

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 9 september 2015

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

Datum: woensdag 9 september 2015
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 9 september 2015 (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling verslag

Verslag R&W 10 juni 2015 (pdf)

A.3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning

A4a. Besluitenlijst

Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 10 juni 2015 (pdf)

A4b. Lange termijn agenda

Bijlage - LTA R&W per september 2015 (pdf)

A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties

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

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

A5. Conformstukken

- a. Vaststelling bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein'
(raadsvoorstel 28-8-2015)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein (pdf)

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein (pdf)

Bijlage - verbeelding rv Fabriekslaan suikersiloterrein (pdf)

A6. Ingekomen stukken

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

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

- B1.** Vragen en antwoorden 'Tuin in de Stad'
(vragen en antwoorden stand van zaken Tuin in de Stad 15-7-2015 en collegebrief 2-7-2015)

Vraag aan het College - Vragen over Tuin in de Stad (pdf)

Collegebrief - Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO Stand van zaken Tuin in de Stad (pdf)

Collegebrief - Stand van zaken Tuin in de Stad (pdf)

- B2.** Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein
(raadsvoorstel 28-8-2015)

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein (pdf)

- B3.** Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum ontwikkeling Derden gebouw
(raadsvoorstel 28-8-2015)

Raadsvoorstel - Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling derden gebouw (pdf)

Sluiting

Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het insprekrecht. 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 9 september 2015

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

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 9 september 2015

Datum 28 augustus 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 **9 september 2015 om 20.00 uur in de oude raadzaal.**

A.4. Afspraken en planning

De LTA en IM lijst zullen worden geactualiseerd na het LTA gesprek van uw voorzitter met wethouder van der Schaaf en op do. 3 september a.s. aan de agenda worden toegevoegd.
Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na de commissievergadering definitief aangepast. Tevens is de besluitenlijst van 10 juni 2015 toegevoegd.

A.5. Conform stukken

a. Vaststelling bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein'

Dit bestemmingsplan is opgesteld n.a.v. een uitspraak van de Raad van State, die hierbij in acht is genomen. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend en is geen exploitatieplan vereist.

A.6. Ingekomen stukken

Graag vraag ik u aandacht voor de informerende collegebrief 'aanwijzingsbesluit gemeentelijke monumenten (-light) 2015'. Mocht u aanleiding zien om deze te agenderen verzoek ik u dit uiterlijk di. 1 september aan te geven.

Verder is ook een collegebrief binnengekomen 'Concept Prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties.' Het voorstel is om eerst tijdens een gesprek/workshop als cie. R&W met de corporatiedirecteuren en wethouder van der Schaaf hierover van gedachten te wisselen (optie 23 sept.) en daarna aansluitend deze collegebrief te agenderen voor de commissievergadering van 7 oktober a.s. Volgens planning zullen de definitieve prestatieafspraken tegelijk met het Meerjarenprogramma Wonen aan het eind van dit jaar aan de raad worden voorgelegd.

B.1 Vragen en antwoorden 'Tuin in de Stad'

Op verzoek van het CDA, VVD en SP zijn de vragen en antwoorden stand van zaken Tuin in de Stad d.d. 15-7-2015 en de collegebrief d.d. 2-7-2015 geagendeerd.

B.2 Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Voorgesteld wordt om een investeringskrediet te verlenen van € 293.000 uit het Bouwoffensief 2015 en € 100.000 uit de ISV 2014, zodat het zeefgebouw ook in de winter kan worden gebruikt. De lange termijn visie voor het gehele terrein kunt u rond de jaarwisseling verwachten. Ploeg ID3 heeft u op 2 sept. a.s. om 20.00 uur uitgenodigd om een kijkje in het gebouw te nemen.

B.3. Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum ontwikkeling Derden gebouw

Gevraagd wordt aan de raad om de projectoverstijgende kosten (onrendabele top) voor de huisvesting van WIJ Beijum en MFC van € 600.000,- te dekken uit een voorbeslag op het Extra Beleid begroting 2016.

Nodig voor een snelle tijdelijke huisvesting van het WIJ team in de Doefmat, afkopen huurcontract CJG en verhuis- en inrichtingskosten etc. U maakt hiermee ook de keuze om het WIJ team Beijum na de bouw van het zgn. derdengebouw centraal te huisvesten in Beijum Oost.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

Verslag R&W 10 juni 2015

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 10 juni 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.40 uur

Aanwezig: mevrouw S.A. Koebrugge (voorzitter, VVD) t.v.v. K.W. van Doesen-Dijkstra, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *niet bij B2*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66) *tot B3*, J.P. Dijk (SP), 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), H.P. Ubbens (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 heer R. van der Schaaf (PvdA)

Insprekers: de dames Ansmink (op persoonlijke titel en namens de heren Maurits en Van der Pol), Hesselman (namens bewonersinitiatief Verzet tegen de flat), Struiving (namens Vereniging Huiseigenaren Bouwfondswoningen Paddepoel), Van Oosten (op persoonlijke titel), de heren Brontsema (namens bewonersvereniging Zilvermeer), Ten Boer (namens wijkraad Paddepoel)

Afwezig m.k.: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Werkt hard aan de rapportage over wijkvernieuwing in Selwerd ter bespreking in september.
- Meldt dat het beroep tegen het bestemmingsplan woningsplitsing ongegrond is verklaard, waarmee het onherroepelijk is geworden. Dit is een goede basis voor verdere regulering.
- Kondigt een vertrouwelijke mededeling aan, te doen in het vertrouwelijke deel van de vergadering.

A.2. Vaststelling verslagen van 29 april en 20 mei 2015

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Besloot de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan Noordoosthoek/Hoornse Meer na de zomervakantie te starten. De behandeling in de raad is dan in het vierde kwartaal.
- Meldt dat de tervisielegging van het uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4 iets later start. Dit is geen belemmering voor de bouw. Nadere informatie volgt in oktober.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Herzien exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 30 april 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.5.b. Vaststelling bestemmingsplan Station Europapark (raadsvoorstel 30 april 2015)

Wethouder Van der Schaaf:

- Besloot de eekhoornverbinding over de Helperzoom gezien de prominente plek uit de aanbesteding van het spoorcontract te halen om met de ecoloog en omwonenden tot een mooi ontwerp te komen. De middelen gaan ook over.

Verslag R&W 10 juni 2015

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.5.c. Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO (raadsvoorstel 18 mei 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen agenderingen, vragen of opmerkingen.

A.7. Rondvraag

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Leest in de krant dat jongerenhuisvesting bij de Woldringlocatie goed zou verlopen, terwijl er signalen zijn dat betrokkenheid van bewoners niet optimaal is. Hoe begeleidt de gemeente dit?

Wethouder Van der Schaaf:

- Zal de projectontwikkelaar aanspreken op goede communicatie met de hele buurt, wat een belangrijk uitgangspunt van de projectofferte is.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Woonvisie Wonen in Stad (raadsvoorstel 22 mei 2015)

Mw. Struiving (inspreker namens Vereniging Huiseigenaren Bouwfondswoningen Paddepoel):

- Vertegenwoordigt 160 leden op 200 bouwfondswoningen.
- Legt uit dat Paddepoel-Noord relatief veel studenten huisvest, aangezien Paddepoel-Zuid vernieuwd is en Selwerd op slot zit. De impact is enorm, overlast komt bij elk gesprek in de buurt ter sprake.
- Staat in principe positief tegenover de leefbaarheidstoets.
- Vraagt waar te lezen is of voor een pand een vergunning is verleend.
- Begrijpt dat de 15%-norm rigide was, maar hij was ook duidelijk.
- Mist het bevragen van burens bij de leefbaarheidstoets.
- Roept op het mogelijk te maken een onttrekkingsvergunning na twee tot drie jaar te toetsen en in te trekken bij veel overlast. Intrekken is nu bijna onmogelijk.

Mw. Hesselman (inspreker namens bewonersinitiatief Verzet tegen de flat):

- Protesteerde eerder met een grote diverse groep tegen omzeiling van de 15%-norm.
- Staat heel positief tegenover de Woonvisie, die handvatten biedt om problemen aan banden te leggen. Hopelijk levert het echt resultaat op in buurten.
- Begrijpt dat meer flexibiliteit nuttig kan zijn, maar benadrukt dat het onzekerheid voor bewoners met zich meebrengt en is blij dat de 15%-norm op een andere wijze terugkomt. Vastgoedbeleggers luisteren alleen naar harde woorden.
- Waarschuwt dat maatwerk in de vorm van een een-tweetje tussen ambtenaar en aanvrager niet altijd goed uitpakt. Een actieve meldplicht en het erbij betrekken van omwonenden zijn van groot belang.

Dhr. Ten Boer (inspreker namens wijkraad Paddepoel):

- Complimenteert met het veelbelovende en interessante stuk.
- Wijst op het doorstroomprobleem in Paddepoel. Veel bewoners van de nieuwbouw van de jaren zeventig zijn inmiddels oud en willen in de wijk blijven wonen. In de wijk zijn moderne appartementen nodig, zodat zij door kunnen stromen en gezinnen hun woningen kunnen betrekken.
- Legt uit dat huizenverkopers vaak snel willen verkopen en alleen uit solidariteit het aanbod van huisjesmelkers af willen slaan. Makelaars zien dat liever niet, dan verdienen zij minder.
- Stelt dat doorzonwoningen zich niet lenen voor jongerenhuisvesting. Het geeft enorme druk op de solidariteit in de kleine besloten woongemeenschappen in de wijk.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Constateert dat meer vergunningen nodig zijn, ook bij driekamerbewoning. De huidige situatie wordt gewoon bestendigd en er is een ontsnappingsclausule ingebouwd.
- Vraagt zich af wie de leefbaarheid bepaalt.
- Raadt af de 15%-norm af te schaffen, het is het enige houvast voor buurten.
- Vindt bijna even erg dat de gemeente met omzeiling projectontwikkelaars tegemoetkomt voor

Verslag R&W 10 juni 2015

studio's en appartementen.

- Verbaast zich erover dat ingesloten woningen ook onttrokken mogen worden. Er zou toch juist aan de diversiteit gewerkt worden?
- Pleit opnieuw onttrekkingsvergunningen te koppelen aan de eigenaar, zodat verkoop tot een nieuw ijkpunt kan leiden. Nu zijn vergunningen voor eeuwig aan een pand gekoppeld.
- Roept op optoppingen en overlast van jongeren op straat aan te pakken.
- Mist aandacht voor grote huizen geschikt voor mantelzorg. Diversiteit moet beter.
- Is tegen horeca op het water, dat leidt tot veel geluidsoverlast.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Ziet het als een uitdaging studenten, kenniswerkers, gezinnen en zzp'ers passende woonruimte te bieden in de enige stad buiten de Randstad die sterk groeit.
- Wijst op de behoefte aan kwalitatief goede, zelfstandige woonruimte door emptynesters, zzp'ers, kenniswerkers en oudere studenten. Deze groep is belangrijk voor de stad. Hoe stimuleert de gemeente dat huisbazen zich ook op deze groep richten?
- Vindt het positief dat in 2030 65.000 jongeren in de stad wonen, het maakt de stad bruisend en economisch sterk. De voordelen stroken niet met de omgang met jongerenhuisvesting.
- Verbaast zich erover dat gesproken wordt van ontspanning in de kamermarkt, terwijl 58% een verhuisswens koestert. Het aanbod strookt niet met de vraag.
- Acht vrijemarktwerking de beste oplossing om kwaliteit in de particuliere markt te stimuleren.
- Wil studenten als gelijke burgers behandelen en hen niet discriminerend uitsluiten uit bepaalde wijken. Het draagt ook niet bij aan een evenwichtige samenleving en het voorkomen van overlast.
- Constateert dat Bouwjong achterloopt.
- Wijst erop dat studenten 64% meer betalen per vierkante meter. Beperkende maatregelen drijven de kamerprijzen op.
- Ziet het college de leefbaarheidstoets uit Utrecht overnemen, maar daar loopt de kwalitatieve nieuwbouw wel goed. Hier is te weinig nieuwbouw, kwaliteit en betaalbare prijzen en toch treedt het college strenger op.
- Leest dat strenger op wordt getreden tegen woonkwaliteit omdat de evenwichtige samenleving onder druk zou staan. Maar het doel is toch juist meer woonkwaliteit?
- Ziet als oplossing ook de toevoeging van meer kamers. Aanbieders zullen in een vrije markt aansluiten op de vraag naar aantrekkelijke woonruimte.
- Is blij dat buitenlandse beleggers erbij betrokken worden.

Mw. Kuik (CDA):

- Looft de heldere visie en steunt de uitgangspunten, die op sommige punten scherper moeten.
- Pleit voor meer actie om de balans en het woonklimaat in wijken te verbeteren.
- Ziet graag strenge handhaving van de 15%-norm als ondergrens en daarbuiten maatwerk. Uitzonderingen kunnen een domino-effect uitlokken.
- Vindt jongeren niet belangrijker dan andere doelgroepen en is blij dat de wachttijden zijn teruggelopen. De druk is eraf bij de kamerverhuurmarkt.
- Is benieuwd of de buurt ook iets te zeggen heeft bij de leefbaarheidstoets of alleen de stadsdeelcoördinator.
- Roept op duidelijk te kiezen niet verder door uitzonderingen gezinswoningen te onttrekken, dat maakt het juridisch makkelijker.
- Krijgt de indruk dat iedereen in de binnenstad moet wonen met ook investeringen voor ouderen, maar er zijn wel volop evenementen en vermaak waardoor studentenhuisvesting geschikter is. De vrije markt regelt vanzelf wie in de binnenstad wil wonen.
- Vraagt waarom de binnenstad expliciet een eigen hoofdstuk en visie krijgt.
- Mist concreet beleid voor behoud van gezinnen. Is dat speerpunt vervallen?
- Ziet een grote uitdaging op het gebied van ouderenhuisvesting nu ouderen langer thuis blijven wonen en de zorgvraag verandert.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

Verslag R&W 10 juni 2015

- Sluit aan bij de complimenten.
- Wil duidelijkheid over de 15%-norm, die geschrapt wordt maar wel meegewogen. Hoe zit het?
- Vraagt zich af op welk schaalniveau het college goede spreiding wil gaan beoordelen.
- Wil weten wat het verschil is met de op te richten ambtelijke commissie.
- Steunt het verkleinen van de ruimte voor huisjesmelkers, optoppers en uitbouwers.
- Informeert wat er gebeurt met de huidige driekamerbewoning. Is een vergunning nodig?
- Constateert in de Visstraat dat een zogenaamde schoonheidssalon, waarvoor de onttrekkingsvergunning niet geldt, gewoon door studenten wordt bewoond. Komt dit meer voor?
- Is blij dat de wachttijd voor kamers afneemt en steunt de inzet op kwaliteit, maar is het niet met Student en Stad eens om alles maar los te laten in de wijken. Het evenwicht verbetert dan niet.
- Denkt dat meer wijken dan Paddepoel kampen met een doorstroombprobleem voor ouderen.
- Telt maar drie keer het woord gezinnen. Vroeger leek daar meer aandacht voor.
- Steunt de lijn van het college in de binnenstad. De binnenstadbewoners zoeken ook evenwicht.
- Betwijfelt of de locatie voor stadsnomaden het beoogde kwaliteitsbeeld moet zijn en krijgt klachten, maar ziet ook dat huisvesting van kwetsbare personen belangrijk is.
- Vraagt hoe de gemeente omgaat met ligplaatsen. Dit moet juridisch geregeld worden.
- Neemt de vraag van de sprekers over of burens ook gevraagd worden bij de leefbaarheidstoets.

Dhr. Blom (VVD):

- Deelt de complimenten voor de degelijke visie.
- Ziet veel aandacht voor ouderen en jongeren, maar roept op de middengroep niet te vergeten. Zij besteden veel geld en maken voorzieningen mogelijk. Grondgebonden woningen zijn nodig.
- Vindt het goed dat emptynesters en ouderen genoemd worden voor de binnenstad.
- Zag de 15%-norm altijd als noodmaatregel: objectief, maar soms arbitrair zoals bij ingesloten onverkoopbare woningen. De omgevingstoets is helder.
- Pleit voor het consequent handhaven op overlast, wie het ook veroorzaakt.
- Verwacht dat lagere prijzen voor ligplaatsvergunningen leiden tot een kwaliteitsimpuls.
- Constateerde tijdens een rondvaart dat dit hard nodig is met hangende keukens en slaapkamers.
- Verzoekt belemmeringen voor CPO weg te nemen.
- Vindt dat de ontwikkeling van het Suiker Unieterrein sneller moet en is blij dat de PvdA om is.
- Is van mening dat de gemeente de zelf opgelegde norm van 15 jaar niet ontwikkelen ook kan afschaffen. Het gebied is te mooi om niets mee te doen en de rente loopt door.
- Pleit voor goede afspraken met stadsnomaden, vooral over vertrek. Wanneer individuen zich niet aan afspraken houden, zouden ze niet meer in aanmerking moeten komen voor locaties.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vond de 15%-norm rigide en frustrerend en is blij met de omgevingstoets die veel meer meeweegt.
- Steunt vergunningplicht voor driekamerbewoning. Hoe gaat het college dit invoeren?
- Is van mening dat alle doelgroepen in de unieke binnenstad moeten kunnen wonen. Het is goed actief te sturen om er verdringing door lucratieve kamerbewoning tegen te gaan.
- Deelt de analyse van Student en Stad niet. Het gaat goed met jongerenhuisvesting.
- Is blij met de afspraken met corporaties over mantelzorgwoningen. Iemand die bij een oom introk voor mantelzorg verloor woonhuurpunten. Is dat ook te voorkomen?
- Hecht aan voldoende voorraad van sociale huurwoningen. Harde afspraken zijn nodig. Gezinswoningen zouden niet verder moeten worden verkocht.
- Vindt het wel goed dat oude panden soms gesloopt worden. Verduurzaming leidt ook tot meer betaalbaarheid van woningen. De visie van de SP is te star.
- Ziet graag afspraken om de wachttijden voor een sociale huurwoning te verkorten.
- Sluit aan bij opmerkingen van de VVD over het Suikerunieterrein.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Stelt dat de woonwensen zo divers zijn als de smeltkroes van de stad. De gemeente sluit daar zoveel mogelijk bij aan met een flexibele houding, ook gezien de veranderende zorgvraag.

Verslag R&W 10 juni 2015

- Vindt dat nu grote stappen gemaakt moeten worden met Bouwjong om tegemoet te komen aan de vraag naar goede, betaalbare en duurzame woningen voor jongeren.
- Vindt het logisch de 15%-norm op te heffen, het is geen betrouwbare thermometer voor wijken.
- Verbaast zich erover dat de 15%-norm terugkeert in de omgevingstoets. Is de toets nu strenger of juist niet?
- Ziet wonen boven winkels ook als maatwerk. Het gaat erom te kijken waar jongerenhuisvesting wel goed kan.
- Is benieuwd of al voor 2017 inspanningen gedaan worden voor energieneutrale woningen. Later zal men terugkijken op de laatste woningen waar gas naartoe moest.
- Constateert dat bij renovatie van sociale huur energielabel B het uitgangspunt is. Een kleine extra inspanning maakt label A mogelijk.

Dhr. Castelein (D66):

- Is trots op de groeiende en dynamische stad met oog voor Airbnb en CPO.
- Is voor maatwerk, waarbij verschillen tussen wijken mogen ontstaan, voor hergebruik boven nieuwbouw, voor vraag boven doelgroep en voor doel boven middel.
- Steunt de koppeling tussen duurzaamheid en betaalbaarheid, tussen particuliere en corporatie-initiatieven en tussen aardbevingsschade en kansen voor verduurzaming.
- Is positief over de informatievoorziening om ouderen bewust te maken van hun verantwoordelijkheden. Vanzelfsprekende antwoorden zijn er niet meer.
- Is heel blij met het afschaffen van de 15%-norm en de kwalitatieve opgave voor nieuwbouw en bestaande voorraad, maar wanneer komt meer duidelijkheid over andere objectieve criteria?
- Steunt het investeringsfonds en wil het verbreden om investeringen zoveel mogelijk te faciliteren.
- Ziet graag minder regels en vergunningen. Hoe rijmt het college de regeldruk met maatwerk?
- Is benieuwd hoe het college de ambitie oppakt van een Groningse huisvestingsnorm voor internationale studenten.
- Vraagt hoe het college meer invulling geeft aan de manifestatie om ouderen meer in de binnenstad te laten wonen.
- Steunt de houding tegenover stadsmaden en de ontwikkelingen van wonen op water.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft ambities voor energieneutraliteit en groen.
- Verzoekt de wethouder in te gaan op de insprekers uit Paddepoel.
- Vindt dat burens op tijd bij plannen betrokken en actief ingelicht behoren te worden.
- Pleit ervoor eigenaren meer onder druk te zetten de bestaande voorraad op te knappen.
- Is voor strenge regulering van optoppingen en uitbreidingen in tuinen. Deze moeten uitzonderingen zijn.
- Stelt dat internationale studenten gasten zijn en goed moeten wonen. Een Engelstalige website zou goed zijn om hen te wijzen op rechten, plichten en gemiddelde prijzen. ESN kan helpen.
- Steunt een Groningse huisvestingsnorm voor internationale studenten.
- Kan zich vinden in de plannen voor stadsmaden. Vaak betreft het creatieve mensen met ideële doelen die een positieve bijdrage leveren.
- Vraagt of de raad nog iets te zeggen heeft over de evaluatie in september van het gedogen van stadsmaden bij de Suiker Unie.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Ziet graag vaker zulke prettig leesbare heldere beleidsnota's.
- Rekent uit dat 900 woningen per jaar meer nodig zijn om de groei tot 2030 bij te benen.
- Wil specifieke aandacht voor de behoeften van ouderen, waarbij de omgeving en de woning gekoppeld zijn om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
- Vindt het in ieders belang dat jongeren goed en betaalbaar kunnen wonen met zoveel mogelijk draagvlak. Er zijn te veel klachten van zowel bewoners als studenten.
- Ziet veel studenten overgeleverd aan pandjesbazen, die meer oog hebben voor winst dan kwaliteit.
- Vraagt of het college bewoners in straten waar het uit de hand loopt, tegemoetkomt.

Verslag R&W 10 juni 2015

- Meldt dat de leefbaarheidstoets in Utrecht tot weinig weigeringen leidt. Of werkt deze preventief?
- Oppert net als Utrecht en Nijmegen een prijsgrens te hanteren, waaronder woningen niet aan de voorraad mogen worden onttrokken of alleen met financiële compensatie.
- Ziet de woonvisie als een stap vooruit. De vaart moet erin blijven.

Mw. Van Duin (SP):

- Is blij verrast met de voorstellen over kamerverhuur, zoals de vergunningplicht voor driekamerbewoning, het aanpakken van ombouw, flats in tuinen en optoppingen.
- Betreurt het afschaffen van de 15%-norm dat alles ongedaan maakt. Of blijft de norm toch gehandhaafd in de omgevingstoets?
- Vindt op basis van volkshuisvestingscriteria dat er geen kamerverhuur bij moet komen. Studenten willen betere huisvesting, niet meer kamers.
- Wil weten hoe omwonenden betrokken worden bij de omgevingstoets. Zij moeten direct betrokken worden bij grote plannen en kamerverhuur en beter geïnformeerd worden over vergunningen.
- Is voor het beboeten of in beheer nemen van verloederde, brandonveilige panden.
- Wil bij omgevingsvergunningen die tien jaar ongebruikt zijn, intrekking beoordelen.
- Vindt huisvesting van internationale studenten op veel plekken ver onder de maat en deed met D66 en Student en Stad voorstellen dit aan te pakken.
- Laakt de verhuurdersheffing, die corporaties de nek om dreigt te draaien.
- Is het ermee eens dat betaalbaarheid de grootste uitdaging is.
- Betreurt dat de woonvisie de trend van sloop en verkoop van sociale huurwoningen niet keert, waardoor de nettovoorraad ondanks bouw daalt. Ook stijgt de gemiddelde huurprijs.
- Wil dat de gemeente er alles aan doet om de voorraad uit te breiden.
- Stelt dat het slinken van de voorraad en het stijgen van prijzen huurders in hun bestaan bedreigt. Woningen zijn meer dan stapels stenen, mensen leiden er hun persoonlijke levens.
- Pleit voor het opvoeren van de druk richting minister Blok.

Wethouder Van der Schaaf:

- Dankt voor de complimenten en leidt ze door naar de opstellers.
- Vindt betaalbaarheid een van de grootste uitdagingen en wil huurprijzen binnen de perken houden door te zorgen voor een betaalbare duurzame voorraad, die ook goed is voor het milieu en onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen in Groningen of Rusland.
- Begrijpt dat corporaties last hebben van veranderende marktomstandigheden en regeringsbeleid en soms moeten overgaan tot huurverhoging of verkoop. Dat laatste kan soms nuttig zijn.
- Spreekt corporaties erop aan investeringsmiddelen optimaal in te zetten voor de stad.
- Ziet liever geen verkoop van gezinswoningen, maar sloop en verkoop helpt ook te vernieuwen, te verduurzamen en betaalbaar te blijven.
- Maakte in het verleden met andere gemeenten de standpunten duidelijk in Den Haag. Het is ook zaak realistisch te zijn en het college vooral te beoordelen op wat het voor de stad kan doen.
- Beweegt het bouwbesluit langzaam de kant van energieneutrale woningen vanaf 2017 op, maar kan niet daarvoor allerlei dergelijke woningen garanderen. Meerstad is deels gasloos, in Reithoek is veel aandacht voor verduurzaming en er is geothermie.
- Vindt het winst dat het merendeel van de raad de woonvisie lijkt te steunen, ook de lijn wat betreft jongerenhuisvesting.
- Neemt afstand van de suggestie dat het alleen slecht gaat met Bouwjong, de 2000 gerealiseerde woningen zijn een uitstekende prestatie. Op veel plekken worden betaalbare studio's gebouwd, ook door marktpartijen.
- Wil stevig doorgaan met het inzetten op betaalbare kwalitatief goede jongerenhuisvesting, ook voor internationale studenten.
- Wil bestemmingsplannen zo gebruiken bij jongerenhuisvesting dat overlast en disbalans in wijken de kop in worden gedrukt.
- Beoogt niet studenten uit te sluiten, maar kwaliteit toe te voegen en de vrije markt te corrigeren waar die niet voorziet in de vraag van bepaalde doelgroepen.

Verslag R&W 10 juni 2015

- Begrijpt dat vooral studenten graag in de binnenstad wonen, maar wil projecten lostrekken om te laten zien dat in en om de binnenstad wonen ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk kan zijn.
- Blijft inzetten op behoud van gezinnen met allerlei maatregelen, waaronder nieuwbouw in Reitdiep, Meerstad en eindelijk bij het Oosterhamriktracé.
- Neemt de opmerkingen over de kwalitatieve behoeften van ouderen die in hun wijk willen blijven wonen ter harte en probeert partijen te interesseren in dergelijke projecten.
- Bespreekt komende dinsdag in het college een brief met beleidsregels voor de omgevingstoets.
- Stelt dat de 15%-norm objectief was, maar wel op papier. De werkelijkheid viel vaak tegen.
- Weegt met de omgevingstoets verschillende aspecten mee.
- Beamt dat van de omgevingstoets een preventieve werking uitgaat. Bij de 15%-norm werden ook geen kansloze vergunningaanvragen gedaan en waren weigeringen weinig nodig.
- Stopt niet zonder meer met de 15%-norm, maar neemt het als beginpunt van maatwerk. In de praktijk zal het fungeren als bovengrens, maar maatwerk zal mogelijk zijn bijvoorbeeld wanneer een woning helemaal ingesloten is.
- Legt uit dat de ambtelijke toetsing intensiever en minder objectief is met meerdere expertises. Er zal ervaring en jurisprudentie opgebouwd moeten worden. Rechtszaken zijn in het begin denkbaar.
- Neemt deze gedurfde stap omdat de stad toe is aan maatwerk. Toetsing is zo objectief mogelijk.
- Bedankt de fracties voor de voorstellen voor internationalisering en kijkt er enthousiast naar.
- Ziet naast tijdelijke ontwikkeling allerlei andere kansen op het Suiker Unierrein en wil af van de rigide houding.
- Gaat niet volgend jaar woningen bouwen, maar wel de mogelijkheden van wonen en bredere stadsontwikkeling onderzoeken.
- Proeft steun voor de aanpak met stadsnomaden en informeert de raad over de evaluatie.
- Kaart het verlies van woonpunten bij verhuizen naar een mantelzorgwoning aan in gesprekken met de corporaties over woonruimteverdeling.
- Stelt volgende week beleidsregels vast over uitzonderingsmogelijkheden bij wonen boven winkels.
- Ziet goede ontwikkelingen bij het omzetten van lege kantoren naar jongerenhuisvesting.
- Noemt het onvermijdelijk dat structurele leegstand van jongerenhuisvesting zoals in de Selwerdflat corporaties kan dwingen tot heroverweging middels een kwaliteitsverbetering of anderszijds.
- Vindt dat de omgeving altijd betrokken moet worden bij inpassing van plannen en spreekt ontwikkelaars hierop aan. De juridische mogelijkheden dit af te dwingen zijn zeer beperkt.
- Stelt dat stadsdeelcoördinatoren bij uitstek weten wat leeft in een buurt, maar komt erop terug hoe bewoners betrokken zouden kunnen worden bij de omgevingstoets. Letterlijk vragen wat ze vinden van een onttrekkingsvergunning zal lastig zijn, daar zit ook een juridische kant aan.
- Komt terug op studentenbewoning van praktijkruimten. Het klinkt als een handhavingskwesitie.
- Koos niet voor een prijsgrens waaronder onttrekking niet mogelijk is, omdat prijzen sterk fluctueren.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van CDA als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

B.2. Cortingborg-2 wensen en bedenkingen gemeenteraad (collegebrief 22 mei 2015)

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Mist aandacht voor aardbevingsbestendig bouwen.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is blij met de toevoeging van 240 woningen voor jongeren.
- Vindt het ontwerp uitdagend en een mooie toevoeging aan de skyline. Ook de inrichting en de opening naar de buurt spreken aan.
- Is voor een private corporatie en benieuwd of het nieuw is of dat er elders ervaringen zijn.
- Vraagt of gekeken is naar het risico van verkapte staatssteun. Wil het college deze constructie promoten naar andere locaties wanneer het juridisch kan?

Dhr. Dijk (SP):

- Is niet negatief over de enorme toren en de investering van 7,1 miljoen euro.

Verslag R&W 10 juni 2015

- Vraagt hoe het zit met parkeren.
- Hooft graag of afspraken mogelijk zijn dat De Huismeesters de komende tien jaar niet verkopen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij de PvdA en de SP.

Mw. Kuik (CDA):

- Lijkt het een goede investering, maar waarom wil de markt niet investeren?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt waarom de gemeente moet bijplussen, los van de wens van meer jongerenhuisvesting.
- Verifieert of de gemeente de eerste tien jaar geld weggeeft omdat het aflossingsvrij is.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het een mooi plan en sluit aan bij de gestelde vragen.
- Wil weten of goed genoeg gekeken is naar bestaande bouw. Is nieuwbouw echt nodig?

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt het een prachtig plan dat de wijk completeert.

Dhr. Castelein (D66):

- Kan deze ontwikkeling van harte steunen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat in Assen een soortgelijk project is geweest. In de jaren twintig en dertig is een groot deel van de voorraad met gemeentelijke leningen gebouwd.
- Beamt dat leningen nooit risicooloos zijn, maar wijst erop dat kwalitatief goede jongerenhuisvesting goed verhuurbaar is en blijft. Het is een prominent gebouw op een goede plek.
- Legt uit dat er ruimte zit in de mogelijke executiewaarde. Concerncontrol acht extra weerstandsvermogen daarom niet nodig.
- Antwoordt dat er geen risico is of komt van staatssteun. Aflossingsvrij betekent niet rentevrij.
- Stelt dat de bouwende partij en Triodos Bank ook investeren. De beoogde huurprijzen en locatie zijn net niet interessant genoeg voor de markt. Vanwege het sociaal-maatschappelijk belang van goede jongerenhuisvesting doet de gemeente het.
- Kan een dergelijke constructie vaker toepassen, maar ziet ook een grens aan te verstrekken gemeentelijke leningen en verwacht dat investeringen vanuit de markt aan gaan trekken.
- Antwoordt dat meerkosten voor aardbevingbestendig bouwen bij de NAM en Economische Zaken liggen en geen invloed hebben op de businesscase.
- Meldt dat alle ruimtelijke kaders voor parkeren zijn vastgelegd. Er is rekening gehouden met parkeerruimte in de buurt.
- Kan zo een lijst geven van herbestemming van kantoorgebouwen. Nieuwbouw is ook nodig.
- Stelt als voorwaarde bij de gemeentelijke lening dat bij verkoop afgelost moet worden.

B.3. Vaststelling bestemmingsplan Kardinges (raadsvoorstel 23 april 2015)

Dhr. Brontsema (inspreker namens bewonersvereniging Zilvermeer):

- Is verbaasd over de ambtshalve toevoeging in artikel 13, lid e van een wakeboardpark. Wie heeft dit na de bekendmaking in de Gezinsbode op 8 januari 2015 erbij geschreven? Is de vergunning van 17 december 2014 ingetrokken? Hoe ging het met bezwaartermijnen als de vergunning wijzigt per 1 april 2014?
- Wil weten of het niet bekend was dat de vlinder met bebouwing vergunningplichtig was of dat er wat anders achter steekt.
- Won juridisch advies in en raadt aan de juistheid van de vestiging van een wakeboardpark in de Kardingesplas nader te beoordelen en dit onderdeel als niet toegelaten te beschouwen.

Mw. Ansmink (inspreker op persoonlijke titel en namens de heren Maurits en Van der Pol):

- Woont 5 km ten oosten van Kardinges en pleit voor aanpassing van het plan om dance-evenementen in de openlucht niet meer mogelijk te maken. Er is geen draagvlak bij omwonenden.
- Roept op wanneer ze wel toegestaan worden een maximum van vier uur in te stellen en minstens drie maanden tussen twee evenementen te eisen.

Verslag R&W 10 juni 2015

- Vindt dat alle evenementen zichtbaar moeten zijn in de evenementenkalender, ook op binnenlocaties zoals het overlastgevend Kings of Core van 4 april.
- Pleit voor verwijdering van paragraaf 3.4c met de vage bepaling zoveel mogelijk rek te houden in geplande activiteiten in Kardingse zelf.
- Is voor het toestaan van de maximale geluidsbelasting alleen tijdens het laatste kwartier.
- Stelt voor handhavers ter plekke aanpassingen van normen te laten doen afhankelijk van klachten en weersomstandigheden die overlast kunnen verergeren.
- Pleit voor een compleet jaaroverzicht en de mogelijkheid van schadevergoeding.
- Roept op de tijd te nemen de wijzigingen door te voeren voor het vaststellen van het locatieprofiel.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vraagt zich af of de gedragsverandering van de overheid in de praktijk werkt om meer naar burgers te luisteren. Worden omwonenden altijd bij planvorming betrokken? Hoe gaat de gemeente om met hun verwachtingen, ook als die teleurgesteld worden?
- Hekelt dat de vergunning voor het wakeboardpark een dag na de informatieavond van 16 december 2014 is verleend. Waarom zijn de bezwaren niet meegewogen? Wat vinden andere fracties hiervan?
- Vraagt wat er gebeurt wanneer het bezwaar gegrond wordt verklaard. Is het niet beter het bestemmingsplan over de zomer heen te tillen en alsnog met bewoners in gesprek te gaan?

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Constateert dat bewoners zich zijdelings betrokken voelen en vinden dat er een groot gebrek is geweest aan voorlichting en publiciteit. Het wakeboardcentrum tast hun woongenot aan.
- Ziet graag nauwe betrokkenheid van burgers bij dergelijke plannen, niet in de vorm van mededelingen maar echt kijken of er draagvlak is.
- Vraagt of de crossbaan moet verdwijnen voor het sporthotel.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit grotendeels aan bij het CDA.
- Begrijpt niet dat 22 bewoners naar de inspraakbijeenkomst komen en niet doorhebben dat er een wakeboardpark komt, terwijl er al duikers liggen. Het lijkt dat de gemeente bewoners er te laat bij betreft.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Stelt vraagtekens bij de tijdigheid van de agendering, maar deelt het belang bewoners erbij te betrekken.
- Ziet geen aanleiding te generaliseren door te concluderen dat het telkens misgaat.

Dhr. Benjamins (D66):

- Schrok van het aantal reacties op het bestemmingsplan: 27 protesten op ongeveer 80 woningen.
- Kan zich voorstellen dat het plan voor een wakeboardpark weggezaakt is. De mogelijkheid is er al lang.

Dhr. Boter (VVD):

- Stelt dat een wakeboardbaan planologisch al mogelijk was in een oud bestemmingsplan en vindt het passen in het sportgebied, los van de overlast die je kunt ervaren als omwonende.
- Vindt evenementen ook horen bij het wonen in de stad. Ze worden deels mogelijk gemaakt los van het bestemmingsplan en staan open voor bezwaar of inspraak.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de gestelde vragen.
- Verbaast zich over de gang van zaken, is voor goed overleg en vindt dit niet kunnen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt missers bij inspraak en een mailingbestand niet de schoonheidsprijs verdienen, maar is tevreden met de reactie van het college.
- Heeft begrip voor de insprekers, maar wijst erop dat evenementen in het recent besproken evenementenbeleid worden geregeld.
- Is content dat het college de zienswijze van het Groninger Landschap volgt en de Hunzezone betreft bij de inrichting.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

Verslag R&W 10 juni 2015

- Kan parkeren in halfverharding niet rijmen met de bestemming groen. Kan de wethouder verzekeren dat geen groen wordt aangetast?
- Kan zich aansluiten bij de frustraties over het wakeboardpark. Motorgeluid van 40 dB aan de gevel tot 23.00 uur 's nachts is niet prettig wanneer je gekozen hebt voor rustig wonen aan het water.
- Is voor lawaaiige evenementen indoors. Juist aan het water reikt geluid ver.

Wethouder Van der Schaaf:

- Heeft de intentie groen onaangetast te laten, maar wijst op het verschil tussen bestemmingsplannen en uitvoering.
- Vertaalt in het bestemmingsplan ruimtelijk wat al uitgebreid is besproken in het evenementenbeleid. Het betreft niet nieuwe keuzes.
- Sluit de ogen niet voor overlast van omwonenden en zoekt naar evenwicht.
- Heeft een breed zoekgebied voor het sporthotel en zal een oplossing zoeken wanneer er spanning mocht ontstaan met de crossbaan. Het is niet gezegd dat de crossbaan moet verdwijnen.
- Vindt dat partijen te snel concluderen dat onvrede betekent dat het proces niet goed is gegaan.
- Constateert dat veel omwonenden niet blij zijn met het wakeboardpark, maar weegt het af in een breder kader. Het park past prima in zowel het bestemmingsplan als de visie Kardingse en veel mensen vinden het juist wel een goed idee.
- Keek goed naar de geluidsbelasting. De positionering tast niet te veel andere zaken aan.
- Heeft de indruk dat alles goed is afgewogen en dat de omgevingsvergunning correct is verleend. Mocht het anders zijn, dan zal dat blijken in de lopende bezwaarprocedure.
- Betreurt dat mensen zich niet goed gehoord voelen, maar heeft het idee er alles aan gedaan te hebben.
- Maakte de afwegingen aan de hand van de genoemde kaders. De protesten van de omwonenden zijn meegewogen, maar leiden niet tot een andere afweging. Het college acht dit een goede plek voor een goed plan.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van het CDA als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.40 uur.

Bijlage - Besluitenlijst Ruimte & Wonen 10 juni 2015

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 10 juni 2015

Plaats: Oude Raadzaal

Tijd: 20.00 – 22.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 24 JUNI 2015

CONFORM

- Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 30 april 2015)
- Vaststelling bestemmingsplan Station Groningen Europark (raadsvoorstel 30 april 2015)
- Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO (raadsvoorstel 18 mei 2015)

1-MINUUTINTERVENTIE

- Vaststelling bestemmingsplan Kardingse (raadsvoorstel 23 april 2015)

DISCUSSIE

- Woonvisie Wonen in Stad (raadsvoorstel 22 mei 2015)

2. TOEZEGGINGEN

Woonvisie Wonen in Stad

Wethouder Van der Schaaf:

- Belooft later terug te komen op het thema betrekken van bewoners bij de omgevingstoets
- Komt terug op de vraag of de vergunningsplicht kan worden omzeild door gebruikt te maken van gewijzigd art. 20 lid 4 in de huisvestingsverordening en onder de noemer praktijkruimte of kantoor toch studentenkamers te realiseren

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Akkoord met voorgestelde wijzigingen LTA/IM
- Geen agenderingen van ingekomen stukken.

4. VERSLAGEN

De verslagen van 29 april 2015 en 20 mei 2015 zijn ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

Volgende week worden in het presidium nadere afspraken gemaakt over de verdere afhandeling van de geheime brief ex art. 25 Gemeentewet, die de raad de middag voor deze vergadering heeft ontvangen. Eventueel voorafgaand door een technische sessie.

Bijlage - LTA R&W per september 2015

Lange Termijn Agenda per 3-9-2015

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	form document	portefeuille	opmerkingen
PM			2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	v. der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
2e kw 15	juni '15		2015-43	R&W	Nadere info bestemmingsplannen uit scan n.a.v. uitspraak over Schildersbuurt	brief	v. der Schaaf	RV 22-5-2015; voorstel afvoeren. Vervolg zie paparpplu BP okt. '15.
3e kw 15	september '15	9	2014-235	R&W	Vervolg NLA (prestatiepraken?)	brief	v. der Schaaf	hangt af van wetgeving, cbrf 28-8-'15 afvoeren
3e kw 15	september '15	9	2015-42	R&W	Aanwijzen monumenten light	brief	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg mrt 2015. cbrf. 2-7-15; afvoeren.
3e kw 15	september '15	9	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	v. der Schaaf	wordt vermoedelijk 3e kw. cbrf. 9-7-15; afvoeren.
4e kw 15			2015-33	B&V/ R&W			de Rook	toegevoegd bij LTA-overleg feb. 2015
4e kw 15			2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfasie Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-150	R&W	Notitie tijdelijkheid	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-151	R&W	Projectafbakening Studententhuisvesting	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	oktober '15	7	2015-160	R&W	Voorontwerp paraplubestemmingsplan	voorstel	v. der Schaaf	
4e kw 15	november '15	17	2015-152	R&W	Uitkomst effectanalyse Tuin in de Stad	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	november '15	17	2015-153	R&W	Wonen op het water	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	november '15	17	2015-154	R&W	Uitkomsten gesprek COA	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2015-155	R&W	Grondexploitatie grote projecten incl. voortgang	brief	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessenroostrook	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
4e kw 15	december '15	2	2014-313	R&W	Vaststelling uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4	voorstel	v. der Schaaf	Cbrf. 20-8-'15
4e kw 15	december '15	2	2014-185	R&W	Bestemmingsplan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	v. der Schaaf	cbrf. 2-7-15
4e kw 15	december '15	2	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenberg	voorstel	v. der Schaaf	Bij algehele slotcalculaties 2015
4e kw 15	december '15	2	2015-156	R&W	Slot- en nacalculaties	voorstel	v. der Schaaf	
4e kw 15	december '15	2	2015-157	R&W	Meerjarenprogramma Wonen en monitor JHV	voorstel	v. der Schaaf	

Legenda:
 Blauw=nieuw
 Rood= verwacht discussiepunt in commissie

Bijlage - LTA R&W per september 2015

Lange Termijn Agenda per 3-9-2015

]

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	oie	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
4e kw 15	december '15	2	2015-158	R&W	Definitieve prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties		v. der Schaaf	
1e kw 16								
1e kw 16			2015-162	R&W	Nieuwe Nota Grondbeleid 2016-2022	voorstel	v. der Schaaf	
1e kw 16			2015-161	R&W	Reclamebeleid	voorstel	v. Keulen	
1e kw 16			2015-159	R&W	Next City 2030	brief	v. der Schaaf	
1e kw 16			2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-44	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Noorddoost hoek Hoornse Meer (Hampshire)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg (vertraging door ontheffingverlening provincie)
1e kw 16			2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg
1e kw 16			2015-47	R&W	Voorontwerp best.plan Queridolaan	brief	Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Wolding)	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
1e kw 16			2015-46	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zenike	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
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

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

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M nd	Indieners	Titel	Datum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
verzoekt het college:										
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	Motiebrief 10-10-14, Rv 22-5-15, monitor JHV dec.'15, LTA 2e kw.2016.		<i>motie</i>	vaststelling bestemmingsplan woningsplitsing 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		<i>motie</i>	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Gijbertsen
2014- 49		6 S&S, CU, CDA	Brandweer- controles kamerverhuur- panden	te streven naar een minimaal aantal kamerverhuurcontroles van 1123 zoals in 2012 reeds het geval was, in 2015.	F&V / R&W	motiebrief 10/10/14; betrokken bij uitvoeringsprogramma mma toezicht en handhaving WABO 2015; info over resultaten bij evaluatie uitvoeringsprogramma mma voorjaar 2016		<i>motie</i>	Voorjaarsdebat	den Ouden / Van der Schaaf
2014- 105		11 PvdD, SP, GL, Stadspartij	Zet tuin op de kaart	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 niet anderszins mogelijk is.	B&V / R&W	motiebrief 29/5/15; nadere info volgt september 2015		<i>motie</i>	Bestemming s-plan Binnenstad	Van der Schaaf / Gijbertsen

In groen is verzoek aan griffie

1/3

3-9-2015

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

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M nd	Indieners	Titel	Dictum	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Algehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
				verzoekt het college:						
2015-4		2 S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige perronkappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe perronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W B&V	cbf. 25-3-15 verdere info. eind 2015		motie	Functio-neel ontwerp Mooi Hoofd-station	de Rook
2015-18		6 SP, Stadspartij, CU	Melding omgevingsvergunning	1. te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunning voor onwonen; 2. de resultaten hiervan in het najaar te rapporteren aan de raad.	R&W	info.voortgang in motiebrief voor de begroting '16		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-19		6 SP, CU	Intrekken ongewenste bouwvergunningen	1. zo snel mogelijk onderzoek te doen naar welke omgevingsvergunningen (met de bestemming bouwen) de afgelopen tien jaar zijn uitgegeven waar tot op heden niets mee is gedaan; 2. daarover een afweging te maken over of de uitvoering van de verleende vergunning wel of niet gewenst is in het licht van de inspanningen van de gemeente om het volbouwen van stadstuinjes te voorkomen; 3. hierover te adviseren of er al dan niet een intrekingsprocedure gesaat moet worden; 4. de raad zo snel mogelijk over de gevallen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen van de intrekingsprocedure te informeren.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-20		6 SP, Stadspartij, GL	Ontmoetingsplekken in de buurt	1. bij grote aanpassingen in de ruimtelijke inrichting (waaronder ook vaststellen van bestemmingsplannen) in de stad specifiek stil te staan bij de mogelijkheid van het creëren van ontmoetingsplekken in de vorm van bijvoorbeeld bankjes, tuunjies, voerbaheldjes en parkjes; 2. hierbij onwonende bewoners te betrekken en directe zeggenschap te geven.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-21		6 D66, SP, S&S, VVD	Engelstalige website	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om één meertalige website op te zetten waarop alle informatie (aanbieders, verplichtingen, informatie, etc.) zichtbaar is over het wonen en het zoeken van een woning in Groningen.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-22		6 D66, SP, S&S	Weet waar je voor tekent	te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om ervoor te zorgen dat op de gehele Groningse woningmarkt, wanneer dat noodzakelijk is, huurcontracten in twee talen (Nederlands en Engels) aan worden geboden.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-23		6 D66, SP, S&S, VVD	Prestatie-afspraken	1. met SSH afspraken te maken over de kwaliteit van de woningen en de service die zij aanbieden op de Groningse woningmarkt voor internationale studenten; 2. in deze afspraken de oepasbaarheid van het huurpuntenstelsel op de kamers van SSH mee te nemen.	R&W	info.voortgang in motiebrief nov '15		motie	WoonvisieW onen in Stad Schaaf	Van der Schaaf
2015-34		7 S&S, GL, D66, PvdD	De Leefstraat	een experiment met 'Leefstraten' te starten waarbij actief aan bewoners wordt gecommuniceerd dat zij tijdelijk (b.v. twee maanden) ruimte zeggenschap krijgen, om zelf hun straat in te richten.	R&W	motiebrief 9/7/15; via gebiedsteams, raad wordt op de hoogte gehouden		motie	Voorjaars-brief	Van der Schaaf

In groen is verzoek aan griffie

2/3

3-9-2015

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

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M nd	Indieners	Titel	Dictum	Cie	Gepende afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
verzoekt het college:										
2015- 39		7 S&S, D66	Studenteninzet 2.0	de studenteninzet 2.0 mee te nemen bij het uitbreiden van WIS en via dit project een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid in de wijken.	R&W	motiebrief 9/7/15: resultaten in meerjaren progr.wonen 2016 w.o. monitor JHV		motie	Voorjaars- brief	Van der Schaaf
2015- 41		7 S&S, D66	Friendscontracten	1. onderzoek te doen naar mogelijkheden om 'Friendscontracten' te stimuleren op de op de Groningse huurmarkt; 2. het beleid inzichtelijk te maken voor zowel maatschappelijke als commerciële organisaties; 3. in het onderzoek prestatieafspraken met corporaties over de ruimte voor 'Friendscontracten' mee te nemen.	R&W	motiebrief 9/7/15: resultaten in meerjaren progr.wonen 2016 w.o. monitor JHV		motie	Voorjaars- brief	Van der Schaaf

In groen is verzoek aan griffie

3/3

3-9-2015

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

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M nd	Indieners	Titel	Dictum	Cle	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
2015- 5		2 S&S, CDA, GL	Informatie- voorziening 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	<i>motie</i>	Functioneel ontwerp Mooi Hoofd- station	de Rook

In groen is verzoek aan griffie

1/1

3-9-2015

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

Raadsvoorstel



Onderwerp **vaststelling bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein'**
Registratienr. 5171321 Steller/telnr. J. Dallinga/ 367 72 67 Bijlagen 1

Classificatie

☐ Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein', digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP548Fabriekslnst-vg01, vast te stellen overeenkomstig het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein' heeft van 28 mei tot en met 8 juli 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.: 25 augustus 2015

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De Raad van State heeft op 23 januari 2013 naar aanleiding van een beroep van omwonenden het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' vernietigd voor zover het betreft het terrein van de suikersilo's van de Suiker Unie. Daarom dient opnieuw in een planologische regeling te worden voorzien voor dit deel van het fabriekslocatie. Hiertoe is het bestemmingsplan 'Fabriekslaan suikersiloterrein' opgesteld. Wij informeerden u hierover reeds door middel van onze brieven van 4 februari 2015, kenmerk 4816752, en 13 mei 2015, kenmerk 4975537. Korte tijdshalve verwijzen wij hiernaar.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 28 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij uw raad. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten en afwegingen

Zoals inleidend is opgemerkt dient naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State een nieuw bestemmingsplan voor een deel van het bestaande fabrieksterrein van de Suiker Unie te worden vastgesteld. Daarbij moet de uitspraak van de Raad van State in acht worden genomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Aan de bezwaren van de Raad van State met betrekking tot de zwaarte van de toegestane bedrijfsactiviteiten komt het bestemmingsplan tegemoet door deze te beperken tot de opslag van suiker in silo's en bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 3.2.

De bezwaren van de Raad van State met betrekking tot flora en fauna worden weggenomen door de mogelijkheid van de bouw van een zesde silo uit het bestemmingsplan te schrappen. Daardoor kan het zogenaamde entrepotgebouw naast de bestaande silo's worden gehandhaafd en zijn de nestplaatsen van de huiskwaluwe, die zich aan noordgevel van dit gebouw bevinden, veiliggesteld. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is nu niet meer nodig en daarmee staat deze wet niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd. Dit heeft geleid tot enkele reacties, die overigens niet op de geschilpunten in de eerdere beroepsprocedure betrekking hadden, maar op de routing van het batenverkeer. Naar aanleiding hiervan is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast. Wij verwijzen naar eerdergenoemde brief van 13 mei 2015. Tijdens de zienswijzenprocedure zijn geen reacties op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Financiële consequenties

Plankosten

Het opstellen van het bestemmingsplan wordt bekostigd vanuit het budget actualisering bestemmingsplannen.

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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

Vervolg

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt en wordt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij 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. 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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bestemmingsplan
Fabriekslaan suikersiloterrein

versie vastgesteld

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie
Regels	33
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	Uitmetingsverschillen
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 4	Bedrijventerrein
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel
Artikel 6	Bijzondere aanduidingsregels
Artikel 7	Algemene bouwregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 9	Overgangsrecht
Artikel 10	Slotregel
Bijlagen bij de regels	49
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Toelichting

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

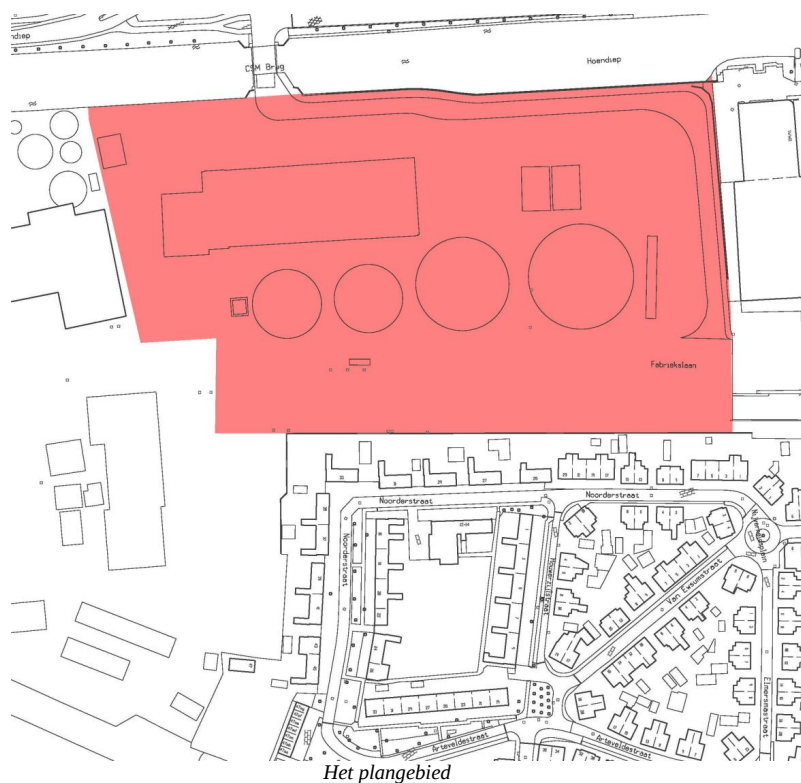
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 22 juni 2011 is het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' vastgesteld. Naar aanleiding van een beroep van omwonenden heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 januari 2013 een deel van de bestemming 'Bedrijventerrein', dat betrekking heeft op het terrein van de Suiker Unie in Hoogkerk, vernietigd. Het vernietigde plandeel betreft de locatie van de suikersilo's. Het is daarom noodzakelijk om, met inachtneming van deze uitspraak, in een nieuwe planologische regeling voor dit deel van het fabrieksterrein te voorzien. Hieraan wordt door middel van het voorliggende bestemmingsplan gevolg gegeven.

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het terrein van de suikerfabriek Suiker Unie aan de Fabriekslaan 12 te Hoogkerk. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Hoendiep aan de noordzijde, de bestaande winkelbebouwing aan de Zuiderweg aan de oostzijde, de Suikerbuurt aan de zuidzijde en de productiegebouwen van de Suiker Unie aan de westzijde.



vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

7

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

1.3 Voorgeschiedenis

Bij besluit van 22 juni 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld in verband met de in de Wet ruimtelijke ordening neergelegde verplichting om binnen de periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling, een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is het fabrieksterrein van de Suiker Unie. Dit heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Deze bestemming laat onder meer bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 5 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen toe. Onder deze bestemmingsregeling viel ook het terreingedeelte, waar een viertal silo's staan, die worden gebruikt voor de opslag van suiker. Dit gedeelte bevindt zich aan de Fabriekslaan, aansluitend op de dorpsbebouwing. Het bestemmingsplan bood ruimte voor de bouw van nog twee suikersilo's. Deze silo's waren geprojecteerd ten noorden van de bestaande silo's, deels (silo 5) op de plek van een bestaand bedrijfsgebouw, het entrepotgebouw.

Een aantal omwonenden heeft tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep ingesteld. Dit beroep richt zich tegen deze uitbreiding. Onder meer hebben appellanten aangevoerd dat de afstand tussen de nieuwe silo's en hun woningen, minimaal ongeveer 50 meter, gezien de in brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten aanbevolen richtafstand (voor bedrijven in categorie 5: 1000 meter) onvoldoende is.

Naar aanleiding van dit beroep heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bij haar beslissing van 23 mei 2012, nummer 201108372/1/T1/R4, (ECLI:NL:RVS:2012:BW6382) een tussenuitspraak gedaan. Daarbij heeft de Afdeling overwogen dat een afstand voor de opslag van suiker van 50 meter tot de desbetreffende woningen niet onaanvaardbaar is. Echter, gelet op het bepaalde in de artikelen 6.1 en 6.2 van de planregels, maakt het plan het mogelijk dat binnen het gehele plandeel met de bestemming 'Bedrijventerrein' bebouwing ten behoeve van een bedrijf als bedoeld in milieucategorie 5 kan worden gerealiseerd. Het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden op de gronden waar de suikersilo's zijn voorzien, worden in het plan derhalve niet beperkt, bijvoorbeeld door een nadere aanduiding, tot de opslag van suiker in suikersilo's, maar maakt ook de fabricage van suiker in fabrieksgebouwen mogelijk. De Afdeling oordeelde dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd dat, gezien de gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen het bestreden plandeel, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de desbetreffende woningen kan worden gewaarborgd.

De Afdeling overwoog voorts dat uit de door Koeman en Bijkerk B.V opgestelde quickscan Flora- en faunawet volgt dat een nadere inventarisatie van de aangetroffen broedplaatsen van de huiszwaluw nodig is voordat kan worden vastgesteld of voor de huiszwaluw een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig is en zo ja, of deze kan worden verleend. Gelet daarop achtte de Afdeling onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de gemeenteraad er in redelijkheid op voorhand van mocht uitgaan dat de Flora- en faunawet niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

In verband hiermee heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de gemeenteraad opgedragen om binnen 16 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen alsnog inzichtelijk te maken dat met het bestreden plandeel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van appellanten kan worden gewaarborgd en op deze wijze het besluit van 22 juni 2011 alsnog toereikend te motiveren, dan wel dat besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Tevens heeft de Afdeling de gemeenteraad opgedragen met inachtneming van haar overwegingen alsnog inzichtelijk te maken dat de Flora- en faunawet wat betreft de huiswaluw niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat en op deze wijze het besluit van 22 juni 2011 alsnog toereikend te motiveren, dan wel dat besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling. Naar aanleiding van de tussenuitspraak heeft de gemeenteraad op 18 juli 2012 het plan gewijzigd vastgesteld. Daarbij is op de verbeelding ter plaatse van de suikersilo's de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's' aangebracht. Daarnaast is artikel 6.1, onder a, van de planregels aangevuld met de bepaling dat de gronden met voornoemde aanduiding niet mogen worden aangewend voor zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen.

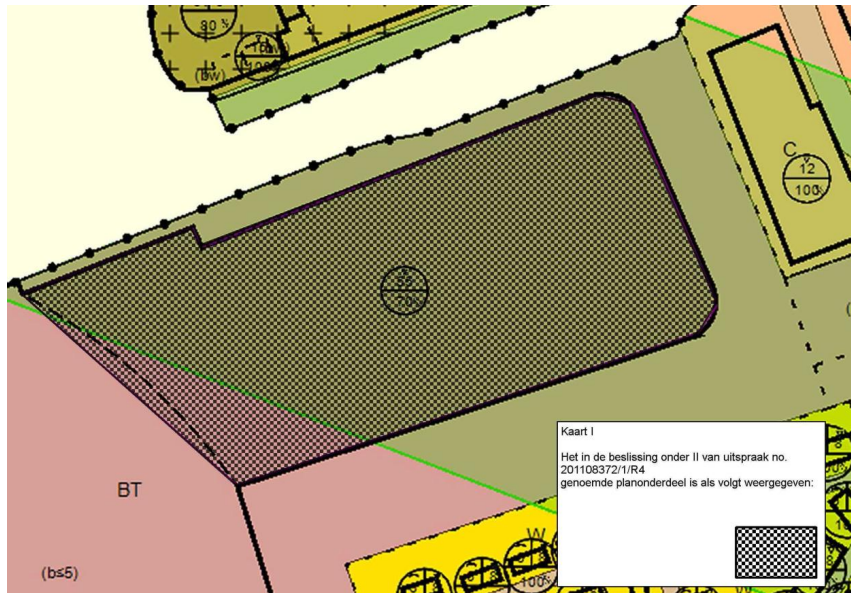
Voorts is naar aanleiding van de tussenuitspraak door Koeman en Bijkerk B.V. een nadere inventarisatie van de nestplaatsen van de huiswaluw op de locatie van de twee voorziene suikersilo's uitgevoerd ('Ecologisch onderzoek naar het voorkomen van nestplaatsen van de huiswaluw in verband met de voorgenomen bouw van twee silo's op het terrein van Suiker Unie te Hoogkerk', van 26 juni 2012, hierna: het ecologisch onderzoek). Uit dit ecologisch onderzoek blijkt dat een grote kolonie van de huiswaluw aanwezig is en dat een deel van de nesten door de bouw van de silo's zal verdwijnen. Compensatie van deze nesten wordt noodzakelijk geacht.

Vervolgens heeft de Afdeling bestuursrechtspraak bij haar beslissing van 23 januari 2013, nummer 201108372/1/R4, (ECLI:NL:RVS:2013:BY9256) een einduitspraak gedaan. Daarbij heeft de Afdeling overwogen dat gezien de redactie van artikel 6.1, onder a, van de planregels het gebruik dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's', anders dan de bewoordingen van deze aanduiding doet vermoeden, niet is beperkt tot de opslag van suiker. Weliswaar zijn zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen, niet toegestaan, maar dit laat onverlet dat in het licht van de maximale planologische mogelijkheden activiteiten in milieucategorieën 1 tot en met 4 wel zijn toegestaan op een afstand van 50 meter van de woningen van appellanten. De gemeenteraad heeft niet onderzocht of daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd ter plaatse van de woningen van appellanten. Gelet hierop heeft de gemeenteraad naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's', gezien de toegestane gebruiks- en bouw mogelijkheden, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen van appellanten kan worden gewaarborgd en is bij het besluit van 18 juli 2012 het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek niet hersteld. Het besluit van 18 juli 2012 is dan ook in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Daarnaast overwoog de afdeling dat de in het ecologisch onderzoek voorgestelde compensatiemaatregelen niet strekken tot het voorkomen van overtreding van de verbodsbepaling in artikel 11 Flora- en Faunawet. Ten onrechte is niet onderzocht of een ontheffing kan worden verleend op grond van de belangen genoemd in de Flora- en faunawet en het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten. Gelet hierop is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de gemeenteraad er in redelijkheid op voorhand van mocht uitgaan dat de Flora- en faunawet wat betreft de huiswaluw niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat en is bij het besluit van 18 juli 2012 het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek niet hersteld. Het besluit van 18 juli 2012 is daarom in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Op grond hiervan heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het bestemmingsplan voor zover het betreft het plandeel ter plaatse van de suikersilo's, zoals aangegeven op de bij deze uitspraak behorende kaart I, vernietigd.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein



Vernietigde plandeel

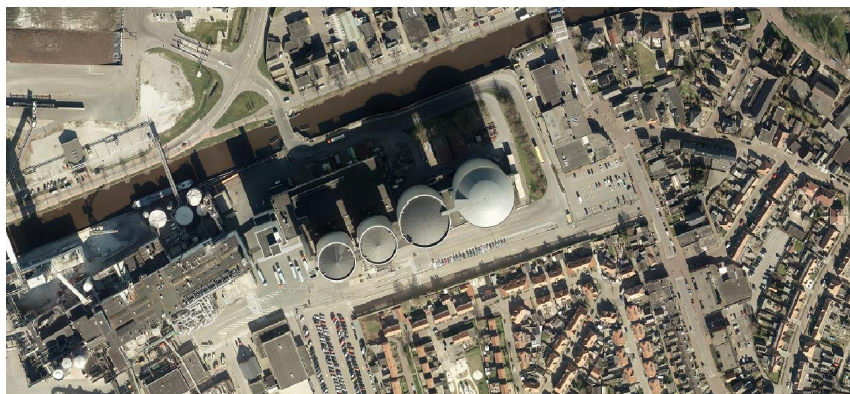
Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

2.1 Huidige situatie

Het deel van het bedrijfsterrein, waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, sluit aan op de dorpskern van Hoogkerk. Onmiddellijk ten oosten van het plangebied ligt de Zuiderweg en grenst het plangebied aan de winkelbebouwing, die nabij de brug over het Hoendiep is verrezen. Aan de zuidkant van het plangebied ligt een woonbuurtje, daterend uit de jaren 20 van de vorige eeuw, de Suikerbuurt. De in het bestemmingsplan begrepen gronden hebben voornamelijk een opslagfunctie. Op het terrein staan momenteel vier silo's, waarin suiker wordt opgeslagen. Behalve de silo's bevindt zich hierop het entrepotgebouw. Verder verloopt via deze gronden de ontsluiting van de Suiker Unie. Suikerproductie vindt op dit terreingedeelte niet plaats.

De bestaande suikersilo's hebben een hoogte van 49 meter variërend tot circa 55 meter + N.A.P.



Luchtfoto van het plangebied, met daarop de bestaande suikersilo's

2.2 Nieuwe situatie

Aan de noordzijde van de huidige suikersilo's wordt, naast het entrepotgebouw, een nieuwe silo gebouwd. Deze vijfde silo wordt gesitueerd op een stuk grond langs het Hoendiep, dat nu nog deels onbebouwd is. Deze silo heeft een hoogte van 55 meter (ten opzichte van het maaiveld).

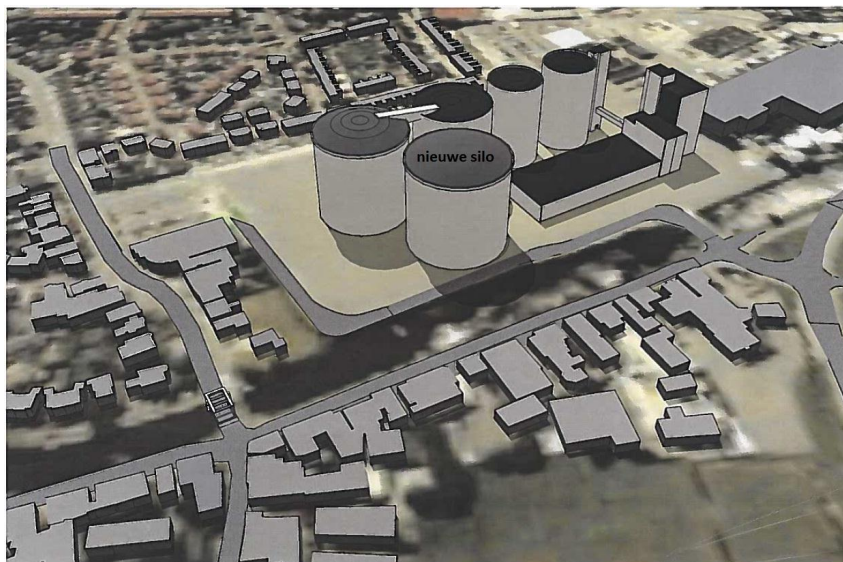
Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein



Terrein Suiker Unie vanuit de lucht met toekomstige locatie vijfde suikersilo

Voor deze silo is bij besluit van burgemeester en wethouders van 28 september 2011, onder nummer 200803743, een - inmiddels onherroepelijke - bouwvergunning verleend. De voorgenomen bouw van de zesde silo (in het vergunningdossier silo 5 genoemd) gaat niet meer door. Deze silo zou op de plaats komen van het entrepotgebouw, dat daarvoor zou worden gesloopt. Nu van de nieuwbouw wordt afgezien, wordt het entrepotgebouw gehandhaafd.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein



Impressie van het Suiker Unie-terrein met nieuwe silo

2.3 Verkeer

Het fabrieksterrein van de Suiker Unie wordt ontsloten aan de noordzijde van het terrein via de CSM-brug over het Hoendiep. Voor de aanvoer van suikerbieten dient het transport gebruik te maken van de route Westelijke Ringweg - Hoendiep - Vierverlatenweg. Hierover is in 1989 een afspraak gemaakt tussen provincie, gemeente en CSM suiker Vierverlaten. Daarnaast bestaat sinds 2007 voor bietenwagens vanuit de richting Drachten de mogelijkheid om op speciale tijden gebruik te maken van de Johan van Zwedenlaan. Ten aanzien van het overige bedrijfstransport van en naar de Suiker Unie gelden bovengenoemde beperkingen weliswaar niet, maar het beleid van de Suiker Unie is wel om dit verkeer niet door de kom van Hoogkerk te laten rijden.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

3.1 Archeologie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is nagegaan of er in het plangebied archeologische waarden voorkomen. Gebleken is dat een gedeelte van de oude dorpskern van Hoogkerk, gelegen ten noorden van het Hoendiep, en een tweetal wierden noordelijk daarvan van hoge archeologische waarde zijn. Een (klein) gedeelte van de wierden is bovendien aangewezen als een archeologisch rijksmonument. Deze gebieden zijn daarom in het bestemmingsplan beschermd (dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'). Binnen het terrein van de Suiker Unie komen geen archeologische waarden voor. Dit terrein heeft in het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' dan ook geen archeologische dubbelbestemming gekregen.

3.2 Ecologie

Op het terrein van de Suiker Unie komt een relatief grote kolonie voor van de huiszwaluw. De nestplaatsen van de zwaluwen bevinden zich aan de noordgevel van het entrepotgebouw. De gevel van het entrepot ligt geheel vrij en is voor de zwaluwen eenvoudig aan te vliegen. Tijdens een veldbezoek op 11 juni 2012 is vastgesteld dat ongeveer 30 nestkommen in gebruik zijn. Omdat in tegenstelling tot eerdere plannen het entrepotgebouw niet wordt gesloopt, blijven de nestplaatsen behouden. Door de bouw van één silo op enige afstand ten oosten van de nestplaatsen zal ook geen verstoring optreden door de silo zelf. De aanvliegroute blijft bestaan. Om verstoring van nestelende zwaluwen als gevolg van de bouwwerkzaamheden te voorkomen, moet de bouw van de silo buiten het broedseizoen plaatsvinden. Omdat het entrepotgebouw blijft bestaan, er slechts één silo wordt gebouwd op enige afstand van de nestplaatsen en de silo bovendien wordt gebouwd buiten het broedseizoen van de zwaluwen, worden de nesten niet aangetast en is geen ontheffing nodig op grond van de Flora- en faunawet. De kolonie kan nog worden versterkt door op het terrein een zwaluwtil te plaatsen of door de overige gevels van het entrepotgebouw van een oversteek te voorzien.

3.3 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en Ruimte NZV/H&A	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

Beleidskaders

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. 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 moeten plaatsvinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Riolering / waterafvoer

Rond het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Bij terreinoppervlakken waar mogelijk vervuiling te verwachten is moet met het waterschap overlegd worden op welke wijze het afstromende regenwater van dit oppervlak moet worden afgevoerd..

Eventuele drainagesystemen moeten rechtstreeks afwateren richting het oppervlaktewater.

Ontwatering

De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan de bovenzijde van het maaiveld. Bij wegen en bomen moet dit minimaal 1.00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0.20 meter beneden de bodemafsluiting van de kruipruimte zijn.

De drooglegging (afstand van maaiveld tot oppervlaktewaterpeil) bij winterpeil ten opzichte van het laagste relevante maaiveld bedraagt in het plangebied 1.60 meter (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied is in principe voldoende om te voldoen aan de ontwateringseis. Indien nodig kan drainage worden toegepast.

Oppervlaktewater

Het bestemmingsplan omvat het noordoostelijk deel van het terrein van de Suiker Unie, gelegen aan de rand van het centrum van Hoogkerk. Het plangebied watert af op het naastgelegen Hoendiep. Deze valt onder boezempeil (streefpeil NAP - 0,93 meter, maximum peil NAP - 0,20 meter).

Waterberging

Bij nieuwbouw en eventuele inbreiding van het plangebied dient in de regel rekening gehouden te worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent een toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vijfde suikersilo. Hiervoor is, zoals in paragraaf 2.2 werd opgemerkt, al in 2011 een onherroepelijke bouwvergunning verleend. Daarom is het niet mogelijk nadere eisen te stellen aan het realiseren van waterberging.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden 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.

3.4 Milieu

3.4.1 Bedrijfsactiviteiten

Inleiding

Het plangebied betreft een gedeelte van het fabrieksterrein van de Suiker Unie in Hoogkerk. Dit terrein is onderdeel van het gezoneerde industrieterrein Groningen West / Hoogkerk.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

De fabriekslocatie maakt voorts deel uit van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg. Daarin heeft zij de bestemming 'Bedrijventerrein'. De regels van het bestemmingsplan laten ter plaatse bedrijven toe in de categorieën 1 tot en met 5 van de 'Lijst van bedrijfstypen'. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

De bestemming 'Bedrijventerrein' bood onder meer ruimte voor de bouw van een tweetal nieuwe suikersilo's. Het plandeel, waar de nieuwe silo's waren geprojecteerd, bevindt zich op een afstand van ongeveer 50 meter tot de dichtstbijzijnde woningen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een tussenuitspraak geoordeeld dat onvoldoende is gemotiveerd dat hiermee, gezien de bouw- en gebruiksmogelijkheden, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de desbetreffende woningen kan worden gewaarborgd.

Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan gewijzigd, waarbij zware milieucategorie 5-activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen, zijn uitgesloten..

Deze regeling heeft de Afdeling bestuursrechtspraak vervolgens bij de einduitspraak van 23 januari 2013 vernietigd. De Afdeling oordeelde dat niet onderzocht was of met het toestaan milieucategorieën 1 tot en met 4 op een afstand van 50 m van de woningen van appellanten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om gevolg te geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Inmiddels heeft de initiatiefnemer besloten af te zien van de bouw van de zesde silo. Van de oorspronkelijk geprojecteerde silo's wordt alleen de meest noordoostelijke gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt dan ook enkel nog de bouw van deze silo mogelijk gemaakt.

Beoordeling milieueffecten

Het gedeelte van het bedrijventerrein, waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, wordt uitsluitend gebruikt voor de opslag van gereed product (suiker in bulk in de aanwezige en nog te bouwen silo's en suiker in verpakking in het entrepotgebouw). Productie-activiteiten vinden er niet plaats. De fabricage van suiker gebeurt in de bedrijfsgebouwen gelegen aan de west- / zuidwestzijde van het plangebied. Het laden en lossen van de suikersilo's gebeurt door middel van buisleidingen tussen deze bedrijfsgebouwen en de silo's. Van transportbewegingen is binnen het plangebied dan ook niet in betekenisvolle mate sprake.

Het terrein, waar de suikersilo's zijn gesitueerd, bevindt zich aan de rand van het dorp Hoogkerk, nabij het centrum en een woonbuurt (de Suikerbuurt). De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op een afstand van ongeveer 50 meter ten opzichte van de nieuwe suikersilo.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden gehanteerd voor milieubelastende activiteiten.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

In onderstaande tabel is per milieucategorie de richtafstand vermeld.

Milieucategorie	Richtafstand in meters
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500

De richtafstandenlijst in de handreiking gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk. Volgens de handreiking kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd in dien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

De omgeving van het plangebied kan worden beschouwd als een gemengd gebied, zoals omschreven in de handreiking. Dit betekent dat de maximale afstand tussen de milieubelastende activiteit en de dichtstbijzijnde woning / milieugevoelige functie kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter. Hieruit volgt dat, gelet op de afstand tot de bestaande woningen rondom het plangebied (minimaal circa 50 meter), in het plangebied bedrijfsactiviteiten in maximaal categorie 3.2 toelaatbaar kunnen worden geacht (de richtafstand voor bedrijfsactiviteiten in categorie 3.2 in gemengd gebied).

Het voorliggende plan beperkt de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied tot de opslag van suiker in silo's en bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten'.

Nagegaan is wat de milieueffecten zijn van de opslag van suiker in silo's. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' komen wel suikerfabrieken voor (deze worden in de richtafstandenlijst ingedeeld in categorie 5.1 of 5.3, afhankelijk van de verwerkingscapaciteit). Opslag van suiker sec wordt daarin niet genoemd. Bekeken is in welke milieucategorie de opslag van suiker kan worden ingedeeld.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hierbij zijn de volgende milieuaspecten beoordeeld: geur, stof, geluid en gevaar.
In onderstaande tabel is het resultaat van de beoordeling weergegeven.

Geur	De opslag van suiker leidt niet tot geurhinder. Daarom kan de kortste afstand uit de richtafstandenlijst worden aangehouden (10 meter).
Stof	De te bouwen silo beschikt niet over rook- of luchtafvoerkanalen of een luchtbehandelingsinstallatie. De lucht van het transportsysteem wordt gezuiverd door een filterinstallatie op een andere locatie en de gefilterde lucht blijft zoveel mogelijk binnen het silocomplex om energie te besparen. Daarom kan de kortste afstand uit de richtafstandenlijst worden aangehouden (10 meter).
Geluid	De nieuwe silo beschikt niet over rook- of luchtafvoerkanalen of over installaties met een mechanische aandrijving op het dak / aan de buitenzijde van de silo. Verder genereert de silo geen verkeersbewegingen binnen het plangebied (omdat laden en lossen via buisleidingen vanuit de productiegebouwen elders op de locatie gebeurt). Het plaatsen van de silo heeft dan ook geen significant effect voor de geluidsemissie. Daarom kan voor het aspect geluid de kortste richtafstand (10 meter) worden aangehouden. ¹
Gevaar	Het grootste gevaar vormt het risico van een stofexplosie. Uit het onderzoek naar de externe veiligheid, dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is uitgevoerd ² , blijkt dat bij een stofexplosie van een van de suikeropslagen vooral schade zal ontstaan bij het bedrijf. Buiten het bedrijfsterrein zullen de effecten beperkt zijn. Gelet hierop en gezien de richtafstand voor activiteiten, die maximaal vergelijkbaar zijn (meelopslag), wordt daarom voor het aspect gevaar uitgegaan van een afstand tot woningen / milieugevoelige functies van 50 meter. ³

Resumerend kan dan ook worden gesteld dat voor de opslag van suiker in silo's de grootste afstand 50 meter is. De milieubelasting van de nieuwe silo is daarmee vergelijkbaar met maximaal categorie 3.2 van de 'Lijst van bedrijfsactiviteiten'. Ook uit de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 23 mei 2012, nummer 201108372/1/T1/R4, blijkt, dat een afstand voor de opslag van suiker van 50 meter tot de desbetreffende woningen niet onaanvaardbaar is.

3.4.2 Geluid

Geluid is een van de factoren die invloed kunnen hebben op de leefomgevingskwaliteit. Daarom bevat de milieuwetgeving geluidnormen, waaraan ruimtelijke plannen of verkeersmaatregelen moeten worden getoetst. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- wegverkeerslawaai;
- industrielawaai;
- spoorweglawaai.

¹ Er is onderzoek gedaan naar de geluidsemissie van silo 5 en 6 in het kader van de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer. Hieruit is gebleken dat het plaatsen van deze silo's geen significant effect heeft voor de geluidsemissie. Daarnaast is nader onderzoek uitgevoerd naar de reflectie van het geluid van het vrachtverkeer op de transportroute naar de suikerfabriek door de silo 5 en 6 (notitie 'Effect geluidsemissie silo 5/6', d.d. 31 januari 2011, kenmerk V053102adA1.ak, LBP|SIGHT BV). De conclusie van dat onderzoek is dat hierdoor de geluidsbelasting als gevolg van het vrachtverkeer per saldo niet toeneemt.

² 'Externe Veiligheidsstudie Bestemmingsplan Gravenburg, Hoogkerk Noord en Centrum', Milieudienst, juli 2009.

³ Meelopslag sec komt evenmin in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voor. Wel worden daarin meelfabrieken genoemd. Hiervoor is de richtafstand voor het aspect gevaar 50 meter (productiecapaciteit < 500 t/u) of 100 meter (productiecapaciteit ≥ 500 t/u). Deze afstanden gelden voor het omgevingstype rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. De grootste afstand (100 meter) kan dus volgens de handreiking met één stap worden verlaagd.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Voor het onderhavige bestemmingsplan is alleen industrielawaai relevant.

Het plangebied maakt deel uit van het gezondeerde industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk. Bij Koninklijke besluit van 15 januari 1992, nummer 92.000274, is voor dit industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder een geluidszone vastgesteld. De geluidszone zelf maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan (maar van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg').

Het nieuwe bestemmingsplan brengt geen wijziging in de begrenzing van het gezondeerde industrieterrein en de akoestische invulling van het industrieterrein. Uit het akoestisch onderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer, is al gebleken dat de suikersilo's geen significante bijdrage leveren aan de totale geluidsproductie (verwezen wordt naar voetnoot 1). Akoestisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

3.4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit⁴ 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.

3.4.4 Externe Veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid gaat over de omgang met de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. De term externe veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op buisleidingen voor gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Deze algemene maatregelen van bestuur bevatten normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, die bij de vaststelling van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen.

⁴ de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Externe veiligheidsstudie

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar het rapport 'Externe Veiligheidsstudie Bestemmingsplan Gravenburg, Hoogkerk Noord en Centrum', Milieudienst, juli 2009.

Speciale aandacht in dit onderzoek is gewijd aan de Suiker Unie. Bij de suikerfabriek zijn volgens het externe veiligheidsonderzoek vier risicobronnen van belang, namelijk:

1. de opslag van zwaveldioxide (SO₂);
2. de suikersilo's (in verband met het risico van stofexplosies);
3. een gasontvangstation, gelegen op het terrein van de Suiker Unie;
4. een hogedrukgastransportleiding (N-505-04-KR-001), eveneens gelegen op het terrein van de suikerfabriek.

De SO₂-opslag, het gasontvangstation en de hogedrukgastransportleiding zijn buiten het plangebied gelegen. Voor het plangebied zijn alleen relevant de suikersilo's. De opslag van suiker in de silo's levert de kans op het ontstaan van een stofexplosie. Uit het onderzoek is gebleken dat de risico's voor de omgeving als gevolg van een stofexplosie beperkt zijn. De effecten beperken zich voornamelijk tot het bedrijfsterrein zelf. Verwezen wordt tevens naar subparagraaf 3.4.1.

Conclusie

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat aan de grenswaarde respectievelijk de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Voorts leidt het bestemmingsplan niet tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet vereist. Aan de wettelijke eisen met betrekking tot externe veiligheid wordt dus tegemoetgekomen. De enige risicobron in het plangebied vormen de suikersilo's in verband met de kans op een stofexplosie. Dit is, omdat de effecten zich voornamelijk tot het bedrijfsterrein beperken, voor de omgeving een aanvaardbaar risico.

3.4.5 Bodem

Bij het bodemonderzoek, dat in het kader van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is uitgevoerd, is gebleken dat zich op het terrein van de Suiker Unie één locatie bevindt die ernstig is verontreinigd. De sanering is echter niet spoedeisend. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5 Kabels, leidingen en straalpaden

Door het plangebied lopen geen hoofdtransportleidingen voor gas of elektriciteit, die dienen te worden beschermd of die in verband met risico's voor de omgeving beperkingen opleggen aan het gebruik van gronden.

Wel loopt over een groot deel van het plangebied een straalverbindingsspad vanaf de zendmast van de KPN Peizerweg in noordwestelijke richting. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' is gebleken, dat deze straalverbindingszone aanleiding geeft de bouwhoogte te beperken tot 62 meter aan de zuidoostzijde tot 45 meter aan de noordwestzijde van het plangebied van dit bestemmingsplan. De hoogst toegelaten bouwhoogte is volgens het nu voorliggende plan (bij recht) 55 meter. Bij een dergelijke bouwhoogte is er (nog net) geen verstoring van de straalverbinding.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is, zoals in hoofdstuk 1 is uiteengezet, opgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 januari 2013, nummer 201108372/1/R4, (ECLI:NL:RVS:2013:BY9256). Bij deze uitspraak vernietigde de Afdeling de bestemmingsregeling van een deel van het bedrijfsterrein van de suikerfabriek Suiker Unie in Hoogkerk. Het weggetoetste plandeel betreft het gedeelte van het fabrieksterrein, dat gebruikt wordt voor suikeropslag in silo's. Hieraan was in het op 18 juli 2012 - naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling - gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan 'Hoogkerk-Gravenburg' de bestemming 'Bedrijventerrein' gegeven. Volgens artikel 6, lid 6.1, van de regels van het bestemmingsplan waren ter plaatse toegestaan: bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 5 van de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen', met dien verstande dat hier maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf en dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker in suikersilo's' de gronden niet mogen worden aangewend voor zware milieucategorie 5 activiteiten, zoals de fabricage van suiker in bedrijfsgebouwen.

In het thans voorliggende plan zijn de voornoemde gronden wederom bestemd tot 'Bedrijventerrein'. Volgens de bij deze bestemming behorende regels zijn de toegelaten bedrijfsactiviteiten thans echter beperkt tot de opslag van suiker in silo's, voor zover de gronden zijn aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker', en bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfsactiviteiten' (met uitzondering van risicovolle inrichtingen).

In de artikelsgewijze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
404	Hoogkerk Centrum	23 februari 2000	4 juli 2000
482	Hoogkerk-Gravenburg	18 juli 2012	n.v.t.

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.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Bestemming Bedrijventerrein

Volgens eerste lid zijn de op de verbeelding voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden bestemd voor:

- de opslag van suiker in silo's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker';

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' met uitzondering van risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf.

Daarnaast zijn zelfstandige kantoren toegestaan tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel en zijn in de bestemming mede begrepen: wegen, voet- en fietspaden; groenvoorzieningen; water; nutsvoorzieningen en additionele voorzieningen.

De 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die van het plan deel uitmaakt, is ontleend aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Volgens deze handreiking is de richtafstand voor bedrijven in categorie 3.2 maximaal 100 meter. Deze richtafstand is van toepassing op het omgevingstype rustige woonwijk. Volgens de handreiking en zoals bevestigd door de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kunnen bij het omgevingstype gemengd gebied de richtafstanden met één stap kunnen worden verminderd⁵. In de handreiking wordt onder een gemengd gebied verstaan: een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De omgeving van het plangebied kan als een gemengd gebied worden beschouwd. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van woonfuncties, winkels, bedrijven en andere milieubelastende functies. Het is daarom aanvaardbaar om ten opzichte van de bestaande woningen rondom het plangebied een richtafstand van 50 meter te hanteren. Verwezen wordt verder naar subparagraaf 3.4.1.

In de bouwregels is een specifieke regeling getroffen voor de bouw van suikersilo's. Een silo moet worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op grond van de andere bouwwerkenregeling dienen silo's binnen het bouwvlak te worden gebouwd en zijn deze alleen toegestaan voor zover daaraan de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker' is gegeven. De bouw van een suikersilo op andere gronden dan ter plaatse van deze aanduiding is niet toegestaan.

De toegestane bouwhoogte van een suikersilo is maximaal 55 meter. Hiervan kan binnenplannen worden afgeweken met maximaal 4 meter. Hierbij dient, voor zover ter plaatse tevens de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' voorkomt, het ter zake bepaalde in de bijzondere aanduidingsregels in acht te worden genomen (zie de toelichting op artikel 6).

De bestemmingsregeling voor het entrepotgebouw is gericht op behoud van dit gebouw. Voor dit gebouw is een apart bouwvlak opgenomen, waarbij de bouwgrenzen op de bestaande gevels zijn gelegd. Daarnaast is voorzien in een gedifferentieerde regeling van de maximale bouwhoogte, waarbij de vastgelegde maxima aansluiten bij de werkelijke bouwhoogten.

Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. 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 6 Bijzondere aanduidingsregels

In het plangebied komt een tweetal gebiedsaanduidingen voor. Dit artikel verbindt regels aan deze aanduidingen.

⁵ Zie onder meer de uitspraak van 12 september 2012, zaaknummer 201109894/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2012:BX7128).

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

In de eerste plaats gaat het hierbij om de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein'. Het plangebied maakt namelijk deel uit van het gezoneerde industrieterrein Groningen-west / Hoogkerk. In de aanduidingsregels is bepaald dat binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidgevoelige objecten mogen worden gebouwd, tenzij deze volgens de omschrijving van de ter plaatse aangegeven bestemming uitdrukkelijk zijn toegestaan. Het bevoegd gezag kan hiervan door middel van een omgevingsvergunning afwijken, mits de wettelijke geluidsgrenswaarden in acht worden genomen.

In de tweede plaats betreft het de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad'. Zoals in paragraaf 3.6 is aangegeven ligt een groot deel van het plangebied binnen het straalpad van een zendmast van de KPN aan de Peizerweg. Gebleken is dat de hoogst toegelaten bouwhoogte binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' (55 meter) geen beperking oplevert voor het functioneren van de straalverbinding. Genoemde bestemming kent een afwijkingsbevoegdheid, waardoor van deze maximale bouwhoogte met ten hoogste 4 meter kan worden afgeweken. In sublid 6.2.3 is daarom bepaald dat ter plaatse van de betreffende gebiedsaanduiding alleen aan deze afwijkingsbevoegdheid toepassing mag worden gegeven na voorafgaand overleg met de beheerder van de straalverbinding en mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de verbinding.

Artikel 7 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 stedenbouwkundige voorschriften van de Groninger Bouwverordening 2012, die door het vervallen van artikel 8, vijfde lid, van de Woningwet als gevolg van de Reparatiewet BZK 2014 per 29 november 2014 hun werking hebben verloren.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9

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

Artikel 10

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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

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.

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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Inspraak

Over het bestemmingsplan is een inspraakprocedure op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 gehouden. In dat kader heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 26 februari tot en met 25 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk en elektronisch een reactie over het plan geven. Hiervan hebben enkele bewoners gebruik gemaakt. Hun reactie is samengevat en beantwoord in het eindverslag van de inspraak. Naar aanleiding van deze reactie is paragraaf 2.3 van de toelichting gewijzigd. Korthedshalve wordt verwezen naar het eindverslag en voornoemde paragraaf.

5.2 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan:

1. de provincie Groningen;
2. waterschap Noorderzijlvest;
3. Veiligheidsregio Groningen;
4. de stadsbouwmeester;
5. N.V. Nederlandse Gasunie;
6. N.V. Waterbedrijf Groningen;
7. KPN Telecom;
8. Enexis B.V.;
9. Ziggo
10. Tennet TSO B.V.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en van commentaar voorzien.

Waterschap Noorderzijlvest

Inhoud reactie

Opgemerkt wordt dat het realiseren van een vijfde silo geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het gehele terrein is namelijk nagenoeg verhard. Een extra silo veroorzaakt nauwelijks versnelde afvoer. Bovendien watert het gehele terrein, inclusief de silo's, af op groot ontvangend (boezem)water. Compensatie voor versnelde afvoer is niet aan de orde. Het plan heeft de instemming van het waterschap.

Commentaar

Hiervan wordt kennis genomen.

Provincie Groningen

Inhoud reactie

De provincie merkt op dat in paragraaf 3.4.2 van de toelichting wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan geen gevolgen heeft voor de geluidsbelasting en dat daardoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In noot 1 op pagina 20 van de toelichting wordt echter aangegeven dat wel onderzoek is gedaan naar de geluidsgevolgen van de nieuwe silo's. Als met dit onderzoek is aangetoond dat er geen toename van de geluidsemissie is ten opzichte van de reeds vergunde situatie, verzoekt de

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

provincie deze conclusie in de toelichting te verwoorden.

Commentaar

De paragraaf Geluid is aan de opmerking van de provincie aangepast.

Veiligheidsregio Groningen

Inhoud reactie

Eerder advies

De veiligheidsregio merkt op dat de veiligheidssituatie van het plangebied door haar al eerder is beoordeeld in het kader van het bestemmingsplan 'Hoogkerk - Gravenburg'. Bij dit bestemmingsplan heeft een verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden. Alle relevante externe veiligheidsaspecten zijn in dat plan en de verantwoording opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op de eerdere beoordeling van de externe veiligheidssituatie in het plangebied door de veiligheidsregio.

Zwavedioxide

Opgemerkt wordt dat bij Suiker Unie Ververlaten zwavedioxide (SO₂) gedurende een deel van het jaar in een tank wordt opgeslagen. Dit is een toxische stof. Het bedrijf valt daarom onder de werkingssfeer van het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo). Het betreft een inrichting waarbij de lage drempelwaarde uit het Brzo wordt overschreden. De hoge drempelwaarde wordt niet overschreden, het betreft een zogenaamd Pbzo-plichtig bedrijf (preventiebeleid zware ongevallen). De geplande bouw van een nieuwe suikersilo heeft geen invloed op de zwavedioxidetank en de hiermee verbonden risico's.

Stofexplosie

De veiligheidsregio wijst op de kans op stofexplosies. De kans is het grootst bij de opslag en het overpakken. Bij Suiker Unie Ververlaten kan daarom theoretisch een stofexplosie optreden ter plaatse van de suikersilo's. In de rest van het (raffinage)proces zijn de omstandigheden zodanig dat stofexplosies niet te verwachten zijn. Door het plaatsen van een extra suikersilo neemt het risico op een stofexplosie theoretisch toe. Mogelijk explosieve stofconcentraties kunnen zich voornamelijk voordoen tijdens het storten van suiker. Omdat de Suiker Unie echter nooit in alle silo's tegelijk stort, maar in maximaal één silo, neemt de werkelijke kans op een stofexplosie ten opzichte van de huidige situatie niet of nauwelijks toe. De Suiker Unie heeft maatregelen getroffen om stofexplosies te voorkomen en eventuele effecten te beperken. In het geval van een stofexplosie zal vooral schade ontstaan bij het bedrijf en zullen de effecten buiten het terrein van de Suiker Unie zich beperken tot geringe schade (zoals ruitbreuk).

Samenvattend merkt de veiligheidsregio op dat nadere advisering door haar niet aan de orde is.

Commentaar

Hiervan wordt kennis genomen.

Tennet TSO B.V.

Inhoud reactie

Tennet geeft aan dat ze in het plangebied noch ondergrondse noch bovengrondse hoogspanningsverbindingen heeft. Ze heeft daarom geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Commentaar

Hiervan wordt kennis genomen.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget voor de actualisering van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening. Van verhaal van kosten in de zin van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Regels

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP548Fabriekslnsst-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 Fabriekslaan suikersiloterrein, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP548Fabriekslnsst-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 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

- 1.12 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 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 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.19 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.
- 1.20 beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.
- 1.21 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.
- 1.22 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

- 1.23 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.
- 1.24 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.25 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.27 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.28 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.29 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.
- 1.30 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.
- 1.31 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.
- 1.32 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

- 1.33 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.
- 1.34 silo:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van opslagdoeleinden.
- 1.35 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 kraan, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.36 straatmeubilair:
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.37 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.38 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.39 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

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 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.
- 2.5 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de opslag van suiker in silo's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker';
- bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' met uitzondering van risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste aan het ter plaatse gevestigd bedrijf;
- kantoren tot een maximum van 500 m² bruto vloeroppervlakte per perceel;
- wegen, voet- en fietspaden;
- groenvoorzieningen;
- water;
- nutsvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen.
- De bouw van bedrijfs- of dienstwoningen is niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- Silo's mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - opslag van suiker'.
- De bouwhoogte van een silo mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- De bouw van een silo dient te geschieden met inachtneming van het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage.
- De bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidings mag maximaal 3 meter bedragen.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- de bereikbaarheid van gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.2.2, onder b, en sublid 4.2.3, onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. sublid 4.2.2, onder c, en sublid 4.2.3, onder c, voor een overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

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 gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m²;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen,
- e. het gebruik van gronden voor bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, 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 bedrijfsactiviteiten, die voorkomen in de in lid 4.1 genoemde categorieën, mits het niet betreft risicovolle inrichtingen;
- b. lid 4.1, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijfsactiviteiten, die voorkomen in de in lid 4.1 genoemde categorieën, mits het niet betreft risicovolle inrichtingen;
- c. lid 4.1, onder 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.

4.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.6 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Artikel 6 Bijzondere aanduidingsregels

6.1 Gezoneerd industrieterrein

6.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemming, bestemd voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

6.1.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' mogen geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bestaande geluidsgevoelige objecten, met dien verstande dat de bestaande bruto vloeroppervlakte niet mag worden vergroot.

6.1.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte.

6.1.4 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 het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

6.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

6.2 Vrijwaringszone - straalpad

6.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede aangewezen voor een straalverbinding.

6.2.2 Bouwregels

De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte, die volgens de regels van de ter plaatse voorkomende bestemming maximaal is toegestaan.

6.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met toepassing van artikel 4, lid 4.4., sub a, slechts afwijken van de maximale bouwhoogte met maximaal 4 meter na voorafgaand overleg met de beheerder van de straalverbinding en mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de verbinding.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 7.1:
 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 7.2, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard daarmee 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.

8.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 8.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein.

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlagen bij de regels

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

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	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
014	016	3	- plantsoenendiensten 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	Aardappelprodukten 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	Zuivelprodukten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten 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
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 m²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	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	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van		

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			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	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	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	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2
24	20	-	vervaardiging van chemische produkten	
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
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

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

53

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
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 produktenfabrieken:		
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 produktenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	vervaardiging van produkten 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	Z
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	Z
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	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:		

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
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 m²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	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 m²	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 m²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	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 m²	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	- emaileren	3.2	

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
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 kantoor machines en computers		
30	26, 28, 33	A	Kantoor machines- 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:		

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	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	

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Fabriekslaan suikersiloterrein

57

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2	
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 akkerbouwprodukten en veevoerders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten 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, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	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 olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:		
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		

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
			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 produkten	3.2
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

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
72	58, 63	B	Datacentra	2	
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
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	- oplosmiddelterugwinning	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	

Bijlage - toel. en regels rv Fabriekslaan suikersiloterrein

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 zoneringplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd	
o.c.	opslagcapaciteit	
p.c.	productiecapaciteit	
p.o.	productieoppervlak	
v.c.	verwerkingscapaciteit	

Bijlage - verbeelding rv Fabriekslaan suikersiloterrein



Bijlage - Lijst ingekomen collegebrieven voor R&W september 2015

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 9 september 2015

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Informatie vastgoedmonitor 2015	28-5-2015	tkn	
2	Regeling vergoeding meerkosten aardbevingsbestendige nieuwbouw	10-6-2015	tkn	
3	Rekeningdebat 2014 - motie en amendement	10-6-2015	v.k.a.	
4	Geheimhouding ex. Art 25 Gemeentewet (+wensen en bedenkingen)	10-6-2015	tkn	
5	Uitvaartcentrum en crematorium Algemeen Belang, locatie Hoendiep	22-6-2015	tkn	
6	Geheime brief ex art 25 Gemeentewet (bekrachtiging geheimhouding)	1-7-2015	tkn	
7	Informereren over aanwijsbesluit gemeentelijke monumenten (-light) 2015	2-7-2015	tkn	
8	Ontwerp bestemmingsplan uitbreiding agrarisch bedrijf Winschoterweg	2-7-2015	tkn	
9	Stand van zaken 'Tuin in de Stad'	2-7-2015	bespreken	B.1
10	Voortgangsrapportage Wijkontwikkeling Selwerd	9-7-2015	tkn	
11	Voorontwerpbestemmingsplan Halfweg	9-7-2015	tkn	
12	Afhandeling moties Voorjaarsdebat 2015	9-7-2015	v.k.a.	
13	Voorzieningen gebouw Ruskeveenseplas	20-8-2015	tkn	
14	Ontwerpuitswerkingsplan Reitdiep 2015	20-8-2015	tkn	
15	Concept-prestatieafspraken Gemeente en Woningcorporaties	26-8-2015	bespreken	in cie. 7 oktober
16	Stand van zaken Suikerbuurt	28-8-2015	tkn	

28-8-2015

Vraag aan het College - Vragen over Tuin in Stad

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Groningen, 4 juli 2015,

Betreft schriftelijke vragen ex art 41 reglement van orde inzake de stand van zaken 'Tuin in stad'

Geacht college,

De locatie aan de Friesestraatweg 137a is door de gemeente aangekocht om woningbouw op te laten ontwikkelen. Het college heeft een afspraak gemaakt tot tijdelijk gebruik van het terrein voor het burgerinitiatief 'Tuin in Stad', zodat in de tijd voor de start van de woningbouw het terrein nuttig kon worden gebruikt en om een plek te geven aan het burgerinitiatief.

Het college geeft aan dat er met de ontwikkelaars een mondelinge overeenstemming is op hoofdlijnen over het koopcontract. Er zijn kosten voor beide partijen gemaakt ten behoeve van o.a. grondonderzoek en studies. Het college wil echter nog niet handelen naar de afspraken die ze zelf heeft gemaakt, omdat het college ziet dat het burgerinitiatief goed loopt.

Het burgerinitiatief en het succes hiervan is bekend, maar er is duidelijk een tijdelijke plek afgesproken vanwege het vooruitzicht van woningbouw. Er wordt ook gekeken op welke plek in de stad hier een vervolg aan kan worden gegeven. Het nakomen van de afspraken voor woningbouw leveren na aftrek van de kosten circa 6,5 ton op. Afzien van de woningbouwontwikkeling zou betekenen dat we die opbrengsten mislopen en daar bovenop mogelijk een claim van de ontwikkelaar kunnen verwachten.

Gezien alle overwegingen die al uiteen worden gezet in de brief overheerst bij de fracties van de VVD en het CDA het gevoel dat in principe wel duidelijk is dat het afblazen van het woningbouwproject de reputatie van een betrouwbare gemeente schaadt, veel inkomsten worden misgelopen en dat het ten koste gaat van de ambities op het gebied van gezinswoningen. Ook voor het college lijkt dit geen optie.

De fracties van VVD en CDA maken zich, naast dit specifieke geval, in het algemeen zorgen over de uitvoering van het tijdelijk gebruik van terreinen. Wij zijn voorstander van tijdelijk gebruik als er geen directe plannen zijn. Bij dat tijdelijk gebruik worden echter ook duidelijke afspraken gemaakt: het gebruik vindt plaats tegen geringe kosten en gunstige voorwaarden voor de tijdelijke gebruiker, met als strikte voorwaarde dat de gebruiker het terrein verlaat als de gemeente het in gebruik wil nemen.

Naar aanleiding hiervan stellen de fracties van de VVD en het CDA de volgende vragen:

Vraag aan het College - Vragen over Tuin in Stad

1. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA dat de betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van de gemeente onder druk komt te staan als ze gemaakte afspraken niet na komt ?
2. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA een uitkomst waarbij de betrouwbare reputatie van de gemeente wordt geschaad, 6,5 ton aan inkomsten wordt misgelopen en een mogelijke schadeclaim kan incasseren, geen optie is? Zo niet, waarom niet?
3. Een maatschappelijke kosten- en batenanalyse voer je uit als alle opties nog open liggen. Is het voor het college een serieuze overweging om te stoppen met de ontwikkeling van woningbouw op deze plek?
4. Wanneer wegen de maatschappelijke kosten en baten van Tuin in stad, voor zover niet bekend, voor het college zwaarder dan het de gemaakte afspraken en ambitie voor de woningbouw?
5. Welk signaal denkt het college dat deze besluiteloosheid richting anderen die tijdelijk iets gebruiken geeft?
6. Is het college van plan een maatschappelijke kosten en baten analyse uit te voeren bij alle subsidierelaties en burgerinitiatieven? Zo, nee waarom niet en waarom in dit geval dan wel?
7. Hoeveel kost het uitvoeren van de maatschappelijke kosten- en batenanalyse en hoeveel betaalt 'Tuin in Stad' daar aan mee?

Namens de CDA fractie,
A. (Anne) Kuik

Namens de VVD fractie,
M.D. (Max) Blom



Onderwerp Vragen ex artikel 41 RvO CDA en VVD over Stand van zaken Tuin in de Stad

Steller Hiltje van der Wal

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 3678773 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5126203

Datum 14-07-2015 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen we u toekomen ons antwoord op de door mevrouw A. Kuik, CDA fractie en de heer M.D. Blom VVD fractie gestelde vragen over de stand van zaken Tuin in de Stad. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

1. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA dat de betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van de gemeente onder druk komt te staan als ze gemaakte afspraken niet na komt ?

We zijn van mening dat we gemaakte afspraken na moet komen om een betrouwbare en geloofwaardige partner te kunnen zijn. De vraag die wat ons betreft voor ligt is wat we met deze locatie doen. Daarover hebben we helder en duidelijk gecommuniceerd met de betrokken partijen.

2. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA een uitkomst waarbij de betrouwbare reputatie van de gemeente wordt geschaad, 6,5 ton aan inkomsten wordt misgelopen en een mogelijke schadeclaim kan incasseren, geen optie is? Zo niet, waarom niet?

We delen deze opvatting niet. We hebben in ons collegeprogramma aangegeven burgerinitiatieven te willen stimuleren. Om deze reden vinden we het van belang een zo zorgvuldig mogelijke afweging te maken op basis van voldoende informatie. Daarom hebben we besloten een onderzoek te laten verrichten naar de maatschappelijk kosten en baten van Tuin in de Stad. Met de resultaten van het onderzoek en de afspraken rondom de woningbouwontwikkeling naast elkaar moet een besluit op basis van zo goed mogelijk onderbouwde argumenten worden genomen.

3. Een maatschappelijke kosten- en batenanalyse voer je uit als alle opties nog open liggen. Is het voor het college een serieuze overweging om te stoppen met de ontwikkeling van woningbouw op deze plek?

We laten een effecten analyse uitvoeren voor het initiatief Tuin in de Stad. In de brief wordt dat een MKBA genoemd. In het onderzoek worden de kosten en baten van dit moment geïnventariseerd en beschreven. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek neemt ons college een besluit over de locatie aan de Friese Straatweg 137a.

4. Wanneer wegen de maatschappelijke kosten en baten van Tuin in stad, voor zover niet bekend, voor het college zwaarder dan het de gemaakte afspraken en ambitie voor de woningbouw?

In de effectenanalyse wordt een aantal zaken gemeten;

- activiteiten: welke activiteiten worden ondernomen en wat is het tastbare en telbare resultaat daarvan (output)
- investeerders: welke partijen leveren bijdragen die nodig zijn voor deze activiteiten?
- maatschappelijke effecten: welke meerwaarde is er voor de buurt/wijk en individuele deelnemers/bezoekers aan “Tuin in de Stad”
- incasseerders: welke partijen hebben mogelijk voordeel van deze effecten?

Op basis van deze uitkomsten zullen we een afweging maken. Op voorhand is niet precies aan te geven wanneer de resultaten zodanig zijn dat we op eerder genomen besluiten terug komen. Het is lastig om geld en maatschappelijke opbrengsten met elkaar te vergelijken. Toch willen we daarmee meer ervaring op doen. Omdat een afweging tussen geld en maatschappelijke opbrengsten in de toekomst vaker gemaakt zal moeten worden. Met dit onderzoek hopen we daaromtrent meer kennis te vergaren en deze kennis en ervaring in de toekomst in te kunnen zetten om burgerinitiatieven een kans te geven.

5. Welk signaal denkt het college dat deze besluiteloosheid richting anderen die tijdelijk iets gebruiken geeft?

Het initiatief heeft veel waardering gekregen van diverse partijen in de stad. Het is mede daarom belangrijk dat het college zorgvuldigheid betracht bij het nemen van een besluit. Betrokken partijen – waaronder Tuin in de Stad en de ontwikkelaar - zijn op de hoogte van het proces dat we doorlopen.

Collegebrief - Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO Stand van zaken Tuin in ...

Bladzijde

3 van 3

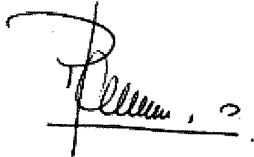
6. Is het college van plan een maatschappelijke kosten en baten analyse uit te voeren bij alle subsidierelaties en burgerinitiatieven? Zo, nee waarom niet en waarom in dit geval dan wel?

We zijn niet van plan bij ieder initiatief een maatschappelijke kosten baten analyse uit te laten voeren. Wel willen we met het onderzoek naar Tuin in de Stad een aantal ingrediënten verzamelen waarbij de afweging vooraf beter gemaakt kan worden. We zien het onderzoek ook als een instrument om in de toekomst een meer gedegen afweging te kunnen maken.

7. Hoeveel kost het uitvoeren van de maatschappelijke kosten- en batenanalyse en hoeveel betaalt 'Tuin in Stad' daar aan mee?

Het uitvoeren van het onderzoek kost €19.000,-. Tuin in de Stad draagt niet bij in de kosten van het onderzoek.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Collegebrief - Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO Stand van zaken Tuin in ...

BIJLAGE

Aan het college van Burgemeester en Wethouders

Groningen, 4 juli 2015,

Betreft schriftelijke vragen ex art 41 reglement van orde inzake de stand van zaken 'Tuin in stad'

Geacht college,

De locatie aan de Friesestraatweg 137a is door de gemeente aangekocht om woningbouw op te laten ontwikkelen. Het college heeft een afspraak gemaakt tot tijdelijk gebruik van het terrein voor het burgerinitiatief 'Tuin in Stad', zodat in de tijd voor de start van de woningbouw het terrein nuttig kon worden gebruikt en om een plek te geven aan het burgerinitiatief.

Het college geeft aan dat er met de ontwikkelaars een mondelinge overeenstemming is op hoofdlijnen over het koopcontract. Er zijn kosten voor beide partijen gemaakt ten behoeve van o.a. grondonderzoek en studies. Het college wil echter nog niet handelen naar de afspraken die ze zelf heeft gemaakt, omdat het college ziet dat het burgerinitiatief goed loopt.

Het burgerinitiatief en het succes hiervan is bekend, maar er is duidelijk een tijdelijke plek afgesproken vanwege het vooruitzicht van woningbouw. Er wordt ook gekeken op welke plek in de stad hier een vervolg aan kan worden gegeven. Het nakomen van de afspraken voor woningbouw leveren na aftrek van de kosten circa 6,5 ton op. Afzien van de woningbouwontwikkeling zou betekenen dat we die opbrengsten mislopen en daar bovenop mogelijk een claim van de ontwikkelaar kunnen verwachten.

Gezien alle overwegingen die al uiteen worden gezet in de brief overheerst bij de fracties van de VVD en het CDA het gevoel dat in principe wel duidelijk is dat het afblazen van het woningbouwproject de reputatie van een betrouwbare gemeente schaadt, veel inkomsten worden misgelopen en dat het ten koste gaat van de ambities op het gebied van gezinswoningen. Ook voor het college lijkt dit geen optie.

De fracties van VVD en CDA maken zich, naast dit specifieke geval, in het algemeen zorgen over de uitvoering van het tijdelijk gebruik van terreinen. Wij zijn voorstander van tijdelijk gebruik als er geen directe plannen zijn. Bij dat tijdelijk gebruik worden echter ook duidelijke afspraken gemaakt: het gebruik vindt plaats tegen geringe kosten en gunstige voorwaarden voor de tijdelijke gebruiker, met als strikte voorwaarde dat de gebruiker het terrein verlaat als de gemeente het in gebruik wil nemen.

Naar aanleiding hiervan stellen de fracties van de VVD en het CDA de volgende vragen:

Collegebrief - Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO Stand van zaken Tuin in ...

1. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA dat de betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van de gemeente onder druk komt te staan als ze gemaakte afspraken niet na komt ?
2. Deelt het college de opvatting van de fracties van de VVD en het CDA een uitkomst waarbij de betrouwbare reputatie van de gemeente wordt geschaad, 6,5 ton aan inkomsten wordt misgelopen en een mogelijke schadeclaim kan incasseren, geen optie is? Zo niet, waarom niet?
3. Een maatschappelijke kosten- en batenanalyse voer je uit als alle opties nog open liggen. Is het voor het college een serieuze overweging om te stoppen met de ontwikkeling van woningbouw op deze plek?
4. Wanneer wegen de maatschappelijke kosten en baten van Tuin in stad, voor zover niet bekend, voor het college zwaarder dan het de gemaakte afspraken en ambitie voor de woningbouw?
5. Welk signaal denkt het college dat deze besluiteloosheid richting anderen die tijdelijk iets gebruiken geeft?
6. Is het college van plan een maatschappelijke kosten en baten analyse uit te voeren bij alle subsidierelaties en burgerinitiatieven? Zo, nee waarom niet en waarom in dit geval dan wel?
7. Hoeveel kost het uitvoeren van de maatschappelijke kosten- en batenanalyse en hoeveel betaalt 'Tuin in Stad' daar aan mee?

Namens de CDA fractie,
A. (Anne) Kuik

Namens de VVD fractie,
M.D. (Max) Blom

Collegebrief - Stand van zaken Tuin in de Stad



Telefoon (050)3678773/ Hiltje van der Wal
Onderwerp Stand van zaken 'Tuin in de Stad'

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum	Bijlage(n)	Ons kenmerk
Uw brief van 2 juli 2015	-	5080808
		Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 mei 2013 informeerden wij uw Raad per brief over het voornemen om de locatie Friesestraatweg 137a uit te geven ten behoeve van projectmatige woningbouw. Het terrein is beter bekend als de locatie van het burgerinitiatief 'Tuin in de Stad'.

De locatie aan de Friesestraatweg is door ons aangekocht met het voornemen om woningen te bouwen. Deze binnenstedelijke plek is zeer geschikt voor gezinswoningen, een doelgroep die we graag willen faciliteren. In 2009 werden al plannen voor deze plek gemaakt in het kader van de manifestatie 'Intense laagbouw'. In het najaar van 2012 zijn twee marktpartijen door de gemeente uitgenodigd om de ruimtelijke en financiële haalbaarheid voor wonen op deze locatie te toetsen. Het plan van VDM/Frisoplan en NON architecten kwam als beste naar voren en met VDM is verder gewerkt aan de woningbouwplannen voor deze locatie. Om in het voorjaar van 2016 met de bouw van de gezinswoningen te kunnen starten zou de bruikleenovereenkomst met 'Tuin in de Stad' eind 2015 begin 2016 op z'n laatst beëindigd moeten worden.

Mondeling is overeenstemming op hoofdlijnen over het koopcontract. Er zijn kosten gemaakt door beide partijen ten behoeve van o.a. grondonderzoek en studies. De verwachte opbrengst van het terrein zal na aftrek van kosten ca. 6,5 ton bedragen. Eventueel afzien van de woningbouwontwikkeling kan mogelijk leiden tot een claim van de ontwikkelaar.

Het terrein is in 2009, in afwachting van herontwikkeling, tijdelijk verhuurd aan het initiatief 'Tuin in de Stad'. De afspraak in 2009 was het terrein te gebruiken voor tuincentrum gerelateerde activiteiten voor een maximale periode van 3 jaar. In 2011 is de huurovereenkomst op verzoek van gebruikers omgezet in een

Collegebrief - Stand van zaken Tuin in de Stad

Volgvel 1

bruikleenovereenkomst. Het gebruik leverde niet de benodigde middelen op om de huur te kunnen voldoen. De verschuldigde huur is de gebruikers kwijtgescholden, waardoor het gebruik kon worden voortgezet. Met de initiatiefnemers is een contract opgesteld, vergelijkbaar met de contracten zoals ze vaak met Carex worden overeengekomen, met een opzegtermijn van 3 maanden. In de meeste gevallen wordt met gebruikers een vorm van tegenprestatie afgesproken, dat is bij Tuin in de Stad niet het geval.

‘Tuin in de Stad’ biedt plaats aan vrijwilligers die het terrein onderhouden. Daarnaast vinden er op de locatie verschillende kleinschalige activiteiten, evenementen en bijeenkomsten plaats. Van nationale buitenspeeldagen tot activiteiten voor dementerende ouderen. Initiatiefnemer heeft aangegeven graag op de locatie te willen blijven. Volgens de initiatiefnemer en gebruikers zijn de activiteiten en evenementen die op dit terrein plaatsvinden van grote waarde geworden voor de verschillende gebruikers en gebruikersgroepen.

Ons college waardeert het initiatief en wil graag meedenken over een oplossing maar wil ook graag woningen bouwen. Inmiddels hebben we de mogelijkheden verkend om het initiatief te behouden op de locatie door bv. het naastliggende terrein van woningbouwcorporatie Lefier bij de ontwikkeling te betrekken. Ook is gekeken of de activiteiten samen met woningbouw op de huidige locatie zouden kunnen passen. Beide opties blijken niet realistisch.

Met initiatiefnemer is gekeken naar alternatieve locaties. Er zijn andere plekken in de stad waar de activiteiten van Tuin in de Stad een plaats kunnen krijgen. ‘Tuin in de Stad’ geeft aan dat activiteiten grotendeels gebiedsgebonden zijn en verplaatsen zou betekenen dat veel mensen die nu van de voorziening gebruik maken dat daarna niet meer kunnen of willen. Tevens is de vraag of ‘Tuin in de Stad’ zelf een nieuwe start wil maken op een andere plek. Voortzetten van het initiatief op deze plek vraagt investeringen in bebouwing en inrichting. De huidige bebouwing voldoet voor de tijdelijkheid, maar zal voor de langere termijn de nodige aanpassingen vragen. Dat geldt ook voor afspraken met betrekking tot huur voor de locatie.

De gemeente draagt ‘Tuin in de Stad’ en de initiatiefnemer een warm hart toe. Vandaar dat we niet over een nacht ijs gaan maar een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse laten maken. Om zo zorgvuldig mogelijk een afweging te kunnen maken. Daarnaast denken we in de toekomst dat dit onderzoek naar maatschappelijke kosten en baten als voorbeeld zou kunnen dienen voor de besluitvorming rond andere burgerinitiatieven.

Collegebrief - Stand van zaken Tuin in de Stad

Volgvel 2

In februari 2015 is Breuer Institute gevraagd om een eerste offerte uit te brengen. Op verzoek van 'Tuin in de Stad' zijn gemeente en 'Tuin in de Stad' gezamenlijk opdrachtgever voor het onderzoek. Eveneens op verzoek van 'Tuin in de Stad' is Jochem Deuten als tweede expert betrokken, met name om de kennis van de 'effectenarena' in te brengen. De effectenarena is een middel om snel en zo compleet mogelijk de waarde die de verschillende stakeholders aan het initiatief toekennen in kaart te brengen. Op die manier kunnen verschillende 'kosten en baten' voor betrokkenen en bv. omwonenden in kaart worden gebracht. Het gaat dan vooral om waarden die niet in geld uit te drukken zijn. Het is helaas niet gelukt met om met 'Tuin in de Stad' tot afspraken te komen over een uitvoering van de effectenarena vóór de komende vakantieperiode.

Op 17 juni heeft bureau Breuer met Tuin in de Stad afgesproken het voorgestelde plan van aanpak uit te voeren. Op verzoek van 'Tuin in de Stad' is een begeleidingscommissie bestaande uit 3 betrokkenen vanuit 'Tuin in de Stad' en 3 gemeente ambtenaren ingesteld.

Breuer en Deuten organiseren de effectenarena begin september, waarna aanvullende gesprekken worden gevoerd. Onderzoek en rapport verwacht men in oktober 2015 te kunnen afronden.

Het college hecht aan een zo zorgvuldig mogelijke afweging waar het gaat om het faciliteren van burgerinitiatieven. Daarin speelt het onderzoek naar de maatschappelijke kosten en baten een belangrijke rol. Daarnaast willen we als stad aan zoveel mogelijk mensen een passend woonklimaat bieden, daarin kan de woningbouw op deze locatie een bijdrage leveren. En we willen graag als gemeente een betrouwbare partner zijn voor alle partijen in de stad, voor burgers en voor ondernemers. Eind 2015 zullen we daarom bij uw raad terug komen met de uitkomsten van het MKBA onderzoek. En onze definitieve afweging en keuze voor de toekomstige bestemming van de locatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Raadsvoorstel



Onderwerp **Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein**

Registratienr. 5204957 Steller/telnr. L. Hellinga/ 8686 Bijlagen 0

Classificatie	● Openbaar ○ Geheim		
	□ Vertrouwelijk		
Portefuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie	R&W 9-9-2015

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

1. een investeringskrediet Zeefgebouw van € 393.000,-- te verlenen en deze te dekken voor € 293.000,-- uit het Bouwoffensief 2015 en voor € 100.000,-- uit ISV 2014;
2. de gemeentebegroting 2015 te wijzigen.

Samenvatting

Op 25 september 2013 heeft uw raad het kader voor het tijdelijke gebruik van het Suikerfabrieksterrein vastgesteld. Dit kader heeft er uiteindelijk toe geleid dat op 20 april 2015 een overeenkomst is gesloten met Exploitatie Suikerunie terrein bv (Ploeg ID3) om het terrein tot 30 april 2030 te verhuren. Afgelopen voorjaar is een vliegende start gemaakt met de voorbereidingen voor het lustrum van Vindicat. Hiermee is een aantal eerste investeringen mogelijk gemaakt.

In dit voorstel wordt de raad voorgesteld om verder te investeren in het zeefgebouw op het suikerunieterrein. Met deze investering kan er een vervolg worden gegeven aan de exploitatie van het terrein vanuit het zeefgebouw en kan het zeefgebouw ook in de winter worden gebruikt.

B&W-besluit d.d.: 25 augustus 2015

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Na afronding van de prijsvraag heeft u op 25 september 2013 het kader vastgesteld voor het tijdelijke gebruik van het Suikerunie terrein. Daarmee heeft u groen licht gegeven voor de voorbereiding en vorming van een maatschappelijke onderneming voor de (tijdelijke) ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein. U heeft verder besloten een kwartiermaker aan te stellen die de contouren van de maatschappelijke onderneming uit zou werken inclusief de juridische, planologische en financiële kaders. Ook zou, in samenspraak met marktpartijen, het businessplan verder moeten worden verfijnd.

In eerste instantie heeft ons college het spoor van de maatschappelijke onderneming opgepakt. Maar bij de uitwerking bleek dit op een aantal juridische, praktische alsook financiële bezwaren te stuiten. In juli 2014 hebben wij besloten partijen uit te nodigen om een voorstel te doen voor het beheer van het voorterrein van het Suikerunieterrein. Wij hebben u daarover schriftelijk geïnformeerd in juli en november 2014. Uiteindelijk hebben twee partijen van deze uitnodiging gebruik gemaakt. Aan de hand van een voorstel, een presentatie en een gesprek hebben we begin dit jaar een keuze gemaakt voor Ploeg ID3.

Op 20 april 2015 is een samenwerkingsovereenkomst en een huurcontract afgesloten met Exploitatie Suikerunie Terrein bv, de entiteit die door Ploeg ID3 en partners is opgericht voor het beheer van het Suikerunieterrein. De gemeente en Ploeg ID3 ervaren grote belangstelling bij ondernemers, maatschappelijke organisaties en nieuwe initiatieven om zich op het terrein te vestigen. Geïnteresseerde partijen herkennen de potentie van het gebied, willen graag pionieren en zien het Suikerunie terrein als knooppunt tussen verschillende typen economie, tussen verschillende delen van de stad en tussen stad en ommeland.

Het lustrumfeest van Vindicat heeft er voor gezorgd dat er een aantal investeringen voor de toekomst kon plaatsvinden. Door Ploeg ID3 is de toegankelijkheid en brandveiligheid van het gebouw aanmerkelijk verbeterd. Hierdoor zijn zowel het terrein als het zeefgebouw geschikt gemaakt voor fors hogere bezoekersaantallen.

Naast deze grote activiteit op het terrein, heeft ook het Kindertimmerdorp Groningen dit jaar weer plaatsgevonden aan de voorzijde van het zeefgebouw en vindt momenteel de fototentoonstelling Noorderlicht plaats in het gebouw.

Recent is ook bekend geworden dat Paradigm zich wenst te vestigen op het voorterrein. Wij staan vooralsnog positief ten opzichte van dit genomen initiatief en zien de verdere uitwerking daarvan tegemoet. De mogelijkheden en beperkingen van het Suikerunieterrein als evenementenlocatie zullen dit najaar nader worden uitgewerkt in een locatieprofiel.

Door Ploeg ID3 – als beheerder van het terrein - is het lustrumfeest van Vindicat beschouwd als start van de tijdelijke activiteiten op het terrein. Met name het zeefgebouw is het belangrijkste goed dat de beheerder van het terrein momenteel kan aanbieden. Ploeg ID3 is momenteel met ons in overleg om na afronding van het lustrumfeest het zeefgebouw geschikter te maken voor exploitatiedoelinden. Zonder deze investering in het zeefgebouw is verdere exploitatie van het gebouw niet mogelijk. In het overleg met ons worden nadrukkelijk de cultuur historische waarden van het zeefgebouw betrokken.

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein



De huidige staat van het zeefgebouw is dusdanig dat evenementen slechts in de zomer plaats kunnen vinden en ook dan worden afzonderlijke evenementen geconfronteerd met hoge initiële investeringen. Om de maatschappelijke en economische potentie van het gebouw te benutten zijn ook verwarming, isolatie en basisnutsvoorzieningen in het hele gebouw noodzakelijk.

Om het gebouw en daarmee het Suikerunie terrein daadwerkelijk de gewenste functie te laten vervullen, zijn aanvullende investeringen nodig in het gemeentelijke gebouw. Ploeg ID3 heeft in het bidbook en business case een eerste raming van noodzakelijk grootschalig onderhoud opgenomen. Sindsdien is proefondervindelijk en in overleg met gemeentelijke afdelingen VTH en EZ gebleken dat meer investeringen noodzakelijk zijn om de gebouwen voor nu en voor de toekomst te blijven gebruiken voor de beoogde exploitatiedoelinden.

Ploeg ID3 heeft naast de eigen ervaringen en de ervaringen van Vindicat, ook diverse culturele ondernemingen en organisaties in Groningen geconsulteerd over de noodzakelijke aanpassingen aan het zeefgebouw. Uitkomst is dat minimaal het volgende noodzakelijk is:

- vloerverwarming op de verdieping, inclusief egalisatie van de verschillende vloerniveaus
- isolatie van het dak, inclusief maatregelen tbv akoestiek en geluidsoverlast
- krachttrooppunten
- wateraanvoer en -afvoerpunten
- (brand-)veiligheid van het gebouw
- versteviging / behoud glazenwand, zodat verantwoord gebruik van beide ruimtes mogelijk is
- ontwikkelen werkplekken voorkant zeefgebouw

Deze investeringen zijn op hoofdlijnen reeds benoemd in het bidbook van Ploeg ID3. Met het bidbook heeft Ploeg ID3 de tender gewonnen voor het 15-jarige beheer van het voorterrein.

Strekking van dit raadsvoorstel is dat de noodzakelijke basisinvesteringen in het gebouw kunnen gaan plaatsvinden, waarna initiatieven uit de markt vervolgens gebruik kunnen maken van het Zeefgebouw.

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Kader

Gemeente Groningen en Ploeg ID3 streven naar het activeren van de cultuurhistorische waarde van de gebouwen op het Suikerunie terrein. Evenementen en manifestaties maken dit bijzondere bezit van de stad voelbaar en tastbaar voor alle stadjes. Tegelijkertijd dragen evenementen en manifestaties bij aan het versterken van het innovatieve, creatieve en duurzame imago van Groningen. Daarmee leveren deze evenementen een bijdrage aan de verdere economische en sociale ontwikkeling van Groningen.

Gelijktijdig wordt ook gewerkt aan een lange termijn visie voor het gehele terrein. Deze visie vormt de lange termijn basis voor gemeentelijke investeringen in de basis infrastructuur ter ontsluiting van het terrein en de aansluiting van het terrein op de stad. Zonder deze basis investeringen in nutsvoorzieningen en infrastructuur op het terrein, maakt het terrein in termen van functionaliteit nog altijd geen deel uit van de stad. Het is onze overheidsverantwoordelijkheid om met investeringen in de infrastructuur marktpartijen te interesseren voor het gebied.

De visie dient gelijktijdig de basis te vormen voor de markt om toekomstige investeringen te plegen op het terrein. De bedoeling is dat deze visie rond de jaarwisseling aan u wordt aangeboden met een financieel voorstel voor de overige 'no regret' investeringen in de basis infrastructuur.

Argumenten en afwegingen

Het gemeentelijk verdienmodel van het tijdelijke beheer is mede afhankelijk van de grootte van de omzet die Ploeg ID3 kan behalen met tijdelijke beschikbaarstelling van het terrein incl. opstallen. Het zeefgebouw is het belangrijkste gebouw dat geëxploiteerd kan worden voor diverse doeleinden. Naar verwachting verdient de gemeente de initiële investering terug binnen de tijdelijke beheertermijn.

Begin 2015 heeft Ploeg ID3 de uitgeschreven tender naar beheer van het terrein gewonnen. Vervolgens zijn er diverse overeenkomsten opgesteld om het tijdelijke beheer voor 15 jaar te verankeren.

Financiële consequenties

Investeringen Zeefgebouw	
Vloerverwarming Zeefgebouw	€ 80.000,00
Kachel	€ 75.000,00
Dak Zeefgebouw (excl. PV panelen GRESO)	€ 113.000,00
Overige aanpassingen Zeefgebouw	€ 35.000,00
Water Stroom en riolering in Zeefgebouw	€ 90.000,00
Subtotaal	€ 393.000,00

Door de activiteiten van Vindicat heeft PloegID3 zoals eerder vermeld de mogelijkheid genomen om in plaats van tijdelijke maatregelen in het gebouw het gebouw definitief geschikt te maken voor grote groepen. Deze maatregelen zijn in nauw overleg met ons genomen. De investering was in totaal € 265.000,- waarvan € 200.000,- via een lening van het SvN en het inzetten van de huurinkomsten van Vindicat á € 65.000,- als investering in het gebouw. Deze investering is gedragen door de beheerder van het terrein.

In de samenwerkingsovereenkomst met de beheerder is afgesproken dat er uiteindelijk een taakstellende kredietfaciliteit ter hoogte van € 1.588.000 zal komen. Dit totaalkrediet is bedoeld voor de gemeentelijke (basis)investeringen op het terrein en het gebouw die benodigd zijn zodat de beheerder het terrein kan gebruiken. Het grootste deel van deze investeringen is gericht op de benodigde infrastructuur (ca € 1,1 miljoen) met name riolering en energie. Deze kredietaanvraag is een eerste stap naar het totaalkrediet, welke ook aan de raad zal worden voorgelegd.

Het zeefgebouw en een gedeelte van het terrein is weer aangesloten op het riool door middel van een extra investering van € 95.000,-. Deze investering kwam dit jaar ten laste van het structurele budget van € 1,6 miljoen voor het Suikerunieterrein. Hiervan gaat ongeveer € 1,2 miljoen naar rente.

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Voor het overige beheer resteerde nog een bedrag van bijna € 400.000,- . Hiervan is € 100.000,- beschikbaar gesteld voor het maken van de lange termijn visie. Resteerde voor OZB, nutsvoorzieningen, investeringen, beheer (inclusief de gemeente uren) nog een kleine 3 ton.

Op dit moment houden wij rekening met een overschrijding aan het einde van dit jaar. Deze overschrijding betreft € 150.000,- die wordt veroorzaakt door een overschrijding op het aantal uren die beschikbaar waren voor de beheertaken die we tot voor kort hadden als gemeente, maar die nu zijn overgedragen aan ID3 en verder heeft de gemeente om het lustrum van Vindicat mogelijk te maken een aantal investeringen naar voren moeten trekken op gebied van nutsvoorzieningen en sanitair. Daarnaast staan nog een aantal opgelegde OZB-heffingen open uit de jaren 2011, 2012, 2013 en 2014 voor een bedrag van € 250.000,-. Dit leidt in 2015 ook tot een overschrijding.

Tenslotte is de afgelopen jaren gebleken dat er geregeld onverwachte zaken optreden. Wij houden rekening met mogelijkheid dat deze zich ook in de tweede helft van 2015 nog voor kunnen doen. U wordt hier nader over geïnformeerd middels Voortgangsrapportage II. Voor 2016 dient het structurele budget van € 1,6 mln taakstellend te zijn.

Kortom, naast de investeringen op en om het zeefgebouw is Ploeg ID3 de afgelopen 6 maanden volop aan de slag gegaan om het terrein onder de aandacht te brengen bij een breed publiek en zijn er in de verdere uitwerking mooie verbindingen ontstaan met de stad, op cultureel, onderwijs, ondernemerschap en op stedenbouwkundig niveau.

Exploitatie opzet van het zeefgebouw 2016

Totaal is het gebouw ongeveer 4000 m2 waarvan de 2000m2 op de verdieping het meest geschikt is voor het organiseren van evenementen. De prognose van de huur inkomsten voor het zeefgebouw zijn als volgt ingeschat door de Ploeg ID3.

Wolkenfabriek	€ 12.000,- per jaar een en ander afhankelijk van de omzet
Grote evenementen	€ 28.000,- per evenement € 7.000,- 4x per jaar
Noorderlicht	€ 10.000,-
Markten	€ 20.000,- per markt € 5.000,- 4x per jaar
Bedrijf en school feesten	€ 12.000,- per jaar totaal
Overige	<u>€ 20.000,-</u> per jaar

€102.000, per jaar aan bruto inkomsten zeefgebouw

Toevoeging flex kantoren en overige bedrijfsruimte volgt in 2016 opdat ook deze ruimten verhuurd kunnen gaan worden.

Opbrengsten gemeente

De huurprijs van het gehuurde voorterrein incl. opstallen wordt berekend als een percentage van de jaarlijks door huurder ontvangen onderhuur en eventuele andere inkomsten uit de exploitatie van het gehuurde. Dit percentage is de eerste vier jaar 0 procent en neemt dan toe van 0,13 % in jaar 5 tot uiteindelijk 21,8 procent in jaar 15.

Toelichting op dekkingsbronnen

1. middelen bouwoffensief 2015.

Beschikbaar voor het Bouwoffensief 2015 is € 1.763.000,-. Van dit bedrag is heden nog 372.000 beschikbaar, van waaruit 293.000 uit bouwen in stad (onderdeel cofinanciering) wordt ingezet voor dit krediet.

2. ISV 2011-2014

In 2011 is door uw raad besloten om € 1 miljoen beschikbaar te stellen voor de tijdelijke ontwikkelingen op het suikerunieterrein. Hiervan is inmiddels 8 ton besteed. Met dit voorstel wordt € 100.000 aangewend voor investeringen in het zeefgebouw.

Raadsvoorstel - Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein

Kantoor PvanB architecten in het zeefgebouw



Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Zeefgebouw Suikerunieterrein

Betrokken directie	B&O
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
02.4 Overige Economie en Werkgelegenheid	393	393	0
Totalen begrotingswijziging	393	393	0

Overige ontwikkelingen

Op de overige delen van het Suikerfabriekterrein wordt ook gewerkt aan de eerste initiatieven. Zo heeft Terra als een fors gedeelte van het aan hun verhuurde terrein in gebruik genomen. Terra heeft op dit moment het Suikerunieterrein betrokken in een aantal aanvragen voor Europese programma's op het gebied van voedsel. Daarin wordt nadrukkelijk met de gemeente samengewerkt. Met andere initiatieven wordt terughoudend omgegaan in afwachting van de lange termijn visie waar momenteel aan gewerkt wordt.

Vervolg

Nadat uw raad heeft besloten tot het verlenen van het krediet, zullen de werkzaamheden aanvangen. Op dit moment wordt gewerkt aan een lange termijn visie voor het gehele terrein. De bedoeling is dat deze visie rond de jaarwisseling aan u wordt aangeboden met een financieel voorstel voor de overige investeringen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Peter den Oudsten

de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling ...

Raadsvoorstel



Onderwerp **Transitie Maatschappelijk Vastgoed Beijum; ontwikkeling Derdengebouw**
Registratienr. 5117420 Steller/elnr. Geert Jan Koers/ 4444 Bijlagen 0

Classificatie	☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	Van der Schaaf Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit de projectoverstijgende kosten voor de huisvesting van WIJ Beijum en MFC (onrendabele top) van € 600.000,-- te dekken uit een voorbeslag op het Extra Beleid begroting 2016.

Samenvatting

WIJ-team Beijum is als eerste WIJ-team in onze stad actief. Om een volgende stap te zetten in de ontwikkeling van dit team is zij op zoek naar een locatie van waaruit in gezamenlijkheid kan worden gewerkt. Gekeken is of er een win-win situatie ontstaat als deze huisvesting als deze huisvesting gekoppeld wordt aan de nieuwbouw van verpleeghuis Innersdijk aan het plein in Beijum-Oost (Claremaheerd).

Het terrein van het gesloopte verpleeghuis ligt al een aantal jaren braak. De voorbereiding van de bouw van het nieuwe Innersdijk aan dit plein was gestagneerd maar Zorggroep Groningen is momenteel volop bezig met planontwikkeling.

Een gezamenlijk plan van de Zorggroep Groningen en Christelijke Woningstichting Patrimonium voorziet in nieuwbouw van Innersdijk en de bouw van een Derdengebouw. In dit Derdengebouw is plaats voor wijkfuncties op de begane grond met daarboven woningen voor senioren en mensen met een verstandelijke beperking. Het biedt de kans om het WIJ-team en het buurtcentrum te huisvesten in het Derdengebouw. De verwachting is dat de nieuwbouw medio 2016 start.

Voor de wijk Beijum is het van essentieel belang dat deze functies worden samengevoegd aan het plein Beijum-Oost om versnippering en dreigende risico's - zoals leegstand en daardoor verloedering - voor de wijk te voorkomen. Dit past ook goed in de oorspronkelijke gedachte van de herstructurering van het winkelplein Beijum-Oost. De ontwikkeling van het Derdengebouw creëert daarmee de gewenste noodzakelijke verbinding van de functies zorg, welzijn en participatie.

De keuze voor het geven van deze impuls aan de wijk Beijum en met name voor Oost brengt met zich mee dat er vanwege de centrale huisvesting van functies van WIJ Beijum er extra projectoverstijgende kosten gemaakt moeten worden (een zogenaamde onrendabele top). Omdat het huidige WIJ team Beijum z.s.m. integraal (tijdelijk) gehuisvest moet worden - in het belang van de ontwikkeling van het team - , vragen wij uw raad vooruitlopend op de integrale afweging bij de begroting 2016, deze kosten van € 600.000,-- middels een voorbeslag op het Extra Beleid, begroting 2016 te dekken.

Dit voorbeslag is nodig om het kwetsbare Beijum-Oost van een belangrijke impuls te voorzien, het sluitstuk van de sociale wijkvernieuwing.

B&W-besluit d.d.: 25 augustus 2015

Raadsvoorstel - Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling ...

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

WIJ-team Beijum is het eerste wij-team dat in onze stad van start ging en is momenteel nadrukkelijk op zoek naar een plek in de wijk van waaruit integraal en efficiënt de ondersteuning kan worden aangeboden. Voorliggend voorstel ligt nú, vooruitlopend op de begroting, voor om verder te kunnen met zowel de ontwikkeling van WIJ-team Beijum als de ontwikkeling van Innersdijk, zodat voor beide (verdere) stagnatie wordt voorkomen. Doel van dit voorstel is daarmee het geven van een impuls aan zowel de doorontwikkeling van het WIJ-team als de wijkontwikkeling. Ook komt met dit voorstel duidelijkheid over de mate waarin het WIJ-team moet investeren op de tijdelijke locatie.

In Beijum-Oost is het verpleegtehuis Innersdijk (eigendom van Zorggroep Groningen) in het voorjaar van 2012 gesloopt omdat het gebouw niet meer voldeed aan de normen. Er is een nieuwbouwplan ontwikkeld waarvan ook een Derdengebouw deel uitmaakt. De gedachte is om in dit Derdengebouw op de begane grond wijkfuncties onder te brengen met erboven woningen. De plannen voor het nieuwe Innersdijk zijn gestagneerd door wijzigingen in de sociale wetgeving en het onderzoek naar het aardbevingsbestendig bouwen. Inmiddels is er duidelijkheid en is de planvorming weer opgestart. Het Derdengebouw dat door Patrimonium ontwikkeld gaat worden is een uitstekende plek voor het WIJ - team Beijum in combinatie met een nieuw Multifunctioneel Buurtcentrum. Deze ontwikkeling is een prachtige kans - én eigenlijk een must - om de ontwikkeling van Beijum-Oost een essentiële impuls te geven en versnippering van functies in de wijk te voorkomen. Het project kan echter niet zonder onrendabele top gerealiseerd worden, omdat het WIJ-team tijdelijk elders wordt ondergebracht.

Kader

- het programma WIJ Groningen
- het gebiedsprogramma 2015 voor Oost en het wijkperspectief Beijum

Argumenten en afwegingen

In een eerdere fase zijn de verschillende mogelijkheden van huisvesting van de betreffende functies onderzocht en met elkaar vergeleken. Daar zijn twee haalbare opties uitgekomen; optie 1: ontwikkeling van het Derdengebouw en optie 2: revitalisering van de Doefmat (Isebrandtsheerd). Zie kaartje hieronder. Beide opties zijn gewogen en de ontwikkeling van het Derdengebouw gekoppeld aan de ontwikkeling van Innersdijk geniet onze voorkeur. Niet alleen om de financiële voordelen van de schaalvergroting van de bouwopdracht te kunnen incasseren, maar ook om ervoor te zorgen dat aan Plein Oost geïntegreerd zorg- en ondersteuningsfuncties worden samengebracht. Het verbinden van de functies zorg, welzijn en participatie vergroot de mogelijkheid om integraal samen te werken en vernieuwing in het aanbod te ontwikkelen (zoals een zorghotel).

Daarnaast geven we bij de ontwikkeling van het Derdengebouw een positieve en belangrijke impuls aan de wijk Beijum en dan met name aan het kwetsbare Beijum-Oost. Het is een unieke kans voor de gemeente om mee te werken aan een investering op een plek die dat nodig heeft om verder tot ontwikkeling te komen. Het Derdengebouw is een plein afsluitend gebouw, waardoor het plein een besloten, vriendelijk karakter krijgt. Het biedt veel mogelijkheden om elkaar te ontmoeten. Beijum-Oost kan een impuls in de richting van het versterken van de civil society heel goed gebruiken. De komst van het WIJ-team levert namelijk een nieuwe aanloop van bezoekers op. Daarbij is een grote rol weggelegd voor het MFC dat ook op de begane grond een plaats krijgt. Elkaar ontmoeten wordt hierdoor een vanzelfsprekendheid.

We hebben de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in Beijum-Oost met o.a. de herstructurering van winkelplein Beijum-Oost, maar dat heeft nog onvoldoende resultaat opgeleverd. We hebben hoge verwachtingen van deze impuls en zien het dan ook als het sluitstuk van de sociale wijkvernieuwing.

Al deze voordelen levert de revitalisering van de Doefmat niet op. De Doefmat ligt op een a-centrale plaats in Beijum-West. Omdat de publieksfuncties bij deze opties verspreid over de wijk zijn, lever het geen meerwaarde op. De broodnodige impuls aan Beijum-Oost wordt daarmee teniet gedaan. Bovendien biedt de omgeving van de Doefmat mogelijkheden voor herontwikkeling (bijvoorbeeld meergeneratiewoningen), waardoor het leegstandsrisico beperkt is.

Raadsvoorstel - Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling ...

De ontwikkeling van het Derdengebouw gekoppeld aan de ontwikkeling van Innersdijk geniet de voorkeur. Niet alleen om de financiële voordelen van de schaalvergroting van de bouwopdracht te kunnen incasseren, maar vooral om ervoor te zorgen dat aan Plein Oost geïntegreerd zorg- en ondersteuningsfuncties worden samengebracht.

De ontwikkeling van het Derdengebouw zal door Patrimonium opgepakt worden. Het Derdengebouw bestaat uit een begane grond met daarboven woningen. De gemeente (WIJ team) en het buurtcentrum huren de begane grond. De bovenliggende woningen zijn bestemd voor ouderen en voor mensen met een verstandelijke beperking. De huurkosten van het WIJ- team worden gedekt door de gemeentelijke exploitatie en die van het buurtcentrum door de gemeentelijke subsidie. Omdat wij het WIJ- team z.s.m. integraal willen huisvesten (op dit moment werken de WIJ medewerkers op twee verschillende locaties), kiezen we voor een tijdelijke huisvesting waar alle medewerkers - op korte termijn- gezamenlijk gehuisvest kunnen worden. Voormalige basisschool De Doefmat is hiervoor beschikbaar.

- de Doefmat moet verbouwd worden om geschikt te zijn als tijdelijke werk- en ontmoetingsruimte conform de werkwijze van de WIJ- team;
- het C/JG (deel van het WIJ - team) zit nu in het Gezondheidscentrum. Het nog lopende huurcontract moet afgekocht worden.
- verder zijn er extra verhuis-, inrichtings-, ICT kosten en een extra inrichting van de openbare ruimte nodig. Al deze project overstijgende kosten voor de tijdelijke huisvesting, kunnen niet uit de reguliere begroting van het Sociaal Domein gedekt worden en vormen daarom de onrendabele top van deze oplossing.

Argumentatie en afweging

Het gaat om een ontwikkeling die een positieve en belangrijke impuls aan de wijk Beijum geeft, met name Beijum-Oost. Het is een unieke kans voor de gemeente om mee te werken aan een investering op een plek die dat nodig heeft om tot ontwikkeling te komen. Het verbinden van de functies zorg, welzijn en participatie vergroot de mogelijkheid om integraal samen te werken en vernieuwing in het aanbod te ontwikkelen (zoals een zorghotel).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Tijdens het proces zijn de direct betrokken partners: Zorggroep Groningen, Patrimonium, huisartsen, bestuur Buurtcentra in Beijum (BIB), stadsdeelcoördinatie en het WIJ-team betrokken. Alle input is meegenomen en gewogen. De indirecte partijen zoals Bewonersorganisatie Beijum, Kerkelijk centrum de Bron zijn periodiek op de hoogte gesteld en hun inbreng is meegewogen tijdens het onderzoek en de uitwerking.

Financiële consequenties

Aan deze ontwikkeling aan het plein in Beijum Oost zijn projectoverstijgende kosten van € 600.000,-- verbonden.

Om het goed functioneren van het WIJ-team niet in gedrang te laten komen vragen we u alvast voorafgaand aan de begrotingsbehandeling in november deze middelen beschikbaar te stellen. Hiermee kunnen we het WIJ-team in Beijum zo snel mogelijk in één gebouw huisvesten wat ten goede komt aan het team en een goede ondersteuning aan de bewoners in Beijum.

Met de middelen starten we op korte termijn met een beperkte verbouwing van de Doefmat zodat het WIJ-team hier tot de nieuwbouw gereed is onderdak heeft. Indien niet voor het Derdengebouw aan plein Oost wordt gekozen is een extra investering noodzakelijk op locatie de Doefmat, zodat het WIJ-team daar voor langere tijd gehuisvest kan blijven. Het is in dat geval efficiënter in één keer over te gaan tot een totale verbouwing van de Doefmat.

Overige consequenties

-

Raadsvoorstel - Transitie maatschappelijk vastgoed Beijum ontwikkeling ...

Vervolg

We sluiten een samenwerkingsovereenkomst af met Patrimonium, Zorggroep Groningen, bestuur Buurtcentra in Beijum en de gemeente waarin de precieze afspraken geregeld worden. We starten z.s.m. met de verbouw van de Doefmat voor tijdelijke gebruik door het WIJ-team Beijum.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink