niet meer alleen naar de 15% norm gekeken maar ook de individuele omstandigheden in en rond het pand kunnen aanleiding geven tot het weigeren van de onttrekkingsvergunning. Ook wordt er een intrekingsgrond voor de onttrekkingsvergunning toegevoegd.

Inwerkingtreding en inzage

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen. Het GIC is op dinsdag tot en met vrijdag vrij toegankelijk van 9.00-11.00 uur. Op afspraak kunt u hier terecht op maandag van 13.00-17.00 uur. Op dinsdag, woensdag en vrijdag van 11.00-17.00 uur. En op donderdag van 11.00-19.00 uur.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



een city of talent in het noorden van het land

Groningen

‘Een jaar met je leven Groningen!’ Zo luidt een van de slogans van Marketing Groningen. Woorden die eigenlijk bedoeld zijn voor de hele regio Groningen. Of zoals ze hier zeggen: ‘Stad en ommelanden’. Woorden die ook steeds meer te horen zijn bij mensen die de stad Groningen bezoeken of er wonen.

De binnenstad, het bruisende studentenleven, de Martinitoren, culturele activiteiten, het Groninger Museum, maar ook groene oases als het Stadspark en het Noordplantsoen, maken Groningen tot een stad waar het goed vertoeven is.

Voor wie de stad en haar historie echt wil leren kennen, is het goed om een flinke stap terug te maken in de tijd. Hoewel Groningers graag vooruit kijken, keren ze jaarlijks in gedachten terug naar het jaar 1672. In dat jaar werd de stad belegerd door de bootsaardige bisschop van Münster, Bernhard von Galen. In de volksmond ‘Bommen Berend’ genoemd, naar het grote aantal bommen dat zijn leger afvuurde. De ommelanden behoorden tot het bisdom Münster en Berend had zijn zinnen gezet op de stad Groningen. Stad en ommelanden sloegen echter de handen ineen en onder leiding van veldheer Carl von Rabenaupt werd Bommen Berend na een maand belegering op 28 augustus verjaagd. Het Gronings Onzet wordt nog dit jaar op deze datum groots gevierd.

De huidige stad Groningen kenmerkt zich als een jonge creatieve stad waar kennis en cultuur hoogtij viert. Een echte City of Talent. Aan de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool studeren bijna 60.000 jonge mensen uit Nederland, maar ook daarbuiten. Het hogere en universitaire onderwijs staat internationaal uitstekend aangeschreven, wat blijkt uit toemerenende aantallen studenten uit Europa en Azië. Jonge hoogopgeleide mensen die voor een belangrijk deel het stadsbeeld bepalen. Levendig, energiek, bruisend. Er is altijd wat te doen. Steeds meer afgestudeerden blijven in Groningen wonen.

Europese, dit in januari wordt geloudd, is de plek waar bands laten zien en horen wat ze kunnen. Drie dagen lang wordt de stad bevolkt door jonge maar ook gelouderde musikanten uit binnen- en buitenland. De stad verandert in een groot poppodium. Programmers van diverse grote festivals leggen artiesten vast voor het komende seizoen. Veel bekende en grote namen in de muziekwereld danken hun bekendheid aan Eurosonic.

Aan cultuur ook geen gebrek in de stad Groningen. Het Groninger Museum is uitgeroepen tot een publiekstrekker van formaat. Uitgevoerde en behoudende exposities maken een bezoek aan het museum tot een ware belevenis.

Groningen is economisch sterk en gezond. Dienstverlenende instanties en gezondheidszorg zijn goed vertegenwoordigd. De stad is zeer goed bereikbaar. Per openbaar vervoer, auto of door de lucht. Filia zijn een zelfzaamheid in dit deel van het land. Via de A7 of A28 ben je er zo. Groningen-Airport Eelde ligt op een steenworp afstand van de stad.

Niet zo gek dus dat veel mensen in Groningen willen wonen. Op dit moment herbergt de stad iets meer dan 200.000 inwoners. Dit aantal stijgt gestaag. Om al deze mensen te huisvesten wordt er steeds meer wonen nodig. Het wordt er veel gebouwd. Van ruime gezinswoningen in het groene en waterrijke Meerstad tot meer stedelijke woningbouw rond het Eemskanaal en de Oosterhamrikade.

In het aanbod aan woningen vormen de huurwoningen in de stad een belangrijk onderdeel. Het aantal huurwoningen groeit: jaarlijks wordt er gerekend met behoeft van circa 600 vrijsectoruurwoningen. Alleen in samenwerking met vastgoedbeleggers en ontwikkelaars uit binnen- en buitenland kan dit aanbod goed en snel op orde worden gebracht. In dit boekwerk staan de meest interessante ontwikkelingen in de woningbouw van de stad en ontdek dat er inderdaad ‘Niets boven Groninger’ staat. Daar bent u het vast mee eens!

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Zernike

eigenaar	gemeente Groningen
adres	De Bundlers ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	divers
aantal woningen	nader te bepalen
woningtype	jongerenhuisvesting
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar

Aan de noordzijde van de stad, bij de levendige universiteits- en hogeschoolscampus waar onderwijs, kennis en bedrijvigheid samenkomt, wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld. De N355 aan de N370. De gemeente Groningen zoekt samen met de Rijksuniversiteit Groningen en Hanzehogeschool Groningen naar partijen die huisvesting willen realiseren voor (internationale) studenten en die mee willen denken hoe dit van meerwaarde voor Zernike kan zijn.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



Locatie geliege aan de Reitdiephaven, aan de noordzijde van de stad. De levensdige universiteits- en hogeschoolcampus liggen op korte afstand. Goed ontsloten door de nabijheid van de opritten van zowel de N355 als de N370. Verschillende voorzieningen zoals supermarkt, detailhandel en horeca op loopafstand.

Reitdiephaven

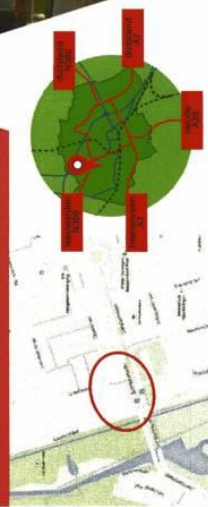
eigenaar	gemeente Groningen
adres	Reitdiephaven ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	3.785 m ²
aantal woningen	25
woningtype	appartementen
bestemmingsplan	wonen
start bouw	1 jaar



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

De Olivijn

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Opaalstraat ong
ontwikkelaar	-
oppervlakte	1.695 m ²
aantal woningen	25
woningtype	huurappartementen
bestemmingsplan	maatschappelijk
start bouw	2 jaar



Voormalige schoollocatie aan de westzijde van de stad, gelegen in de levendige wijk Vinkehuizen. Volop onderwijsopties met zowel winkels voor dagelijkse als niet-dagelijkse behoeften, ligt op loopafstand. In de wijk Vinkehuizen zijn de afgelopen jaren enkele herstructureringsprojecten actueel en voltooid, recentelijk in de omgeving van de Vuursteenstraat.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



Gembeton

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Friesestraatweg 181
ontwikkelaar	Van Wijnen
oppervlakte	1 hectare
aantal woningen	60
woningtype	jongerenhuisvesting
bestemmingsplan bedrijfsbestemming	
start bouw	2 jaar





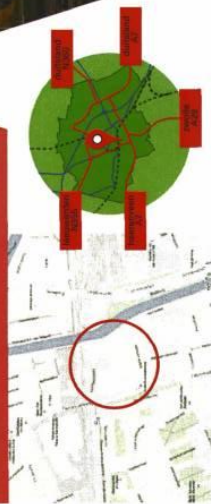
De locatie is gelegen aan de westzijde van de stad, grenzend aan de Friese-straatweg en het water van het Reitdiep. Gembeton maakt deel uit van de Reitdiepzone. De wijk Vinkhuizen, gelegen ten westen van de locatie, heeft een hoog voorzieningsniveau.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Nelf terrein

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Peterswoldseweg 01g
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	8.560 m ²
aantal woningen	nader te bepalen
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	gefaaseerd

Het Nelf terrein gelegen aan de Peterswoldseweg ter hoogte van de spoorlijn Croninger-Loosdrecht is een terrein van 8,560 m² groot. Het terrein is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als afvalstation. De locatie betreft een voormalige verfbabriek, er moet rekening gehouden worden met een saneringsopgave. Het gebied vormt de laatste onbebouwde vlek van de Grunobuurt.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

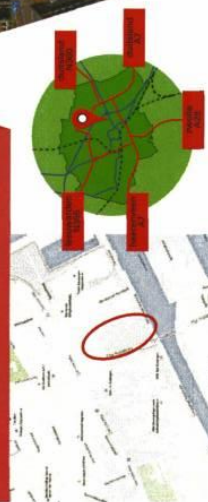
Europapark

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Ecolomastraat ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	5.000 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	1 jaar

De locatie is gelegen in het zuidoosten van de stad, ten westen van de Euroborg. Europapark is een locatie waar de komende jaren volop ontwikkeld gaat worden. Momenteel zijn er twee appartementencomplexen (Stoker en Brander), kantoren, woningen, een schoolgebouw, een supermarkt, een bioscoop en een fitnesscentrum gerealiseerd. De kracht van deze locatie zit in de diversiteit van functies die ruimtelijk en functioneel goed aansluiten op woningbouw.

Eemskanaalzone

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Eiljo Rugelweg 01g
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	1 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan bedrijfsbestemming	
start bouw	2 jaar



Gelegen in het oosten van de stad, via de Berlagelbrug verbonden met de Sontweg, waar veel detailhandelsvoorzieningen (IKEA, MediaMarkt en diverse meubelstores) zijn gevestigd. De locatie is geschikt voor een mix van woningen en commerciële functies. Het gebied wordt van een bedrijventerrein getransformeerd naar een gebied waar woningbouw zal domineren.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad




Oosterhamrikkade

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Paradijvogelstraat ong
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	2 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan woningbouw	
start bouw	1 jaar



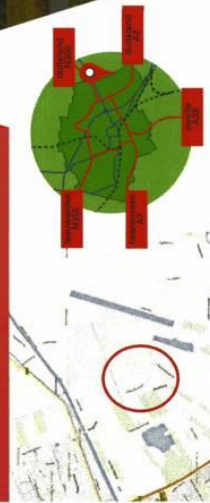

De locatie is gelegen in het oosten van de stad, aan het Oosterhamrikanaal, tussen de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Het centrum van Groningen, met al haar voorzieningen, ligt op slechts enkele minuten van de Oosterhamrikkade. Deze locatie biedt nieuwbouwmogelijkheden in bestaande (historische) woonwijken nabij het centrum. In het gebied zijn enkele nieuwbouwprijkesten in aanbouw, onder andere aan de Achterstraat en de Oosterhamrikkade.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Meerstad

eigenaar	gemeente Groningen
adres	divers
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	divers
aantal woningen	50
woningtype	grondeggebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar

Nieuwbouwoctidie gelegen tussen Groningen en Slechtene, op fietsafstand van de stad. Er is veel ruimte voor recreatie. Zie ook de afbeeldingen en recreatiemogelijkheden. Meerstad biedt de kans om dichtbij de stad landschappelijk te wonen en te leven.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



Uitbreidingslocatie in de gemeente Ten Boer, ten oosten van Groningen. Ten Boer heeft een groot aanbod aan voorzieningen, waaronder detailhandel, gezondheidscentrum, bibliotheek, sporthal, zwembad, scholen, sportvelden en ja- en akelerbaan. De busverbinding met Groningen is uitstekend en door de directe ligging aan de N360 is de binnenstad in korte tijd te bereiken. Vanuit Ten Boer is bovendien de Martinitoren te zien!

Dijkshorn

eigenaar	gemeente Ten Boer
adres	divers
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	divers
aantal woningen	25
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar




Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Melisseweg

eigenaar	Projectontwikkeling Noord B.V.
adres	Melisseweg ong
ontwikkelaar	Projectontwikkeling Noord B.V.
oppervlakte	divers
aantal woningen	circa 100
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan woningbouw	
start bouw	medio 2016

Gelegen in het oosten van de stad, binnen de ring, in de wijk Ulfersbosch. Het betreft een woonwijk met een oppervlakte van 148.000 m². De ontwikkeling is een woonwijk met diverse woningtypen. Met de plannen voor het Oostenhartreeks is ook het stadscentrum eind te bereiken. Veel sportvoorzieningen (onder andere Kardinge) en fraaie natuur liggen op loopafstand.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad




Damsterdiep

eigenaar	Leifer
adres	Damsterdiep 267
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	3.260 m ²
aantal woningen	programma in overleg
woningtype	programma in overleg
bestemmingsplan	bedrijfsbestemming
start bouw	2 jaar

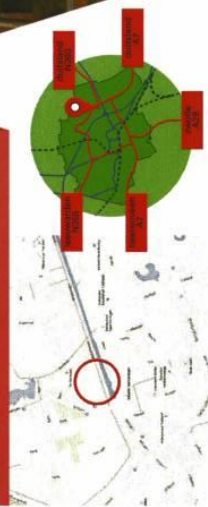



Gelegen in het oosten van de stad, via het Damsterdiep loop je zo het centrum in met al haar voorzieningen. De locatie heeft een goede verbinding met de N3, de zuidelijke ring van Groningen. Het gebied wordt van een bedrijventerrein getransformeerd naar een gebied waar woningbouw zal domineren.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Midscheeps

eigenaar	Lefier
adres	Midscheeps 3
ontwikkelaar	geen
oppervlakte	1.280 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden en appartementen
bestemmingsplan	gemengd
start bouw	1 jaar



De locatie ligt centraal in de wijk Lewenborg, ten oosten van het centrum van Groningen. De locatie is goed bereikbaar met de fiets, de bus en de tram. De wijk is voorzien van de wijk zijn verschillende scholen, wijkwinkelcentrum 'Het Dok' en sportvoorzieningen. De bereikbaarheid is goed door de nabijheid van de oprit van de M6.



Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad



Deze locatie ligt in het noorden van de stad in de nieuwe buurt Cortinghborg. De locatie is eigendom van De Huismeesters. Zij had de bedoeling hier huurwoningen te realiseren, maar ziet hiervan af in verband met de beperkte mogelijkheden voor de corporatie om te investeren. De locatie is geschikt voor grondgebonden woningen.

Cortinghborg

eigenaar	De Huismeesters
adres	Zuilen / Terdelt ong
ontwikkelaar	mogelijk
oppervlakte	2.000 m ²
aantal woningen	-
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan woningbouw	
start bouw	1 jaar




Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Wilt u meer weten over deze locaties?

Bij interesse of vragen kunt u contact opnemen met de volgende personen:

Gemeente Groningen

Jaap Huls
Hoofd Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
050-3678058
jaap.huls@groningen.nl

Leifer

Bouda Werkman
Manager makelaardij
088-2033000
r.werkman@leifer.nl

De Huismeesters

Peter Hillenga
Projectontwikkelaar
050-3657171
p.k.hillenga@dehuismeesters.nl

Van Wijnen (Projectontwikkeling Noord B.V.)

Alexander Wenker
Projectontwikkelaar
0513-467517
a.wenker@vanwijnen.nl



Colofon

Dit boek is een gezamenlijke uitgave van gemeente Groningen, Leifer, De Huismeesters en Van Wijnen. De versie verschenen in een oplage van 100 exemplaren in april 2015.

conceptontwikkeling en realisatie:
Krachting grafisch ontwerp

fotografie:
Krachting grafisch ontwerp

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Monitor Jongerenhuisvesting 1^e half jaar 2015

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer van het 1^e half jaar 2015. Zoals afgesproken informeren wij u halfjaarlijks over de ontwikkelingen rondom jongerenhuisvesting. In deze monitor komen we ook terug op uw motie "**Slaagkans jongeren**".

De laatste monitor jongerenhuisvesting is u aangeboden bij de het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2015 dat op 17 december 2014 door uw raad is vastgesteld. Deze monitor is als bijlage bij de woonvisie opgenomen.

De monitor Jongerenhuisvesting is als volgt opgebouwd:

- A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
- B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)
- C. Handhaving illegale kamerverhuur
- D. Geluidreducerende maatregelen
- E. Campagne Leven in Stad

A. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

Zoals u hieronder kunt zien blijft het aantal jongeren groeien in onze stad. Op 1 januari 2015 wonen er ongeveer 58.442 jongeren in de leeftijd 18 t/m 27 jaar in onze stad.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
TOTAAL	51.421	52.695	54.633	55.821	57.383	58.442
Index	100	102	106	109	112	114

Figuur 1: aantal jongeren leeftijd 18 t/m 27 jaar (Bron: gemeente Groningen, 2015)

Wij verwachten dat de groei van het aantal jongeren nog tot 2025 doorzet. Op moment van schrijven van deze monitor staan er in totaal 53.680 studenten ingeschreven bij de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool.

Per 1 september 2014 stonden er aan de Rijksuniversiteit 28.173 studenten ingeschreven (exclusief 819 exchangestudenten). Per 1 februari 2015 zijn dit er 27.798 en 1.304 exchange studenten. Bij de Hanzehogeschool stonden per 1 oktober 2014 27.332 studenten ingeschreven. Op dit moment zijn dit 25.882 studenten (waarvan 1.902 reguliere buitenlandse studenten).

Motie 'Slaagkans jongeren'

In deze motie heeft u ons gevraagd een beter toetsingsmechanisme te bedenken voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte. Een student van de Hanzehogeschool heeft vorig jaar als afstudeerstage hier onderzoek naar verricht. Het onderzoek heeft zich vooral gericht op het geven van meer inzicht op de druk op de jongerenhuisvestingsmarkt en de verhouding tussen de kwaliteit en de kwantiteit van vraag en het aanbod. Hiermee wordt bedoeld, zijn er voldoende kamers, en voldoen deze kamers aan de vraag vanuit de jongeren. Hiervoor zijn interviews gehouden met grotere aanbieders van kamers. Op basis daarvan is een beeld geschetst van vraag en aanbod op de jongerenhuisvestingsmarkt. Hieronder vindt u een samenvatting van de conclusies.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Qua absolute aantallen komen de meeste kamers vrij tussen juli en september. Leegstand is er vooral in de maanden maart-mei en oktober-december. Maar door het hele jaar heen zijn er onzelfstandige eenheden beschikbaar. De wachttijd voor een onzelfstandige kamer is op dit moment 1 a 2 weken voor de wijken buiten het centrum en maximaal 1 maand voor het centrum. De conclusie is dat voor wat betreft onzelfstandige eenheden op dit moment de markt qua vraag en aanbod goed op elkaar is afgestemd. Er zijn echter nog wel enkele verbeterpunten, deze liggen hoofdzakelijk op het kwalitatieve gedeelte van de woonruimte.

Wat betreft zelfstandige woonruimte kan worden geconcludeerd dat de ruimtes die beschikbaar zijn goed voldoen. Echter de hoeveelheid eenheden blijft achter bij de vraag. Dit leidt tot wachttijden van circa 4 tot 5 maanden voor zelfstandige woonruimte.

Het onderzoek bevestigt het beeld dat wij hebben over de kamerverhuurmarkt. Zoals ook uit het onderzoek van Kences van oktober 2014 blijkt is de kamerverhuurmarkt ontspannen en constateert Kences dat er een overschot is aan kamers. De behoefte aan meer kwalitatieve woonruimte blijft bestaan. Iets wat ook uit ons eigen woonwensenonderzoek naar voren blijft komen.

Op basis van de gegevens van de grote instroomcomplexen van Lefier, het aanbod op grotere aanbodsites als kamernet en periodiek contact met de aanbieders van kamerverhuurpanden zullen we de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt blijven volgen en u via deze monitor informeren over de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.

Onttrekkingsvergunningen kamerverhuur

Op 1 oktober vorig jaar was het totaal aantal ontrekkingsvergunningen 3.894 stuks. Over geheel 2014 is het totaal aantal ontrekkingsvergunningen uitgekomen op 92 stuks. Zoals in de vorige monitor werd aangegeven waren er in 2012 in totaal nog 201 ontrekkingsvergunningen en in 2013 waren het er 112. Het aantal ontrekkingsvergunningen neemt de laatste jaren dan ook af. De stand per april 2015 is 3.942 ontrekkingsvergunningen. Ten opzichte van 1 oktober 2014 zijn er 48 vergunningen bijgekomen.

Woningsplitsingen

Op 23 april 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Woningenplitsing vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft uw raad de motie '**Bestemming in tijdelijkheid aangenomen**'. Hierin verzoekt u ons de maatregel binnen 2 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan te evalueren.

Het bestemmingsplan is nu één jaar in werking. We zien dat in de minder populaire wijken voor jongeren het splitsen nagenoeg is gestopt. Voor de populaire wijken voor jongeren krijgen we nog regelmatig splitsingsverzoeken. Op basis van ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten beslissen wij of we medewerking aan het splitsen geven. Onlangs hebben wij uw raad in een aparte bijeenkomst geïnformeerd op welke wijze wij plannen toetsen.

Tegen het bestemmingsplan Woningenplitsing heeft één bezwaarmaker tot aan de Raad van State geprocedeerd. De zitting is op 28 april 2015. Zodra wij een beslissing van de Raad van State hebben ontvangen informeren wij u daarover.

Kamerbemiddelingsbureaus

De meeste makelaars en bemiddelingskantoren in de stad Groningen vragen sinds een aantal jaar onredelijk hoge bemiddelingskosten, meestal voor een korte bezichtiging en het opstellen

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

van een huurcontract. Op verzoek van uw raad hebben wij in september 2014 de oprichting van het Steunpunt Bemiddelingskosten Groningen ondersteund. Het steunpunt is opgericht door de studentenpartijen GSB, KAB en SOG.

In de vorige monitor hebben wij aangeven dat het Steunpunt ongeveer 40 zaken onder behandeling had. Sinds september zijn er tot op heden ruim 150 klachten en vragen ontvangen: 95 zaken zijn nog in behandeling en 20 afgehandeld. Er is vrijwel altijd een proces bij de kantonrechter nodig om het betaalde bedrag terug te kunnen krijgen, aangezien de Huurcommissie zich niet bezig houdt met bemiddelingskosten. Kleinere makelaars zijn wel vaker bereid om te schikken en hun verdienmodel aan te passen, maar dit gaat vaak om enkele huurders.

Momenteel hebben een aantal grotere makelaars en bemiddelingskantoren zich uitgesproken bij de Kamer van Koophandel, waardoor er een extra procedure nodig is om aansprakelijkheid van de bestuurders of de oude BV aan te tonen. Het steunpunt verwacht dat deze procedures meer tijd kosten en ingewikkelder zijn dan huurrechtzaken. Op verzoek van het steunpunt gaan wij het steunpunt juridisch ondersteunen bij het opzetten van een zaak tegen deze BV's. Daarnaast is er een aanscherping van de wet in de maak, waarbij bemiddelingskosten ook voor onzelfstandige woonruimtes niet gevraagd mogen worden. Er is helaas nog geen zicht op wanneer deze wet van kracht wordt.

De verwachting van het Steunpunt is dat ze ook komend jaar nog veel klachten zal binnen krijgen en dat er volle inzet nodig is om de betaalde kosten terug te krijgen.

Gezien de hoeveelheid klachten denken zij dat er inmiddels veel meer studenten op de hoogte zijn van bemiddelingskosten, maar dat er nog een belangrijke taak ligt om ook nieuwe studenten weer goed te informeren. Vanaf komend collegejaar zal het Steunpunt met de GSB, KAB en SOG activiteiten organiseren en op andere creatieve manieren de aandacht van studenten vragen. Tot op heden lijken de website, posters, flyers en Facebookpagina voldoende informatie te bieden, maar zullen ze ook op andere manieren studenten proberen te bereiken en vooral bewust proberen te maken. Als laatste blijft het steunpunt het contact met makelaars opzoeken en met hen de discussie over bemiddelingskosten aangaan.

B. Voortgang Campus Groningen (BOUWJONG!)

Voor 2015 verwachten wij op dit moment ruim 600 eenheden op te leveren. De Huismeesters realiseert 36 woningen op de voormalige wijkpost aan het Hoendiep. De KPN-borg aan het stationsplein wordt ontwikkeld voor de tijdelijke huisvesting van studenten aan de University college en nog dit jaar opgeleverd. Dit gaat om circa 200 eenheden. Daarnaast zijn 120 zelfstandige eenheden opgeleverd aan de Steenhouwerskade. Verder worden nog enkele kleinere particuliere initiatieven opgeleverd.

Voor verschillende locaties zijn concrete plannen in uitwerking. Het gaat dan onder andere om plannen in de Reitdiepzone zoals de Woldring locatie en het voormalige ACM-terrein. Lefier oriënteert zich op de ontwikkeling van de Rabobanktoren (Polaris). Daarnaast is Nijestee bezig met de ontwikkeling van de Trefkoellocatie. Tevens vinden in de Oosterhamrikzone verscheidene ontwikkelingen plaats. Ook Cortinghborgh 2 lijkt nu tot concrete ontwikkeling te komen. De komende jaren zitten er dan ook voor minimaal nog 2.000 eenheden plannen in de pijplijn. Zie het projectenoverzicht op de volgende pagina.

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

Hard

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Damsterdiep 18	29						29					verleend
Hoendiep, wijkpost Stadsbeheer	36						36					verleend
Koekoeksplein	47						47					verleend
Oosterhamrikzone N.Z. 82	32						32					verleend
Oosterhamrikzone Z.Z. 5-9 Plan M	148							148				verleend
P. Campersingel 121	20							20				verleend
Hofstraat 8	24						24					verleend
Ebbingekwartier, Studenthotel	365								365			verleend
Sint Walburgstraat 22	25						25					verleend
Van Oldenbarneveltlaan 15	16						16					verleend
Stationsplein 7/9		200					200					verleend
Turfsingel 30/9 en 30/10	38						38					verleend
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	44						44	44				verleend
Zonnelaan-Trefkoel	445								445			verleend
Zonnelaan 10 / Gr. Beerstraat 206 - 210	284							284				verleend
	1.553	200	0	0	0	0	491	496	810	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Zacht

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	bouwverg.
Cortingborg 2	240								240			
Dierenriemstraat, GAK	342											
Friesestraatweg, ACM	476								476			
Friesestraatweg, Gembeton		350							350			
Friesestraatweg, Woldring	400								400			
Heinsiusstraat 1 (blokken A, B, C en D)	146							146				verleend
Jullensstraat 5 e.v.	101							101				verleend
Oosterhamrikzone N.Z.	90								90			
Oosterhamrikzone Z.Z. 103-107	180								180			
Reidiep, Tuincentrum	393								393			verleend
Zonnelaan, (Polaris) Rabobank	125											
	2.493	350	0	0	0	0	0	247	2.129	0	0	
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018	

Gerealiseerd

Locatie	permanent	tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018
Bodenterrein		345	345								
CiBoGa, Langestraat	16			16							
Damsport, Wolters-Noordhof	154				154						
Damsterdiep 26	16					16					
Eendrachtskade	11					11					
Eendrachtskade n.z. 13	30				30						
Eendrachtskade z.z.	63			63							
Europapark, Hete Kolen	132					132					
Hofstede de Grootkade	136				136						
Hofstede de Grootkade 11	14						14				
Lisabonstraat	80		80								
Meeuwerderweg	20				20						
Paterswoldseweg, NEBO-flat	58				58						
Populierenlaan, Hunzerheem	235					235					
Prof. Wiersmastraat	25				25						
Theodorus Niemeijerstraat	61				61						
Van Ketwich Verschuurlaan		198	198								
Vechtstraat 31	34			34							
W.A. Scholtenstraat 24 e.v.	11					11					
Weeshuisgang 4	24					24					
Steenhouwerskade 7 - 10	215						215				
Wielewaalplein, De Groening	151			151							
Zaagmoldersweg 530	37					37					
Zonnelaan, De Planck	135				135						
Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	79					79					
	1.747	543	623	264	619	555	134	0	0	0	0
	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	na 2018

Raadsvoorstel - Woonvisie Wonen in Stad

C. Handhaving illegale kamerverhuur

Het project handhaving is in mei 2014 afgerond en overgegaan naar een beheerfase. Vanwege de dynamiek op de kamerverhuurmarkt blijven we controleren op nieuwe gevallen van mogelijke illegale kamerverhuur. Uit ervaring van het vorige project handhaving weten we dat slechts een klein deel van de panden echt illegaal is en niet gelegaliseerd kan worden met een vergunning. Op dit moment lopen er 9 handhavingszaken van illegale kamerverhuur.

D. Geluidsreducerende maatregelen

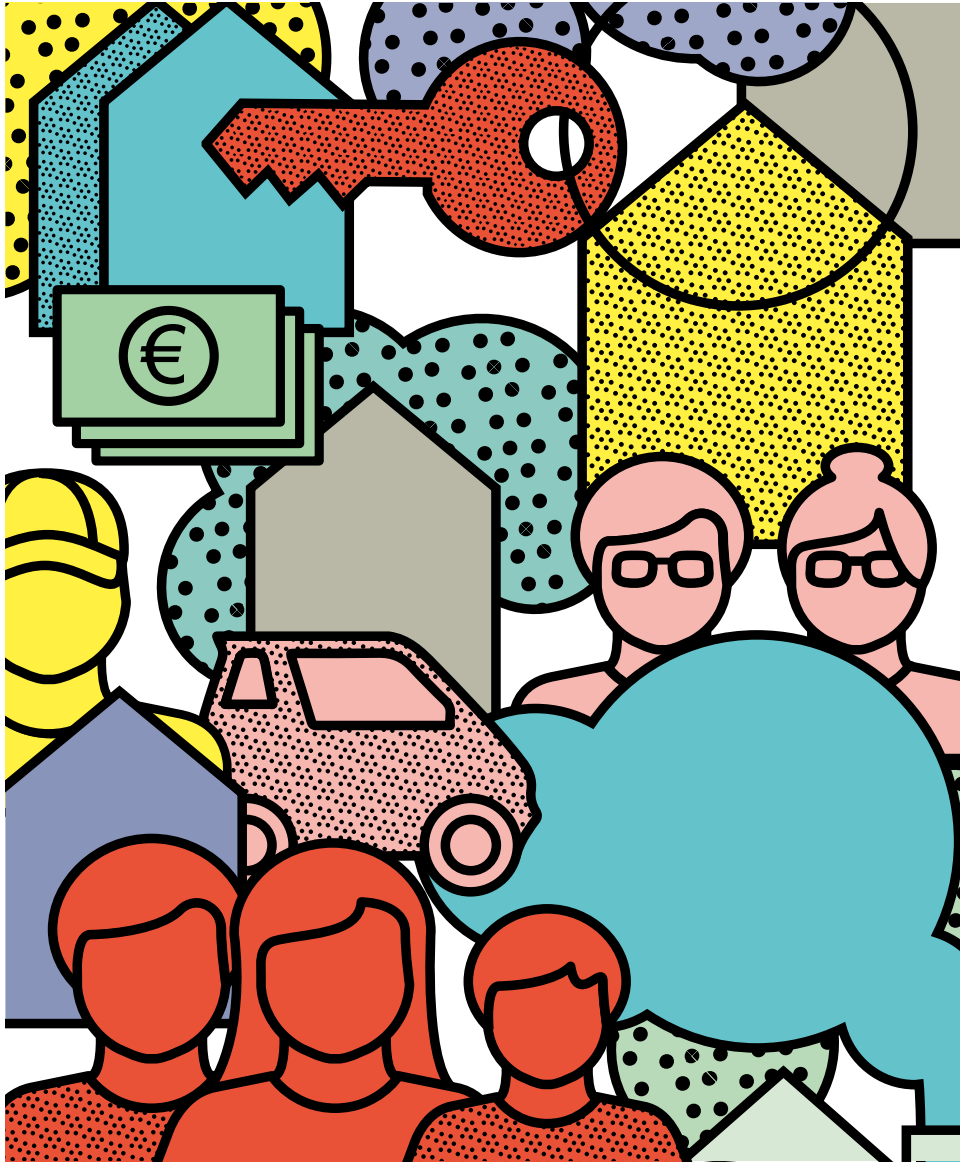
Zoals bekend hebben we de regeling geluidsreducerende maatregelen omgezet in een subsidieregeling. Er zijn op dit moment 58 aanvragen gedaan, waarvan er 3 zijn afgewezen, 14 nog in behandeling en voor de overige 41 aanvragers is voor € 30.500,- aan subsidie verleend. Er is totaal €120.000,- beschikbaar, dus er is nog een behoorlijke ruimte om subsidies te verlenen. Er wordt gekeken hoe de regeling opnieuw onder de aandacht kan worden gebracht.

E. Campagne Leven in Stad

Voor 2015 willen we Leven in stad omvormen naar een platform dat door verschillende partijen wordt gedragen. Dit kwam als wens naar voren vanuit de dialogavond Student en Stadjer die in november 2014 is gehouden. Hierover voeren wij in eerste instantie gesprekken met onder andere het platform Huisvesting Student en Stadjer, studentenorganisaties en -verenigingen (Contractis, GSB, Vindicat) en Vastgoedbelang. Het doel is om elkaar te informeren over initiatieven die lopen in de samenleving, gezamenlijk activiteiten stimuleren en organiseren en hierover in gezamenlijk te communiceren. We zullen uw met deze monitor over de voortgang informeren.

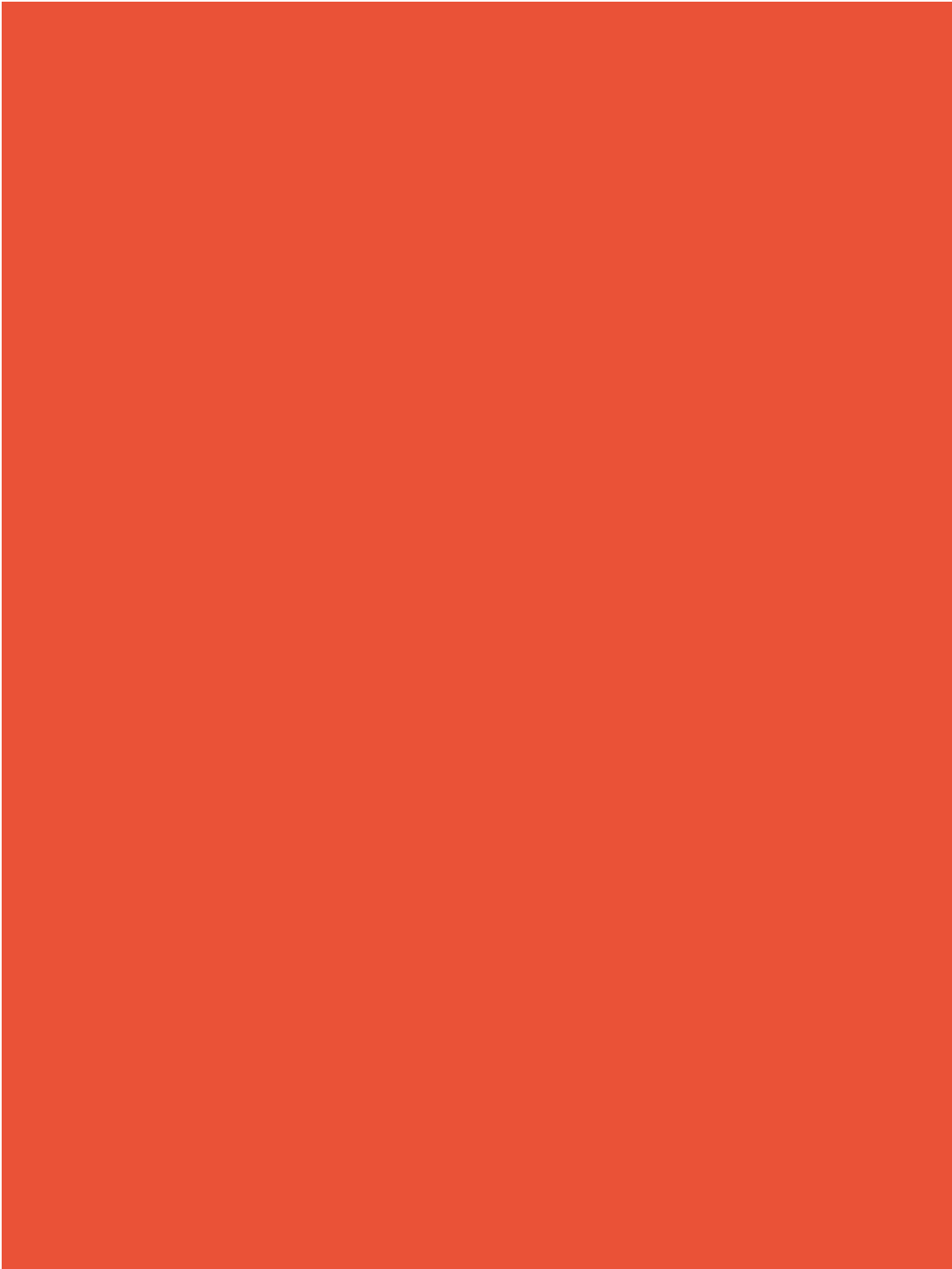
Tot op heden hebben we 71 fietsklemmen geplaatst van de in totaal circa 75 klemmen die we van plan zijn om te gaan plaatsen. Het beschikbare budget voor 2015 van € 25.000,- is per april hierdoor volledig benut, terwijl er nog wel sprake is van een wachtlijst. In de fietsstrategie wordt naar aanleiding van uw motie "**Fietsklemmen**" een voorstel gedaan voor het beschikbaar stellen van nog eens € 25.000,-

WONEN IN STAD



woonvisie gemeente Groningen

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

W O N E N I
I N
S T A D



woonvisie

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe woonvisie Wonen in Stad. Het is het resultaat van een intensief gesprek met de stad over de toekomst van het wonen in Groningen. De afgelopen maanden hebben we dit gesprek op verschillende manieren gevoerd: in de gemeenteraad, op de website woneninstad.nl en tijdens een woonsymposium voor bewoners en professionals en een breed stadsgesprek. Eén ding viel direct op: Wonen in Stad houdt de Stadjes bezig. Veel mensen hebben een mening over hoe het is om in Groningen te wonen, wat er aan het woonbeleid moet veranderen en hoe de toekomst eruit kan zien. Dat bleek alleen al uit de vele reacties op de site, een hoge opkomst bij het symposium en een overvolle zaal tijdens het stadsgesprek.

Het is een bewuste keuze geweest om bewoners en professionals al in een vroeg stadium mee te laten denken over het wonen in Groningen. Zo konden we al bij het opstellen van deze visie optimaal profiteren van hun input. Hierdoor hebben we van de nieuwe woonvisie ook echt een visie van en voor de hele stad kunnen maken.

Ik maak graag van de gelegenheid gebruik alvast een aantal thema's uit te lichten. Allereerst jongerenhuisvesting: een thema dat de stad al geruime tijd flink bezig houdt. Hier kiezen we voor meer kwaliteit, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Zo spelen we in op de veranderende vraag van jongeren. Tegelijkertijd willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. Daarom gaan we van een algemene norm, de 15%-norm, naar maatwerk. Per situatie gaan we kijken of extra kamers voor jongeren mogelijk zijn en wat de effecten hiervan zijn op de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de buurt.

Een andere belangrijk onderwerp is de betaalbaarheid van het wonen. Groningen moet een rechtvaardige en ongedeelde stad blijven waar iedereen prettig kan wonen, ook zij die wat minder te besteden hebben. Dat betekent dat we

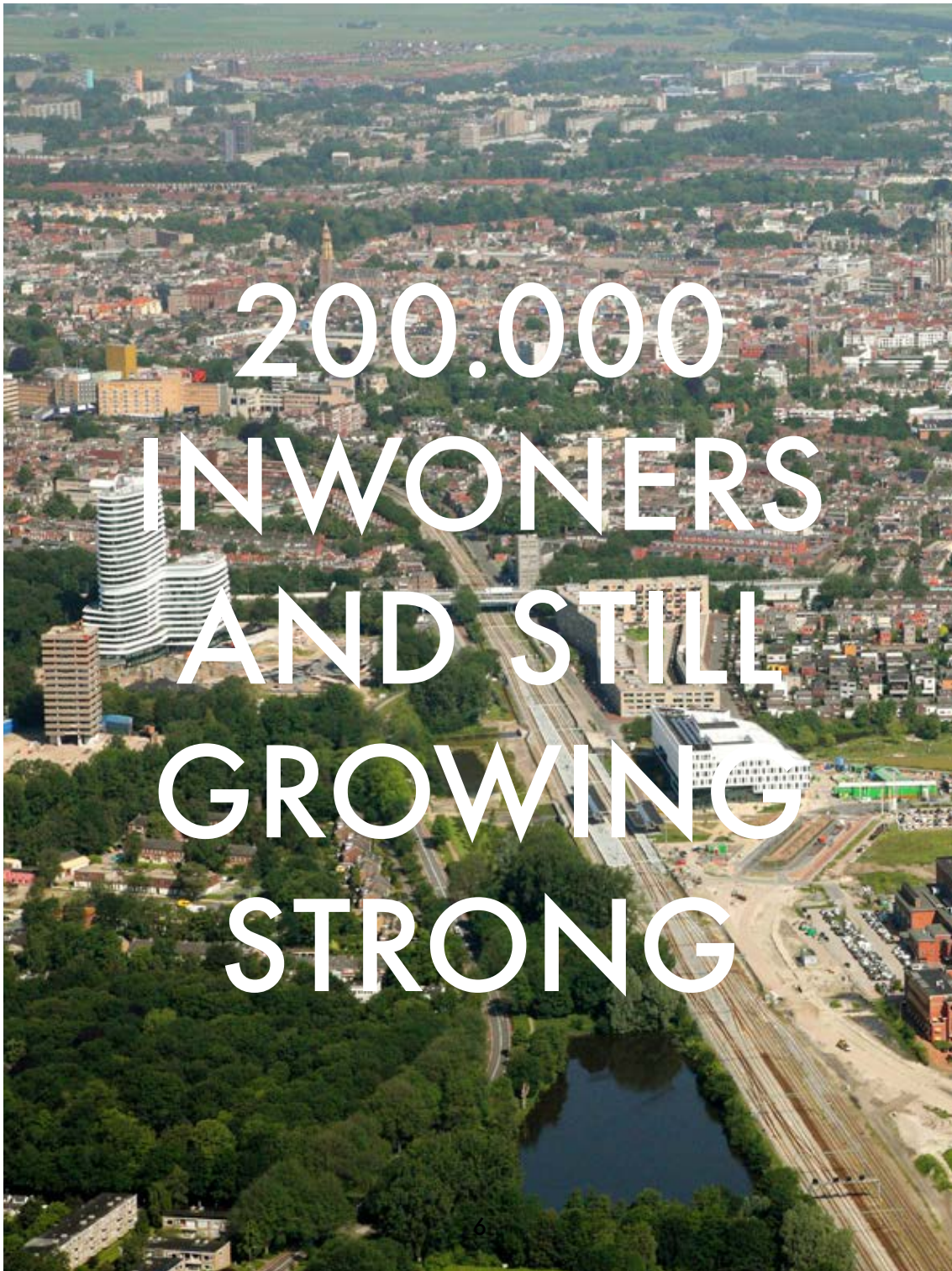
Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

de komende jaren samen met de corporaties ervoor gaan zorgen dat er voldoende betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor degene die dat nodig hebben. Ook kwaliteit is een belangrijk onderwerp. Goedkoop wonen is geen kunst. Goed wonen tegen een sociale prijs is dat wel. Juist daarom zijn we nog steeds trots op de sociale huurwoningen uit de jaren dertig van de vorige eeuw: een tijd waarin er uit overtuiging 'kwaliteit' werd gebouwd. Dat moeten we ook nu blijven doen. Het investeren in energiebesparing kan een goede aanleiding zijn. Hierdoor zorgen we bovendien voor structureel lagere woonlasten en extra wooncomfort.

Daarnaast hebben we in deze visie natuurlijk ook aandacht voor allerlei andere belangrijke thema's zoals duurzaamheid, zorg, wonen in de binnenstad, het 'maken' van de stad en natuurlijk ook de aardbevingen.

Tot slot wil ik de stad graag uitdagen om weer voorop te lopen: woningcorporaties, ontwikkelaars, particuliere investeerders, inwoners en natuurlijk ook de gemeente zelf. Om het wonen in de stad nog beter te maken kunnen we energiecorporaties oprichten waardoor huurders onafhankelijk worden van energiereuzen. We kunnen het binnenstedelijk gebied herontdekken als een woonplek voor iedereen: jong en oud, alleenstaanden en gezinnen. We kunnen onze diverse nieuwe doelgroepen op een passende manier bedienen en zo nog meer variatie krijgen in ons woningaanbod. Ook kunnen we huurders zelf keuzes laten maken in onderhoudsbudgetten en studerende huurders uitnodigen om hun talent voor de wijk in te zetten. Verder kunnen we CPO-projecten starten met sociale huurders en nog veel meer. Zo zorgen we voor een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen!

Roeland van der Schaaf
Wethouder Stadsontwikkeling en Wonen



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Inleiding

In oktober 2014 begroette Groningen de Braziliaan Rodrigues Valesin als de 200.000ste inwoner. Het is niet verwonderlijk dat juist een onderzoeker van de Rijksuniversiteit deze mijlpaal markeert. Onze stad groeit de laatste jaren sterk, onder meer door de komst van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers. Zij kiezen voor Groningen vanwege onze goede kennisinstellingen en de werkgelegenheid. Daarnaast spelen hoogwaardige (culturele) voorzieningen, een dynamische binnenstad en een groeiende creatieve sector een rol. En als kers op de taart zijn daar de goede verbindingen met het prachtige Ommeland, vol waardevolle landschappen en natuurgebieden. Dit alles tezamen maakt Groningen tot een geweldige stad om in te wonen.

Van oudsher verlopen verhuizingen van en naar de stad grofweg volgens een vast patroon: jonge mensen komen naar Groningen om er te studeren; na de studie verlaat het merendeel de stad voor werk buiten de regio; de gelukkigen die in de stad wél werk vinden en na een paar jaar een gezin hebben gevormd, vertrekken naar gezinswoningen rondom de stad.

De laatste tijd zien we wel een verschuiving in dit patroon. Als stad blijken we steeds beter in staat om gezinnen die hier willen blijven ook een goede plek te bieden. Dat doen we met nieuwbouw aan de stadsranden zoals in Ter Borch en Meerstad, maar ook door de bouw van goede huur- en koopwoningen als onderdeel van de wijkvernieuwing in Vinkhuizen en Paddepoel-Zuidoost.

Daarnaast zien we dat steeds meer jongeren na hun studie toch in de stad blijven wonen. Deels is dit een gevolg van de economische crisis waardoor ook elders minder werk is. Maar het lijkt erop dat Groningen ook zonder die factor gewoon aantrekkelijker wordt. Afgestudeerden gaan hier als ZZP-er aan de slag of doen op een andere manier werkervaring op. Uit langjarig

onderzoek van de RUG blijkt dat de stad hier veel profijt van heeft. De jonge, hoogopgeleide bevolking is aantrekkelijk voor bedrijven. Ze vestigen zich graag in Groningen. Mooie voorbeelden zijn Siemens Healthcare en IBM die hier recentelijk een vestiging hebben geopend.

Ook vanwege het woonklimaat willen mensen graag in Groningen wonen. De vele Stadgers die hier geboren en getogen zijn, weten dat maar al te goed. Al die mensen wonen op hun eigen manier: in een eigen huis in het groene en waterrijke Meerstad, een studentenhuis in de Schildersbuurt, een net gerenoveerde energiezuinige huurwoning in de Hoogte, een mooie stadswoning rond het centrum, boven een winkel in de binnenstad of tijdelijk, in een leegstaand pand.

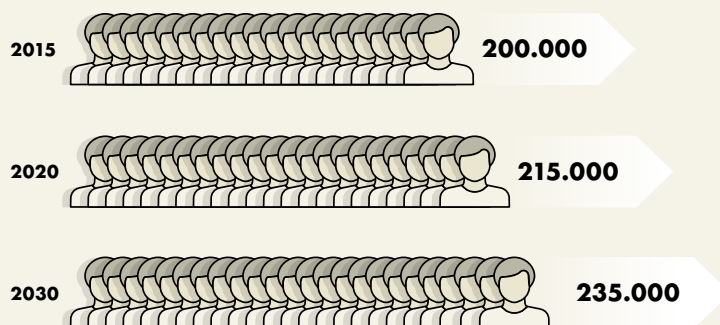
Blijven investeren in de stad

De afgelopen jaren hebben we in nauwe samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en inwoners veel energie gestoken in het verbeteren van onze stad. Hierbij werden we ondersteund door het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Dankzij deze Rijksgelden konden we veel van onze (naoorlogse) buurten en wijken een fysieke update geven. Op veel plekken is dit gebeurd: vaak op grote schaal. Ook is een eerste belangrijke stap gezet in de verduurzaming van woningen.

Als gevolg van alle inspanning staat de stad er over het algemeen goed bij. Dat geldt zowel voor de woningen als de woonomgeving. We zien dit terug in de leefbaarheidscijfers die onze inwoners aan de stad geven. Nagenoeg overal zijn deze in de periode 1998 - 2012 sterk verbeterd. Maar betekent dit dat we nu achterover kunnen leunen? Nee, zeker niet! Groningen staat nog altijd voor een aantal grote vragen en uitdagingen.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Groningen groeit door: de verwachte groei van de stad



bron: PBL/CBS (Pearl)

In het kort komt het op het volgende neer:

- Hoe ziet de groei van de stad eruit? Voor wie moeten we bouwen? En welke woningen en eigendomsvormen horen daar bij?
- Hoe bieden we jongeren een plek die tegemoet komt aan hun woonwensen? En hoe zorgen we tegelijk voor leefbare wijken waar het voor iedereen prettig wonen is?
- Hoe houden we het wonen betaalbaar voor de mensen die dat nodig hebben?
- Hoe kunnen we inspelen op de veranderende vraag van ouderen en de gevolgen van de veranderingen in de zorg?
- Wat betekent het risico op aardbevingen voor nieuwbouw en voor de woningen die er al staan?
- Hoe gaan we om met bijzondere woonvormen zoals wonen op het water?

- Hoe zorgen we ervoor dat we door kunnen gaan met het verbeteren, verduurzamen en vernieuwen van de bestaande stad nu de beschikbare middelen steeds minder worden?
- Hoe behouden we de huidige goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving? Hoe blijven onze woonmilieus onderscheidend en concurrerend?

In deze woonvisie geven we vorm aan deze vragen en uitdagingen. Bovendien verwoorden we waar we met het wonen in Groningen naar toe willen en vooral: hoe we dat gaan doen. Allereerst geven we daarbij aan waar we mee verder gaan. Vervolgens bepalen we de agenda voor de komende jaren aan de hand van acht thema's, elk met een concrete uitwerking in acties. Want uiteindelijk gaat het erom wat we gaan doen om Groningen voor alle (toekomstige) bewoners een aantrekkelijke woonstad te laten zijn en blijven.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

W A A R

W E M E E

D O O R

G A A N



Citaat
Woneninstad.nl

“We kunnen niet voor een schappelijke prijs iets kopen of huren. We blijven tegen onze zin zitten waar we zitten. De gevolgen voor de net-niet generatie (jong afgestudeerden met tijdelijke aanstellingen). Wat zouden de gemeente en corporaties kunnen doen om deze groep te faciliteren? Zorgen voor ten minste voldoende aanbod voor doorstromers. Concurrereer met de vrije sector. Zorg dat de markt haar werk kan doen door de concurrentie aan te gaan.”

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Wonen naar ieders zin

Groningen wil een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadgers die al hun hele leven in stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. Daarom streven we in onze compacte stad naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. We hebben daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van onze wijken, woningen en buurten. Met een grotere focus op kwaliteit kunnen we het wonen in de stad ook echt naar ieders zin maken.

Voor de komende jaren verwachten we een aanhoudend sterke groei van de bevolking. Dit wordt ondersteund door diverse bevolkingsprognoses. In breder verband hebben we ook gekeken wat de verwachtingen voor de hele regio zijn. Daaruit blijkt dat de stad de komende decennia een grote aantrekkingskracht uit zal blijven oefenen op de omliggende kernen en gemeenten. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van onze huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven. Zo kunnen we aan de vraag van (toekomstige) Stadgers blijven voldoen.



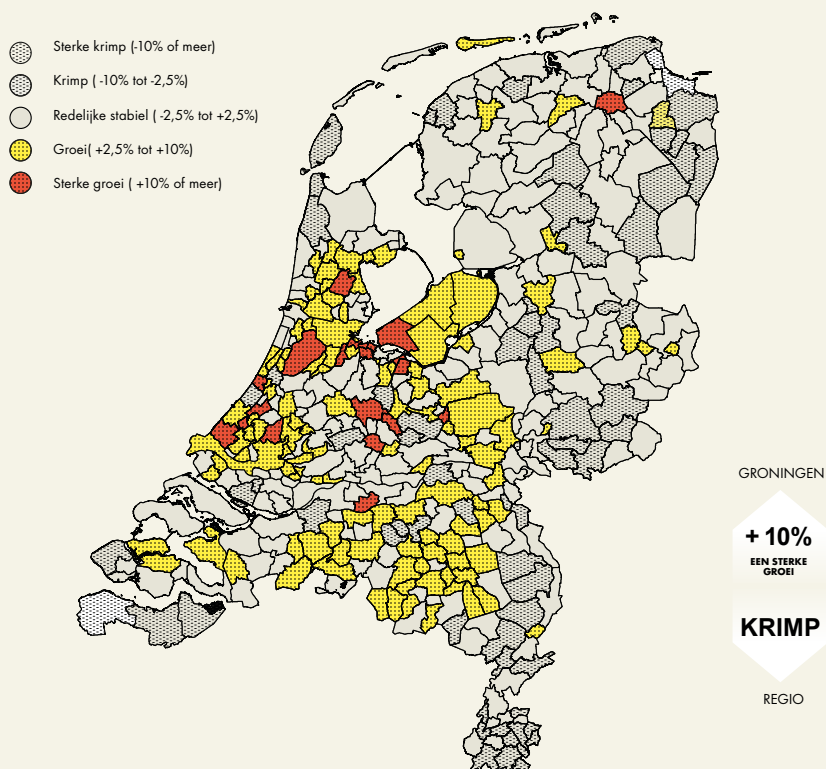
Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Stad en Ommeland

Ondanks of misschien wel dankzij de trek naar de stad kunnen we het wonen in de stad en de regio niet los van elkaar zien. Dat is ook logisch want Stad en Ommeland horen al eeuwen bij elkaar. Veel mensen die in Groningen werken, wonen bijvoorbeeld in Zuidhorn, Hogeveen, Winsum, Assen of op het platteland dat Groningen omringt. Tegelijkertijd genieten veel Stadjes van de prachtige landschappen die de omgeving te bieden

heeft. Daarbij bevat de regio ook veel prachtige woonmilieus die de stad gewoonweg niet heeft. Deze woonmilieus zijn van onderscheidende waarde voor het totale aanbod in onze mooie regio. Al met al is het Ommeland gebaat bij een sterke, dynamische stad en is de stad gebaat bij een leefbaar en aantrekkelijk Ommeland. We zijn ons hier goed van bewust. Daarom gaan we door met de samenwerking binnen de Regio Groningen - Assen op het vlak van het wonen. Zo hebben we, deels als reactie op de crisis op de woningmarkt, in regionaal verband reeds nieuwe afspraken ge-

Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2015 - 2025



bron: PBL/CBS (Pearl)

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



maakt over het aantal woningen waarmee de stad jaarlijks kan groeien. Deze afspraken hanteren we als uitgangspunt voor de nu voorliggende Woonvisie. We gaan daarbij uit van jaarlijks zeshonderd nieuwe woningen. Overigens is dit exclusief de jongerenhuisvesting. Dit is namelijk een opgave die heel specifiek de stad betreft.

Verder bouwen aan de stad

Als onderdeel van die zeshonderd nieuwe woningen per jaar blijven we inzetten op de ontwikkeling van Meerstad tot een groen en waterrijk woongebied op fietsafstand van de binnenstad. De aangepaste ontwikkelstrategie voor Meerstad – waarbij we kleine delen van het gebied ontwikkelen in plaats van één groot masterplan – werpt inmiddels zijn vruchten af. De verkopen zitten in de lift. We gaan daarom door op de ingeslagen weg. Dat betekent dat we in Meerstad ook de

komende jaren woningen aan zullen bieden voor diverse doelgroepen: van vrije kavels op de schiereilanden tot wonen bij de sluis of wonen op het water.

Naast Meerstad zetten we aan de westkant van de stad in op de verdere ontwikkeling van de wijk Reitdiep. Dat doen we omdat er ook mensen zijn met een duidelijke voorkeur voor deze kant van de stad. Dit is vaak het gevolg van reeds aanwezige sociale structuren en schoolgaande kinderen. In deze vraag willen we als stad voorzien.

In de bestaande stad werken we met de corporaties door aan de ingezette wijkvernieuwing. Dat doen we bijvoorbeeld in de Grunobuurt en met het project De Velden in de Oosterparkwijk. Ook gaan we afspraken maken over een vervolg. Nieuwe opgaven in de bestaande wijken, waarschijnlijk wat kleiner dan in de afgelopen jaren, zullen zich immers aan blijven dienen. Verder focussen we op het vernieuwen van oude industriegebieden zoals de Oosterhamrikzone, de Reitdiepzona bij de Friesestraatweg en het gebied

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

langs het Eemskanaal. Deze plekken willen we uit laten groeien tot waardevolle nieuwe stedelijke woongebieden.

Nieuwe doelgroepen, nieuwe woonwensen

Wanneer we naar de te verwachten groei van de stad kijken, zien we dat deze vooral schuilt in kleine huishoudens: van 'emptynesters' (mensen wiens kinderen het huis uit zijn) en ZZP-ers tot (internationale) studenten en kenniswerkers. Veel van deze groepen hebben specifieke wensen en vragen om andere, meer flexibele woonvormen. Zo willen veel emptynesters in of rond de binnenstad wonen, dichtbij de stedelijke voorzieningen. Ondertussen zien we binnen de diverse groep van ZZP-ers dat de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Dat geldt natuurlijk niet voor iedereen maar wel voor een groeiende groep. We staan voor de uitdaging om al deze mensen (en hun woonwensen) een goede plek te bieden. De vraag is wel of de bestaande binnenstedelijke locaties waar veel nieuwe doelgroepen een voorkeur voor hebben, in de komende jaren voldoende ruimte bieden om in de groeiende vraag te voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen,

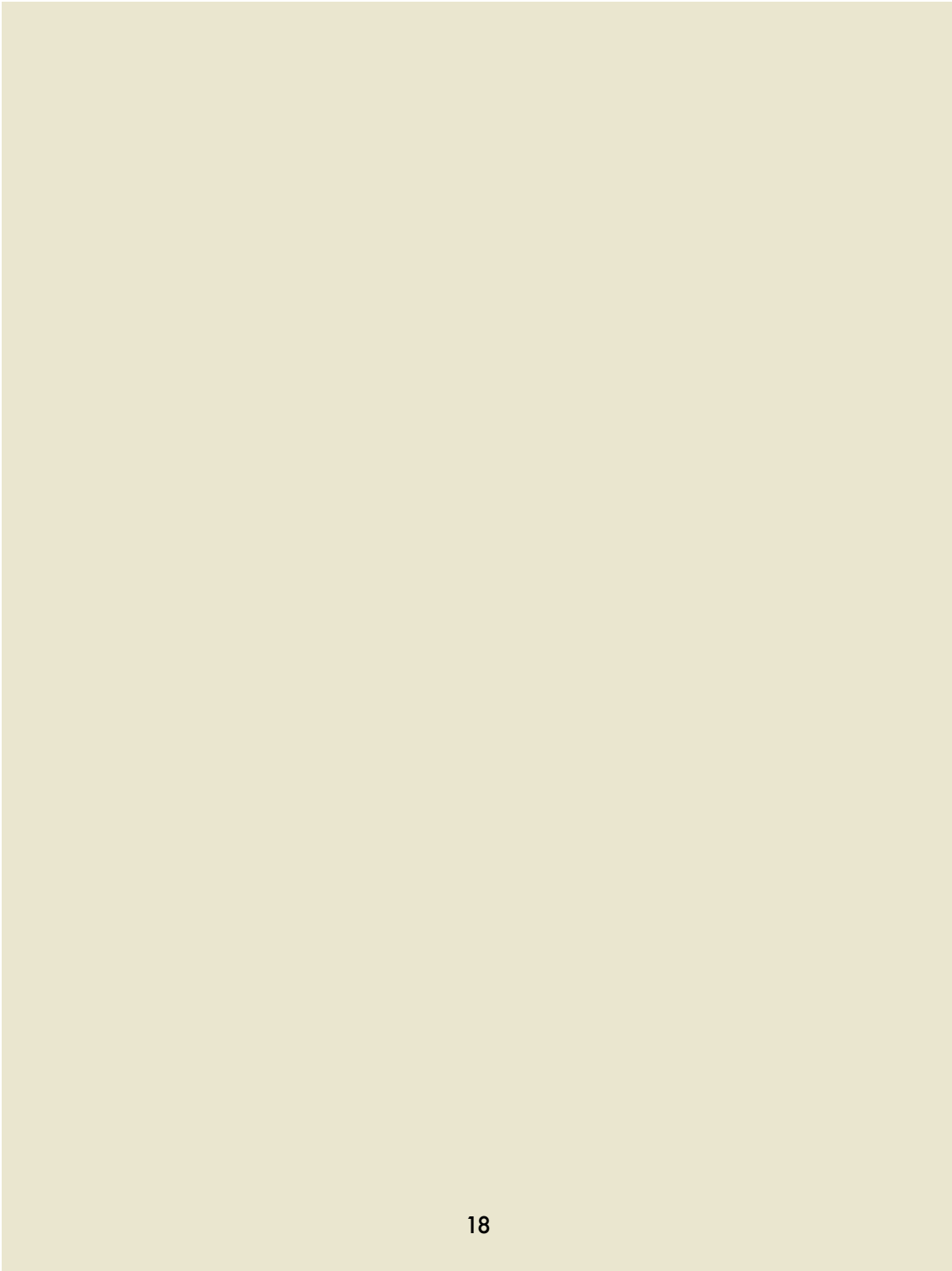
dat we elk jaar actualiseren, bekijken we in hoeverre dit het geval is. Indien nodig zullen we voor deze specifieke groepen de mogelijkheden onderzoeken van woningbouw op het terrein van de voormalige Suikerfabriek.

De diverse nieuwe doelgroepen brengen ook een veranderende kwalitatieve vraag met zich mee. Dan gaat het om het soort woningen en over de eigendomsvormen. Lang niet iedereen streeft meer naar het bezit van een eigen woning. Zo zijn er groepen bewoners die nadenken over de oprichting van nieuwe woningcoöperaties. Ook is binnen het wonen de 'deeleconomie' doorgedrongen. Steeds meer woningen worden voor korte of langere tijd verhuurd via websites als Airbnb of Home Away. Daarnaast zien we dat een groeiende groep starters op de woningmarkt niet of nauwelijks meer in aanmerking komt voor een hypotheek. Mede daardoor is vraag naar vrije sector huurwoningen de laatste jaren sterk gestegen. Veel jonge mensen hechten minder waarde aan het bezitten van een huis en een groter wordende groep mensen is mobiel en wil dit ook blijven. Dit wordt nog versterkt door het feit dat steeds minder mensen een vast contract krijgen en dus aangewezen zijn op een huurwoning. Het is de verwachting dat deze vraag zal blijven toenemen. Daarom verdienen ook deze groepen onze aandacht.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



W A T

G A A N W E

A N D E R S

D O E N

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



20

BETAALBAARHEID: GOED WONEN IS BETAALBAAR WONEN



Citaten
Woneninstad.nl

“Laat financieel minder draagkrachtige mensen meedenken over het realiseren van betaalbare woningen.”

“Omdat wonen een basisbehoefte is, vind ik dat wonen betaalbaar moet zijn. Luxeartikelen als een auto mogen beprijsd worden. Wonen niet.”

Sociale huurwoningen

Groningen kent een groot aantal (sociale) huurwoningen. Dat is maar goed ook, want veel mensen in de stad zijn hier op aangewezen. Helaas staat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale huurvoorraad onder druk. Traditioneel dragen de woningcorporaties zorg voor goede en betaalbare huurwoningen. Nieuw regeringsbeleid maakt het hen lastig deze taak als vanouds te vervullen. Veel corporaties zijn genoodzaakt huren te verhogen en woningen te verkopen. Ook hebben ze minder ruimte voor nieuwbouw. Daarnaast hebben veel bewoners last van stijgende energielasten. Deze vormen een steeds groter deel van de totale woonlasten. Vooral mensen met een laag inkomen merken dit. Ondertussen bestaat de kans dat de groep mensen die een beroep moet



doen op de sociale woningvoorraad de komende jaren groter zal worden.

Als stad vinden wij dat er voor deze mensen voldoende betaalbare woningen moeten zijn.

Bovendien vinden we het belangrijk dat er keuze is: ook mensen met een beperkt inkomen verdienen een alternatief op de woningmarkt. Helaas wordt de invloed die gemeenten en woningcorporaties

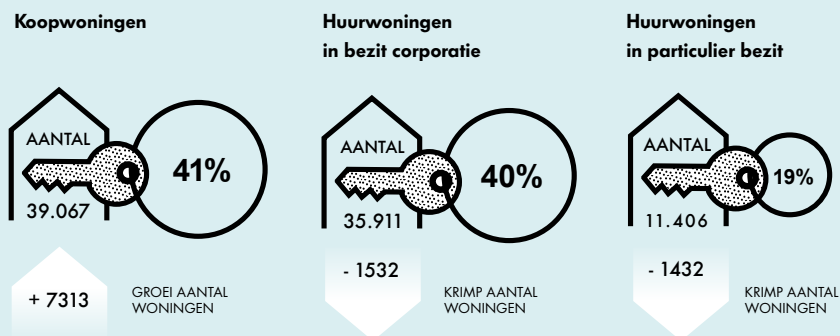
op de betaalbaarheid van woningen hebben steeds kleiner. Dit is onder meer het gevolg van de sturing op het huurprijsbeleid en het invoeren van de passendheidstoets door het Rijk. Desondanks willen we als stad zo veel blijven mogelijk doen om onze sociale voorraad op peil te houden.

Uit recent onderzoek van de Landelijke Studenten Vakbond blijkt overigens ook dat de Groninger studenten nog te veel betalen voor hun kamers. Het gaat daarbij vooral om kamers in de particuliere huursector. Wij willen dat ook jongeren betaalbaar kunnen wonen in onze stad. Daarom werken wij al veel samen met studentenorganisaties. We willen de samenwerking op dit punt verder intensiveren.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Eigendomsverhouding 2003 - 2012

In tien jaar tijd is de woningvoorraad van de corporaties met 1500 woningen gekrompen. De laatste jaren groeit de woningvoorraad van de corporaties weer, vooral door de toevoeging van eenheden voor jongeren.



bron: PBL/CBS (Pearl)

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN TERUGHOUDEND OM MET VERKOOP VAN GEZINSWONINGEN UIT DE SOCIALE VOORRAAD. We doen dit omdat de stad relatief weinig grondgebonden gezinswoningen kent en er de komende tijd weinig ruimte is om deze op grote schaal toe te voegen.

2

DE VERKOOP VAN ANDERE SOCIALE HUURWONINGEN BLIJFT MOGELIJK. Zo kunnen corporaties blijven investeren in het verduurzamen

van woningen of het nieuw bouwen van andere soorten huurwoningen waaraan meer behoefte. Wel gaan we monitoren wat de effecten zijn en passen we desnoods de afspraken met de corporaties aan.

3

WE GAAN VERDER INVESTEREN IN HET ENERGIEZUINIGER MAKEN VAN WONINGEN zodat wonen een stuk comfortabeler wordt en de woonlasten voor huurders worden beperkt. We maken afspraken met de corporaties over de in te zetten investeringsruimte op de lange termijn.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

4

WE INTENSIVEREN DE SAMENWERKING MET STUDENTENORGANISATIES en werken samen aan betaalbare jongerenhuisvesting.

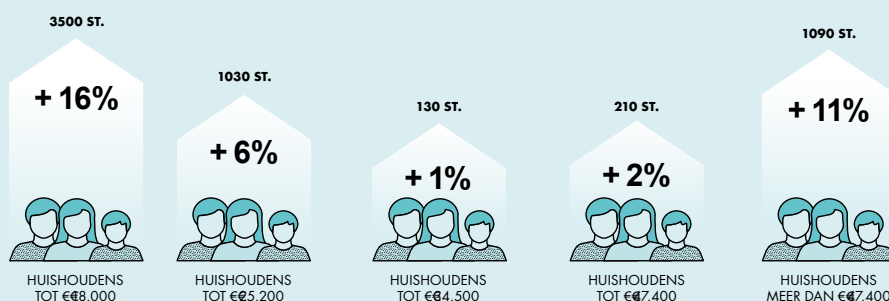
5

VANUIT HET ARMOEDEBELEID HEBBEN WE AANDACHT VOOR HOGE WOONLASTEN van mensen met een laag inkomen.

6

WE VOEREN PILOTS UIT ROND HET VOORKOMEN VAN HUURSCHULDEN. We gaan hier afspraken over maken met alle betrokken partijen. Ook worden ervaringsdeskundigen uit de doelgroep ingezet als energiecoach voor huishoudens met een laag inkomen. Zo helpen we de energiekosten zo laag mogelijk te houden.

Ontwikkeling huishoudens naar inkomen 2003 - 2012



Het aantal zelfstandig wonende huishoudens met een inkomen tot 34 duizend euro per jaar is in tien jaar tijd met ruim 4500 huishoudens toegenomen. Daarvan hebben 3500 huishoudens een inkomen beneden 18 duizend euro per jaar. Hieronder vallen ook studenten die samen in een zelfstandige woning wonen. Onzelfstandige kamerbewoning valt er buiten.

Bron: Regionaal Inkomens Onderzoek 2012, CBS - bewerking gemeente Groningen

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



DUURZAAMHEID: OP WEG NAAR ENERGIENEUTRAAL IN 2035



Citaat
Woneninstad.nl

“Energiekosten en woonkosten horen onlosmakelijk bij elkaar. Wanneer je bespaart op je energierekening, kun je het geld dat je overhoudt, gebruiken voor investeringen in energiebesparende maatregelen.”

27

Duurzaam ontmoet betaalbaarheid

Groningen heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Om hier te komen, zijn in 2011 het Masterplan Groningen Energie-neutraal en het Uitvoeringsprogramma Groningen geeft Energie opge-steld. De corporaties zijn al begonnen om hun woningen energiezuiniger



te maken. Ondertussen richt het programma Groningen Woont SLIM zich op de particuliere voorraad. Dankzij deze acties hebben we een goede start gemaakt. Toch moeten de echte meters nog gemaakt worden. De stad Groningen telt ongeveer 97.000 woningen. Samen leveren zij een flinke bijdrage aan de totale CO²-uitstoot van de stad. Gaan we verduurzamen, dan levert dat dus veel op. Maar energiebesparing zorgt voor aanzienlijk meer dan alleen een reductie van de CO²-uitstoot. Bewoners zien de effecten terug in hun portemonnee. Zeker voor de lagere inkomens kan dit van waarde zijn.

Het kan helpen het wonen betaalbaar te houden. Daarnaast zorgt het voor comfort en is een woning met een goed energielabel simpelweg meer waard. Mede daarom zien we op de lange termijn investeringen in duurzaamheid als een nieuwe motor voor de wijkvernieuwing.

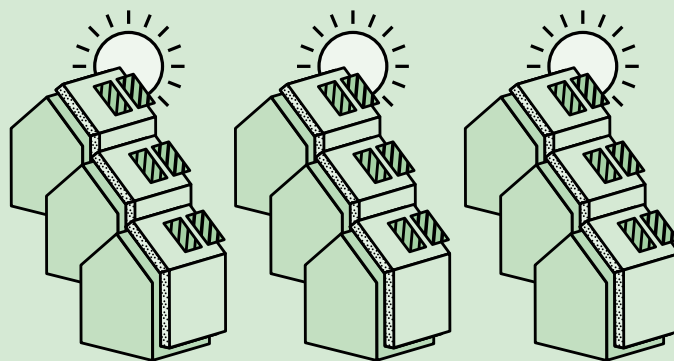
Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Wij streven ernaar dat alle nieuwbouw in Groningen vanaf 2017 energieneutraal is.

600

energieneutrale
woningen per
jaar vanaf 2017.

de woonlasten
DALEN



WAT GAAN WE DOEN

1

Het Rijk heeft bepaald dat na 2020 nieuwe gebouwen bijna geen of een zeer lage hoeveelheid energie gebruiken. De gemeente Groningen wil hierin voorop lopen. **DAAROM STREVEN WIJ ERNAAR DAT ALLE NIEUWBOUW IN GRONINGEN VANAF 2017 ENERGIENEUTRAAL IS** of geschikt om op termijn energieneutraal te maken. Dat betekent dat we toewerken naar zeshonderd energieneutrale woningen per jaar vanaf 2017.

2

WE WILLEN PARTICULIERE WONINGBEZITTERS DE KANS GEVEN AAN TE SLUITEN BIJ DE PROJECTEN VAN DE WONINGCORPORATIES, GERICHT OP HET ENERGIEZUINIGER MAKEN VAN HUN WONINGEN. Hierover gaan we af-

spraken maken met de corporaties. Zo stimuleren we een gebiedsgerichte verduurzaming waarin we meteen ook kwaliteit, comfort en de levensloopbestendigheid van woningen meenemen en aandacht zullen hebben voor de woonomgeving en de staat van de openbare ruimte. Om dit te bereiken leggen we een relatie met de reeds functionerende integrale gebiedsteams. Een gebiedsgerichte verduurzaming betekent ook dat we per wijk specifieke kansen willen benutten, afhankelijk van de aard van de woonomgeving, de aanwezige kansen en het type woningen. Met deze aanpak streven we ernaar dat in 2020 80% van de particuliere voorraad energielabel C of beter heeft en alle corporatiewoningen energielabel B of beter.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

3

WE WERKEN VERDER AAN HET PROJECT WARMTENET NOORDWEST.

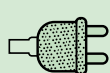
Via een warmtenet in de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen krijgen circa 10.000 huishoudens straks warmte uit de diepe ondergrond. We ontwikkelen het project met ons nieuwe nutsbedrijf Warmtestad. We doen dit in nauwe samenwerking met vier corporaties, de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool.

4

WE GAAN DOOR MET HET ENERGIELOKET GRONINGEN WOONT SLIM.

Dit loket adviseert en ontzorgt particulieren die hun eigen woning energiezuiniger willen maken. Doel is de particuliere woningvoorraad te verduurzamen. We streven ernaar om jaarlijks 4500 woningen te verbeteren naar label C of hoger.

Energieverbruik van alle huishoudens in Groningen in 2014



Totaal elektriciteitsverbruik in 2014

184.134.920 kWh



Totaal gasverbruik in 2014

94.028.335 m³



Totaal CO₂-verbruik van gas en elektra gecombineerd

275.919.032 kg

Bron: Energie in Beeld, Enexis - bewerking gemeente Groningen

Aan de noordkant van de Zernike Campus bevindt zich een geothermische bron die wel 11.000 huizen in de wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen en Kostverloren van warmte kan voorzien. Hetzelfde geldt voor de scholen in deze wijken en de gebouwen op Zernike. Met het project Warmtenet Noordwest zal aardwarmte kilometers diep en duurzaam uit de bodem worden gehaald. Alle huizen en gebouwen in de genoemde wijken hebben dan geen aardgas meer nodig. Gebruikers zullen daardoor lagere energielasten hebben.

30



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Met het landelijke project Stroomversnelling wordt onderzocht hoe huurwoningen energieneutraal verbeterd kunnen worden. Voor dit project heeft Lefier in Paddepoel twee blokken met portieketagewoningen aangewezen: 24 woningen aan Voermanstraat en 24 woningen aan Pleiadenlaan. Het zijn de eerste portieketagewoningen in Nederland die op deze manier worden verbeterd. Een uniek project dus!

5

BINNEN SMART ENERGY CITY IN HOOGKERK KOPPELEN WE OP INTELLIGENTE WIJZE VRAAG EN AANBOD VAN STROOM EN WARMTE. Het project is een Europese proeftuin en werd in 2012 door de VN opgenomen in de Sustainia100: een lijst met de honderd voorbeeldprojecten op het gebied van energie, water en voedsel. **DE KOMENDE JAREN GAAN WE DE EXPERIMENTEN OPSCHALEN VAN STRAAT NAAR WIJK.**

6

WE STIMULEREN HET ONTSTAAN VAN COLLECTIEVE WARMTE EN KOUDEOPSLAGPROJECTEN (WKO). In het Europapark exploiteert Warmtestad

reeds zo'n ondergronds warmte/koude netwerk. In het Ebbingekwartier (2015), de binnenstad (2017) en het Stationsgebied (2020) krijgt dit een vervolg.

7

ALS STAD WILLEN WE BINNEN VIJF JAAR MEER DAN DUIZEND CORPORATIEWONINGEN ENERGIENEUTRAAL MAKEN. Dit betekent voor de bewoner dat de energiemeter aan het einde van het jaar op nul staat: er wordt niet meer energie verbruikt dan opgewekt.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



WONEN EN ZORG: GOUD OUD IN STAD



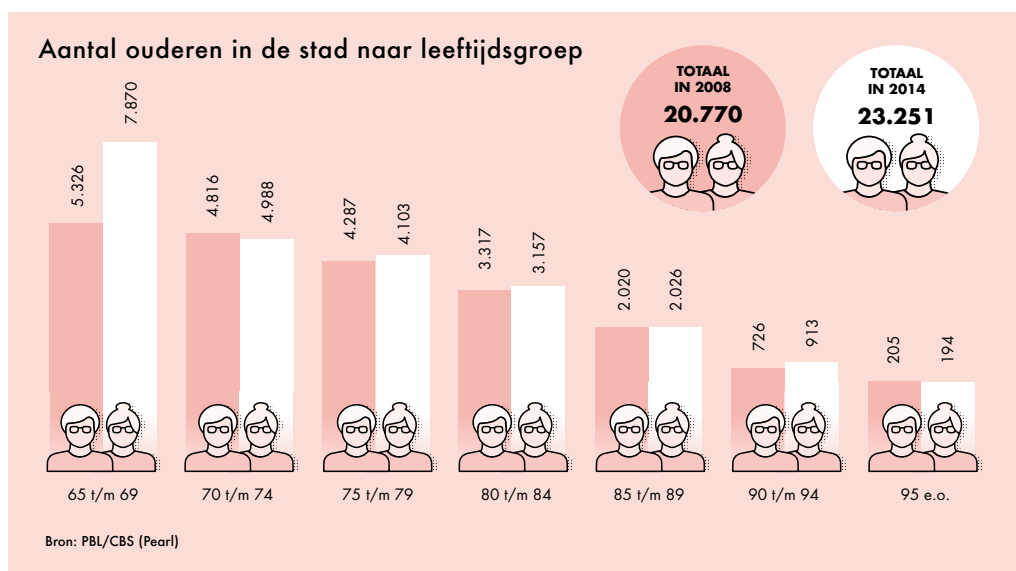
Citaat
Woneninstad.nl

“Ouderen van nu hebben andere wensen dan die van 30 jaar geleden. Men heeft doorgaans langer een goede gezondheid, is in de omgeving geïnteresseerd, wil graag aan cultuur doen. Ook is het een koopkrachtiger publiek dan jongeren (over het algemeen). Belangrijk is dat voor deze groep in de binnenstad wordt gebouwd. En dat hoeven niet alleen appartementen te zijn, een traplift in een normaal huis met een tuintje is vaak al afdoende.”

Veilig en comfortabel in eigen huis

Door grote veranderingen op het vlak van wonen en zorg, sluiten veel verzorgingstehuizen hun deuren. Ouderen en zorgbehoevenden zullen hun zorg steeds meer zelf en binnen hun directe omgeving moeten oplossen. Ondertussen willen steeds meer mensen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. Als stad gaan we mee in deze ontwikkeling. We willen mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zolang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen: veilig en comfortabel in hun eigen vertrouwde woonomgeving. We blijven met onze partners werken aan goede intramurale voorzieningen voor mensen die daar recht op hebben.

Zeker waar mensen op hun directe (sociale) omgeving zijn aangewezen, zal de rol van de mantelzorg belangrijker worden. We willen daarop inspelen door in overleg met de corporaties te bezien of en hoe mantelzorgers voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook willen we inspelen op de vraag naar combinaties van wonen, welzijn en zorg. Daarbij bekijken we ook hoe andere partijen, zoals het MKB, een rol kunnen spelen.



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN IN OP HET MODERNISEREN VAN BESTAANDE WONINGEN EN WOONOMGEVINGEN zodat ouderen veilig en comfortabel kunnen blijven wonen op een vertrouwde plek. Daarbij willen we dat de woonomgeving uitnodigt tot bewegen en ontmoeting. Zo dragen we bij aan de ambities van een gezonde en leefbare stad.

2

MET DE CAMPAGNE LANG ZULT U WONEN MAKEN WE WONINGEIGENAREN VROEGTIJDIG BEWUST VAN HUN WOONSITUATIE en de mogelijkheden voor woningverbetering, -aanpassing of verhuizing.

3

MET HET HUIS VAN MORGEN CREËREN WE EEN LIVING LAB VOOR OUDEREN EN HUN WOONMOGELIJKHEDEN. Hierbij zoeken we de samenwerking met de Healthy Ageing-sector en het bedrijfsleven.

4

WE GAAN DE INFORMATIE OVER WONEN EN ZORG BETER ONTSLUITEN en online up-to-date houden.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

5

WE GAAN ONDERZOEKEN HOE MANTELZORGERS EN/OF ZORGVERLENERS VOORRANG KUNNEN KRIJGEN BIJ DE TOEWIJZING VAN EEN SOCIALE HUURWONING. Hierover gaan we afspraken maken met corporaties.

6

WE WILLEN RUSTIGE OBSTAKELVRIJE ROUTES CREËREN NAAR VOORZIENINGEN IN DE WIJK. In de wijk Paddepoel starten we met een eerste pilot.

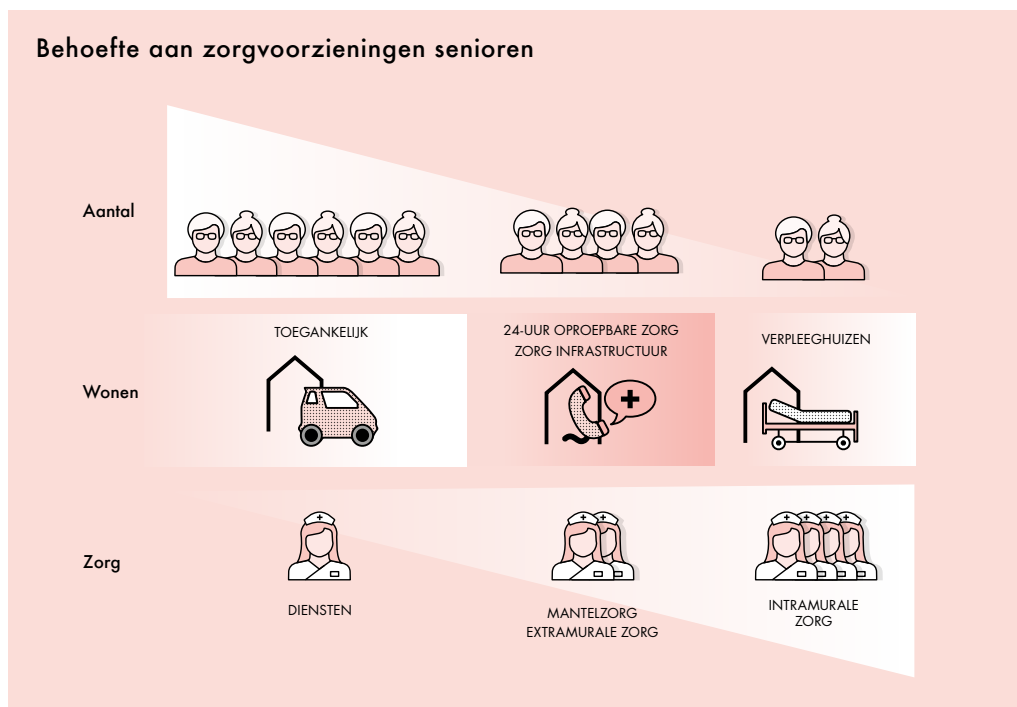
Begeleid wonen in alle wijken van de stad

Binnen de Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ) zijn diverse taken, waaronder het beschermd wonen, gedecentraliseerd naar de gemeente. Onze taak wordt hier dus steeds groter. Veel GGZ cliënten en hun begeleiders hebben echter geen aangepaste woningen nodig. Bovendien willen ze, net als iedereen, de



mogelijkheid hebben om op een plek te wonen waar ze zich prettig voelen en waar ze makkelijk een beroep kunnen doen op hun eigen netwerk. Dit betekent dat het in principe in alle wijken mogelijk moet zijn om als GGZ-cliënt (onder begeleiding) te wonen. Dan kan het gaan om complexen maar ook om individuele woningen. Hierbij hebben we speciale aandacht voor de door- en uitstroombmogelijkheden van zware naar lichtere vormen. Natuurlijk zullen we als stad ook aandacht houden voor een juiste spreiding over wijken en straten. Zo kunnen we het evenwicht behouden en eventuele overlastsituaties voorkomen.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN IN OP EEN GOEDE SAMENWERKING TUSSEN WONEN, ZORG, WELZIJN EN SOCIALE WIJKTEAMS en streven naar de best passende woonvorm van de cliënt, waarbij maximale zelfredzaamheid centraal staat.

2

WE RICHTEN 'WIJ' TEAMS OP IN ALLE WIJKEN. Hier zullen de voormalige STIP's en CJG's in opgaan.

3

WE GAAN AFSPRAKEN MAKEN OVER DE INPASSING VAN COMPLEXEN EN INDIVIDUELE WONINGEN VOOR ZORGBEHOEVENDEN IN DE WIJKEN.

Nieuwe woonvormen voor ouderen

In 2013 en 2014 hebben we een uitgebreide analyse gemaakt van de toekomstige vraag naar ouderen- en zorghuisvesting. Hieruit is gebleken dat er in de stad voldoende woningen voor ouderen zijn maar dat deze niet altijd aansluiten op de woonwensen van de doelgroep. Steeds meer ouderen zoeken naar nieuwe woonvormen waarbij men zelf in kan spelen op ontwikkelingen in de zorg. Daarbij is het binnenstedelijk gebied erg in trek als woonlocatie. De analyse laat ook zien dat sommige ouderen gezien hun inkomen en/of door het bezit van een koopwoning niet in aanmerking komen

voor een huurwoning, al dan niet in combinatie met zorg. Vooral de groep die net boven de huurgrens valt, verdient aandacht. Nu is deze groep nog te vaak aangewezen op (te) dure huur. Daar willen we wat aan doen.



WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN DE BOUW VAN NIEUWE WOONVORMEN VOOR OUDEREN STIMULEREN EN GEVEN SPECIFIEKE AANDACHT AAN GRONDGEBONDEN WONINGEN IN DE VRIJESECTOR HUUR.

We gaan op zoek naar nieuwe partijen om hierin te investeren. Ook zullen we deze partijen aan elkaar koppelen zodat (nieuwe) geldstromen en nieuwe financieringsconstructies kunnen ontstaan. Met de praktische maatregelen uit het Bouwoffensief gaan we bovendien kansrijke projecten ondersteunen.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



40

JONGERENHUIS- VESTING: RUIMTE VOOR JONGEREN IN DE STAD



Citaat
Woneninstad.nl

“Ik vind het echt belachelijk dat prachtige huizen worden opgekocht in mooie straten waar vervolgens kleine kamertjes worden getimmerd om die te verhuren voor 500,- per stuk aan studenten. Vervolgens wordt er niets meer gedaan aan onderhoud. Er moet een maximumprijs zijn per vierkante meter. En prachtige oude panden moeten verplicht worden onderhouden. En de tuinen ook.”

Kwaliteit en evenwicht

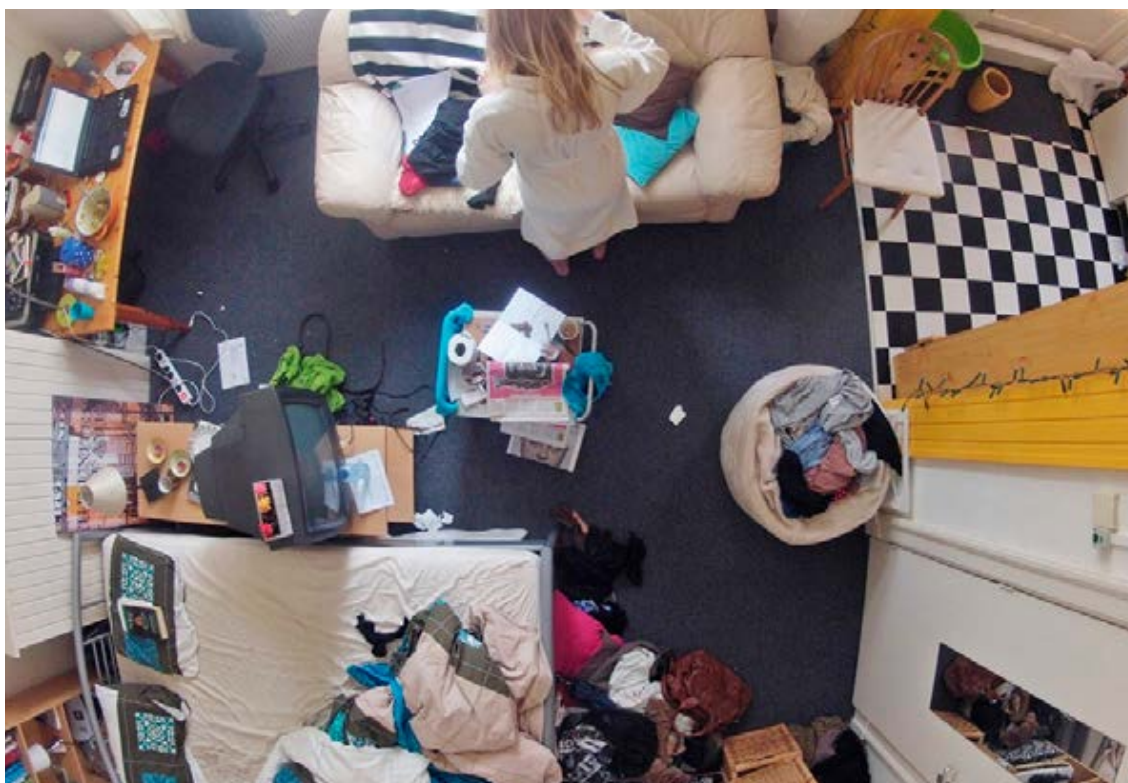
Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de ruim 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 jonger dan dertig jaar. Veel van hen studeren aan de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool. Al die jongeren zijn belangrijk. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor onze voorzieningen: van de winkels en de horeca tot cultuur, zorg en openbaar vervoer. Bovendien zorgen ze voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan een creatieve stad.

Net als voor alle andere inwoners van de stad wil de gemeente de groeiende 'jonge' doelgroep – die bovendien steeds internationaler wordt – goede huisvesting bieden. Dat betekent dat we kiezen voor kwaliteit en jongeren onomwonden een plek willen bieden die voldoet aan hun woonwensen. Dit past bij de ambitie om Groningen de onderwijsstad van Nederland te laten zijn en blijven.

Onderzoek laat echter zien dat de stad in de particuliere sector over te veel kleine onzelfstandige kamers beschikt. Daar komt bij dat vergeleken met vier jaar geleden de markt meer ontspannen is. Hier en daar ontstaat zelfs enige leegstand. Toch is dit geen reden om niets te doen. De kwaliteit van veel jongerenwoningen schiet namelijk tekort. Zo geeft 58% van de jongeren aan een verhuisbehoefte te hebben. Ze willen vooruit, groter, betere voorzieningen, meer privacy of een locatie dichterbij werk of studie.

Het woningaanbod strookt kortom niet meer met de vraag. Daar willen we wat aan doen. Tegelijkertijd willen we de balans in de wijken herstellen door het verminderen van de druk op de bestaande voorraad. We zien namelijk dat ondanks een meer ontspannen markt vooral in de populaire wijken de kamerverhuur verder toeneemt. Het evenwichtig samenleven van studenten en stadjsers, wat juist zo kenmerkend is voor Groningen, staat hierdoor steeds vaker onder druk. Daarom staat kwaliteit in ons beleid voor jongerenhuisvesting centraal en zullen we, ondanks de meer ontspannen markt, op een aantal terreinen strenger worden. Het gaat dan zowel om de woonkwaliteit voor jongeren als om de (ervaring van de) omgevingskwaliteit door de buurt.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



ACHTERGROND

Woonwensen en de behoefte aan jongerenhuisvesting

Op basis van eigen onderzoek naar de woonwensen van studenten en jongeren en de jaarlijkse monitor studentenhuisvesting is in 2010 de behoefte aan nieuwe jongereneenheden bepaald op 4.500 tot het jaar 2015. Dit aantal heeft vooral betrekking op de kwalitatieve vraag van studenten. Het was de basis voor de manifestatie Bouwjong, nu ook bekend als Campus Groningen. De bedoeling van Campus Groningen is om op basis van de kwalitatieve vraag nieuw- of verbouw te plegen en hierdoor ruimte te creëren op de bestaande particuliere kamerver-

huurmarkt. Sinds de start van Campus Groningen in 2010/2011 zijn circa 2.000 eenheden toegevoegd. Dit is minder dan beoogd. De oorzaak ligt in de crisis en rijksmaatregelen die de corporaties hebben belet (fors) te investeren in projecten voor (onder andere) jongerenhuisvesting. Naast enkele wel gerealiseerde corporatieplannen heeft de particuliere markt de afgelopen jaren nog wel verscheidene grote projecten opgeleverd zoals de verbouw van Hunzerheem, Damsport en het voormalige DUO kantoor aan de Steenhouwerskade.

Vanwege de kwalitatieve vraag heeft het niet halen van de ambitie niet geleid tot kamernood. Uit de laatste monitor studentenhuisvesting blijkt zelfs een overschot op stedelijke niveau van circa 750 onzelf-

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

standige kamers voor de periode 2014 – 2022. Dit zien we ook terug in onze eigen cijfers. Zo is het aantal onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur de laatste jaren fors gedaald. In 2012 gaven we nog circa 200 vergunningen af. In 2014 waren het er circa 90. Ook zagen we de eerste signalen van leegstand, bijvoorbeeld in de zogenaamde Selwerdflats. Dit alles laat zien dat de kamerverhuurmarkt op dit moment ontspannen is.

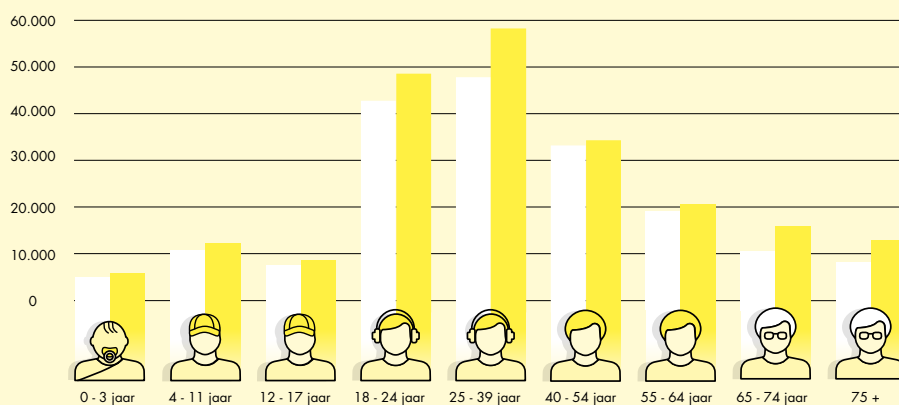
Ondertussen blijft de kwalitatieve behoefte wel bestaan. Uit ons woonwensenonderzoek onder jongeren in 2014 blijkt dat 58% wil verhuizen, veelal naar een grotere wooneenheid met eigen voorzieningen. Ook uit de laatste studentenmonitor blijkt, naast het overschot aan kamers, dat er nog altijd een kwalitatieve behoefte is. De behoefte is hier bepaald op circa 1.100 zelfstandige eenheden voor de periode 2014 – 2022.

Op de kruising van de Zonnelaan en het spoor naar Roodeschool en Delfzijl, realiserde architectenbureau Zofa in opdracht van Nijestee een gebouw met jongerenwoningen: 135 appartementen (één- en tweepersoons) met een fietsenstalling en 42 parkeerplaatsen. Het gebouw, Planck genaamd, is één van de resultaten van de door de gemeente geïnitieerde manifestatie BouwJong.



Bevolkingsomvang per leeftijdsgroep nu en in de toekomst

Legenda 2014 2029



Bron: PBL/CBS (Pearl)



gezegd tijdens bijeenkomst
over jongerenhuisvesting

“Kan de gemeente dan niet sturen door meer kwaliteit en ook grotere kamers te eisen? Met grotere kamers heb je immers ook automatisch minder bewoners en dus een aangename dichtheid. Stel dan dat je dit combineert met strengere regels (15% onttrekkingsnorm en vergunningsplicht vanaf 3 kamers). En stel dat je als leefbaarheidstoets kijkt of een wijk een afspiegeling van de leeftijdsverdeling van de bevolking van de stad is? Een andere mogelijkheid is het beoordelen op straatniveau. Sommige straten lenen zich prima voor een grotere hoeveelheid jonge bewoners terwijl in andere straten meer jongeren zorgen voor kwaliteitsverlies en aantasting van het woonklimaat.”

Campus Groningen in de versnelling

Binnen Campus Groningen, het voormalige BouwJong, zijn de afgelopen jaren ruim tweeduizend nieuwe jongerenwoningen in de stad gerealiseerd, doorgaans van hoge kwaliteit. Deze nieuwe eenheden zijn in trek onder jongeren en leiden niet tot overlast in de buurten. Vanwege het succes en om de verwachte groei van het aantal jongeren te kunnen accommoderen, willen we het project Campus Groningen verder versnellen. Omdat we als gemeente zelf geen jongereneenheden realiseren, doen we dat vooral door een stimulerende rol aan te nemen in het mogelijk maken van projecten. We mikken vooral op de toevoeging van extra woon-eenheden op de daarvoor aangewezen zones in de stad. Ook onderzoeken we de mogelijkheden om op Zernike jongerenhuisvesting te realiseren. Dat doen we in nauw overleg met de Rijksuniversiteit en Hanzehogeschool. De basis hiervoor is reeds gelegd in de stedenbouwkundige visie voor Zernike.



Meer kwaliteit in de bestaande voorraad

Ondertussen zetten we in op een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad en de particuliere kamerverhuurmarkt. We gaan dat doen door in de toetsing van vergunningen voor kamerverhuur meer te kijken naar de effecten op bijvoorbeeld de leefbaarheid in de buurt en de onderhoudsstaat van woningen. Eigenaren van kamerverhuurpanden kunnen een ge-

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

meentelijke subsidie aanvragen voor geluid reducerende maatregelen. Ook willen we samen met corporaties en andere partners de mogelijkheden onderzoeken om bestaande – wat oudere – complexen voor jongerenhuisvesting te verbeteren.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GEVEN PRIORITEIT AAN PROJECTEN DIE HET BEST AANSLUITEN OP ONZE UITGANGSPUNTEN EN KWALITEITSEISEN. Het gaat hierbij om de projecten van Campus Groningen. Veel van deze projecten bevindt zich nog in de planvormingsfase. Aan nieuwe plannen voor grootschalige jongerenhuisvesting werken we niet mee. Dit geeft duidelijkheid richting bewoners op welke plekken wij nog jongerenhuisvesting mogelijk willen maken. Het geeft ook richting aan ontwikkelaars en beleggers, doordat ze niet hoeven te concurreren met vele andere mogelijk te ontwikkelen locaties.

2

WE GAAN WE BELEGGERS UIT BINNEN- EN BUITENLAND INTERESSEREN OM IN (JONGEREN)HUISVESTINGSPROJECTEN TE INVESTEREN en in de vrije huursector. Dit doen we met ons bidbook 'Groningen: een City of Talent in het Noorden van het land'

3

WE RICHTEN EEN INVESTERINGSFONDS OP en onderzoeken de mogelijkheden om samen met corporaties en marktpartijen projecten te financieren voor jongeren en andere doelgroepen.

4

WE GAAN PROJECTFINANCIERINGEN VERSTREKKEN OM PROJECTEN EEN LAATSTE ZET RICHTING REALISATIE TE GEVEN.

5

WE GAAN DOOR MET DE SUBSIDIEREGELING VOOR GELUIDSREDUCERENDE MAATREGELEN VOOR KAMERVERHUURPANDEN.

6

NAAST KWALITATIEVE NIEUWBOUW STREVEN WE NAAR EEN KWALITEITSSLAG IN DE BESTAANDE VOORRAAD. We gaan onderzoeken welke instrumenten we hier het best voor kunnen inzetten en maken een Plan van Aanpak voor de bestaande voorraad waarin we de maatregelen gaan bundelen.

6

WE GAAN ONDERZOEKEN OF WE HET AANBRENGEN VAN FIETSVOORZIENINGEN DOOR KAMERVERHUURDERS VERPLICHT KUNNEN STELLEN. Ook onderzoeken we welke maatregelen we kunnen treffen om de verrommeling van straten tegen te gaan.

Ruimte voor jongeren in de stad

1 Stimuleren van nieuwbouw

A – Focus op projecten:

ACM - locatie
Gembeton locatie
Woldring
Stationsplein
Strukton locatie
Zernike Campus
GAK/UWV Paddepoel
Rabobank toren Paddepoel
Trefkoel
Cortinghborgh II
Antillenstraat
Projecten Oosterhamrikzone

B – Verstrekken projectfinancieringen

C – Investeringsfonds

D – Beleggers interesseren met bidbook

2 Evenwichtige wijken en maatwerk

A – Vergunningsplicht instellen

B – Per situatie maatwerk via leefbaarheidstoets

C – Opheffen generiek beleid - 15%-norm

D – Inperken bestemmingsplanruimte

3 Samenleven studenten en Stadjer

A – Leven in Stad: meer doen en communiceren

B – Platform voor gezamenlijke aanpak en korte lijnen studenten, bewoners, eigenaren kamerverhuur en gemeente Groningen

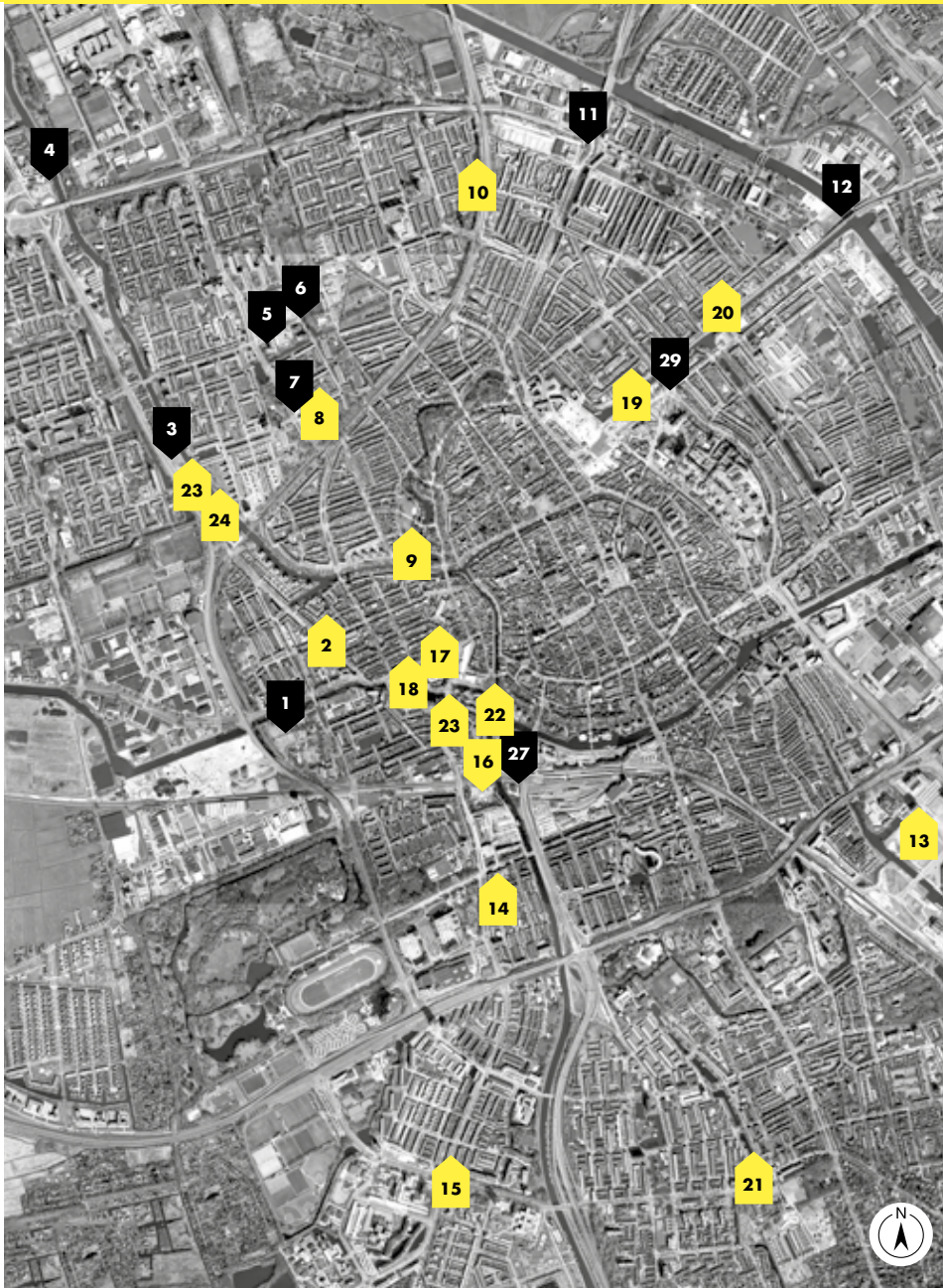
C – Wijk Inzet Jongeren en Studenten (WIJS)

Legenda

- 0 in voorbereiding / nog niet gerealiseerd
- 0 gerealiseerde projecten BouwJong/Campus Groningen

- 1 Enceha — ca. 330 eenheden
- 2 KPN Hoendiep — ca. 103 eenheden
- 3 Gembeton — ca. 410 eenheden
- 4 Tuincentrum Hoogeweg — ca. 393 eenheden
- 5 Rabobank — ca. 80 eenheden
- 6 GAK — ca. 320 eenheden
- 7 Zonnelaan Grote Beerstraat — ca. 254 eenheden
- 8 Planck — ca. 135 eenheden
- 9 Voormalig Belastingkantoor — ca. 136 eenheden
- 10 Hunzerheem — ca. 235 eenheden
- 11 Cortinghborg — ca. 240 eenheden
- 12 Tribune Antillenstraat — ca. 322 eenheden
- 13 Hete Kolen — ca. 132 eenheden
- 14 Neboflat — ca. 58 eenheden
- 15 De Uitgeverij — ca. 154 eenheden
- 16 Nelf — ca. 440 eenheden
- 17 Lissabonstraat — ca. 80 eenheden
- 18 Jongerenhuisvesting Eendrachtskade — ca. 63 eenheden
- 19 Bodenterrein — ca. 345 eenheden
- 20 De Groenling — ca. 151 eenheden
- 21 Diaconessenhouse — ca. 198 eenheden
- 22 Niemeyer — ca. 61 eenheden
- 23 Steenhouwesgade — ca. 215 eenheden
- 24 Woldring — ca. 400 eenheden
- 25 ACM — ca. 400 eenheden
- 26 Zernike Campus
- 27 Stationsplein
- 28 Trompsingel
- 29 Student Hotel Ebbinge — ca. 365 eenheden

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Maatwerk voor evenwichtige wijken

We vinden dat iedereen in onze stad op een prettige manier moet kunnen samenleven. Op veel plekken in de stad gaat dat goed, maar helaas niet overal. Zo zien we dat verhuurders vooral in de populaire wijken en in de binnenstad kamerverhuur toevoegen. Dat gebeurt door woningsplitsing, optoppen en het uitbouwen van woningen. Op verschillende plekken leidt dit tot een verstoring van het evenwicht en een terugloop van de woonkwaliteit, zowel voor omwonenden als de huurders zelf die vaak niet de kwaliteit krijgen die ze willen. Om dit te voorkomen zullen we moeten ingrijpen wanneer het ergens mis dreigt te gaan. Daarom kiezen we per situatie voor maatwerk. Ook zullen we de toevoeging van extra kamers en kleine zelfstandige appartementen in de particuliere woningvoorraad beperken op die plekken waar het woonklimaat, de leefbaarheid en/of de onderhouds- en bouwkundige staat onder druk staan. We doen dat aan de hand van de nieuwe Omgevingstoets.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN VERGUNNINGSPlicht INSTELLEN VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE VANAF DRIE KAMERS OF MEER in plaats van de huidige vier kamers of meer.

2

WE GAAN VERGUNNING INVOEREN VOOR HET ONTTREKKEN VAN WOONRUIMTE BIJ HET BOUWKUNDIG SPLITSEN VAN WONINGEN IN KLEINE APPARTEMENTEN. Deze vergunning gaat ook gelden voor sloop en nieuwbouw.

3

WE GAAN GEEN VERGUNNINGEN MEER VERLENEN VOOR DE OMZETTING VAN GEZINSWONINGEN NAAR KAMERVERHUUR EN KLEINERE APPARTEMENTEN behalve wanneer blijkt dat dit niet tot een aantasting van het leef- en woongenot in de betreffende wijken en buurten leidt. We ontwikkelen hiervoor de Omgevingstoets die onder meer gericht is op de onderhouds- en bouwkundige staat en het effect op het woonklimaat en de leefbaarheid.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

4

WE HEFFEN DE GENERIEKE 15%-NORM EN DE UITZONDERING VOOR SELWERD EN DE BINNENSTAD OP. Wel blijft de 15 % norm een belangrijke indicator binnen de Omgevingstoets. In de beoordeling worden ook het aantal kleine appartementen betrokken.

5

WE STAAN WEL TOE DAT KAMERVERHUURPANDEN OMGEZET WORDEN NAAR KLEINERE APPARTEMENTEN ALS DIT LEIDT TOT EEN KWALITEITSVERBETERING en het aantal huishoudens afneemt.

6

WE GAAN DE BESTEMMINGSPLANRUIMTE VERDER INPERKEN door het opstellen van facetbestemmingsplannen voor specifieke wijken.

7

WE GAAN HET NIEUWE BELEID VERANKEREN IN EEN NIEUWE HUISVESTINGSVERORDENING EN BIJBEHORENDE BELEIDSREGELS.



Voorbeeldproject Woontoren Cortingborg

Door de beperkte investeringsruimte, een gevolg van nieuw regeringsbeleid, kon woningcorporatie De Huismeesters het project Woontoren Cortingborgh nu niet realiseren. Diverse partijen hebben daarop de handen ineen geslagen om het project toch snel mogelijk te maken. Het toont hoe nieuwe coalities het gat dat de corporaties (noodgedwongen) achterlaten proberen op te vullen. De kans wordt hierdoor steeds groter dat alsnog 240 nieuwe sociale huurwoningen voor jongeren worden gebouwd. Voor de Woontoren Cortingborg onderzoekt de gemeente de mogelijkheid om als extra steun in de rug een gedeeltelijke projectfinanciering te verstrekken.

Studenten en andere Stadjsers

Als gemeente kunnen we niet alles met wet- en regelgeving reguleren. We verwachten ook dat Stadjsers zelf energie steken in het op en goede manier samenleven in de stad. We zullen dit als gemeente blijven bevorderen. Hierin blijven we de samenwerking zoeken met kennisinstellingen, corporaties, bewoners(organisaties) en studenten(organisaties). Ook het inzetten van talenten van studenten van de Hanzehogeschool, Rijksuniversiteit en onze MBO- instellingen kan een structurele bijdrage leveren aan sociaal, maatschappelijke en fysieke vraagstukken binnen Groningse wijken.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN HET PROJECT LEVEN IN STAD ANDERS INZETTEN: meer doen in de wijk, meer communiceren en meer samenwerken met andere partijen.

2

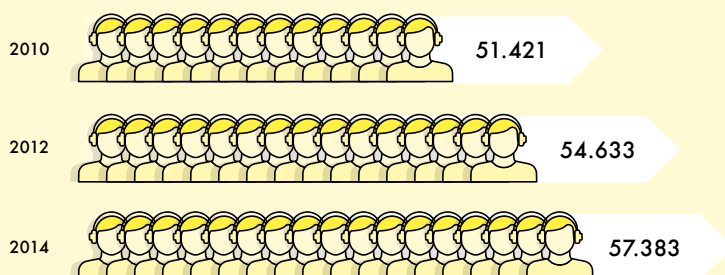
WE GAAN EEN PLATFORM OPZETTEN met bewoners, studentenorganisaties en vastgoedeige-

naren gericht op korte lijntjes, een betere samenwerking en een gezamenlijke aanpak.

3

WE IMPLEMENTEREN HET PROJECT WIJKINZET DOOR JONGEREN EN STUDENTEN (WIJS) en stimuleren zo de studentenparticipatie in de wijk. We doen dit in samenwerking met de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit.

Groei aantal jongeren van 18 - 27 jaar in de stad Groningen



Bron: PBL/CBS (Pearl)



Citaat
Woneninstad.nl

“Zolang je het aan de markt overlaat, kun je inderdaad niet veel. Die 15% norm is niet handhaafbaar en slechts een doekje voor het bloeden. Hoe en wat dan wel? Door fors te investeren in de bouw en ontwikkeling van betaalbare woonunits voor studerende die op prijs en kwaliteit gewoon de vastgoedmakelaars en huizenmelkers beconcurreren en door WEL handhaafbare normen voldoende streng te controleren. Bijvoorbeeld een rem op bijgebouwen en het volbouwen van binnenterreinen en/of het beperken van onttrekkingsvergunningen. Geen enkele bewoner beklagt zich over het aantal studenten. Het gaat in werkelijkheid altijd om objectieve vormen van overlast. Overlast door het overtreden van geluidsnormen, achterstallig onderhoud en weinig beheer van de woonomgeving. En daarnaast natuurlijk de veel te hoge kamerhuurprijzen. Als je voor de prijs van kamers zelfstandige energiezuinige woonunits kunt beheren die kostendekkend kunnen worden geëxploiteerd door corporaties, dan prijs je de kamerverhuurders snel uit de markt.”

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



54

WONEN IN EN ROND DE BINNENSTAD



Citaat
Woneninstad.nl

“Als actieve senior woon ik te groot in het centrum van de stad. Ik wil in het centrum blijven wonen (ben niet de enige senior die dat wil) want dat houdt je zelfstandig en actief. Zoek echter maar eens een leuk appartement in het centrum...”

Kansrijke locaties in en rond de binnenstad voor nieuwe ontwikkelingen of herbestemming.



Nieuwe groepen voor de binnenstad

De behoefte aan het wonen in en rond de binnenstad neemt toe. Naast jongeren willen ook gezinnen en ouderen wiens kinderen uit huis zijn graag in of rond het bruisend hart van Groningen wonen. De snelle verkoop van de woningen in de Agaathhof, gelegen op de plek van het voormalige Tehuis, illustreert deze behoefte. Helaas gaan deze ontwikkeling niet vanzelf. Veel woningen in het binnenstedelijk gebied worden gekocht door private ontwikkelaars ten behoeve van de huisvesting van studenten. Door de gunstige prijs-kwaliteitverhouding bij deze vorm van bewoning, komen andere doelgroepen er niet of nauwelijks tussen. En dat terwijl de vraag er wel degelijk is. Daarom kiezen we ervoor het wonen in en rond de binnenstad in al haar diversiteit op een manifestatieachtige manier te stimuleren en faciliteren.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN MANIFESTATIE OPZETTEN ROND HET WONEN IN HET BINNENSTEDELIJK GEBIED. Zo willen we stimuleren dat ontwikkelaars en vastgoedeigenaren ook naar ontwikkelmogelijkheden voor andere doelgroepen gaan kijken zoals ouderen en emptynesters, gezinnen en samenwonenden. Mogelijke locaties zijn het A-kwartier, leegstaand of leegkomend vastgoed in en rond de binnenstad en het Ebbingekwartier.

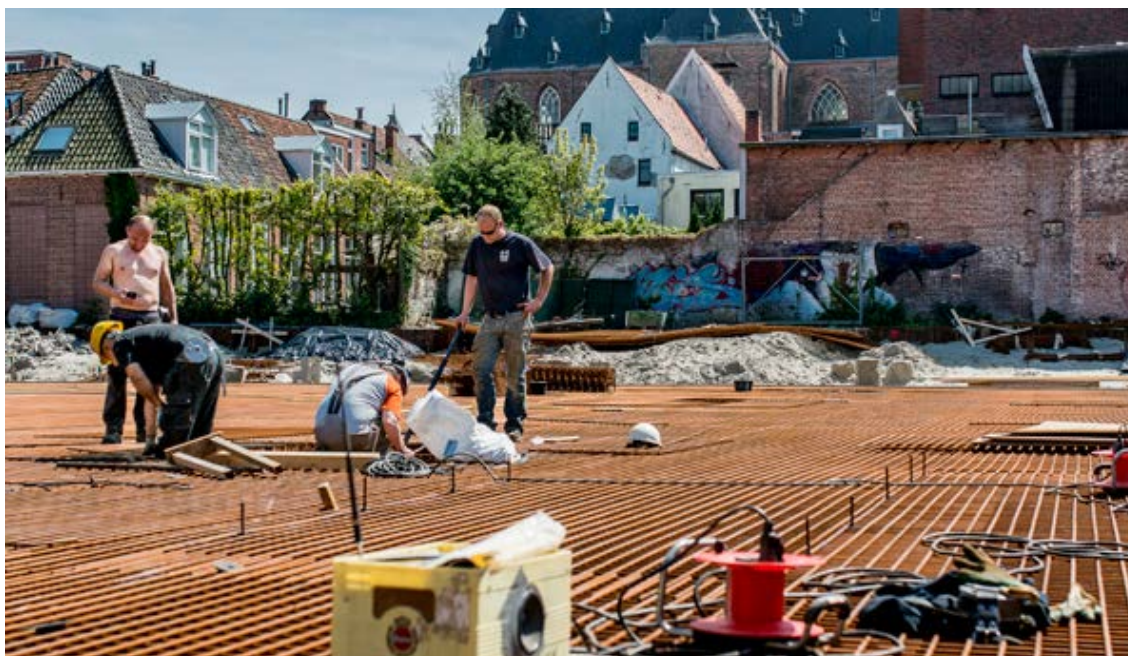
2

We gaan alternatieve ontwikkelmogelijkheden verkennen voor ons eigen vastgoed. **DAAR WAAR DE GEMEENTE ZELF VASTGOED IN BEZIT HEEFT ZULLEN WE PLANNEN ONTWIKKELEN**

VOOR NIEUWE DOELGROEPEN. We mikken bijvoorbeeld op de locatie Camerabioscoop aan het Hereplein (het huidige Groninger Forum) en mogelijk een aantal oude schoolgebouwen zoals die aan de Noorderbinnensingel en de Walburgstraat.

3

WE GAAN DE KANSEN EN MOGELIJKHEDEN VAN INGREPEN IN DE OPENBARE RUIMTE VAN DE BINNENSTAD ONDERZOEKEN. Hiermee willen we de woonomgeving zo veranderen dat deze beter aansluit op de wensen van bijvoorbeeld gezinnen of ouderen. Kansen doen zich onder andere voor in het A-kwartier en rond de parkeergarage in de Haddingestraat wanneer deze zijn huidige functie verliest..



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



BIJZONDERE WOONVORMEN



Citaat
Woneninstad.nl

“Wonen op het water in welke vorm dan ook aan de kade, in een varend huis, in een woonschepenhaven of daarbuiten in Meerstad en langs een kanaal of de Diepenring en Noorderhaven, Hoendiep of het Oude Winschoterdiep: het hoort erbij.”

Stadsnomaden

Net als veel andere steden kent onze stad sinds jaar en dag Stadjs die anders wonen: in woonwagens bijvoorbeeld of in caravans en andere mobiele huizen. Soms vestigen deze bewoners zich (illegaal) op braakliggende terreinen in de stad. In sommige gevallen wordt er op verzoek van de eigenaar handhavend opgetreden, in andere gevallen wordt de situatie (langdurig) gedoogd. Ook zijn er vele jaren geleden gemeentelijke terreinen beschikbaar gesteld om structurele vestiging mogelijk te maken. De laatste jaren is er weer wat vaker sprake van nieuwe 'stadsnomaden'. Zij hebben op diverse locaties in de stad op gekraakte locaties gestaan waar dit om diverse redenen niet toelaatbaar was. Als stad hebben we altijd een genuanceerd beleid gevoerd ten aanzien van de door 'stadsnomaden' gekraakte locaties. We zetten dit beleid voort en gaan meer duidelijkheid geven waar deze groep wel en niet bediend kan worden. In praktisch alle gevallen gaat het om situaties die vragen om een zorgvuldige signalering, analyse en uitvoering, inclusief nazorg en beheer. Uitzonderingen daargelaten hanteren we als uitgangspunt dat het voorlopig accepteren van een groep of een verzameling individuen op een bepaalde plek mogelijk is als er geen risicovolle situaties worden geconstateerd; het terrein niet op korte termijn voor een bepaalde bestemming zal worden gebruikt; er geen sprake is van overlast; er vanuit de directe omgeving weinig klachten komen; en er geen zwaarwegende andere belangen in het geding zijn.



WAT GAAN WE DOEN

1

HET BELEID VOOR STADSNOMADEN IS EN BLIJFT MAATWERK. WE GAAN MEER DUIDELIJKHEID GEVEN WAAR DEZE GROEP HET BEST BEDIEND KAN WORDEN. Afhankelijk van de ontwikkelingen treffen we passende maatregelen.

Wonen op het water

Een andere bijzondere woonvorm in Groningen is wonen op het water. Binnen het huidige systeem worden ligplaatsen 'om niet' uitgegeven via een wachtlijst. Gezien de waarde die ze vertegenwoordigen is dat niet meer van deze tijd. Daarbij zijn de vergunningen tot op heden nog overdraagbaar en hebben we afgesproken dat er minimaal 434 ligplaatsen in de stad zijn. De huidige situatie maakt het systeem niet flexibel. Daarnaast merken we steeds vaker, vooral op de diepenring, dat meerdere functies wedijveren om een plek op het water. We willen ons beleid voor wonen op het water daarom veranderen en meer ruimte geven aan een diverser gebruik.



WAT GAAN WE DOEN

1

WE GAAN EEN NIEUWE UITGIFTESYSTEMATIEK OPZETTEN VOOR LIGPLAATSEN waarbij we de overdraagbaarheid beperken en overgaan op het beprijzen van ligplaatsen. De rechten van huidige bewoners worden daarbij gerespecteerd.

2

AANSLUITEND OP DE BINNENSTADSVISIE WILLEN WE EEN MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK

VAN DE DIEPENRING MOGELIJK MAKEN. Dat betekent dat we naast wonen op het water ook ruimte willen geven aan andere gebruiksvormen.

3

WE WERKEN AAN EEN NIEUW RUIMTELIJK KADER VOOR WONEN OP HET WATER MET MEER AANDACHT VOOR BEELDKWALITEIT. Ook gaan we op zoek naar nieuwe locaties voor ligplaatsen zodat we elders de kans krijgen om te 'verdunnen'.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



AARDBEVINGEN



Citaat
Woneninstad.nl

“Sommige woningzoekenden blijken serieus geïnteresseerd te zijn in een waterwoning in Meerstad omdat ze daardoor geen last zouden krijgen van aardbevingen in het gebied.”

Veilig en zorgeloos wonen

De stad Groningen ligt aan de rand van het gaswinningsgebied. Aardbevingen zijn inmiddels ook binnen onze gemeentegrenzen gevoeld. Per april 2015 zijn er al zo'n 4.000 schademeldingen in de stad geregistreerd. In de meeste gevallen gaat het om schade aan woonhuizen. Wonen in de stad krijgt zo een extra lading want hoe goed het wonen hier ook is, woon ik nog wel veilig in de stad? Wat zijn de risico's? Wat kan ik zelf doen aan mijn veiligheid? En wat doen gemeente, corporaties of huiseigenaren voor mij?

Wonen moet in een stad als Groningen voor iedereen prettig en zorgeloos zijn. Helaas zullen we geconfronteerd blijven worden met de gevolgen van de gaswinning. De inzet van de gemeente is er daarom op gericht om de belangen van de stad en haar inwoners op tal van fronten veilig te stellen. De veiligheid van de burgers staat voorop! Ondertussen is een eerlijke en snelle schadeafhandeling en vergoeding van de kosten door de veroorzaker van belang. Verder is een juiste aanpak van aardbevingsbestendig (ver-)bouwen nodig. Nieuwbouw zal moeten voldoen aan de geldende normen ten aanzien van aardbevingsbestendig bouwen. In onze afspraken met het Rijk hebben we vastgelegd dat alle extra kosten die hiermee gemoeid zijn door de NAM worden betaald. Dit is een belangrijk gegeven, ook richting investeerders die zeker kansen zien in Groningen maar als gevolg van de bevingen toch wat afwachtend zijn geworden. We zullen deze investeerders daarom wat extra aandacht moeten geven.

Met het oog op een duurzame economische ontwikkeling staat de gemeente Groningen voor een daadkrachtige aanpak van de bevingsopgave waar stad én regio baat bij hebben. Hoe gek het misschien ook klinkt: er liggen hier ook kansen, bijvoorbeeld door een koppeling aan thema's als duurzaamheid en energietransitie. Zo ziet de gemeente mogelijkheden om de aardbevingsproblematiek aan te wenden als steun in de rug bij de ambities binnen het nieuwe energieprogramma. Het gaat dan om de mogelijke uitrol in de regio van, bijvoorbeeld, een energiebejaringsprogramma als Groningen Woont SLIM.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



65

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



STAD MAKEN EN STAD ZIJN



Citaat
Woneninstad.nl

“Wij zouden graag met crowdfunding grond willen kopen en de bouwkosten betalen. De koper betaalt dan de kosten terug door het afbetalen van zijn crowdfundingfonds. Zo maken we het kopen van een woning voor iedereen bereikbaar en betaalbaar. En ik heb het niet over een stukje grond. Ik heb het over een hele wijk die ook door de bewoners zijn vorm krijgt”

Veranderende rollen: meer zeggenschap voor (toekomstige) Stadjsers

Naast onze publiekrechtelijke instrumenten (bestemmingsplannen, vergunningen) is onze invloed als gemeente op het wonen in de stad relatief beperkt. We bouwen immers zelf geen huizen maar zijn afhankelijk van ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en particulieren. In dit speelveld zijn de laatste jaren nogal wat veranderingen opgetreden. De traditionele partijen op de woningmarkt, zoals de woningcorporaties en grote ontwikkelaars, trekken zich (soms noodgedwongen) steeds verder terug. Banken en beleggers staan niet meer in de rij om grote woningbouwprojecten te financieren. De tijd van grootschalige ontwikkelingen, grote woningbouwlocaties en haast zekere goede verkoopcijfers lijkt voorbij. Voor de woningcorporaties geldt dat het investeringsvermogen en de beleidsruimte de laatste tijd drastisch zijn beperkt.



In een stad als Groningen, waar de corporaties de afgelopen tien jaar gemiddeld 70% van de woningbouwproductie voor hun rekening hebben genomen, is dit een grote aderlating. Zeker omdat de corporaties niet enkel sociale huurwoningen bouwden maar ook (goedkope) koopwoningen en vrije sector huurwoningen. Dit zijn alle producten waar zeker in deze tijd een grote behoefte aan is. Andere partijen zullen in het gat moeten springen dat door de corporaties

noodgedwongen wordt achtergelaten.

Gelukkig bieden bovenstaande ontwikkelingen ook kansen. Zo zien we samenwerkingsverbanden ontstaan tussen partijen die gezamenlijk nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Ook zien we groepen particulieren die samen een wooncomplex willen realiseren waar zowel koop-

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

woningen als sociale huurwoningen in zitten. Het zijn ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Dit willen we zoveel mogelijk stimuleren, onder andere door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO). Verder zien we ook coalities van marktpartijen ontstaan die de mogelijkheden van de bouw van sociale huurwoningen onderzoeken. Ook signaleren we belangstelling van (soms buitenlandse) beleggers, al lijkt Groningen voor deze partijen soms wat ver weg. Tegelijkertijd merken we dat er lokale en regionale investeerders op zoek zijn naar vastgoedprojecten. We moeten ons er van bewust zijn dat deze ontwikkelingen gevolgen hebben voor onze rol als lokale overheid. Met de inzet van het Bouwoffensief hebben we hierin een eerste goede stap gezet, onder meer door middelen ter beschikking te stellen voor het faciliteren van (bewoners)initiatieven voor nieuwbouw en projecten mogelijk te maken middels projectfinanciering. We willen hierbij ook onze doelstellingen op het gebied van de werkgelegenheid een





Citaat
Woneninstad.nl

“In Groningen zullen de komende jaren steeds meer mensen willen wonen. Niet alleen jongeren maar vooral ook 30-ers en 40-ers. Soms samen maar ook steeds meer alleenstaand. Zij willen letterlijk IN de stad wonen, liefst in of vlakbij de binnenstad, en hebben daar best wel geld voor over. Maar vrijwel alles wat er in of rond de binnenstad wordt gebouwd, is voor jongeren of starters. Op zich logisch vanuit ontwikkelperspectief door de hoge opbrengst en gegarandeerde afzet, maar daarmee loopt Groningen wel een grote kans mis. Dus kijk bij nieuwe ontwikkelkansen niet alleen maar naar de makkelijkste weg maar ook eens verder dan de neus lang is.”

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

impuls geven, bijvoorbeeld door bij nieuwbouwprojecten afspraken met ontwikkelende partijen te maken over 'social return', waarbij (langdurig) werkzoekenden een kans wordt gegeven.

Voor de komende periode zetten we het bouwoffensief voort. Sterker, we willen nog een stap verder gaan. De snelle veranderingen in de vraag en in onze omgeving maakt dat we continue moeten kunnen bijsturen, meer dan voorheen. Daarom proberen we in onze bestemmingsplannen en grondexploitatie voldoende flexibiliteit in te bouwen zodat we als stad snel kunnen reageren.

Zoals we dat in Groningen gewend zijn, willen we op inspirerende wijze onze rol in de woningmarkt invullen. We zetten daarbij alle instrumenten die ons ter beschikking staan in. Daarnaast gaan we manifestaties initiëren en maken we ruimte voor gerichte experimenten. Zo proberen we alle partijen die samen de stad maken te stimuleren en inspireren, alles met als doel om de woonwensen van de (toekomstige) Stadjes zo goed mogelijk waar te maken.

Prestatieafspraken corporaties

Met de wijzigingen van de Woningwet per 1 juli 2015 is de beleidsruimte van de corporaties beperkt. Ze zullen zich vooral moeten focussen op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en daaraan ondergeschikt maatschappelijk vastgoed. Ook de verhouding van de gemeente ten opzichte van de corporaties zal door de nieuwe Woningwet verder veranderen. Prestatieafspraken zullen een nog belangrijke rol gaan spelen in de samenwerking tussen beide partijen. In Groningen hebben we hier sinds jaar en dag goede ervaringen mee. We willen deze werkwijze graag voortzetten: een samenwerking gebaseerd op een gedeelde visie op de toekomst van het wonen in de stad en met ruimte voor elkaars verantwoordelijkheden. Huurdersorganisaties spelen daarbij een belangrijke rol. We zullen ook overleggen of en hoe de corporaties nog betrokken kunnen blijven bij aanpak van de openbare ruimte en de woonomgeving.

Meerjarenprogramma Wonen

Meer dan voorheen wordt de woningmarkt omgeven door onzekerheden. We kiezen er daarom voor om in deze woonvisie geen gedetailleerd woningbouwprogramma op te nemen. Wel zullen we jaarlijks een Meerjarenprogramma Wonen opstellen. Hierin zetten we de belangrijkste keuzes voor het wonen in de stad uiteen, gebaseerd op actuele informatie over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook zullen we in het Meerjarenprogramma aangeven hoe het staat met de geformuleerde doelen in de prestatieafspraken met de corporaties en of hier bijstellingen nodig zijn.

Hoe zorgen we ervoor dat bestaande stad er goed bij blijft staan?

Eén ding is zeker: hoe snel we ook zullen groeien de komende jaren, het merendeel van de woningen in de stad staat er al. Blijvend vernieuwen, verbeteren en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad is daarom van belang. De laatste jaren is dat goed gebeurd. Door particuliere woningverbetering en een grote inzet van de woningcorporaties staan onze woningen, buurten en wijken er goed bij. Maar de corporaties kunnen en mogen tegenwoordig minder en ook de financiële armslag van de gemeente is beperkter geworden, vooral doordat het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) ophoudt te bestaan. Omvangrijke wijkvernieuwingen zoals die in de Oosterpark, De Hoogte, Vinkhuizen en Paddepoel lijken daarom achter ons te liggen. De vraag rijst hoe we in de nabije toekomst de noodzakelijke inzet in wijkvernieuwing gaan organiseren en zo voorkomen dat in de toekomst opnieuw grootschalige maatregelen nodig zijn.

Nog meer dan voorheen willen we hier samen met de Stadgers invulling aan geven. We willen zoveel mogelijk ruimte geven aan bewoners die zich betrokken voelen bij hun eigen woning en woonomgeving. Gebiedsgericht werken en de inzet van de recent ingestelde integrale gebieds-

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



73

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

teams staan daarbij voorop. Andere voorbeelden zijn de voortzetting van Groningen woont SLIM waarmee we ondersteuning bieden bij initiatieven van bewoners die zelf hun woning willen verduurzamen en het Wijkbedrijf Selwerd waar we samen met de bewoners projecten opzetten die de leefbaarheid van de buurt bevorderen.

Daarnaast zullen er natuurlijk altijd nog maatregelen nodig zijn die vragen om een grotere (financiële) inzet. We gaan daarom kijken hoe we het geormerkte ISV-budget op een zo slim mogelijke manier kunnen gebruiken ten behoeve van de wijkvernieuwing. Zo willen we er samen met de Stadgers voor zorgen dat iedereen vandaag en morgen op een prettige manier kan blijven Wonen in Stad.

WAT GAAN WE DOEN

1

WE ZETTEN HET BOUWOFFENSIEF VOORT VIA PROJECTFINANCIERINGEN EN HET OPRICHTEN VAN EEN INVESTERINGSFONDS.

2

WE GAAN BELEGGERS UIT BINNEN- EN BUITENLAND INTERESSEREN OM IN HUISVESTINGSPROJECTEN TE INVESTEREN variërend van projecten voor nieuwe doelgroepen en de groeiende vraag naar woningen/appartementen in de vrije huursector tot wonen en zorg en jongerenhuisvesting. Dat doen we als onderdeel van het Bouwoffensief en aan de hand van ons bidboek 'Groningen: een City of Talent in het Noorden van het land'.

3

WE STIMULEREN HET (COLLECTIEF) PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCAP (zelfbouw) door locaties aan te wijzen, initiatieven te ondersteunen en belemmeringen weg te nemen.

4

WE MAKEN PRESTATIEAFSPRAKEN MET DE CORPORATIES over thema's als betaalbaarheid, nieuwbouw, verkoop en energiebesparing.

Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

5

JAARLIJKS STELLEN WE EEN MEERJARENPROGRAMMA WONEN OP om zo op basis van de meest actuele situatie op de woningmarkt goede keuzes te kunnen maken.

6

WE PAssEN EEN 'SOCIAL RETURN' TOE OM DE INZET VAN MENSEN MET EEN ZWAKKE POSITIE OP DE ARBEIDSMARKT TE VERGROTEN. We maken hierover afspraken met de bouwsector en passen dit toe bij de aanbesteding van gemeentelijke opdrachten.



De gemeente Groningen heeft in samenwerking met woningcorporaties en geïnteresseerde beleggers onderzoek gedaan naar de marktpotentie voor vrije sector huurwoningen in de stad. Daaruit bleek dat deze potentie groot is en dat er kansen liggen voor investeringen van beleggers uit binnen- en buitenland. Om dit goed onder de aandacht te brengen is er een bidbook opgesteld waarin de belangrijkste kenmerken van beschikbare locaties zijn weergegeven. Het bidbook is te verkrijgen via de gemeente Groningen (zie contactgegevens elders in deze visie).

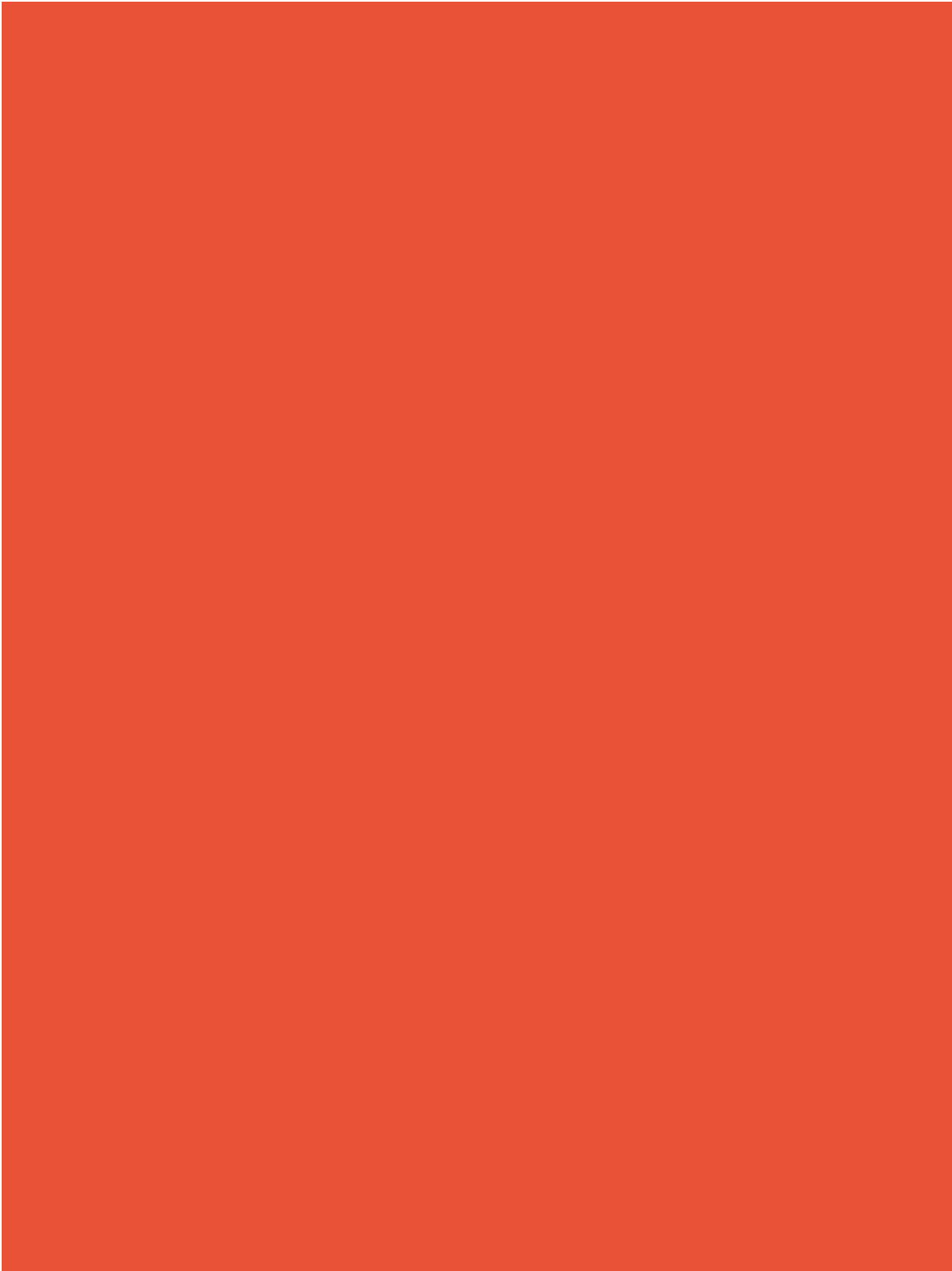


Oosterhamrikkade

eigenaar	gemeente Groningen
adres	Paradijvogelstraat ong
complexiteits	geen
oppervlakte	2 hectare
aantal woningen	50
woningtype	grondgebonden
bestemmingsplan	woningbouw
start bouw	1 jaar



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad

Colofon

Tekst: gemeente Groningen

Vormgeving: De Jongens Ronner

Tekstredactie en correctie: Complod, Platform GRAS

Fotografie: MRLL – Mariëlle Gebben, Cor van der Veen,
De Jongens Ronner, Hollandse Hoogte

Contact:

Gemeente Groningen
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen

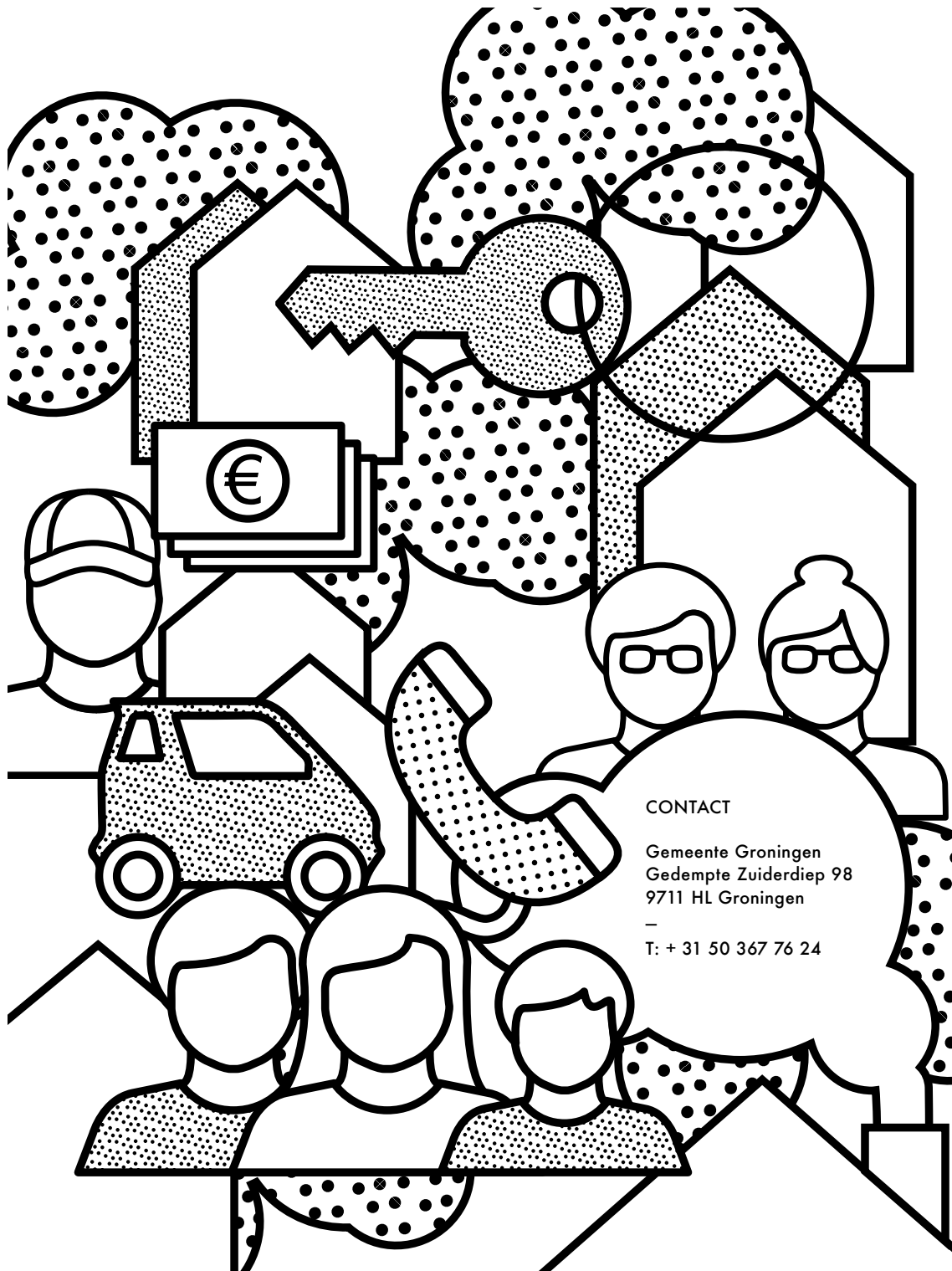
Telefoon + 31 50 367 76 24

www.gemeente.groningen.nl
www.woneninstad.nl

© Gemeente Groningen, mei 2015



Bijlage - Woonvisie - wonen in stad



Collegebrief - Stadsnomaden



Onderwerp Stadsnomaden

Steller Erwin Tollenaar/Wim Klein

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8309 Bijlage(n) - Ons kenmerk 5009371

Datum 20-05-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de gemeente Groningen worden we met enige regelmaat geconfronteerd met mensen die hun caravan, woonwagen of een andere min of meer mobiele optrek gebruiken voor bewoning, die daar geen legale staplek voor hebben. Dit gebeurt in de openbare ruimte of op terreinen waar de gemeente eigenaar is of op particulier terrein. De betreffende mensen worden vaak 'nomaden' of 'stadsnomaden' genoemd.

Dit is geen nieuw fenomeen, maar iets dat al tientallen jaren voorkomt in onze stad. De afgelopen paar jaar is er weer sprake van een lichte toename van het aantal stadsnomaden. Daar is geen eenduidige verklaring voor te geven, maar de huidige economische situatie en de daarmee gepaard gaande stagnatie in bouwontwikkelingen zijn elementen die daarin meespelen. In deze brief informeren we u hoe we de komende tijd met dit vraagstuk om willen gaan.

Wij geven met deze brief ook invulling aan onze toezegging om uw raad nader te informeren over de wenselijkheid van nieuw beleid voor dergelijke groepen. Deze toezegging is gedaan naar aanleiding van vragen van de SP-fractie van 22 augustus 2014 over 'mogelijke toename overlast door dak- en thuislozen'.

Kader

In onze Woonvisie is het centrale uitgangspunt dat een ieder die wil, in onze stad kan wonen. Dit uiteraard binnen de kaders en mogelijkheden die het wonen in onze stad biedt. In principe gaan we er vanuit dat iedereen in een reguliere woning moet kunnen wonen, in de koop- of de huursector. Als mensen voor een minder reguliere manier van wonen kiezen of buiten de boot dreigen te vallen, hebben we allerlei structuren en samenwerkingsverbanden om te zorgen dat niemand op straat hoeft te slapen. We kennen reguliere voorzieningen voor het wonen in woonwagens en woonboten en daarnaast o.a. de huisvesting van kwetsbare personen, proefwonen, daklozen onder dak, etc.

Collegebrief - Stadsnomaden

2 Stadsnomaden

Als we te maken hebben met een woonbehoefte van een groep mensen die in de reguliere hulpverlening buiten de boot vallen gaan we dit bespreken met de zorginstellingen met wie wij diverse aanbestedingen hebben lopen. Ook willen we voorkomen dat er sprake is van een aanzuigende werking. We willen voorkomen dat er een grote concentratie van stadsnomaden in onze stad komt. Uitgangspunt is dat mensen een binding met de stad moeten hebben en dat indien er sprake is van een (maatschappelijke) hulpverleningsbehoefte, men in eerste instantie wordt begeleid via de reguliere hulpverleningsinstanties in de eigen gemeente.

De Aanpak

We zullen voor dit onderwerp maatwerk toepassen. In praktisch alle gevallen gaat het om situaties die vragen om een zorgvuldige signalering, analyse, planvaststelling en –uitvoering, inclusief nazorg en beheer. Het is belangrijk om te beseffen dat het verwijderen van mensen van een bepaalde plek niet wil zeggen dat de mensen dan ook echt zijn vertrokken uit de stad. Het maatwerk varieert van direct handhaven tot het (tijdelijk) faciliteren van de stadsnomaden. Dit maatwerk is afhankelijk van de stadsnomaden zelf, de mogelijke aanzuigende werking, de eigendomssituatie en de eigenaarsbelangen, waaronder bijvoorbeeld ontwikkelperspectieven van de grond waar de nomaden op staan. Maar ook klachten/handhavingsverzoeken van omwonenden en hulpverleningscontacten zijn aspecten die meespelen. Dit betekent de volgende werkwijze:

We hanteren als uitgangspunt dat het voorlopig accepteren van een groep op een bepaalde plek mogelijk is als er geen risicovolle situaties worden geconstateerd, het terrein niet op korte termijn voor een bepaalde bestemming zal worden gebruikt, de nomaden weinig overlast geven, er vanuit de directe omgeving weinig klachten komen en er geen zwaarwegende andere belangen in het geding zijn. Er zijn ook redenen denkbaar waardoor er urgentie ontstaat om de nomaden direct te sommeren het terrein te verlaten, of zelfs te (laten) verwijderen. Denk hierbij aan handhavingsverzoeken, onveilige situaties, ernstige overlast, concrete plannen voor het gebied of een sterk aanzuigende werking. Per situatie, groep en locatie kan de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling beslissen over wat op die locatie en met de betreffende personen moet gebeuren. Mocht de vraag zich voordoen om een permanente locatie beschikbaar te stellen, dan betekent dit uiteraard ook dat daarvoor een bestuurlijke beslissing nodig is, door het college van B&W genomen.

Om snel te kunnen oordelen, is er een kleine ambtelijke structuur opgesteld waarin de onderdelen vergunningverlening en handhaving, OGGZ en bureau woonwagenzaken de specifieke situaties beoordelen en voorleggen aan de wethouder.

Op het moment dat er wordt gekozen om een groep stadsnomaden te accepteren op de betreffende locatie, dan wel een andere tijdelijke locatie beschikbaar te stellen, wordt er met elke (volwassen) bewoner een overeenkomst gesloten waarin de randvoorwaarden zijn opgenomen waarbinnen het terrein mag worden gebruikt, onder welke voorwaarden het contract kan worden ontbonden, wat de (on)mogelijkheden zijn voor de te plaatsen opstallen, etc.

Collegebrief - Stadsnomaden

3 Stadsnomaden

Op dit moment staat er een groepje stadsnomaden met een gebruiksovereenkomst op gemeentelijk grondgebied op het zuidwestelijke deel van het Suikerunieterrein. We gedogen deze situatie in ieder geval tot september en zullen dit dan evalueren en verdere besluiten nemen.

Met deze werkwijze denken wij op een passende wijze om te gaan met de stadsnomaden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Ingekomen stukken - Brief SP aan commissie ruimte en wonen - . . .



Aan de commissie Ruimte en Wonen van
gemeenteraad van Groningen, mei 2015

Geachte collega's van de commissie ruimte en wonen,

Afgelopen jaar heeft de SP buurtonderzoeken gedaan in de Professorenbuurt/Oosterhamrikzone en de Schildersbuurt. In de Indische Buurt is op het moment van schrijven het buurtonderzoek bijna afgerond. Op basis van deze onderzoeken trekt de SP zeven conclusies en doet aanbevelingen aan de raad en het college. De SP ziet deze conclusies en aanbevelingen als waardevolle toevoegingen voor het vormgeven van en omgaan met ten eerste jongerenhuisvesting en ten tweede de zeggenschap van bewoners in onze stad. De SP ziet onderstaande aanbevelingen graag terug in de woonvisie. Graag hoort de SP van de andere fracties hoe zij deze aanbevelingen beoordelen. In de bijlagen vindt u ter informatie en ondersteuning de rapporten met de resultaten van de onderzoeken.

Onze conclusies en aanbevelingen zijn:

1. Meer zeggenschap bewoners:

Conclusie:

Bewoners moeten directe zeggenschap krijgen over de ontwikkelingen in hun omgeving.

Aanbevelingen:

A) Mensen moeten eerder en beter bij planvorming in hun omgeving worden betrokken. Zij moeten niet slechts invloed hebben op de welstandskaders in hun buurt, maar ook op de planologische vormgeving van hun buurt/wijk.

B) De ontwikkeling in één straat kan impact hebben op bijvoorbeeld de hele buurt. Daarom moet niet slechts op straatniveau, maar ook op buurt- en wijkniveau naar effecten van (bouw)projecten worden gekeken.

C) Bij het voornemen tot optoppen of uitbreiden van kamerverhuurpanden moeten burens actief door de verhuurder/pandeigenaar worden ingelicht. Op die wijze kunnen zij al in een vroeg stadium invloed uitoefenen op de planvorming. De praktijk leert dat wanneer het plan zo goed als af is, slechts kleine aanpassingen mogelijk zijn. De gemeente moet de aanvrager van een vergunning om een optopping of uitbreiding van een pand te realiseren verzoeken contact op te nemen met omwonenden. De gemeente dient de aanvraag slechts te accepteren indien de vergunningaanvrager omwonenden heeft geïnformeerd. Dit alles om de zeggenschap van bewoners te vergroten.

D) De raad dient pas in te stemmen met grote bouwprojecten indien de projectontwikkelaar kan aantonen dat de mening van de buurt voldoende is getoetst en meegewogen in het ontwerp van het gebouw. De projectontwikkelaar dient de mening van de buurt over bouwhoogtes en bouwvolumes als uitgangspunt te nemen.

E) Bewoners willen graag een mogelijkheid om geupdate te worden (via de mail) over bouwaanvragen in een bepaalde straal rondom hun woning. Zo kunnen zij snel reageren op bouwaanvragen. Bijvoorbeeld door middel van een stadsbrede nieuwsbrief of buurtkranten.

Ingekomen stukken - Brief SP aan commissie ruimte en wonen - . . .

2. Stoppen van toevoegen nieuwe kamers en inzetten op goede jongerenhuisvesting:

Conclusie:

Het toevoegen van nieuwe kamers leidt niet tot het doel van de raad om kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting te realiseren. Er zijn voldoende kamers in de stad, maar er is nog steeds een tekort aan kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting. Te veel kamerverhuur in buurten leidt daarbij ook tot verschillende problemen. Zo vermindert de sociale cohesie en leidt veel mensen op een klein oppervlak in slecht geïsoleerde woningen tot (geluids)overlast.

Aanbeveling:

De gemeente moet daarom het toevoegen van kamers stoppen en inzetten op kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting. Zo krijgen jongeren enerzijds goede alternatieven voor kamers en wordt anderzijds overlast druk en overlast in buurten verminderd.

3. Panden met drie kamers een onttrekkingsvergunning:

Conclusie:

De 15%-norm heeft op dit moment te veel gaten om een goede verdeling van kamerverhuur over de stad te kunnen sturen. Gezinswoningen en het evenwicht in buurten en straten moeten beter worden beschermd.

Aanbeveling:

De onttrekkingsvergunning voor het realiseren van een kamerverhuurpand moet al worden afgegeven vanaf drie kamers, in plaats van het huidige criterium van vier kamers. Ook speelt het probleem dat bedrijfspanden geen onttrekkingsvergunning nodig hebben om omgebouwd te worden tot kamerverhuurpanden. In straten waar de 15%-norm is overschreden leidt dit tot onbegrip. Hier moet aandacht voor zijn in het kamerverhuurbeleid.

4. Betere kwaliteit bestaande voorraad:

Conclusie:

Er zijn nog te veel panden die slecht onderhouden worden, zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant. Dit is vervelend voor huurders en omwonenden, leidt tot verloedering van buurten en zelfs tot onveilige situaties.

Aanbeveling:

Verhuurders met een onttrekkingsvergunning moeten verplicht zijn om hun pand goed te onderhouden, zoals een goed verhuurder betaamt. Brandveiligheid en een gebrek daaraan is een veelgehoorde zorg van kamerbewoners en hun burens. De bestaande voorraad kamers moet worden verbeterd. De gemeente moet niet schromen gebruik te maken van recent inwerking getreden bevoegdheid om pandeigenaren te beboeten en hun panden in beheer te laten nemen.

5. Strengere regulering optoppingen en flats in tuinen:

Conclusie:

De mogelijkheid tot optoppen en uitbreiden van panden moet een uitzondering worden in plaats van een regel. We willen voorkomen dat er in de oude wijken optoppingen plaatsvinden voor het bijbouwen van kamers, waar geen behoefte aan is en die ten koste gaan van de buurt.

Ingekomen stukken - Brief SP aan commissie ruimte en wonen - . . .

Aanbeveling:

Alleen als de uitbreiding een toevoeging is aan de kwaliteit van volkshuisvesting in de stad en van de behoefte van de bewoner, buurt en stad wordt optoppen en uitbreiden van panden toegestaan. Zo kan een woninguitbreiding worden toegestaan met het oog op de oude dag (mantelzorgwoning), gezinsuitbreiding of ter aanvulling een bepaalde woonvorm waar een tekort aan is (zoals starterswoningen). Het bouwen van flats in stadstuinen moet onmogelijk worden gemaakt in bestemmingsplannen. Voor optoppingen, uitbreidingen en functieveranderingen (van bedrijf naar wonen bijvoorbeeld) moet veel meer met afwijkingsbevoegdheden in bestemmingsplannen worden gewerkt, zodat met 'leefbaarheidscriteria' ten eerste ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen en ten tweede eisen kunnen worden gesteld aan een bouwwerk.

6. Intrekkingsprocedures oude vergunningen:

Conclusie:

Oude vergunningen worden uit de kast gehaald om na een aantal jaren alsnog bijvoorbeeld een flat in een tuin te plaatsen, terwijl het nieuwe bestemmingsplan dit niet toestaat. Zo komen buurtbewoners voor ongewenste verrassingen te staan.

Aanbeveling:

Het college moet onderzoeken welke bouwvergunningen de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar voornamelijk niks mee is gedaan. Daarbij moet een afweging worden gemaakt of voor bouwvergunningen al dan niet een intrekkingsprocedure gestart moet worden. Zo weten betrokken omwonenden beter waar ze aan toe zijn. Dit dient eens in de 5 jaar herhaald te worden.

7. Ontmoetingsplekken in de buurt:

Conclusie:

Bewoners merken op dat als zij goed contact met elkaar hebben (kamerbewoners en niet-kamerbewoners) het makkelijker is om elkaar aan te spreken op overlast. In de Josef Israëlstraat wordt sinds een aantal jaren elk jaar een buurtbarbecue georganiseerd. Hoewel dit de problemen niet tot nauwelijks oplost vinden veel mensen het een goed initiatief.

Aanbeveling:

We kunnen kijken naar andere manieren waardoor bewoners elkaar het hele jaar door op straat kunnen ontmoeten. De ruimtelijke inrichting van buurten en straten kan hier in grote mate aan bijdragen. Ideeën zijn bankjes, tuintjes, parkjes en voetbalveldjes. Hierin moeten bewoners de vrijheid krijgen te bedenken en te beslissen wat van toegevoegde waarde is, zij kennen de buurt immers het beste.

Namens de SP-fractie,
Mechteld van Duin

BEWONERS SCHILDERSBUURT AAN HET WOORD



**SP Groningen
December 2014**

**Contact:
Mechteld van Duin
Raadslid SP Groningen
06-50628463**

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING.....	3
VRAGEN EN RESULTATEN.....	4
NIET KAMERBEWONERS.....	4
KAMERBEWONERS.....	6
VISIE VAN DE SP.....	10
VOORLOPIGE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	11
BIJLAGE.....	15

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

INLEIDING

De afgelopen maanden kreeg de SP veel klachten over vastgoedeigenaren die verdiepingen bouwen op kamerverhuurpanden (optoppen), flats bouwen in tuinen en kleine gezinswoningen slopen om er jongerencomplexen van te maken. Ook worden bedrijfspanden in de stad opgekocht om er kamerverhuurpanden van te maken. Opvallend is dat dit met name in de oude wijken rondom het stadscentrum en in het centrum speelt.

In de hele stad verenigen bewoners zich om deze gang van zaken tegen te gaan. In de Schildersbuurt richtten buurtbewoners de vereniging Het 1ste Schilderskwartier op. Zij verzetten zich specifiek tegen optoppingen. Hun eerste slag is al gewonnen: de gemeente heeft een vergunning tot het bouwen van een extra verdieping in de H.W. Mesdagstraat in Groningen bij nader inzien ingetrokken.

Dit onderzoek is gedaan voordat de gemeente de vergunning introk. De SP staat hier positief tegenover, des te meer omdat ze zelf met het CDA aan het college voorstelde om dit te doen. Hier zal bij de conclusies en aanbevelingen verder op in worden gegaan.

De SP wilde weten wat er precies in de buurt speelt en wat de bewoners van de huidige ontwikkelingen vinden. Daarom is de SP samen met bewoners een buurtonderzoek gestart in de Schildersbuurt. Dit is een oude buurt met mooie karakteristieke woningen, waar van oudsher relatief veel jongerenhuisvesting is.

De SP is huis aan huis gegaan met een enquête in de volgende straten:

- Joseph Israëlstraat
- H.W. Mesdagstraat
- H.W. Mesdagplein
- Leeuwarderstraat
- Nieuwe Bleekerstraat
- Bleekerstraat
- Melkweg

In de volgende straten zijn folders verspreid met de informatie over het onderzoek en een link naar een online-formulier waar men de enquête kon invullen:

- Herman Colleniusstraat
- Taco Mesdagstraat

In totaal hebben 149 mensen meegedaan aan de enquête, waarvan 113 mensen aan de deur zijn bevroegd. Online hebben 36 mensen de enquête ingevuld. Van het totaal aan deelnemers wonen 40 op kamers en 109 personen niet op kamers.

In de enquête is, naast de algemene vragen, specifiek een vraag voor mensen opgenomen die in een kamerverhuurpand wonen. Hier hebben wij voor gekozen om een duidelijk beeld te krijgen van de mening van kamerbewoners zelf over hun buurt en de hierboven geschetste ontwikkelingen.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

VRAGEN EN RESULTATEN

Eerst zullen de resultaten van de niet-kamerbewoners van deze enquête worden behandeld, en vervolgens de resultaten van de kamerbewoners in de Schildersbuurt. Bij vragen waar bewoners uitgebreider antwoord gaven zijn de opmerkingen onder de resultaten te vinden.

Antwoorden van niet-kamerbewoners

Vraag 1:

Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?

Antwoord: overwegend positief.

Vraag 2:

Wat zijn de grootste voordelen van deze buurt?

Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere voordelen noemen.

Locatie/dicht bij centrum: 76 keer

Bereikbaar: 6

Mooie wijk (mooie huizen): 60

Jonge mensen: 5

Gezellig (fijne buren): 37

Rustig: 21

Diversiteit: 16

Parkeerplek: 5

Groen: 7

Buurtsuper: 5

Veilig: 8

Vraag 3:

Wat zijn de grootste nadelen van deze buurt?

Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere nadelen noemen.

Lawaai: 41

Rommel: 31

Overlast jongeren: 24

Fietsen: 11

Diefstal fietsen: 7

Te weinig voorzieningen: 1

Onderhoud: 12

Parkeren: 10

Klagende buren: 2

Huisjesmelkers: 10

Optoppingen/flats: 6

Disbalans: 23

Ex-gedetineerden: 4

Onveilig: 2

Verkeer: 6

Groen: 3

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Een aantal mensen noemden dat het vertrouwen in de gemeente weg is door het toelaten van optoppen en de in hun ogen grote hoeveelheid kamerverhuur in de buurt.

Twee personen noemden klagende burens als een nadeel van de buurt. Dit klagen heeft te maken met de door de burens ervaren overlast door jongeren en/of huisjesmelkers.

Vraag 4:

Wat vindt u van de hoeveelheid kamerverhuur in dit gebied?

- te veel: 53 (49%)
- genoeg/niet meer: 31 (28%)
- er mag meer bij: 1 (1%)
- neutraal/geen mening: 24 (22%)

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Bewoners die aangeven dat de kamerbewoners een lange tijd in een huis wonen en tegelijkertijd bereikbaar zijn voor contact, ervaren over het algemeen minder last van overlast en kunnen in meer of mindere mate afspraken met hen maken.

De mensen die aangeven dat er te veel kamerverhuurpanden zijn, of niet meer bij moeten komen, geven aan dat de balans/verhouding in de buurt weg is, of (snel) bezig is verstoord te raken. Zij geven aan dat het nadelig is voor bevolkingsdichtheid en veroorzaakt overlast (met name geluidsoverlast). Ook heeft het (negatieve) gevolgen voor de sociale cohesie in de buurt.

Een deel van de ondervraagde bewoners vindt dat er ook ruimte moet zijn voor gezinnen, alleenstaanden, jonge koppels en ouderen om in de buurt te gaan wonen. Een paar mensen geven aan dat meer kamerverhuurpanden ten koste gaat van de mogelijkheid voor bijvoorbeeld gezinnen om zich in deze buurt te vestigen.

In een deel van met name de Leeuwarderstraat en de Nieuwe Bleekerstraat geven mensen aan geen last te hebben van de hoeveelheid jongerenhuisvesting. Toch geeft een deel aan dat het in andere delen van de buurt te veel is en daarom de buurt aan zijn maximum aan hoeveelheid kamerverhuurpanden zit.

De personen die aangeven neutraal te zijn geven tegelijkertijd aan de hoeveelheid jongeren gezellig te vinden. Sommigen kunnen zich wel voorstellen dat het niet voor iedereen leuk is. Zij ervaren zelf geen of weinig overlast van de hoeveelheid kamerverhuur. Een opmerking van een bewoner: als het alleen maar 60+ers zouden zijn, zou de buurt er niet levendiger op worden.

Meerdere ondervraagden geven aan dat zij zich zorgen maken over de macht van de huisjesmelkers. Zij begrijpen dat jongeren daar gaan wonen waar woonruimte is. De Schildersbuurt is ook onder jongeren een geliefde buurt. Bewoners geven aan dat zij vinden dat jongeren ook goede woningen verdienen en dat deze huizen daar niet geschikt voor zijn. Ook de jongeren hebben last van lawaai en betalen ook te veel huur.

Één persoon vindt dat de hoeveelheid kamerverhuur toe mag nemen omdat het de buurt erg gezellig maakt.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Vraag 5:

Bent u op de hoogte van van de optoppingen (het bouwen van een extra verdieping op een pand) van kamerverhuurpanden en het bouwen van flats (voor jongeren) in tuinen? Wat vindt u hier van?

- Nee: 20
- Ja: 89

- Voor/prima: 4 (4%)
- Tegen/niet goed: 81 (74%)
- Neutraal: 24 (22%)

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Een aantal reactie op een rijtje gezet: 'waanzin, belachelijk, idioot, krankzinnig, bizar, bijzonder, verschrikkelijk, schandelijk, onvoorstelbaar, vreselijk.'

Bewoners maken zich zorgen over de balans/leefbaarheid in de wijk. De 15%norm wordt op deze manier ontdoken door huisbazen en de gemeente steekt hier geen stokje voor. Het is een maas in de wet. Het is volgens hen niet de bedoeling dat er zoveel mensen in één huis wonen. Gebrek aan/zorgen over brandveiligheid wordt genoemd in verband met hoeveelheid kamers per pand.

De bebouwing en bevolkingsdichtheid is al er groot. Dit heeft gevolgen voor leefbaarheid: minder zon, meer lawaai, minder privacy, meer rommel. Een bewoner zei: 'We leven hier niet in India!' De communicatie hierover is slecht van zowel de huisjesmelkers als de gemeente. Er zou eerder informatie moeten worden gegeven als er iets wordt gebouwd.

Mensen geven aan dat studenten niet het probleem zijn: zij gaan daar wonen waar er ruimte is. De vastgoedeigenaren nemen hun verantwoordelijkheid niet. Anderen geven aan dat de gemeente juist haar verantwoordelijkheid niet neemt: vastgoedhandelaren/eigenaren opereren binnen de toegestane regels. De gemeente moet hier strenger in zijn. Veel vinden dat beiden slecht bezig zijn. Alleen vastgoedbazen hebben profijt van wat er nu gebeurt. De gemeente kiest door dit toe te staan voor de huisjesmelkers en projectontwikkelaars. Daarbij daalt de waarde van huizen in de buurt volgens een aantal bewoners.

Bewoners begrijpen ook niet dat dit kan gebeuren in een wijk waar delen beschermd stadstoezicht zijn. Dit voelt oneerlijk omdat zij aan veel eisen moeten voldoen willen zij de kleur van hun gevel veranderen, maar verloedering door hoeveelheid kamerverhuurpanden mag gewoon, stellen zij. Een student architectuurgeschiedenis bekijkt deze ontwikkelingen en het gemeentebestuur dan ook met zorgen.

Een aantal bewoners geeft aan slechte ervaringen te hebben gehad met huisbazen/projectontwikkelaars omdat laatsten zich intimiderend zouden hebben opgesteld.

Er zijn ook een paar mensen die vinden dat er gezeurd wordt over te veel jongeren in de wijk. Zij zijn van mening dat de mensen die hier last van hebben/problemen mee hebben ergens anders moeten gaan wonen. De jongeren zijn namelijk vaak erg redelijk als ze worden aangesproken op hun gedrag en zij zijn niet de enigen die overlast veroorzaken (hondenpoep, kinderfietsjes enz.).

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Mensen die er niet vanaf weten zijn met name neutraal omdat ze naar eigen zeggen situatie/problematiek niet kennen.

Vraag 6:

Woont u in een kamerverhuurpand? Zo ja:

A. Vindt u dat er meer kamerverhuurpanden bij moeten komen in de buurt?
Niet van toepassing.

B: Vind u dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden?
Niet van toepassing.

Antwoorden van kamerbewoners

Vraag 1:

Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?

Antwoord: overwegend positief.

Vraag 2:

Wat zijn de grootste voordelen van deze buurt?

Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere voordelen noemen.

Locatie/dichtbij stad: 29 keer

Rustig: 12

Gezellig: 13

Mooie wijk: 9

Supermarkt: 1

Groen: 2

Diversiteit: 2

Jongeren: 5

Veilig: 2

Bereikbaar: 1

Vraag 3:

Wat zijn de grootste nadelen van deze buurt?

Antwoord: Bij antwoord op deze vraag konden mensen meerdere nadelen noemen.

Lawaai: 14

Diefstal fietsen: 4

Bevolkingsdichtheid: 2

Onbalans: 1

Overlast: 3

Kamer duur: 1

Huisjesmelkers: 3

Te ver van voorzieningen: 2

Oude huizen: 1

Klagende burens: 2

Parkeerplek: 3

Leger des Heils: 1

Fietsenrekken: 1

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Vraag 4:

Wat vindt u van de hoeveelheid kamerverhuur in dit gebied?

- te veel: 0 (0%)
- genoeg/niet meer: 25 (62,5%)
- er mag meer bij: 4 (10%)
- neutraal/geen mening: 11 (27,5%)

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Een aantal bewoners geeft aan dat het gezellig is dat er zoveel studenten zijn als je zelf student bent. Veel van de ondervraagden geven aan dat zij het belangrijk vinden dat er een mix is in de buurt. Eén bewoner brengt dat onder woorden door te zeggen dat een 'oude lullenbuurt' ook niet goed is. Opvallend veel bewoners geven aan dat zij het op dit moment een goeie combi en een goede verhouding vinden (ook onder de mensen die 'neutraal' antwoordden).

Bewoners geven aan dat er moet gelet worden op bijvoorbeeld gezinnen. Ook zij moeten hier goed kunnen wonen. Zij kunnen zich voorstellen dat er overlast is door lawaai en rommel op straat (grofvuil). Balans wordt belangrijk geacht voor bevolkingsdichtheid en bevolkingsopbouw. Ondervraagden ervaren vaak dat de buurt al 'vol' zit en er al veel ruimte is voor jongeren, dus dat meer kamerverhuurpanden niet goed zijn voor de buurt. Meerdere mensen noemen ook dat zij geen problemen zien in hoeveelheid huisvesting voor jongeren, zij ervaren geen 'woningnood'. (Kamer)verhuurders zouden zich volgens een aantal meer bezig moeten houden met wat er in hun pand(en) gebeurt op het gebied van onderhoud en overlast. Meer toezicht door bijv. een conciërge/huismeester. Ook vinden sommigen dat de focus wat betreft huisvesting op internationale studenten zou moeten liggen.

Een paar jongeren geven aan: hoe meer studenten hoe beter.

Vraag 5:

Bent u op de hoogte van de optoppingen (het bouwen van een extra verdieping op een pand) van kamerverhuurpanden en het bouwen van flats (voor jongeren) in tuinen? Wat vindt u hier van?

- Nee: 27 (68%)
- Ja: 13 (32%)

- Voor/prima: 3 (7,5%)
- Tegen/niet goed: 17 (42,5%)
- Neutraal: 20 (50%)

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Een meerderheid van de kamerbewoners is niet op de hoogte van optoppen van panden en het bouwen van flats in tuinen. Zij hebben/geven hier ook geen mening over of zijn neutraal omdat zij naar eigen zeggen de situatie/problematiek niet kennen. Een aantal bewoners vindt het optoppen en bouwen van flats in tuinen prima.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

De kamerbewoners die de problematiek wel kennen zijn het hier in bijna elk geval niet mee eens. Zij geven aan dat dit niet goed is voor de buurt (in verband met aanzicht en overlast) en ook niet voor de kamerbewoners zelf omdat de kamerverhuurpanden groter worden en zij de woning met meer mensen moeten delen. Zij geven aan dat verhuurders zo veel mogelijk geld willen verdienen. Ook blijkt dat de communicatie tussen huisbaas en bewoners niet in alle gevallen goed is wat betreft de opbouwen. De huisbaas had het in het geval van een optopping niet ingelicht. Zij moesten dit van burens vernemen. Zij zijn het eens met de actie van de buurtbewoners om de optoppingen te stoppen.

Een paar bewoners geven aan dat er zoveel leeg staat en er aandacht moet zijn voor verbeteren van woningen voor internationale studenten.

Vraag 6:

Woont u in een kamerverhuurpand? Zo ja:

A. Vindt u dat er meer kamerverhuurpanden bij moeten komen in de buurt?

- Ja: 4 (10%)
- Nee: 25 (62,5%)
- Geen mening/neutral: 11 (27,5%)

B: Vind u dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden?

- Ja: 25 (62,5%)
- Nee: 4 (10%)
- Weet ik niet/neutral: 11 (27,5%)

Opmerkingen van bewoners bij antwoorden:

Veel mensen die 'nee' of 'neutral' antwoorden enkel vanuit eigen situatie. Sommige panden zijn net opgeknapt en daarom hebben ze 'nee' geantwoord. Mensen die 'ja' antwoorden doen dat zowel vanuit eigen situatie als vanuit het beeld dat zij van kamerverhuurpanden in het algemeen hebben.

Als verbeterpunten wordt prijs-kwaliteitverhouding genoemd (de kamer is te duur voor de kwaliteit), te kleine ruimte (niet in overeenstemming met grootte contract), te veel mensen in één huis, schimmel, slecht onderhoud, verwaarlozing panden, huisbaas die panden niet opknapt en slecht te bereiken is. Brandveiligheid wordt één keer specifiek genoemd als zorgpunt in het onderhoud. Een aantal bewoners geven aan dat hun pand wordt uitgemolken. Ook geeft een aantal bewoners aan dat de isolatie van de oude panden slecht is.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

VISIE SP

In Groningen is er een gebrek aan goede en betaalbare woningen voor jongeren. Huisjesmelkers maken daar dankbaar gebruik van en verhuren slechte kamers tegen woekerprijzen. De SP vindt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat verhuurders streng worden gecontroleerd en waar nodig hard aangepakt.

De uitbuiting van jongeren moet bij de wortel worden bestreden: de huisjesmelkerij. Woningcorporaties moeten daarom doen waarvoor zij ooit zijn opgericht en voor goede en betaalbare huisvesting zorgen, ook voor jongeren. De gemeente en de woningcorporaties moeten hier duidelijke afspraken over maken en ook de onderwijsinstellingen moeten betrokken worden bij het verbeteren van studentenhuusvesting. Deze instellingen, die jaarlijks vele duizenden studenten naar Groningen weten te krijgen, zullen moeten meedenken over het probleem van woningnood onder jongeren.

Groningen is een leuke en levendige stad, mede door de vele studenten die hier wonen. Toch kan het wel eens botsen tussen jongeren en andere stadjs, doordat het leefritme van studenten verschilt van dat van omwonenden en vooral doordat de panden die door huisjesmelkers worden opgekocht vaak gehorig en ongeschikt zijn voor kamerverhuur. Daarbij hebben huisjesmelkers vaak geen oog voor de gevolgen voor de buurt waarin zij kamers verhuren. Daardoor kan overlast ontstaan en die moet worden bestreden. Zowel studenten als andere stadjs hebben recht op een prettige en passende woonomgeving.

De SP is van mening dat er geen enkele vergunning meer afgegeven mag worden voor het ombouwen van gezinshuizen tot kamerverhuurpanden. De verantwoordelijkheid voor de huisvesting moet bij de woningcorporaties gelegd worden. Zij moeten zorgen voor jongerenhuusvesting door te bouwen op geschikte locaties in de stad en door leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot jongerenhuusvesting.

Plekken die geschikt zijn voor nieuwbouw zijn enkele jaren gelden aangewezen. Voor zover daar nog niet gebouwd is, moet dat nu snel gebeuren. Verder moet de ruimte benut worden die er al is. In de stad staat 117.000 m² aan kantoorpanden leeg en heeft de gemeente veel leegstaande ruimtes in eigendom, zoals schoolgebouwen.

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw voor jongeren moet rekening worden gehouden met de bestaande situatie in de buurt waar de nieuwbouw plaatsvindt. Ook wat betreft het bouwen van meerdere complexen op één plek moet er oog zijn voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. De SP is tegen een permanente campus buiten de stad, maar ook binnen de buurten moet voor campusvormingen gewaakt worden. Het is erg belangrijk om omwonenden direct bij te betrekken bij nieuwbouwprojecten en hen echte zeggenschap te geven over de ontwikkelingen in hun buurt.

VOORLOPIGE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Deze conclusies en aanbevelingen zijn voorlopig. De SP wil samen met de bewoners in de buurt een avond organiseren waarin alle deelnemers aan de enquête en overige geïnteresseerden mee kunnen praten en denken over hoe de conclusies en aanbevelingen er uiteindelijk uit moeten zien. De SP is van plan om deze uiteindelijke aanbevelingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

Conclusie 1:

Bewoners in de Schildersbuurt vinden dat er geen kamerverhuurpanden bij moeten komen.

Toelichting:

77% van de niet-kamerbewoners vindt dat er voldoende of te veel kamerverhuurpanden zijn en dat er niet meer bij moeten komen in de Schildersbuurt. 63% van de kamerbewoners, vrijwel allemaal jongeren, vindt dat er genoeg kamerverhuurpanden zijn.

De redenen om niet meer kamerverhuurpanden te willen zijn gelijk: overlast doordat te veel mensen op één plek wonen en het leefbaar houden van de buurt voor iedereen. Bewoners geven aan dat de balans zoekraakt. Dit heeft te maken met bevolkingsdichtheid en bevolkingsopbouw. Door verschillende leefritmes van mensen in combinatie met dichte bevolking in slecht geïsoleerde huizen, komt de leefbaarheid onder druk te staan. Mensen vinden dat er de gemeente vastgoedbazen hun gang laat gaan, ten koste van niet-kamerbewoners. Ook jongeren geven ook aan dat zij vinden dat er ruimte moet zijn voor bijvoorbeeld gezinnen en dat dat door meer kamerverhuurpanden moeilijker wordt.

Meerdere kamerbewoners geven aan dat de gemeente niet moet kijken naar meer kamerverhuur in de stad, maar naar het verbeteren van de huisvesting voor buitenlandse studenten. Zij hebben meer moeite om een goede kamer of woning te vinden in Groningen dan niet-buitenlandse studenten, wegens een taalbarrière, het ontbreken van contacten en het afhankelijk zijn van de Housing office/SSH die over het algemeen niet bekend staat om de kwalitatief goede en betaalbare woningen die zij aanbieden.

Aanbeveling 1:

De SP pleit voor een time-out voor kamerverhuurpanden in de Schildersbuurt.

Toelichting:

In deze buurt is de 15%-norm in veel straten overschreden. Grote panden huizen veel bewoners, de Schildersbuurt is de meest dichtbevolkte buurt van de stad. De trend laat zien dat kamerverhuur zich steeds meer naar de wijken rondom het centrum verplaatst.

De SP is van mening dat het goed is dat kamerverhuur zich niet centreert in een bepaald aantal wijken, maar dat dit over de stad verspreid is. Het ontbreken van en de afname van de druk in de buitenwijken in combinatie met leegstand maakt dat de SP het een verantwoorde keuze vindt om de Schildersbuurt op slot te zetten voor nieuwe kamerverhuurpanden.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Vastgoedbazen kopen soms op agressieve wijze panden op en geven geen gehoor aan klachten en bezwaren van omwonenden. Zij gebruiken hun opkoop van panden en het bouwen van flats soms zelfs als argument om de vaste bewoners te vertellen dat zij hun huis straks zullen moeten verkopen, aan een vastgoedhandelaar.

De gemeente moet bedacht zijn op deze wijze van handelen en bewoners in deze klachten serieus nemen. Zij moet door een goed kamerbeleid te voeren in de gemeente voorkomen dat huisbazen en vastgoedhandelaren deze macht hebben en op deze wijze kunnen inzetten.

De mazen in het kamerverhuurbeleid moeten worden gedicht. Ook voor panden met drie verhuurbare kamers moeten vergunningen worden aangevraagd. Bedrijfspannen die worden opgekocht in straten waar de 15%-norm al is bereikt mogen niet als kamerverhuurpand worden verhuurd.

Een oplossing kan misschien zijn om te bepalen dat elk adres in principe één wooneenheid mag hebben. Dit behoudens uitzonderingen voor 15% van een straat, BouwJong-complexen en complexen met woningen vanaf een bepaalde grootte.

De gemeente moet actief inzetten op het verbeteren van woningen voor buitenlandse studenten. De RuG en de Hanzehogeschool moeten hier hun aandeel in nemen. De jongerenflats die in beheer zijn van de SSH en anderen, zoals woningbouwcorporatie Lefier, moeten worden opgekappt. De gemeente moet de beheerders/eigenaren aanspreken op hun verantwoordelijkheid de voorzieningen in de flats kwalitatief goed te houden en daar waar verouderd te verbeteren. Het is zonde dat bestaande vastgoed niet meer aan de kwaliteitseisen van deze tijd voldoet (zoals de Selwerd-flats).

Het bouwen van flats in stadstuintjes is volgens de SP een onwelkome ontwikkeling in deze stad. Dit moet voorkomen worden op de manier waarop we nu al bezig zijn: bestemmingsplannen dichttimmeren. Daar waar bestemmingsplannen nog ruimte laten, moet nieuw beleid dit voorkomen totdat er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt.

Conclusie 2:

Bewoners in de Schildersbuurt vinden dat optoppen van panden slechts bij uitzondering en het bouwen van flats in tuinen helemaal niet moet kunnen.

Toelichting:

74% van de niet-kamerbewoners vinden dat het optoppen en het bouwen van flats in tuinen niet toegestaan moet worden. 42,5% van de kamerbewoners is hier op tegen, 7,5% vindt dat dit toegestaan moet worden en 50% is hier neutraal over. De personen die er neutraal over zijn kennen in veel gevallen de problematiek naar eigen zeggen onvoldoende om er een oordeel over te geven.

Aanbeveling 2:

Bij het optoppen van panden moeten leefbaarheidscriteria zoals bevolkingsdichtheid worden meegenomen. Dit moet in bestemmingsplannen worden vastgelegd. Het bouwen van flats in stadstuinen moet in bestemmingsplannen onmogelijk worden gemaakt.

Toelichting:

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

De SP heeft een half jaar geleden samen met de CDA al gepleit voor het meenemen van de bevolkingsdichtheid en het aantal kamerverhuurpanden in een buurt of straat bij een vergunningaanvraag voor het uitbreiden van kamerverhuurpanden. De SP is van mening dat in een deel van een wijk waar de 15%-norm in meerdere straten is overschreden, optoppen van panden tegen het gemeentelijk beleid ingaat.

De gemeente heeft in de H.W. Mesdagstraat een verleende vergunning voor optoppen weer ingetrokken na een bezwaarprocedure van omwonenden. Het stedenbouwkundig karakter van het pand werd hier in eerste instantie aangevoerd als argument. Ook werd een beleidswijziging voorgesteld door de gemeente aan het college: namelijk het meenemen van zogeheten 'leefbaarheidscriteria' in de beoordeling of een uitbouw of opbouw (binnenplans) moet worden toegestaan. Dit in navolging van het kamerverhuurbeleid van de gemeente.

De SP is van mening dat deze afweging geen uitzondering maar een regel moet zijn. In het vervolg moeten op- en aanbouwen beoordeeld worden aan de hand van de situatie van de straat wat betreft bevolkingsopbouw en bevolkingsdichtheid.

Conclusie 3:

63% van de kamerbewoners vindt dat de kwaliteit van kamerverhuurpanden verbeterd moet worden. Bewoners van de Schildersbuurt maken zich zorgen om de brandveiligheid van kamerverhuurpanden.

Aanbeveling 3:

De gemeente kan helaas weinig doen om de kwaliteit van de panden te verbeteren. Huisbazen hebben de neiging om het wettelijk minimale aan een pand te doen. Wel kan de gemeente jongeren er actief op attenderen dat de brandweer in panden tot 5 bewoners gratis een 'brandveiligheidscheck' doet. Dat gebeurt nu al en dat is een goede zaak.

De echte oplossing voor het gebrek aan kwaliteit is dat er voldoende kwalitatief goede en betaalbare jongerenhuisvesting bijgebouwd wordt in de stad. De belemmering voor ontwikkelaars zit met name in de financiën. De gemeente moet daarom ontwikkelaars actief helpen en bij elkaar brengen om eventueel financiën te kunnen bundelen zodat meer huisvesting gerealiseerd kan worden. Ook moet de gemeente zich blijven inzetten om bij de Tweede Kamer en het Kabinet aan te kaarten dat de verhuurdersheffing slechte gevolgen heeft voor de lokale volkshuisvesting. Deze heffing moet worden omgezet in een investeringsplicht, zoals de Groningse corporaties hebben voorgesteld aan dit Kabinet.

Daar waar de bestemming van grond en gebouwen moet worden omgezet in de functie 'wonen' om hier huisvesting te kunnen realiseren, verwachten we de uiterste inzet van de gemeente. Bij het voornemen om een bestemming te wijzigen moet dit zorgvuldig en in overleg met de omwonenden te gebeuren.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Conclusie 4:

Oude vergunningen worden uit de kast gehaald om na een aantal jaren alsnog bijvoorbeeld een flat in een tuin te plaatsen, terwijl het nieuwe bestemmingsplan dit niet toestaat. Zo komen buurtbewoners voor ongewenste verrassingen te staan. Dit komt de rechtszekerheid naar de mening van de SP niet ten goede.

Aanbeveling 4:

Het college moet onderzoeken welke bouwvergunningen de afgelopen 10 jaar zijn uitgegeven waar vooralsnog niks mee is gedaan. Daarbij moet een afweging worden gemaakt of voor bouwvergunningen al dan niet een intrekingsprocedure gestart moet worden. Zo weten betrokken omwonenden beter waar ze aan toe zijn. Dit dient eens in de 5 jaar herhaald te worden.

Conclusie 5:

Bewoners vinden dat ze te laat worden geïnformeerd over vergunningaanvragen voor het uitbreiden van (kamerverhuur)panden. Zo hebben zij voor hun gevoel nog weinig te zeggen over wat er naast hun gebeurt. In veel gevallen biedt alleen een bezwaarprocedure dan nog uitkomst. Dit kan de verhoudingen tussen de niet-kamerbewoners en de vastgoedbazen verslechteren. Ook komen de verhoudingen tussen de vaste bewoners en kamerbewoners sneller onder druk te staan.

Aanbeveling 5:

Wanneer de gemeente op de hoogte wordt gesteld van een voornemen tot het opbouwen/aanbouwen van panden en het bouwen van bijvoorbeeld flats in tuinen, moet de gemeente de aanvrager van de vergunning verzoeken contact op te nemen met de omwonenden. De aanvrager moet de omwonenden schriftelijk informeren over zijn/haar voornemen.

Conclusie 6:

Bewoners merken op dat als zij goed contact met elkaar hebben (kamerbewoners en niet-kamerbewoners) het makkelijker is om elkaar aan te spreken op overlast. In de Josef Israëlstraat wordt sinds een aantal jaren elk jaar een buurtbarbecue georganiseerd. Hoewel dit de problemen niet tot nauwelijks oplost vinden veel mensen het een goed initiatief. In de H.W. Mesdagstraat wordt dit ook overgenomen.

Aanbeveling 6:

We kunnen kijken naar andere manieren waardoor bewoners elkaar het hele jaar door op straat kunnen ontmoeten. De ruimtelijke inrichting van buurten en straten kan hier in grote mate aan bijdragen. Zo moet in de Schildersbuurt gekeken worden naar het plaatsen van bijvoorbeeld (tuin)bankjes. Ook is op het H.W. Mesdagplein wellicht ruimte voor een ontmoetingsplek.

Daarnaast heeft het in stand houden van voorzieningen in wijken niet slechts een economisch belang. Het bevordert ook de sociale samenhang in een buurt doordat buurtbewoners een plek hebben om elkaar te ontmoeten. Hier moet in het gemeentelijk beleid uitdrukkelijk aandacht voor zijn.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

BIJLAGE

Verslag Bijeenkomst Bewoners Schildersbuurt aan het woord 12 maart 2015

Inleiding

Een half jaar geleden is de SP van deur tot deur door de wijk gegaan om te praten met mensen en hen te vragen naar hoe zij de optoppingen en hoeveelheid kamerverhuur in de buurt ervaren. Dit is geresulteerd in een rapport waaruit een zestal aanbevelingen zijn voortgekomen die verdere problemen in de Schildersbuurt maar ook andere schilwijken moeten tegengaan. De aanbevelingen zijn deze avond met 22 buurtbewoners op 12 maart in De Opmars puntsgewijs besproken. Hieronder staat een korte weergave van de opmerkingen die avond. Deze opmerkingen zijn bedoeld als feedback van de buurt op het rapport en ter aanvulling van het rapport.

Algemeen

Over het algemeen waren de meeste mensen positief over de buurt. Het wordt als een gezellige, fijne en mooie buurt ervaren. De klachten die er zijn gaan met name over lawaai, rommel en de hoeveelheid fietsen. Meer dan 60% van zowel de vaste bewoners als de kamerbewoners geeft aan dat er genoeg kamerverhuur in de buurt is en dat dit niet moet toenemen. Kamerverhuurpanden zelf moeten daarom ook niet worden uitgebreid door middel van optoppingen en het bouwen van flats in achtertuinen. Niet alleen de 'vaste' bewoners maar ook de kamerbewoners ervaren de overlast. Daarnaast zijn hun woningen vaak niet op orde wat onderhoud en brandveiligheid betreft.

Time out op kamerverhuur

Bewoners geven aan dat dat er een stop moet komen op nieuwe kamers. Bewoners geven aan dat dit niet met enkel een time-out voor nieuwe kamerverhuurpanden wordt gerealiseerd. Dit komt doordat in veel straten de 15%-norm is overschreden. Ook wordt toevoeging gerealiseerd door optoppen, bouwen van flats in tuinen en het verhuren van kleinere gezinswoningen, die niet vallen onder de 15%-norm. Ook kleine kamerverhuurpanden zouden daarom onder de 15%-norm moeten vallen. Bij een time-out komen ook in straten waar de 15%-norm nog niet is bereikt geen kamerverhuurpanden bij (waar een onttrekkingsvergunning voor nodig is).

Bewoners geven ook aan dat ter aanvulling van een time-out een stop moet komen op het toevoegen van meer kamers in de buurt. In veel straten is de 15%-norm al lang bereikt. Nu gaat het met name over optoppen en flats en er is inmiddels weer een aanvraag tot splitsing gedaan in de buurt (die door het college B&W is afgewezen).

Het optoppen van panden en het bouwen van flats in tuinen moet gestopt worden.

Er moeten leefbaarheidscriteria komen (een toets) waarbij er niet alleen gekeken wordt naar de directe burens maar ook naar de situatie in de straat, de buurt en de stad. Deze toets moet beoordelen of kamertoevoeging of andere woonvormen al dan niet gewenst is. Dit moet worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

Deze toets moet ook gelden voor direct bouwrecht. Wanneer de afweging van een bouwaanvraag niet met een leefbaarheidstoets te bereiken is, moet dit in het bouwrecht in het bestemmingsplan zelf worden geregeld. Zo kan met voor gebieden regelen dat er een minimumoppervlakte van 50m² voor een woning geldt en dat een woning één huishouden heeft (zoals in de Kerklaan). Een voorbereidingsbesluit kan tijdelijk de planologische situatie bevriezen.

Bestemmingsplannen moeten daarnaast ook dichtgetimmerd worden zodat het bouwen van flats in tuinen niet meer mogelijk is. Bewoners geven echter zelf aan dat kamertoevoeging niet gewenst is. Een leefbaarheidstoets zou in deze buurt uitwijzen dat een bouwplan voor een kamer niet door kan gaan.

Brandveiligheid kamerverhuurpanden

De gemeente werkt in samenwerking met de brandweer al aan controle van brandveiligheid van kamerverhuurpanden. De gemeente kan geen scherpere criteria voor kamerverhuur stellen omdat dat landelijk beleid is. Sinds 1 januari 2015 bestaat wel de mogelijkheid om boetes op te leggen aan huiseigenaren die hun panden laten verloederen waardoor ook brandveiligheid in het geding komt.

Panden kunnen zelfs in beheer worden genomen. Dat zou in ernstige gevallen een mogelijke oplossing kunnen vormen.

Bewoners geven aan dat er meer grote panden moeten komen zoals aan de Eendrachtskade en Hofstede de Grootkade. Daar wonen jongeren bijeen, hebben ze goede, ruimere kamers en wonen zij wel nog midden in de stad in plaats van op een campus op Zernike.

Bewoners zijn het er mee eens dat jongeren in de stad, in de buurten moeten kunnen blijven wonen. De excessen in de kamerverhuurmarkt als gevolg van slecht beleid, hebben de discussie zo op scherp gezet. Dat is ook jammer voor het beeld dat soms geschetst wordt: alsof jongeren en ouderen tegenover elkaar staan. Dat is volgens de bewoners absoluut niet het geval; zij willen het beste voor iedereen, vinden hun jonge buurt erg gezellig en vinden dat jongeren betere huisvesting verdienen. Jong en oud staan in deze discussie juist naast elkaar: voor goede jongerenhuisvesting en voor leefbaarheid in de buurt.

Vergunningen moeten ingetrokken kunnen worden als er niet binnen een bepaalde termijn gebouwd wordt.

Bewoners merken op dat zij het liefst een termijn willen aan omgevingsvergunningen dat bepaalt dat wanneer niet binnen het termijn niet wordt gebouwd, de vergunning vervalt. (Dit is echter volgens medewerkers van de gemeente juridisch niet mogelijk bij bouwvergunningen. Dit gebeurt bijvoorbeeld al wel bij een kapvergunning, maar dit gestoeld op landelijke regelgeving.) Het voorstel om intrekingsprocedures te starten bij verleende vergunningen is een *second best plan*, volgens de bewoners.

De informatievoorziening aan omwonenden moet beter bij nieuwbouw of verbouw van panden.

Omwonenden van een pand waar een optopping komt of in de tuin iets wordt gebouwd, moeten daarvan door de eigenaar van het pand op de hoogte worden gesteld. Zo kunnen bewoners eerder reageren op het plan en daarover meedenken.

Rapport Bewoners Schildersbuurt aan het woord met bijlage mei 2015 MvD

De huiseigenaar moet niet alleen bij de directe burenn langsgaan maar ook bij de andere buurtbewoners die uitzicht op het pand hebben of last hebben van de schaduw van een optopping of nieuwbouw. Dus niet slechts de directe burenn, maar een grotere cirkel om de woning waar wordt gebouwd heen.

De bewoners vinden dat de gemeente hier een rol in moet spelen door bijvoorbeeld het goedkeuren van de brief die pandeigenaren naar de omwonenden sturen met hun plannen voor een verbouw of nieuwbouw. De gemeente zou zo'n brief aan een aantal criteria moeten toetsen. Er moet dus een inlichtingenplicht komen voor de pandeigenaar, die gecontroleerd wordt door de gemeente.

Meer plek voor ontmoeting in de buurt.

Dit moet vooral vanuit de bewoners komen die weten hoe ze de buurt een stukje leuker kunnen maken. Er wordt al een pilot gestart in de Schilderbuurt met de welstandstoets. Dit zou ook voor de planologie moeten gelden. Enkel invloed hebben op de welstandstoets is te weinig.

Bewoners willen meer invloed op de planologische indeling van de buurt, bijvoorbeeld om een planwijziging van een straat/plein naar een voetbalveldje mogelijk te maken. Dan hebben buurtbewoners pas echt zeggenschap over hun omgeving. Initiatieven moeten uit de buurt komen en de gemeente moet daar ruimte in geven. Bewoners weten zelf het beste wat de buurt nodig heeft.

SP  **Groningen**

BEWONERS
PROFESSORENBUURT EN
OOSTERHAMRIKZONE
AAN HET WOORD

SEPTEMBER 2014

“Laat huisjesmelkers niet hun gang gaan is mijn devies!”

“Ik houd van jonge mensen, maar in onze straat is de balans helemaal zoekgeraakt.”

“Het is goed dat er nagedacht wordt over nieuwbouw, alleen de hoeveelheid en de hoogte vind ik zorgelijk.”

“De 15%-norm is een wassen neus.”

“Een mix van bouw voor verschillende doelgroepen zou meer recht doen aan de vraag naar woningen bij alle bevolkingsgroepen.”

“Ik ben mijn geloof in de oprechtheid van de wens tot burgerparticipatie volledig kwijtgeraakt.”

INLEIDING

Al jaren zijn er plannen om het gebied rondom de Oosterhamrikzone te ontwikkelen. Volgens de plannen komen er verschillende nieuwbouwcomplexen die voor een groot deel gericht zijn op jongeren, met name aan de zuidzijde van de Oosterhamrikkade. Een ander deel van de plannen is gericht op het realiseren van (koop)woningen voor gezinnen en starters, voornamelijk aan het Van Starckenborgkanaal en aan de noordzijde van de Oosterhamrikkade. In het oude distributiecentrum van het UMCG wordt een complex met 146 wooneenheden gebouwd die voornamelijk bestemd zijn voor jongeren.

De gemeente Groningen voert al jaren beleid op het gebied van woonruimteverdeling en de bevolkingsopbouw in buurten. In oktober wordt in de gemeenteraad gesproken over de nieuwbouwplannen voor de Oosterhamrikzone. Ook wordt binnenkort een nieuwe Woonvisie vastgesteld, waar jongerenhuisvesting een onderdeel van is.

De afgelopen maanden ontving de SP afdeling Groningen steeds meer signalen van buurtbewoners over de bestaande jongeren-huisvesting, kamerverhuurpanden en toekomstige jongerenhuisvesting. De bewoners maken zich zorgen over een scheve woonruimteverdeling en het uit balans raken van de bevolkingsopbouw in de buurt.

De SP wil bij de bespreking van deze onderwerpen ook de stem van de bewoners laten horen. Om dit mogelijk te maken is de SP een onderzoek gestart onder bewoners van de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone. Het doel van dit onderzoek is om te peilen wat de bewoners in het algemeen van hun buurt vinden en jongerenhuisvesting in het bijzonder. Ook is hen gevraagd in hoeverre zij op de hoogte zijn van de nieuwbouwplannen en wat hun mening hierover is.

Van 8 tot en met 19 september zijn er huis-aan-huis enquêtes afgenomen. De volgende straten zijn hierbij bezocht:

- Star Numanstraat
- Oosterhamrikkade Noordzijde en Zuidzijde,
- E. Thomassen a Thuessinklaan (Noordzijde)
- Vinkenstraat (Noordzijde)

In totaal zijn er 125 enquêtes bij de bewoners thuis afgenomen. Daarnaast hebben bewoners in het gebied (exclusief nee-nee-stickers) een oproep ontvangen om de enquête digitaal in te vullen. Hiervan

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

hebben 26 bewoners gebruik gemaakt.

In het rapport 'Bewoners Professorenbuurt en Oosterhamrikzone aan het woord' leest u de de resultaten van het onderzoek. Vervolgens wordt de visie van de SP op jongerenhuisvesting in de stad beschreven. Tot slot trekt de SP-raadsfractie een aantal conclusies naar aanleiding van de enquêteresultaten en doet zij aanbevelingen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Groningen om de bestaande én toekomstige problemen op te lossen.

RESULTATEN

Vraag 1: *Hoe ervaart u het wonen in deze buurt?*

Op deze open vraag zijn de antwoorden overwegend positief. Bij de antwoorden op vraag 2 wordt dieper ingegaan op de positieve aspecten van de buurt.

Vraag 2: *Wat zijn de grootste voordelen van uw buurt?*

Buurtbewoners konden op deze vraag meerdere antwoorden geven. De meeste genoemde antwoorden zijn:

- Dichtbij het centrum/voorzieningen: 88 keer (58,3%)
- Rustig: 57 keer (37,7%)
- Gezellige buurt/wijk: 60 keer (39,7%)
- Groen: 24 keer (15,9%)
- Goede busverbinding: 14 keer (9,3%)

Vraag 3: *Wat zijn de grootste nadelen van uw buurt?*

Op deze vraag konden buurtbewoners meerdere antwoorden geven. De meeste genoemde antwoorden zijn:

- Kamerverhuur (toename): 53 keer (35,1%)
- Overlast op straat (lawaaï): 39 keer (25,8%)
- Onderhoud groen/zwerfvuil: 36 keer (23,8%)
- Parkeren (tekort aan plekken): 23 keer (15,2%)
- Teveel fietsen: 19 keer (12,6%)
- Verkeer (drukke/hard rijden): 15 keer (9,9%)

Vraag 4: *Wat vindt u van de hoeveelheid jongerenhuisvesting in dit gebied?*

Uit de antwoorden op deze open vraag is een selectie gemaakt van de volgende drie soorten antwoorden:

- Teveel: 47 keer (31,1%)
- Nu genoeg/niet meer: 49 keer (32,5%)
- Neutraal/prima/oké: 55 keer (36,4%)

Toelichting

Een meerderheid van de respondenten geeft aan het prettig te vinden om in een buurt te wonen met een gemengde bevolkingsopbouw. Veel bewoners vinden dat de balans wat betreft de bewonerssamenstelling aan het veranderen is. Voor hun gevoel is het aantal kamerverhuurpanden flink toegenomen en wordt de zogeheten 15%-norm niet of slecht gehandhaafd. Door het grote aantal verhuurde kamers in gehorige gezinswoningen is er steeds meer overlast door verschillende leefritmes

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

ontstaan. Ook op straat ondervinden bewoners overlast doordat panden door eigenaren slecht worden onderhouden en er veel fietsen op straat worden gestald. Waar bewoners hun buurt eerder als een gemengde buurt met een goede balans ervoeren, geven ze aan dat deze balans in sommige straten verloren is of verloren dreigt te gaan. Dat heeft ook gevolgen voor de sociale samenhang in de buurt. Bewoners geven aan het prettig te vinden om (ook) vaste burens te hebben. Sommigen geven aan dat door de ontwikkelingen in de buurt wat betreft de toename van kamerverhuur zij hun burens minder of niet meer kennen. Tot slot geven veel bewoners aan dat zij het als prettig ervaren om in een wijk te wonen waar een mix is van jongeren, gezinnen, ouderen et cetera. Sommige bewoners geven aan dat zij er geen mening over hebben omdat zij er zelf relatief kort (zullen) wonen.

Vraag 5: *Bent u op de hoogte van de toekomstige ontwikkelingen in dit gebied (nieuwbouw (jongeren)huisvesting) en Oosterhamriktracé)? Zo ja, wat vindt u hiervan?*

Uit de antwoorden op deze open vraag is een selectie gemaakt van de volgende drie soorten antwoorden:

- Ja: 60 keer (40%)
- Beetje: 46 keer (28,8%)
- Nee: 43 keer (31,2%)

Toelichting

Bij de beantwoording van het eerste deel van de vraag valt op dat een deel van de bewoners wel goed op de hoogte is van de eerdere plannen rondom het Oosterhamriktracé en de Oosterhamrikzone. Omdat deze plannen niet doorgaan of veranderd zijn weten ze niet (goed) welke ontwikkelingen er in de toekomst dan wel plaats zullen vinden.

Bij de beantwoording van het tweede deel van de vraag valt op dat een deel van de bewoners zich druk maakt over de bouwhoogtes en de (grote) hoeveelheid jongerenhuisvesting. Voornamelijk aan de Oosthamrikkade noordzijde en zuidzijde, E. Thomassen a Thuessinklaan noordzijde en Vinkenstraat noordzijde is dit het geval. Meerdere malen geven bewoners aan blij te zijn dat er iets gebeurt met het te ontwikkelen gebied (Oosterhamrikzone) omdat zij het 'lelijk' vinden. Ook vinden zij dat het goed is dat voor jongeren goede huisvesting wordt gebouwd. Zij maken zich wel (veel) zorgen over de hoeveelheid jongerenhuisvesting en geven aan dat de balans in de buurten verstoord is en/of goed in de gaten moet worden gehouden, omdat men vindt dat in de wijk al genoeg of te veel jongerenhuisvesting in de vorm van kamerverhuur is.

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

Daarnaast zijn bewoners van mening dat er ook voor andere groepen bewoners aandacht moet zijn binnen de nieuwbouwplannen. Zij vinden het belangrijk dat de sociale samenhang in de buurt versterkt wordt/goed blijft. Ook geven respondenten aan 'bang' te zijn voor minder parkeergelegenheid door de lage autonorm die bij het realiseren van jongeren-huisvesting wordt gehanteerd.

Een kleiner deel van de respondenten geeft aan de hoeveelheid jongerenhuisvesting prima te vinden en daarvan geven een paar bewoners aan geen problemen te hebben met de nieuwbouwplannen voor jongeren. De bezwaren die vervolgens wel genoemd worden hebben voornamelijk te maken met de bouwhoogte.

Een deel van de respondenten geeft aan dat zij niet willen dat er een verbinding komt tussen de Oosterhamrikzone en de ringweg in verband met de toename van verkeer.

Opvallend is het grote aantal voormalig actieve buurtbewoners dat nu vol cynisme zit. Het vertrouwen in de politiek en de gemeente is bij deze voormalig actieve buurtbewoners tot een minimum gedaald. Deze bewoners vinden dat er in het verleden niet of nauwelijks naar hun is geluisterd en dat er niet veel meer over is van eerder gemaakte plannen/beloftes. Een aantal bewoners geeft aan dat zij het idee hebben dat pandjesbazen en projectontwikkelaars bepalen wat er in hun buurt gebeurt. Ook geven zij aan dat de 15%-norm een 'wassen neus' is vanwege te ruime criteria waaraan moet worden voldaan voordat er sprake is van het nodig hebben van een onttrekkingsvergunning. Alleen een pand met een onttrekkingsvergunning telt mee voor de 15%-norm.

VISIE SP OP JONGERENHUISVESTING IN GRONINGEN

In Groningen is er een gebrek aan goede en betaalbare woningen voor jongeren. Huisjesmelkers maken daar dankbaar gebruik van en verhuren slechte kamers tegen woekerprijzen. De SP vindt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat verhuurders streng worden gecontroleerd en waar nodig hard worden aangepakt.

De uitbuiting van jongeren moet bij de wortel worden bestreden: de huisjesmelkerij. Woningcorporaties moeten daarom doen waarvoor zij ooit zijn opgericht: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting, ook voor jongeren. De gemeente en de woningcorporaties moeten hier duidelijke afspraken over maken en ook de onderwijsinstellingen moeten betrokken worden bij het verbeteren van studentenhuisvesting. Deze instellingen, die jaarlijks vele duizenden studenten naar Groningen weten te krijgen, zullen moeten meedenken over het probleem van woningnood onder jongeren.

Groningen is een leuke en levendige stad, mede door de vele studenten die hier wonen. Toch kan het wel eens botsen tussen jongeren en andere Stadgers, doordat het leefritme van jongeren verschilt van dat van omwonenden en vooral doordat de panden die door huisjesmelkers worden opgekocht vaak gehorig zijn en niet geschikt zijn voor kamerverhuur. Huisjesmelkers investeren zelden in zaken als (geluids) isolatie en hebben vaak geen oog voor de gevolgen voor de buurt waarin zij kamers verhuren. Daardoor kan overlast ontstaan en die overlast moet worden bestreden. Zowel jongeren als andere Stadgers hebben recht op een prettige en passende woonomgeving.

De SP is van mening dat er geen enkele vergunning meer afgegeven mag worden voor het ombouwen van gezinshuizen tot kamerverhuurpanden. De verantwoordelijkheid voor de huisvesting moet bij de woningcorporaties gelegd worden. Zij moeten zorgen voor jongerenhuisvesting door op geschikte locaties in de stad te bouwen en door leegstaande kantoorpanden om te bouwen tot jongerenhuisvesting.

Enkele jaren geleden zijn voor nieuwbouw geschikte plekken aangewezen. Voor zover daar nog niet gebouwd is, moet dat nu snel gebeuren. Verder moet de ruimte die er al is, benut worden. In de stad Groningen staat 117.000 m² aan kantoorpanden leeg en zelf heeft de gemeente leegstaande ruimten, zoals schoolgebouwen in eigendom.

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw voor jongeren moet rekening worden gehouden met de bestaande situatie in de buurt. Ook wat betreft het bouwen van meerdere complexen op één plek moet er meer oog zijn voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. De SP is tegen een permanente campus voor jongeren buiten de stad, maar ook binnen de buurten moet voor campusvorming gewaakt worden. Het is erg belangrijk om omwonenden eerder en beter bij nieuwbouwprojecten te betrekken en hen echte zeggenschap te geven over de ontwikkelingen in hun buurt.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De SP-fractie trekt naar aanleiding van de resultaten uit het buurtonderzoek een vijftal conclusies op basis waarvan zij vijf aanbevelingen aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Groningen heeft geformuleerd.

Conclusie 1

In de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone is een disbalans ontstaan wat betreft de bevolkings- en woningsamenstelling. Het aantal bestaande kamerverhuurpanden heeft het maximum reeds bereikt. In combinatie met de nieuwbouwplannen voor jongerenhuisvesting bestaat het gevaar van een buurt met een eenzijdige samenstelling en weinig/minder sociale samenhang door een hoge mate van verhuisbewegingen.

Aanbeveling 1

De SP-fractie pleit voor het onmiddellijk instellen van een time-out voor de Professorenbuurt en de Oosterhamrikzone, vergelijkbaar met de time-out die destijds voor Selwerd is ingesteld. Deze time-out houdt in dat er gedurende een nader te bepalen periode geen vergunningen voor kamerverhuurpanden worden verleend. De gemeente moet gedurende de time-outperiode met buurtbewoners in gesprek over de nieuwbouwplannen voor jongerenhuisvesting. Bij de nieuwbouwplannen moet worden gestreefd naar een gemengde invulling van het ontwikkelingsgebied. Binnen de bestaande plannen van het ontwikkelingsgebied is ruimte voor complexen met verschillende bewoning. De plannen van projectontwikkelaars die ontwikkeling van jongerenhuisvesting willen realiseren moeten voldoen aan kwalitatief goede woningen tegen een voor jongeren betaalbare huurprijs. Er moet minsten voldaan zijn aan richtlijnen en eisen die in BouwJong aan jongerenhuisvesting gesteld worden.

Bovenstaande valt samen met het streven van de gemeente Groningen om het aantal kamers met 480 af te bouwen.¹ Tot begin jaren '20 zullen er gelijktijdig per jaar 350 wooneenheden voor jongeren bijgebouwd moeten worden om aan de stijgende vraag te voldoen. Er bestaat een kans dat de vraag naar jongerenhuisvesting afneemt door het afschaffen van de basisbeurs. Daardoor zullen jongeren langer thuis blijven wonen. Toch moet de gemeente ten minste aan 350 woningen per jaar blijven

¹ Zie: 'Meerjarenprogramma structuurvisie wonen 2014 en Woningmarktonderzoek Groningen I en II, december 2013' en 'Informatiebrief nieuwe woningbouwplannen Oosterhamrikzone. Collegebrief van 19 augustus 2014'.

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

vasthouden, om zo meer aan de kwalitatieve vraag naar huisvesting te voldoen en om huisjesmelkers buiten spel te zetten. Ook wordt het aantal aangeboden kamers en studio's in oktober 2013 op 450 geschat. Na overleg door de gemeente met verschillende instellingen (RuG, Hanzehogeschool Groningen en verschillende studentenorganisaties) bleek deze schatting te kloppen.

Nu er volgens verschillende gegevens en naar alle waarschijnlijkheid geen tekort aan jongerenhuisvesting is, is het van belang om in te zetten op alternatieve huisvesting voor jongeren die in een slechte kamer wonen tegen een te hoge prijs. Alleen zo kan het aantal kamerverhuurpanden in Groningen afgebouwd worden en kunnen jongeren verzekerd zijn van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting. Alle betrokkenen dienen zich wel te realiseren dat bovenstaande niet binnen een jaar voor elkaar is, maar een proces is waar jaren overheen gaat.

Conclusie 2

De 15%-norm wordt niet of nauwelijks gehandhaafd in de Professorenbuurt. Voor een kamerverhuurpand moet een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd wanneer de woning vier of meer verhuurbare kamers en drie of meer huurders heeft. Dit betekent dat een woning van drie verhuurbare kamers die door drie personen bewoont wordt, niet meetelt voor de 15%-norm. Dit wordt door bewoners als onbegrijpelijk ervaren.

Aanbeveling 2

De gemeente moet op korte termijn in de Professorenbuurt een uitgebreide controle doen naar het aantal kamerverhuurpanden en het handhaven van de 15%-norm. Daarnaast moet het college van burgemeester en wethouders toewerken naar strengere criteria voor kamerverhuur, waarbij de regel drie verhuurbare kamers en drie huurders het nieuwe criterium wordt. Ook dienen verhuurders met een onttrekkingsvergunning verplicht te worden hun pand goed te onderhouden.

Conclusie 3

Een deel van de actieve en betrokken bewoners die zich eerder altijd voor de buurt inzette, is teleurgesteld in de gemeente en de politiek waardoor bij hen cynisme is ontstaan. Een deel van de bewoners vindt dat projectontwikkelaars te weinig rekening houden met de buurt en dat de gemeente hen hun gang laat gaan.

Bijlage - Bewoners aan het woord - Onderzoek Oosterhamrikzone en . . .

Aanbeveling 3

De gemeente dient op korte termijn het contact met de buurtbewoners te herstellen en te verbeteren, om het (toekomstige) cynisme te bestrijden door bewoners beter en eerder bij de planvorming te betrekken om zodoende in gezamenlijkheid tot gedragen plannen te komen. In deze plannen dient de situatie van de hele wijk te worden betrokken. Dat betekent dat er dus niet op 'straatniveau' maar op 'wijkniveau' gewerkt wordt. Alleen op die wijze kan tot een brede visie gekomen worden. Bewoners moeten daadwerkelijk zeggenschap krijgen over de ontwikkeling van hun buurt.

Conclusie 4

Omwonenden en bewoners van de Oosterhamrikkade Noord- en Zuidzijde maken zich druk over de bouwhoogtes en -volumes van de toekomstige bouwplannen.

Aanbeveling 4

Bewoners moeten directer betrokken worden bij de toegestane bouwhoogtes en -volumes aan en rondom de Oosterhamrikkade. Ook hier geldt dat zij daadwerkelijk zeggenschap moeten krijgen over de ontwikkeling van hun buurt. Projectontwikkelaars moeten duidelijk kunnen aantonen dat zij wat betreft de bouwhoogtes en de bouwvolumes de buurt en de meningen van bewoners als uitgangspunt nemen. De gemeenteraad dient pas met de projecten in te stemmen wanneer de buurt voldoende betrokken is en de meningen van de buurtbewoners voldoende zijn meegewogen.

Conclusie 5

Bewoners zijn bang voor parkeeroverlast door de lagere parkeernorm die voor jongerenhuisvesting geldt. Ook personeel van het UMCG parkeert veel in de buurt vanwege het gratis parkeren in de wijk. Hierdoor is er een tekort aan parkeerplekken ontstaan, dat door de lagere parkeernorm alleen maar groter wordt.

Aanbeveling 5

De gemeente moet samen met projectontwikkelaars kijken naar de mogelijkheden om op de terreinen van de geplande complexen zo veel mogelijk parkeerplaatsen te realiseren. Voor personeel van het UMCG moet er buiten de buurt betere parkeer-mogelijkheden komen en voorzieningen van waaruit zij makkelijk het UMCG kunnen bereiken (zoals P+R Kardinge en P+R Euroborg).



Groningse norm voor internationale studenten

Groningen studentenstad

Groningen is dé studentenstad van Nederland. Jaarlijks studeren duizenden jongeren aan één van de verschillende onderwijsinstellingen in Groningen. Een steeds grotere groep van deze studenten zal afkomstig zijn uit landen buiten Nederland.

Huisvesting Internationale studenten

Op het gebied van jongerenhuisvesting zijn er nog een aantal opgaven - in onze ogen - die aandacht verdienen zodat internationale studenten die in Groningen komen studeren hier op een prettige manier kunnen wonen. Vanwege de situatie dat internationale studenten vaak slechts tijdelijk in Groningen verblijven en in een geheel nieuwe - en voor hun onbekende - omgeving hun weg moeten vinden op de woningmarkt, zijn wij van mening dat zij een bijzondere positie innemen in onze opgaven voor jongerenhuisvesting. Deze opgaven richten zich voornamelijk op de woningmarkt, maar zijn mogelijk breder, en hebben vooral betrekking op de prijs en kwaliteit van de huisvesting.

Al geruime tijd spannen verschillende (politieke) partijen zich in om de woonomstandigheden van internationale studenten te verbeteren. In de aanloop naar de woonvisie zijn Student en Stad, D66 en de SP bij verschillende organisaties en instellingen langs geweest om te horen wat hun kijk is op huisvesting voor internationale studenten in Groningen. Wij hebben gesproken met de huurderscommissie van de Selwerdflats en medewerkers van Lefier, zijn langs geweest bij internationale studenten die huren van de *Housing Office* aan de Plutolaan en aan de Van Ketwich Verschuurlaan, hebben gesproken met het bestuur van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool, en hebben om de tafel gezeten met de Groninger Studentenbond en Lijst Calimero van de Universiteitsraad.

Woonvisie

In de woonvisie "Wonen in stad" geeft de gemeente vorm aan verschillende uitdagingen en vragen op de Groningse woningmarkt. Naast de aandacht voor Jongerenhuisvesting vinden wij het van belang dat internationale studenten een nadrukkelijke plaats krijgen in de woonvisie. Als uitgangspunt voor deze aandacht zouden wij graag een *Groningse norm voor internationale studenten* hanteren.

Ingekomen stukken - Groningse norm voor internationale studenten D66 SP en ...

Groningse norm voor internationale studenten

Aan de hand van de gedachtegang: “stel, een internationale student komt naar Groningen, dan mag deze verwachten dat:” dagen wij de gemeente en de stad uit om na te denken over de positie van internationale studenten in Groningen. Wanneer wij deze gedachtegang volgen komen we op de volgende ontwerpen die (al dan niet in de woonvisie) aandacht verdienen.

- I. Voldoende **kwalitatief goede huisvesting** voor internationale studenten. Dat vraagt bijvoorbeeld om:
 - A. Een verbetering van de kwaliteit van de bestaande kamers die worden aangeboden vanuit de *Housing Office*.
 - B. Meer kwalitatief goede jongerenhuisvesting op de Groningse woningmarkt.
 - C. Dat het huurpunten systeem ook van toepassing is op de kamers van de *Housing Office*.Daarnaast dragen ook andere elementen bij een goede huisvesting en leefomgeving, zoals:
- II. **Eén Engelstalige website** waarop alle informatie te vinden is over woningen in Groningen. Op dit moment worden veel internationale studenten enkel nog geïnformeerd over de huisvesting van de *Housing Office* terwijl dit slechts een van de vele aanbieders van en informatiepunten voor kamers in Groningen is. Daarnaast ontstaat door deze website **één aanspreekpunt** voor internationale studenten.
- III. Een ander element is de huurcontracten. Op dit moment bestaat geen verplichting deze in een andere taal dan het Nederlands aan te bieden. Ons streven is dat in Groningen alle **huurcontracten tweetalig** aangeboden worden aan buitenlandse woningzoekenden.
- IV. Daarnaast hebben verschillende studentenorganisaties aangegeven graag met elkaar **samen te werken**. Bijvoorbeeld door opvang te regelen wanneer internationale studenten nog geen kamer hebben (zoals *couchsurfing*), bij het vertalen van huurcontracten of het fungeren als aanspreekpunt. Zo kan bijvoorbeeld worden georganiseerd dat internationale studenten ruimte voor bedenktijd hebben als zij een huurcontract willen ondertekenen.

Deze vier onderwerpen geven een eerste aanzet. De uitdaging die wij graag oppakken, maar ook graag bij de stad en het college neer leggen is om deze lijst aan te vullen. Daarnaast betrekken we deze discussie graag bij de bespreking van de Woonvisie en zijn wij benieuwd naar de mening van andere partijen.

Koen Castelein (D66)
Mechteld van Duin (SP)
Arjen Banach (Student en Stad)

Ingekomen stukken - Nr. 1 Reactie op woonvisie - Adviesbureau voor . . .

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: klaas koetje [<mailto:info@klaaskoetje.nl>]

Verzonden: woensdag 27 mei 2015 13:56

Aan: Annemarieke Weiland

CC: "woonschepencomité"

Onderwerp: reactie op woonvisie

Beste Annemarieke Weiland,

Bij deze mijn reactie op de paragraaf over wonen op het water in de Woonvisie die, naar ik heb begrepen op 10 juni a.s. in de commissie Ruimte en Wonen wordt besproken. Met het verzoek dit door te sturen naar de diverse fractie(woorvoerder)s:

Geachte leden van de gemeenteraad van Groningen,

Iedere keer als er een beleidsvisie over wonen in de stad Groningen op tafel komt waarin (de ligplaatsen voor) woonboten en hun bewoners aan de orde komen is er sprake van een even neerbuigende als tendentieuze toonzetting die uitmondt in de suggestie dat woonbootbewoners onevenredig veel rechten hebben en voor een dubbeltje op de eerste rang wonen. Dat is in deze Woonvisie niet anders, hoe kort de paragraaf ook is.

Ik wil u eraan herinneren dat uw raad (ooit) heeft besloten dat het wonen op boten een gelijkwaardige en erkende woonvorm is. In de Woonvisie:
"....het hoort erbij".

Sinds 1994 omschrijft de Verordening Openbaar Vaarwater, en het aanvullende Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (2009) de rechten en plichten van woonbootbewoners. Hoog tijd volgens de Woonvisie om die rechten weer eens aan te tasten: "de vergunningen zijn nog overdraagbaar" en het gelijkheidsbeginsel ter discussie te stellen: "de rechten van de huidige bewoners worden gerespecteerd".

Verder betalen wij sinds 2002 alle belastingen die huisbewoners ook moeten betalen. Ook tijd dat daar maar weer eens een einde aan komt volgens de Woonvisie: ".....de overdraagbaarheid van ligplaatsen beperken (nogmaals maar nu dus ook voor huidige bewoners-KK) en overgaan op het beprijzen van ligplaatsen".

Over de tendentieuze zinnen "Binnen het huidige systeem worden ligplaatsen 'om niet' uitgegeven via een wachtlijst. Gezien de waarde die ze vertegenwoordigen is dat niet meer van deze tijd" valt heel veel te zeggen maar vooral dat de gemeente zelf een uiterst dubieuze rol speelt in het wegen van de waarde van diverse gebruiksmogelijkheden van het water. De gemeente is en blijft eigenaar van de ligplaats maar vergunt het recht om ligplaats in te nemen. Overigens incasseert de gemeente via de roerend zaakbelasting een vergoeding voor de waarde van de ligplaats(vergunning).

Een feitelijke correctie: het gaat om 434 vergunde ligplaatsen exclusief 9 in het Hoornse Diep, 5 UT Delfiaweg en de vrije ligplaatsen in de Noorderhaven.

Tenslotte wil ik u vooral attenderen op de aanstaande wijziging van de Woningwet. Daarin wordt voorgesteld om woonboten in het vervolg te beschouwen als bouwwerken. Als dit ongewijzigd door de Tweede Kamer wordt aangenomen heeft dit zeker ook voor de stad Groningen vergaande consequenties. Nu is al te voorzien dat wat in deze Woonvisie staat over woonboten achterhaald is

Ingekomen stukken - Nr. 1 Reactie op woonvisie - Adviesbureau voor . . .

aangezien de mogelijke gevolgen van de kwalijke en tendentieuze suggesties in de Woonvisie volledig zullen indruisen tegen de vernieuwde wetgeving en de rechten en plichten voor bootbewoners die daaruit voortvloeien.

Verwachtend u hiermee in eerste instantie voldoende te hebben geïnformeerd en altijd bereid tot nadere toelichting, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Adviesbureau voor Woonschepen Klaas Koetje, Zuiderpark 1007, 9724 AK Groningen, 0610585917

Zie voor nadere informatie over de wetswijziging:

http://woonschepencomite-groningen.nl/index.php/Ingrijpende_wetswijziging_voorgesteld_voor_woonboten_internetconsultatie

--

Nieuwe video Virtual Painting #06 op:

<https://vimeo.com/126793723>

www.klaaskoetje.nl

<https://vimeo.com/user21661877>

skype: klaas.koetje

cellphone 0031(0)610585917

Ingekomen stukken - reactie woonvisie en huisvestingsverordening Platform ...

Platform Cultureel Erfgoed Groningen
p/a Haddingestraat 24
9711 KD Groningen

Groningen, 6 juni 2015

Aan de leden van de commissie van R en W

Betreft: de Woonvisie

Geachte leden van de commissie Ruimte en Wonen,

Het Platform Cultureel Erfgoed Groningen (PCEG) waarin vertegenwoordigd zijn de buurtvereniging het A-Kwartier, de Bewonersorganisatie Binnenstad Oost, de Stichting Vrienden van de Stad Groningen en de Erfgoedvereniging Bond Heemschut willen graag reageren op de Woonvisie die a.s. woensdag in de vergadering van Ruimte en Wonen zal worden besproken.

Bovendien hebben we een paar opmerkingen over de Huisvestingsverordening.

De Woonvisie

Uit deze visie blijkt een wezenlijke verandering in het beleid t.a.v. het wonen in de binnenstad. Toch missen we een aantal zaken.

Jongerenhuisvesting

Positief is dat er een vergunningsplicht wordt ingesteld voor het onttrekken van woonruimte vanaf drie kamers of meer en het splitsen van woningen in kleine appartementen en dat kleine appartementen gaan tellen als studentenkamers.

Een vraag:

Wat gebeurt er met panden met drie kamers die nu voor kamerverhuur gebruikt worden? Moet daar alsnog een onttrekkingsvergunning voor worden aangevraagd?

Het opheffen van de 15% norm en van de uitzonderingen voor Selwerd en de Binnenstad (p.51) roept bij ons vragen op. Een omgevingstoets kan leiden tot willekeur, kan soepel of streng worden toegepast. Ook zou zo'n omgevingstoets kunnen leiden tot overschrijding van de 15%-norm. Bij de bouw van een jongerenflat met een groot aantal appartementen zal de 15% snel bereikt zijn.

We zouden graag zien dat de 15% - norm gehandhaafd blijft en dat de omgevingstoets wordt gebruikt om jongerenhuisvesting op plekken te

weren waar veel overlast te verwachten is, bijvoorbeeld bij bouwen op binnenterreinen achter woningen of bij het uitbreiden van woningen aan de achterkant.

Binnenstedelijk gebied toegankelijk maken voor andere doelgroepen dan jongeren

Een positieve ontwikkeling is dat de gemeente het 'binnenstedelijk gebied' meer toegankelijk wil maken voor andere doelgroepen dan jongeren, bijvoorbeeld ouderen, 'empty nestels', gezinnen en samenwonenden. (p 56). Een deel van hen zal een voorkeur hebben voor huren van een woning. De gemeente wil investeerders en ontwikkelaars aantrekken om te investeren in het 'binnenstedelijk gebied: genoemd worden locaties als de KPN-gebouwen bij de Munnikeholm, de bioscoop op het Hereplein en de Haddingestraatgarage, het A-kwartier, het Ebbingekwartier, scholen in de Walburgstraat en aan de Noorderbinnensingel.(p. 5, p. 56 e.v.)

Vraag

Wat verstaat de gemeente precies onder het binnenstedelijk gebied? Horen hier de Hortusbuurt bij en Binnenstad Oost? Deze buurten worden niet genoemd in de woonvisie.

Betaalbaar wonen in 'het binnenstedelijk gebied

Hoe wil de gemeente bereiken dat bewoners die te veel verdienen om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, betaalbaar kunnen wonen in de binnenstad? Investeerders en ontwikkelaars willen winst maken op hun investeringen. De werknemers in een 'City of talent', waaronder niet alleen goed betaalde wetenschappers, maar ook zzp-ers en wetenschappers met tijdelijke aanstellingen, verdienen meestal niet zoveel. De huren en koopsommen voor woonruimte in de panden die door ontwikkelaars geschikt gemaakt worden voor bewoning, zullen voor deze groep niet betaalbaar zijn. Wil Groningen echt een 'city of talent' worden, dan moet wonen in de binnenstad betaalbaar zijn voor allen die daar een bijdrage aan leveren.

Stichting Stadsherstel

Is het mogelijk om de vroeger zo succesvolle Stichting Stadsherstel weer op te richten? Deze Stichting kocht verwaarloosde panden in de binnenstad op, herstelde deze en verkocht deze vervolgens tegen een redelijke prijs. Er zijn genoeg verwaarloosde panden in de binnenstad die door zo'n Stichting kunnen worden opgeknapt.

Is het mogelijk dat de vergunning van eigenaren van verwaarloosde jongerenpanden of panden die overlast veroorzaken, brandgevaarlijk zijn etc. wordt ingetrokken? Wanneer deze panden niet aantrekkelijk meer zijn voor reguliere kopers omdat ze jarenlang verwaarloosd zijn, zouden dit soort panden kunnen worden gekocht door een Stichting Stadsherstel en geschikt gemaakt voor bewoning door de reeds genoemde ouderen, 'empty nestels', gezinnen en samenwonenden etc.

Wonen op het water

Het PCEG vindt het een goede ontwikkeling dat de overdraagbaarheid van ligplaatsen beperkt wordt en dat men overgaat tot het beprijzen van ligplaatsen.

Wel vinden we het vreemd dat de huidige eigenaars geen liggeld hoefden te betalen. Maar zal moeilijk zijn om de verworven rechten van de huidige eigenaars af te schaffen.

We vragen ons af welke gebruiksvormen de gemeente bedoelt wanneer men het heeft over multifunctioneel gebruik van de Diepenring anders dan het gebruik door historische bedrijfsvaartuigen, pleziervaartuigen, roeiboten, rondvaartboten, waterfietzers, schaatsers, kano's etc.

Graag zouden we zien dat de kwaliteit van de schepen en woonboten in de Diepenring verbetert en dat er welstandseisen worden gesteld alles wat daar drijft of lijkt te drijven. In de welstandsnota zijn geen criteria voor schepen en woonboten etc. opgenomen. Heeft de gemeente nagedacht over welstandscriteria voor schepen en woonboten in de Diepenring?

De nieuwe huisvestingsverordening

Ook hierover hebben we een paar opmerkingen.

1. In artikel 20 lid 4c (p.3) staat:

c. de woning minder dan drie verhuurbare kamers heeft en aan maximaal drie personen onzelfstandig wordt verhuurd.

Zoals het er nu staat kan één kleine kamer aan drie personen worden verhuurd. Dat kan niet kloppen. Dat past niet in het streven naar kwaliteit van de jongerenhuisvesting.

2. In art. 23 van de verordening komt de 15% regeling niet meer voor, terwijl in het raadsvoorstel Woonvisie Wonen in Stad op blz. 3 staat:

"Omdat de 15% norm op dit moment het meest objectieve criterium is dat wij hebben, willen we de norm wel blijven hanteren in de beoordeling van aanvragen voor onttrekkingsvergunningen."

en als eerste punt van de omgevingstoets:

" 1 In hoeverre is de 15% norm in de straat al bereikt?

Wanneer binnen de Omgevingstoets de 15%-norm is bereikt verlenen we in principe geen vergunningen meer voor het onttrekken van een woning. Het college kan hiervan afwijken indien een woning direct is ingesloten door onttrokken panden voor onzelfstandige woonruimte, het daardoor alleen voor een zeer onredelijk lage prijs kan worden verkocht en mits de leefbaarheid niet onevenredig zwaar wordt belast."

Ingekomen stukken - reactie woonvisie en huisvestingsverordening Platform ...

Dat klinkt mooi, maar er is geen wettelijk kader omdat de definitieve omgevingstoets pas in het najaar wordt vastgesteld (woonvisie p. 3) en de 15% norm (tot dan?) nergens meer is vastgelegd. Is deze norm via artikel 23 (en het nieuwe 23a) genoeg dichtgetimmerd?

De omgevingstoets als weigeringsgrond wordt niet genoemd in art. 23.1 van de nieuwe Huisvestingsverordening. De weigeringsgrond 'het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid' die is toegevoegd als weigeringsgrond is ook te vinden in de oude verordening (art. 23 a en c), maar dan anders geformuleerd: 'het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad' en 'onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Alleen de 'wijkverbetering' is hier een nieuw begrip. Wordt hier het nieuwe beleid wel adequaat geformuleerd?

Wel nieuw beleid is dat 'de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand' als **intrekkingsgrond** is toegevoegd aan de verordening in artikel 23a.

Wat in de toelichting op de pagina Bekendmakingen staat (deze pagina volgt op het voorstel voor de huisvestingsverordening) klopt niet:

"Toelichting

Met deze wijziging wordt er een onttrekkingsvergunning voor de onttrekking van woningen voor het bouwkundig realiseren van zelfstandige appartementen ingevoerd en voor deze en voor de onttrekkingsvergunning voor onzelfstandige woonruimte wordt de zogenaamde **omgevingstoets** ingevoerd. Er wordt dan niet meer alleen naar de **15% norm** gekeken maar ook de individuele omstandigheden in en rond het pand kunnen aanleiding geven tot het weigeren van de onttrekkingsvergunning. Ook wordt er een intrekkingsgrond voor de onttrekkingsvergunning toegevoegd."

Met vriendelijke groet,

Namens het PCEG,

Tineke Vooijs

Ingekomen stukken - Nr. 14 Enkele kanttekeningen bij de Woonvisie - . . .

Esther Dallinga

Van: Woonschepen Comité Groningen <woonschepencomite.groningen@gmail.com>
Verzonden: maandag 8 juni 2015 22:46
Aan: Raad
Onderwerp: Enkele kanttekeningen bij de Woonvisie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de bespreking van de nieuwe Woonvisie in de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag 10 juni het volgende.

In de Woonvisie is een paragraaf opgenomen over Wonen op het Water, die mogelijk een verkeerde indruk wekt. ([hier te lezen](#))

- Waterbewoners krijgen hun vergunning niet "om niet". Het overgrote deel van de huidige woonbootbewoners heeft een marktconforme prijs betaald voor een woonboot met een overdraagbare ligplaatsvergunning.
- De opmerking dat ligplaatsvergunningen "nog" overdraagbaar zijn is zeer verontrustend voor degenen die een woonboot met een overdraagbare vergunning hebben gekocht.
- Slechts circa 15 ligplaatsen zijn de afgelopen 15 jaar via de wachtlijst uitgegeven.
- Het beperken van de overdraagbaarheid en het bepalen van nieuwe uit te geven ligplaatsen gaan niet samen. Het WCG heeft aangegeven dat nieuw te ontwikkelen waterkavels zoals in Meerstad in eigendom gegeven kunnen worden tegen een marktconforme prijs. Openbaar vaarwater kan en mag niet geprivatiseerd worden. Hiervoor volstaat het huidige publiekrechtelijke vergunningensysteem uitstekend.
- De gemeente heeft nog steeds ongeveer 20 bestaande ligplaatsen niet opnieuw uitgegeven. Het gaat hier onder andere om ligplaatsen die zijn opgekocht voor niet gerealiseerde projecten: de aanleg van de tram (9) en de herindeling van de Woonschepenhaven (8). Momenteel vindt er constructief overleg plaats tussen het WCG en de gemeente over het opnieuw uitgeven, dan wel het vervangen van deze ligplaatsen.
- Momenteel is er een wetswijziging in voorbereiding met als doel om alle woonboten als bouwwerk aan te merken. Dit betekent dat woonboten onder de Woningwet gaan vallen en op termijn moeten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Dit kan zowel voor de gemeente als voor waterbewoners grote gevolgen hebben die haaks staan op (gewenst) gemeentelijk beleid. ([lees meer](#))

Met vriendelijke groet,

Dirk van Driel
(voorzitter Woonschepencomité Groningen)

tel. 06 5472 1369

--

Raadpleeg ook onze website voor actuele zaken en achtergrondinformatie: www.woonschepencomite-groningen.nl

Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



Onderwerp Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

Steller L. Hellinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 4975096

Datum 20-05-2015 Uw brief van - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Woningbouwcorporatie De Huismeesters heeft vanaf 2007 de ontwikkeling van de woonwijk Cortingborg op de voormalige sportvelden De Hoogte ter hand genomen. Onderdeel van deze ontwikkeling is de realisering van een woontoren voor ondermeer jongerenhuisvesting. De woontoren komt voort uit de manifestatie Bouwjong! / Campus Groningen. De locatie is gelegen nabij de nieuwe Noordzeebrug en rotonde aan de kop van de Bedumerweg. En met de nieuwe fietsverbinding langs de ringweg heeft deze plek een snelle fietsverbinding richting Zernike. Het project vormt daarmee de afronding van de ontwikkelingen in het gebied, waaronder de afronding van de wijkvernieuwing in De Hoogte.

De financieringsmogelijkheden voor de corporatie zijn door het aangescherpte rijksbeleid echter dusdanig beperkt, dat De Huismeesters het project geschrapt heeft in de eigen begroting. De Huismeesters kon niet langer een beroep doen op WSW borging ter financiering van dit project en de rijksmaatregelen brengen aanvullende organisatorische bezuinigingen met zich mee. De vraag naar dit type huisvesting is evenwel ongewijzigd gebleven.

De Huismeesters is vervolgens op zoek gegaan naar andere partijen om de ontwikkeling van de woontoren voort te zetten. Die partij is gevonden in de combinatie van Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem. Zij voeren zowel de investering als exploitatie van het project met de werknaam Cortingborg 2. Zij hebben daarbij de gemeente verzocht om een gedeeltelijke financiering van de woontoren op grond van het Bouwoffensief. De Triodos Bank is bereid gebleken de helft van de benodigde financiering voor de bouw van de toren te verstrekken.

De woontoren is ontworpen door PvanB architecten (zie artist impression hieronder). De exploitatie van Cortingborg 2 lift mee op het stedelijke corporatiebestel en in die zin is deze partij de eerste private corporatie in Groningen en daarmee een vooruitstrevende ontwikkelaar en exploitant.

Collegedebat - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

2 Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



De partijen, Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem Ontwikkeling & Beheer, zijn voornemens een gebouw te realiseren met 240 zelfstandig verhuurbare eenheden in de sociale sector. Zowel Geveke Bouw & Ontwikkeling als Rizoem Ontwikkeling & Beheer stappen risicodragend in deze ontwikkeling.

Het exploitatiemodel Cortingborg 2

Het exploitatiemodel is ontleend aan corporatieve rekenmodellen voor bouw- en exploitatie in de sociale sector. Het verschil dat gemaakt wordt met corporatieve modellen zit in de exploitatielasten ten aanzien van de beheerslasten (anders dan onderhoud). Deze nieuwe 'corporatie' heeft niet de financiële ballast van de bestaande corporaties wat zich vertaalt in een lagere beheerslast.

In het exploitatiemodel is met name gestuurd op 2 zaken:

1. Hoogte van de huur van een woning en woonprogramma

Gestuurd is op een huurbedrag *beneden* de huurtoeslaggrens voor de verschillende doelgroepen. In 2015 bedraagt de toeslaggrens voor jongeren < 23 jaar € 403, voor huurders > 23 jaar € 710,-. In Cortingborg 2 is qua huurprogrammering van de 240 appartementen zowel voorzien in jongerenhuisvesting als in 'normale' sociale huisvesting.

woningen	m2	totaal m2	prijs per m2	huur per eenh per maand
80	24	1920	€ 1,50	€ 312,00
80	36	2880	€ 1,50	€ 432,00
80	48	3840	€ 1,50	€ 576,00
0	0	0	€ 2,00	-
0	0	0	€ 2,00	-
240		8640		

In de toewijzing van een woning in Cortingborg 2 wordt meegelift op het bestaande stedelijk model dat de huidige corporaties al gebruiken. De lagere huur in het exploitatiemodel dan de huurtoeslaggrens, vormt dan ook een buffer in de exploitatie van Cortingborg 2 voor onvoorziene, in de toekomst gelegen omstandigheden.

Collegedebat - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

3 Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

2. Positieve kasstroom gedurende de hele exploitatieperiode Cortingborg 2

Omdat met name uit de netto kasstroom¹ van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid bediend gaat worden, heeft de gemeente als eis gesteld dat de netto kasstroom van de gehele onderneming niet (op enig moment) negatief mag gaan worden gedurende de exploitatieperiode. Er moet – met andere woorden – niet bijgeleend worden om de exploitatie van Cortingborg rond te krijgen in enig jaar: de onderneming beschikt altijd over een positief banksaldo uit de verhuur van woningen. Hiertoe is met Geveke en Rizoem afgesproken dat afgezien wordt van een vergoeding over het ingebrachte eigen vermogen voor zover de kasstroom daardoor negatief zou verlopen.

Lening en weerstandsvermogen

Het verzoek aan de gemeente omvat het verstrekken van een hypothecaire lening (recht van 2^e hypotheek) ter grootte van € 7,1 miljoen. Het rentepercentage staat qua termijn 10 jaar vast. Het rentepercentage wordt ontleend aan een mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02) om voor nu en in de toekomst gevrijwaard te zijn van oneigenlijke staatssteundiscussies.

Omdat met name uit de kasstroom van de onderneming de zekerheid verkregen dient te worden dat de doelgroep van beleid wordt bediend, wordt voorgesteld de eerste 10 jaar van de gemeentelijke lening aflossingsvrij te maken. Na die aflossingsvrije periode – in combinatie met de aflossingseisen van Triodos – is er voldoende positieve kasstroom om zekerheid te bieden aan én de doelgroep van beleid én aflossing van de gemeentelijke lening.

Onderdeel van het exploitatiemodel is de zogeheten ‘bedrijfswaarde’ van Cortingborg 2. Dit getal staat voor de waarde van het gebouw in verhuurde staat (contante waarde van de huurpenningen). Dit getal vormt ook het uitgangspunt voor de bepaling of aanvullend weerstandsvermogen is benodigd in de situatie dat de gemeentelijke lening niet volstaan kan worden.

De executiewaarde van Cortingborg 2 bedraagt 85% van de bedrijfswaarde van € 20,7 (€ 17,6 mln). Banken hanteren de executiewaarde bij het verstrekken van leningen. Dit is het bedrag dat het complex zou opleveren als deze gedwongen wordt verkocht op een veiling. Meestal ligt de waarde tussen 80 en 90 %. Triodos bank heeft het recht van 1^e hypotheek op de verstrekte lening en is in rangorde de eerste. Daarmee resteert voor de gemeente een ruimte in de executiewaarde van 8,1 mln, voor een verstrekte lening van 7,1 mln.

Met de zekerheidsstelling van het recht van tweede hypotheek bij het gehanteerde exploitatiemodel is derhalve geen aanvullend weerstandsvermogen benodigd. In het bestedingsvoorstel van het meerjaren programma Wonen dat in de raad is vastgesteld op 17 december 2014, is voorzien in € 600.000,- weerstandsvermogen bij incidentele projectfinancieringen. Cortingborg 2 legt daarop dus geen beslag.

In de business case van Cortingborg 2 is nog niet geanticipeerd op aardbevingsbestendig bouwen. Het project is op de lijst gezet van nieuwbouwprojecten die voor 1-1-2017 vergund zullen worden (“50 miljoen afspraak met Ministerie van EZ”). Daarmee wordt invulling gegeven om deze financiële schade te verhalen op de NAM.

Stichtingkosten van de woontoren : € 19 miljoen

Geveke Bouw & Ontwikkeling en Rizoem	€ 2,4 miljoen
Triodos Bank	€ 9,5 miljoen
Verzoek aan gemeente Groningen	<u>€ 7,1 miljoen</u>
	€ 19 miljoen

Deze brief gaat over het laatste verzoek aan de gemeente, het belenen van deze partij voor € 7,1 miljoen.

¹ Netto kasstroom: het verschil tussen de ontvangsten en uitgaven. Als de uitgaven de ontvangsten overtreffen, wordt van een negatieve kasstroom gesproken. Zijn de ontvangsten groter dan de uitgaven, dan is er een positieve kasstroom.

Collegedebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

4 Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

Wensen en bedenkingen

Ons college heeft besloten tot het voornemen een lening te vertrekken ten behoeve van de ontwikkeling van Cortingborg 2. Dit is zowel in het belang van de toekomstige gebruikers van deze voorziening in het kader van de jongerenhuisvesting als voor de sociale huisvesting in onze stad. Wij zijn voornemens het project mede te financieren waarbij de volgende afwegingen een hoofdrol spelen:

- De woonwijk Cortingborg wordt afgerond nabij de nieuwe infrastructuur Noordzeebrug;
- Er wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan de manifestatie Bouwjong / Campus Groningen waarbinnen deze locatie is aangewezen voor jongerenhuisvesting. Deze ontwikkeling ontlast de bestaande woningvoorraad voor jongerenhuisvesting door nieuwe, kwalitatief hoogwaardige en zelfstandige woningen voor jongeren in de stad toe te voegen;
- In het kader van het Bouwoffensief Groningen draagt de gemeente bij aan de totstandkoming van 240 betaalbare verhuurbare eenheden in de sociale sector;
- Door partijen wordt een vorm van exploitatie voorgestaan die ontleend is aan en nauw aansluit bij de corporatiesector.

Wij vragen uw raad wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het verstrekken van de lening als bedoeld in het door uw raad vastgestelde gemeentelijke treasurystatuut. Wij vragen u om uw wensen en bedenkingen uiterlijk **10 juni 2015** aan te geven of daartoe deze brief te agenderen ter bespreking in de raadscommissie Ruimte & Wonen. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het beschikbaar stellen van de lening.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Ontwerpteam

pvanb

PvanB architecten

stedenbouw - landschap - architectuur

MDI

LANDSCHAPARCHITECTEN

MD landschapsarchitecten

TD

Theo Deutinger

W

Ingenieursbureau Wassenaar

constructies

NIEBOER - HAGE

Nijeboer-Hage
technisch adviseurs

installaties & bouwfysica

THINK

Adviesbureau Munnik
brandveiligheid

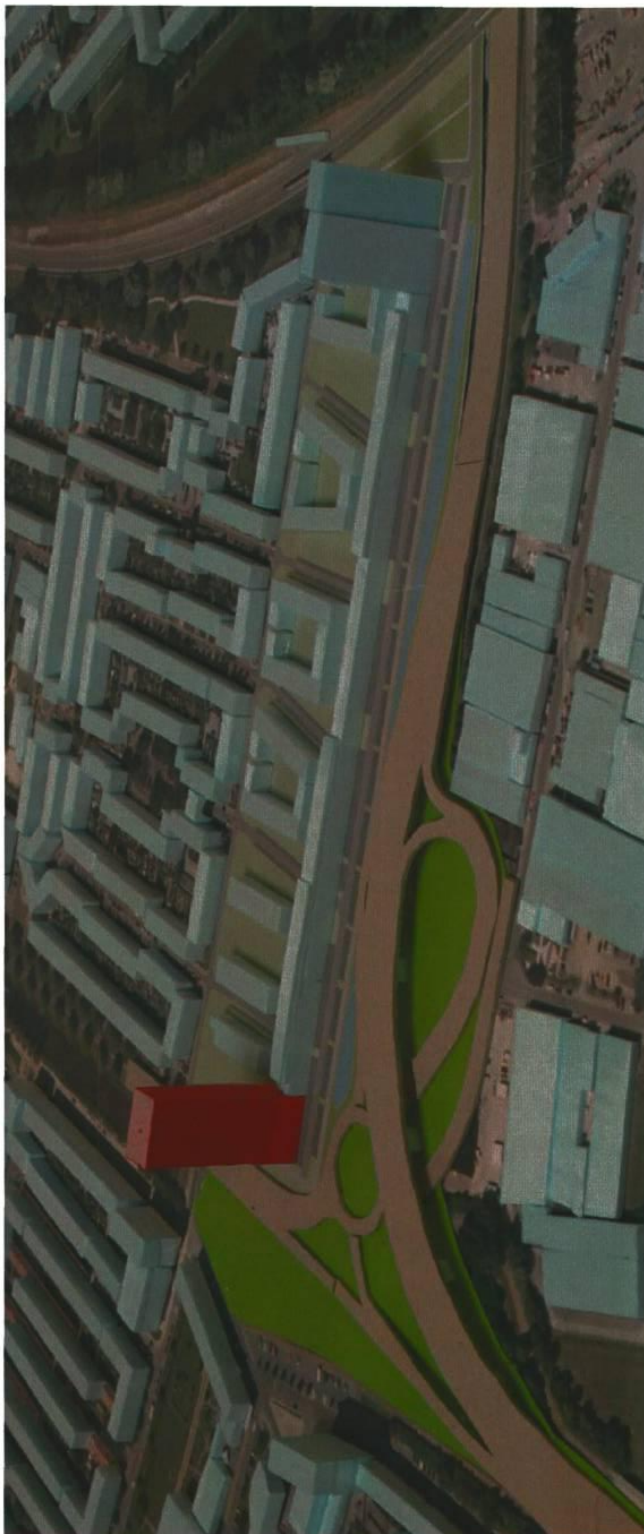
brandveiligheid

1232

Bureau 1232
akoestiek, bouwfysica, installatietechniek

geluid

kosten
allen



Budget

Budget bouwkosten per m2 BVO (gehele gebouw): 1.300 euro / m2 BVO (incl. BTW)
Gerekend BVO totale gebouw: 10.346 m2
Geen 'Bouwjong! toeslag'.

Grootte / aantal woningen

Gerekend met 84 eenheden die verdeeld kunnen worden in 168 zelfstandige studio's die elk 357 euro aan huur op moeten brengen per maand (deze zijn rond de 48 m2 BVO).

Minimaal programma van eisen voor zelfstandige studio's:

- Eenheid met tenminste 24 m2 verblijfsgebied, natte cel met douche en toilet 2,6 m2, keukenblok, wm-aansluiting, eigen voordeur, (gemeenschappelijke) bergruimte / buitenruimte.

Doel is wel zelfstandige eenheden, optie voor onzelfstandige kamers is alleen ter illustratie weergegeven om de flexibiliteit te benadrukken. Het gaat vooral ook om de flexibiliteit van de toren. De mogelijkheid tot het maken van grotere appartementen moet bestaan.

Bouwjong! Ontwerp woontoren locatie Cortingborgh 2

Small

De 9-hoekige toren zorgt voor een bijzondere woonervaring: prettige, makkelijk indeelbare ruimtes die een grote mate van privacy combineren met een weids uitzicht op de stad.
Extra kwaliteit is de 'straat' van geschakelde ruimtes met collectieve voorzieningen, die door het hele gebouw heen loopt. De bewoners beheren zelf deze ruimtes en kunnen er eigen invulling aan geven, zoals studielandschap, muziekruimte, fitnessplek, bijzartruimte, etc.
De student krijgt dus naast zijn woning een uitgebreid keuzemenu, dat hij helemaal op zijn leef- en studiewensen kan aanpassen.

Medium

De onderste drie verdiepingen zijn ruimtelijk opengewerkt tot een driedimensionaal, openbaar toegankelijk marktplein. Hier worden door studenten commerciële voorzieningen gerund, zoals fiets- en computerreparaties, een repro, belastinghulp, een oppascentrale of een eetcafé.
De bijzondere openbare ruimte in de toren wordt voortgezet in het landschap rondom de toren.
Aan het water en op de grote trap is plek om te zitten, te picknicken of een wijntje te drinken. Ook is er alle ruimte om te flaneren of te fietsen tussen de bomen. Voor sportliefhebbers is er een verdiept plein voor bijvoorbeeld balsporten.

Large

De toren fungeert als stadsmarkering op de grens van stad en ommeland, en laat de identiteit van Groningen als studentenstad in de skyline zien.
Het gebouw geeft het studentenleven een prominente plek in de beleving van de stad. Het gebruik van de toren door de studenten zelf speelt een belangrijke rol in de steeds variërende uitstraling van het gebouw.
De kamers, de collectieve straat, de overdekte markt en de openbare ruimte creëren samen een levendige, verticale stedelijke ruimte en een uniek woonmilieu voor studenten.

Gerealiseerd Programma

Woningen

Totaal 8112 m2 bvo

Aantal, type, grootte (bvo) en huurprijs

60 zelfstandige studio's van 32 m2, huurprijs ca. € 345

57 twee kamer appartementen van 48 m2, huurprijs ca. € 450

12 drie kamer appartementen van 64 m2, huurprijs ca. € 550

16 vier kamer appartementen / maisonnettes van 96 m2, huurprijs ca. € 640

12 studentenhuizen van 96 m2 met vier kamers , huurprijs volgens puntensysteem

Collectieve ruimtes voor en door studenten in de helix

Totaal 250 - 500 m2 wo

14 ruimtes van 12,5 m2 vvo, huurprijs ntb

8 ruimtes van 25 m2 vvo, huurprijs n.t.b.

Commerciële ruimtes voor studenten en stadjes, door studenten

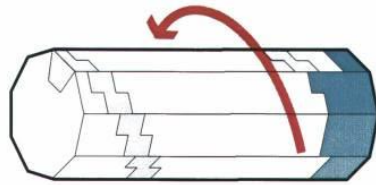
Totaal 301 m2 wo

begane grond 117 m2 wo, huurprijs n.t.b.

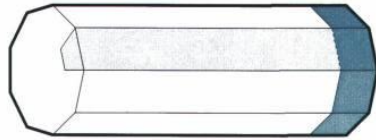
eerste verdieping 104 m2 wo, huurprijs n.t.b.

tweede verdieping 80 m2 wo, huurprijs n.t.b.

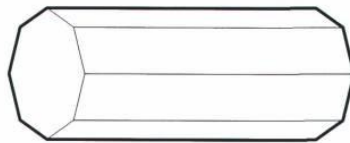
Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



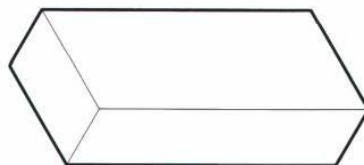
relaties maken door
verdraaiing



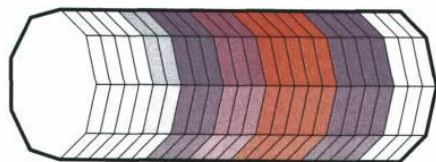
collectieve en openbare ruimte
toevoegen



minimale gevel met maximaal
volume

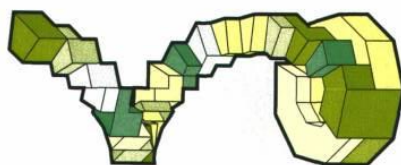


basis programma

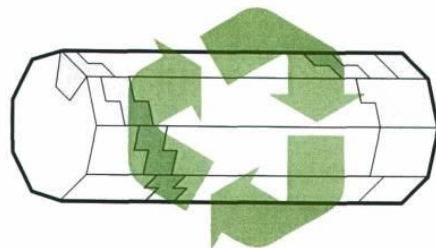


- 4 kamer appartementen/
muispoeltes (96m²)
- 3 kamer appartementen (64m²)
- 2 kamer appartementen (48m²)
- 5 kamer appartementen/
studentenhuizen (96m²)
- studios (23m²)
- 2 kamer appartementen (48m²)

(tijdelijke) invulling
met woningen

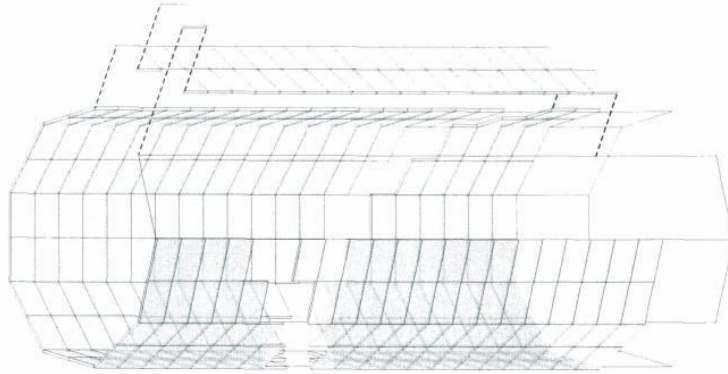


collectieve ruimtes

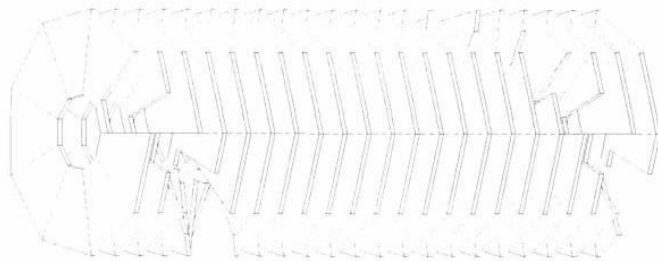


permanente drager
tijdelijke inbouw

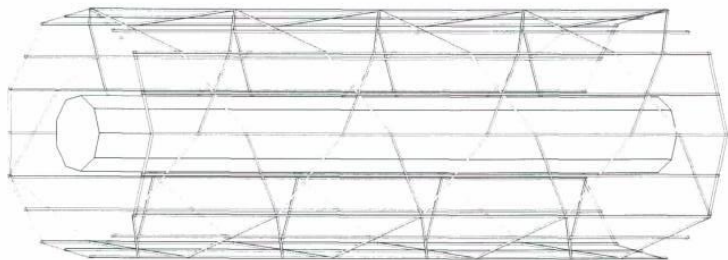
Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



prefab gevelelementen

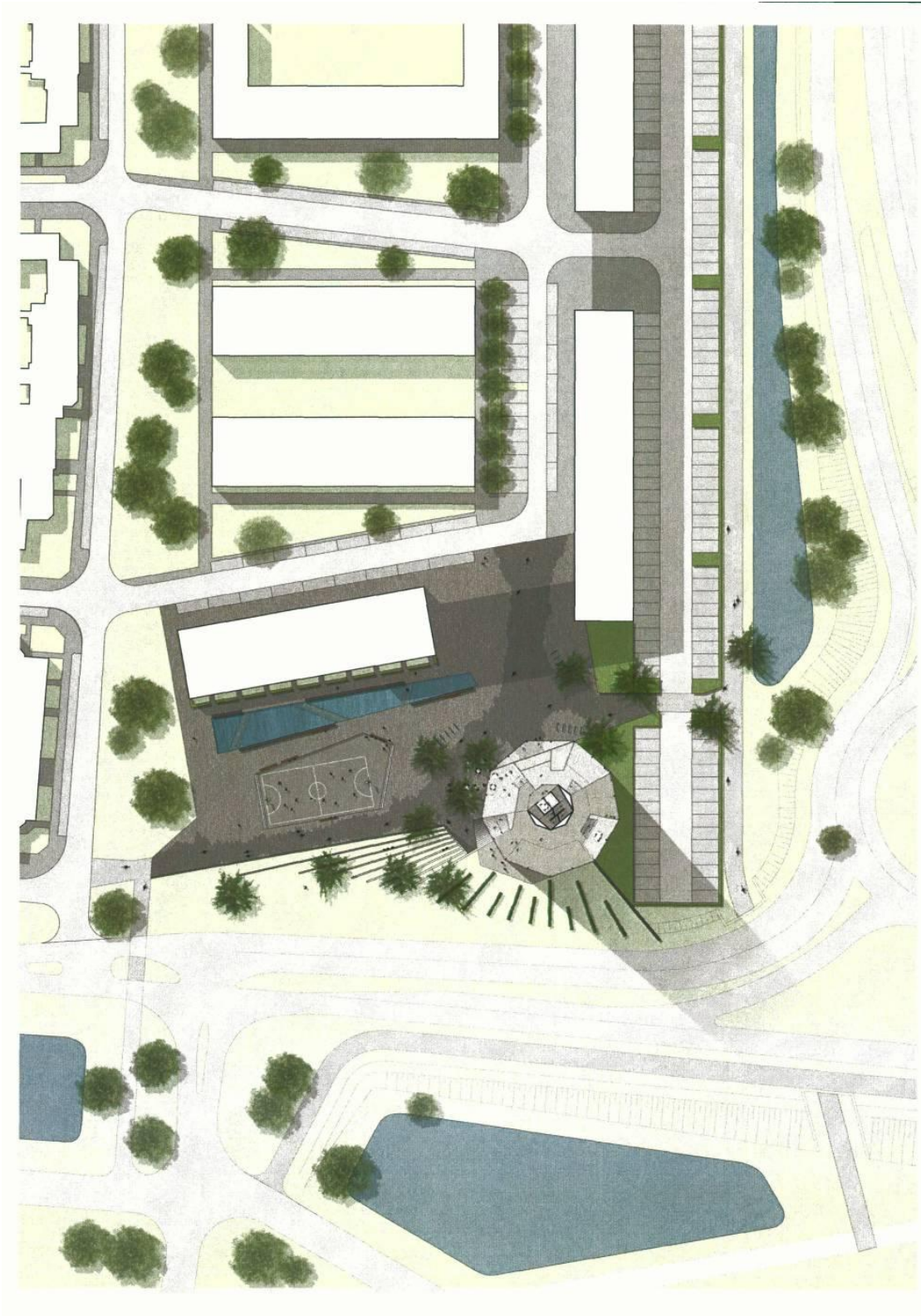


vrij indeelbare vloeren

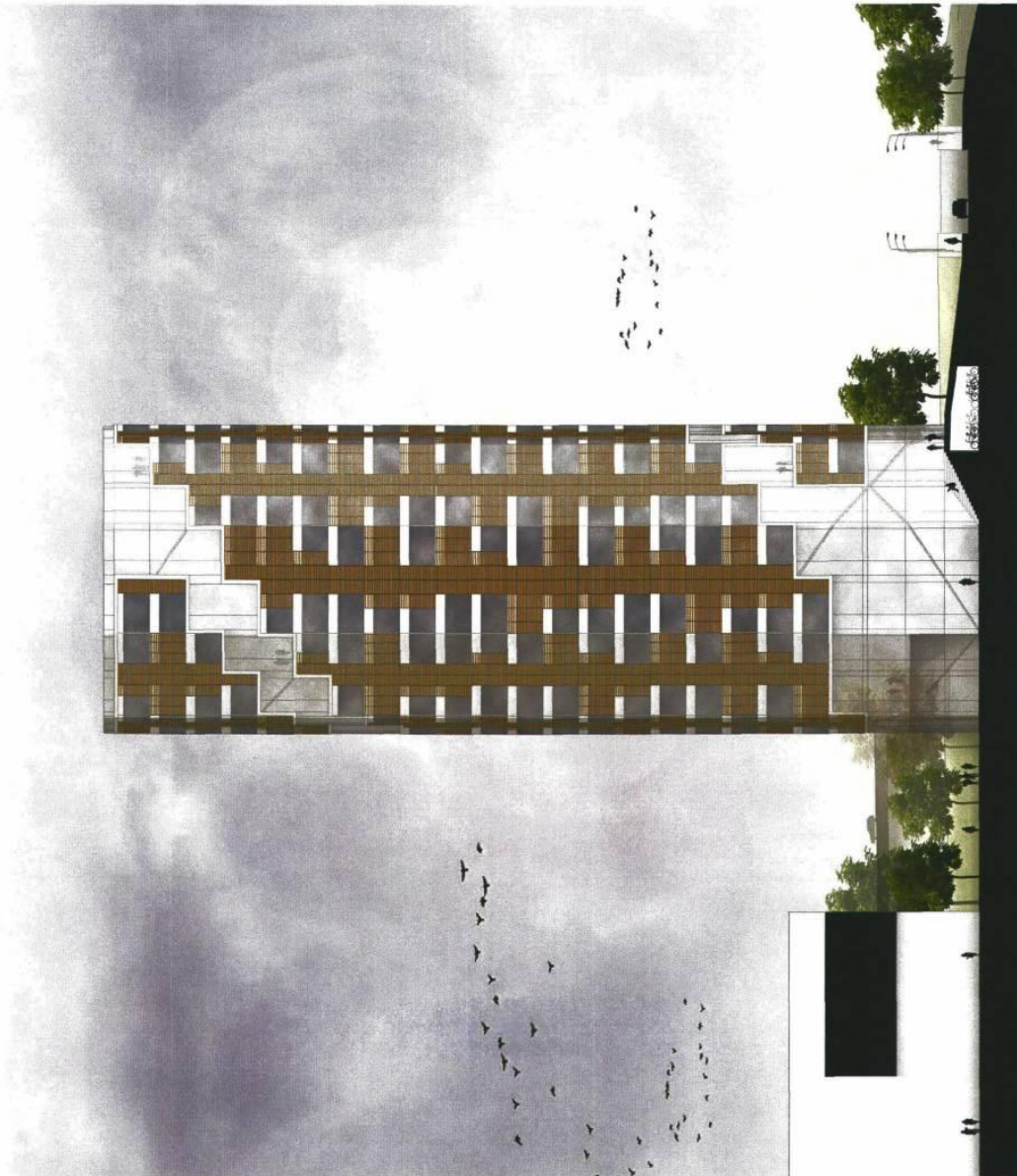


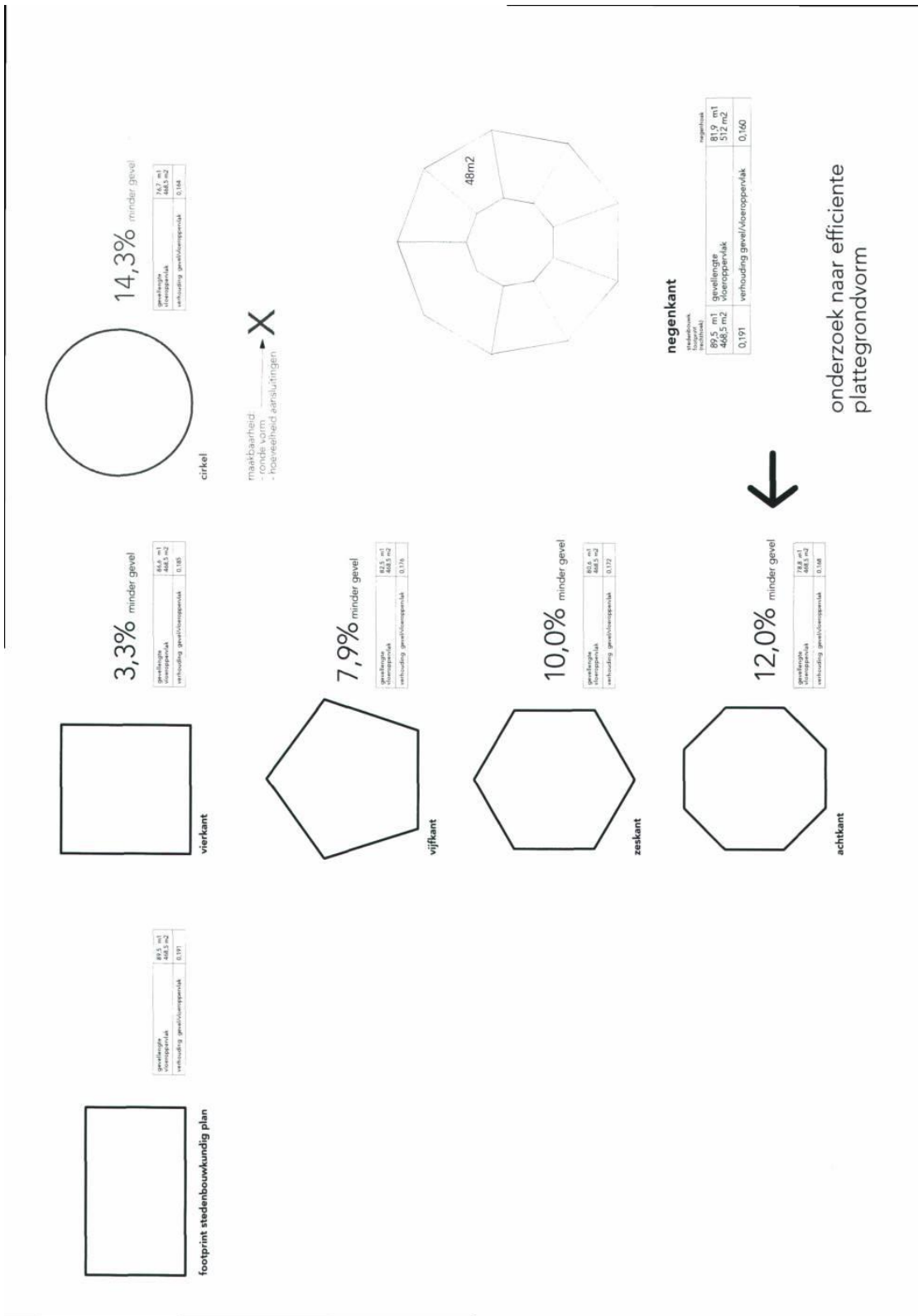
draagconstructie

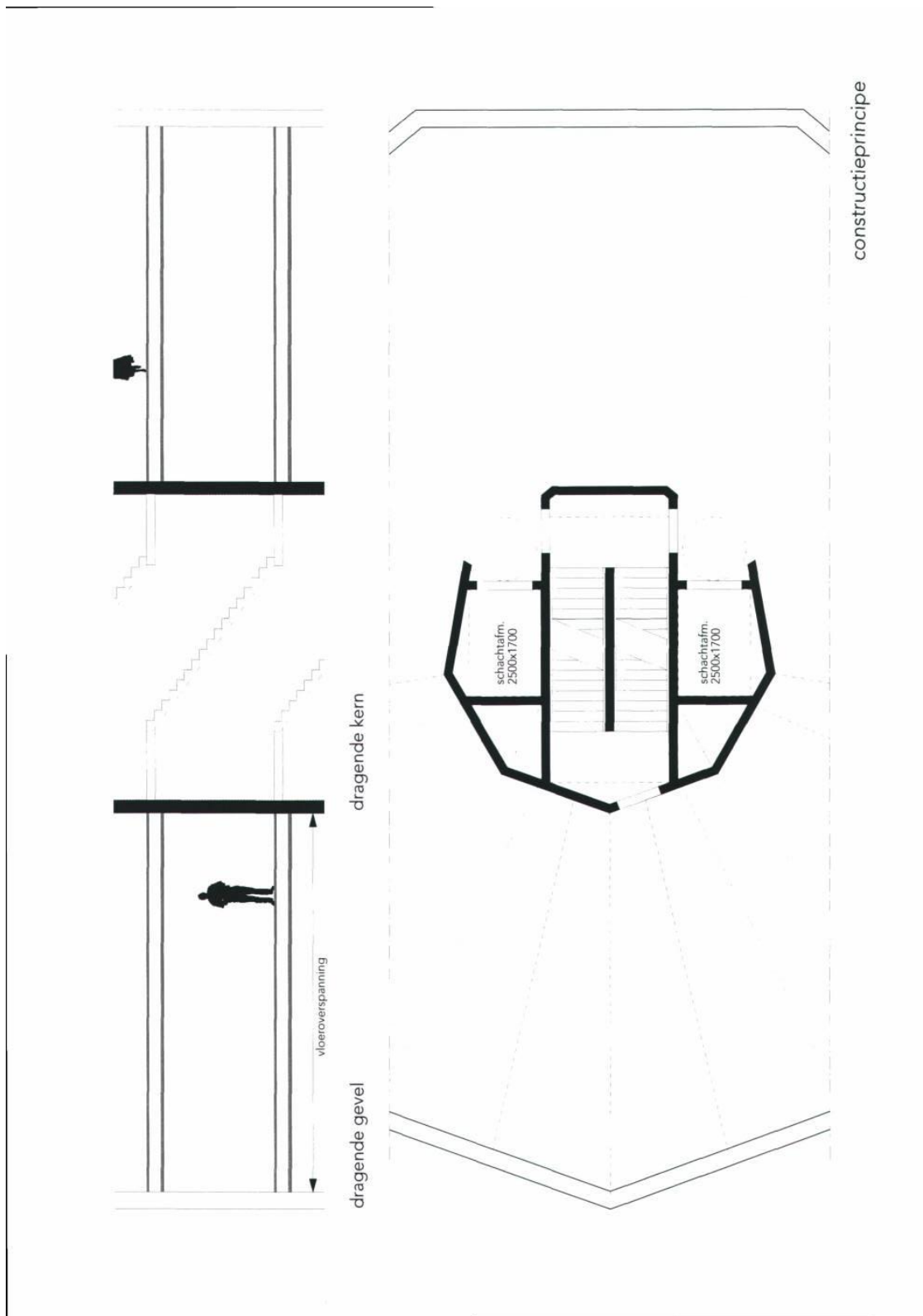
Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad







NIJBOER - HAGE
Technische afdeling

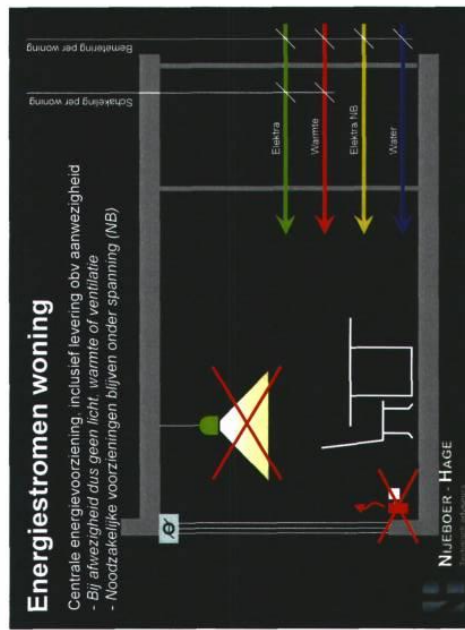
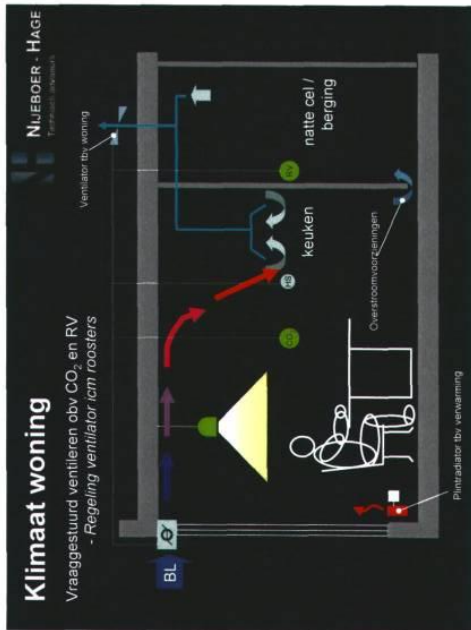
Natuurlijk ventileren

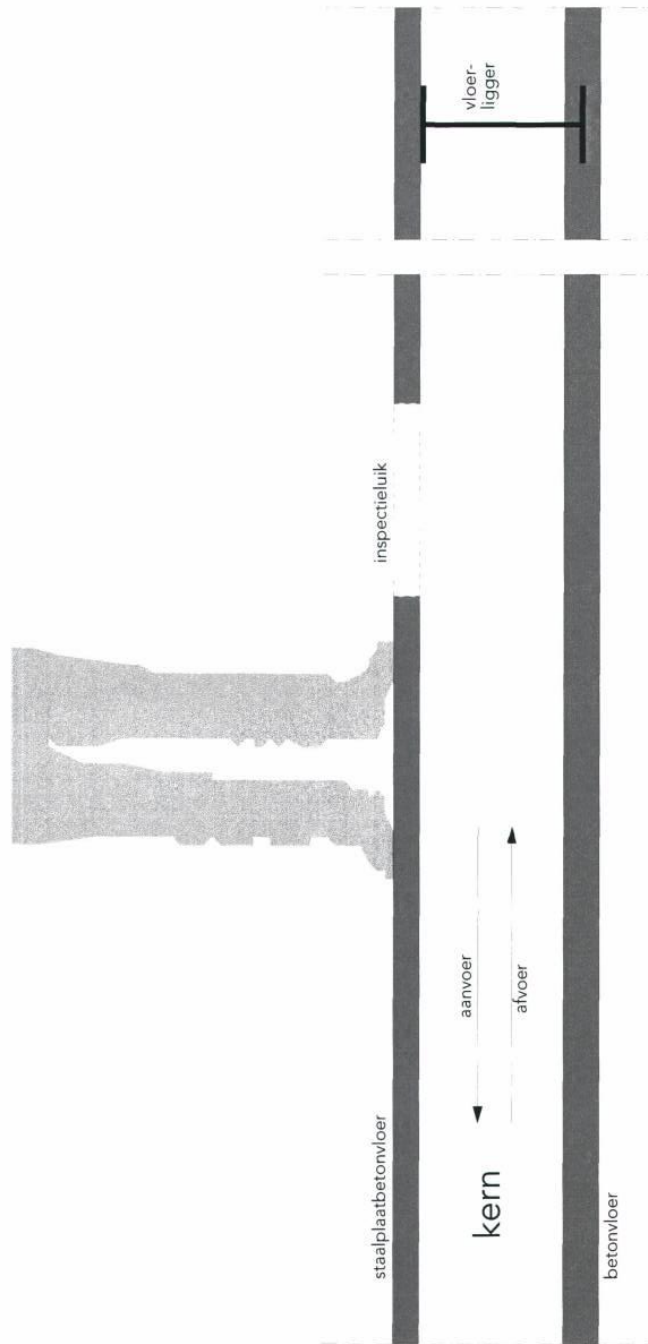
Schoner en robuuster

- Goede kwaliteit binnenklimaat
- Energievriendelijk door minder ventilatorenergie
- Eenvoud en robuust



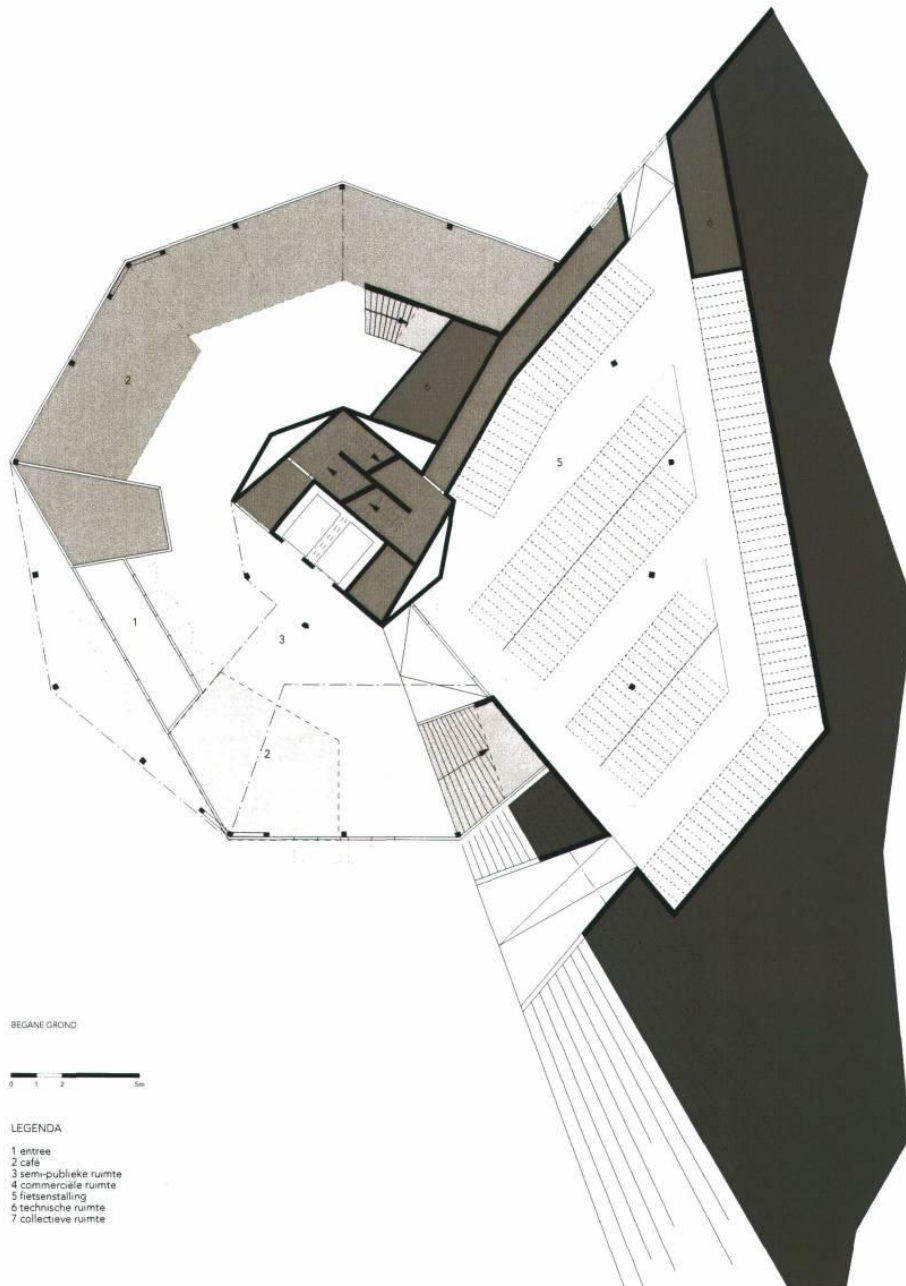

Kwaliteit ventilatie is belangrijker dan kwantiteit !!



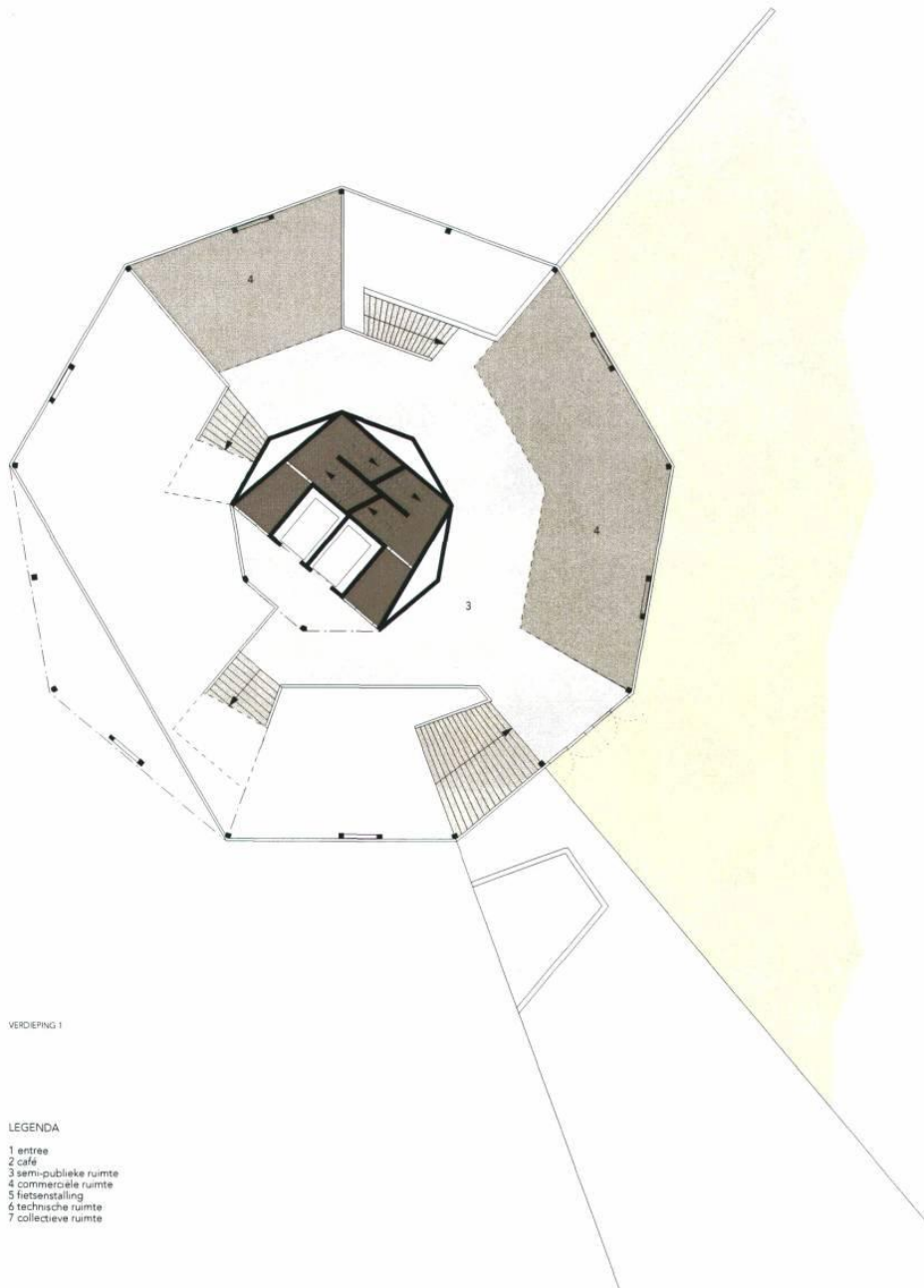


holle vloer
leidingen en kanalen vanaf kern naar woning

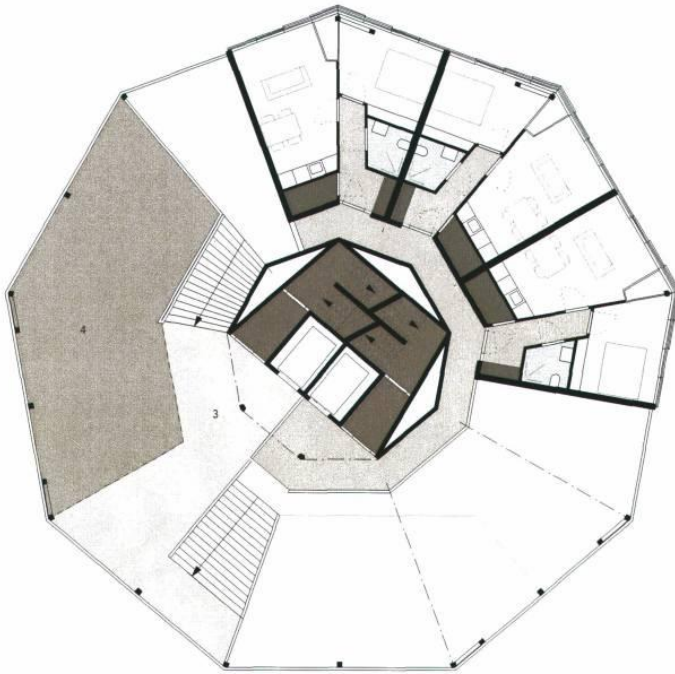
Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

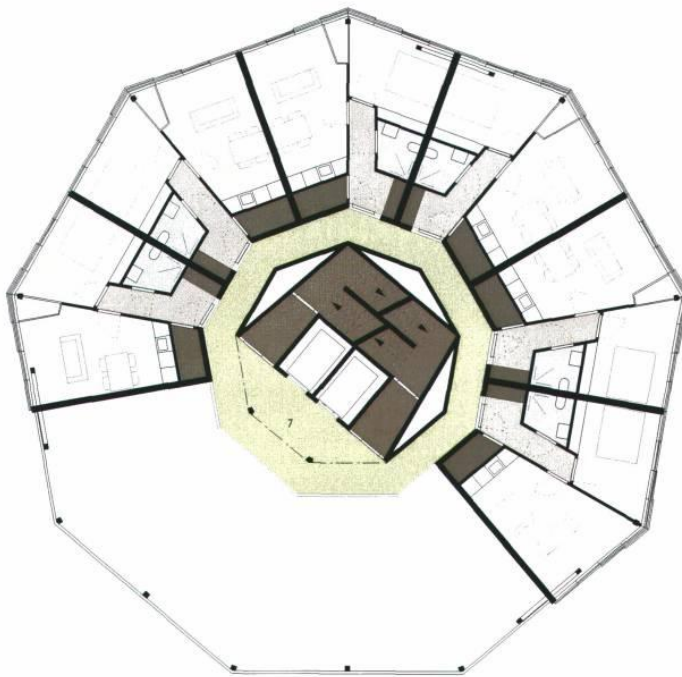


VERDEPING 2

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte

Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

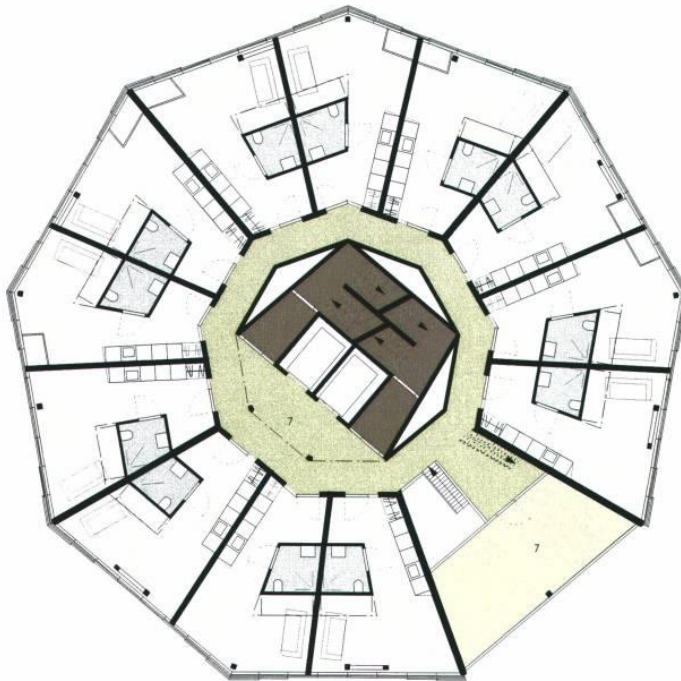


VERDIEPING 3

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte

Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

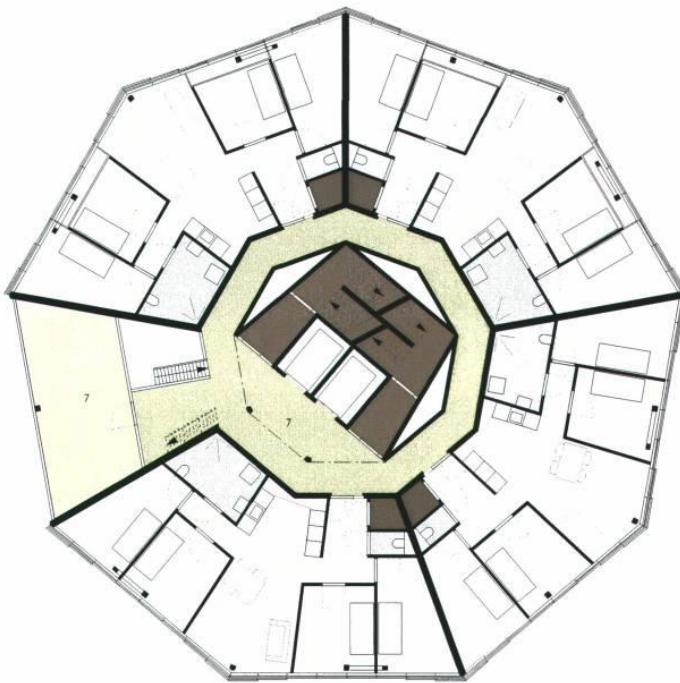


VERDEPING MET STUDIO'S (DZM)

LEGENDA

- 1 entree
- 2 cafe
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte

Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad

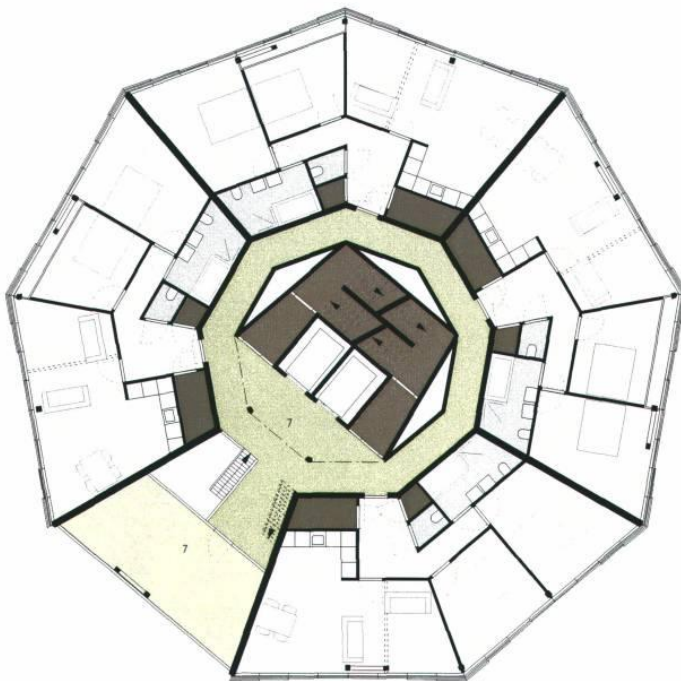


VERDIEPING MET 5-KAMER-APPARTEMENTEN/STUDENTEN-HUIZEN (9RM2)

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte

Collegebrief - Cortingborg 2 - wensen en bedenkingen gemeenteraad



VERDIEPING MET 4-KAMER-APPARTEMENTEN/STUDENTENHUIZEN (0AM2)

LEGENDA

- 1 entree
- 2 café
- 3 semi-publieke ruimte
- 4 commerciële ruimte
- 5 fietsenstalling
- 6 technische ruimte
- 7 collectieve ruimte

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge



Raadsvoorstel

Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan Kardinge**

Registratienr. 4951453 Steller/telnr. Bert v.d.Vorstenbosch / 7274 Bijlagen 5

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder v.d.Schaaf Raadscommissie R & W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van Het Groninger Landschap over te nemen, de zienswijze van De Bewonersorganisatie De Hunze / Van Starckenborgh deels over te nemen, voor het overige de zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Kardinge, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP530Kardingevg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van maart 2015, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld het nieuwe bestemmingsplan voor het intensieve deel van het Kardingegebied vast te stellen. Er zijn 7 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zijn voorzien van commentaar in de zienswijzennota. Met het nieuwe plan komt er een actueel planologisch kader beschikbaar voor het gebied. Diverse ontwikkelingswensen die zijn opgenomen in de Visie Kardinge Kerngebied zijn vertaald in dit bestemmingsplan.

B&W-besluit d.d.: 21 april 2015

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is een nieuw bestemmingsplan voorbereid voor het intensieve deel van het Kardingegebied. Dit ter vervanging van het bestemmingsplan Stadsgewestpark Noorddijk van 1990 en (delen van) 9 andere plannen. Het plan legt de bestaande situatie in het gebied vast, maar biedt ook diverse ontwikkelingsmogelijkheden die voortkomen uit de Visie Kardinge Kerngebied.

Kader

Het bestemmingsplan is in het kader van het project Versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld (programma 2013-2014). Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn. Het bestemmingsplan is nu zover gevorderd dat het kan worden vastgesteld. In dit geval zijn de meeste oude bestemmingsplannen in het plangebied (veel) ouder dan 10 jaar, maar omdat er geen legesrisico bestaat (de gronden zijn vnl. gemeente-eigendom), had Kardinge niet de hoge prioriteit die andere delen van de stad hadden bij de inhaalslag in 2013.

Argumenten en afwegingen

Wonen aan de rand van Beijum

In inspraakreacties uit Beijum (zie het inspraakverslag in de bijlagenbundel) wordt verzocht om een woningbouwmogelijkheid aan de zuidrand van Beijum niet in dit bestemmingsplan op te nemen. Deze mogelijkheid is opgenomen in de Visie Kardinge Kerngebied, die in 2012 door uw raad is vastgesteld. Het gaat hier om een verbetering van de relatie tussen Beijum en het wijkpark Kardinge. Bebouwing wordt in de visie genoemd als één van drie scenario's om die relatie te verbeteren. Inmiddels is door beheerder Natuurmonumenten met bewoners van Beijum een inrichtings-/beheerplan voor het betreffende gebied gemaakt. Dit is conform scenario 1 uit de Visie Kardinge Kerngebied 'Inzetten op natuur'. Naar aanleiding van de inspraakreacties is nagegaan in hoeverre vanuit het Programma Wonen nog behoefte is aan een woningbouwontwikkeling. Deze behoefte is niet aanwezig. Het groene inrichtingsplan zien wij dan ook als het scenario dat de verbetering van de relatie realiseert. Wij stellen u voor in te stemmen met deze lijn en het woningbouwscenario niet langer in de toelichting bij het bestemmingsplan op te nemen.

Zienschijzen

Er zijn naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 7 zienschijzen (1 mondeling, 2 online, 4 schriftelijk) ingediend. Alle zienschijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend, en zijn daarom ontvankelijk. De zienschijzen zijn in bijgaand zienschijzeverslag uitgebreid becommentarieerd. Hieronder volgt een samenvatting daarvan op de belangrijkste onderdelen.

1. bewonersorganisatie Beijum (BOB)

a. De BOB is zeer verheugd dat het scenario dat er toch woningen aan de zuidrand van Beijum zouden kunnen verrijzen, is geschrapt.

Reactie: Deze positieve reactie wordt gewaardeerd.

b. de BOB maakt er bezwaar tegen dat het sporthotel mogelijk op de plek van de huidige skateboardbaan komt, onderaan de Kardingheheuvel, waar ook alle downhill-routes vanaf de Kardingebult uitkomen. Men preferert de zone tussen Apekooi en Bjoeks klimcentrum.

Reactie: voor de locatie van een sporthotel hebben wij een ruim zoekgebied op de verbeelding opgenomen. Wij blijven het echter van belang vinden dat een eventueel sporthotel in de nabijheid van het nieuwe centrale plein wordt gebouwd. Genoemde locatie onderaan de heuvel willen wij dan ook vooralsnog handhaven. Bij een eventuele ontwikkeling daar zoeken wij alternatieve locaties voor de functies die dan zouden moeten verdwijnen.

c. Horecavoorziening op het strand van de Kardingeplas op de hoek van de Parkallee met de Kardingemaar: de BOB ziet deze liever in de andere hoek van het strand (waar ooit het pannenkoekenrestaurant zat).

Reactie: de gekozen plek ligt aan het centrale plein en die ligging is van groot belang voor versterking van het plein (waaraan nu bv. ook de nieuwe ingang van het sportcentrum Kardingeligt ligt). We stellen dan ook voor deze locatie te handhaven.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

2. bewonersorganisatie De Hunze-Van Starckenborgh

a. gevraagd wordt om een heldere begripsomschrijving van 'sporthotel', ter onderscheiding van andere hotels, zodat de gewenste sportieve profilering beter uit de verf komt.

Reactie: weliswaar is in de regels geen begripsomschrijving van sporthotel opgenomen, in de toelichting bij het plan staat evenwel duidelijk omschreven wat de gemeente onder een sporthotel verstaat: een hotel waarbij overnachten direct verband houdt met de sportieve recreatieve functies in het hotel en in Kardinge, en dat een groot aantal sportieve recreatieve functies aanbiedt. De gemeente zal een initiatief dus beoordelen op de mate van sportieve recreatieve functies die het aanbiedt en de relatie die het hotel zal hebben met het recreatiegebied.

b. gevraagd wordt om tekstuele aanpassingen en aanvullingen in de toelichting bij het plan op enkele onderdelen: de naam Wijkpark De Hunze vervangen door Hunzeboord, ecologische aansluiting op het Hunzedijkje, vermelding van een mountainboardbaan, halfpipe en voetbalkooi, en herstel van de oude Hunzeloop (zie zienswijze Stichting Het Groninger Landschap). Wij hebben deze aanvullingen overgenomen in de toelichting bij het plan.

(c. de zienswijze over evenementen wordt verderop in deze paragraaf besproken).

3. Stichting Het Groninger Landschap

De stichting wijst op haar recente Hunzevisie 2030, "De Hunze: wereldnatuur binnen handbereik". Een speerpunt in de visie is het herstel van het oorspronkelijke riviertje de Hunze. Het water hiervan wordt nu nog boven en onder de grond gescheiden; de stichting wil deze twee systemen weer samenbrengen, waarbij Hunzewater weer door de stad Groningen stroomt. Verzocht wordt daarom om deze verbinding in het bestemmingsplan te noemen als toekomstige ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor de bestemming Wonen ter plaatse van de locatie De Brugwachter: ook hier zou een waterverbinding als toekomstige ontwikkeling moeten worden genoemd.

Reactie: De visie van Het Groninger Landschap is bekend bij de gemeente en heeft onze sympathie. Op de kaart van de Stedelijke Ecologische Structuur 2014 is de wenselijke loop van de Hunze aangegeven: door de Hunzeboord en vervolgens achter het Wessel Gansfortcollege langs. Achter de brugwachterswoning voorzien wij een ecologische verbinding.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan bestaan mogelijkheden om de realisatie van de oude Hunzeloop te ondersteunen. De bestemmingen Groen en Water laten inderdaad een dergelijke ingreep toe. Verdere uitwerking van de plannen zal in overleg moeten geschieden. In paragraaf 3.7.2. Waterstructuur en 4.3 Ecologie van de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij aanvullende tekst opgenomen over dit initiatief.

4. de exploitant van het gemeentelijk servicegebouw aan de Kardingerpas

De exploitant van het servicegebouw op het strand van de Kardingerpas ziet de komst van een horecavoorziening in de hoek van de Parkallee en de Kardingermaar als een bedreiging voor een rendabele exploitatie van dit paviljoen. Deze exploitatie is toch al een moeizame zaak en wordt onmogelijk indien op genoemde locatie een tweede horecagelegenheid, op 50 meter afstand, gesitueerd wordt. Toen met de exploitatie van het paviljoen begonnen werd, is door de gemeente toegezegd dat in de onmiddellijke omgeving ervan geen horeca zou plaatsvinden. Exploitant is van mening dat hij destijds het alleenrecht gekregen heeft op de horeca op het grasland. Het toegezegde alleenrecht wil hij gehandhaafd zien.

Reactie: Wij vinden handhaving van de bouwmogelijkheid op de hoek Parkallee-Kardingermaar van belang voor een goede verdere ontwikkeling van het centrumgebied van Kardinge. Het gaat hier om de wens voor een volwaardige, permanente horecavoorziening die niet alleen – zoals met het servicegebouw het geval is – tijdens dagen dat er kan worden gezwommen open is, maar het hele jaar door. Wij zijn er ons van bewust dat, mocht hier daadwerkelijk een ontwikkeling gaan plaatsvinden, dit gevolgen kan hebben voor de exploitatie van het servicegebouw. Op dat moment zal met de exploitant in overleg worden gegaan om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden. Over het geclaimde alleenrecht op de horeca op het grasland zijn wij momenteel met hem in gesprek. Wij zijn van mening dat dit alleenrecht er niet is. In het kader van dit bestemmingsplan is dat evenwel geen relevant onderwerp.

5. Bewonersvereniging Zilvermeer

(a. de zienswijze over evenementen wordt verderop in deze paragraaf besproken).

b. De overlast van jongeren in het jeugdgebouw (scouting) aan het Koerspad moet fors worden tegengegaan. Het houdt bewoners uit de slaap.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

Reactie:

Indien hier overlast wordt ervaren kan men dit melden bij de betreffende instantie. De locatie ligt overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

c. De berichtgeving van de gemeente richting bewoners Zilvermeer laat veelal te wensen over. Dit kan beter.

Reactie:

Het informeren van de bewoners is inmiddels verbeterd. Onder andere heeft wethouder van der Schaaf een gesprek met de vereniging gevoerd.

6. evenementen (zienswijzen van een bewoner van Drielanden, Bewonersvereniging Zilvermeer, bewonersorganisatie De Hunze-Van Starckenborgh)

NB uw raad heeft het Strategisch Evenementenbeleid reeds vastgesteld en de burgemeester heeft het locatieprofiel Kardinge vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn alleen de ruimtelijk relevante aspecten van evenementen opgenomen, conform de uitspraak van de Raad van State betreffende evenementen in het Stadspark (drafbaan; bestemmingsplan Kranenburg – Stadspark). De reactie op de zienswijzen is dan ook vnl. een herhaling van het door uw raad en de burgemeester vastgestelde beleid. Dit bestemmingsplan is het eerste bestemmingsplan dat de ruimtelijke aspecten van evenementen uitgebreid en expliciet heeft opgenomen.

- a. Het monotone karakter van dancemuziek is een belasting voor de woonfuncties. Daarom wordt voorgesteld om het aantal dance-evenementen per jaar te verlagen van 4 naar 1. Het aantal toegestane dancefeesten is te hoog.
Reactie: Om mogelijke geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken worden evenementen gespreid over de stad. De gemeenteraad heeft daarom voor Kardinge het maximum aantal dance-evenementen vastgesteld op 4.
- b. De geluidsbelasting tot 85dB(A) en 100 dB(C) is onevenredig zwaar voor de omliggende woonwijken De Hunze, Van Starckenborgh, Lewenborg, Beijum Ulgersmaborg, de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Verzocht wordt deze terug te brengen tot 75 dB(A) en 90 dB(C). Zadel de aanwezige gemeenschap niet op met evenementen die de bewoners dwingen om ten tijde van een evenement de Kardingepas te verlaten vanwege de geluidsoverlast. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van het feit dat water heel ver draagt. Niet in lijn staande gebouwen langs de Parkallee zorgen voor dubbel irriterende geluidsoverdracht, helemaal als de wind uit de verkeerde hoek komt. De woningen staan met de achterkant in de richting waar het geluid vandaan komt. Men vraagt zich af of al bij 100 tot 125 meter van een evenement de geluidsnorm niet wordt overschreden? De gemeente moet zorgen voor een ongestoord woongenot. Als er onderzoek plaats vindt dan moet de buurt wel in de uitslag van het onderzoek worden gekend en beter met de buurt worden overlegd. De decibelgrens is te hoog. Naast de dancefeesten zouden er dan ook nog mogelijkheden over blijven voor ander lawaai, zoals monstertruckshows. Weinig weekenden meer rust voor de tienduizenden bewoners van Lewenborg, Beijum, Zilvermeer en Drielanden.
Reactie: De geluidsnormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In beginsel geldt in de hele stad een geluidsnorm van 85 dB(A) en 100 dB(C). Met deze geluidsnorm zijn muziek-evenementen mogelijk. Onderzoek heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting op de nabij gelegen woningen in de buurt Zilvermeer deze norm niet overschrijdt. Deze norm wordt actief gehandhaafd. Wij hebben ook aan de bewoners van Zilvermeer toegezegd om bij de eerstkomende dancefeesten in de woningen geluidsmetingen te komen doen, om na te gaan of de berekende geluidsbelasting ook de daadwerkelijke is. Verder zal bevorderd worden dat organisatoren de meest gunstige geluidstechnieken gebruiken en de voor de omgeving minst belastende podiumopstelling toepassen.
- c. De toegestane geluidsbelasting heeft gevolgen voor de dieren in de bestemming Natuur. Hier is het verstoringsverbod uit de Flora- en Faunawet¹ relevant. Gevraagd wordt om een onderbouwing die aannemelijk maakt dat er geen beschermde diersoorten worden verstoord (vogels, kikkers, vleermuizen, vogelpopulatie Kardingepas).
Reactie: Er is tot op heden geen indicatie dat het geluid van evenementen een verstorend effect heeft op, in dit geval, watervogels in het aangrenzende natuurgebied. Ook kan geen schade

¹ Artikel 11 van de Flora- en faunawet luidt:

Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

aangehouden worden voor het voortbestaan van deze dieren. Jaar rond beschermde vogelnesten bevinden zich op minimaal 300 meter van de evenementenlocatie en zullen door die afstand niet onomkeerbaar worden verstoord.

- d. De Kardingerpas met strand en water is geen voorziening voor evenementen als bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan Kardinge. De bestemming zwemplas met voorzieningen wordt hierdoor onttrokken aan het oorspronkelijk doel, nl. zwemvoorzieningen voor de stadsbevolking. Evenementen kunnen roet in het zwemplezier gooien. Zonder evenementen is er minder afval en zwerfvuil alsook parkeeroverlast in het gebied Zilvermeer zelf.
Reactie: Evenementen vormen altijd een gebruik dat incidenteel plaatsvindt op grond die in hoofdzaak een andere functie heeft. Door beperkingen te stellen aan het soort en de frequentie van evenementen wordt dit aanvullende gebruik gereguleerd. De zwemvoorziening wordt niet in wezenlijke mate aangetast door het gebruik voor evenementen. Parkeerruimte is in ruime mate voorradig direct naast het evenemententerrein.
- e. De basdreun van evenementen in het gebouw van sportcentrum Kardinge houdt bewoners uit de slaap. Na 23.00 uur zou het geluidsniveau terug moeten tot niet-hinderlijke proporties.
Reactie: Ook voor evenementen binnen het sportcentrum Kardinge geldt een normering m.b.t. geluidsisolatie. Hier zal nog eens worden gemeten. Evenementen in het sportcentrum vallen evenwel niet onder het evenementenbeleid. Maar er zal wel afstemming worden gezocht met openluchtevenementen.

7. Tenna TSO

Tenna TSO wil enkele aanpassingen in de regels voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding.

Reactie: wij houden ons aan de standaard die wij al een aantal jaren hanteren en die naar tevredenheid functioneert.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in regels en verbeelding

Naar aanleiding van zienswijzen:

de zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen in regels en verbeelding op te nemen.

Ambtshalve:

- a. *Wakeboarding:* wij stellen u voor om in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Water in artikel 13 lid 1 – onder vernumming van onderdeel e tot f - toe te voegen onderdeel e.: wakeboarding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wakeboarding'. Op de verbeelding wordt deze aanduiding toegevoegd met de code (swa-wbd). Deze aanduiding ligt op de Kardingerpas langs de Parkallee, en daarmee wordt de wakeboardbaan mogelijk gemaakt die dit voorjaar zal worden gerealiseerd in de Kardingerpas. De omgevingsvergunning voor dit project hebben wij verleend op basis van het voorgaande bestemmingsplan Stadsgewestpark Noorddijk, dat deze activiteit bij recht toestaat. Opname in het nieuwe plan bevestigt dus slechts logischerwijs wat eerder ook al mogelijk was. Er is nu bovendien sprake van planologische rechten voor de initiatiefnemer Hawkeye Events. De wakeboardvoorziening zien wij als een aanwinst voor de sportieve recreatie in Kardinge, precies zoals bedoeld in de Visie Kardinge Kerngebied. De locatie is zodanig gekozen dat deze zich goed verdraagt met het overig recreatief gebruik van de Kardingerpas. Er zal om veiligheidsredenen een fysieke afscheiding (een drijvende bolletjeslijn) tussen de baan en het zwemwater worden aangebracht. Wij hebben de geluideffecten van de installatie (elektromotor en drijvende obstakels) voor de woonbuurt Zilvermeer onderzocht. De conclusie is dat de geluidproductie ruim binnen de normen blijft. Met de opname van de wakeboardlocatie in het plan kan de afwijkingsbevoegdheid in artikel 13.3 voor extra hoogte (tot 10 meter) voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de bestemming Water worden geschrapt. Deze hoogte is nu bij recht opgenomen in artikel 13.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde, waaraan wordt toegevoegd: 'met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wakeboarding' de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen, met uitzondering van reclamemasten' (de portalen van de installatie zijn bijna 10 meter hoog).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardingse

- b. *Bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen*: in het ontwerpbestemmingsplan waren regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de bestemming Wonen (in dit geval de brugwachterswoning bij de Gerrit Krolbrug). Evenwel is sinds 1 november 2014 de nieuwe regeling voor vergunningvrij bouwen van kracht geworden (bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4 onder 9 van het Besluit omgevingsrecht). Deze regeling maakt de regels in het bestemmingsplan overbodig. Zo kan er een aan- of uitbouw vergunningvrij worden gerealiseerd van 4 meter diep; in het ontwerpbestemmingsplan was deze regel ook opgenomen. Het betekent dat artikel 14.2.3 in de bestemming Wonen in zijn geheel kan vervallen, alsmede de afwijkingsregels daarbij in artikel 14.4.1 sub b t/m k. Als gevolg daarvan kan ook artikel 14.2.4 onder d (maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde) vervallen.
- c. *Stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening vervallen*: Per 28-11-2014 (Reparatiewet BZK) zijn de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening vervallen door een wijziging in de Woningwet. In het bestemmingsplan vervalt daarom artikel 22 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, en worden bepalingen in het bestemmingsplan opgenomen ten aanzien van de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden alsmede ten aanzien van de ruimte tussen bouwwerken. Daarvoor wordt – onder vernummering van artikel 21 tot artikel 22) in hoofdstuk 3 van de regels ingevoegd:
- artikel 21 Algemene bouwregels
 - 21.1 Parkeren
Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
 - 21.2 Ruimte tussen bouwwerken
De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
 - 21.3 Afwijkingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a. lid 21.1:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
 - b. lid 21.2, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrije te laten ruimte.
- Binnenkort leggen wij een ontwerp-facetbestemmingsplan ter inzage waarin voor een groot aantal bestemmingsplannen van vóór de wetswijziging en voor drie plannen van daarna een reparatie plaatsvindt. De nieuwe regels worden op die manier van toepassing verklaard op die plannen.
- d. *Regeling voor evenementen*: op de verbeelding wordt de begrenzing van de voorkeurslocatie voor evenementen aangepast conform het door de burgemeester vastgestelde locatieprofiel. De locatie is kleiner geworden (niet meer op het strand van de Kardingseplas) en beperkt zich tot de bestemming Sport. Daardoor kunnen in de bestemmingen Recreatie en Verkeer-2 de specifieke gebruiksregels voor evenementen vervallen (artikel 9.5 respectievelijk 12.3) en in de bestemmingsomschrijvingen (artikelen 9.1 en 12.1) de zin 'evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein''. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming Sport (art. 10.1) wordt aan onderdeel d. 'evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'' toegevoegd de volgende verwijzing: 'met inachtneming van de in lid 10.4 opgenomen specifieke gebruiksregels;'.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Kardinge

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure geweest en vervolgens een zienswijzeprocedure op het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee heeft eenieder twee kansen gehad om het plan te beïnvloeden.

Financiële consequenties

De kosten van het plan worden gedekt uit het jaarlijkse budget voor actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Omdat de gronden in plangebied vrijwel volledig gemeente-eigendom zijn, is kostenverhaal bij ontwikkelingen niet aan de orde. Dit zal nl. lopen via de grondverkoop. Daarom is geen exploitatieplan nodig.

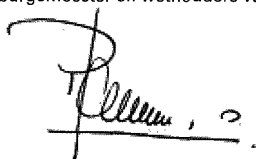
Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

Na de vaststelling volgt nog een beroepstermijn waarbinnen beroep tegen het vastgestelde plan kan worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



**Bijlagenbundel bij bestemmingsplan Kardinge,
versie vaststelling**

Geluidonderzoek evenementenlocatie Kardinge

Akoestisch onderzoek wakepark Kardinge

Inspraakverslag voorontwerp-bestemmingsplan Kardinge

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel



dbCare is een gezamenlijk product van, Zo Simpel event support en Geluidsadvies Nederland

Herestraat 106, 9711 LM Groningen, Postadres postbus 135, 9350 AC Leek

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGERPLAS



Opdrachtgever:

Gemeente Groningen
Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Contactpersoon K. van der Helm
Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081, 9701 JB Groningen
050-3678111

Opgesteld door:

B. Rosema, Zo Simpel Event Support

Datum: 03-09-2014

Opdracht/offertenummer:
20141903222

06-22549449
ben@zosimpel.eu

Onderbouwende en technische informatie vindt u in het rapport, prognose muziekgeluid, geluidsystemen en toepassingen 20141903222.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGERPLAS

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel



dbCare is een gezamenlijk product van, Zo Simpel event support en Geluidsadvies Nederland

Herestraat 106, 9711 LM Groningen, Postadres postbus 135, 9350 AC Leek

(1

Inleiding

Evenementen zijn belangrijk voor een bruisende stad als Groningen. Door o.a. de opkomst van de vele buitenevenementen is het belangrijk om in kaart te brengen als een type evenement ook daadwerkelijk past bij de locatie waar deze wordt aangevraagd. Er moet rekening gehouden worden met de akoestiek, plaatsing van het podium en de geluidsinstallatie om omwonenden, flora en fauna minimaal tot last te zijn. Met deze samenvatting en aanbevelingen zal er inzicht geven worden op de invloed van de akoestiek, keuze geluidsinstallatie en plaatsing van het podium. Tevens zal er een advies gegeven worden hoe mogelijk een vermindering van geluidshinder in de lage frequenties bereikt kan worden. Als bijlage zijn er figuren bijgevoegd waarop de aanbevelingen zijn gebaseerd. In deze samenvatting en aanbevelingen bespreken we de locatie, Kardingierplas.

Samenvatting

De locatie Kardingierplas ligt tussen de wijk Lewenborg en Beijum de buurt Silvermeer grenst direct aan de Kardingierplas. De locatie Kardingierplas bevindt zich aan het water waar ook een zandstrand is gesitueerd. Mede om deze reden is het een mooie en aantrekkelijk locatie om buitenevenementen te organiseren. De plaatsing en keuze van een geluidsinstallatie is op deze locatie zeer belangrijk omdat de wijk Silvermeer grenst aan het evenementen terrein. Zeker bij dance en house evenementen zal er veel geluidshinder kunnen ontstaan en vooral in de lage frequenties.

Aanbevelingen

Podium

Op basis van de bijlage figuren 2 en 3 Kardingierplas, is het advies om een podium en geluidinstallatie te plaatsen op de zuidwestelijke kant ter hoogte van de weg parkallee met de achterkant richting sportcentrum Kardingie, zie afbeelding 1.



Afbeelding 1

Uit de bijlage figuren 2 en 3 is op te maken dat door deze opzet de meeste geluidshinder richting het centrum beperkt blijft en dat sportcentrum Kardingie ook als demping van het geluid fungeert.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGIERPLAS

bestemmingsplan Kardingel bijlage rv bijlagenbundel



dbCare is een gezamenlijk product van, Zo Simpel event support en Geluidsadvies Nederland

Herestraat 106, 9711 LM Groningen, Postadres postbus 135, 9350 AC Leek

(2)

Geluid

Als keuze geluidstelsysteem is het advies een line Array systeem. De voordelen van dit systeem zijn dat je vanaf de midden frequenties meer controle hebt. Tevens kan men bepalen en berekenen hoeveel druk er over een ingestelde afstand mag plaats vinden. In bijlage figuur 2, Kardingelplas conventioneel en bijlage figuur 3, Kardingelplas line array is duidelijk het verschil te zien.

Tevens is het advies om te aller tijden de subwoofers cordioide op te stellen, de werking wordt in het rapport, PROGNOSE MUZIEKGELUID, GELUIDSYSTEMEN EN TOEPASSINGEN uitgebreid behandeld. Door de technische mogelijkheden aangaande subwoofer arrays toe te passen zal de overlast in de laag frequenties nog meer vermindert kunnen worden.

Muziekstijlen

Op basis van de meting zijn alle type muziekstijlen geschikt voor deze locatie. Op de eerste gevel van de dichtstbijzijnde woning van de buurt Silvermeer is een geluidsdruk van 90 dB(C), dit valt in het te hanteren beleid 100 dB(C) eerste gevel van de dichtstbijzijnde / meest geluidsgevoelige woning. Door te kijken hoe er met technische mogelijkheden en subwoofer arrays het beste gewerkt kan worden. Kan er bekeken worden hoe de geluidshinder vermindert kan worden en dan voornamelijk in de lage frequenties.

Referentie meting als er te veel geluidsruimte is bij het ontbreken van een dichtstbijzijnde woning

In het huidige beleid wordt gesproken over een meting van 10 meter 100 dB(A) 115dB(C) bij het ontbreken van een dichtstbijzijnde woning. Het advies is om dit te herzien.

De reden is om het volgende. In de 'Nota feesten in balans II' staat een tabel met bronvermogens, afbeelding 2 en in afbeelding 3 is te zien wat de bronvermogens zijn in de nieuwe metingen.

	Bronvermogen	10 meter	25 meter	50 meter	100 meter	200 meter
1. Dansorkest	110 dB(A)	79 dB(A)	72 dB(A)	65 dB(A)	58 dB(A)	51 dB(A)
2. Poporkest	120 dB(A)	89 dB(A)	82 dB(A)	75 dB(A)	68 dB(A)	61 dB(A)
3. Klein popfestival	130 dB(A)	99 dB(A)	92 dB(A)	85 dB(A)	78 dB(A)	71 dB(A)
4. Groot popfestival	140 dB(A)	109 dB(A)	102 dB(A)	95 dB(A)	88 dB(A)	82 dB(A)
5. Kleine Houseparty	135 dB(A)	104 dB(A)	97 dB(A)	90 dB(A)	83 dB(A)	77 dB(A)
6. Grote houseparty	145 dB(A)	114 dB(A)	107 dB(A)	100 dB(A)	93 dB(A)	87 dB(A)
7. Zeer grootschalig popconcert	150 dB(A)	119 dB(A)	112 dB(A)	105 dB(A)	97 dB(A)	91 dB(A)

Tabel 2 Overzicht indicatieve praktijkgegevens geluidsniveau bij evenementen

Afbeelding 2, overzicht bronvermogens uit 'Nota feesten in balans II'

Model*		Geluidsvermogniveau L_{WR} in dB(A) en dB(C)			
		Roodehaan	Kardingelplas	Draftbaan	Damsterplein
1	A-weging	132	130	139	121
	C-weging	154	150	155	140
2	A-weging	131	131	131	121
	C-weging	153	151	147	140
3	A-weging	131	131	131	121
	C-weging	153	151	147	140

Afbeelding 3, Bronvermogens figuren 1 t/m 3, op basis van de vastgestelde normen 85 dB(A) 100 dB(C) uit 'Nota feesten in balans II'

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGELPLAS

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel



dbCare is een gezamenlijk product van, Zo Simpel event support en Geluidsadvies Nederland

Herestraat 106, 9711 LM Groningen, Postadres postbus 135, 9350 AC Leek

(3)

Uit de metingen in de bijlagen liggen de bronvermogens over het gemiddelde redelijk gelijk in dB(A). Deze bronvermogens zijn niet te meten, deze worden aangegeven vanuit de berekening GIS en is het geluid in de bron bv de luidspreker(s). Desondanks dat bij een woningmeting het beleid wel aansluit is dit in de veldmeting anders.

Als de waardes worden omgerekend naar dB(C) dan is dit op basis van de nota + 15dB.

Neemt men hier dan de waarde op 10 meter uit afbeelding 2 groot popfestival, dan is dit nu 109 dB(A) en dus 124 dB(C). De aangehouden norm ligt nu op 115 dB(C) op dit verschil moet dus een correctie komen. Heden 115 dB(C) nieuwe meting 124 dB(C) op 10 meter afstand.

Samenvatting referentie meting

De bronvermogens uit 'Nota feesten in balans II' en de nieuwe metingen figuren 2 en 3 uit de bijlage sluiten op elkaar aan. Het advies is om te gaan meten op 25 meter 117 dB(C) Ook omdat er in de C wegging op frequenties wordt gemeten en een laag frequentie 20Hz pas op 17 meter waarneembaar is. Op de locaties met een Line Array is het advies om te gaan meten op het einde van het evenementen terrein, dat wil zeggen de concert oppervlakte of de ingestelde afstand van het geluidstelsel. Als de 10 meter norm gehandhaafd blijft dan zal het advies zijn om deze te verandert naar 124 dB(C)

Categorieën

Als men kijkt naar alle muziek stijlen en de daarbij horende BPM (beats per minute). Kan je opmaken dat er vier categorieën zijn.

- | | |
|---|-------------|
| 1. Klassiek en aanverwanten | BPM 60/120 |
| 2. Live muziek door middel van instrumenten | BPM 60/120 |
| 3. Dance en pop | BPM 90/140 |
| 4. Techno, hardcore en hardstyle | BPM 150/300 |

Het advies is om deze in twee groepen te plaatsen, groep 1, Live muziek door middel van instrumenten BPM 60/120. Groep 2, Dance en hardcore door middel van DJ apparatuur BPM 90/300. Als het een festival betreft met beide categorieën groep 2 aanhouden en de locaties waaruit blijkt dat dit het überhaupt niet verstandig is iets te programmeren uit groep 2 ook niet toestaan.

Communicatie

Zoals onderbouwd zijn de keuze en positie van het geluidstelsel en het podium van cruciaal belang. De betrokkenheid van de organisatie en het geluidsbedrijf is dan ook erg belangrijk om geluidshinder te beperken. Het inzichtelijk maken van moeilijke locaties geeft een geluidsbedrijf de kans om goede technische oplossingen aan te bieden vooral in de laagfrequenties. Wellicht is het een idee om inzicht te bieden aangaande het evenemententerrein. En zou er bij grote evenementen een afspraak gemaakt kunnen worden met alle betrokken partijen om naast de plaatsing van het podium en de geluidsinstallatie ook gesproken kan worden wat de technische mogelijkheden zijn om geluidshinder te verminderen.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGERPLAS

bestemmingsplan Kardinging bijlage rv bijlagenbundel



dbCare is een gezamenlijk product van, Zo Smpel event support en Geluidsadvies Nederland

Herestraat 106, 9711 LM Groningen, Postadres postbus 135, 9350 AC Leek

(4

BIJLAGEN

Figuren

2. Geluidscontouren conventioneel systeem A- en C-weging (beleid)
3. Geluidscontouren cardioide sub en line array systeem A- en C-weging (beleid)

Onderbouwende en technische informatie vindt u in het rapport, prognose muziekgeluid, geluidsystemen en toepassingen 20141903222.

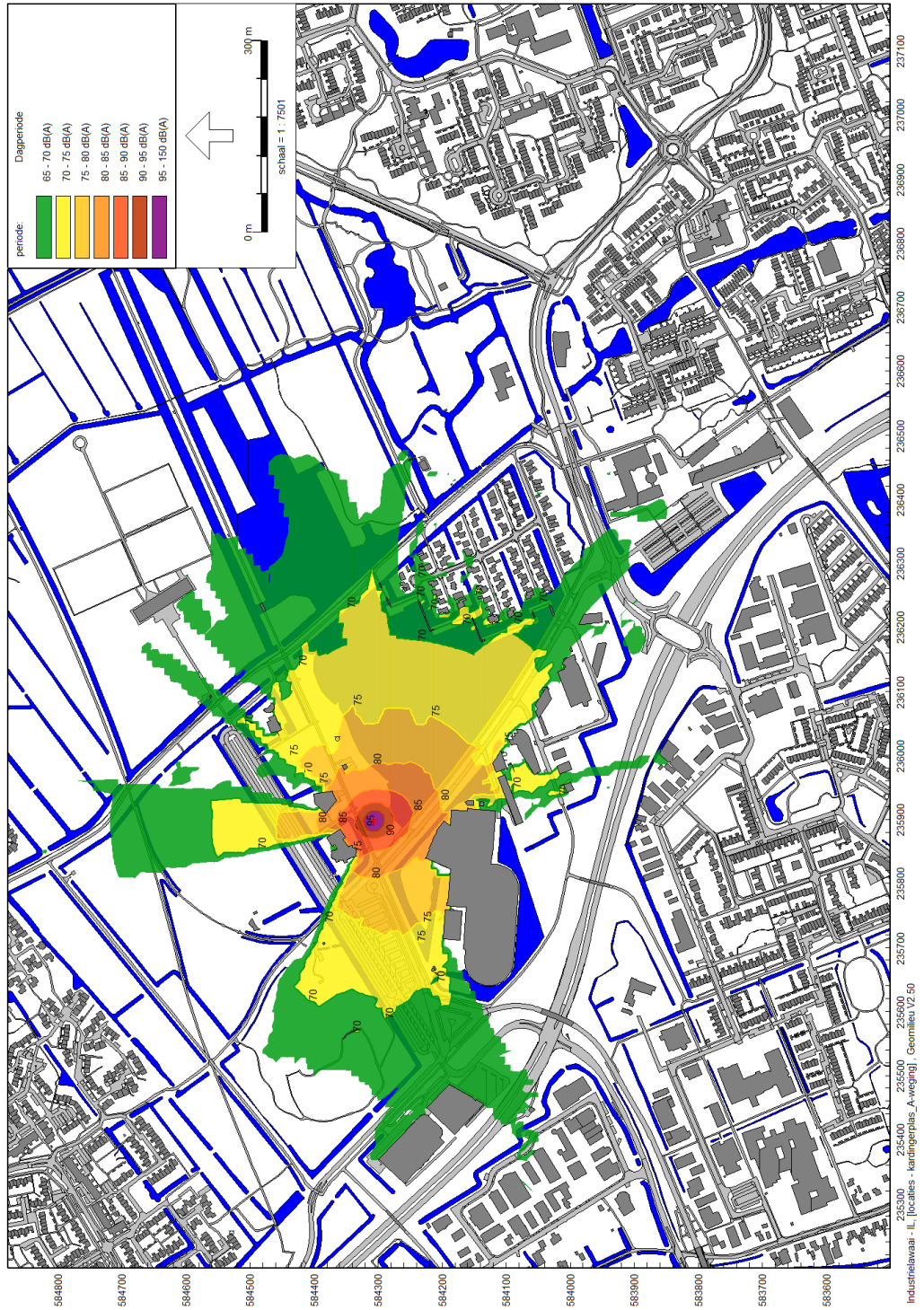
CONCEPT

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN LOCATIE, KARDINGERPLAS

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_A-weging_conventioneel

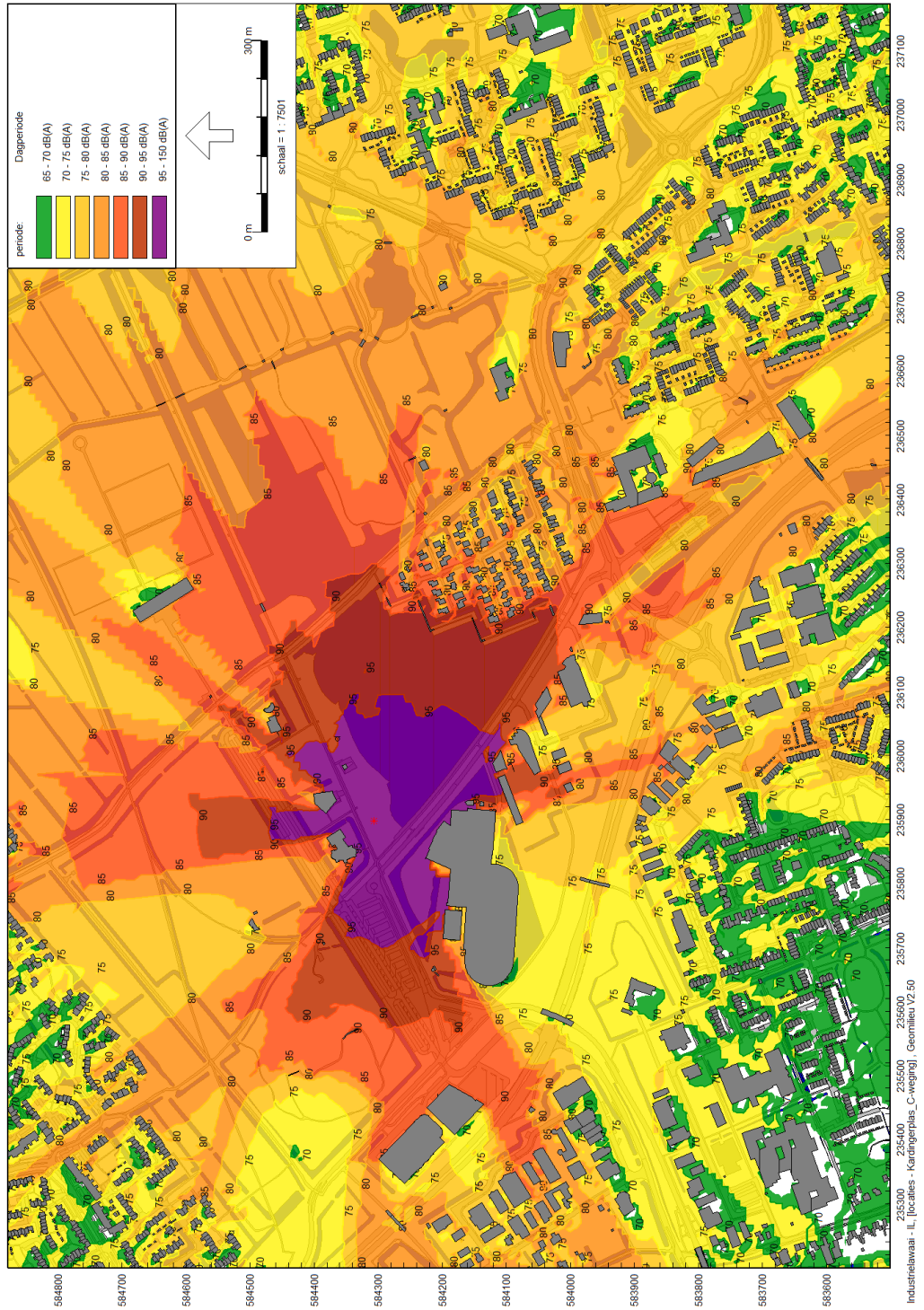
figuur 1



bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_C-weging_conventioneel

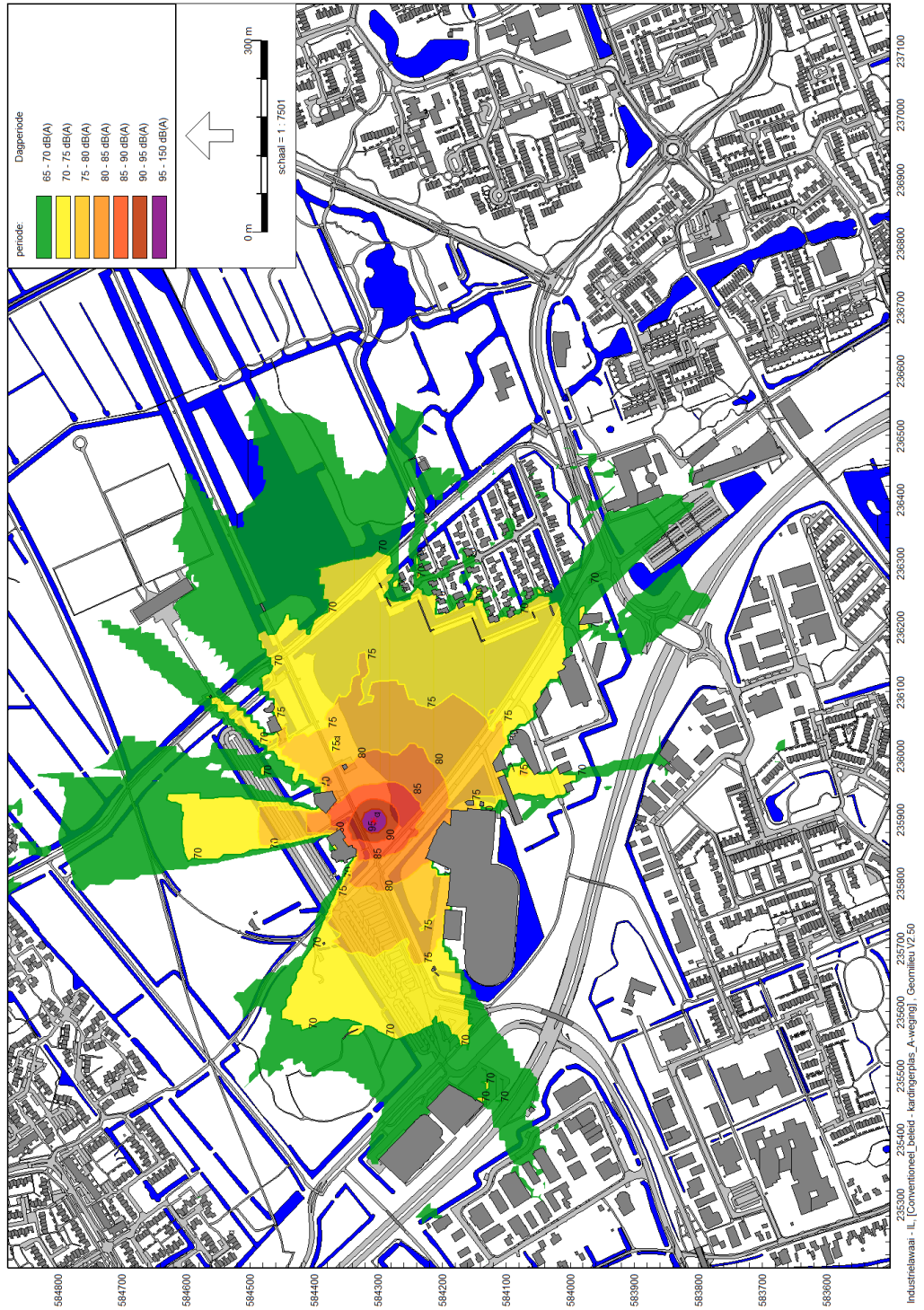
figuur 1



bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_A-weging_conventioneel_beleid

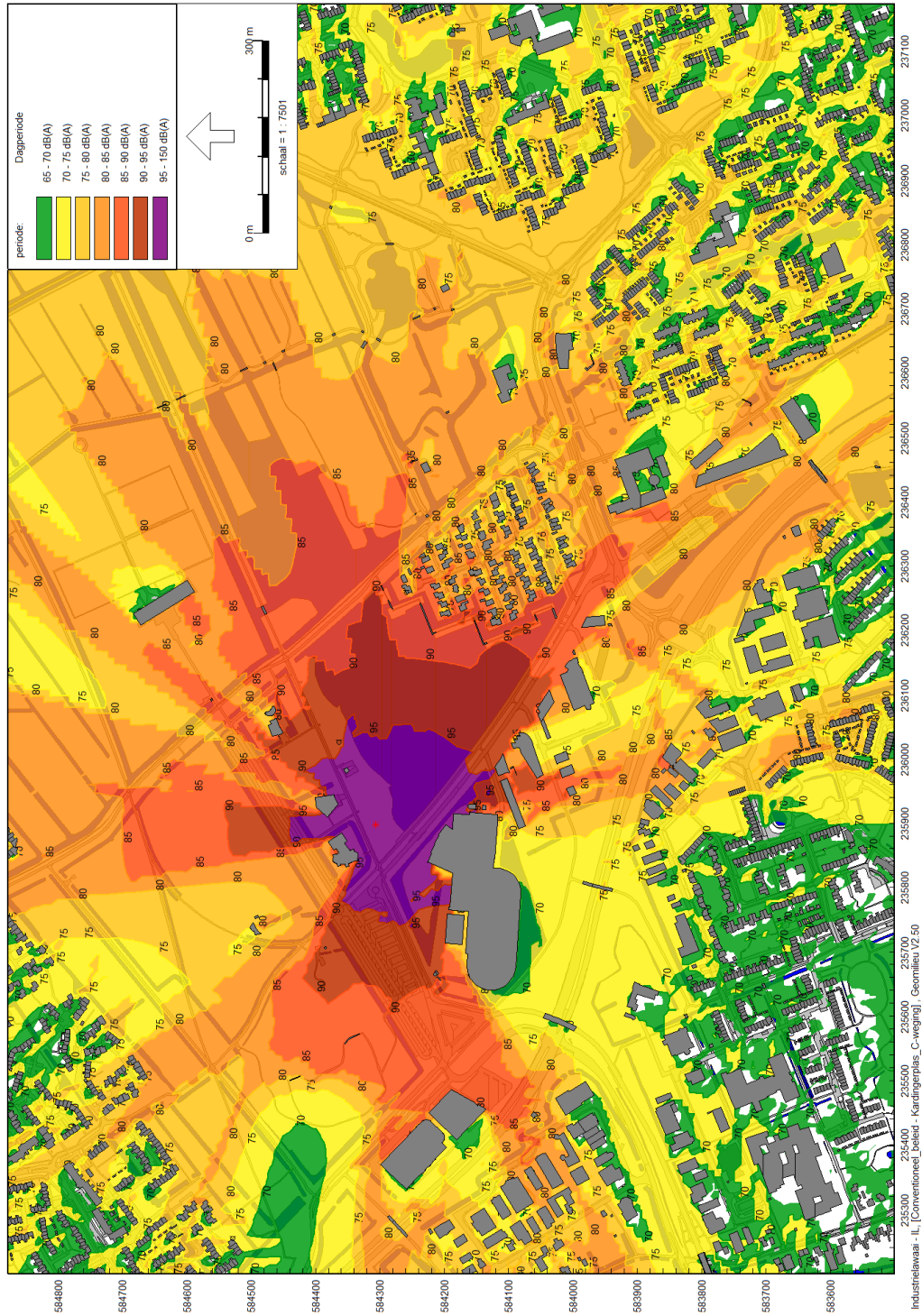
figuur 1



bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_C-weging_conventioneel_beleid

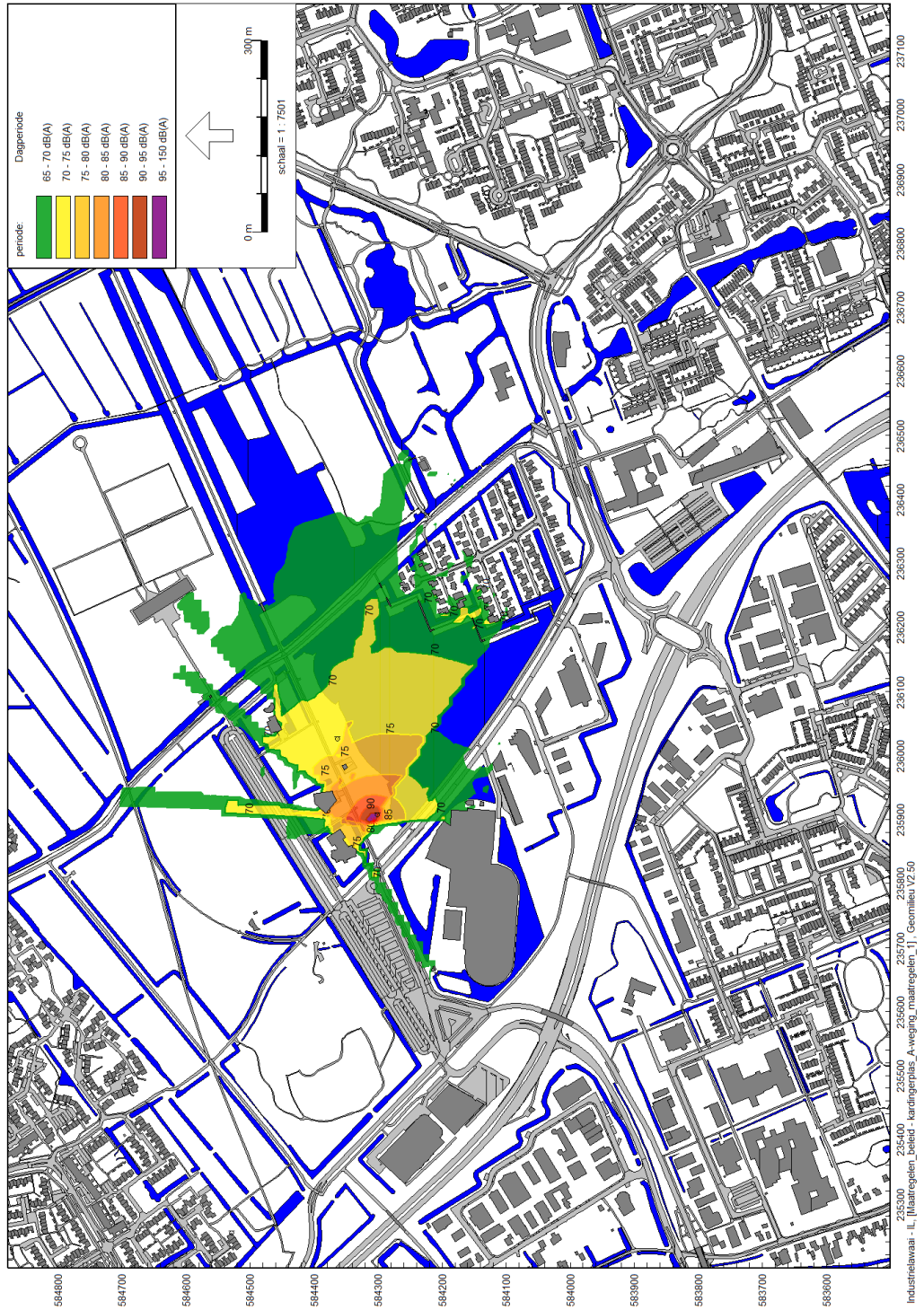
figuur 2



bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_A-weging_Card.Sub_LineArray

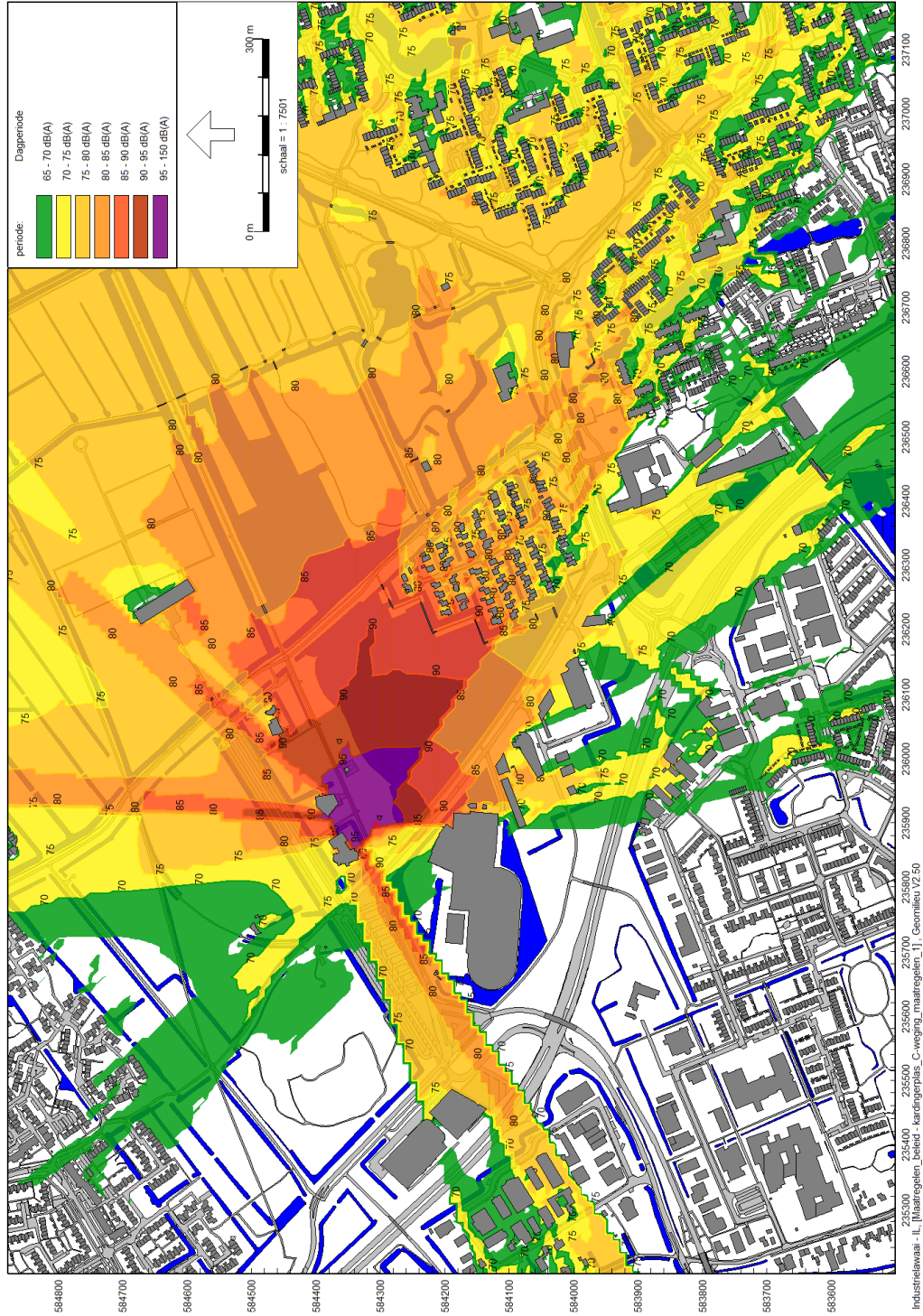
figuur 3



bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

kardingerplas_C-weging_Card.Sub_LineArray

figuur 3





Berekening geluidsbelasting

**Vanwege het Wakepark in het
Bestemmingsplan Kardinge
te Groningen**

Uitgevoerd door: Afdeling IGG, Team specialisten, Cluster geluid

Datum: 11 maart 2015

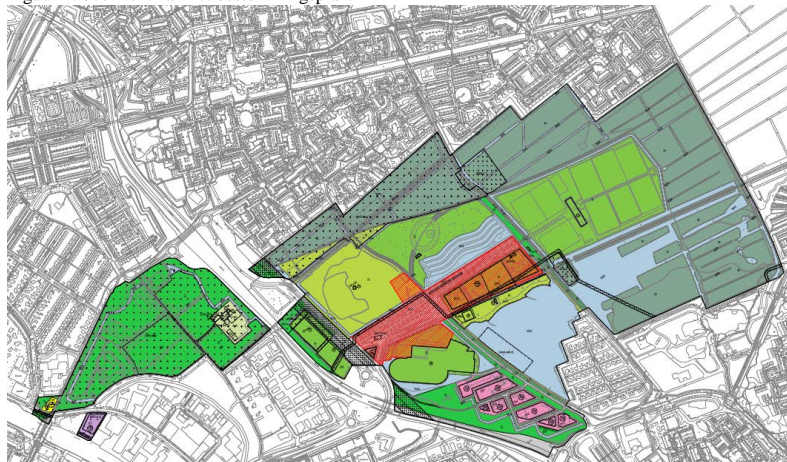
bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Inleiding

In opdracht van de gemeente Groningen, directie Ontwikkeling en Uitvoering is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van het Wakepark ter plaatse van de Kardingepas te Groningen. Het Wakepark ligt in het bestemmingsplan "Kardinge" te Groningen. In figuur 1 wordt een overzicht gegeven van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan ligt aan de noordoostzijde van Groningen. In het bestemmingsplan ligt o.a. het recreatiegebied Kardinge. Een onderdeel van het recreatiegebied is de Kardingepas. Aan de zuidwestzijde (nabij Parkallee) van de Kardingepas zal in de toekomst een Wakepark worden gerealiseerd. In figuur 2 wordt een overzicht gegeven van het Wakepark.

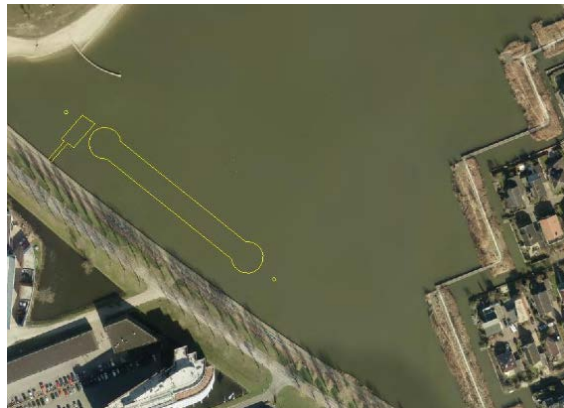
Figuur 1: overzicht van het bestemmingsplan.



Het Wakepark zal bestaan uit een tweetal masten met daartussen de kabels waar de wakeboarders door worden voortgetrokken. De aandrijving van de kabels zal bestaan uit een elektromotor. De elektromotor zal worden geplaatst in de mast nabij de startvlonder. Tussen de masten zullen drijvende obstakels worden gerealiseerd voor het uitvoeren van kunsten en trucs. In figuur 2 wordt een overzicht gegeven van het Wakepark waarop de startvlonder, de masten en de baan van de wakeboarders wordt aangegeven.

Aan de zuidzijde van het Wakepark zijn bedrijven en kantoren gelegen met daarachter de Beneluxweg (ringweg). Aan de noordzijde is het strand van het recreatiegebied gelegen met een aantal recreatiebedrijven. Verder noordelijk ligt de woonwijk Beijum. Aan de oostzijde is de woonwijk Zilvermeer gelegen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel



Figuur 2: Overzicht van het Wakepark

Uitgangspunten

Uitgangspunt van het akoetisch onderzoek is de ligging van het Wakepark zoals aangegeven in figuur 2. Verder is aangegeven dat er maximaal 4 wakeboarders per uur gebruik kunnen maken van het Wakepark. Er kan maar één wakeboarder de baan gebruiken. Tijdens instructie kunnen maximaal 10 personen per uur gebruik maken van het Wakepark. Deze kunnen niet tegelijkertijd gebruik maken van de baan. Maximaal kan er één wakwboarder van de baan gebruik maken. In het akoetisch rapport is rekening gehouden met een openingstijd van het Wakepark van 9:00 tot uiterlijk 23:00 uur.

Uit literatuur onderzoek dat is uitgevoerd zijn de volgende uitgangspunten gekomen voor het onderhavig onderzoek:

Bronvermogen elektromotor 89 dB(A);
Elektromoter in mast nabij startvlonder;
Hoogte elektromotor 8,5 meter;
Bronvermogen skier/wakeboarder 87 dB(A);
Bij gebruik van obstakels + 10 dB;
25% van de tijd wordt gebruik gemaakt van de obstakels;
Maximaal 1 skier/wakeboarder tegelijk op de baan;
Openingstijden 09:00-23:00 uur.

Het “geluid” maken van de kabels bij een bepaalde wind en windrichting is bij dit akoetisch onderzoek buiten beschouwing gelaten. Dit verschijnsel alleen kan optreden bij zeer specifieke weersomstandigheden. Daarnaast is dit verschijnsel afhankelijk van o.a. de dikte en lengte van de kabel. De kans dat de combinatie van specifieke weersomstandigheden, dikte en lengte van de kabel leidt tot dit verschijnsel is een zeer uitzonderlijke situatie wordt als zeer klein geschat. In de onderzoeken is niet gebleken dat dit verschijnsel bij waterskibanen voorkomt.

Stemgeluid van bezoekers van sport- of recreatieactiviteiten behoeft volgens het activiteitenbesluit niet getoetst te worden.

De dichtbijzijnde geluidgevoelige objecten zijn de woningen gelegen in de woonwijk Zilvermeer.

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv bijlagenbundel

Normen

Activiteitenbesluit

Het Wakepark valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

In dit besluit staan geluidsnormen opgenomen waaraan voldaan dient te worden.

In tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de geluidnormen.

Tabel 1: overzicht geluidnormen

	07:00-19:00	19:00-23:00	23:00-07:00
$L_{ar,Lt}$ op de gevel van de woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{ar,Lt}$ in in- of aanpandige woningen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van de woningen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- of aanpandige woningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Toegepaste rekenmethodiek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform het “reken en meetvoorschrift industrielawaai”, standaard rekenmethode II. Voor het uitvoeren van de berekening is gebruik gemaakt van het computerprogramma GeoMilieu versie 2.62 (IL industrielawaai). Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. Onder andere de rijstroken, de waterpartijen en andere verharde oppervlakten worden beschouwd als reflecterende bodemgebieden. De overige gebieden zijn beschouwd als absorberend. De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II rekenmodel zijn in bijlage 1 bijgevoegd. In de bijlage 2 zijn de resultaten bijgevoegd.

Voor de berekening van de geluidsbelasting zijn in de woonwijk Zilvermeer een aantal toetspunten gelegd. Deze toetspunten liggen op verschillende hoogten.

In figuur 3 wordt een overzicht gegeven van de ligging van de toetspunten.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel



Figuur 3: ligging toetspunten

Rekenresultaten

De geluidsbelasting ten gevolge van het Wakepark zijn berekend en per periode getoetst aan de geluidnormen in het activiteitenbesluit. Tevens is hierin een bedrijfsituatie opgenomen waarin circa 25% van de tijd gebruik wordt gemaakt van de obstakels. Hierdoor zal de gevelbelasting met 4 dB toenemen.

In tabel 2 wordt een overzicht gegeven van de berekende geluidbelasting op de gevel:

Tabel 2: geluidbelasting op de gevel

meetpunt	Hoogte m	dagperiode	Avondperiode	L_{Amax} dB(A)	dagperiode	Avondperiode
		07:00-19:00 $L_{Ae,LT}$ dB(A)	19:00-23:00 $L_{Ae,LT}$ dB(A)		07:00-19:00 25% obstakel $L_{Ae,LT}$ dB(A)	19:00-23:00 25% obstakel $L_{Ae,LT}$ dB(A)
T1_A	1,5	32	34	41	37	40
T1_B	4,5	32	34	41	36	40
T1_C	7,5	31	33	41	36	40
T2_A	1,5	31	33	41	36	40
T2_B	4,5	31	33	40	37	39
T2_C	7,5	31	33	40	36	39
T3_A	1,5	31	33	40	36	39
T3_B	4,5	30	32	40	35	39
T3_C	7,5	30	32	40	35	39
T4_A	1,5	31	33	40	36	40
T4_B	4,5	30	32	40	35	39
T4_C	7,5	30	32	40	35	40

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Uit de tabel blijkt dat de het langtijdbeoordelingsniveau, $L_{A,r,LT}$, de grenswaarden voor de dag- en avondperiode, respectievelijk 50 dB(A) en 45 dB(A) niet overschrijden. Tevens overschrijdt het maximaal geluidniveau $L_{A,max}$ niet de grenswaarden voor de dag- en avondperiode van respectievelijk 70 dB(A) en 65 dB(A).

Het bovenstaande betekent dat het Wakeboard voldoet aan de normen zoals genoemd in het activiteitenbesluit.

Conclusie

Op de Kardingepas in het bestemmingsplan "Kardinge" zal in de toekomst een Wakepark worden gerealiseerd. Het Wakepark zal komen te liggen aan de zuidwestzijde van de plas nabij de Parkallee. Het Wakepark zal bestaan uit een startvlonder en twee masten. Tussen de masten is de kabel gespannen die de skiërs/wakeboarders vooruit trekt. Aan één van de masten is een elektomotor bevestigd die de kabel aandrijft. Daarnaast komen er nog een viertal obstakels voor trucs e.d.

De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige objecten betreffen de woningen in Zilvermeer die grenzen aan de Kardingepas.

De geluidsbelasting op de gevels van deze woningen bedraagt in de dagperiode (7:00-19:00 uur) maximaal 37 dB(A). Hierbij is rekening gehouden dat 25% van de tijd gebruikt wordt gemaakt van de obstakels voor trucs etc. De grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 50 dB(A) voor de dagperiode wordt niet overschreden. Tevens wordt het maximaal geluidniveau (70 dB(A)) niet overschreden.

In de avondperiode (19:00-23:00 uur) bedraagt de geluidbelasting op de gevels van de woningen maximaal 40 dB(A). Hierbij is rekening gehouden dat 25% van de tijd gebruikt wordt gemaakt van de obstakels voor trucs etc. De grenswaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 45 dB(A) voor de avondperiode wordt niet overschreden. Tevens wordt het maximaal geluidniveau (65 dB(A)) niet overschreden.

Uit het bovenstaande blijkt dat het Wakepark voldoet aan de geluidsnormen van het activiteitenbesluit gedurende de dagperiode (07:00-19:00 uur) en avondperiode (19:00-23:00 uur).

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv bijlagenbundel

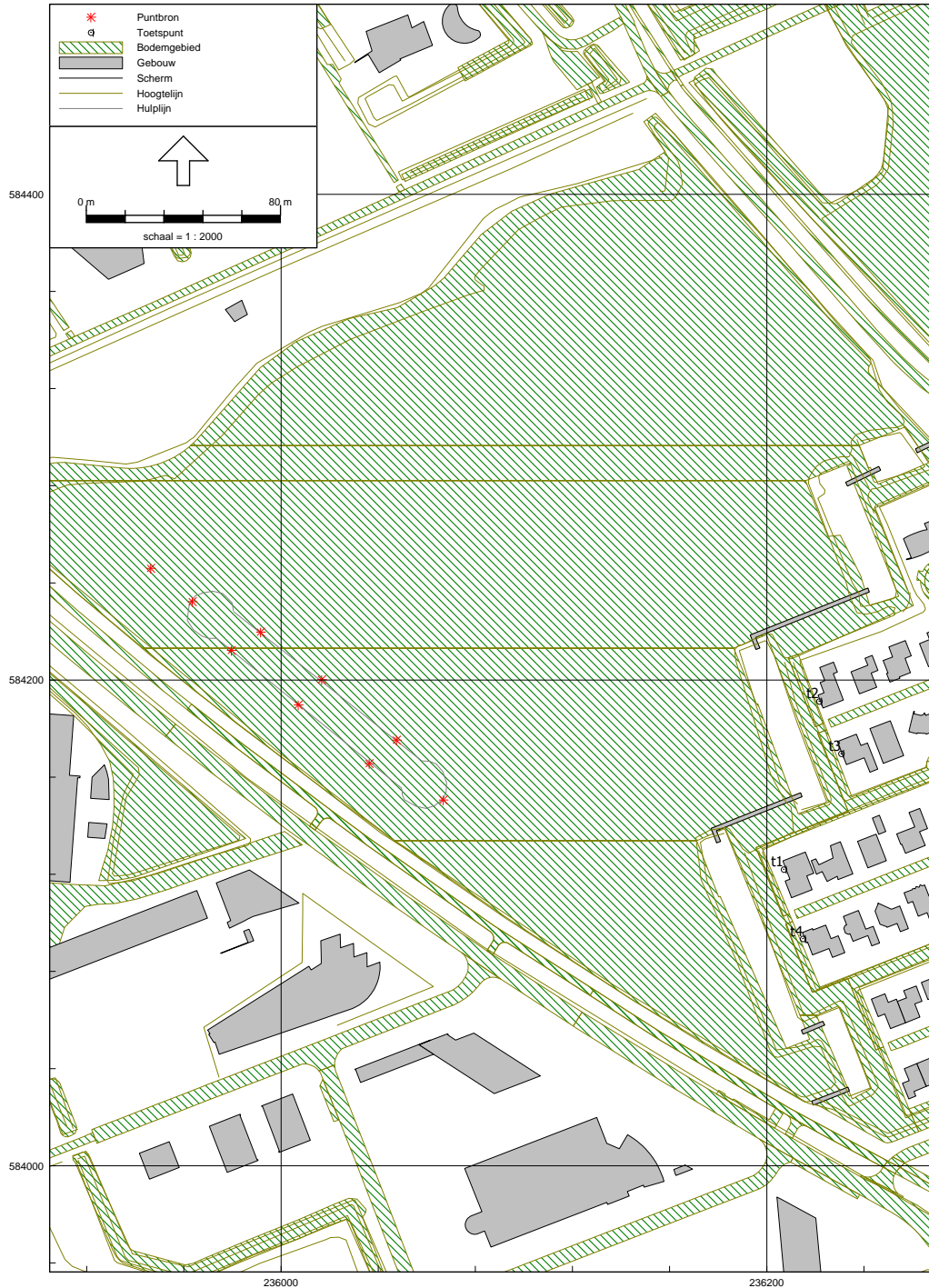
Bijlage 1: invoergegevens

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakeboard Kardinge

Gemeente Groningen

11 mrt 2015, 11:21



Industrielaawai - IL, [versie van Gemeente Groningen - 4 skiers], Geomilieu V2.62

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoergegevens toetspunten

Model: 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Maaveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
t1		0,28	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t4		0,28	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t2		0,28	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja
t3		0,28	Relatief	1,50	4,50	7,50	--	--	--	Ja

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoergegevens elektromotor en wakeboarder

Model: 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
01	Electromotor 1	8,50	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,79	0,00	--
br1	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br6	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br7	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br8	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br2	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	3,01	--
br3	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br4	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--
br5	wakeboarder	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03	--

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoergegevens elektromotor en wakeboarder

Model: 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k
01	Nee	Nee	Nee	42,09	47,79	54,09	68,59	72,29	85,99	83,89	77,09
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br6	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br7	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br8	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br2	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br3	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br4	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br5	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoergegevens elektromotor en wakeboarder

Model: 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
01	63,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
br1	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br6	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br7	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br8	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br2	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br3	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br4	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00
br5	32,60	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00	-19,00

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge

invoer gegevens max resultaten 1 skier

Model: max 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)
01	Electromotor 1	8,50	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,00	0,00
br1	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br6	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br7	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br8	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br2	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br3	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br4	wakeboarder+obstakel	0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03
br5	wakeboarder+obstakel	8,50	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	9,82	9,03

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge

invoer gegevens max resultaten 1 skier

Model: max 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Cb(N)	GeenRef.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k
01	--	Nee	Nee	Nee	42,09	47,79	54,09	68,59	72,29	85,99	83,89
br1	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br6	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br7	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br8	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br2	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br3	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br4	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60
br5	--	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge

invoer gegevens max resultaten 1 skier

Model: max 1 skier
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 4k	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
01	77,09	63,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
br1	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br6	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br7	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br8	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br2	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br3	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br4	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br5	35,50	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoer gegevens 25% obstakels

Model: 25% 1 skier + obstakel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Omschr.	Hoogte	Maaiveld	Hdef.	Type	Richt.	Hoek	Cb(D)	Cb(A)	Cb(N)
01	Electromotor 1	8,50	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	0,79	0,00	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	6,02	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--
br1		0,00	-1,00	Relatief	Normale puntbron	0,00	360,00	15,84	15,05	--

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoer gegevens 25% obstakels

Model: 25% 1 skier + obstakel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	GeenRefl.	GeenDemping	GeenProces	Lw 31	Lw 63	Lw 125	Lw 250	Lw 500	Lw 1k	Lw 2k	Lw 4k
01	Nee	Nee	Nee	42,09	47,79	54,09	68,59	72,29	85,99	83,89	77,09
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50
br1	Nee	Nee	Nee	60,20	59,40	65,50	56,30	46,10	43,20	42,60	35,50

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge invoer gegevens 25% obstakels

Model: 25% 1 skier + obstakel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Puntbronnen, voor rekenmethode Industrielawaai - IL

Naam	Lw 8k	Red 31	Red 63	Red 125	Red 250	Red 500	Red 1k	Red 2k	Red 4k	Red 8k
01	63,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00
br1	32,60	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00	-29,00

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv bijlagenbundel

Bijlage 2: rekenresultaten

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge resultaten 1 skier

Rapport: Resultatentabel
Model: 1 skier
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t1_A		1,50	31,9	34,0	--	39,0	44,6
t1_B		4,50	31,8	33,7	--	38,7	43,3
t1_C		7,50	31,1	33,3	--	38,3	42,5
t2_A		1,50	31,1	33,2	--	38,2	44,3
t2_B		4,50	30,8	32,8	--	37,8	43,1
t2_C		7,50	30,9	32,9	--	37,9	42,1
t3_A		1,50	30,6	32,7	--	37,7	43,9
t3_B		4,50	30,3	32,3	--	37,3	42,6
t3_C		7,50	30,4	32,4	--	37,4	41,7
t4_A		1,50	30,7	32,9	--	37,9	44,2
t4_B		4,50	30,3	32,4	--	37,4	42,8
t4_C		7,50	30,5	32,5	--	37,5	42,1

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.62

12-3-2015 14:24:43

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge max resultaten 1 skier

Rapport: Resultatentabel
Model: max 1 skier
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t1_A		1,50	40,3	41,0	--	46,0	54,3
t1_B		4,50	39,8	40,6	--	45,6	53,0
t1_C		7,50	39,9	40,6	--	45,6	52,3
t2_A		1,50	40,0	40,7	--	45,7	54,1
t2_B		4,50	39,5	40,3	--	45,3	52,9
t2_C		7,50	39,4	40,2	--	45,2	51,9
t3_A		1,50	39,5	40,2	--	45,2	53,6
t3_B		4,50	39,0	39,8	--	44,8	52,4
t3_C		7,50	39,0	39,7	--	44,7	51,6
t4_A		1,50	39,7	40,5	--	45,5	54,0
t4_B		4,50	39,2	40,0	--	45,0	52,6
t4_C		7,50	39,3	40,1	--	45,1	51,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.62

12-3-2015 14:25:27

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardinge resultaten 25% obstakels

Rapport: Resultatentabel
Model: 25% 1 skier + obstakel
L'Aeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep:
Groepsreductie: Nee

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Li
t1_A		1,50	34,8	39,3	--	44,3	54,4
t1_B		4,50	34,5	38,7	--	43,7	53,0
t1_C		7,50	34,2	39,1	--	44,1	52,3
t2_A		1,50	34,3	38,6	--	43,6	54,2
t2_B		4,50	33,9	38,1	--	43,1	52,9
t2_C		7,50	33,8	38,2	--	43,2	51,9
t3_A		1,50	33,8	38,2	--	43,2	53,7
t3_B		4,50	33,4	37,7	--	42,7	52,4
t3_C		7,50	33,3	37,8	--	42,8	51,5
t4_A		1,50	34,1	39,0	--	44,0	54,0
t4_B		4,50	33,5	38,4	--	43,4	52,7
t4_C		7,50	33,6	38,9	--	43,9	51,9

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V2.62

12-3-2015 14:30:32

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv bijlagenbundel

Wakepark Kardingse			
dagperiode 7:00-19:00 uur			
toetspunt	1 skier dB(A)	25 % obstakel dB(A)	totaal dB(A)
T1_A	31,9	34,8	36,6
T1_B	31,8	34,5	36,4
T1_C	31,1	34,2	35,9
T2_A	31,1	34,3	36,0
T2_B	30,8	33,9	36,6
T2_C	30,9	33,8	35,6
T3_A	30,6	33,8	35,5
T3_B	30,3	33,4	35,1
T3_C	30,4	33,3	35,1
T4_A	30,7	34,1	35,7
T4_B	30,3	33,5	35,2
T4_C	30,5	33,6	35,3

Wakepark Kardingse			
avondperiode 19:00-23:00 uur			
toetspunt	1 skier dB(A)	25 % obstakel dB(A)	totaal dB(A)
T1_A	34,0	39,3	40,4
T1_B	33,7	38,7	39,9
T1_C	33,3	39,1	40,1
T2_A	33,2	38,6	39,7
T2_B	32,8	38,1	39,2
T2_C	32,9	38,2	39,3
T3_A	32,7	38,2	39,3
T3_B	32,3	37,7	39,0
T3_C	32,4	37,8	38,9
T4_A	32,9	39,9	40,0
T4_B	32,4	38,4	39,4
T4_C	32,5	38,9	39,8



Eindverslag
van de inspraak over het
bestemmingsplan
Kardinge

mei 2014

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan Kardinge heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 van 10 januari tot en met 6 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk, ook via internet, hun mening over het plan kenbaar maken.

Reacties

Tijdens de inspraakprocedure zijn 7 schriftelijke reacties ontvangen.

De inspraakreacties van een deel van de indieners zijn min of meer identiek. Deze worden hieronder gebundeld beantwoord.

De reacties zijn in kopie bij het eindverslag gevoegd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens worden deze reacties niet op internet gepubliceerd.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

Samenvatting inspraakreacties en beantwoording

Inspraakreactie	Standpunt burgemeester en wethouders
<p>1t/m 6 bewoners Beijum en BOB</p> <p>In het voorontwerp-bestemmingsplan is op diverse plaatsen de wens opgenomen om de relatie van de zuidrand van Beijum met het wijkpark Kardinge te versterken. Daarbij wordt de mogelijkheid genoemd om een nieuwe wijkrand in de vorm van woningbouw toe te voegen. Insprekers maken bezwaar tegen een dergelijke ontwikkeling en motiveren dat als volgt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het betreffende gebied is in beheer bij Natuurmonumenten, en bewoners hebben met die organisatie een inrichtingsplan gemaakt gebaseerd op natuurontwikkeling. Woningbouw past niet in zo'n plan. 2. Het uitzicht vanuit bestaande woningen op het park gaat verloren bij toevoeging van nieuwe randbebouwing. De waarde van de bestaande woningen zal dalen en het woongenot zal worden aangetast. 3. Het is niet duidelijk op basis van welk onderzoek de conclusie is getrokken dat de relatie tussen Beijum en het wijkpark een probleem is. Bebouwing van dit randgebied verbreekt juist deze band tussen Beijum en het park. Tevens verdwijnt kostbaar groen rond Beijum en verplaatst het probleem van het randgebied zich naar het nieuwe randgebied rond de nieuwe bebouwing. Zo kan worden doorgegaan tot het gehele stadspark is volgebouwd. 4. Gevraagd wordt te bevestigen dat dit bestemmingsplan een dergelijke ontwikkeling niet juridisch vastlegt en dat, mocht het tot een bouwontwikkeling komen, daarvoor een aparte planologische procedure vereist is. 	<p>In de visie Kardinge Kerngebied, die op 18 juli 2012 door de raad is vastgesteld, wordt gesteld dat de relatie tussen Beijum en het Kardingkerengebied zwak is. De visie stelt:</p> <p><i>Ten tijde van de bouw van Beijum is ervoor gekozen geen duidelijke wijkrand te maken. Aan de rand zijn daardoor verspringende, korte rijtjes woningen te vinden met achterzijden en privétuinen. De relatie tussen Beijum en Kardinge wordt tegenwoordig als gevolg van deze jaren zeventig opvatting als zwak ervaren. Er zijn natuurlijk de uitlooplekken het park in en er zijn speelplaatsen, maar bijna nergens verhoudt de wijk zich rechtstreeks tot het park, met woningen die gericht zijn op het park. Beijum kan hierdoor niet voldoende profiteren van de prachtige kwaliteit van het park. Beijum-Oost is verder een wijkvernieuwingsgebied. Er zijn verschillende verbeterprojecten opgezet, er zullen er nog meer volgen, maar de vraag is of de wijk al sterk genoeg geworden is en of zij te zijner tijd de concurrentie met bijvoorbeeld nieuwe projecten in de buurt (Meerstad) aan kan. Een klein aantal nieuwe woningen langs de rand zouden voor de wijk een belangrijke extra kwaliteit kunnen betekenen. Als referentie wordt hier verwezen naar de Eelderbaan in Vinkhuizen.</i></p> <p>Als uitgangspunten voor verbetering worden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maak een herinrichting, op nader te bepalen wijze, van het groen. - Leg een directe verbinding aan van Beijum-Oost naar het wijkpark Kardinge. - Maak met het fietspad Huizingermaar een directe verbinding met Beijum. - Verbeter de kwaliteit van de randbebouwing van de wijk zelf. <p>Vervolgens worden 3 scenario's besproken voor verbetering, waarvan het derde een nieuwe wijkrand met woningbouw bevat ten zuiden van de Froukemaheerd en Wibenaheerd. De eerste 2 scenario's bevatten geen woningbouw, maar alleen varianten voor een verbeterde groeninrichting.</p> <p>Een of meer scenario's zullen nog nader moeten worden uitgewerkt.</p> <p>Evaluatie</p> <p>Inmiddels is door beheerder Natuurmonumenten met bewoners van Beijum een inrichtingsplan voor het betreffende gebied gemaakt. Dit plan bevat inrichtingsmaatregelen maar geen bebouwingsvoorstellen. Vooralsnog zijn er geen concrete plannen om een woningbouwproject te ontwikkelen. Vanuit het Programma Wonen bestaat er geen wens (meer) om op deze locatie woningbouw te realiseren. Dit mede gezien de situatie op de woningmarkt. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal worden voorgesteld om deze bouwmogelijkheid uit de Visie niet meer als</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

		mogelijk scenario te beschouwen.
6. BOB	<p>1. De locatie voor een sporthotel aan de voet van de Kardingerveuvel is geen goede. Bestaande belangrijke voorzieningen voor skaten en fietscross en ook het recreatieve karakter van de heuvel worden er direct door bedreigd. Er moet daarom gezocht worden naar een andere locatie voor de eventuele vestiging van een sporthotel. Dat zou bijvoorbeeld heel goed kunnen op het terrein van sportcentrum Kardinge. Nergens in het voorontwerp is een nieuwe locatie voor de skatebaan te vinden voor het geval de gemeente de vestiging van een hotel op de skatebordplek toch door zou willen zetten.</p> <p>2. De in het voorontwerp beoogde uitbreiding van de parkeergelegenheid zal ten koste gaan van een deel van het helofytenfilter. De verkleining van het filter beperkt de mogelijkheden om de blauwalg problemen in de Kardingepas verder terug te dringen. Ook tijdens het zwemseizoen 2013 deed het blauwalg probleem zich opnieuw voor. Het is onverantwoord om nu al uit te gaan van verkleining van het filter zonder dat de aanpak van de blauwalg problemen in deze plas doeltreffend is.</p>	<p>1. De locatie voor een eventueel sporthotel aan de voet van de heuvel is stedenbouwkundig gezien een gewenste. In de visie Kardinge kerngebied is daarover het volgende opgenomen. <i>'Centraal in het gebied (bij de kruising Garsthuisermaar-Parkallee) is een plein gedacht. Met een heroriëntatie van de entree van Sportcentrum Kardinge op dit plein moet dit het echte centrum van Kardinge worden. Ook de ingang van de Apekooi, de toevoeging van een restaurant (op het parkeerterrein) aan dit plein en ook eventueel een hotel in de voet van de heuvel. Daarnaast moet de inrichting van het plein op deze functie worden toegesneden, met bijzondere verlichting, mooie bestrating, banken, een fietsenstalling, etc. Dan kan een echte pleinkwaliteit worden opgeroepen, waarmee deze plek in staat is het nieuwe hart van Kardinge te vormen.'</i></p> <p>Een sporthotel aan de voet van de heuvel is daarom goed voor een goede ontwikkeling van het plein. Er is echter op dit moment geen sprake van een bouwinitiatief. Mocht dit er wel komen, dan moet met de initiatiefnemer bezien worden welke locatie het meest geschikt is. Dat hoeft niet per se aan de voet van de heuvel te zijn. Wij vinden het daarom op dit moment gepaster om de locatiekeuze meer open te houden. Daarom nemen wij in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op die flexibiliteit biedt. Het wijzigingsgebied bevindt zich op en rondom de centrale parkeerplaats (inclusief de locatie aan de voet van de heuvel; maar het in het voorontwerp-bestemmingsplan getekende bouwvlak wordt vooralsnog geschrapt). Het bestemmingsplan kan, op het moment van een concreet bouwinitiatief, dan gewijzigd worden om zodoende de meest gewenste locatie voor een sporthotel mogelijk te maken.</p> <p>2. De beëindiging van het project Regiotram en het bijgestelde P+R beleid hebben ertoe geleid dat de ruimtereservering voor extra parkeergelegenheid voorlopig niet meer nodig is. Deze is daarom niet meer opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee is een verkleining van het helofytenfilter niet meer aan de orde. De pitch & puttbaan zal het helofytenfilter niet aantasten. De uitbreiding betreft slechts de voormalige arena en de daaraan verbonden paden.</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv bijlagenbundel

	<p>Zal overigens ook de voorgenomen uitbreidingsmogelijkheden voor de Pitch &Putt voorziening niet mede ten koste gaan van het filter? Het filter speelt bovendien een rol in het nieuwe Waterstructuurplan Noorddijk. Wat zijn de gevolgen van verkleining van het filter in dat verband ?</p> <p>3. Het voorontwerp biedt ruimte voor de vestiging van een tweede horecavoorziening op het strand van de Kardingerpas (naast het servicegebouw dat er nu al staat). Dat lijkt te veel van het goede wat dit in omvang vrij beperkte strand betreft.</p>	<p>3. In het intensieve deel van Kardinge is een zelfstandige horecavoorziening mogelijk gemaakt, op het strand in de hoek Parkallee-Kardingemaar. Zo'n voorziening is van een ander karakter dan het servicegebouw, draagt bij aan de pleinvorming ter plaatse en verbetert het verblijfsklimaat. Daarom vinden wij deze locatie zeer geschikt voor horeca.</p>
7. IVN	<p>Het is onduidelijk of de weilanden / natuurgebied tussen de huidige sportvelden en de Dwarsdijk in de toekomst eveneens sportvelden kunnen worden. In een eerdere versie van het ontwerp-bestemmingsplan was daar wel sprake van. Indien het huidige ontwerp-bestemmingsplan dat eveneens toelaat, dan tekenen wij daar bezwaar tegen aan. Dit weilandengebied vormt namelijk een mooie, zachte overgang van de huidige sportvelden naar het extensieve deel van Kardinge. Het omzetten van betreffende weilanden naar sportvelden gaat ten koste van de natuur (o.a. weidevogels) ten oosten van de Dwarsdijk.</p>	<p>In de visie Kardinge kerngebied is vermeld dat het sportveldencomplex qua grootte voldoet aan de behoefte, en dat ook voor de toekomst geen extra capaciteit nodig is. De visie houdt echter wel rekening met ontwikkeling op de zeer lange termijn en noemt daarbij een ruimtebeslag van twee extra velden. In dit bestemmingsplan, dat een looptijd heeft van 10 jaar, is daar echter geen ruimtereservering voor opgenomen. Tussen het Dwarsdijkje en de 'achterkant' van het sportveldencomplex is een bestemming Natuur opgenomen waarin sportvelden niet zijn toegestaan.</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Bestemmingsplan **Kardinge**

versie vastgesteld

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
Hoofdstuk 3	De ruimtelijk - functionele structuur	13
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	29
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	47
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	53
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	57
Regels		59
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	60
Artikel 1	Begrippen	60
Artikel 2	Wijze van meten	66
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	68
Artikel 4	Agrarisch met waarden	68
Artikel 5	Bedrijventerrein	70
Artikel 6	Dienstverlening	74
Artikel 7	Groen	76
Artikel 8	Natuur	78
Artikel 9	Recreatie	81
Artikel 10	Sport	83
Artikel 11	Verkeer - 1	85
Artikel 12	Verkeer - 2	86
Artikel 13	Water	87
Artikel 14	Wonen	88
Artikel 15	Leiding - Gas	90
Artikel 16	Leiding - Hoogspanningsverbinding	91
Artikel 17	Waarde - Archeologie 1	92
Artikel 18	Waarde - Archeologie 2	94
Artikel 19	Waterstaat - Waterkering	96
Hoofdstuk 3	Algemene regels	97
Artikel 20	Anti-dubbelregel	97
Artikel 21	Algemene bouwregels	98
Artikel 22	Algemene gebruiksregels	99
Artikel 23	Algemene afwijkingsbevoegdheid	100
Artikel 24	Wijzigingsbevoegdheid	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	102
Artikel 25	Overgangsrecht	102
Artikel 26	Slotregel	103
Bijlagen bij de regels		105
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	106
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	117

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Toelichting

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor het recreatiegebied Kardinge en directe omgeving gelden verouderde bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. Daarom worden deze vervangen worden door een nieuw plan. De gemeenteraad heeft in 2012 de Visie Kardinge Kerngebied vastgesteld, die beleidsvoornemens bevat voor het intensieve deel van Kardinge. Een deel van deze voornemens is mede vertaald in dit bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het grootste deel van het plangebied bevindt zich ten oosten van de oostelijke ringweg en omvat het intensieve deel van het recreatiegebied, tussen Beijum en Lewenborg. Het valt voor een groot deel samen met het gebied waarvoor de gemeenteraad in 2012 de Visie Kardinge Kerngebied heeft vastgesteld. Daarnaast is het open gebied ten westen van de ringweg, tussen De Hunze en de bedrijventerreinen Ulgersmaweg en Ulgersmaborg-noord, en lopend tot aan de Gerrit Krolbrug, tevens onderdeel van het plan. Tenslotte is een onbebouwde bedrijfskavel aan de Ulgersmaweg, naast nummer 52, in het plan opgenomen, omdat deze in het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg uit 2012 ten onrechte een groenbestemming heeft gekregen. Die fout wordt met dit plan hersteld.



ligging in de stad

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



bestemmingsplan Karding e bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Beleid door de jaren heen

In 1989 startte de gemeente Groningen met de ontwikkeling van het recreatiegebied Karding e. Als basis diende het zoneringsplan van de Heidemij en Bureau Ecoplan uit 1987. Bureau Bakker & Bleeker werkte dit plan uit tot een ontwerp. Korte tijd daarna stelde de gemeente de ambities voor het gebied naar beneden bij, omdat investeringen vanuit het Rijk wegvielen. In 2000 constateerde de Grontmij in een onderzoek, dat het gebied niet af was maar dat het zeker kon uitgroeien tot een veelzijdig recreatiepark. In een vervolg daarop stelde de gemeenteraad in 2003 het 'Ontwikkelingsplan Recreatiegebied Karding e' vast. Dit plan was in een samenwerking tussen gemeente en Natuurmonumenten tot stand gekomen. Het richt zich op een intensieve zone (het hieronder beschreven kerngebied), een overgangszone en een extensieve zone. Natuurmonumenten nam op grond van dit plan het beheer van de overgangszone en de extensieve zone van het gebied op zich. Voor dat deel stelde zij samen met de gemeente een visie op.

Visie Karding e Kerngebied

De gemeenteraad heeft in juli 2012 de Visie Karding e Kerngebied vastgesteld. Aanleiding voor het maken van de visie was de constatering dat Karding e zich niet heeft doorontwikkeld als centrum voor sport. Het gevaar is dat als Karding e niet wordt aangepakt en er geen verdere ontwikkelingen plaatsvinden, het gebied als centrum voor sport zal gaan verslechteren. In de visie wordt uitgezocht wat de zwakke punten zijn in het gebied en welke maatregelen nodig zijn om de functie van sportpark te optimaliseren.

Aan de Visie Karding e kerngebied liggen de volgende beleidsvoornemens en ontwikkelingen ten grondslag.

1. Sportvisie 2010-2020 'Meer ruimte voor sport & bewegen'

De Gemeente vindt sport belangrijk. Sport moet bereikbaar zijn voor alle Stadgers. Verwacht wordt, dat de vraag naar sport toeneemt. Daarbij gaat het om georganiseerde maar vooral ook om ongeorganiseerde en individuele sport. Hiervoor is meer en met name openbare ruimte nodig. Daarnaast groeit het aantal particuliere sportaanbieders. Ook zij moeten zo mogelijk een plekje krijgen. Tenslotte verandert het gedrag van sporters en recreanten. Zij stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit en diversiteit van het aanbod, maar hebben tegelijkertijd steeds minder tijd voor sporten en bewegen.

2. Groenstructuurplan 2009 'Groene Pepers'

Karding e is één van de drie stadsparken. Vooral het extensieve deel is een ecologisch waardevol gebied. Dit heeft zijn uitstraling op heel Karding e.

3. Aanpak wijkontsluitingen vanaf de ringweg

De provincie Groningen maakt alle wijkontsluitingen vanaf de ringweg rond de stad ongelijkvloers. Op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan wordt hard gewerkt aan de ontsluitingswegen van Beijum, Karding e en Lewenborg vanaf de Beneluxweg. Het grootste deel van deze werkzaamheden valt buiten dit bestemmingsplan. Alleen aan de zuidwestkant valt een strook erbinnen. Deze strook heeft de bestemming Verkeer - 1.

4. Nota 'P+R 2011-2012'

Het gebruik van de transferia rond de stad moet worden gestimuleerd. Kwaliteit en kwantiteit moeten verbeteren. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op Karding e ligt voor de hand.

5. RegioTram

De gemeenteraad heeft in oktober 2010 het tracé van Lijn 2 van de RegioTram vastgesteld. Deze lijn zou gaan lopen van het Centraal Station via de Grote Markt naar Karding e. In de visie 'Karding e kerngebied' is een eindhalte voor deze tramlijn opgenomen. De gemeenteraad heeft de tramplannen in het najaar van 2012 echter definitief stopgezet. Dit bestemmingsplan houdt dan ook geen rekening meer met dit onderdeel uit de visie.

Het kerngebied staat niet op zichzelf. Tussen alle deelgebieden bestaan belangrijke relaties. Daarom zijn de overgangsgebieden van het intensieve gebied naar Beijum, Lewenborg en het extensieve natuur- en landschapsdeel ten oosten van het recreatiegebied Karding e onderdeel van deze visie.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

In de afgelopen jaren zijn er vragen gerezen over het gebruik van Kardinge. Met name over het soort bedrijven dat zich er zou kunnen vestigen en welke nevenactiviteiten gewenst zijn. Meerdere bedrijven hebben aangegeven interesse te hebben voor vestiging in het gebied, terwijl er nog maar één vrije kavel over is om in te vullen. Deze visie geeft ook hierin een richting aan en daarnaast wordt aangegeven waar nieuwe bedrijven zich zouden kunnen vestigen.

Tot slot speelt in Kardinge een aantal verkeerstechnische knelpunten dat kan worden aangepakt. Zo is de aansluiting op de ringweg onduidelijk, is het parkeren onevenwichtig verdeeld, liggen fietspaden onlogisch en zijn er vragen over de verkeersveiligheid.

De visie komt via een grondige analyse van de huidige situatie op het gebied van sport, groen, recreatie, verkeer, stedenbouw en landschap met voorstellen voor verbetering voor de deelgebieden

Kerngebied, Oostelijke ringweg, Gebied voor de buitensporten, Randgebied Beijum en Recreatiegebied.

Ontwikkelingen na vaststelling van de visie

Inmiddels moet de visie als gevolg van enkele ontwikkelingen worden bijgesteld.

Beëindiging project Regiotram

De belangrijkste ontwikkeling is het besluit van de gemeenteraad om het project Regiotram te beëindigen. Met dit besluit vervalt de ruimteclaim voor de tramhalte direct ten noorden van sportcentrum Kardinge. Op het moment van opstellen van dit bestemmingsplan is nog geen besluit genomen over de toekomstige functie van de ruimte, die thans een autoverkeersfunctie heeft. In de eerste versie van de visie Kardinge werd geopteerd voor het beschikbaar stellen van deze ruimte voor extra bebouwing. Mocht dat in de toekomst opnieuw gewenst zijn, dan zal dat met een aparte planologische procedure moeten worden gefaciliteerd. In dit plan wordt vooralsnog de bestaande situatie bestemd.

Bijstelling P+R beleid

Een tweede bijstelling heeft betrekking op het P+R beleid. Met het wegvallen van de Regiotram is de uitwerking van de visie voor het gebied Kardinge op een laag pitje gezet. Er zijn nu bijna 900 parkeerplaatsen voor gecombineerd gebruik (P+R en sportvoorzieningen) die dagelijks voor bijna 50% worden bezet. Er is nog meer potentie voor P+R in de corridor Bedum/Winsum/Ten Boer – Groningen, maar er is ook nog veel restcapaciteit en daarom is uitbreiding vooralsnog niet noodzakelijk. De opgave is hier nu vooral het gebruik van de P+R-locatie te vergroten. Daarvoor is het in ieder geval wenselijk de kwaliteit van de voorzieningen te verhogen. Daarnaast is nodig de P+R-functie in het ontwerp van het gebied sterk te verbeteren (ontsluiting, sociale veiligheid, OV-halteplein, looproutes, oostelijke OV-halte). Dit was eerder gepland in combinatie met de RegioTram en recent zijn door de verlegging van de ingang van het sportcentrum mogelijkheden ontstaan om het gedeelte van het gebied dicht bij de ring nadrukkelijker te profileren als P+R.

Randgebied Beijum

In de visie worden diverse scenario's beschreven om de relatie tussen Beijum en het Kardingegebied te versterken. Daarbij wordt nieuwe randbebouwing in Beijum niet uitgesloten. Inmiddels is een inrichtingsplan zonder bebouwing gemaakt door de beheerder van de grond, Natuurmonumenten, en inwoners van Beijum, en in uitvoering genomen. Daarmee is het scenario met randbebouwing verleden tijd geworden.

Hieronder een samenvatting van de overige hoofdpunten uit de visie.

Kerngebied:

- De Kardingemaar moet worden uitgebouwd tot een volwaardige boulevard.
- Aan de nieuwe noord-boulevard kan op de verschillende hoekpunten bebouwing worden toegevoegd door particulier initiatief. Het zicht op het groen blijft nadrukkelijk open. Er is sprake van intensivering én van een ruimtelijke balancerings van een blauwe zone (water) aan de ene kant en een groene zone aan de andere kant van de nieuwe verdubbelde parkeer-as en sportgebouwen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- Centraal in het gebied (bij de kruising Garsthuizermaar-Parkallee) is een plein gedacht. Met een heroriëntatie van de entree van Sportcentrum Kardinge op dit plein moet dit het echte centrum van Kardinge worden.
- Ook het gebied tussen ringweg en de huidige entree van het gebied Kardinge zou een pleinkwaliteit moeten krijgen. Alsof het één grote 'deurmat' is, die uitstraalt 'welkom in Kardinge'.

Oostelijke Ringweg:

- de aansluiting Kardinge wordt volledig ongelijkvloers. Op het viaduct zal naast een aparte openbaar vervoerbaan een fietspad en een weg voor het autoverkeer worden aangelegd.
- De ringweg wordt verbreed naar 2x3 rijstroken. Per richting gaat het om twee rijstroken plus een gecombineerde in-/uitvoegstrook.
- De aansluitingen van de ringweg op de omgeving worden ongelijkvloers opgelost via zogenaamde halve klaverbladen.

Gebied voor de buitensporten:

- het pitch & puttcomplex krijgt extra ruimte.
- het bestaande sportveldencomplex wordt vooralsnog niet uitgebreid.
- gezocht wordt naar mogelijkheden om de parkbeleving rondom deze complexen te versterken.

Recreatiegebied:

- de relatie van de heuvel met zijn omgeving wordt verbeterd, waardoor de bruikbaarheid toeneemt.
- de randzone van Beijum wordt heringericht.
- het is de wens om op het grote plein te voorzien in de behoefte aan een kleine horecavoorziening, bijvoorbeeld een kiosk. Dit zou veel toevoegen aan de kwaliteit van het plein en de uitstraling ervan kunnen versterken, zodat het totale gebied aantrekkelijker wordt voor bezoekers.
- de aanleg van een skatebaan naast het Transferium (inmiddels gerealiseerd).

Groen en water:

- inmiddels heeft het waterschap Noorderzijvest een koppeling en watercirculatie gecreëerd in de watergangen van Lewenborg, de Bovenstreek en Beijum. Dit zorgt voor doorspoeling en verversing en daarmee een sterke verbetering van de waterkwaliteit in het gehele gebied.

Ecologie:

De natuurgebieden in het extensieve recreatiegebied worden door middel van ecologische zones verbonden met de grote groenstructuren in de stad. Eén van deze zones loopt langs de noordzijde van het plangebied, op de grens met Beijum. Natuurmonumenten, de beheerder van deze zone, zal de inrichting op basis van het beheerplan in de komende jaren verder uitwerken. De ontwikkeling zal vooral via een juist beheer gerealiseerd dienen te worden.

Functies:

Een wellnesscentrum, detailhandel in sportartikelen en kinderopvang (beide additioneel bij een sportief-recreatieve hoofdfunctie) en additionele horeca zijn passend in het recreatiegebied. Daarnaast kan zelfstandige horeca worden gevestigd bij het centrale plein en/of de waterrand van de Kardingerpas. Een sporthotel dat een groot aantal sportieve recreatieve functies aanbiedt en ten dienste staat van bezoekers aan de andere sportief recreatieve aanbieders in het recreatiegebied is wenselijk. Een school is niet passend in het recreatiegebied, tenzij het gaat om een school waar primair sportonderwijs wordt aangeboden (zoals het huidige Alfa College) en de sportaccommodaties 's middags en/of 's avonds publiek toegankelijk zijn.

In paragraaf 3.2 wordt aangegeven welke onderdelen van de visie een plaats krijgen in dit bestemmingsplan.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1 De ruimtelijk - functionele structuur

3.1.1 Stedenbouwkundige hoofdopzet

Begrenzings plangebied

Het plangebied wordt begrensd door:

- de woonwijken De Hunze en Beijum aan de noord- en noordwestkant;
- het agrarische deel van het stadsgewestpark Noorddijk en de woonwijk Drielanden aan de oostkant;
- het wijkpark Lewenborg, de woonwijk Zilvermeer, de Kluiverboom, de Beneluxweg en de bedrijventerreinen Ulgersmaborg Noord en Ulgersmaweg aan de zuidkant;
- de Ulgersmaweg en het van Starckenborghkanaal aan de zuidwestkant;
- daarnaast is in dit bestemmingsplan een bedrijfskavel aan de Ulgersmaweg opgenomen.

Het plangebied wordt door de Beneluxweg (de oostelijke ringweg) in tweeën gedeeld; de Hunzeboord (ook wel genoemd wijkpark De Hunze) aan de zuidwestkant en het recreatiegebied Kardinge aan de noordoostkant van de weg. De Beneluxweg zelf valt voor het grootste deel buiten dit bestemmingsplan. De beide delen van het plangebied vormen een groene buffer tussen Beijum en De Hunze aan de ene kant en Lewenborg, Drielanden, Zilvermeer en Ulgersmaborg aan de andere kant. Het is tevens de overgang van de oude stadsgrens langs het Van Starckenborghkanaal naar het Ommeland.

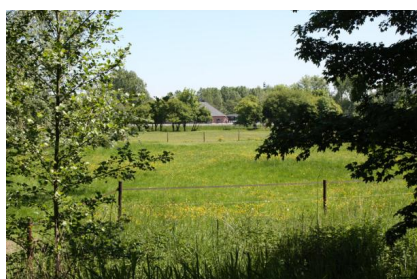


Hunzeboord

De Hunzeboord (op bovenstaand kaartje nog genoemd Wijkpark De Hunze) ligt ingeklemd tussen de woonwijk De Hunze en de bedrijventerreinen Ulgersmaborg Noord en Ulgersmaweg. Het park vormt de overgang tussen de stad en het recreatiegebied Kardinge. Het is grotendeels agrarisch ingericht. De enige bebouwing in het gebied zijn de brugwachterswoning bij de Gerrit Krolbrug en de boerderij aan het eind van de Pop Dijkmaweg. Het perceel, waarop de boerderij staat, is een archeologisch monument. De landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden van de agrarische invulling van dit perceel moeten worden behouden.

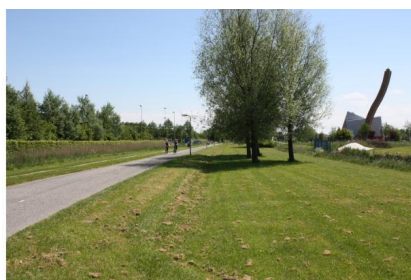
bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

In het park liggen enkele belangrijke fietsverbindingen; het Heerdenpad tussen de stad en Beijum aan de noordwestkant en de Hunzeboord tussen de stad en het recreatiegebied Kardinge aan de zuidkant. De Hunzeboord volgt deels de loop van de oude Hunze, die de grens vormt tussen het wijkpark en het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Beide fietspaden vormen voor het grootste deel de grenzen van dit deel van het plangebied. Ze vallen er zelf net buiten. De Pop Dijkemaweg is de enige autoweg in het gebied. Ze is alleen toegankelijk voor bestemmingsverkeer. De autoroute eindigt bij de boerderij. In het verlengde van de Pop Dijkemaweg ligt dwars op het Heerdenpad en de Hunzeboord een fietsverbinding tussen de woonwijken De Hunze en Ulgersmaborg. Verspreid in het gebied liggen enkele openbare, sportief-recreatieve voorzieningen als tennisbanen, een half pipe voor skateboarders, een voetbalkooi, een paardenbak en een mountainboardbaan.



Recreatiegebied Kardinge

Het recreatiegebied Kardinge ligt globaal gezien tussen de woonwijken Beijum en Lewenborg. Het gebied biedt ruimte aan actieve en natuurrecreanten. Deze komen uit de stad en zijn wijde omgeving. De inrichting van het landschap verandert langzaam van een bescheiden inrichting aan de westkant naar het oorspronkelijke open weidelandschap aan de oostkant. Twee fietsverbindingen vormen lange lijnen door het gebied. Zij verbinden de stad met het Ommeland. Het fietspad Kardingermaar bestaat uit een lange as, versterkt door populieren. Deze route sluit aan op het fietspad het Elema's pad in de gemeente Ten Boer aan de andere kant van de Noorddijkerweg. De lengte van de as benadrukt de omvang van het gebied. Het meer noordelijk gelegen fietspad is minder sterk vormgegeven en eindigt bij het agrarisch gebied ten oosten van het recreatiegebied Kardinge in een T-splitsing met het fietspad het Dwarsdijkje. De twee lange lijnen vormen de ruggengraat van het gebied. Dwars daarop liggen vier fietsverbindingen tussen Beijum en Lewenborg; van oost naar west het Dwarsdijkje, het Koerspad, de Garsthuizenmaar (met in het verlengde de ook voor auto's bereikbare Parkallee) en de Hunzingermaar. De laatste valt samen met de busbaan aan de westkant van het gebied. De verschillende functionele en landschappelijke elementen liggen enerzijds als losse elementen in het gebied. Het park 'spoelt' er als het ware aan alle kanten omheen. Anderzijds zijn ze zó ten opzichte van elkaar gerangschikt, dat ze een specifieke ruimtelijke compositie vormen. Hierbij gaat het om de heuvel, het openluchttheater, de bomenstructuur en het helofytenfilter. Het helofytenfilter zuivert het water van de Kardingerpas.



fietspaden Kardingermaar en Koerspad

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Het gebied is te verdelen in een intensief gebruikt gebied en een overgangsgebied. Het intensieve gebied bevindt zich hoofdzakelijk aan de westkant tussen de lange lijnen. Het overgangsgebied ligt ten noorden, oosten en zuiden daarvan. Het intensieve gebied heeft een halfopen karakter met verspreid liggende bebouwing. Hier vinden we de voorzieningen voor dagrecreatie zoals het sportcentrum Kardinge met de ijsbaan en het zwembad, de Kardingplas en het strand. Opvallend zijn de twee hoogteaccenten; de heuvel met de uitzichttoren en de klimtoren.

Zoals de genoemde lange lijnen de ruggengraat van het hele recreatiegebied vormen, zo is de evenwijdig daaraan gelegen parkeerplaats de drager van het intensieve gebied. Aan deze drager bevinden zich alle gebouwde voorzieningen. Tegen de westkant van de parkeerplaats ligt het transferium. Alle bussen tussen Beijum en Lewenborg en het stadscentrum rijden hier langs. Zij brengen gebruikers van het transferium snel de stad in. Tussen de busbaan de Hunzingermaar en de Beneluxweg staan een school voor middelbaar beroepsonderwijs voor sport en bewegen (het Alfacollege) en een kartcentrum. Het transferium, het Alfacollege en het kartcentrum maken gevoelsmatig eerder onderdeel uit van het gebied bij de Beneluxweg dan van het recreatiegebied Kardinge.



sportcentrum Kardinge en Kardingplas (Zilvermeer)

Het intensieve recreatiedeel en het extensieve natuur- en landschapsdeel ten oosten van het recreatiegebied Kardinge gaan geleidelijk in elkaar over via het overgangsgebied. Dit overgangsgebied is groen, parkachtig en voornamelijk open ingericht. Aan de kant van Beijum bevinden zich enkele openbare sport-/speelvoorzieningen zoals kleine voetbal- en basketbalveldjes. De bebouwing van Beijum grenst direct aan het gebied. Aan de kant van Lewenborg sluit het overgangsgebied aan op het wijkpark van Lewenborg. Bij Drielanden wordt een deel begraasd door Herefordkoeien. Aan de oostkant van het overgangsgebied ligt het sportpark. Het is omringd door struiken en heeft een besloten karakter.

Net als de Hunzeboord is het recreatiegebied Kardinge nauwelijks toegankelijk voor auto's. Het Alfacollege, het kartcentrum, het transferium en de centrale parkeerplaats worden direct ontsloten vanaf de Beneluxweg. Auto's kunnen vanaf die parkeerplaats niet verder het gebied in. De woonwijk Zilvermeer en het kantorenpark Kardinge zijn vanaf de Kluiverboom bereikbaar via de Parkallee. Verderop is de Parkallee alleen opengesteld voor bussen. Dat geldt ook voor de Hunzingermaar tussen het transferium en de Emingaheerd in Beijum.

3.1.2 De randen van het plangebied

De noordwestrand ten westen van de Beneluxweg

Aan de stadskant ligt net buiten het plangebied de Gerrit Krolbrug. Vanaf hier is het gebied alleen toegankelijk voor wandelaars en fietsers. Het Heerdenpad gaat rechtdoor richting Beijum. De kortste weg naar het sportcentrum Kardinge is direct rechtsaf via het fietspad langs de Ulgersmaweg en vervolgens via de Hunzeboord. Het Heerdenpad ligt voor het grootste deel net buiten de rand van het plangebied tegen de woonwijk De Hunze aan. Een dubbele bomerrij begeleidt het fietspad aan de zuidoostkant.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Direct links in het plangebied staat de brugwachterswoning bestaande uit één laag met een kap. Na de brugwachterswoning maar buiten het plangebied staat het Wessel Gansfortcollege, een school voor middelbaar onderwijs. Het gebouw bestaat uit twee tot drie lagen met een plat dak. Het is zijdeling ontworpen en omgeven door veel groen. De ontsluiting voor auto's en fietsers bevindt zich aan de andere zijde. Er is geen directe verbinding tussen het Heerdenpad en de school.

Even verderop begint de woonwijk De Hunze. Hier ligt de Stamstraat evenwijdig aan en door laag struikgewas afgescheiden van het Heerdenpad. Aan de Stamstraat staan acht vrijstaande, plat afgedekte woningen van twee lagen hoog. De woningen zijn georiënteerd op het wijkpark. Daarna keert de oriëntatie van de woningen zich om. De woningen aan de Van Lochemstraat en de Bakemastraat staan op enige afstand van het Heerdenpad met hun achterzijden en achtertuinen naar het wijkpark gekeerd. De woningen zijn twee tot drie lagen hoog, plat afgedekt en geschakeld door garages. Halverwege beide straten steekt de wijkontsluitingsweg de Berlageweg de wijk uit en het Heerdenpad over om vervolgens evenwijdig aan het fietspad op de Beneluxweg aan te takken.

De noordwestrand ten oosten van de Beneluxweg

Langs de hele rand van Beijum staan de woningen met hun achterzijde gericht op het recreatiegebied Kardinge. De meeste woningen zijn grondgebonden en hebben tuinen. Deze grenzen direct aan het recreatiegebied. Een enkele keer zijn ze afgeschermd door een groene zoom van bomen en struiken. Meestal zijn de tuinen door slechts een sloot gescheiden van het open gebied van Kardinge. De woningtypen zijn divers. Er staan twee-onder-een-kapwoningen, rijenwoningen en vrijstaande woningen, meestal opgebouwd uit twee lagen met een kap.



Noordwestrand: Wessel Gansfortcollege en woningen Beijum

Bij de Froukemaheerd bevindt zich een klein terreintje met enkele woonwagens. Naast de Froukemaheerd ligt de Wibenaheerd. Hier verandert het beeld sterk. Bij de Wibenaheerd vormen appartementenblokken van drie lagen hoog de rand van Beijum. In de laatste fase van de realisatie van Beijum vond een omslag plaats in het denken over de stedelijke nieuwbouwwijk. De Wibenaheerd is daarvan het resultaat. Nadat eerst de rest van Beijum was opgezet als een 'bloemkoolwijk', kreeg de Wibenaheerd een veel strakkere stedenbouwkundige en architectonische vorm.

De oostrand

De oostrand van het recreatiegebied Kardinge wordt ten noorden van het fietspad Kardingermaar begrensd door het fietspad het Dwarsdijkje. Dit ligt voor het grootste deel net buiten het plangebied. Het landschap aan weerszijden van het Dwarsdijkje is open en agrarisch ingericht. Herefordkoeien begrazen de weilanden aan de kant van het recreatiegebied. Ten zuiden van de Kardingermaar vormt het westelijke buurtje Waterland van de woonwijk Drielanden de rand van het plangebied. Zes rijen woningen van twee lagen met een lessenaarskap staan waaivormig in een grote waterpartij. De waterpartij gaat bijna ongemerkt over in een helofytenfilter, dat tussen Waterland en de Kardingermaar ligt. Dit helofytenfilter zuivert het grijze afvalwater uit Waterland. Ten zuiden van de waaierwoningen staat een aantal rijenwoningen van twee lagen met een flauwe kap of een plat dak. Tussen de woningen en het plangebied ligt een openbaar toegankelijk voetpad langs de woningen in een brede, open ingerichte groenstrook.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Oostrand: Dwarsdijkje en Waterland

De zuidrand ten oosten van de Beneluxweg

De woonwijk Lewenborg grenst met haar wijkpark aan de zuidkant van het recreatiegebied Kardinge. Het wijkpark heeft een halfopen inrichting met wandelpaden en waterpartijen. Het park vormt een natuurlijke overgang van Lewenborg naar het recreatiegebied. Aan de andere kant van het fietspad het Koerspad, één van de dwarsverbindingen tussen Lewenborg en Beijum, ligt de woonwijk Zilvermeer met haar vrijstaande woningen. Zilvermeer ligt als het ware in de Kardingerpas. De randwoningen zijn met hun achterzijde op het water georiënteerd. De overgang tussen de wijk en het open water van de plas bestaat uit een kartelvormige strook rietkragen met een wandelpad.

Als we de zuidrand van het plangebied verder naar het westen volgen, komen we langs de Kluiverboom, de toegangsweg vanaf de Beneluxweg naar Lewenborg, en de Beneluxweg. Tussen de Beneluxweg en het hier gelegen kantorenpark bevindt zich een brede grasstrook, vanaf de Beneluxweg afgeschermd door een aarden wal met bomen en struiken. Voor de nieuwe aansluiting van de Kluiverboom op de Beneluxweg verschuiven de aarden wal en de bomen en struiken richting het kantorenpark.



Zuidrand: Wijkpark Lewenborg en Zilvermeer

De zuidrand ten westen van de Beneluxweg

Aan de zuidkant grenst de Hunzeboord aan de bedrijventerreinen Ulgersmaborg- noord en Ulgersmaweg. Tussen deze bedrijventerreinen liggen de Pop Dijkemaweg en een open, agrarisch ingericht gebied. Het agrarische gebied tussen de weg en het bedrijventerrein Ulgersmaweg valt buiten het plangebied. Ruimtelijk gezien is het één geheel met de Hunzeboord.

De oude Hunze vormt de grens tussen de Hunzeboord en het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Langs de Hunze staan aan de kant van het bedrijventerrein populieren. Deze verdoezelen min of meer de rommelige achterkant van het bedrijventerrein. Langs het plangebied ligt evenwijdig aan de Hunze het fietspad Hunzeboord. Op een gegeven moment verlaat het fietspad de Hunzelooop en steekt het het agrarisch gebied in richting het sportcentrum Kardinge. Het laatste deel van het plangebied grenst aan de Ulgersmaweg. Zo zijn we weer uitgekomen bij de brugwachterswoning aan het Van Starckenborghkanaal en is de cirkel rond.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

3.2 Toekomstige ontwikkelingen

Recreatiegebied Kardinge

De conclusie uit de Visie Kardinge kerngebied is, dat er veel goed is maar er ook veel beter kan. De visie biedt hiertoe aanknopingspunten. Gezien het groene karakter van het recreatiegebied Kardinge ligt het voor de hand grote delen van het gebied als 'groen' en 'natuur' te bestemmen. Veel aangedragen oplossingen uit de visie passen in deze bestemmingen. Sommige oplossingen vragen om een nadere studie. Zij bieden te weinig aanknopingspunten om nu al te worden meegenomen in dit bestemmingsplan.

Zoals in hoofdstuk 2 Beleidskader is verwoord, zijn de plannen voor de Regiotram en voor uitbreiding van de P+R functie inmiddels vervallen respectievelijk verschoven naar de lange termijn. Deze plannen zijn daarom niet meer in dit bestemmingsplan opgenomen.

De volgende voorstellen uit de visie zijn concreet vertaald in dit bestemmingsplan.

Centraal in het gebied is bij de kruising Garsthuizermaar-Parkallee een plein gedacht. Dit plein ligt in de bestemming Verkeer - 1. Dit plein moet het echte centrum van Kardinge worden. Hiertoe geeft het bestemmingsplan de volgende ruimte.

1. Het sportcentrum Kardinge is verbouwd en krijgt een nieuwe entree aan het plein. De begrenzing van de bestemming Sport en het bijbehorende bouwvlak maken dit mogelijk. Zo verbetert tevens de bereikbaarheid van het sportcentrum voor voetgangers vanaf de centrale parkeerplaats. Men hoeft minder om te lopen.
2. Tussen het plein en de Kardingerpas kan een zelfstandige horecafunctie worden gerealiseerd. Op het strand bij de pas ligt een aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' met een bijbehorend bouwvlak.
3. Er kan ruimte gemaakt worden voor de bouw van een sporthotel. De locatie ervan moet nog nader bepaald worden als een initiatiefnemer zich meldt. Het bestemmingsplan bevat hiertoe een wijzigingsbevoegdheid.
4. Op het plein mag een kiosk worden geplaatst. Omdat de locatie daarvan nog moet worden bepaald, zal de kiosk moeten worden gefaciliteerd door middel van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan (artikel 22, lid onder e van de regels).
5. Het Alfacollege heeft meer ruimte nodig. De school krijgt een nieuwe sporthal bij het sportcentrum Kardinge. Het sportcentrum krijgt daarmee een onderwijsfunctie. De functie 'sportonderwijs' valt onder de bestemming Sport.

Binnen de bestemming Sport is uitbreiding van de pitch & putt mogelijk gemaakt (voormalige arena).

In de Kardingerpas is de mogelijkheid opgenomen voor een wakeboardbaan, een snel opkomende vorm van watersport die vergelijkbaar is met skateboards maar dan op het water. De wakeboarder wordt voortgetrokken aan een elektrisch voortbewogen kabel. Het is een groen alternatief voor waterskiën dat niet vervuult, nauwelijks lawaai maakt en weinig golfslag veroorzaakt. De afgebakende locatie van deze watersport langs de Parkallee verdraagt zich goed met het overige recreatieve gebruik van de Kardingerpas. Het wakeboarden past goed in de beleidsvoornemens van de Visie Kardinge Kerngebied: ruimte voor particuliere ondernemingen in sport en recreatie en vergroting van de diversiteit in het aanbod. Onderzoek heeft aangetoond dat de geluidproductie van de installatie gering is en ten opzichte van de woonbuurt Zilvermeer ruim binnen de geluidsnormen blijft. Het onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Locatie De Brugwachter

In 2007 zijn plannen ontwikkeld voor een woontoren van ongeveer 75 meter hoog op de plaats van de huidige brugwachterswoning bij de Gerrit Krolbrug over het Van Starckenborghkanaal. Daarvoor is het stedenbouwkundig plan 'De Brugwachter' ontwikkeld en vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan ontmoette veel weerstand bij omwonenden van De Hunze. Begin 2010 heeft het gemeentebestuur de ontwikkelaar gevraagd de bouwaanvraagprocedure stop te zetten, met name vanwege het magere draagvlak voor het plan en de hoge kosten ervan. Het plan is in dit bestemmingsplan dan ook niet meegenomen. Op de locatie wordt de huidige aanwezige functie, wonen, bestemd, met de daarbij

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

passende goot- en bouwhoogte.

Het is niet ondenkbaar dat binnen de planperiode van dit nieuwe bestemmingsplan alsnog een nieuw bouwplan wordt ontwikkeld. Het feit dat nu geen bouwmogelijkheden voor een woongebouw worden geboden, betekent niet dat dit helemaal niet meer zal gebeuren. Mocht dat zo zijn, dan zal voor de locatie een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

3.3 Voorzieningen

Kardinge bezit vooral veel sport- en recreatievoorzieningen. Het sportcentrum Kardinge biedt een scala aan mogelijkheden om te sporten. Schaatsen, ijshockey, zwemmen, tennissen, diverse zaalsporten en sportonderwijs vinden er een plaats. Regelmatig vinden er schaatsevenementen op landelijk niveau plaats.

Het Alfacollege bezit direct aan de ringweg een topsporthal waar ook onderwijs wordt gegeven. Ernaast staat een kart- en bowlingcentrum. Andere sportvoorzieningen zijn een pitch & puttbaan, een skihal (met kinderopvang) en een klimhal met een klintoren van bijna 40 meter hoogte. Er bevindt zich een groot sportveldencomplex waar wordt gevoetbald en gekorfbald.

Aan het centrale plein bevindt zich een indoor speelparadijs. In de openlucht kan volop worden gerecreëerd. Te noemen zijn de Kardingheuveel met uitkijktoren, een skatebaan, een zwemplas (Kardingplas), en een groot wandelgebied. Het gebied is zeer geschikt voor individuele buitensport, zoals hardlopen en skeeleren. Een oefenroute voor de 4 Mijl van Groningen begint en eindigt midden in het plangebied.

Toeristen die reizen met een camper vinden schuin tegenover het sportcentrum een camperstandplaats.

3.4 Evenementen

De gemeente biedt de mogelijkheid om rond de Kardingplas evenementen te houden. Het gemeentelijk Strategisch Evenementenbeleid heeft voorkeurslocaties in de stad aangewezen waar een aantal keren per jaar grote evenementen kunnen worden georganiseerd. Evenementen hebben ruimtelijk relevante aspecten: verkeersstromen, parkeergelegenheid, geluidsbelasting op de omgeving. Daarom moet een bestemmingsplan regels bevatten met betrekking tot het aantal, de aard en de omvang van evenementen. De ruimtelijke invloed op de omgeving moet onderzocht zijn en ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Voor de evenementenlocatie Karding is een locatieprofiel gemaakt. In dit profiel wordt rekening gehouden met de fysieke omstandigheden van de locatie, het akoestisch profiel, de nabijheid van woningen of andere voorzieningen, de aanwezigheid van kwetsbare natuur, et cetera. In het profiel wordt het aantal van een bepaald type evenementen beperkt, maar ook de duur of het aantal dagen tussen twee evenementen wordt aan regels onderhevig gemaakt. Het locatieprofiel bevat een voorkeuropstelling voor podia. Met de organisator van een evenement kunnen nadere afspraken worden gemaakt m.b.t. de te gebruiken geluidstechniek en de afstemming van muziekinstallaties. Het profiel wordt zo opgesteld dat het ook de organisatoren van evenementen behulpzaam is. Het geeft inzicht in de aard van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen, de bereikbaarheid en de locatiegebonden kaders waarbinnen een evenement georganiseerd kan worden.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



begrenzing evenementenlocatie Kardingepark

Het locatieprofiel Kardingepark heeft de volgende ruimtelijk relevante inhoud. Het profiel is door de burgemeester van Groningen vastgesteld. Ten aanzien van muziekevenementen is het volgende vastgelegd.

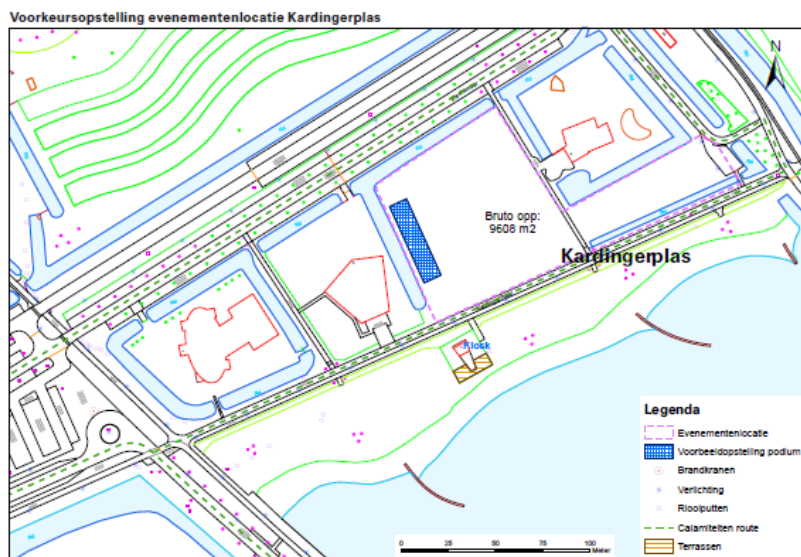
1. maximaal 12 muziekevenementen per jaar, waarvan maximaal 4 dance-evenementen.
2. dance-evenementen mogen maximaal 8 uur per dag muziek produceren. Tussen twee dance-evenementen moeten tenminste 12 dagen tussentijd in acht worden genomen. Bij de programmering zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de geplande evenementen in sportcentrum Kardingepark.
3. de eindtijden voor muziek zijn op zondag t/m donderdag 23.00 uur, op vrijdag en zaterdag 00.00 uur.
4. De voorkeursopstelling bij muziekevenementen is een podium aan de westkant van het terrein (zie onderstaande afbeelding).
5. De gehanteerde geluidsnorm bedraagt 85 dB(A) en 100 dB(C), gemeten op de meest geluidsgevoelige gevel. Deze geluidsnorm wordt actief gehandhaafd.

Voor alle evenementen geldt bovendien:

6. het maximaal aantal toegelaten bezoekers bedraagt 5000.

De evenementenlocatie is per auto, openbaar vervoer en fiets uitstekend bereikbaar. De aanwezige parkeervoorzieningen voor auto's zijn toereikend (900 parkeerplaatsen op enkele minuten lopen van de evenementenlocatie). Fietsparkeervoorzieningen worden tijdens evenementen bijgeplaatst.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Onderzoek¹ heeft uitgewezen dat de geluidsbelasting op de gevels van de dichtstbijzijnde woningen (Zilvermeer) niet hoger is dan 85 dB(A) en 100 dB(C), bij gebruikmaking van een conventioneel geluidstelsel. Toepassing van een moderner systeem brengt de geluidsbelasting op de woningen omlaag. Het onderzoeksrapport is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op de evenementenlocatie bevinden zich geen jaarrond beschermde vogelnesten. De dichtstbijzijnde locaties met dit soort nesten bevinden zich op minimaal 300 (Kardingeplass) en 400 meter (Wijkpark Lewenborg). Onomkeerbare verstoring van de nesten door de geluidsproductie, de aanwezigheid van verkeer en personen op tot dan toe rustige plekken of verlichting van de evenementen is met deze afstanden niet aan de orde.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is in de bestemming Sport het terrein voor evenementen begrensd en in de regels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de aard, het aantal en de omvang van de toegestane evenementen.

¹ Samenvatting en aanbeveling locatie Kardingeplass. Zo Simpel Event Support, september 2014. Dit onderzoek ging nog uit van het strand van de Kardingeplass als evenementenlocatie. Nu de locatie in noordelijke richting is verschoven, wordt de geluidssituatie voor de woningen Zilvermeer iets gunstiger, d.w.z. dat de geluidbelasting lager zal zijn.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

3.5 Economisch profiel

Het recreatiegebied Kardinge is het sport- en leisurecentrum van Groningen, dat een breed scala wil bieden aan activiteiten op sportief en recreatief gebied aan Stad en Ommeland, die op een goed bereikbare plek liggen met goede parkeergelegenheden. Kardinge is daarmee ook het gebied waar sport- en recreatiegerelateerde ondernemersactiviteiten zich kunnen concentreren. Doordat de activiteiten elkaar onderling versterken kan worden ingespeeld op een publiek dat een kwalitatief goed en divers aanbod verwacht, bij voorkeur uniek voor stad en regio. Deze uniciteit geldt nu al voor de aanwezige mogelijkheden tot schaatsen, klimmen, karten en skiën. Andere aanbieders van sport- en recreatie kunnen hier een waardevolle toevoeging vormen; ook wellness-achtige formules sluiten goed aan op de identiteit van het gebied.

Het aantal particuliere sportaanbieders in het Kardingebied is de afgelopen jaren sterk gegroeid; tevens heeft een aantal bestaande ondernemers recent uitbreidingen gerealiseerd. De kracht van deze particuliere sport- en recreatieondernemers is dat ze heel goed in staat zijn om met 'de tijd' mee te gaan en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Daarvoor wordt ruimte gemaakt. De meeste aanbieders zijn gevestigd in het intensieve deel, namelijk langs de as in het centrum van het recreatiegebied. Dit is ook bij uitstek de geschikte locatie voor dergelijke commerciële functies, die op een relatief beperkt vloeroppervlak veel bezoek genereren. Als onderdeel van dergelijke inrichtingen kunnen horeca en detailhandel in sportartikelen ondergeschikt deel uitmaken van de exploitatie. Hierbij wordt een begrenzing gesteld in oppervlakte voor horeca tot 15% van het totaaloppervlak, voor detailhandel maximaal 10% van het totaal vloeroppervlak.

Losstaande vormen van detailhandel zijn, op basis van de Structuurvisie Detailhandel, in principe ongewenst. Voor een goed totaalaanbod van het Kardingebied is het belangrijk dat er, naast het sporten, ruimte is voor een aanpalend aanbod van bijvoorbeeld kinderopvang.

Een sporthotel past alleen in het gebied indien het overnachten direct verband houdt met de sportief recreatieve functies in het hotel en het recreatiegebied Kardinge. Een sporthotel dat een groot aantal sportieve recreatieve functies aanbiedt en ten dienste staat van bezoekers aan de andere sportief recreatieve aanbieders in het recreatiegebied is wenselijk.

Het extensieve deel is meer geschikt voor attracties en functies die door hun aard meer oppervlakte nodig hebben. Denk hierbij aan voorzieningen zoals wandelruimte en strandrecreatie en aan particuliere aanbieders zoals van 'pitch and putt'. Hier past ook zelfstandige horeca bij die een belangrijke aanvulling kan vormen op het verblijfsklimaat van het gebied. Hiermee kan de verblijfsduur van bezoekers aan Kardinge ook verlengd worden. Placering aan de waterrand heeft hierbij de voorkeur.

3.6 Verkeer

Algemeen

Verskillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en het langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept "Duurzaam Veilig" zijn in de gemeentelijke nota "Kalm aan rap een beetje" alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen en erftoegangsweegen (woonstraten).

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Auto

Het plangebied wordt voor het autoverkeer direct ontsloten vanaf de oostelijke ringweg. Het recreatiegebied maakt gebruik van de aansluiting Kardinge, het kantorenpark van de aansluiting Lewenborg. Alle aansluitingen op de oostelijke ringweg zullen eind 2015 ongelijkvloers zijn uitgevoerd. De aansluitingen Lewenborg is en Beijum zijn reeds gereed. Kardinge volgt in 2014. Het ongelijkvloers maken komt de doorstroming op de oostelijke ringweg, alsmede de bereikbaarheid van het plangebied, ten goede.

Binnen het recreatiegebied zijn de autoverbindingen beperkt. De ontsluitingsweg vanaf de ringweg eindigt vrij snel op het parkeerterrein van het gebied. Het parkeerterrein heeft een ontsluitingsfunctie voor de meeste functies in het gebied. Er zijn geen rechtstreekse autoverbindingen met de aangrenzende wijken Beijum en Lewenborg. Dit autoverkeer dient gebruik te maken van de ringweg. Het kantorenpark wordt via de Parkallee ontsloten. Via de Parkallee kan niet met de auto het recreatiegebied in worden gereden.

Parkeren

Parkeren neemt in het recreatiegebied letterlijk een centrale plaats in. Op het Alfa-college en de kartbaan na maken alle andere functies, inclusief P+R, gebruik van een gemeenschappelijk parkeerterrein. De hoeveelheid verharding op eigen terrein kan daardoor worden beperkt. Dit komt het groene karakter van het gebied ten goede. De parkeerplaats vormt het hart en de centrale as van het gebied.

Het parkeerterrein is onder te verdelen in drie delen. Het westelijk deel vervult voornamelijk een functie voor de gebruikers van het Transferium (P+R). Nu de ingang van het sportcentrum is verplaatst wordt het centrale deel voornamelijk gebruikt door bezoekers van het sportcentrum. Op het oostelijk deel parkeren vooral bezoekers van het sportpark en de overige functies grenzend aan dit deel van het parkeerterrein, zoals de klimhal.

Er zijn nu bijna 900 parkeerplaatsen die dagelijks voor bijna 50% worden bezet. Alleen bij grote evenementen staat het parkeerterrein zo goed als vol en is er afhankelijk van het soort evenement een tekort aan parkeerplaatsen. Hoewel er meer potentie voor P+R zit in de corridor Bedum/Winsum/Ten Boer – Groningen, is er nog veel restcapaciteit en is uitbreiding vanuit P+R voor 2020 niet noodzakelijk.

De opgave is hier vooral het gebruik van de P+R-locatie te vergroten. Daarvoor is het nodig de P+R-functie te versterken in het ontwerp (ontsluiting, sociale veiligheid, OV-halte) en de kwaliteit van de voorzieningen sterk te verbeteren. Door de verlegging van de ingang van het sportcentrum zijn mogelijkheden ontstaan om het gedeelte van het gebied dicht bij de ring nadrukkelijker te profileren als P+R-terrein. De huidige OV-bediening is al zeer goed en wordt met de introductie van het HOV-systeem nog helderder voor de reiziger.

Op de langere termijn is een uitbreiding mogelijk wel aan de orde, zowel vanuit P+R-gebruik als de parkeerbehoefte die nieuwe functies in het gebied met zich mee zullen brengen. Bovendien kan het op den duur wenselijk zijn de bebouwingszone langs de Kardingemaar richting het transferium uit te breiden. Dit zal ten koste gaan van een deel van het huidige parkeerterrein. Reservering van ruimte hiervoor is op dat moment nodig om een eventuele uitbreiding en compensatie van de parkeercapaciteit mogelijk te maken. Maar in dit bestemmingsplan wordt die ruimte vooralsnog niet gereserveerd; als de noodzaak zich voordoet en er zijn middelen voor dan wordt een aparte planologische procedure gevolgd om een en ander mogelijk te maken.

In het kantorenpark wordt op eigen terrein geparkeerd. Op straat geldt geen parkeerverbod waardoor ook op straat wordt geparkeerd.

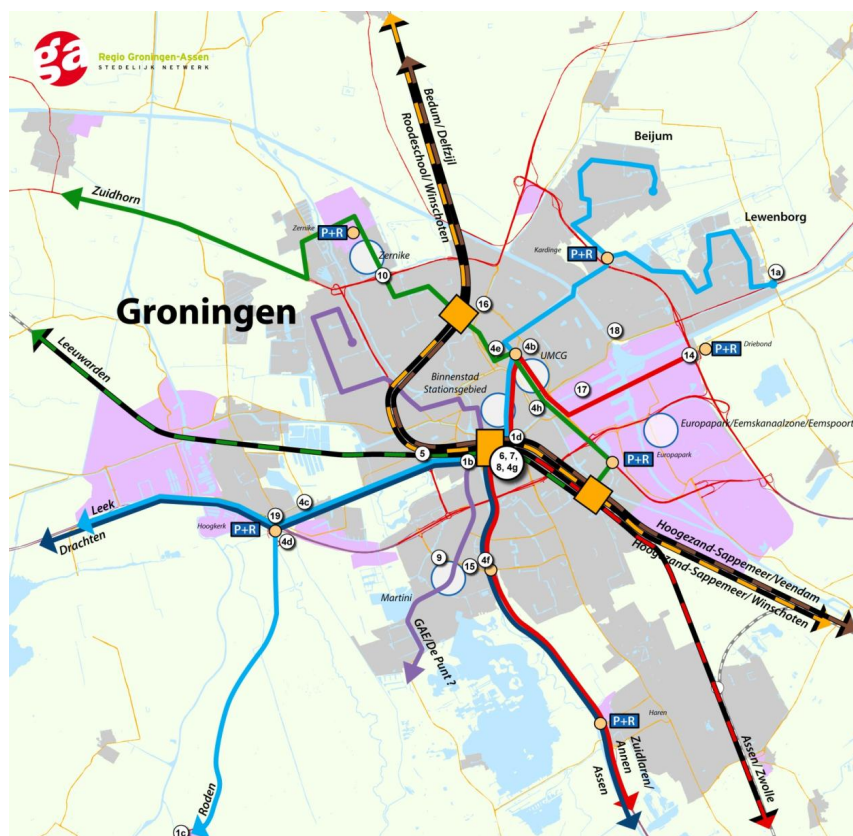
Bij nieuwbouwplannen dient het aantal parkeerplaatsen bepaald te worden aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen. In het recreatiegebied dienen de parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op het centrale gemeenschappelijke parkeerterrein. In het kantorenpark op eigen terrein.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Openbaar Vervoer

Met de bus is het recreatiegebied uitstekend bereikbaar. Bij de entree van het gebied is een busstation gelegen, dat tevens dienst doet als Transferium (P+R). De vele stad- en streeklijnen zorgen voor een hoge frequentie. Vanaf het busstation bij de entree loopt een vrije busbaan (het Oosterhamriktracé) vrijwel tot aan het centrum van de stad. Ook in het recreatiegebied liggen vrije busbanen, waardoor bussen in en uit de richting Beijum (Huizingermaar) en Lewenborg (Parkallee) snel de wijken kunnen bereiken. De buslijnen over de Parkallee bedienen tevens het kantorenpark.

De HOV-lijn Leek/Roden - P+R Hoogkerk - Hoofdstation - UMCG Noord - P+R Kardinge - Lewenborg/Beijum is een belangrijke verbinding van de Hoofd Openbaar Vervoerstructuur (HOV-structuur) in de stad Groningen en directe omgeving. Kardinge is daarin niet alleen een belangrijke herkomst- en bestemmingshalte, maar heeft ook een P+R functie en is een belangrijk overstappunt in het openbaar vervoernetwerk van stad en regio. Op de P+R halte komen naast hoogfrequente HOV-ritten verschillende streeklijnen en in de spitsen mogelijk tangentverbindingen o.a. van en naar Driebond en Zernike samen. De halte bij de hoofdingang van het sportcentrum wordt minder dan de P+R-halte bij Kardinge, maar nog steeds hoog frequent bediend.



Toekomstige HOV-structuur

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Fiets

Een fijnmazig net van fietsverbindingen verzorgt zowel de interne ontsluiting van het plangebied als de verbindingen met de omliggende wijken en verder. Vrijwel alle verbindingen zijn solitaire fietspaden, waardoor de fietser niet geconfronteerd wordt met autoverkeer. Nadeel is de sociale (on)veiligheid. De oostelijke ringweg wordt op een aantal plaatsen ongelijkvloers gekruist. Het aan het plangebied grenzende Heerdenpad is de belangrijkste fietsverbinding tussen Beijum/De Hunze en de stad. Vanaf de Gerrit Krolbrug loopt een fietsroute via de Hunzeboord, de Pop Dijkemaweg en het Meedenpad naar het recreatiegebied. Vanuit het zuiden maakt ook de fietser naar Beijum gebruik van dit fietsviaduct over de ringweg. Tot slot vervult het nieuwe fietsviaduct naast de busbaan een belangrijke functie voor de ontsluiting van het recreatiegebied.

In het recreatiegebied zelf loopt een fijnmazig net van fietspaden. Deze fietspaden zijn multifunctioneel. Ze ontsluiten de verschillende functies in het gebied en vervullen een recreatieve functie voor de fietser in en door het gebied. De fietspaden maken onderdeel uit van routes tussen wijken, tussen de len van de stad en tussen stad en ommeland. Zo zijn de Garsthuizermaar/Parkallee, het Koerspad en het Dwarsdijkje belangrijke schakels tussen Beijum en Lewenborg terwijl de centrale as, de Kardingermaar, onderdeel uitmaakt van de autoluwe fietsroute tussen Groningen en Ten Boer.

3.7 Openbare ruimte

3.7.1 Groenstructuur

De Hunzeboord

De Hunzeboord bevat de volgende groenelementen.

- De ecologische zone langs de oostelijke ringweg. Deze zone is een belangrijk onderdeel van het stedelijke ecologische netwerk.
- De weilanden met de coulissen bestaande uit meidoornhagen en struweel.
- De bomenlaan langs het Heerdenpad.
- De crossbaan met de groene omzoming.
- De groene rand langs het riviertje de Hunze en het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Deze rand begeleidt de stroom van de oude Hunze en vormt een afscheiding tussen het groengebied en de achterzijde van het bedrijventerrein.

Recreatiegebied Kardinge

Het recreatiegebied Kardinge bevat de volgende groenelementen.

- De dubbele rij elzen op de centrale parkeerplaats. Deze rij bomen is één van de lange, groene lijnen in het gebied. De rij loopt verder door over het sportpark tot aan het clubgebouw.
- De Kardingerpas met zijn overwegend groene oevers. De grasoever aan de noordzijde gaat over in een zandstrand. Aan de zuidzijde liggen rietkragen als scheiding tussen de zwemplas en de woonbuurt Zilvermeer.
- De ecologische plas ten oosten van het Koerspad. Deze plas sluit ruimtelijk aan op de Kardingerpas. Ze wordt ook gebruikt om te vissen.
- Het helofytenfilter aan de noordzijde van de centrale parkeerplaats. Dit filter zuivert het water van de Kardingerpas. Het filter is aangelegd in een golvend patroon.
- De heuvel. Deze is ooit aangelegd als skiheuvel maar is nu voorzien van een fietscrossbaan. Tevens dient ze als wandelgebied met uitzichtpunt. De heuvel vormt door de grootte en ligging een belangrijk ruimtelijk element in het gebied.
- De zone met buitensporten. Deze sluit direct aan op het noorden en oosten van de centrale parkeerplaats. Hier bevinden zich het sportpark en de 'pitch and putt' baan. Als los element in de ruimte ligt op de 'pitch and putt' baan een aarden amfitheater. Dit theater heeft zijn functie verloren en is onderdeel geworden van de 'pitch and putt' baan. De voetbalvelden zijn omzoomd met struweel, waardoor ze van buiten nauwelijks zichtbaar zijn.
- Het overgangsgebied tegen Beijum aan. Dit deel is in beheer van Natuurmonumenten. Natuurmonumenten heeft hiervoor een inrichtingsplan ontwikkeld samen met inwoners van Beijum. Hier liggen buurtvoorzieningen voor Beijum zoals een plukbos, een plukweide, een hondenuitlaatgebied, een vliegveld en speel-/sportplekken. Het gebied is onderdeel van de

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

stedelijke ecologische structuur en wordt ecologisch ingericht. Ten westen van het Koerspad bevinden zich enkele boomstructuren en hoog opgaande beplanting. Ten oosten van het Koerspad heeft het gebied een meer open karakter en sluit het aan op de weidegebieden van het buitengebied. Het Meedenpad is voorzien van een essenlaan.

- De natuurgebieden aan de oostzijde van het recreatiegebied Kardinge. Natuurmonumenten beheert deze gebieden. Ze hebben een open karakter en sluiten aan op het buitengebied.
- De centrale as langs de Kardingemaar. Deze as vormt een verbinding voor het langzaam verkeer door het hele gebied. De as start bij het busstation. Hij begint stenig bij het sportcentrum Kardinge, ligt als boulevard langs de Kardingerpas en gaat dan verder als spectaculaire laan beplant met vier rijen Italiaanse populieren tot voorbij de Noorddijkerweg in het buitengebied.
- Het voormalig boerenerf aan de zuidoostzijde van de kruising van de Kardingemaar en het Koerspad. Hier stond vroeger een boerderij. De erfbeplanting is bewaard gebleven. Deze is bewust intact gehouden. Het erf functioneert nu als pluktuin.
- De ecologische zone langs de oostelijke ringweg. Hier ligt een stedelijke ecologische verbinding. Het groen dient tevens als buffer tussen de weg en de bebouwing.

3.7.2 Waterstructuur

Waterstructuur huidige situatie

Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van diverse sloten die, in de zomer, via de een helofytenfilter en de Kardingerpas water afvoeren richting gemaal Grondzijk dat water verpompt naar de boezem (Damsterdiep). In de winter staat het pompgebied uit bij het helofytenfilter en stroomt het onder vrij verval via de Grondzijkstertocht naar de Kardingerpas.

Op de recreatieplas (Kardingerpas) na, wordt er in het gehele plangebied een zomerpeil gehanteerd van -1,40 m NAP en een winterpeil van -1,60. De recreatieplas heeft een vast peil van -1,10 m NAP en wordt gevoed vanuit het helofytenfilter. Dit filter zelf wordt door gemaal Potslikker gevoed met water dat direct afkomstig is uit het Boterdiep. Het filter zorgt er vervolgens voor dat het voedselrijke water uit het Boterdiep nutriëntenarmer wordt gemaakt. Aanvoer van water vindt alleen plaats in tijden van droogte.

Waterstructuur geïmplementeerde situatie

In 2013 is een aantal maatregelen in de omgeving van het plangebied uitgevoerd om de waterkwaliteit te verbeteren. Het betreft fase 1 van Waterstructuurplan Noorddijk en bestond uit het aanbrengen van een stuw nabij Beijum, het vervangen van een stuw en het aanbrengen van een lange duiker nabij Lewenborg en het graven van een watergang met kunstwerken nabij het Boterdiep in de Hunze.

In fase 2 van het waterstructuurplan, dat eind 2014 in uitvoering gaat, wordt nog een aantal watergangen aangepast, stuwen geplaatst en een tweetal pompen geplaatst. Hierdoor wordt er een koppeling en watercirculatie gecreëerd in de watergangen van Lewenborg, de Bovenstreek en Beijum. Dit alles zorgt voor een doorspoeling en verversing en daarmee een sterke verbetering van de waterkwaliteit in het gehele gebied.

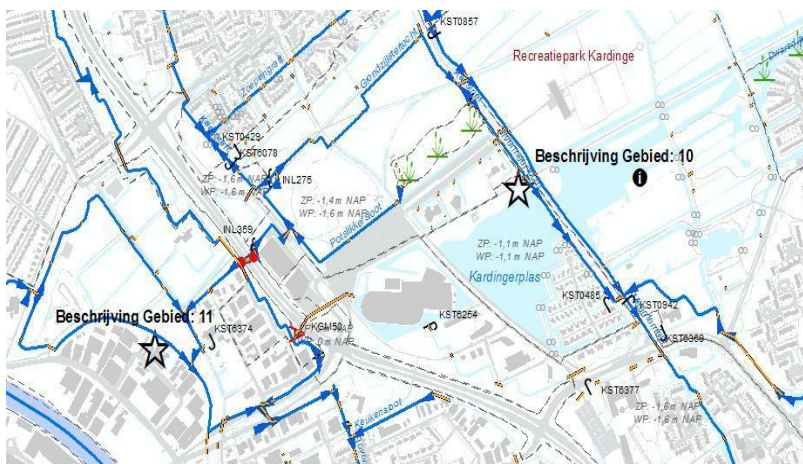
De belangrijkste doelstellingen zijn:

- waar mogelijk schoon en vuil water scheiden;
- de waterstand en de waterkwaliteit realiseren die past bij de functie(s);
- schoon en gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van het gebiedsvreemd water minimaliseren;
- circulatie van water door het gehele plangebied mogelijk maken.

Het Waterschap Noorderzijlvest is initiatiefnemer van dit plan en werkt nauw samen met Vereniging Natuurmonumenten en de Gemeente Groningen.

Het plangebied is ook van belang voor de Hunzevisie van het Groninger Landschap en Het Drentse Landschap. Waar de Hunzevisie uit 1995 zich vooral richtte op Drenthe en het Zuidlaardermeergebied, kijkt de Hunzevisie 2030 verder noordwaarts, richting de Waddenzee. Nu nog stopt de Hunze in het Winschoterdiep en is de oorspronkelijke loop alleen nog terug te zien in kleine watergangen die alleen worden gevoed met regenwater. In het plangebied is het de watergang ten zuiden van de Pop Dijkemaweg en Hunzeboord. Een herstel van de loop zou voor deze watergang een eventuele aanpassingen van de oevers en het verwijderen en aanpassen van duikers betekenen.

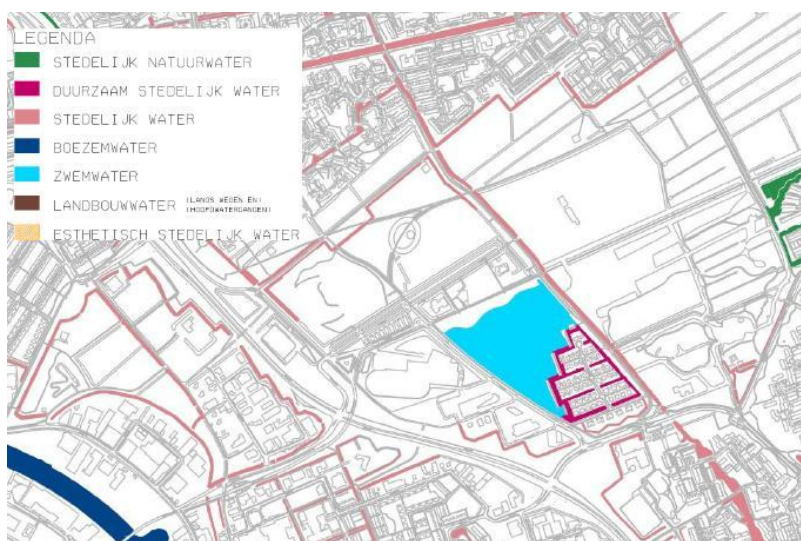
bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels



Overzicht huidige watergangen

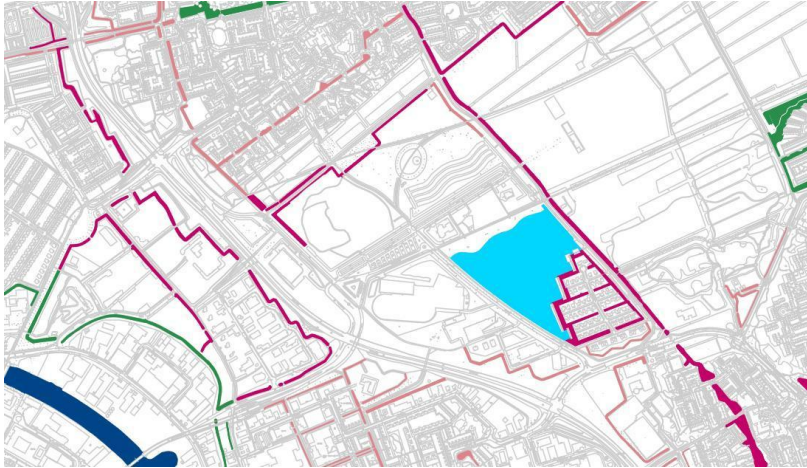
Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld, dit streefbeeld bepaald het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.



Huidige waterfunctie

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Ambitie

In het gebied van bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- Boezemwater: heeft een aan- en afvoerfunctie voor water op een lokale en regionale schaal. Dit water wordt in de meeste gevallen ook gebruikt voor transport over water;
- Zwemwater: is water dat geschikt is om in te zwemmen en waar in de zomerperiode veel aandacht is voor de daarop ingerichte waterkwaliteit;
- Duurzaam stedelijk water: bestaat uit de wateren in stedelijke groengebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Ze hebben een zeer goede waterkwaliteit. De oever- en watervegetatie is een wezenlijk onderdeel van de biotoop.
- Stedelijk water: ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het Beleidskader duurzaamstestad.nl en de Routekaart Groningen Energieneutraal vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen 'duurzame ontwikkeling' concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het Masterplan Groningen Energieneutraal en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma Groningen geeft energie. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In juni 2012 zijn de Visie op de ondergrond en de Warmtevisie Groningen duurzaam warm door de raad vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water, de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouw mogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop.

Het bestemmingsplan sluit mogelijkheden voor toekomstige energie-infrastructuur niet uit, zoals een warmte-koude-opslag, een warmtenetwerk en biogasleidingen. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning.

Sportcomplex Kardinge heeft de ambitie om zich tot een energieneutraal gebouw te ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan het gebruik van biomassa. Hiervoor wordt in dit bestemmingsplan ruimte gereserveerd. Daarbij is het van belang in verband met mogelijk energie- en rendementsverlies, dat de afstand tussen voorziening (gebruiker) en opwek niet te groot is.

Andere aspecten

Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in publiek-private samenwerking, convenanten, het programma van eisen, het exploitatieplan en de anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst zoals een bouw-, aanleg- of sloopvergunning.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

4.2 Archeologie

Archeologische waarde

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald in 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 bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

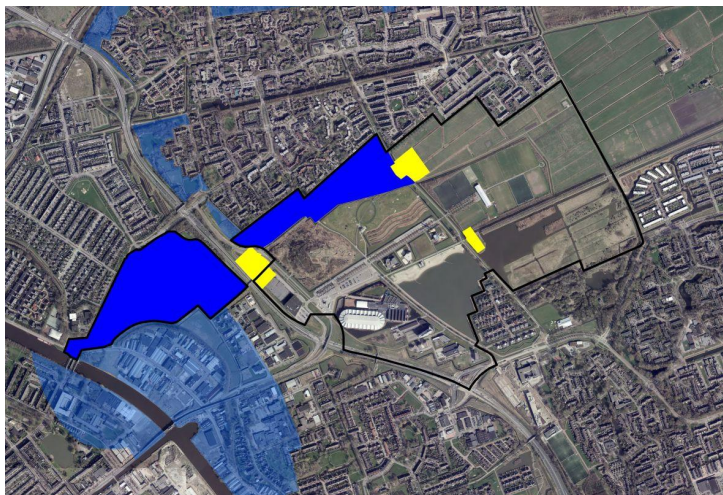
Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te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

Archeologische waarden en verwachtingen

In het plan bevinden zich drie terreinen waarvan bekend is dat ze archeologische resten bevatten. Dit zijn achtereenvolgens

- de dubbelborg Ulgersmaborg-Zorgwijk uit de nieuwe tijd (16^e-19^e eeuw)
- een wierde bij het Koerspad, daterend uit de Middeleeuwen
- een boerderijplaats uit 1830, grenzend aan het Zilvermeer met mogelijk nog restanten van voorgangers in de ondergrond.

Naast deze al bekende archeologische vindplaatsen zijn er twee zones met een hoge archeologische verwachting in het plangebied aanwezig. De meest zuidelijke houdt verband met de oude loop van de Hunze, en de meest noordelijke hangt samen met het veengebied dat tussen Beijum en Lewenborg in ligt. Hieronder zal nader worden ingegaan op de eerste twee bekende vindplaatsen en de zones met een hoge verwachting.



De drie bekende archeologische vindplaatsen (geel), en de verwachtingszone (blauw)

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Dubbelborg Zorgwijk-Pop Dijkemaweg

De dubbelborg Zorgwijk-Pop Dijkemaweg lag tussen de Stad en Noorderdijk in en maakte deel uit van een gordel van borgen tussen Oosterhoogebrug en Noorderhoogebrug. De beide omgrachte borgen werden in de jaren '70 ruw van elkaar gescheiden door de aanleg van de oostelijke ringweg rondom de stad, zodat Ulgersmaborg aan de westkant van de ringweg ligt, en Zorgwijk nu ten oosten daarvan. De omgrachte delen van Ulgersmaborg en Zorgwijk zelf werden daarbij gespaard, maar de tuinen die ertussenin lagen werden ongedocumenteerd vergraven door de oostelijke ring.



uitsnede uit de Hottinger kaart

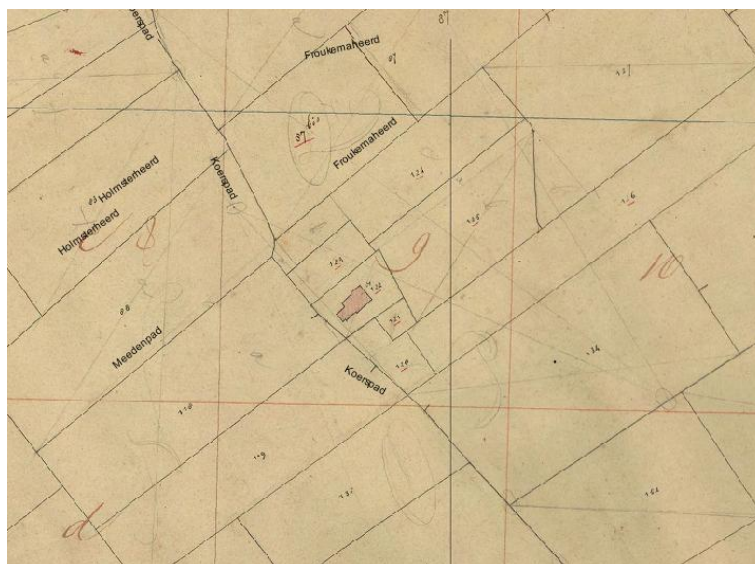
Een goede indruk van deze buitenplaats biedt de Hottinger kaart, die in 1790 een zeer gedetailleerde weergave maakte. De beide borgterreinen die allebei zwaar omgracht zijn, zijn met elkaar verbonden door bruggetjes in de gezamenlijke tuinen. Te zien zijn verder vis- of kweekvijvers, boomgaarden en moesvelden. In 2012 is door de Rijksuniversiteit Groningen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat resten van gracht, muurwerk, visvijvers en een waterput bijzonder goed geconserveerd waren gebleven.

Het westelijk deel van de borg (Ulgersma) is inmiddels aangewezen tot archeologisch rijksmonument. Dit terrein krijgt in dit bestemmingsplan dan ook geen aparte bestemming; het is immers al beschermd via de Monumentenwet. Het oostelijk deel van de borg (het gedeelte van Zorgwijk) valt voor het grootste gedeelte binnen het bestemmingplan Oostelijke Ringweg, Kardinge, en heeft daar een passende bescherming gekregen. Het overblijvende deel van Zorgwijk valt wel in bestemmingsplan Kardinge, en wordt beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1'.

Wierde aan het Koerspad

Aan de zuidrand van Beijum is ten oosten van het Koerspad een verhoging in het veld zichtbaar. Het betreft hier een wierde, die reeds door de geograaf Clingenborg gekarteerd werd. Op de kadastrale minuut uit 1827 is te zien dat op de plek van de wierde een gebouw met erf en enkele omliggende sloten zijn afgebeeld.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Uitsnede uit de kadastrale minuut uit 1827 met in het midden de boerderij aan het Koerspad.

Tussen 1953 en 1962 is het huis gesloopt en zijn alle omliggende sloten gedempt, behalve die ten zuidwesten van het huis.

In 2010 is door onderzoeksbureau RAAP een karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij werd een archeologische laag aangetroffen in de grondboringen met hierin tot enige diepte reikende grondsporen. De nederzetting lijkt begonnen te zijn in de middeleeuwen, op basis van het aangetroffen aardewerk. Uit de aanwezigheid van onverbrand bot blijkt dat de conserveringsomstandigheden voor onverbrand dierlijk en plantaardig materiaal gunstig zijn, zeker in de dieper ingegraven grondsporen. Dit was ook te verwachten aangezien de archeologische laag uit goed conserverende klei bestaat en op de vindplaats een relatief hoge grondwaterstand voorkomt.

Rondom de wierde is in de boringen een oude akkerlaag aangetroffen. Uit de kadastrale minuut uit 1827 blijkt dat de omgeving van de huiswierde als akker in gebruik was, hetgeen deze interpretatie ondersteunt.

Archeologische verwachtingswaarden: wonen op de oeverwallen aan de Hunze

In het zuidenwesten van het plan slingerde zich de oude Hunze (nu nog herkenbaar als het Selwerderdiepje). De Hunze verlegde zich met regelmaat en liet zo in een brede zone oeverwallen achter in de ondergrond. In het eerste figuur van deze paragraaf wordt aangegeven waar deze zone zich precies bevindt. Deze zone is op de plankaart aangeduid als 'Waarde-Archeologie 2'.

Het plangebied is door de periodieke overstromingen van de Hunze drassig en nat geweest, maar op de hoger gelegen oeverwallen, die zich waarschijnlijk nog steeds onder het maaiveld bevinden, is waarschijnlijk wel bewoning mogelijk geweest. De kans dat er zich op deze plekken archeologische resten bevinden is dan ook hoog. In de aangegeven zone van hoge verwachting kunnen zich boven beschreven resten uit de ijzertijd en de middeleeuwen bevinden. In de jaren zestig werden bijvoorbeeld door dhr. Praamstra aan het Selwerderdiepje twee steenovens opgetekend, die bij werkzaamheden aan het licht kwamen. Deze steenbakkersovens dateerden uit de late middeleeuwen, en vertegenwoordigen eigenlijk een 13^e eeuwse 'industrieterrein'. Hier werden onder meer de kloostermoppen vervaardigd die verwerkt zijn in de eerste bakstenen gebouwen van de stad Groningen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Archeologische verwachtingswaarden: wonen in de veenrandzone

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

Het plangebied Kardinge, dat tussen de bebouwde gebieden Beijum en Lewenborg inligt, bevat nog deels deze intacte veenrandzone. Of er zich ook vindplaatsen in bevinden is nog onbekend. Begin 2013 is er op specifieke plekken in het gebied een karterend booronderzoek verricht naar de intactheid en de verwachtingswaarden in de ondergrond. Uit de boringen bleek dat de bodem ter plekke nog goed intact is, onder een dunne bouwvoor. Deze gebieden zijn op de plankaart bestemd als Waarde-Archeologie 2.

Bescherming van archeologische waarden en verwachtingen

De wierde aan het Koerspad, het terrein van de borg Zorgwijk en de boerderijplaats uit 1830 worden in het bestemmingsplan beschermd als Waarde-Archeologie 1. Vanwege de goede intactheid van de bodem en het belang van de sporen en vondsten in de bodem is voor deze terreinen geen vrijstelling opgenomen om een oppervlakte beneden de 50m² te mogen verstoren.

Voor de gebieden op de plankaart waar een Waarde-Archeologie 2 is opgenomen geldt een vrijstelling van 200 vierkante meter.

4.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit een landschappelijk open groengebied met daarin verschillende recreatieve voorzieningen, een zwemplas en sportaccommodaties. De sportaccommodaties zoals ijshal, zwembad, ski- en klimhal, voetbal- en korfbalvelden worden door dit groen omlijst. Aan de westzijde wordt het groengebied door de oostelijke ringweg doorsneden.

Deze groengebieden zijn onderdeel van de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur en zijn aan de oostzijde van de ringweg grotendeels in beheer bij de Vereniging Natuurmonumenten. De oostelijke ringweg vormt een barrière in de mogelijkheden voor dieren om van oost naar west te bewegen. Genetische uitwisseling dan wel beweging, veroorzaakt door klimaatverandering, vragen om vitale ecologische verbindingen. Belangrijke te verbinden groengebieden in dit gebied zijn de zogenaamde Groene Scheg, de Hunzezone, het scoutingterrein en omgeving, de groenzones langs de ringweg en het groen- en recreatiegebied van Kardinge zelf.

Ecologische waarden

Het gebied bestaat uit verschillende biotopen. In dit open en ruimtelijke gebied gaat het om graslanden, bermen, groensingels, struwelen, boomstructuren, waterplassen, watergangen, sloten, rietlanden en ruigten. De biodiversiteit in deze grote groengebieden is groot en waardevol.

De graslanden en struwelen geven ruimte aan vogels, vlinders, marters, muizensoorten, egels en zelfs incidenteel reeën. In bomen kan een ransuil broeden en in de sloten zijn kansen voor de zeldzame poelkikker. In rietlanden en ruigten komen soorten als blauwborst en rietgors voor.

De aantakende groenstructuren van de ringweg hebben gelijke of aanvullende kenmerken die allen ondersteunend werken. Uiteindelijk vertakt de groenstructuur zich in kleinere groenaders in de woonwijken en genereert dat een gewenste leefomgevingskwaliteit.

Verskillende vleermuissoorten als laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis en watervleermuis gebruiken de boomstructuren, waterplassen en waterwegen als foerageerplek en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang. De ver uitstralende verlichting van de hoge lichtmasten rond de sportvelden werkt verstorend op de

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

natuurwaarden in een zeer groot deel van het hele plangebied.

Waterstructuur

Binnen het plangebied zijn twee grotere waterplassen aanwezig. De twee plassen hebben een belangrijke betekenis voor water- en oevervogels. Het gaat om soorten als aalscholver, visdief, scholekster, blauwe reiger en kuifeend, maar ook de ijsvogel komt hier voor. In de winter foerageren hier groepen vogels in verhoudingsgewijs hogere aantallen als smient, slobeend, kuifeend, tafeleend, krakeend en wintertaling. Naast de grote plassen is er water direct rond het sportcentrum. Aan de grenzen van het zuidwestelijk plangebied ligt de oude Hunzeloop. Deze oude waterloop heeft naast een belangrijke historische betekenis ook een grote ecologische potentie. Het Groninger Landschap heeft hiervoor een visie ontwikkeld.

Verder zijn het voornamelijk sloten en watergangen. In deze wateren zijn voortplantingsmogelijkheden voor vissen, watervogels, amfibieën en libellen. De zeldzame en streng beschermde poelkikker en groene glazenmakerlibelle komen hier naast algemene soorten voor.

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

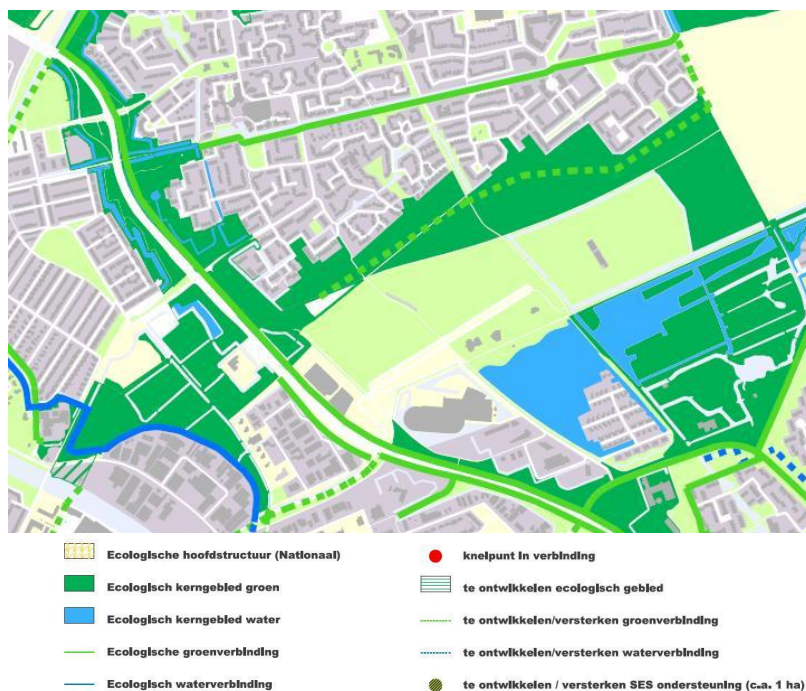
Water en oever zijn van belang als effectieve trekroute voor daaraan verbonden flora en fauna.

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame goed functionerende kerngebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. Optimale groenverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten naast een waterstructuur een boom-, struik- en kruidlaag om voor een doelsoort als buning en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang. De vernieuwde aanleg van de oostelijke ringweg voorziet in behoud en herontwikkeling van genoemde natuurwaarden.

Waar nodig worden faunapassages gerealiseerd zodat de dieren ongehinderd de ringweg en wijkontsluitingswegen kunnen passeren. In dit plangebied wordt ter hoogte van het Meedenpad een ecoduct gerealiseerd dat de Groene Scheg en Hunzeloop met de natuurdelen van Karding en Noorddijk verbindt. Zoogdieren, amfibieën en vlinders kunnen zo ongehinderd de ringweg passeren. Ook de nieuwe toe- en afritten van Karding en Ulgersmaborg-Noord worden van faunapassages voorzien. Tevens worden langs de ringweg aan beide zijden faunakeerschermen geplaatst zodat dieren uitsluitend via de faunapassages kunnen oversteken. Lokaal worden groepjes struiken geplant als dekking voor dieren tussen de faunapassages en groengebieden.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Daarnaast worden er nieuwe bomen geplant. Graslanden zullen schraal worden aangelegd en worden ingezaaid met een gebiedseigen kruidenmengsel met soorten als knooppkruid, agrimonie, pastinaak en paarse morgenster. Plaatselijk wordt een poel of ijsvogelbroedplek gerealiseerd.

De recente visie (oktober 2014) van het Groninger Landschap is in dit plangebied eveneens van betekenis voor behoud en herstel van de oude Hunzeloop. Vanuit dit kader is een fysieke waterkoppeling tussen Hunzeboord en Hunzedijk gewenst. De grootste kans hiervoor ligt bij de waterloop pal ten oosten van het Wessel Gansfort College zoals op de SES-kaart (zie hierboven) is aangegeven. De groene landverbinding kan het best aan de westzijde van de school liggen. Daarnaast kunnen aangrenzende kavels en percelen door ontwikkeling en ecologisch beheer de natuurwaarden die bij de Hunze horen versterken.

Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord. Bij nieuwe aanplant zal waar mogelijk gebruik gemaakt worden van genetisch inheems materiaal. Daarnaast zou aanpassing van de lichtbronnen rond de sportvelden zeer gewenst zijn om zowel de natuurwaarden te ondersteunen alsook een normale beleving van het landschap mogelijk te maken. Ook Natuurmonumenten heeft samen met de bewoners een inrichtingsplan voor de zuidrand van Beijum ontwikkeld waardoor recreatief gebruik, beleving en natuurwaarden kunnen toenemen. Ecologische oevers, poelen, plukkers en natuurlijke speelaanleidingen vormen onderdeel van dat plan.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zo nodig nader onderzoek worden ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de Flora- en faunawet alsook het stedelijke ecologisch beleid.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur - Koningslaagte - bedraagt gemiddeld 1 kilometer. De afstand tot het Leekstermeergebied bedraagt ruim 6 kilometer. Door deze afstand is er geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

4.4 Water

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

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

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

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

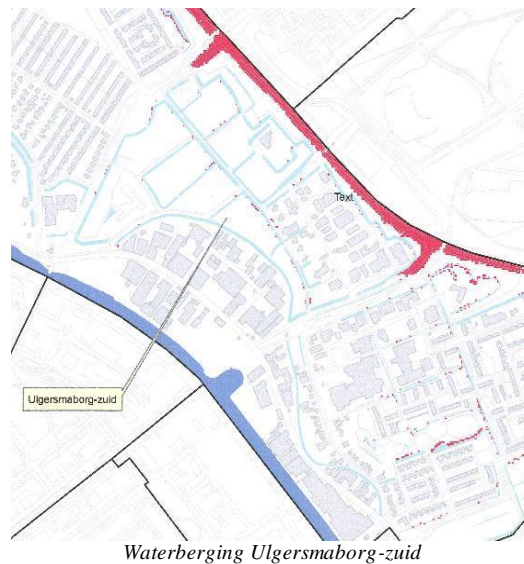
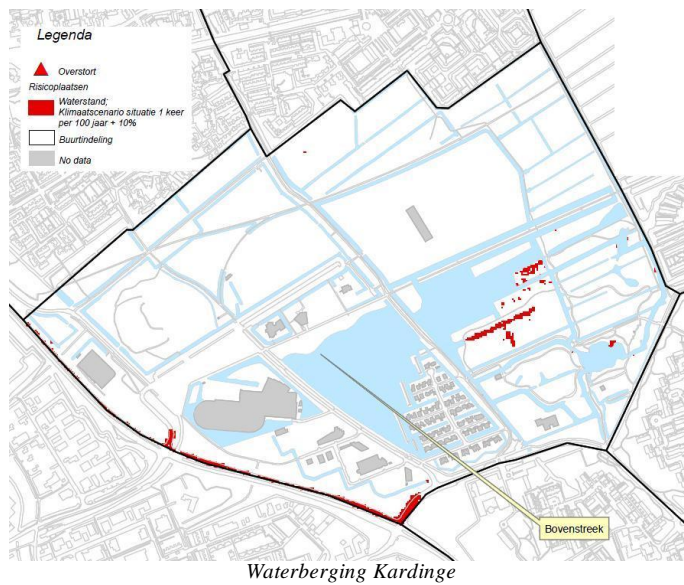
Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Waterberging

In het gebied is voldoende water aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuren is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (bron: Stedelijke Wateropgave).



bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt is in de regel geen compensatie nodig.

Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstands daling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen: meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

In de eventuele verdere uitwerking van de plannen moet duidelijk worden hoe de compensatie van de toename van verhard oppervlak gerealiseerd wordt.

Bodem

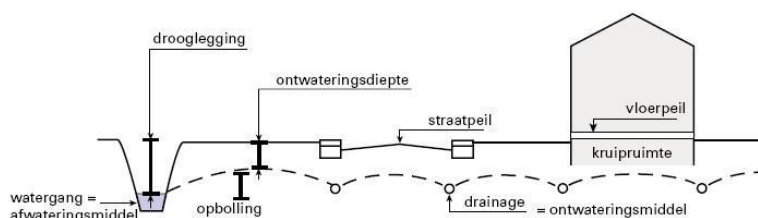
De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen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

In onderstaande tabel staat de drooglegging per gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Ulgersmaborg-zuid	-1,40 m NAP	-0,40 m NAP	1,00 m
Bovenstreek	-1,60 m NAP	-1,00 m NAP	0,60 m

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in de Bovenstreek niet voldoet aan de norm van 1,00 m. Het betreft een gebied met hoge grondwaterstanden. Bij de inrichting van de kavels in dit gebied moet hier rekening mee gehouden worden door te zorgen voor voldoende drainageafvoer en een geschikt bouwpeil en geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimte-loze bouw).

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels



Riolering

In de Bovenstreek is een gescheiden rioolstelsel aanwezig (wijk Zilvermeer). Er is geen bergingsinhoud in het riool aanwezig.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

4.5 Milieu

Het voorliggend plan is in hoofdzaak een conserverend plan, dat in het kader van de actualisering van oude bestemmingsplannen is opgesteld. Dit betekent dat er slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen in dit plan worden meegenomen.

De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.5.1 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.

Sport en recreatie zijn het kenmerk van het plangebied. In het plangebied bevinden zich twee inrichtingen in de categorie 3 en één bedrijf in categorie 4 conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Het betreft de volgende inrichtingen:

- Sportcentrum Karding, Kardingplein 1: categorie 3;
- Milieudienst Wijkpost Karding, Parkallee 96: categorie 3;
- Euro Kartracing en Bowling Groningen, Kardingeweg 50: categorie 4.

Op dit moment veroorzaken deze inrichtingen geen overlast voor de omgeving. De regels van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geeft hiervoor een handreiking. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties. In artikel 2.1 van de Wabo is aangegeven dat het verboden is een inrichting op te richten zonder daarbij in het bezit te zijn van een oprichtingsvergunning. Dit verbod is niet van toepassing indien de inrichting in het activiteitenbesluit (Barim) genoemd is als een type A of B inrichting. Indien het een type A of B inrichting is, dan is respectievelijk geen melding of het doen van een melding verplicht.

4.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Er worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- wegverkeerslawaai
- industrielawaai
- spoorweglawaai.

Voor de bestaande situatie in dit plangebied is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied ligt als belangrijkste zoneplichtige weg de Beneluxweg. Deze zoneplichtige weg valt onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting vanwege deze weg 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 deze bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk kan een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

4.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Er komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een (concept) verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Op basis van dit verslag kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2014 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

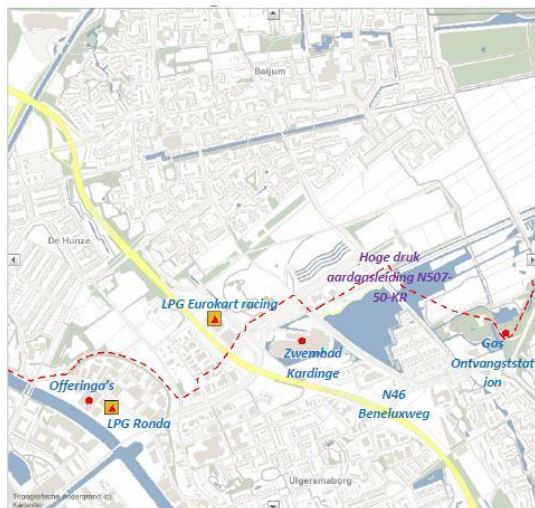
De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt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

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Deze is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. Hieruit blijkt dat er zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. De volgende risicobronnen liggen binnen het plangebied:

- Sportcentrum Kardinge (zwembad),
- GasOntvangstStation (GOS) N075 Stuurboordswal,
- hoge druk aardgasleiding N-507-50-KR.

Onderstaande risicobronnen liggen (net) buiten het plangebied en zijn van invloed zijn op de externe veiligheid in het plangebied, te weten:

- Firezone LPG Tankstation Ronda,
- E. Offeringa's Gortproductenfabrieken B.V.,
- Eurokart racing LPG tankstation,
- Provinciale weg N46 (Beneluxweg),
- Van Starckenborghkanaal.



risicobronnen

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Vanwege de grote afstand van het LPG tankstation Ronda en Offeringa's Gortproduktenfabrieken B.V. tot het plangebied, hebben deze risicobronnen geen effect op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor het zwembad van sportcentrum Kardinge geldt dat er binnen de 1% letaliteitgrens (= invloedsgebied) zich geen woningen van derden bevinden. Er is formeel geen sprake van een groepsrisico.

Voor de hogedruk aardgasleiding (met een diameter van 6" en een werkdruk van 40 bar) is het groepsrisico van geen betekenis. Het groepsrisico is voor alle leidingen lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De beperkte groepsrisicoverantwoording voor deze leiding is gedaan in het kader van het bestemmingsplan 'Oosterhoogebrug-Ulgersmaborg' (2011).

Ook het groepsrisico van het LPG tankstation behorende tot Eurokartracing Kardinge is nihil.

Het groepsrisico van het Van Starckenborghkanaal is van geen betekenis. Langs deze zwarte vaarweg ligt het aantal inwoners namelijk veel lager dan de gestelde 1500 per hectare bij dubbele bebouwing.

Verdere berekening en verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Voor de N46 is geconstateerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt voor dit traject. De verantwoording groepsrisico is gedaan in het kader van het bestemmingsplan 'Beijum' in 2011.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid te kunnen beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen in het plangebied en bij de risicobron.

Mogelijke effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Effecten N46

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op provinciale weg N46 zijn drie maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand de 1% letaliteitgrens op circa 60 meter ligt. Voor een explosie is dit circa 230 meter en bij een toxische wolk circa 200 meter. Omdat de N46 het plangebied doorkruist, zijn in het plangebied dodelijke effecten van een plasbrand, een explosie en een toxische wolk mogelijk.

Effecten hogedruk aardgastransportleiding

Bij het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen is één maatgevend scenario mogelijk, namelijk een flare (fakkelbrand). De omvang van het scenario is afhankelijk van de druk en de diameter van de leiding. De N-507-50 heeft een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierbij ligt de 1% letaliteitgrens op 70 meter. Omdat de buisleiding het plangebied doorkruist, zijn in het plangebied letale hittestraling- en overdrukeffecten mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Het bebouwde gedeelte van het plangebied is voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

bereikbaar, zodat de brandweer eventuele optredende effecten kan bestrijden. Hierdoor geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

In het bebouwde gedeelte van het plangebied zijn voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig om snel te kunnen beschikken over bluswater voor kleine incidenten. Daarnaast zijn in het plangebied secundaire bluswatervoorzieningen aanwezig om te kunnen beschikken over grote hoeveelheden bluswater voor grote incidenten.

Langs de N46 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen op de N46 is de brandweer afhankelijk van secundaire en tertiaire bluswatervoorzieningen (groot watertransport). Hiervoor geldt echter een opkomst en opbouwtijd van minimaal een half uur. Dit beperkt het snel en effectief bestrijden van grote incidenten, wat leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers.

Voor het bestrijden van incidenten met aardgastransportleiding geldt dat een gasbrand niet geblust mag worden in verband met explosiegevaar. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van een gasbrand. De brandweer zal zich daarom voornamelijk richten op het bestrijden van secundaire branden en het assisteren bij het ontruimen van de gevarezone.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijke realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Er is nl. kinderopvang mogelijk als additionele functie bij een sportief-recreatieve hoofdfunctie (bestemming Sport). Het gaat hier echter om een bestaande situatie met nog één à twee uit het oude bestemmingsplan overgenomen bouwmogelijkheden. Het nieuwe bestemmingsplan vergroot het risico voor deze groepen dus niet.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende vluchtmogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Tot slot is het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Uit de beoordeling blijkt het volgende.

De bevolking in het plangebied kan gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Daarnaast is alarmering via NL-Alert mogelijk (alarmering via mobiele telefoons). Het aspect alarmeringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Conclusie bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door diverse risicobronnen. De provinciale weg N46 en de hogedruk aardgastransportleiding N507-50 veroorzaken relevante groepsrisico's. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording. De verantwoording groepsrisico voor de N46 is gedaan in het kader van het bestemmingsplan 'Beijum' in 2013. De beperkte verantwoording voor de gasleiding is reeds gedaan in het kader van het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg in 2011.

Uit beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen in het plangebied over het algemeen voldoende zijn. De mogelijkheden om grote incidenten met gevaarlijke stoffen op de N46 of met de aardgastransportleiding snel en effectief te bestrijden zijn beperkt. Dit geeft een verhoogde kans op slachtoffers.

Uit de beoordeling van de zelfredzaamheid blijkt, dat de ontvluchtings- en signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. De bestaande objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen zijn niet van invloed op het aanwezige veiligheidsrisico.

Algehele conclusie externe veiligheid

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

4.5.5 Bodem

In het gebied komen voornamelijk groen met natuurwaarden en plaatsen waar kinderen spelen voor. Voor dit plan is een inventarisatie van bodemkwaliteit uitgevoerd. De inventarisatie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. Uit de inventarisatie blijkt dat de bodemkwaliteit over het algemeen voldoet aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de huidige functie. Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/of dempingen en ophogingen met verontreiniging.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. Binnen het plangebied bevinden zich voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijfslocaties, dempingen en ophogingen waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn.

Bij één locatie in het plangebied is één geval van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld (Beneluxweg).

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 is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Diffuse verontreiniging

Eventuele diffuse bodemverontreiniging ontstaat door jarenlang gebruik en is niet tot een specifieke bron te herleiden. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied geen diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt.

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.

4.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevinden zich de volgende kabels en leidingen die als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen:

- een hogedrukgasleiding van de Gasunie met een diameter van 6 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. In de externe veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan is het effect van deze leiding op zijn omgeving beschreven. Aangezien het aantal mensen dat binnen het invloedsgebied van deze leiding verblijft, gering is en door vaststelling van het bestemmingsplan niet wordt verhoogd, is een nadere uitwerking van het veiligheidsrisico niet aan de orde.
- Een bovengrondse hoogspanningsverbinding van TenneT van 110 kV (Vierverlaten - Hunze). De verbinding heeft een indicatieve zone van 2x50 meter. Omdat binnen deze zone geen nieuwe gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd, kan op de verbeelding volstaan worden met opname van de zakelijk rechtstrook. Deze meet voor deze verbinding 2x25 meter. Binnen deze zone mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de verbinding, of anders uitsluitend na toestemming van de leidingbeheerder.

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

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

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2.500. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
346	Stadsgewestpark Noorddijk	10-10-1990 7	14-05-1991 21703/20/BB.26
211	Ulgersmaborg	15-12-1975 57	05-04-1977 6987/4A 2 ^e afd.
191	Archeologische monumenten	03-09-1973 15	02-07-1974, nr. 9825/13, 2 ^e afd.
329	De Hunze	09-09-1987 16	08-12-1987 20005 wpz
N9a	Van Starckenborghkanaal	13-07-1954	22-10-1954 17372/24 1 ^e afd.
423	Beijum 2003	26-11-2003	18-05-2004
N5	Plan in onderdelen Oosterhoogebrug	11-3-1953 113/1953	15-01-1954 400 1 ^e afd.
436	Partiële herziening bestemmingsplannen Industrieterreinen Ulgersmaweg / Pop Dijkemaweg en bijbehorende geluidszone, alsmede wijziging zonebesluit	5 april 2006, nr. 8b	20-06-2006, nr. 06/7205, RRB
491	Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	21-12-2011	n.v.t.
29	Noorder-en Oosterhoogebrug	10-11-1952 4	06-02-1953 2014/46, 1 ^e afd.

Naast de bovenstaande (bestemmings)plannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 ^e afd.
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994
Uniforme voorschriften industrieterreinen	21-4-1975 23	22-06-1976 14146 LLL 2 ^e afd.
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

5.3 Toelichting op de artikelen

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Nadere eisen

In veel van de bestemmingen komt een nadere eisenregeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

De bestemming Agrarisch met waarden heeft betrekking op de manege aan de Pop Dijkemaweg 106. Hier bevindt zich een archeologisch rijksmonument, omdat zich hier de overblijfselen van de borg Ulgersma bevinden. Omdat dit monument beschermd wordt op grond van de Monumentenwet, is het niet op de verbeelding opgenomen. Wel is het behoud van cultuurhistorische waarden van de gronden hier in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Op de verbeelding zijn aanduidingen voor rijbakken en een paardenstapmolen opgenomen, en in de regels de maatvoering daarvoor.

Artikel 5 Bedrijventerrein

Deze bestemming geldt voor een perceel aan de Ugersmaweg met kadastrale aanduiding GNG00A 10673G0000. In het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg, vastgesteld op 21-12-2011, was dit perceel abusievelijk voorzien van de bestemming Groen. Het is echter een (nog onbebouwde) bedrijfskavel. Daarom wordt in dit bestemmingsplan deze fout gecorrigeerd, en wordt de bestemmingsregeling, zoals die in genoemd bestemmingsplan voor het aanliggende bedrijventerrein is opgenomen, hier overgenomen voor zover van toepassing. Er kunnen bedrijven tot en met categorie 3.2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden gevestigd. De bouwgrens is op 25 meter van de oever van het Van Starckenborghkanaal gelegd; daarmee is een vrijwaringszone gecreëerd ten behoeve van het scheepvaartverkeer zoals bedoeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Artikel 6 Dienstverlening

Deze bestemming geldt voor het kantorengedebied tussen de oostelijke ringweg en de Parkallee, ten zuiden van het sportcentrum Kardinge. Behalve zakelijke dienstverlening kan hier ook maatschappelijke dienstverlening worden gevestigd. Deze is hier in diverse vormen aanwezig, zoals een gemeentelijke wijkpost, een politiebureau en dagbesteding voor verstandelijk gehandicapten. Ook onderwijs is binnen deze bestemming mogelijk. De bebouwing mag maximaal 25 meter hoog worden.

Artikel 7 Groen

De bestemming Groen is gelegd op het grootste deel van het gebied ten westen van de ringweg, en daarnaast rondom de sporthal en kartbaan aan de oostkant van de ring en tussen de kantorenlocatie en de ringweg. Het deel ten westen van de ringweg heeft deels de aanduiding agrarisch gekregen, om aan te geven dat hier agrarisch medegebruik is toegestaan.

Artikel 8 Natuur

De natuurbestemming geldt voor het gehele gebied dat in beheer is bij Natuurmonumenten. De ontwikkeling van natuur en landschap staat hier centraal. Agrarisch en recreatief medegebruik zijn hier toegestaan. Er is een regeling voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, om verstoring van de natuur- en landschapswaarden te voorkomen.

Artikel 9 Recreatie

De Kardingerhevel en het strand aan de Kardingerplas zijn bestemd tot recreatiegebied. Hier kan dagrecreatie plaatsvinden. Op het strand, op hoek met de Parkallee, is de mogelijkheid aanwezig voor de bouw van een horecavoorziening. Onder de additionele voorzieningen behoort hier ook het servicegebouw op het strand van de Kardingerplas, waar toilet- en douchevoorzieningen zijn, alsmede een ondergeschikte horecafunctie.

Artikel 10 Sport

De sportbestemming is van toepassing op de sportvoorzieningen in het plangebied. Dit betreft niet alleen het sportcentrum Kardinge, maar ook de strook met de sport- en spelgebouwen ten noorden van het strand van de Kardingerplas. Daarnaast vallen onder deze bestemming ook de sporthal en de bowling-kartbaan aan de ringweg en het pitch and puttterrein. Ook het sportveldencomplex in het oostelijk deel van het plangebied heeft deze bestemming gekregen. Er is beperkte detailhandel in sportartikelen mogelijk: tot 10% van het vloeroppervlak van de voorziening. Evenementen (met een ruime begripsbepaling) zijn binnen deze bestemming toegelaten op de daartoe aangeduide gronden. In

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

de gebruiksregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van het aantal en de aard van muziekevenementen, de maximale bezoekersaantallen en de geluidsbelasting op woningen in de omgeving.

Artikel 11 Verkeer-1

De bestemming Verkeer-1 omvat de centrale verkeersontsluiting van het intensieve deel van het sport- en recreatiegebied Kardinge. Hier bevinden zich een transferium voor het openbaar vervoer met P+R parkeerplaatsen en parkeerruimte voor bezoekers van de sportvoorzieningen. Ook is er een standplaats voor campers aanwezig. Voor incidentele evenementen - waarvoor regelgeving is opgenomen in het gemeentelijke vergunningenbeleid voor evenementen - kan deze parkeerruimte eveneens worden gebruikt.

Artikel 12 Verkeer-2

In het plangebied bevindt zich een uitgebreid stelsel van voet- en fietspaden. Om dit duidelijk vast te leggen is de bestemming Verkeer-2 gebruikt, die uitsluitend langzaam verkeer toestaat.

Artikel 13 Water

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen zijn onder deze bestemming gebracht. Daarnaast valt ook het helofytenfilter dat centraal in het plangebied ligt, binnen de bestemming water (opgenomen als waterzuiveringsvoorziening in de bestemmingsomschrijving). De functie recreatief medegebruik is bij deze bestemming opgenomen om recreatieve activiteiten met name in de Kardingerpas mogelijk te maken.

Artikel 14 Wonen

De woonbestemming ligt uitsluitend op de voormalige brugwachterswoning in de westpunt van het plangebied bij de Gerrit Krolbrug. De bestaande woning is hier, met enige marge voor uitbreiding, vastgelegd. Zoals vermeld in paragraaf 3.2 van de toelichting zijn in het recente verleden op deze locatie plannen ontwikkeld voor een woongebouw van 75 meter hoogte. De plannen zijn echter niet doorgezet en daarom is nu de bestaande situatie bestemd. Dat wil echter niet zeggen dat in de nabije toekomst geen andere plannen meer zullen worden ontwikkeld. Deze zullen dan echter via een aparte planologische procedure worden gefaciliteerd.

Er is geen regeling voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Reden hiervoor is dat volstaan kan worden met de mogelijkheden voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in Bijlage 2, Hoofdstuk II artikel 2 van het Besluit omgevingsrecht, in werking getreden op 1-11-2014.

In de gebruiksbepalingen zijn wel regels opgenomen voor het uitoefenen van een beroep aan huis in bijgebouwen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen.

Artikel 15 Leiding-Gas

Dwars door het plangebied loopt een hogedruk gasleiding van de Gasunie. Deze is als dubbelbestemming opgenomen. De bebouwingsvrije zone bedraagt 4 meter aan weerszijden van het hart van de leiding.

Artikel 16 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Deze verbinding, die langs de oostelijke ringweg loopt, heeft een bebouwingsvrije zone (belaste strook) van 2x25 meter. Omdat nieuwe gevoelige functies in deze zone niet mogelijk zijn, is er geen noodzaak een indicatieve zone (2x50 meter) aan te houden noch een specifieke zone te berekenen.

Artikel 17 Waarde-Archeologie-1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor 3 bekende vindplaatsen. Dit houdt in dat werkzaamheden die het bodemarchief roeren omgevingsvergunningplichtig zijn. Vanwege hun grote waarde is geen vrijstelling opgenomen voor oppervlaktes beneden de 50m².

Artikel 18 Waarde-Archeologie-2

Deze dubbelbestemming beschermt verwachte archeologische waarden. Er is een onderzoeksplicht

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 200m² en dieper dan 0,30m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

In verband met de waterkeringsfunctie van de oever van het Van Starckenborghkanaal is op die oever een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering gelegd. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering. In de betreffende onderliggende bestemmingen Groen en Bedrijventerrein mogen hier dus geen andere bouwwerken worden gebouwd; tenzij dit met de betreffende waterbeheerder is overlegd en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

Algemene regels

Artikel 20

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

Artikel 21 Algemene bouwregels

Parkeernormen

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 23

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

Artikel 24

De hier opgenomen wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om op een nader te bepalen locatie in het gebied op en om de centrale parkeerplaats een sporthotel te realiseren. Bij voorkeur wordt dit een op de sport georiënteerd hotel, voor deelnemers aan sportevenementen en trainingsprogramma's en voorzien van sportief-recreatieve functies. Daartoe moet dan een wijzigingsplan in procedure worden gebracht en vastgesteld door burgemeester en wethouders.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 25

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 26

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 6 Inspraak en overleg

6.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening ter inzage gelegen van 10 januari tot en met 6 februari 2014. Gedurende die periode konden inspraakreacties schriftelijk (op papier en online) worden ingediend. Er zijn binnen die periode 7 reacties ontvangen. In het inspraakrapport, dat als aparte bijlage bij dit plan is gevoegd, wordt uitgebreid ingegaan op de reacties. Voor zover er aanpassingen aan het bestemmingsplan uit de inspraak voortvloeiden, zijn deze inmiddels verwerkt.

6.2 Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de volgende instanties toegestuurd in het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro.

Provincie Groningen
Waterschap Noorderzijlvest
Gasunie Transport Services B.V.
Natuurmonumenten
Veiligheidsregio Groningen
KPN
Waterbedrijf Groningen
Enexis
Ziggo
TenneT.

De volgende reacties zijn ontvangen. De inhoud ervan wordt samengevat en voorzien van gemeentelijk commentaar.

Provincie Groningen

De provincie Groningen verzoekt om in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Agrarisch met waarden de functie intensieve veehouderij uit te sluiten. Intensieve veehouderij is nl.op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet toegestaan.

commentaar: er zal in de bestemmingsomschrijving expliciet worden opgenomen dat intensieve veehouderij niet wordt toegestaan.

Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap heeft de volgende opmerkingen.

1. De beschrijving van de Waterstructuur in paragraaf 3.6.2 Waterstructuur is niet compleet.

Het waterschap heeft een actuele tekst voorgesteld, waarin de laatste ontwikkelingen zijn vermeld op het gebied van de waterstructuur.

Commentaar: de aangepaste tekst wordt overgenomen.

2. De tekst in paragraaf 3.6.2 Waterstructuur onder het kopje "Waterberging" hoort thuis in paragraaf 4.4 Water.

Commentaar: de tekst wordt daarheen verplaatst.

3. Op de verbeelding is een aantal hoofdwatergangen niet of onvolledig bestemd als Water. Daarnaast moet op 2 plaatsen langs het Van Starckenborghkanaal een regionale waterkering worden bestemd.

Commentaar: de watergangen worden overeenkomstig de opmerkingen bestemd. De waterkeringen zullen worden opgenomen als dubbelbestemming.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

4.a. De bestemmingsomschrijvingen zijn niet eenduidig als het gaat om water. Het waterschap stelt de volgende bestemmingsomschrijving voor:

Waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Deze generieke omschrijving geldt voor de Artikelen 4 t/m 10, Verkeer-1 en Verkeer-2.

Commentaar: deze omschrijving wordt overgenomen voor genoemde artikelen behalve bij de bestemming Dienstverlening.

b. De bestemmingsomschrijving Water, artikel 13.1 graag uitbreiden met "recreatief medegebruik".

Commentaar: voorstel wordt overgenomen.

Gasunie Transport Services B.V.

Gasunie Transport Services B.V. heeft de volgende opmerkingen.

1. De in het plangebied liggende gastransportleiding N-507-50 ligt niet overal geheel in overeenstemming met de gegevens van de leidingbeheerder. Ook zijn niet overal de belemmeringszones goed ingetekend. Gasunie heeft de correcte gegevens beschikbaar.

Commentaar: de correcties zullen worden aangebracht cf. de door Gasunie te verstrekken gegevens.

2. verzocht wordt het woord "onevenredig" te schrappen uit artikel 15 lid 3 en in ditzelfde lid op te nemen dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan.

Commentaar: deze aanpassing wordt doorgevoerd.

3. Verzocht wordt om artikel 15.4.1 op te nemen dat voor het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen een vergunningsplicht op te nemen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Commentaar: deze toevoeging wordt doorgevoerd.

Ziggo

Ziggo heeft in dit stadium van de planvorming geen opmerkingen.

Natuurmonumenten

Natuurmonumenten kan zich in grote lijnen vinden in het plan en de daarin gegeven bestemmingen.

Men heeft daarnaast 5 opmerkingen.

1. Verzocht wordt om het Ontwikkelingsplan Kardinge (2003) nadrukkelijker te betrekken bij dit bestemmingsplan. Dit plan komt nauwelijks terug in het bestemmingsplan, terwijl het toch veel zegt over de gezamenlijke ambities van de gemeente Groningen en Natuurmonumenten, zowel m.b.t. beheer als inrichting. Het bestemmingsplan lijkt zo minder toekomstgericht dan gewenst.

Commentaar:

De ontwikkelingsvisie wordt genoemd in het hoofdsuk beleidskader. Omdat dit bestemmingsplan uitsluitend de intensieve zone betreft, wordt vooral aandacht besteed aan dat gebied. De visie Kardinge Kerngebied borduurt voort op het Ontwikkelingsplan Kardinge en is daar een nadere uitwerking van. Daarom komt het Ontwikkelingsplan niet uitgebreid aan de orde. Wel wordt op diverse plaatsen in de toelichting de betekenis van Natuurmonumenten en het gebied dat zij beheert, belicht.

2. In het voorontwerp wordt herhaaldelijk gesproken over nieuwe bebouwing aan de zuidrand van Beijum "er wordt een scenario beschreven om de relatie tussen Beijum en het Kardingengebied te versterken. Daarbij wordt nieuwe randbebouwing in Beijum niet uitgesloten.". Deze gronden maken echter onderdeel uit van de erfpachtconstructie en zijn dus in beheer bij Natuurmonumenten. Natuurmonumenten wijst eventuele nieuwe bebouwing aan de zuidrand van Beijum af. Wij zijn van mening dat met goede inrichtingsmaatregelen ook zonder nieuwe bebouwing, een goede afhechting mogelijk is. Overigens is het ons bekend dat ook onder de buurtbewoners er geen draagvlak is voor de realisering van nieuwe bebouwing langs de zuidrand van Beijum.

Commentaar:

De bouwmogelijkheid aan de zuidrand van Beijum wordt beschreven in de Visie Kardinge Kerngebied uit 2012. Het is één van de mogelijke scenario's om de stedenbouwkundig als zwak beoordeelde relatie tussen Beijum en het wijkpark te versterken. Uit de inspraakreacties op dit bestemmingsplan blijkt dat ook bewoners van Beijum geen voorstander zijn van woningbouw. Het is ons bekend dat er een

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

inrichtingsplan voor het betreffende gebied is gemaakt door Natuurmonumenten en bewoners van Beijum. Wij achten dit een goede ontwikkeling en zullen de raad voorstellen om de optie voor randbebouwing te verlaten.

3. In 2013 heeft een projectgroep, met vertegenwoordigers van zowel Waterschap Noorderzijlvest, gemeente Groningen als Natuurmonumenten, het Waterstructuurplan Noorddijk herzien. Er zijn plannen ontwikkeld om zowel de waterkwaliteit als de -kwantiteit te verbeteren. Deze inrichtingsplannen hebben ook aanzienlijke invloed op de waterinrichting van Kardinge. Het valt ons op dat in het voorontwerp-bestemmingsplan hier geen woord aan wordt gewijd. Wij vinden het van groot belang dat dat alsnog gebeurt en het waterstructuurplan in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Commentaar:

In paragraaf 3.2.6 van deze toelichting is nu een passage opgenomen over het Waterstructuurplan Noorddijk.

4. Samen met de buurt heeft Natuurmonumenten een nieuw inrichtingsplan ontwikkeld voor de zuidelijke wijktrand van Beijum. Dit inrichtingsplan sluit aan op de ambities uit het Ontwikkelingsplan Kardinge. Tevens heeft de gemeente ingestemd met de nieuwe inrichting. Herhaaldelijk wordt er over mogelijkheden voor dit deelgebied van Kardinge geschreven. Echter, in het voorontwerp-bestemmingsplan wordt ten onrechte nauwelijks een koppeling gelegd met dit recent gemaakte inrichtingsplan. Wij verzoeken u dit alsnog te doen.

Commentaar: op diverse plekken in de toelichting bij dit bestemmingsplan wordt nu dit inrichtingsplan vermeld.

5. Het is ons niet duidelijk waarom alleen de intensieve zone en de overgangszone beschreven worden in het voorontwerp-bestemmingsplan. De gehele extensieve zone wordt niet benoemd, terwijl ook deze zone onlosmakelijk met Kardinge verbonden is. Ons inziens had het daarom voor de hand gelegen ook de extensieve zone onderdeel van het bestemmingsplan te laten zijn. Wij geven u in overweging alsnog deze extensieve zone onderdeel van het bestemmingsplan te laten zijn.

Commentaar:

De extensieve zone is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied, dat op 25 april 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Daarin worden het Ontwikkelingsplan en het Waterstructuurplan expliciet benoemd. Er is geen reden om het recente bestemmingsplan Buitengebied voor dit gebied te vervangen door het bestemmingsplan voor Kardinge.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

De gronden in het plangebied zijn grotendeels eigendom van de gemeente Groningen. De op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening te verhalen kosten zullen worden verdisconteerd in de grondprijs. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en hoeft op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de wet geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover gronden buiten de gemeentelijke grondexploitatie vallen voorziet het bestemmingsplan ten opzichte van de geldende bestemmingsregeling niet in een uitbreiding of wijziging van de bouwmogelijkheden. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening bestaat in zoverre evenmin de verplichting een exploitatieplan vast te stellen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Regels

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Kardinge met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP530Kardinge-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Kardinge, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP530Kardinge-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.11 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- 1.12 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.13 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.14 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.15 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.16 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.17 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.18 achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.
- 1.19 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.20 agrarisch medegebruik:
een op natuur- en landschapsbeheer afgestemd agrarisch gebruik.
- 1.21 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.22 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- 1.23 **bedrijfswoning / dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.24 **bodemingrepen:**
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.25 **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.26 **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.27 **bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.28 **cultuur en ontspanning:**
het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen:
• muziek- en dansscholen, oefenruimtes, creativiteitscentra;
• sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.
- 1.29 **dak:**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.30 **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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.
- 1.31 **detailhandel in volumineuze goederen:**
detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- 1.32 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.33 evenement:
elke voor publiek toegankelijke gebeurtenis met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens, waarbij muziek, cultuur, religie, wetenschap, commercie of een combinatie centraal staat, inbegrepen herdenkingsplechtigheden, huldigingen, betogingen, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals e.d., circussen, markten en braderieën, optochten en feesten.
- 1.34 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.35 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.36 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.37 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.38 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.39 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.40 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- 1.41 kampeermiddel:
1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan.
 2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.
- 1.42 kantoor:
- een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.43 kap:
- een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
- bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.45 maatschappelijke dienstverlening:
- het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.46 peil:
- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.47 prostitutie:
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.48 recreatief medegebruik:
- een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.49 risicovolle inrichting:
- een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- 1.50 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.51 stacaravan:
een caravan, die als een gebouw valt aan te merken.
- 1.52 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.53 standplaats voor woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.54 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.55 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.56 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan;
- b. het behoud van cultuurhistorische waarden van de gronden;
- c. een manege;
- d. recreatief medegebruik;
- e. een paardenrijbak, ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- f. een paardenstapmolen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenstapmolen';
- g. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte en de dakhelling mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven bouw- en goothoogte en dakhelling bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van mestbassins mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de diameter van een paardenstapmolen mag niet meer dan 20 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- d. bij een paardenrijbak mag uitsluitend een open omheining worden toegepast met een maximale hoogte van 2 meter;
- e. bij een paardenstapmolen en een paardenrijbak mag niet meer dan één lichtmast wordt geplaatst met een maximale hoogte van 6 meter.

4.3 Nadere eisen

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

- a. de verblijfsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

- d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor vergroting van de bouw- en goothoogte met maximaal 4 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in paragraaf 5.3 van de toelichting bij dit plan is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat:
 1. maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf;
 2. detailhandel als additionele voorziening bij het bedrijf is toegestaan tot een maximum van 100 m² netto vloeroppervlak per bedrijf;
 3. horeca-3 als additionele voorziening bij het bedrijf is toegestaan tot 1/3 van het bruto vloeroppervlak van het bedrijf, met een maximum van 50m²;
- b. kantoren tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel;
- c. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder wordt verstaan:
 1. detailhandel in auto's, boten en caravans,
 2. detailhandel in kampeerartikelen,
 3. detailhandel in landbouwwerktuigen,
 4. detailhandel in grove bouwmaterialen,
 5. bouwmarkten,
 6. detailhandel in keukens en sanitair,
 7. tuincentra,
 8. detailhandel in tuinmeubelen,
 9. inrichtingscentra voor kantoorinterieur, met dien verstande dat
- detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf is toegestaan, mits de omvang niet meer bedraagt dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m² per vestiging;
- detailhandel in voedings- en genotmiddelen is uitgesloten;
- d. detailhandel in ingezamelde, bewerkte en herstelde goederen (kringloopbedrijf);
- e. detailhandel via postorder en internet, mits ter plaatse geen toonzaalfunctie en/of afrekenfunctie aanwezig is;
- f. cultuur en ontspanning (met uitzondering van seksinrichtingen en automaten- en amusementshallen), sport en - uitsluitend in samenhang met en ondergeschikt aan één van de in dit onderdeel genoemde functies - horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca-3;
- g. voet- en fietspaden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouw van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- b. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- d. Het bebouwingspercentage mag maximaal het aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- e. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, dan wel de bestaande afstand.
- f. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 3 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

a. de bereikbaarheid van gebouwen:

Met het oog op mogelijke calamiteiten dient de bereikbaarheid van gebouwen, zowel vanaf de openbare weg als ten opzichte van elkaar op één bouwperceel voldoende gewaarborgd te zijn.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed. Van belang daarbij kunnen zijn bijvoorbeeld de bezonnings situatie, de lichttoetreding, zichtlijnen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 onder a, ten behoeve van de bouw van bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bedrijf maximaal één mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een bedrijfswoning met inachtneming van het voor het desbetreffende bouwperceel aangegeven bebouwingspercentage maximaal 100m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een bedrijfswoning maximaal 9 meter mag bedragen.
- b. lid 5.2.2 onder c, voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- c. lid 5.2.2 onder d, voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- d. lid 5.2.2 onder e, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 5.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder a en b zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, voor zover dit al niet is toegestaan op grond van lid 5.1;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- d. standplaatsen voor woonwagens dan wel het gebruik van gronden anderszins voor bewoning, anders dan bedrijfswoningen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder a en b, juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder a en b, juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- c. het bepaalde in lid 5.1 onder a en b ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte die ten dienste staat aan het ter plaatse gevestigde bedrijf.

5.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 5.6.1 onder a en b is slechts mogelijk, nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

1. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.
2. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. agrarisch medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- f. een paardenrijbak, ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- g. parkeren in halfverharding, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. fiets- en voetpaden;
- i. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van de paardenrijbak maximaal 2 meter mag bedragen en deze uitsluitend mag worden voorzien van een open omheining.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 7.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 8 Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. agrarisch medegebruik;
- d. recreatief medegebruik;
- e. paden;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 8.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de milieusituatie:

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

e. de sociale veiligheid:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 50m²;
- c. het aanleggen en/of verharderen of halfverharderen van wegen en paden;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 50m²;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

8.5.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

8.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van de gronden.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 9 Recreatie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. horeca 1, 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- c. groen;
- d. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. De oriëntatie van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dient alzijdig te zijn.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie- uitkijktoren' niet meer mag bedragen dan 15 meter.

9.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. het bepaalde in lid 9.2.3 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 10 Sport

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met dien verstande dat detailhandel in sportartikelen is toegestaan tot een maximum van 10% van de vloeroppervlakte van die sportvoorziening;
- b. sportonderwijs;
- c. sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;
- d. evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', met inachtneming van de in lid 10.4 opgenomen specifieke gebruiksregels;
- e. een speelvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';
- f. een bowlingbaan, ter plaatse van de aanduiding 'bowlingbaan';
- g. parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. ontsluitingswegen, voet- en fietspaden;
- i. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. additionele voorzieningen, waaronder mede begrepen kinderopvang.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

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

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van lichtmasten voor sportveldverlichting mag maximaal 20 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - klimtoren' mag maximaal 40 meter bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2 onder a ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 10.2.2 onder a ten behoeve van het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

10.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 10.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

10.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' gelden de volgende gebruiksregels.

1. per jaar zijn maximaal 12 muziekenvenementen toegestaan, waarvan maximaal 4 dance-evenementen;
2. dance-evenementen mogen maximaal 8 uur per dag muziek produceren;
3. tussen twee dance-evenementen moeten tenminste 12 dagen in acht worden genomen;
4. het maximaal aantal toegelaten bezoekers per evenement bedraagt 5000;
5. de maximale geluidsbelasting op de meest geluidsgevoelige gevel nabij het evenemententerrein bedraagt 85 dB(A) en 100 dB(C).

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 11 Verkeer - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. een camperstandplaats, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- d. evenementen;
- e. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- f. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- h. een standplaats voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- i. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn
 1. nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter;
 2. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' toegestaan, met de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 12 Verkeer - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. fiets- en voetpaden;
- b. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
- c. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. recreatief medegebruik;
- c. waterzuiveringsvoorzieningen;
- d. bermen en groenvoorzieningen;
- e. wakeboarding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wakeboarding';
- f. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - wakeboarding' de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen, met uitzondering van reclamemasten.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen de bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

14.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.3

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

14.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 14.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 14.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 15 Leiding - Gas

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

15.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemmingen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding en mits het niet betreft kwetsbare objecten.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.4.1 Vergunningplicht

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

- het aanbrengen alsmede het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het permanent opslaan van goederen.

15.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

15.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 16 Leiding - Hoogspanningsverbinding

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemmingen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de hoogspanningsverbinding, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag bedragen dan:

- a. voor zover het betreft hoogspanningsmasten: 55 meter;
- b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 2 meter.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 17 Waarde - Archeologie 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

17.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 17.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.4.1 Vergunningplicht

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

17.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

17.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Artikel 18 Waarde - Archeologie 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

18.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 18.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

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

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

18.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 18.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

18.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

18.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

19.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouwen zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende waterbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 20 Anti-dubbelregel

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

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Artikel 21 Algemene bouwregels

21.1 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's en/of ruimte voor het laden of lossen van goederen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

21.2 Ruimte tussen bouwwerken

De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:

- a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
- b. niet toegankelijk zijn.

21.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.1:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. lid 21.2, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Artikel 22 Algemene gebruiksregels

22.1 Strijdig gebruik

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

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

bestemmingsplan Karding e bijlage rv toelichting en regels

Artikel 23 Algemene afwijkingsbevoegdheid

23.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

23.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 23.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 24 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' de aldaar opgenomen bestemmingen mogen worden gewijzigd ten behoeve van de bouw van een sporthotel, met dien verstande dat:

- a. de maximale bouwhoogte 20 meter mag bedragen;
- b. de maximale oppervlakte op het maaiveld 900m² mag bedragen;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

25.2 Overgangsrecht gebruik

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

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Kardinge.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

Bijlagen bij de regels

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
01	01	-	landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	4	- plantsoenediensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	- plantsoenediensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	3.1
15	10, 11	-	vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	3.2
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	3.1
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	3.1
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	- conserveren	4.1
152	102	3	- roken	4.2
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m ²	4.2
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	

bestemmingsplan Karding e bijlage rv toelichting en regels

18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²	3.1	
21	17	-	vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	aardolie-/steenkoolverwerk. ind.		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	vervaardiging van chemische producten		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffefabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffefabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:	
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2
25	22	-	vervaardiging van producten van rubber en kunststof	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	- met fenolharsen	4.2
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
26	23	-	vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2651	2351	0	Cementfabrieken:	
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	vervaardiging van machines en apparaten		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigd		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en distributie van water		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2	

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

45	41, 42, 43	-	bouwnijverheid		
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m ²	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2	
50	45, 47	-	handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	46	-			
51	46	-	groothandel en handelsbemiddeling		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	46499	5	- munitie	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalartsen:		
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m ²	4.2	
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m ²	3.1	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2	
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m ²	3.2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2	
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:		
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m ²	3.1	
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m ²	2	
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2	

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m ²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m ²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m ²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	49	-	vervoer over land	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m ²	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv toelichting en regels

74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	overige zakelijke dienstverlening	
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
75	84	-	openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
80	85	-	onderwijs	
85	85.53		Auto- en motorrij scholen	2
90	37, 38, 39	-	milieudienstverlening	
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2 Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2 Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:	
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
93	96	-	overige dienstverlening	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1

bestemmingsplan Kardingje bijlage rv toelichting en regels

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant	
<	kleiner dan	u. uur
>=	groter dan of gelijk aan	d. dag
cat.	categorie	w. week
e.d.	en dergelijke	j. jaar
kl.	klasse	Z zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
p.o.	productieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv toelichting en regels

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Kardinge

Het ontwerpbestemmingsplan Kardinge heeft ter inzage gelegen van 19 september tot en met 30 oktober 2014. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 7 zienswijzen (1 mondeling, 2 online, 4 schriftelijk) ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ingediend, en zijn daarom ontvankelijk.

In de analoge versie van dit verslag is een lijst met namen en adressen van de indieners van de zienswijzen opgenomen. Deze lijst komt in verband met bescherming van persoonsgegevens niet voor in het verslag dat op internet wordt gepubliceerd.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar van gemeentezijde.

	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
1.	Bewonersorganisatie Beijum (BOB)	
a.	De BOB is zeer verheugd dat het scenario dat er toch woningen aan de zuidrand van Beijum zouden kunnen verrijzen, is geschrapt.	Deze positieve reactie wordt gewaardeerd.
b.	Sporthotel: Weliswaar is de plek waar zo'n hotel zou kunnen verrijzen verruimd, maar de in eerste instantie genoemde plek aan de voet van de heuvel is gebleven. U laat een definitieve plek afhangen van onderhandelingen met een mogelijke initiatiefnemer. Daarmee blijft de voet van de heuvel in beeld. We blijven van mening dat dit een slechte plek is vanwege het huidige gebruik. Op deze plek is nog maar enkele jaren geleden een skatevoorziening voor het gehele stadsdeel neergezet en ook alle downhill-routes vanaf de Kardingebult komen juist op deze plek uit. We pleiten dan ook (weer) voor het definitief schrappen van een eventueel sporthotel op deze plek. De zone van Apekooi tot Bjoeks lijkt ons een veel betere plek.	In de visie Kardinge Kerngebied wordt ingegaan op de betekenis van het kerngebied en hoe dit als sportknooppunt is te versterken. In de analyse wordt aangegeven dat het ontbreekt aan helderheid en structuur in deze kern, ook wel het intensieve deel genoemd. Benadrukt wordt dat de ordening van gebouwen en functies meer geconcentreerd en op elkaar afgestemd moeten worden. In het ontwikkelingsmodel is het hart van het kerngebied aangewezen als plek waar de aandacht op gericht wordt om deze versterking te bereiken. Concreet betekent dat juist functies en voorzieningen hierop gericht worden met adressen en nieuwe functies aan deze nieuw te vormen pleinvormige ruimte. Deze plek heeft dwarsverbindingen in noordelijke en zuidelijke richting en wordt uitgebouwd tot een plek met een bijzondere kwaliteit. Het sporthotel, heroriëntatie van het sportcentrum Kardinge en de horecavoorziening aan het strand richten zich op deze pleinruimte. Het nieuwe hart van Kardinge. In het ontwerpbestemmingsplan is het zoekgebied voor deze hotelfunctie om pragmatische redenen groot. Wij zijn nog steeds van mening dat de mogelijkheid voor het sporthotel aan deze dwarsverbinding, c.q. de voet van de heuvel, van groot belang is in de ruimtelijke opbouw. Daarom handhaven wij de mogelijkheid om via een wijzigingsplan hier een sporthotel mogelijk te maken. Mocht het daar ook daadwerkelijk van komen, dan zal een goede alternatieve locatie voor de skatevoorziening worden gezocht.
c.	We constateren met instemming dat een geplande uitbreiding van de	De waterkwaliteit in de plas blijft een constant punt van aandacht, en verbeteringen worden waar

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>parkeervoorzieningen in Kardinge (momenteel) niet aan de orde is en dat daardoor een verkleining van het helofytenfilter van de baan is, ook in geval van een eventuele uitbreiding van de Pitch & Puttbaan. Overigens blijven we ons inzetten voor het blauwalgvrij maken van de plas waarvoor - naast andere maatregelen - een filter van deze omvang een minimale vereiste lijkt te zijn.</p>	<p>mogelijk aangebracht.</p>
d.	<p>Horecavoorziening op het strand van de plas op de hoek van de Parkallee met de Kardingermaar: We zijn verheugd dat u het bestaande servicegebouw midden op het strand geen horecavoorziening noemt; die functie heeft het inderdaad niet tot nauwelijks - maar de zuidhoek van het strand lijkt ons juist geen goede plek voor een horecavoorziening. De plek is dicht bij zowel het sportcentrum als de Apekooi en de Skihal, die allemaal ook een gedeeltelijke horecafunctie hebben. De Apekooi heeft zelfs een extra ingang aan de strandkant voor klandizie. Veel Beijumers en anderen denken met weemoed terug aan het zogenaamde pannenkoekenrestaurant dat jarenlang heeft gezeten aan juist de noordkant van het strand, pal naast het Koerspad, een prachtige plek voor een pleisterplaats voor wandelend en fietsend publiek. Ook met het oog op de sociale veiligheid van het gebied lijkt ons een voorziening aan juist die kant van het strand een veel betere plek dan de door u voorgestelde plek aan de zuidkant. Overigens zijn we van mening dat de uitstraling van het zogenaamde servicegebouw niet bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het Kardingegebied.</p>	<p>In de Visie Kardinge kerngebied is gesteld dat bij het centrale plein en/of de waterrand een zelfstandige horecafunctie mogelijk is. Wij hebben voor de locatie bij het plein gekozen om het centrale plein een echte pleinfunctie te kunnen geven. De nieuwe entree van het sportcentrum is de eerste stap geweest in de pleinvorming, en een horecagelegenheid aan het plein is een volgende. Wij hechten groot belang aan versterking van de pleinfunctie en hebben daarom sterke voorkeur voor de gekozen horecalocatie. Daarbij komt dat de locatie van het vml. pannenkoekenrestaurant een lastig bereikbare is voor autoverkeer en leveranciers.</p>
2.	<p>Bewonersorganisatie De Hunze / Van Starckenborgh</p>	
a.	<p>Sporthotel: er is geen begripsomschrijving voor sporthotel in de regels opgenomen. Volgens de toelichting bij het plan past een sporthotel alleen als het overnachten direct verband houdt met de sportief recreatieve functies in het hotel en het recreatiegebied Kardinge. Men vindt dat te zwak omschreven en is van mening dat er een duidelijk criterium moet worden opgenomen dat een sporthotel onderscheidt van andere hotels, zodat de gewenste sportieve profilering beter</p>	<p>Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid naar een sporthotel. De gemeente kan daarbij dus de afweging maken of zij een initiatief voor een sporthotel al dan niet mogelijk wil maken. Dit doet zij enkel indien zij meent dat het initiatief past binnen de randvoorwaarden die zij in de toelichting gesteld heeft. Een initiatief dat daar niet aan voldoet kan zij daarmee weigeren. In de toelichting staat namelijk omschreven wat de gemeente onder een sporthotel verstaat: een hotel waarbij overnachten direct verband houdt met de sportieve recreatieve</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	uit de verf komt.	functies in het hotel en in Kardinge, en dat een groot aantal sportieve recreatieve functies aanbiedt. De gemeente zal een initiatief dus beoordelen op de mate van sportieve recreatieve functies die zij aanbiedt en de relatie die het hotel zal hebben met het recreatiegebied. Daarbij is het niet de bedoeling dat de functie beperkt blijft tot een kleine fitnessruimte of dat de relatie bestaat uit het drinken van een kop koffie in een horecagelegenheid, dat is naar mening van de gemeente geen 'groot aantal recreatieve functies' of een 'directe relatie'. Het aanbod en de relatie dienen naar mening van de gemeente wezenlijk en duidelijk te zijn.
b.	Het toelaten van een sporthotel moet worden verantwoord wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zonder nadere toelichting is een sporthotel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.	Het sportcentrum Kardinge voorziet in een regionale behoefte. Een sporthotel daarbij ondersteunt de voorziening in die regionale behoefte. Het hotel kan worden gebouwd in bestaand stedelijk gebied waarbij Kardinge de beste locatie is, gezien de nabijheid van de sportvoorzieningen. Daarmee wordt voldaan aan de criteria in de Ladder voor duurzame verstedelijking.
c.	<p>Evenementen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het monotone karakter van dancemuziek is een belasting voor de woonfuncties. Daarom wordt voorgesteld om het aantal dance-evenementen per jaar te verlagen van 4 naar 1. 2. De geluidsbelasting tot 85dB(A) en 100 dB(C) is onevenredig zwaar voor de omliggende woonwijken De Hunze, Van Starckenborgh, Lewenborg, Beijum Ulgersmaborg, de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Verzocht wordt deze terug te brengen tot 75 dB(A) en 90 dB(C). 3. Het is onterecht dat andere muziekevenementen dan dance-evenementen dezelfde geluidsbelasting mogen meebrengen. Men heeft geen bezwaar tegen muziekevenementen met een aanvaardbare geluidsproductie. Maar 12 muziekevenementen met deze geluidsbelasting brengen een onevenredige belasting mee voor de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Om mogelijke geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken wordt er gewerkt met een spreiding over de stad van evenementen. De gemeenteraad heeft daarom voor Kardinge het maximum aantal dance-evenementen vastgesteld op 4. 2. De geluidsnormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In beginsel geldt in de hele stad een geluidsnorm van 85 dB(A) en 100 dB(C), gemeten op de dichtstbijzijnde of meest geluidsgevoelige gevel. Met deze geluidsnorm zijn muziekevenementen mogelijk. De geluidsnorm wordt actief gehandhaafd. Met organisatoren van evenementen wordt gekeken hoe met behulp van geluidstechniek de mogelijke overlast verder kan worden beperkt. 3. Zie het antwoord onder 2.

bestemmingsplan Kardingne bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>omliggende woonwijken.</p> <p>4. Er ontbreekt een sluitingstijd voor de muziek-evenementen. Een eindtijd van bij voorkeur 24.00 uur is een onmisbaar onderdeel van de regeling.</p> <p>5. De toegestane geluidsbelasting heeft gevolgen voor de dieren in de bestemming Natuur. Hier is het verstoringverbod uit de Flora- en Faunawet relevant. Gevraagd wordt om een onderbouwing die aannemelijk maakt dat er geen beschermde diersoorten worden verstoord (vogels, kikkers, vleermuizen, vogelpopulatie Kardingnerplas.</p> <p>6. Als de maxima niet worden teruggebracht dan is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>4. De nota Beleidsregel Vergunningen Evenementen legt exact de eindtijden vast van muziek-evenementen.</p> <p>5. Artikel 11 van de Flora- en faunawet luidt: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Er is tot op heden geen indicatie dat het geluid van evenementen een verstoring effect heeft op, in dit geval, watervogels in het aangrenzende natuurgebied. Ook kan geen schade aangetoond worden voor het voortbestaan van deze dieren. Jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich op minimaal 300 meter van de evenementenlocatie. Door die afstand zal geen onomkeerbare verstoring plaatsvinden door de geluidsproductie, de aanwezigheid van verkeer en personen op tot dan toe rustige plekken of verlichting van de evenementen</p> <p>6. Door de frequentie en soort van evenementen te reguleren is een helder kader vastgesteld waarbinnen evenementen kunnen plaatsvinden. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving.</p>
d.	<p>De bestemming van het weiland / perceel naast Ulgersmaweg 52 is in het ontwerpplan gewijzigd van Groen in Bedrijventerrein. Het weiland vormt één geheel met het naastgelegen paardenweide en het tegenoverliggende groengebied. De bestemmingswijziging is onlogisch, omdat de locatie interessant is voor de te ontwikkelen Hunzezone, en voor de te verwachten functiewijziging van de Gerrit Krolbrug (afsluiting voor autoverkeer; een verwijzing naar deze ontwikkeling ontbreekt in het bestemmingsplan). Deze bestemmingswijziging moet getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, en is daarom financieel niet uitvoerbaar en in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Verzocht wordt de locatie uit het bestemmingsplan te halen.</p>	<p>Het gaat hier om particulier terrein in eigendom bij dezelfde eigenaar als de percelen Ulgersmaweg 46 tot en met 52. Het perceel is nooit bebouwd met bedrijfs panden. Wellicht is hieruit de verwarring ontstaan. In het oude en vervallen bestemmingsplan Van Starckenborghkanaal uit 1954 had het perceel reeds de bestemming Handels- en industrieterrein. Bij het maken van het bestemmingsplan Oosterhogebrug en Ulgersmaborg is abusievelijk op het perceel de groenbestemming gelegd. De eigenaar heeft de gemeente hierop gewezen, en hem is toegezegd dat bij de eerstvolgende mogelijkheid deze fout zou worden hersteld. Dat is nu in dit bestemmingsplan gedaan. Het terrein is niet van belang voor de ontwikkeling van ecologisch groen op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart. Daarvoor is het aangrenzende weiland (eigendom gemeente) richting Gerrit Krolbrug afdoende. Dat geldt ook voor een eventuele functiewijziging van de Gerrit Krolbrug. Hierover loopt momenteel een onderzoek in samenhang met het Oosterhamriktracé. Ook wordt vervanging van de brug bestudeerd (circa 2020). De eerste studies</p>

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv zienswijzenverslag

		<p>wijzen erop dat ook bij de bouw van een hogere brug het bestaande tracé van de Ulgersmaweg kan worden benut. Het betreffende perceel is daarom niet nodig. Mocht dit uiteindelijk toch het geval zijn, dan zal het eerst verworven moeten worden. In het kader van dit bestemmingsplan is het te vroeg om de planontwikkeling rond de brug te vermelden; de eerst besluitvorming hierover zal pas medio 2015 plaatsvinden. Het gaat hier om een bestaand bedrijventerrein en daarom is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.</p>
e.	<p>Wijkpark de Hunze</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wijkindeling: gevraagd wordt om in de toelichting het Wijkpark De Hunze te hernoemen naar Hunzeboord, conform de gemeentelijke wijkindeling per 1-1-2014. 2. Mountainboardbaan in de Hunzeboord: verzocht wordt deze in de toelichting te omschrijven en met een aanduiding op te nemen 3. Andere voorzieningen; gevraagd wordt om niet genoemde voorzieningen (half pipe en voetbalkooi) in de toelichtingstekst op te nemen en op de kaart aan te duiden. 4. Cartografie: verzocht wordt om de meest actuele ondergrond in het plan op te nemen, met de nieuwe situatie van de Oostelijke ringweg en de veranderde wandelpadenstructuur. 5. Ontwikkeling Hunzezone: gevraagd wordt om in de toelichting in te gaan op het voorstel van de Stichting het Groninger Landschap voor herstel en ontwikkeling van de oude Hunzeloop. 6. Aansluiting ecologie en landschap Hunzeboord op Kardingsegebied en Hunzedijkje: verzocht wordt hierover een visie in de toelichting op te nemen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dit is aangepast. 2. Deze nieuwe voorziening bestaat sinds 2013, en was dus nog niet in de toelichting opgenomen. Dit is nu aangepast. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig omdat de voorziening binnen de bestemming Groen past. 3. Deze voorzieningen zijn toegevoegd in de tekst. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig omdat de voorziening binnen de bestemming Groen past. 4. Het plan is voorzien van de meest recente ondergrond. De nieuwe situatie van de oostelijke ringweg kan pas worden opgenomen na oplevering en inmeting daarvan. Deze is op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan nog niet beschikbaar. 5. Zie hiervoor ons commentaar op de zienswijze van Het Groninger Landschap. 6. Aan de aansluiting op het Kardingsegebied is in het plan reeds aandacht besteed: in de ecologieparagraaf is gemeld dat er een ecoduct zal worden gerealiseerd over de Oostelijke ringweg. Wat betreft de aansluiting op het Hunzedijkje is tekst toegevoegd over een fysieke

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>7. Voormalige brugwachterswoning: gevraagd wordt om een visie op de brugwachterlocatie op te nemen, waarbij aandacht voor de ecologische waarde van de watergang achter de brugwachterswoning, de monumentale waarde van de woning zelf en de planvorming rond de Gerrit Krolbrug.</p>	<p>waterkoppeling tussen Hunzeboord en Hunzedijk en een groene landverbinding.</p> <p>7. In de toelichting is beschreven dat er momenteel geen plannen zijn voor ontwikkeling van de locatie, maar dat die in de toekomst mogelijk zijn. Daarom is nu de bestaande situatie vastgelegd. In de ecologieparagraaf is onze visie op de ecologische verbindingen rondom de locatie beschreven (zie onze reactie onder e.6 hierboven). Onder d. is het verkeersaspect besproken. De voormalige brugwachterswoning tegenover de Gerrit Krolbrug is tijdens het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit 1988-1994 bekeken bij de inventarisatie van de zogenaamde Jongere bouwkunst en Stedenbouw uit de periode 1850-1940. Ook de andere in de gemeente Groningen bewaard gebleven brugwachterswoning langs het Van Starckenborghkanaal - Paddepoelstersweg 14 - is bekeken; beide zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Deze kwalificatie heeft echter geen juridische status. Ze zijn wel van belang voor de cultuurhistorie van het Van Starckenborghkanaal maar hun architectonische kwaliteit is aan de magere kant. Bij een eventuele aanwijzing tot gemeentelijk monument zijn bij beide brugwachterswoningen aspecten aanwezig die een aanwijzing bemoeilijken: hoewel meer karakteristiek gelegen in een landelijke omgeving heeft het exemplaar bij de Paddepoelsterbrug een forse aanbouw gekregen, terwijl de directe omgeving van het exemplaar bij de Gerrit Krolbrug gewijzigd is door de later aangebrachte bebouwing.</p>
<p>3.</p>	<p>Bewonersvereniging Zilvermeer</p>	
<p>a.</p>	<p>Evenementenbeleid</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als er overlegd wordt met betrokkenen over het nieuwe evenementenbeleid, moet er ook daadwerkelijk invloed zijn op de voorstellen. Ervaring heeft geleerd dat zulks vrijwel niet plaats vindt. 2. De Kardingerplas met strand en water is geen voorziening voor evenementen als bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan Kardinge. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tijdens de inspraak over het locatieprofiel van de evenementenlocatie Kardinge zijn afspraken gemaakt over het meten van het daadwerkelijke geluidsniveau ten tijde van de eerste evenementen die worden gehouden. 2. Evenementen vormen altijd een gebruik dat incidenteel plaatsvindt op grond die in hoofdzaak een andere functie heeft. Door beperkingen te stellen aan het soort en de

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>De bestemming zwemplas met voorzieningen wordt hierdoor onttrokken aan het oorspronkelijk doel, nl. zwemvoorzieningen voor de stadsbevolking. Evenementen kunnen roet in het zwemplezier gooien. Zonder evenementen is er minder afval en zwerfvuil alsook parkeeroverlast in het gebied Zilvermeer zelf.</p> <p>3. Zadel de aanwezige gemeenschap niet op met met evenementen die de bewoners dwingen om ten tijde van een evenement de Kardingplas te verlaten vanwege de geluidsoverlast. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van het feit dat water heel ver draagt. Niet in lijn staande gebouwen langs de Parkalleezorgen voor dubbel irriterende geluidsoverdracht, helemaal als de wind uit de verkeerde hoek komt. De woningen staan met de achterkant in de richting waar het geluid vandaan komt. Men vraagt zich af of al bij 100 tot 125 meter van een evenement wonen de geluidsnorm niet wordt overschreden? De gemeente moet zorgen voor een ongestoord woongenot. Als er onderzoek plaats vindt dan moet de buurt wel in de uitslag van het onderzoek worden gekend en beter met de buurt worden overlegd.</p> <p>4. De basdreun van evenementen in het gebouw van sportcentrum Kardinge houdt bewoners uit de slaap. Na 23.00 uur zou het geluidsniveau terug moeten tot niet-hinderlijke proporties.</p>	<p>frequentie van evenementen wordt dit aanvullende gebruik gereguleerd. De zwemvoorziening wordt niet in wezenlijke mate aangetast door het gebruik voor evenementen.</p> <p>3. De geluidsnormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In beginsel geldt in de hele stad een geluidsnorm van 85 dB(A) en 100 dB(C). De geluidsbelasting wordt gemeten op de dichtstbijzijnde of meest geluidsgevoelige gevel. De geluidsnorm wordt actief gehandhaafd. Met organisatoren van evenementen wordt gekeken hoe met behulp van geluidstechniek de mogelijke overlast verder kan worden beperkt. Zoals afgesproken op de inspraakavond worden buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om met de handhavers mee te lopen bij de uitoefening van hun taak. De resultaten van een onafhankelijk akoestisch onderzoek zijn voor bewoners beschikbaar.</p> <p>4. Ook voor evenementen binnen het sportcentrum Kardinge geldt een normering m.b.t. geluidsisolatie. Hier zal nog eens worden gemeten. Evenementen in het sportcentrum vallen niet onder het evenementenbeleid. Maar er zal wel afstemming worden gezocht met openluchtevenementen.</p>
b.	De overlast van jongeren in het jeugdgebouw (scouting) aan het Koerspad moet fors worden tegengegaan. Het houdt bewoners uit de slaap.	b. Indien hier overlast wordt ervaren kan men dit melden bij de betreffende instantie. De locatie ligt overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.
c.	De berichtgeving van de gemeente richting bewoners Zilvermeer laat veelal te wensen over. Dit kan beter.	c. Het informeren van de bewoners is inmiddels verbeterd.
4.	Stichting Het Groninger Landschap	
	De stichting wijst op haar recente Hunzevisie 2030, 'De Hunze: wereldnatuur binnen handbereik'. Een speerpunt in de visie is het herstel van het oorspronkelijke riviertje de	De visie van Het Groninger Landschap is bekend bij de gemeente en heeft haar sympathie. Op de kaart van de Stedelijke Ecologische Structuur 2014 is de wenselijke loop van de Hunze

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>Hunze. Het water hiervan wordt nu nog boven en onder de grond gescheiden; de stichting wil deze twee systemen weer samenbrengen, waarbij Hunzewater weer door de stad Groningen stroomt. 'Groningen moet weer een stad aan de Hunze worden'. In het kader van dit bestemmingsplan is van belang het herstellen en verbinden van de watergang langs de Hunzeboord en de watergang langs de Hunzedijk. Ecologisch gezien biedt deze verbinding een meerwaarde voor de waterkwaliteit. Het zuidwestelijk deel van wijkpark de Hunze (Hunzeboord) kan deze verbinding wellicht huisvesten. De in het plan gelegde bestemmingen Groen en water ter plekke alsmede de functie 'stedelijk natuurwater' sluiten het leggen van de gewenste verbinding niet uit. Verzocht wordt daarom om deze verbinding in het bestemmingsplan te noemen als toekomstige ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor de bestemming Wonen ter plaatse van de locatie De Brugwachter: ook hier zou een waterverbinding als toekomstige ontwikkeling moeten worden genoemd.</p>	<p>aangegeven: door de Hunzeboord en vervolgens achter het Wessel Gansfortcollege langs. Achter de brugwachterswoning voorzien wij een ecologische verbinding.</p> <p>Binnen de kaders van het bestemmingsplan bestaan mogelijkheden om de realisatie van de oude Hunzeloop te ondersteunen. De bestemmingen Groen en Water laten inderdaad een dergelijke ingreep toe. Verdere uitwerking van de plannen zal in overleg moeten geschieden. In paragraaf 3.7.2. Waterstructuur en 4.3 Ecologie van de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij aanvullende tekst opgenomen over dit initiatief.</p>
5.	Een horeca-exploitant	
	<p>De exploitant van het servicegebouw op het strand van de Kardingplas ziet de komst van een horecavoorziening in de hoek van de Parkallee en de Kardingemaar als een bedreiging voor een rendabele exploitatie van dit paviljoen. Deze exploitatie is toch al een moeizame zaak en wordt onmogelijk indien op genoemde locatie een 2e horecagelegenheid, op 50 meter afstand, gesitueerd wordt. Toen met de exploitatie van het paviljoen begonnen werd, is door de gemeente toegezegd dat in de onmiddellijke omgeving ervan geen horeca zou plaatsvinden. Exploitant is van mening dat hij destijds het alleenrecht gekregen heeft op de horeca op het grasland. Het toegezegde alleenrecht wil hij gehandhaafd zien.</p>	<p>Wij vinden handhaving van de bouwmogelijkheid op de hoek Parkallee-Kardingemaar van belang voor een goede verdere ontwikkeling van het centrumgebied van Karding. Het gaat hier om de wens voor een volwaardige, permanente horecavoorziening die niet alleen – zoals met het servicegebouw het geval is – tijdens dagen dat er kan worden gezwommen open is, maar het hele jaar door. Wij zijn er ons van bewust dat, mocht hier daadwerkelijk een ontwikkeling gaan plaatsvinden, dit gevolgen kan hebben voor de exploitatie van het servicegebouw. Op dat moment zal met de exploitant in overleg worden gegaan om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden. Over het eventuele alleenrecht op de horeca – dat wij niet onderschrijven - op het grasland zijn wij momenteel met hem in gesprek. In het kader van dit bestemmingsplan is dat evenwel geen ruimtelijk relevant onderwerp.</p>
6.	Een bewoner van Drielanden	
	<p>Er wordt met de wijziging ruimte gemaakt voor lawaaimakende evenementen. De decibelgrens is te hoog. En het aantal toegestane dancefeesten is ook te hoog. Naast de dancefeesten zouden er dan ook nog</p>	<p>Zie voor de gemeentelijke reactie de beantwoording van de reacties van de bewonersverenigingen Zilvermeer en De Hunze – Van Starckenborgh.</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag

	<p>mogelijkheden over blijven voor ander lawaai, zoals monstertruckshows. Weinig weekenden meer rust voor de tienduizenden bewoners van Lewenborg, Beijum, Zilvermeer en Drielanden. Zoals dus gebleken is in 2013. Zeer veel bezwaren zijn er richting gemeente gegaan. In 2014 was het gelukkig veel rustiger, de gemeente had door dat ze fout zat. Gaat de gemeente nu de regels aanpassen en "legaal" overlast veroorzaken?</p>	
7.	TenneT TSO b.v.	
	<p>TenneT beheert de in het plangebied opgenomen bovengrondse hoogspanningsverbinding Groningen Hunze – Vierverlaten. Ze verzoekt haar standaardregels voor deze als dubbelbestemming opgenomen leiding in het plan op te nemen. Als de gemeente hiertoe niet bereid is, dan worden enkele aanpassingen in artikel 16.1 van de regels gevraagd: in de bestemmingsomschrijving toevoegen 'beheer en onderhoud' na 'aanleg, de instandhouding' en 'met bijbehorende bouwwerken' na 'bovengrondse hoogspanningslijnen'.</p> <p>Verder wordt gevraagd een nieuw lid in te voegen met een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden; dit vanwege veiligheid en leveringszekerheid.</p> <p>Tenslotte wordt gewezen op boekjes "veiligheidsvoorschriften", die echter niet zijn toegevoegd aan de brief met de zienswijze.</p>	<p>De gemeente Groningen heeft haar eigen standaardregels voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Deze regels zijn compleet en richten zich ook op bijbehorende bouwwerken. Aanpassing is daarom niet noodzakelijk.</p> <p>Al meermalen is TenneT te kennen gegeven dat de gemeente Groningen geen aanlegvergunningstelsel voor bovengrondse hoogspanningslijnen wenst te gebruiken. Werken en werkzaamheden zijn een zaak tussen TenneT en de betreffende grondeigenaar; een gemeentelijke handhavende rol hierin zien wij niet als van enige toegevoegde waarde.</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Kardinge

Het ontwerpbestemmingsplan Kardinge heeft ter inzage gelegen van 19 september tot en met 30 oktober 2014. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 7 zienswijzen (1 mondeling, 2 online, 4 schriftelijk) ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de inzage termijn ingediend, en zijn daarom ontvankelijk.

In de analoge versie van dit verslag is een lijst met namen en adressen van de indieners van de zienswijzen opgenomen. Deze lijst komt in verband met bescherming van persoonsgegevens niet voor in het verslag dat op internet wordt gepubliceerd.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van commentaar van gemeentezijde.

	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
1.	Bewonersorganisatie Beijum (BOB)	
a.	De BOB is zeer verheugd dat het scenario dat er toch woningen aan de zuidrand van Beijum zouden kunnen verrijzen, is geschrapt.	Deze positieve reactie wordt gewaardeerd.
b.	Sporthotel: Weliswaar is de plek waar zo'n hotel zou kunnen verrijzen verruimd, maar de in eerste instantie genoemde plek aan de voet van de heuvel is gebleven. U laat een definitieve plek afhangen van onderhandelingen met een mogelijke initiatiefnemer. Daarmee blijft de voet van de heuvel in beeld. We blijven van mening dat dit een slechte plek is vanwege het huidige gebruik. Op deze plek is nog maar enkele jaren geleden een skatevoorziening voor het gehele stadsdeel neergezet en ook alle downhill-routes vanaf de Kardingebult komen juist op deze plek uit. We pleiten dan ook (weer) voor het definitief schrappen van een eventueel sporthotel op deze plek. De zone van Apekooi tot Bjoeks lijkt ons een veel betere plek.	In de visie Kardinge Kerngebied wordt ingegaan op de betekenis van het kerngebied en hoe dit als sportknooppunt is te versterken. In de analyse wordt aangegeven dat het ontbreekt aan helderheid en structuur in deze kern, ook wel het intensieve deel genoemd. Benadrukt wordt dat de ordening van gebouwen en functies meer geconcentreerd en op elkaar afgestemd moeten worden. In het ontwikkelingsmodel is het hart van het kerngebied aangewezen als plek waar de aandacht op gericht wordt om deze versterking te bereiken. Concreet betekent dat juist functies en voorzieningen hierop gericht worden met adressen en nieuwe functies aan deze nieuw te vormen pleinvormige ruimte. Deze plek heeft dwarsverbindingen in noordelijke en zuidelijke richting en wordt uitgebouwd tot een plek met een bijzondere kwaliteit. Het sporthotel, heroriëntatie van het sportcentrum Kardinge en de horecavoorziening aan het strand richten zich op deze pleinruimte. Het nieuwe hart van Kardinge. In het ontwerpbestemmingsplan is het zoekgebied voor deze hotelfunctie om pragmatische redenen groot. Wij zijn nog steeds van mening dat de mogelijkheid voor het sporthotel aan deze dwarsverbinding, c.q. de voet van de heuvel, van groot belang is in de ruimtelijke opbouw. Daarom handhaven wij de mogelijkheid om via een wijzigingsplan hier een sporthotel mogelijk te maken. Mocht het daar ook daadwerkelijk van komen, dan zal een goede alternatieve locatie voor de skatevoorziening worden gezocht.
c.	We constateren met instemming dat een geplande uitbreiding van de	De waterkwaliteit in de plas blijft een constant punt van aandacht, en verbeteringen worden waar

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>parkeervoorzieningen in Kardinge (momenteel) niet aan de orde is en dat daardoor een verkleining van het helofytenfilter van de baan is, ook in geval van een eventuele uitbreiding van de Pitch & Puttbaan. Overigens blijven we ons inzetten voor het blauwalgvrij maken van de plas waarvoor - naast andere maatregelen - een filter van deze omvang een minimale vereiste lijkt te zijn.</p>	<p>mogelijk aangebracht.</p>
d.	<p>Horecavoorziening op het strand van de plas op de hoek van de Parkallee met de Kardingermaar: We zijn verheugd dat u het bestaande servicegebouw midden op het strand geen horecavoorziening noemt; die functie heeft het inderdaad niet tot nauwelijks - maar de zuidhoek van het strand lijkt ons juist geen goede plek voor een horecavoorziening. De plek is dicht bij zowel het sportcentrum als de Apekooi en de Skihal, die allemaal ook een gedeeltelijke horecafunctie hebben. De Apekooi heeft zelfs een extra ingang aan de strandkant voor klandizie. Veel Beijumers en anderen denken met weemoed terug aan het zogenaamde pannenkoekenrestaurant dat jarenlang heeft gezeten aan juist de noordkant van het strand, pal naast het Koerspad, een prachtige plek voor een pleisterplaats voor wandelend en fietsend publiek. Ook met het oog op de sociale veiligheid van het gebied lijkt ons een voorziening aan juist die kant van het strand een veel betere plek dan de door u voorgestelde plek aan de zuidkant. Overigens zijn we van mening dat de uitstraling van het zogenaamde servicegebouw niet bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het Kardingegebied.</p>	<p>In de Visie Kardinge kerngebied is gesteld dat bij het centrale plein en/of de waterrand een zelfstandige horecafunctie mogelijk is. Wij hebben voor de locatie bij het plein gekozen om het centrale plein een echte pleinfunctie te kunnen geven. De nieuwe entree van het sportcentrum is de eerste stap geweest in de pleinvorming, en een horecagelegenheid aan het plein is een volgende. Wij hechten groot belang aan versterking van de pleinfunctie en hebben daarom sterke voorkeur voor de gekozen horecalocatie. Daarbij komt dat de locatie van het vml. pannenkoekenrestaurant een lastig bereikbare is voor autoverkeer en leveranciers.</p>
2.	<p>Bewonersorganisatie De Hunze / Van Starckenborgh</p>	
a.	<p>Sporthotel: er is geen begripsomschrijving voor sporthotel in de regels opgenomen. Volgens de toelichting bij het plan past een sporthotel alleen als het overnachten direct verband houdt met de sportief recreatieve functies in het hotel en het recreatiegebied Kardinge. Men vindt dat te zwak omschreven en is van mening dat er een duidelijk criterium moet worden opgenomen dat een sporthotel onderscheidt van andere hotels, zodat de gewenste sportieve profilering beter</p>	<p>Het bestemmingsplan biedt een wijzigingsbevoegdheid naar een sporthotel. De gemeente kan daarbij dus de afweging maken of zij een initiatief voor een sporthotel al dan niet mogelijk wil maken. Dit doet zij enkel indien zij meent dat het initiatief past binnen de randvoorwaarden die zij in de toelichting gesteld heeft. Een initiatief dat daar niet aan voldoet kan zij daarmee weigeren. In de toelichting staat namelijk omschreven wat de gemeente onder een sporthotel verstaat: een hotel waarbij overnachten direct verband houdt met de sportieve recreatieve</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	uit de verf komt.	functies in het hotel en in Kardinge, en dat een groot aantal sportieve recreatieve functies aanbiedt. De gemeente zal een initiatief dus beoordelen op de mate van sportieve recreatieve functies die zij aanbiedt en de relatie die het hotel zal hebben met het recreatiegebied. Daarbij is het niet de bedoeling dat de functie beperkt blijft tot een kleine fitnessruimte of dat de relatie bestaat uit het drinken van een kop koffie in een horecagelegenheid, dat is naar mening van de gemeente geen 'groot aantal recreatieve functies' of een 'directe relatie'. Het aanbod en de relatie dienen naar mening van de gemeente wezenlijk en duidelijk te zijn.
b.	Het toelaten van een sporthotel moet worden verantwoord wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Zonder nadere toelichting is een sporthotel niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.	Het sportcentrum Kardinge voorziet in een regionale behoefte. Een sporthotel daarbij ondersteunt de voorziening in die regionale behoefte. Het hotel kan worden gebouwd in bestaand stedelijk gebied waarbij Kardinge de beste locatie is, gezien de nabijheid van de sportvoorzieningen. Daarmee wordt voldaan aan de criteria in de Ladder voor duurzame verstedelijking.
c.	<p>Evenementen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het monotone karakter van dancemuziek is een belasting voor de woonfuncties. Daarom wordt voorgesteld om het aantal dance-evenementen per jaar te verlagen van 4 naar 1. 2. De geluidsbelasting tot 85dB(A) en 100 dB(C) is onevenredig zwaar voor de omliggende woonwijken De Hunze, Van Starckenborgh, Lewenborg, Beijum Ulgersmaborg, de Korrewegwijk en de Oosterparkwijk. Verzocht wordt deze terug te brengen tot 75 dB(A) en 90 dB(C). 3. Het is onterecht dat andere muziekevenementen dan dance-evenementen dezelfde geluidsbelasting mogen meebrengen. Men heeft geen bezwaar tegen muziekevenementen met een aanvaardbare geluidsproductie. Maar 12 muziekevenementen met deze geluidsbelasting brengen een onevenredige belasting mee voor de 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Om mogelijke geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken wordt er gewerkt met een spreiding over de stad van evenementen. De gemeenteraad heeft daarom voor Kardinge het maximum aantal dance-evenementen vastgesteld op 4. 2. De geluidsnormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In beginsel geldt in de hele stad een geluidsnorm van 85 dB(A) en 100 dB(C), gemeten op de dichtstbijzijnde of meest geluidsgevoelige gevel. Met deze geluidsnorm zijn muziekevenementen mogelijk. De geluidsnorm wordt actief gehandhaafd. Met organisatoren van evenementen wordt gekeken hoe met behulp van geluidstechniek de mogelijke overlast verder kan worden beperkt. 3. Zie het antwoord onder 2.

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>omliggende woonwijken.</p> <p>4. Er ontbreekt een sluitingstijd voor de muziek evenementen. Een eindtijd van bij voorkeur 24.00 uur is een onmisbaar onderdeel van de regeling.</p> <p>5. De toegestane geluidsbelasting heeft gevolgen voor de dieren in de bestemming Natuur. Hier is het verstoringverbod uit de Flora- en Faunawet relevant. Gevraagd wordt om een onderbouwing die aannemelijk maakt dat er geen beschermde diersoorten worden verstoord (vogels, kikkers, vleermuizen, vogelpopulatie Kardingeplas.</p> <p>6. Als de maxima niet worden teruggebracht dan is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>4. De nota Beleidsregel Vergunningen Evenementen legt exact de eindtijden vast van muziek evenementen.</p> <p>5. Artikel 11 van de Flora- en faunawet luidt: Het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van dieren, behorende tot een beschermde inheemse diersoort, te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Er is tot op heden geen indicatie dat het geluid van evenementen een verstoring effect heeft op, in dit geval, watervogels in het aangrenzende natuurgebied. Ook kan geen schade aangetoond worden voor het voortbestaan van deze dieren. Jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich op minimaal 300 meter van de evenementenlocatie. Door die afstand zal geen onomkeerbare verstoring plaatsvinden door de geluidsproductie, de aanwezigheid van verkeer en personen op tot dan toe rustige plekken of verlichting van de evenementen</p> <p>6. Door de frequentie en soort van evenementen te reguleren is een helder kader vastgesteld waarbinnen evenementen kunnen plaatsvinden. Daarbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de omgeving.</p>
d.	<p>De bestemming van het weiland / perceel naast Ulgersmaweg 52 is in het ontwerpplan gewijzigd van Groen in Bedrijventerrein. Het weiland vormt één geheel met het naastgelegen paardenweide en het tegenoverliggende groengebied. De bestemmingswijziging is onlogisch, omdat de locatie interessant is voor de te ontwikkelen Hunzezone, en voor de te verwachten functiewijziging van de Gerrit Krolbrug (afsluiting voor autoverkeer; een verwijzing naar deze ontwikkeling ontbreekt in het bestemmingsplan). Deze bestemmingswijziging moet getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, en is daarom financieel niet uitvoerbaar en in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Verzocht wordt de locatie uit het bestemmingsplan te halen.</p>	<p>Het gaat hier om particulier terrein in eigendom bij dezelfde eigenaar als de percelen Ulgersmaweg 46 tot en met 52. Het perceel is nooit bebouwd met bedrijfs panden. Wellicht is hieruit de verwarring ontstaan. In het oude en vervallen bestemmingsplan Van Starckenborghkanaal uit 1954 had het perceel reeds de bestemming Handels- en industrieterrein. Bij het maken van het bestemmingsplan Oosterhogebrug en Ulgersmaborg is abusievelijk op het perceel de groenbestemming gelegd. De eigenaar heeft de gemeente hierop gewezen, en hem is toegezegd dat bij de eerstvolgende mogelijkheid deze fout zou worden hersteld. Dat is nu in dit bestemmingsplan gedaan. Het terrein is niet van belang voor de ontwikkeling van ecologisch groen op de Stedelijke Ecologische Structuurkaart. Daarvoor is het aangrenzende weiland (eigendom gemeente) richting Gerrit Krolbrug afdoende. Dat geldt ook voor een eventuele functiewijziging van de Gerrit Krolbrug. Hierover loopt momenteel een onderzoek in samenhang met het Oosterhamriktracé. Ook wordt vervanging van de brug bestudeerd (circa 2020). De eerste studies</p>

bestemmingsplan Kardingse bijlage rv zienswijzenverslag NP

		<p>wijzen erop dat ook bij de bouw van een hogere brug het bestaande tracé van de Ulgersmaweg kan worden benut. Het betreffende perceel is daarom niet nodig. Mocht dit uiteindelijk toch het geval zijn, dan zal het eerst verworven moeten worden. In het kader van dit bestemmingsplan is het te vroeg om de planontwikkeling rond de brug te vermelden; de eerst besluitvorming hierover zal pas medio 2015 plaatsvinden. Het gaat hier om een bestaand bedrijventerrein en daarom is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.</p>
e.	<p>Wijkpark de Hunze</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wijkindeling: gevraagd wordt om in de toelichting het Wijkpark De Hunze te hernoemen naar Hunzeboord, conform de gemeentelijke wijkindeling per 1-1-2014. 2. Mountainboardbaan in de Hunzeboord: verzocht wordt deze in de toelichting te omschrijven en met een aanduiding op te nemen 3. Andere voorzieningen; gevraagd wordt om niet genoemde voorzieningen (half pipe en voetbalkooi) in de toelichtingstekst op te nemen en op de kaart aan te duiden. 4. Cartografie: verzocht wordt om de meest actuele ondergrond in het plan op te nemen, met de nieuwe situatie van de Oostelijke ringweg en de veranderde wandelpadenstructuur. 5. Ontwikkeling Hunzezone: gevraagd wordt om in de toelichting in te gaan op het voorstel van de Stichting het Groninger Landschap voor herstel en ontwikkeling van de oude Hunzeloop. 6. Aansluiting ecologie en landschap Hunzeboord op Kardingsegebied en Hunzedijkje: verzocht wordt hierover een visie in de toelichting op te nemen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dit is aangepast. 2. Deze nieuwe voorziening bestaat sinds 2013, en was dus nog niet in de toelichting opgenomen. Dit is nu aangepast. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig omdat de voorziening binnen de bestemming Groen past. 3. Deze voorzieningen zijn toegevoegd in de tekst. Een aanduiding op de verbeelding is niet nodig omdat de voorziening binnen de bestemming Groen past. 4. Het plan is voorzien van de meest recente ondergrond. De nieuwe situatie van de oostelijke ringweg kan pas worden opgenomen na oplevering en inmeting daarvan. Deze is op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan nog niet beschikbaar. 5. Zie hiervoor ons commentaar op de zienswijze van Het Groninger Landschap. 6. Aan de aansluiting op het Kardingsegebied is in het plan reeds aandacht besteed: in de ecologieparagraaf is gemeld dat er een ecoduct zal worden gerealiseerd over de Oostelijke ringweg. Wat betreft de aansluiting op het Hunzedijkje is tekst toegevoegd over een fysieke

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>7. Voormalige brugwachterswoning: gevraagd wordt om een visie op de brugwachterlocatie op te nemen, waarbij aandacht voor de ecologische waarde van de watergang achter de brugwachterswoning, de monumentale waarde van de woning zelf en de planvorming rond de Gerrit Krolbrug.</p>	<p>waterkoppeling tussen Hunzeboord en Hunzedijk en een groene landverbinding.</p> <p>7. In de toelichting is beschreven dat er momenteel geen plannen zijn voor ontwikkeling van de locatie, maar dat die in de toekomst mogelijk zijn. Daarom is nu de bestaande situatie vastgelegd. In de ecologieparagraaf is onze visie op de ecologische verbindingen rondom de locatie beschreven (zie onze reactie onder e.6 hierboven). Onder d. is het verkeersaspect besproken. De voormalige brugwachterswoning tegenover de Gerrit Krolbrug is tijdens het landelijke Monumenten Inventarisatie Project (MIP) uit 1988-1994 bekeken bij de inventarisatie van de zogenaamde Jongere bouwkunst en Stedenbouw uit de periode 1850-1940. Ook de andere in de gemeente Groningen bewaard gebleven brugwachterswoning langs het Van Starckenborghkanaal - Paddepoelstersweg 14 - is bekeken; beide zijn geïnventariseerd als beeldbepalend. Deze kwalificatie heeft echter geen juridische status. Ze zijn wel van belang voor de cultuurhistorie van het Van Starckenborghkanaal maar hun architectonische kwaliteit is aan de magere kant. Bij een eventuele aanwijzing tot gemeentelijk monument zijn bij beide brugwachterswoningen aspecten aanwezig die een aanwijzing bemoeilijken: hoewel meer karakteristiek gelegen in een landelijke omgeving heeft het exemplaar bij de Paddepoelsterbrug een forse aanbouw gekregen, terwijl de directe omgeving van het exemplaar bij de Gerrit Krolbrug gewijzigd is door de later aangebrachte bebouwing.</p>
<p>3.</p>	<p>Bewonersvereniging Zilvermeer</p>	
<p>a.</p>	<p>Evenementenbeleid</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Als er overlegd wordt met betrokkenen over het nieuwe evenementenbeleid, moet er ook daadwerkelijk invloed zijn op de voorstellen. Ervaring heeft geleerd dat zulks vrijwel niet plaats vindt. 2. De Kardingerpas met strand en water is geen voorziening voor evenementen als bedoeld in het ontwerpbestemmingsplan Kardinge. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tijdens de inspraak over het locatieprofiel van de evenementenlocatie Kardinge zijn afspraken gemaakt over het meten van het daadwerkelijke geluidsniveau ten tijde van de eerste evenementen die worden gehouden. 2. Evenementen vormen altijd een gebruik dat incidenteel plaatsvindt op grond die in hoofdzaak een andere functie heeft. Door beperkingen te stellen aan het soort en de

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>De bestemming zwemplas met voorzieningen wordt hierdoor onttrokken aan het oorspronkelijk doel, nl. zwemvoorzieningen voor de stadsbevolking. Evenementen kunnen roet in het zwemplezier gooien. Zonder evenementen is er minder afval en zwerfvuil alsook parkeeroverlast in het gebied Zilvermeer zelf.</p> <p>3. Zadel de aanwezige gemeenschap niet op met met evenementen die de bewoners dwingen om ten tijde van een evenement de Kardingeplas te verlaten vanwege de geluidsoverlast. Er is niet onderzocht wat de gevolgen zijn van het feit dat water heel ver draagt. Niet in lijn staande gebouwen langs de Parkalleezorgen voor dubbel irriterende geluidsoverdracht, helemaal als de wind uit de verkeerde hoek komt. De woningen staan met de achterkant in de richting waar het geluid vandaan komt. Men vraagt zich af of al bij 100 tot 125 meter van een evenement wonen de geluidsnorm niet wordt overschreden? De gemeente moet zorgen voor een ongestoord woongenot. Als er onderzoek plaats vindt dan moet de buurt wel in de uitslag van het onderzoek worden gekend en beter met de buurt worden overlegd.</p> <p>4. De basdreun van evenementen in het gebouw van sportcentrum Kardinge houdt bewoners uit de slaap. Na 23.00 uur zou het geluidsniveau terug moeten tot niet-hinderlijke proporties.</p> <p>b. De overlast van jongeren in het jeugdgebouw (scouting) aan het Koerspad moet fors worden tegengegaan. Het houdt bewoners uit de slaap.</p> <p>c. De berichtgeving van de gemeente richting bewoners Zilvermeer laat veelal te wensen over. Dit kan beter.</p>	<p>frequentie van evenementen wordt dit aanvullende gebruik gereguleerd. De zwemvoorziening wordt niet in wezenlijke mate aangetast door het gebruik voor evenementen.</p> <p>3. De geluidsnormen zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In beginsel geldt in de hele stad een geluidsnorm van 85 dB(A) en 100 dB(C). De geluidsbelasting wordt gemeten op de dichtstbijzijnde of meest geluidsgevoelige gevel. De geluidsnorm wordt actief gehandhaafd. Met organisatoren van evenementen wordt gekeken hoe met behulp van geluidstechniek de mogelijke overlast verder kan worden beperkt. Zoals afgesproken op de inspraakavond worden buurtbewoners in de gelegenheid gesteld om met de handhavers mee te lopen bij de uitoefening van hun taak. De resultaten van een onafhankelijk akoestisch onderzoek zijn voor bewoners beschikbaar.</p> <p>4. Ook voor evenementen binnen het sportcentrum Kardinge geldt een normering m.b.t. geluidsisolatie. Hier zal nog eens worden gemeten. Evenementen in het sportcentrum vallen niet onder het evenementenbeleid. Maar er zal wel afstemming worden gezocht met openluchtevenementen.</p> <p>b. Indien hier overlast wordt ervaren kan men dit melden bij de betreffende instantie. De locatie ligt overigens buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.</p> <p>c. Het informeren van de bewoners is inmiddels verbeterd.</p>
4.	Stichting Het Groninger Landschap	
	De stichting wijst op haar recente Hunzevisie 2030, 'De Hunze: wereldnatuur binnen handbereik'. Een speerpunt in de visie is het herstel van het oorspronkelijke riviertje de	De visie van Het Groninger Landschap is bekend bij de gemeente en heeft haar sympathie. Op de kaart van de Stedelijke Ecologische Structuur 2014 is de wenselijke loop van de Hunze

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>Hunze. Het water hiervan wordt nu nog boven en onder de grond gescheiden; de stichting wil deze twee systemen weer samenbrengen, waarbij Hunzewater weer door de stad Groningen stroomt. 'Groningen moet weer een stad aan de Hunze worden'. In het kader van dit bestemmingsplan is van belang het herstellen en verbinden van de watergang langs de Hunzeboord en de watergang langs de Hunzedijk. Ecologisch gezien biedt deze verbinding een meerwaarde voor de waterkwaliteit. Het zuidwestelijk deel van wijkpark de Hunze (Hunzeboord) kan deze verbinding wellicht huisvesten. De in het plan gelegde bestemmingen Groen en water ter plekke alsmede de functie 'stedelijk natuurwater' sluiten het leggen van de gewenste verbinding niet uit. Verzocht wordt daarom om deze verbinding in het bestemmingsplan te noemen als toekomstige ontwikkeling. Hetzelfde geldt voor de bestemming Wonen ter plaatse van de locatie De Brugwachter: ook hier zou een waterverbinding als toekomstige ontwikkeling moeten worden genoemd.</p>	<p>aangegeven: door de Hunzeboord en vervolgens achter het Wessel Gansfortcollege langs. Achter de brugwachterswoning voorzien wij een ecologische verbinding.</p> <p>Binnen de kaders van het bestemmingsplan bestaan mogelijkheden om de realisatie van de oude Hunzeloop te ondersteunen. De bestemmingen Groen en Water laten inderdaad een dergelijke ingreep toe. Verdere uitwerking van de plannen zal in overleg moeten geschieden. In paragraaf 3.7.2. Waterstructuur en 4.3 Ecologie van de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij aanvullende tekst opgenomen over dit initiatief.</p>
5.	Een horeca-exploitant	
	<p>De exploitant van het servicegebouw op het strand van de Kardingplas ziet de komst van een horecavoorziening in de hoek van de Parkallee en de Kardingmaar als een bedreiging voor een rendabele exploitatie van dit paviljoen. Deze exploitatie is toch al een moeizame zaak en wordt onmogelijk indien op genoemde locatie een 2e horecagelegenheid, op 50 meter afstand, gesitueerd wordt. Toen met de exploitatie van het paviljoen begonnen werd, is door de gemeente toegezegd dat in de onmiddellijke omgeving ervan geen horeca zou plaatsvinden. Exploitant is van mening dat hij destijds het alleenrecht gekregen heeft op de horeca op het grasland. Het toegezegde alleenrecht wil hij gehandhaafd zien.</p>	<p>Wij vinden handhaving van de bouwmogelijkheid op de hoek Parkallee-Kardingmaar van belang voor een goede verdere ontwikkeling van het centrumgebied van Karding. Het gaat hier om de wens voor een volwaardige, permanente horecavoorziening die niet alleen – zoals met het servicegebouw het geval is – tijdens dagen dat er kan worden gezwommen open is, maar het hele jaar door. Wij zijn er ons van bewust dat, mocht hier daadwerkelijk een ontwikkeling gaan plaatsvinden, dit gevolgen kan hebben voor de exploitatie van het servicegebouw. Op dat moment zal met de exploitant in overleg worden gegaan om een voor alle partijen bevredigende oplossing te vinden. Over het eventuele alleenrecht op de horeca – dat wij niet onderschrijven - op het grasland zijn wij momenteel met hem in gesprek. In het kader van dit bestemmingsplan is dat evenwel geen ruimtelijk relevant onderwerp.</p>
6.	Een bewoner van Drielanden	
	<p>Er wordt met de wijziging ruimte gemaakt voor lawaaimakende evenementen. De decibelgrens is te hoog. En het aantal toegestane dancefeesten is ook te hoog. Naast de dancefeesten zouden er dan ook nog</p>	<p>Zie voor de gemeentelijke reactie de beantwoording van de reacties van de bewonersverenigingen Zilvermeer en De Hunze – Van Starckenborgh.</p>

bestemmingsplan Kardinge bijlage rv zienswijzenverslag NP

	<p>mogelijkheden over blijven voor ander lawaai, zoals monstertrucks. Weinig weekenden meer rust voor de tienduizenden bewoners van Lewenborg, Beijum, Zilvermeer en Drielanden. Zoals dus gebleken is in 2013. Zeer veel bezwaren zijn er richting gemeente gegaan. In 2014 was het gelukkig veel rustiger, de gemeente had door dat ze fout zat. Gaat de gemeente nu de regels aanpassen en "legaal" overlast veroorzaken?</p>	
7.	TenneT TSO b.v.	
	<p>TenneT beheert de in het plangebied opgenomen bovengrondse hoogspanningsverbinding Groningen Hunze – Vierverlaten. Ze verzoekt haar standaardregels voor deze als dubbelbestemming opgenomen leiding in het plan op te nemen. Als de gemeente hiertoe niet bereid is, dan worden enkele aanpassingen in artikel 16.1 van de regels gevraagd: in de bestemmingsomschrijving toevoegen 'beheer en onderhoud' na 'aanleg, de instandhouding' en 'met bijbehorende bouwwerken' na 'bovengrondse hoogspanningslijnen'.</p> <p>Verder wordt gevraagd een nieuw lid in te voegen met een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden; dit vanwege veiligheid en leveringszekerheid.</p> <p>Tenslotte wordt gewezen op boekjes "veiligheidsvoorschriften", die echter niet zijn toegevoegd aan de brief met de zienswijze.</p>	<p>De gemeente Groningen heeft haar eigen standaardregels voor bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Deze regels zijn compleet en richten zich ook op bijbehorende bouwwerken. Aanpassing is daarom niet noodzakelijk.</p> <p>Al meermalen is TenneT te kennen gegeven dat de gemeente Groningen geen aanlegvergunningstelsel voor bovengrondse hoogspanningslijnen wenst te gebruiken. Werken en werkzaamheden zijn een zaak tussen TenneT en de betreffende grondeigenaar; een gemeentelijke handhavende rol hierin zien wij niet als van enige toegevoegde waarde.</p>

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...



DE SCHEEPS
RAAD

Gemeenteraad van de
Gemeente Groningen

t.a.v. Raadsgriffier
gemeenteraad

Drs. A.G.M. Dashorst

Postbus 20001

9700 PB Groningen

Groningen, 3 juni 2015.

Geachte raadsleden,

Namens de Bewonersvereniging "Zilvermeer" alsmede "de Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden onder andere uit de wijk Beyum wordt u te kennen gegeven dat men met klem protesteert tegen de vestiging van een wake- boardpark in de Kardingerplas in de gemeente Groningen.

Als rechtstreeks aan te merken omwonenden dan wel zijdelings betrokken personen wordt geconstateerd dat een groot gebrek aan juiste voorlichting en publicaties van de zijde van de gemeente, dit protest die voedingsbodem geeft dat de gemeenteraad alsnog moet besluiten de door het besluit van Burgemeester en Wethouders afgegeven vergunning 2014 72646 voor het aanbrengen van een wakeboardpark in eerder genoemde Kardingerplas, bij velen beter bekend als Zilvermeer, in te trekken dan wel tegen te gaan.

De afgifte van de vergunning is een ernstige aantasting van een rustiek plekje van genot en rust in de gemeente Groningen. Daarnaast biedt het de mogelijkheid om naar hartelust te zwemmen en te recreëren. Economisch gewin mag aan deze ernstige verstoring niet ten grondslag liggen.

Er wordt dan ook uitdrukkelijk om de volgende redenen tegen de vestiging van het wakeboardpark geageerd:

1. De eerder genoemde, niet te ontkennen, zeer gebrekkige houding bij voorlichting en publicaties door de gemeente Groningen, waardoor de omwonenden en belangstellenden zich niet serieus genomen hebben gevoeld.
2. De zeer te betwijfelen respectloze gang van zaken bij de gemeente Groningen richting de omwonenden en belangstellenden uit oogpunt van de in de gemeente zo geroemde burgerparticipatie te meten aan een publieke uitlating van de betrokken wethouder.

Het is bijzonder spijtig dat het zover moet komen met verzet tegen iets wat niet gewenst is.

GRIFFIE	
reg.nr.	5068714
ingek.	- 9 JUN 2015
class.	- 2.07.51
te beh. door:	SR
kopie gez. aan:	

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen

Postbus 20001

9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Bronsema B.F.

Bewoner van Zilvermeer no. i

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellenden, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam HESSELING HENK

Bewoner van Zilvermeer no. 15

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres tydloos@inn.nl

Datum 4-6-2015

Ondertekening

.....

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Jack Reining

Bewoner van Zilvermeer no. 3

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres jackreining@home.nl

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Angelique den Broek

Bewoner van Zilvermeer no. 5

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres angelique den broek^(functie)@gmail.com

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:

ADP

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Bellegraaf, Ria

Bewoner van Zilvermeer no. 7

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres t.bellegraaf@gmail.com

Datum 04-06-2015

Ondertekening:

R. Bellegraaf

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Rick Rink

Bewoner van Zilvermeer no. 14

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)
E mail adres rickrink@home.nl

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Bengels A.

Bewoner van Zilvermeer no. 21

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres Bengels 34 ^(functie) @ziggo.nl

Datum 4-6-2015

Ondertekening:

Bengels

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Anke de Jong

Bewoner van Zilvermeer no. 29

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 4-6-2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Michel Miedema

Bewoner van Zilvermeer no. 33

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres Michel Miedema ^(functie) @wxi.nl

Datum 4-6-2015

Ondertekening:

.....


Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam *Messel de Witte*

Bewoner van Zilvermeer no. *38*

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres *Meswhite@home.nl*

Datum *4- Juni 2015*

Ondertekening:

.....


Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Jon van den Valk

Bewoner van Zilvermeer no. 40

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

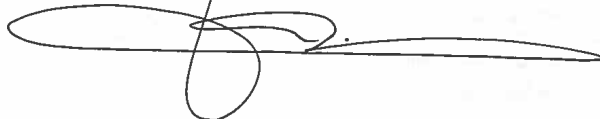
Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres Jon.vandenValk@icloud.com ^(functie)

Datum 4/6/2015

Ondertekening:

.....



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenburg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Willem Smit

Bewoner van Zilvermeer no. 44

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenburg

(functie)

E mail adres w.smit.bv@planet.nl

Datum 3-6-2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Hermana Smit

Bewoner van Zilvermeer no. 44

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres w.smitbv@planet.nl

Datum 3-6-2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Winkel JF

Bewoner van Zilvermeer no. 46

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres JWINKEL@ESCONSULT.NL. (functie)

Datum 4.6.15

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Du501s CRE

Bewoner van Zilvermeer no. 59

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Du501s', written over a horizontal line. Below the signature, the number '59' is written.

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam BALDEW . H.

Bewoner van Zilvermeer no. 84

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

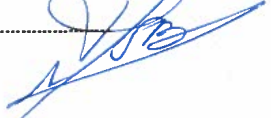
Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres h.baldew@gmail.com

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam MASKOVA BLANKA

Bewoner van Zilvermeer no. JK

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres BMASKOVA23@EMAIL.COM (functie)

Datum 4.6.2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen

Postbus 20001

9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Van der Meer, Wilke

Bewoner van Zilvermeer no. 7.P

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres Wilke.vandermeer@live.nl

Datum 4/6/15

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Zoz

Bewoner van Zilvermeer no. 74

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum

Ondertekening:

.....

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Ulga Roosch

Bewoner van Zilvermeer no. 73

Bewoner van Zilvermeer no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 4 juni 2015

Ondertekening:

Ulga Roosch

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam VAN HOF, HENK

Bewoner van Zilvermeer no. 70

Bewoner van no.....


(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

E mail adres hofstam2@planet.nl (functie)

Datum 01-06-2015

Ondertekening:

.....


Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam W. Heemskerk & C. Schipper

Bewoner van Zilvermeer no. 68

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres wilzkracht@gmail.com

Datum 4 juli

Ondertekening:


Heemskerk

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam SCHIEPERS, M.E

Bewoner van Zilvermeer no. 66

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres M.SCHIEPERS@50006.nl

Datum 4 juni

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam ELZER C.J.

Bewoner van Zilvermeer no. 65

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres T.Elzerzuidema @Home.nl

Datum 4-06-2015

Ondertekening:



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen

Postbus 20001

9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Margriet Terwisscha

Bewoner van Zilvermeer no. 54

Bewoner van NO.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres m.terwisscha@planet.nl

Datum 4-06-2015

Ondertekening:

M.T.

Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Halscher

Bewoner van Zilvermeer no. 52

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 04-06-2015

Ondertekening.



Ingekomen stukken - Nr. 17 Protest en handtekeningenactie tegen vestiging van ...

Aan de leden van de gemeenteraad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen.

Geachte raadsleden,

Door ondertekening, betuig ik instemming met de brief van 3 juni 2015, aan u gericht door de Bewonersvereniging "Zilvermeer" in samenwerking met "De Scheepsraad" van de wijk Lewenborg en verdere belangstellende belanghebbenden o.a. uit de wijk Beyum, betreffende geen vestiging van een wakeboardpark in de Kardingerplas, beter bekend als Zilvermeer.

Naam en voornaam Douma Wini

Bewoner van Zilvermeer no. 51

Bewoner van no.....

(een ander adres niet zijnde Zilvermeer)

Namens "De Scheepsraad" Lewenborg

(functie)

E mail adres

Datum 4 juni 2015

Ondertekening: 