

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 april 2016

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

Datum: woensdag 6 april 2016
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 06-04-2016 \(pdf\)](#)
[2016-04-06 Verslag Besloten deel cie. Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)
[Verslag 6 april 2016 \(pdf\)](#)

A Algemeen deel

- A1. Opening en mededelingen
- A2. Vaststelling verslag
[2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)
- A3. Vaststelling agenda
- A4. Afspraken en planning
 - A4a. Besluitenlijst
[Bijlage - 2016-03-09 besluitenlijst Ruimte & Wonen \(pdf\)](#)
 - A4b. Lange termijn agenda
[Bijlage - LTA R&W april 2016 \(pdf\)](#)
 - A4c. Lijst initiatiefvoorstellen en moties
[Bijlage - IM-lijst R&W april 2016 \(pdf\)](#)
- A5. Conformstukken
 - a. Planontwikkeling Vuursteenlocatie
(raadsvoorstel 10-3-2016)
[Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie \(pdf\)](#)
[Geheime bijlage ex art 25 gemeentewet - Planontwikkeling Vuursteenlocatie \(pdf\)](#)
 - b. Bestemmingsplan Europapark herziening 2015
(raadsvoorstel 18-3-2016)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 6 april 2016

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015 (pdf)

- c. Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014
(raadsvoorstel 18-3-2016)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014 (pdf)
Bijlage 1 verbeelding (pdf)
Bijlage 2 zienswijze (Vetrouwelijk) (pdf)
Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk) (pdf)
- d. Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers
(raadsvoorstel 18-3-2016)
**Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijven-
park Rengers** (pdf)

A6. Ingekomen stukken

Bijlage - Lijst van ingekomen collegebrieven R&W april 2016 (pdf)

A7. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Uitgangspunten nieuwe Erfgoed nota
(collegebrief 19-2-2016)

Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen
(collegebrief 18-3-2016)

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota (pdf)

**Ingekomen stukken - Nr. 12 Reactie uitgangspunten nieuwe erfgoednota -
Bewonersvereniging Het A-kwartier** (pdf)

**Collegebrief - Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Gronin-
gen** (pdf)

B2. Initiatiefvoorstel 'Aanpak Groningse huisjesmelkers'
(initiatiefvoorstel van de SP 29-3-2016)

Initiatiefvoorstel Huisjesmelkers SP (pdf)

B3. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum
(raadsvoorstel 18-3-2016)

**Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde
Forum** (pdf)

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet (pdf)

Nr. 2 Geheime bijlage ex art. 25 Gemeentewet (pdf)

Nr. 3 Geheime bijlage ex art 25 Gemeentewet (pdf)

Sluiting

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 6 april 2016

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

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

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 06-04-2016

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

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 6 april 2016

Datum 5 april 2016 (i.v.m. gewijzigd agendavoorstel)

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 6 april 2016 om 20.00 uur in de oude raadzaal**.

A.4. Afspraken en planning

De LTA en IM lijst zijn geactualiseerd. Met uw goedkeuring worden de aanpassingen na de commissievergadering definitief aangepast.

Tevens is de besluitenlijst van 9 maart 2016 toegevoegd.

A.5. Conform

a. Planontwikkeling Vuursteenlocatie
(raadsvoorstel 10-3-2016)

Het past in het eerder vastgestelde beleid. Over de BEA bent u 6 januari jl. geïnformeerd. Er lijkt maatschappelijk draagvlak te zijn en het exploitatieresultaat is positief.

b. Bestemmingsplan Europapark herziening 2015
(raadsvoorstel 18-3-2016)

Bij dit bestemmingsplan is de zienswijze van één bedrijf in niet overgenomen. Verder zijn er geen bijzonderheden. Gevraagd wordt o.a. in te stemmen en krediet te verlenen.

c. Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014
(raadsvoorstel 18-3-2016)

Er is één zienswijze van een bewoner van de 200-serie., waarvoor wordt voorgesteld om deze op basis van de overwegingen niet over te nemen. Verder lijkt er sprake van voldoende draagvlak en zijn er geen bijzonderheden.

d. Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers
(raadvoorstel 18-3-2016)

Omdat de Wet op de gemeenschappelijke regelingen (Wgr) onlangs is gewijzigd moet de tekst van de gemeenschappelijke regelingen worden aangepast. Met de wijziging van de Wgr zijn in de planning- en control cyclus van gemeenschappelijke regelingen een aantal wijzigingen doorgevoerd, bedoeld om de invloed van deelnemers aan het samenwerkingsverband te versterken. Hiervoor is instemming van de raad nodig.

Bijlage - Uitnodigingsbrief RenW 06-04-2016

Inhoudelijk

B.1 Uitgangspunten nieuwe Erfgoednota (collegebrief 19-2-2016)

Het college wil graag met u van gedachten wisselen over de inhoud van de nieuwe erfgoednota, welke thema's vindt u belangrijk en waar moeten de komende jaren de prioriteiten worden gesteld. De dilemma's staan met name geformuleerd in Hdst.3 van de nota. Tevens wordt het proces en planning aangegeven tot en met vaststelling in het voorjaar 2017.

Hierbij kunt u indien gewenst ook de collegebrief 'Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen' van 18-3-2016 betrekken.

B.2 Initiatiefvoorstel 'Aanpak Groningse huisjesmelkers' (initiatiefvoorstel van de SP 29-3-2016)

De SP kiest ervoor om dit initiatiefvoorstel zonder pre-advies van het college aan u voor te leggen om geen verdere vertraging op te lopen.

Het college zal tegelijk met u het initiatief voorstel ontvangen. Tijdens de commissievergadering kan het college haar wensen- en bedenkingen aangeven bij het voorstel voorafgaande aan de besluitvorming in de raad.

B.3 Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum (raadsvoorstel 18-3-2016)

Naast vaststelling van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Marktoostzijde/Groninger Forum wordt de raad gevraagd een aanvullend uitvoeringskrediet van € 229.250,— beschikbaar te stellen voor de aanpassingen ten behoeve van het integreren van het Stripmuseum.

Deze extra investering voor de bouw- en grondexploitatie is budgetneutraal, omdat tegelijk ook de opbrengst waarde van de bouw- en grond exploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum met eenzelfde bedrag is verhoogd. Omdat het een scopewijziging betreft is verstrekking van het krediet door raad noodzakelijk.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
raadsadviseur Ruimte en Wonen

2016-04-06 Verslag Besloten deel cie. Ruimte & Wonen

VERSLAG BESLOTEN DEEL RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 april 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 22.20-22.40 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *tot B3*, S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.R. Venema (Partij voor de Dieren), M.E. Woldhuis (fractie Woldhuis), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij) *tot B3*, A. Sijbolts (Stadspartij) *bij B3*, H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *vanaf B3*, R. van der Schaaf (PvdA)

Verslag: A. Weiland

VERSLAG BESLOTEN DEEL

Wethouder van der Schaaf:

Informeert over een lopende privaatrechtelijke kwestie. Het betreft de beëindiging van de bruikleenovereenkomst met de familie Damkat aan het Damsterdiep ter plaatse van de Eltjo Ruggeweg. De familie heeft deze locatie om niet in bruikleen gekregen voor 5 jaar met de afspraak dat de familie op zoek zou gaan naar een alternatieve woonlocatie. Oorspronkelijk zou deze bruikleen 1 januari 2015 beëindigd worden. Sindsdien is er een aantal keren uitstel gegeven. Dit had vooral te maken met het gebrek aan urgentie en het feit dat de familie nog geen alternatief had weten te vinden.

Afgelopen januari is aangekondigd dat op 1 april 2016 tot ontruiming zou worden overgegaan o.a. met het oog op toekomstige woningbouwontwikkeling op de locatie. Door familieomstandigheden binnen de familie is vervolgens begin maart tot 1 juni 2016 uitstel verleend. Recentelijk is door de familie iemand naar voren geschoven om te bemiddelen tussen de gemeente en de familie over een oplossing. Met deze persoon zijn wij nu in gesprek.

De afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken gevoerd door de gemeente met de familie Damkat. De familie is opgeroepen om zich voor het geval dat in te schrijven bij Woningnet. Op zoek te gaan naar andere locaties met een makelaar of andere bemiddelaar naar een alternatief al dan niet in de gemeente. Ook heeft de gemeente verschillende kavels aangeboden, die eventueel geschikt te maken zijn.

De vraag is nu of het de familie alsnog lukt om op korte termijn tot een oplossing te komen. Door de gemeente is opnieuw een locatie aangeboden maar daar zal wel huur voor moeten worden opgebracht. Lukt dat niet dan zal tot ontruiming worden overgegaan.

Wethouder de Rook:

Informeert over de stand van zaken m.b.t. de invulling van de Oostwand Grote Markt.

Er is op dit moment een gesprek met een serieuze partij die geïnteresseerd is in een plan dat betrekking heeft op model 1 en 2. Waarbij dus niet het hoekpand Poelestraat is betrokken.

De voorzitter sluit dit besloten deel van de vergadering.

Verslag 6 april 2016

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 april 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00-22.20 uur

Aanwezig: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *tot B3*, S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.R. Venema (Partij voor de Dieren), M.E. Woldhuis (fractie Woldhuis), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij) *tot B3*, A. Sijbolts (Stadspartij) *bij B3*, H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *vanaf B3*, R. van der Schaaf (PvdA)

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.
- Kondigt een vertrouwelijke mededeling aan van wethouder Van der Schaaf na de vergadering.

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat de eerste vergunning voor de moskee in Selwerd in hoger beroep onherroepelijk is verworpen. De herstelvergunning bevond de Raad van State wel op orde. Nu volgt de sloop- en kapprocedure.
- Stelt een technische sessie voor over de invloed van de vennootschapsbelastingplicht en het Besluit begroting en verantwoording op de grondexploitaties.
- Geeft aan dat er nog plek is in de bus naar Breda voor de excursie omtrent de omgevingsvisie.
- Meldt dat omwonenden van de Noorderkerk een voorlopige voorziening hebben aangevraagd om de bouw aan de achterkant van het Bethesda-gebouw te stoppen.
- Gaat door met het proces van de bezwaarschriftencommissie en het overleg met omwonenden en de ontwikkelaar om de inrichting zo optimaal mogelijk te maken en eventuele overlast tegen te gaan.

A.2. Vaststelling verslag d.d. 9 maart 2016

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Planontwikkeling Vuursteenlocatie (raadsvoorstel 10 maart 2016)

Wethouder Van der Schaaf:

- Meldt dat het niet gelukt is om Knarrenhof hier te vestigen. Er loopt een gesprek over een vergelijkbaar project in Beijum.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.5.b. Bestemmingsplan Europapark herziening 2015 (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

Verslag 6 april 2016

A.5.c. Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014 (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.5.d. Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark Rengers (raadsvoorstel 18 maart 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016.

A.6. Ingekomen stukken

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Wil de collegebrief over de wijkraad Selwerd agenderen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Wil de collegebrief over de inrichting van de Nieuwe Markt agenderen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Uitgangspunten nieuwe Erfgoednota (collegebrief 19 februari 2016) + Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen (collegebrief 18 maart 2016)

Mw. Woudstra (D66):

- Juicht het toe dat belanghebbenden hun inbreng hadden in de nota om cultuurhistorische waarden te borgen tegen de achtergrond van schaalvergroting. Is er genoeg tijd voor participanten?
- Voegt graag een evaluatie toe aan de uitbreiding van de straatbeeldbescherming naar vooroorlogse wijken.
- Zou het een gemiste kans vinden om niet meteen mogelijkheden voor verduurzaming te benutten.
- Juicht de duidelijke richtlijnen toe, maar verduurzaming moet prominenter. Bij vervanging van asbestdaken kunnen isolatie en zonne-energie worden meegenomen. Dit is goed voor de exploitatie.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt een nieuwe nota na twintig jaar geen luxe. De Open Monumentendag is populair.
- Hecht aan de relatie met stedenbouw. Borging in andere bestemmingsplannen en GM-light passen daar wellicht goed in.
- Vraagt wanneer er een nieuwe inventarisatie komt van panden tot 1970.
- Informeert of het Groninger Monumentenfonds (GMF) voldoende massa heeft om doelen te realiseren en koppelt hier graag verlenging van het Kanjerplan aan.
- Is benieuwd naar de mogelijkheden om waardevolle gebouwen zonder status te beschermen, die bijvoorbeeld waarde hebben door het ensemble.
- Sluit zich aan bij D66 wat betreft verduurzaming van monumentale panden.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt actualisatie van de nota zinvol en het beter benutten van erfgoed waardevol en lonend.
- Beamt dat maatwerk nodig is per situatie, om ontwikkeling en behoud hand in hand te laten gaan.
- Juicht een website om burgers te betrekken bij erfgoed in hun omgeving toe.
- Roept op om te focussen op bekende successen in plaats van te zoeken naar gaten in het document.
- Vindt straatbeeldbescherming buiten de binnenstad in eerste instantie te ver gaan: het kan ontwikkeling in de weg staan en erfgoed heeft daar minder een trekpleisterfunctie.
- Acht het niet altijd zinvol om erfgoed in stand te houden en te revitaliseren waar de markt dat nalaat.

Dhr. Boter (VVD):

- Wijst op het belang om cultuurhistorische waarden van oude en recente gebouwen te behouden en tegelijk gebouwen ook te gebruiken.
- Vindt de richtlijnen hier goed aan tegemoetkomen, met draagvlak en redelijk geborgde betaalbaarheid.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Heeft niet meteen een oplossing voor het dilemma tussen ontwikkeling en behoud en is benieuwd wat de stad erover zegt. Het dilemma speelt bijvoorbeeld sterk bij het station.
- Stelt dat de overheid een regierol moet pakken zonder direct alles te financieren. Het Kanjerplan heeft goed gewerkt en verdient herhaling.

Verslag 6 april 2016

- Steunt het aantrekken van een gerenommeerd bureau om in discussie te komen tot een goed verwoorde toekomstvisie en nota.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Vindt de actualisatie van het beleid goed. Zo is de rol van de gemeente sterk veranderd.
- Is benieuwd naar het verloop en de uitkomsten van de discussie met stakeholders.
- Benadrukt dat Groningen een historische én levende stad is en moet blijven.
- Ziet het als taak om te borgen dat erfgoed er voor iedereen blijft, met ruimte voor initiatieven van onderaf, maar met hulp van de gemeente als die uitblijven en een gemeentelijk totaaloverzicht.
- Pleit voor kaders wat wel en niet kan, om daarop terug te kunnen vallen.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Vindt het behoud van monumenten en hun historische waarde van belang.
- Is voor hergebruik van monumenten, eventueel met aanpassingen, om nieuwbouw te beperken.
- Ziet liever verduurzaming (isolatie/zonnepanelen), energiebesparing en verbetering van monumenten dan sloop, ook vanwege aardbevingsrisico's. De richtlijnen bieden een goede basis.
- Oppert om stichtingen en verenigingen die opkomen voor specifieke panden een training fondsenwerving op maat aan te bieden. Vaak hebben zij niet genoeg aan donaties.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Vindt het ingewikkelde stuk eerder voor deskundigen geschreven dan voor raadsleden.
- Vraagt zich af hoe het college over de nota gaat communiceren met burgers.
- Roept op om beter te zorgen voor monumenten. Over de Finse school was vorig jaar veel te doen, maar de school aan de Verzetsstrijderslaan staat leeg: een ontwerp sloot niet aan en het is niet aardbevingsbestendig. De gemeente heeft een voorbeeldfunctie.
- Verifieert of het monument door de nieuwbouw van de monumentenlijst verdween.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Vindt het recente hardloopevenement langs monumenten een geschikte manier om aandacht te schenken aan cultureel erfgoed.
- Valt het op dat het CBK niet ter discussie staat.
- Roept op om cultuurhistorie te behouden en door te geven en de stad niet verder te verpesten, zoals gebeurde met Glaudé, het Harmoniecomplex, optoppingen en het Forum.
- Neemt graag de Haagsche Bluf als voorbeeld hoe (ver)bouwen aansluit bij de omgeving en staat.
- Hoopt dat het succesvolle Kanjerplan voortgezet kan worden.
- Vraagt waarom de ROEG niet in de Erfgoednota genoemd worden. Hoe verhouden de documenten zich onderling?

Mw. Van Duin (SP):

- Sluit zich aan bij de woordvoering van de PvdA.
- Wil kijken hoe meer vorm en inhoud gegeven kan worden aan het beschermd stadsgezicht.
- Noemt de Kerklaan als voorbeeld, waar projectontwikkelaars schipperswoningen vervangen door heel andere gebouwen met aan de voorkant goedkope imitatiebaksteen en aan de achterkant vaak betonnen platen, wat het karakter van de wijk aantast en tot onbegrip leidt.

Mw. Kuik (CDA):

- Is trots op het erfgoed en wil er erg zuinig mee omgaan.
- Komt te veel gruwelijke optoppingen tegen die te weinig rekening houden met erfgoed.
- Geeft bij schaalvergroting historische karakteristieken voorrang; ontwikkelingen moeten zich aanpassen.
- Roept op om toegankelijkheid mee te wegen in het praktisch aanpassen van monumenten, om mensen niet uit te sluiten en een inclusieve stad te zijn.
- Vindt dat de gemeente het goede voorbeeld moet geven door eigen monumenten goed te onderhouden en in gesprek moet gaan met eigenaren, om het erfgoed op peil te houden.
- Oppert om aan te sluiten bij de VVV, die borden heeft bij monumenten en erfgoedroutes.

Wethouder Van der Schaaf:

- Denkt dat iedereen overtuigd is van de waarde van erfgoed voor cultuur, identiteit, uitstraling en economie (toeristen en vestigingsfactor).
- Ziet de afgelopen decennia steeds sterkere en integralere monumentenzorg. Dat kan nog beter.
- Stelt dat steden altijd een spanningsveld hebben tussen behoud van erfgoed (ontwerp, korrelgrootte, ensembles) en schaalvergroting. Het Schuberthotel en het Forum zijn voorbeelden van forse nieuwe

Verslag 6 april 2016

- gebouwen. Voortdurende vernieuwing is nodig en moet hand in hand gaan met behoud.
- Bescherm niet-monumentale panden met het bestemmingsplan binnenstad en Monument light, waar ook deels een inventarisatie aan de orde was. De uitkomst van deze nota bepaalt welke nadere inventarisatie nodig is. Het is goed om een evaluatie van Monument light daarbij te betrekken.
- Beamt dat monumentale waarden het best duurzaam in stand gehouden kunnen worden door gebouwen een tweede leven te geven. Het GMF speelt een belangrijke rol en moet groeien. Het college zoekt hiervoor samenwerking met corporaties.
- Noemt verduurzaming de beste garantie om gebouwen exploitabel te houden. De kunst is om creatief te verduurzamen zonder historische waarden aan te tasten. Provinciale regelingen als 'Asbest eraf, zonnepanelen erop' kunnen helpen.
- Neemt het thema 'vergroting van toegankelijkheid' waar dat kan mee.
- Vindt dat iedereen in de stad moet kunnen genieten van de binnen- en buitenkant van monumenten. Behoud van draagvlak is nodig voor blijvende investeringen.
- Denkt dat de nota helder geschreven is, maar dat de materie taai is. Tot de zomer richt het proces zich op deskundigen; voor de discussie met de stad zal de presentatie zo begrijpelijk mogelijk zijn.
- Liet handzame flyers maken om inzichtelijk te maken wat verantwoord omgaan met monumenten betekent in het kader van de richtlijnen.
- Legt uit dat de richtlijnen noodzakelijk zijn vanwege de keus om welstand en monumententoezicht anders te organiseren. De gelijktijdige agendering is toeval.
- Antwoordt dat de nieuwbouw van De Starter een spanning opleverde met de monumentale school aan de Verzetssrijderslaan. De Starter is door het aardbevingsdossier nog niet in gebruik. Dat staat los van het monument. Er was geen goed alternatief voor de nieuwbouw.
- Gaat na of het monument zijn status verloor, maar verzekert wel dat het maximale is gedaan om de monumentale waarde te behouden.
- Geeft aan dat Kerklaan geen beschermd stadsgezicht is. Het geschetste dilemma kan zich ook voordoen in beschermd stadsgezicht, dat geen totale bescherming biedt. Het is niet goed mogelijk met het beschermd stadsgezicht zaken tegen te houden als overheid. Wel kan bescherming gericht in bestemmingsplannen door de nieuwe Omgevingswet.
- Vult aan dat welstand minder mogelijkheden biedt om de achterkant te beschermen dan om de voorkant te beschermen, maar adresseert het thema bij de nieuwe welstandsnota.

B.2. Initiatiefvoorstel 'Aanpak Groningse huisjesmelkers' (initiatiefvoorstel van de SP 29 maart 2016)

Dhr. Castelein (D66):

- Vindt agendering terecht. De berichtgeving op Sikkom onderstreept de kwalitatieve opgave.
- Noemt het initiatiefvoorstel een mogelijk slecht instrument om excessen aan te pakken, geen fundamentele oplossing voor het daadwerkelijke probleem.
- Is voor toevoegen van kwaliteit, waardoor bewoners ook de keuzevrijheid hebben om hun te hoge huur op te zeggen. Facilitering of uitbreiden van het GSb-meldpunt is goed, een extra meldpunt niet nodig.
- Is voor handhaving bij overtredingen, maar tegen bestuursrechtelijke maatregelen bij strafrechtelijke overtredingen als bedreiging, intimidatie en geweld. Aangifte is dan op zijn plek.
- Vergelijkt het met het intrekken van een parkeervergunning vanwege een verkeersongeluk.
- Leert uit schriftelijke antwoorden (vragen februari 2015) en ambtelijke navraag dat de gemeente de beschikbare instrumenten al ten volle gebruikt.
- Wacht het nog komende plan van aanpak af om eventuele aanvullende maatregelen te overwegen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Roept op om het begrip 'huisjesmelker' preciezer juridisch te formuleren.
- Reageert op D66 dat spierballen nodig zijn om van spierballen te winnen.
- Noemt als voorbeeld een huisbaas die in afwezigheid van de huurder een laptop verplaatst. Maatregelen als een meldpunt zijn dan goed en drempelverlagend. Het moet wel anoniem kunnen.
- Wijst erop dat de gemeente vergunningen verleent en praktijken tegen kan gaan door naast de mensen te gaan staan.
- Denkt niet dat de gemeente beheer over kan nemen, maar hoort graag wat de mogelijkheden zijn.

Dhr. Blom (VVD):

Verslag 6 april 2016

- Sluit zich voor een groot deel aan bij de bijdrage van D66.
- Erkent het probleem, maar heeft moeite met de stigmatiserende toon van de SP.
- Heeft de indruk dat de SP de mogelijkheden van de gemeente overschat, maar hoort dit graag.
- Betreurt het dat de SP ervoor koos geen preadvies te vragen. Dan was een deel al onderzocht.
- Roept op om haast te maken met het plan van aanpak voor verbetering van de kamerverhuurmarkt.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het verontrustend dat het merendeel van de jongeren meer dan 100 euro te veel betaalt.
- Wijst erop dat de gemeente problemen deels zelf creëerde door de kamerverhuurmarkt op slot te zetten, waardoor het aanbod daalde en de prijzen stegen. 2300 studenten kwamen niet naar de stad.
- Is tegen het SP-standpunt om uitbreiding van bestaande panden te verbieden.
- Vindt het wel een goed plan om slechte praktijken en wangedrag te bestraffen.
- Probeerde twee jaar geleden vergeefs een keurmerk te introduceren.
- Merkt op dat het intrekken van vergunningen het aanbod verkleint en het probleem vergroot. Hoe realistisch en uitvoerbaar zijn de voorgestelde maatregelen?
- Wijst op het bredere en goed functionerende meldpunt in Utrecht, los van studentenorganisaties. Het is goed om te kijken naar de aanpak in andere steden.

Mw. Kuik (CDA):

- Wil goed kijken welke instrumenten de gemeente in kan zetten om misstanden aan te pakken.
- Is benieuwd hoe de SP het meldpunt voor zich ziet. 'Huisjesmelkers' past niet goed in de titel.
- Ziet graag onderzocht of het intrekken van vergunningen en het niet opnieuw verstrekken van vergunningen mogelijk is bij misdragingen. De gemeente draagt een bepaalde verantwoordelijkheid.
- Wijst erop dat studenten in de rechtbank minder geld en een minder lange adem hebben dan verhuurders.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Looft de aandacht voor het probleem. Er zijn helaas meer voorbeelden van intimidatie.
- Ziet graag zo veel mogelijk instrumenten onderzocht en ingezet om studenten op een goede manier te huisvesten, zonder intimidatie.
- Maakte zelf mee dat haar dochter bedreigd werd toen ze een huurverhoging aankaartte.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Dankt de SP en Sikkom voor het agenderen van de excessen., al zijn veel studenten wel tevreden.
- Wil pragmatisch kijken wat de gemeente eraan kan doen, maar vraagt zich wel af of sommige rigide voorstellen wel doeltreffend zijn. Dossievorming is een lang proces.
- Kan zich voorstellen dat een meldpunt met een neutralere naam een aardig begin is.
- Vraagt of de gemeente wat kan doen aan ontduiking van de liberalisatiegrens van 710 euro doordat een huis als geheel verhuurd wordt. Wil het college hiertegen lobbyen in Den Haag?

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Deelt de zorgen van de SP.
- Heeft bedenkingen bij een nieuw meldpunt en wijst op het huurteam van de GSb, die vijftien mails per maand krijgt over verschillende zaken, en het meldpunt bemiddelingskosten. Het huurteam werkt: gesprekken met verhuurders zijn steeds succesvoller en er is geregeld contact met de gemeente.
- Lijkt het goed om in kaart te brengen welke huurbazen voor de meeste problemen zorgen en dan te kijken wat de gemeente verder zou kunnen doen.
- Is bezorgd over de stijgende huurprijzen, met name voor internationale studenten.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Ziet dat omwonenden veel last hebben van creatief omgaan met de 15%-norm.
- Vindt het voorstel matig onderbouwd en laat: de SP zat eerder in het college en particuliere verhuurders hebben al langer een grotere positie dan elders.
- Vindt meldpunten in Utrecht en Amsterdam aansprekender.
- Is voor ruimte voor Stadgers om optoppingen en illegale verhuur te melden.
- Is voor het aanpakken van verhuurders die zich misdragen en is benieuwd naar de mogelijkheden.
- Vindt dwangsommen te ver gaan.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Vindt het beneden peil dat slecht beheer de veiligheid in gevaar brengt en dat vergunningen behouden en uitgebreid kunnen worden. Het agenderen is goed.

Verslag 6 april 2016

- Is voor een objectief, goed geregeld meldpunt.
- Steunt het intrekken van vergunningen, zonder dat dit ten koste gaat van de beschikbare huurwoningen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Complimenteert de SP met het agenderen van de problematiek.
- Ziet dat veelal internationale studenten te veel betalen en dat intimidatie voorkomt dat huurders hun recht gaan halen. Hij wil alles binnen de mogelijkheden doen om misstanden te voorkomen.
- Betreurt het dat misstanden geen incidenten zijn, maar te vaak voorkomen.
- Beamt dat crimineel gedrag bij de politie thuishoort. Wel is het handig dat de gemeente het weet.
- Stelt dat de gemeente en de huurcommissie helaas niet altijd wat kunnen doen.
- Merkt op dat te hoge huurprijzen en slecht onderhoud ook zonder vergunning voor kunnen komen. Het is de vraag of het intrekken of niet verstrekken van vergunningen het geëigende instrument is.
- Ziet vooral in Amsterdam dat panden als geheel verhuurd worden tegen te hoge prijzen. De regels belonen helaas slecht gedrag.
- Vult aan dat normaal te veel betaalde huur moet worden teruggestort; meer straffen zijn er niet. Dit maakt dat kwaadwillende verhuurders het altijd kunnen proberen.
- Bestrijdt het dat gemeentelijk beleid een oorzaak is. De gemeente zet met Bouwjong! vol in op nieuw- en verbouw van kwalitatief goede kamers, om de markt gezonder te maken en meer keus te bieden.
- Kan zich niet voorstellen dat het schrappen van de 15%-norm het probleem zou verkleinen.
- Ziet meer mogelijkheden op het gebied van voorlichting over rechten en voorbeelden, in samenwerking met studentenorganisaties. De samenwerking loopt al.
- Wil met het plan van aanpak bij de Woonvisie de kwaliteit en betaalbaarheid verder verbeteren. Daar hoort bij het fout gedrag van verhuurders voorkomen en aanpakken wanneer mogelijk.
- Levert het plan van aanpak in mei of juni en voorziet de voorstellen dan van een definitief oordeel.
- Ging eerder schriftelijk al in op de bestuurlijke boete en beheerovername. De wetgeving richt zich op overbewoning, niet zozeer op hoge huurprijzen. Het meldpunt bemiddelingskosten is er wel.
- Kan overwegen om criteria in de omgevingstoets en de bouwvergunning op te nemen om het niet verlenen van nieuwe vergunningen mogelijk te maken, maar is niet optimistisch over de juridische houdbaarheid.
- Ziet wel mogelijkheden in de ketenaanpak, waarbij bouw- en veiligheidstoezicht samenwerken. De burgemeester is nadrukkelijk betrokken bij het plan van aanpak.
- Waarschuwt dat een gemeentelijk meldpunt verwachtingen kan scheppen over oplossingen. De achterkant moet goed georganiseerd zijn.
- Antwoordt dat bij anoniem bellen ook niet geholpen kan worden bij een specifieke situatie.
- Leert al veel van andere gemeenten. In Utrecht en Amsterdam zijn de problemen erger.

Mw. Van Duin (SP):

- Agendeert het onderwerp, omdat veel jongeren te veel huur betalen, in slecht onderhouden panden wonen of worden geïntimideerd. In dat geval is er sprake van huisjesmelkers.
- Merkt op dat huisbazen op de oude voet verder gaan en niet leren van kritiek van de huurcommissie of negatieve pers. De gemeente moet hen niet belonen met nieuwe vergunningen.
- Ziet een meldpunt als goede eerste stap om dossieropbouw te realiseren, cruciaal om tot maatregelen over te kunnen gaan. Dat kan via de GSB, als gegevens maar worden opgeslagen.
- Wil met goede communicatie verkeerde verwachtingen van een meldpunt voorkomen.
- Wijst erop dat de gemeente vergunningen van horecaondernemers bij misstanden ook in kan trekken. Beheerovername door corporaties zorgt ervoor dat jongeren niet hoeven te verhuizen.
- Vindt dat de gemeente als vergunningverlener verantwoordelijkheid draagt. Huurders zitten in een kwetsbare afhankelijkheidsrelatie.
- Is benieuwd naar mogelijkheden om misstanden in niet-vergunde situaties aan te pakken.
- Wil ook initiatieven ontwikkelen voor kortlopende contracten van internationale studenten, die niet naar de huurcommissie kunnen stappen.
- Begrijpt niet waarom het voorstel matig onderbouwd zou zijn en onderzocht uitgebreid alle uitspraken van de huurcommissie van de afgelopen vijf jaar.
- Besloot in het college mee tot de 15%-norm en vindt het tijd voor aanvullende maatregelen.
- Denkt dat voorlichting het probleem niet oplost, maar prima preventief kan werken.

Verslag 6 april 2016

- Ziet het plan van aanpak met belangstelling tegemoet.
- Zal in de fractie bespreken of en hoe het onderwerp geagendeerd wordt in de raad.

B.3. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum (raadsvoorstel 18 maart 2016)

De voorzitter:

- Meldt dat de accountant uiterlijk 18 april het verslag levert ter bespreking in de raad.

Wethouder De Rook:

- Legt uit dat deze grondexploitatie niet rond de jaarwisseling, maar separaat wordt behandeld. Het accountantsverslag is vanwege die timing nog niet gereed; dat ligt niet aan de inhoud.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Luidde in 2013 al de noodklok over het uitblijven van de invulling van de Oostwand. In het najaar van 2014 was er goede hoop op brede functies. Inmiddels is die hoop vervlogen.
- Is met de stad het wachten zat. Groningen heeft recht op een waardig centrum. Het moet niet bij woorden blijven dat gesprekken serieus en kansrijk zijn; het is tijd voor daden.
- Leest dat medio 2016 bij het gereedkomen van de parkeergarage pas bekend is of technische verstoringen zich echt niet voordoen. Wie betaalt eventuele kosten en zitten die in de exploitatie?

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het mooi dat na een korte stop de bouw is hervat.
- Krijgt graag een beeld van de deal met BAM. Zit de gemeente ruim in het vel of juist niet?
- Is blij met de excellente invulling met Fabiano; dat stemt optimistisch.
- Vraagt wat het college doet om de Oostwand verder passend in te vullen.
- Is benieuwd of het college bij andere steden heeft geïnformeerd naar ervaringen met subsidierisico's.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het lastig om te bepalen of de deal met de NAM goed of slecht is.
- Is blij met de hoge en terechte mate van risicobeheersing.
- Vindt de komst van Fabiano en het Stripmuseum goede zetten.
- Hoort dat in de retail vraag is naar grote oppervlakten. Waar blijft de interesse? Is er een strijdplan?
- Vindt het Forum goed passen in de toenemende nadruk op beleving en recreatie boven winkelen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is blij met de NAM-deal, waardoor aardbevingbestendig gebouwd kan gaan worden.
- Stemt in met het aanvullend krediet voor het Stripmuseum.
- Vindt het positief dat het resultaat van de aanpassingen in de exploitatie nul is.

Dhr. Dijk (SP):

- Stelt de hamvraag of de gemeentelijke bijdrage stijgt met 229.500 euro voor aanpassingen ten behoeve van het Stripmuseum.
- Deelt de zorgen van de Stadspartij over de invulling van de Oostwand. De grillige situatie rond ketens als Perry, Bijenkorf en V&D maken het niet rooskleuriger.
- Complimenteert het college met het betitelen van de kabelbaan als onnodig, onwenselijk en kansloos. Het onderzoek heeft nodeloos lang geduurd.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Zou het funest vinden wanneer de Oostwand (deels) leegstaat bij opening van het Forum in 2019.
- Kan zich voorstellen dat potentiële huurders de knoop pas doorhakken als realisatie nadert. Wordt er pas gebouwd na een contract of andersom?
- Leest dat de investeringen voor het Stripmuseum via de huur terug worden verdiend, maar de huuropbrengst blijft 21 miljoen euro. Is het niet mogelijk om ruimte te vinden in het totale krediet van 253 miljoen euro? Kan het museum de huur wel dragen?

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit zich aan bij het CDA wat betreft de invulling van de Oostwand en de investering voor het museum. Is de verwachting van extra inkomsten reëel of gaat de stad extra bijdragen?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Is blij dat de bouw hervat is.
- Ziet dat het college eerlijk is over alle risico's en maximaal probeert te sturen.
- Vraagt wanneer er duidelijkheid komt over de EFRO-subsidie, die een behoorlijk gat kan slaan.
- Wil dat de Oostwand een succes wordt en hoort iets te lang dezelfde teksten. De leegstand van

Verslag 6 april 2016

winkelpanden en het elkaar aankijken door marktpartijen maakt het zorgelijk.

- Kan voor het overige instemmen met de nieuwe grondexploitatie.

Dhr. Benjamins (D66):

- Stemt in met de grondexploitatie, die in jaren niet zo weinig spannend is geweest.
- Is overtuigd van het Stripmuseum, maar benieuwd naar de vragen.
- Kan zich vanwege de crisis en de vertraagde bouw voorstellen dat marktpartijen aarzelen om naar buiten te treden met hun plannen. De urgentie is hoog.
- Vindt verlenging van het informatiecentrum op de Grote Markt logisch.
- Noemt het verstandig om geld naar de reserve te brengen.
- Complimenteert het college met de lumpsumdeal.

Mw. Venema (Partij voor de Dieren):

- Betreurt het dat aardbevingbestendig bouwen niet eerder was voorzien en vertraging opleverde.
- Verbaast zich over de borstklopperij van het college wat betreft de boekhouding. Het is niet meer dan normaal en juist hier noodzakelijk dat deze op orde is.
- Vraagt zich af hoeveel extra kosten erbij blijven komen, ook al wordt het budgetneutraal verwerkt.
- Betwijfelt of het raadzaam is aan een dergelijk complex risicovol project nog meer deelprojecten toe te voegen.

Mw. Woldhuis (fractie Woldhuis):

- Sluit zich grotendeels aan bij de bijdrage van het CDA.
- Vindt een huuropbrengst van het Stripmuseum à 6000 euro op een investering van 240.000 euro laag en het aandeel bezoekers van 40.000 op 1,5 miljoen bezoekers ook. De huur dekt amper de rente- en kapitaallasten; aflossing lijkt niet mogelijk.
- Is bezorgd over de stilte rond de Oostwand in deze grillige tijden. Is er een plan B?

Wethouder De Rook:

- Verwees bij de bespreking van de NAM-deal naar deze actualisatie, waarbij alles is doorgerekend en verwerkt. Het contract met BAM is er ook.
- Concludeert uit alle openbare en vertrouwelijke stukken dat de NAM-deal de grondexploitatie heeft versterkt met een extra reservering. Het gemeentelijk weerstandsvermogen verbetert en het vertrouwen in het project is gegroeid.
- Sluit graag het EFRO-dossier, maar is afhankelijk van het onderzoek en de uitspraak van de Europese Commissie. Het college heeft de urgentie meermaals duidelijk gemaakt en alle informatie aangeleverd. Signalen zijn niet eensluidend. Tot de uitspraak er is, blijft de risicopost.
- Kwam overeen met de provincie om de termijnen van de REP-subsidie te verleggen.
- Licht toe dat het verantwoordingsrisico om 35 miljoen euro subsidiabele kosten toe te kunnen schrijven, kleiner is geworden door de NAM-deal van 68 miljoen euro.
- Kan ook dit risico pas afschrijven wanneer het geld op de rekening staat.
- Legt uit dat het Stripmuseum al meer dan een jaar deel uitmaakt van het plan, maar door de vertraging vanwege aardbevingbestendig bouwen nu pas in de grondexploitatie verwerkt is.
- Bestrijdt dat de gemeente extra bijdraagt. Het Forum betaalt het voorschot via de huur terug, net zoals Vindicat dat deed met de extra kelder. Het is budgetneutraal.
- Legt het voor aan de raad, omdat dit los van de dekking voor elke uitgegeven euro gebeurt.
- Verwijst naar besluitpunt M, waaruit blijkt dat de bijdrage uit de Forumexploitatie voor het Stripmuseum 0,23 miljoen euro bedraagt. Dit zijn inkomsten voor de gemeente. De discussie over de exploitatie van het Forum volgt later.
- Heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat deze raming van het Forum niet realistisch zou zijn.
- Merkt op dat een aantal risico's voor BAM geldt, niet voor de gemeente. De risicoparagraaf benoemt risico's en reserveert waar nodig.
- Antwoordt dat BAM en de gemeente beiden tevreden zijn over de deal, die een positieve invloed heeft op de grondexploitatie.
- Wijst erop dat de oplevering is verschoven van 2017 naar 2019, waardoor de Oostwand zich feitelijk in de situatie bevindt van 2014: drie jaar voor oplevering. De voortgang is verder dan ooit.
- Vult aan dat drie jaar een lange periode is in de vastgoedwereld.
- Zal nooit in het openbaar aangeven met welke partijen gepraat wordt of hoe ver het daarmee staat, vanwege de gevoeligheid.
- Biedt aan om in beslotenheid kort de stand van zaken toe te lichten na de openbare vergadering.

Verslag 6 april 2016

- Verkiest een goede deal met een geschikte partij boven een snelle deal met welke partij dan ook.
- Verwijst naar de commissie Beheer en Verkeer van mei voor de discussie over de kabelbaan.

Het raadsvoorstel wordt als conform- of discussiestuk geagendeerd voor de raad van 20 april 2016, in afwachting van het accountantsverslag.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.20 uur.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 maart 2016
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30-19.00 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra** (voorzitter, D66), de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP), S.M. Brouwer (PvdA), P. Brouwer (GroenLinks) *tot B3*, A.M.J. Riemersma (Stadspartij) *vanaf B3*, A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), S.T. Klein Schaarsberg (Student en Stad), M.E. Woldhuis (groep-Woldhuis), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66), W.H. Koks (SP), M. van der Laan (PvdA) *tot B3*, D.S. Ruddijs (PvdA) *vanaf B3*, M. van der Glas (GroenLinks), W.B. Leemhuis (GroenLinks) *vanaf B3*, M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), R. IJtsma (Stadspartij), A. Sijbolts (Stadspartij) *tot B3*, H.P. Ubbens (CDA), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)
Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: de heren P.S. de Rook (D66) *vanaf B2*, R. van der Schaaf (PvdA)
Insprekers: de heren Van Bussel (namens Ploeg id3), Groeneveld (op persoonlijke titel)
Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

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

Wethouder Van der Schaaf:

- Kondigt aan dat de prestatieafspraken met corporaties 15 maart 2016 om 17.00 uur ondertekend zullen worden in café De Sleutel.
- Bespreekt binnenkort de conceptversie van aanbevelingen van de pilot wijkwelstand Schildersbuurt en betreft daarbij het werken met bewoners aan richtlijnen bij de Welstandsnota.

A.2. Vaststelling verslag 3 februari 2016

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Dhr. Koks (SP):

- Roept op om de diverse stukken van het Stationsgebied op één LTA (R&W of B&V) te plaatsen en te synchroniseren met de beslisboom.

De voorzitter:

- Lijkt het goed dat het op beide LTA's staat. Gezamenlijke vergaderingen zijn mogelijk. De tijdsboom is meer op het college gericht.

Wethouder Van der Schaaf:

- Kondigt aan een herziening van het bestemmingsplan Europapark vanwege het sportcentrum, een kredietaanvraag voor 38 woningen op de locatie van de voormalige Flint inclusief Knarrenhof en een collegebrief over richtlijnen onroerend erfgoed voor aannemers, eigenaren en architecten.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015 (raadsvoorstel 11 februari 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 maart 2016.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

A.5.b. Toepassing coördinatieregeling woningbouwontwikkeling Melissaeweg (raadsvoorstel 18 februari 2016)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 maart 2016.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Dhr. Sijbolts (Stads partij):

- Vraagt of het college voldoende zicht heeft op de financiële problemen van het wijkcomité Selwerd en die van andere wijken.

Wethouder Van der Schaaf:

- Maakt met alle gesubsidieerde partijen afspraken over verstrekking en verantwoording. Een speciale afdeling houdt subsidies met protocollen in de gaten.
- Wijst erop dat de gemeente de problemen juist relatief snel constateerde en ingreep.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Grenscorrectie Meerstad (raadsvoorstel 26 februari 2016)

Dhr. Groeneveld (inspreker op persoonlijke titel):

- Kreeg geen verslag van het keukentafelgesprek. Wil de gemeente zo met burgers omgaan?
- Mist een staffeling in de ozb-overgangsregeling en stelt voor 20-40-60-80% te hanteren.
- Moet 1100 euro per jaar meer aan ozb betalen en vraagt zich af wat daartegenover staat.
- Blijft pleiten voor een aparte agrarische ozb.
- Zal erop terugkomen wanneer de grenscorrectie gevolgen heeft voor aardbevingsschade.
- Begrijpt niet waarom de postcode veranderd moet worden. Meerstad blijft 96.

Dhr. Castelein (D66):

- Is voor de grenscorrectie.
- Is positief over de voorstellen over ozb, hondenbelasting en aardbevingen en voor een warm welkom.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Sluit zich grotendeels aan bij D66 en feliciteert het college met de deal.
- Complimenteert de keukentafelgesprekken en de aanpassingen.
- Verwacht in het nieuwe raadsvoorstel een kostenspecificatie.

Dhr. Boter (VVD):

- Sluit zich aan bij D66.
- Is positief over de ingroeiregeling voor lokale heffingen.
- Vraagt welke consequenties het heeft dat het deel van Meerstad ten oosten van de Hamweg in Harkstede bij Slochteren blijft horen.
- Ziet liever een concreter antwoord op de zienswijze over aardbevingen dan dat het onduidelijk is.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Complimenteert het college dat het toch geluisterd heeft naar inwoners en een generieke overgangsregeling instelt, waar het CDA al eerder voor pleitte.
- Zal zijn best doen om goed aandacht te besteden aan plattelandsbelangen en heeft net als andere raadsleden zijn wortels op het platteland.
- Verzoekt te reageren op de inspreker, met name op de verdeling van de ozb de komende jaren.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Zal oog hebben en houden voor plattelandsbelangen. Veel raadsleden hebben er hun wortels en zij kunnen zich erin verdiepen, net als bij andere onderwerpen.
- Heeft de indruk dat het proces zorgvuldig is geweest. Waarom kreeg de inspreker geen verslag?
- Vindt het niet kunnen dat inwoners van de gemeente Groningen wat betreft aardbevingen een andere behandeling zouden krijgen.
- Noemt de grenscorrectie een logische stap in de ontwikkeling van Meerstad.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Vindt dat het college zorgvuldig te werk is gegaan en bewoners goed erbij betrokken.
- Is van mening dat de overgangsregeling een goede oplossing is voor de zorgen van bewoners.

Mw. Van Duin (SP):

- Sluit zich grotendeels aan bij D66.
- Verzoekt te reageren op de inspreker wat betreft de overgangsregeling ozb, aardbevingsschade en het verslag.

Dhr. Sijbolts (Stadspartij):

- Vindt het een logisch vervolg, omdat Groningen de risico's van Meerstad draagt.
- Vraagt of onderhoud en openbare ruimte op hetzelfde niveau zijn als in Groningen.
- Heeft er moeite mee dat voor de ozb-verhoging geen overgangsregeling geldt.
- Ziet graag bevestigd dat voor aardbevingen niet de gemeentegrenzen, maar de contourenkaart geldt.
- Blijft tegen hondenbelasting, maar kan de overgangsregeling billijken.
- Is benieuwd of er een gemeentelijk loket in de wijk komt. Dit komt de beleving ten goede.
- Vraagt waarom de postcodewijziging pas zo laat bekend werd en of de vergoeding volstaat.
- Wil weten waarom de inspreker het gespreksverslag niet kreeg.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Was eerder positief, behalve over de verschillende belastingtarieven.
- Hoort graag of de problemen van de inspreker een incident zijn of vaker voorkwamen.
- Werkt aan een initiatiefvoorstel voor een eerlijker verdeling van hondenbelasting.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Is blij met de middenweg en de overeenkomst met de gemeente Slochteren.
- Gaat ervan uit dat de wethouder ingaat op de zorgen over aardbevingen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Complimenteert het CDA met de vooruitziende blik wat betreft de overgangsregeling voor hondenbelasting en zakelijke ozb. Overleg met bewoners en Slochteren leidde hiertoe. Ook speelde de verhouding mee tussen kosten voor maatwerk en tijdelijk gederfde inkomsten.
- Kreeg vandaag te horen dat het Rijk twijfelt of de overgangsregeling is toegestaan en overlegt over een technische oplossing, die de raad uiteraard krijgt voorgelegd. Het principe blijft zo.
- Verhoogt de zakelijke ozb stapsgewijs (20-40-60-80%) naar het Groninger tarief.
- Biedt excuses aan voor het niet toesturen van het verslag en zal dit herstellen. De gesprekken verliepen goed.
- Antwoordt dat gemeentegrenzen geen belemmering mogen zijn voor compensatie van aardbevingsschade en met terugwerkende kracht ook niet voor de waardevermeerderingsregeling.
- Blijft vechten voor de belangen van alle Groninger inwoners wat betreft aardbevingen.
- Informeert de raad via de begroting of een brief over de precieze kosten.
- Maakt in de bestuursovereenkomst met Slochteren afspraken over het stuk Meerstad dat bij Slochteren blijft horen en verwacht geen enkele consequentie voor de exploitatie.
- Denkt dat Meerstad als plattelandsgebied ook zal profiteren van de samenvoeging met Ten Boer.
- Heeft geen plannen voor een gemeentelijk loket in Meerstad (achthonderd inwoners).
- Betreurt dat de postcodewijziging pas laat aan de orde kwam en deed zijn best bij PostNL dit te voorkomen. De vergoeding is kostendekkend.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de Stadspartij als eenminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 maart 2016.

B.2. Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag voormalig terrein suikerfabriek (raadsvoorstel 19 februari 2016)

Dhr. Van Bussel (inspreker namens Ploeg id3):

- Ontwikkelt het voorste deel tot kraamkamer van en magneet voor nieuwe bedrijvigheid en tijdelijke ontwikkelingen, aanvullend op de bestaande stad met evenementen, muziek, kleinschalige maakindustrie, kennis en onderzoek, voedsel en energie.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

- Heeft als uitgangspunt dat ontwikkelingen zo veel mogelijk duurzaam zijn en waarde behouden en werkt met de gemeente aan een strategie van no regret.
- Meldt dat economisch rendement van ontwikkelingen leidt tot omzetterelateerde huur en aflossing en rente op infrastructuur.
- Wijst op het evenement van Google in de Wolkenfabriek, mogelijk door de investeringen.
- Noemt verder het popkwartier (Paradigm, Psy-fy en EMG Faktors), verbinding met onderwijs (Terra, Alfa, Noorderpoort), experimenteerterrein en creatieve verzamelgebouwen.
- Ziet als belangrijke voorwaarde investeringen in infrastructuur op korte termijn.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Is blij dat het college het terrein versneld ontwikkelt tot woongebied en roept op dit duidelijk in een programma vorm te geven. Het terrein biedt een uniek woonklimaat, aanvullend op uitleggebieden.
- Ziet graag een goede mix van sociale en reguliere huur.
- Vindt dat het Zeefgebouw een mooie functie in de wijk moet krijgen. Het geeft betekenis.
- Hoort graag wat het college precies voor ogen heeft met het winkelcluster Hoendiep. Verschuiving zou extra kansen kunnen bieden.

Dhr. Blom (VVD):

- Is altijd voor verdere ontwikkeling van het terrein geweest. Er is vraag naar huizen.
- Ziet grote kansen in de investeringen voor tijdelijke ontwikkelingen. Het is niet goed ontsloten en verlicht.
- Hoopt dat permanente voorzieningen duurzamer en goedkoper zijn dan het aanslepen van tijdelijke voorzieningen, zoals de enorme mobiele verwarmingsinstallatie bij het afscheid van een wethouder.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Stemde tegen het eerdere krediet voor het Zeefgebouw en had onvoldoende vertrouwen in de verdien capaciteit. Het paste niet binnen de kaders van tijdelijke exploitatie.
- Ziet nu als argument voor de 2,5 miljoen euro dat het Zeefgebouw anders geen nut heeft vanwege de bereikbaarheid, onveiligheid en duisterheid. Het beeld doemt op van een bodemloze put.
- Stelt dat investeringen het stempel 'no regret' geven het nog niet waarmaakt. Hoe zeker is het dat de weg, de kavels en de verlichting op de goede plaats liggen over vijftien jaar?
- Vindt veel teksten vaag. Welke voordelen biedt het nu al investeren? Ten opzichte van wat ziet Ploeg id3 mogelijkheden een en ander goedkoper aan te leggen? Welke echt nieuwe ontwikkelingen maken de investeringen mogelijk?
- Ziet niet hoe de tijdelijke ontwikkelingen op het voorterrein bijdragen aan toekomstige woningbouw ten zuiden van het spoor. De Wolkenfabriek of een kerstmarkt zijn daar niet voor nodig.
- Is het vertrouwen in de tijdelijke ontwikkelingen een beetje verloren.
- Steunt de visie op bereikbaarheid vanuit alle windstreken, niet alleen vanuit de binnenstad. Toch stelt het plan de binnenstad nog centraal en komen omliggende wijken op de tweede plaats.

Mw. Van Duin (SP):

- Sluit zich aan bij het CDA en stemde afgelopen najaar ook tegen.
- Hoort graag van de wethouder wat dit plan anders maakt, waardoor bezwaren uit het najaar niet meer zouden gelden.
- Begrijpt niet waarom investeringen los van de nog te bespreken visie behandeld worden.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Hecht aan het uitgangspunt van samenwerking met bestaande initiatiefnemers en ruimte voor spannende ontwikkelingen, zoals het popkwartier.
- Vraagt of het college bij wil dragen aan het recyclen van restmaterialen door Paradigm.
- Vindt dat het terrein een broedplaats moet blijven. Van de vijftien prijswinnaars in 2012 is er slechts één gerealiseerd. Initiatieven moeten een eerlijke kans krijgen en mogen ook permanent worden.
- Werkt met de Partij voor de Dieren aan een initiatiefvoorstel over tiny houses. Ziet het college ook kansen hiervoor op het terrein?
- Mist aandacht voor groen. Zo bevindt zich in het te ontwikkelen gebied een knelpunt in een verbinding van de stedelijke ecologische structuur. Groen moet een uitgangspunt zijn.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Kan zich vinden in de uitgangspunten van de strategie.
- Dringt erop aan niet alleen naar economische waarde te kijken, maar ook naar culturele, maatschappelijke en duurzame groei. Tiny houses zijn een voorbeeld van verduurzaming.
- Juicht hedendaagse woningbouw niet toe en ziet liever alternatieve projecten of ideeën van bewoners zelf.
- Roept op woningen zo min mogelijk gebruik te laten maken van oude nutsvoorzieningen, om bij te dragen aan de transitie naar duurzame energie. Het terrein kan een zelfvoorzienende voorloper zijn.
- Ziet mogelijkheden voor activiteiten met het azc, zoals koken, tuinieren en lezingen.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Vindt het mooi dat steeds meer Stadgers de activiteiten op het terrein weten te vinden.
- Verwelkomt het popkwartier en juicht mooie ontwikkelingen de komende vijftien jaar toe. Dit hoeft woningbouw niet in de weg te staan.
- Ziet dat slagen om de arm worden gehouden wat betreft het verdienmodel en zoekt een balans tussen gebiedsontwikkeling mogelijk maken en als gemeente niet te veel weggeven.
- Vraagt hoe de ontwikkelstrategie zich verhoudt tot de investeringen.
- Sluit zich aan bij de opmerking van de Partij voor de Dieren over het azc en mist dat in de stukken.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Steunt het verbeteren van de bereikbaarheid en trof laatst een verdwaalde fietser op de Ringweg aan.
- Vindt het wringen dat niet altijd duidelijk is wat investeringen op zullen leveren over vijftien jaar.
- Kan zich voorstellen dat het college meer mensen naar het gebied wil trekken. Het plan met de mooie route van de Floriade kan perspectief bieden.
- Neemt aan dat de bereikbaarheid van het azc gekoppeld wordt aan deze plannen.
- Benadrukt het belang van de bedrijven aan het Hoendiep. Het terrein fungeert nu als parkeerplaats.

Dhr. Castelein (D66):

- Herinnert aan het uitgangspunt in 2011 om tijdelijke initiatieven een kans te geven die niet alleen financiële maar ook maatschappelijke waarde toe zouden voegen.
- Vindt een eendimensionale keuze voor woningbouw geen recht doen aan de functie van het gebied.
- Ziet woningbouw en tijdelijkheid terug in de ontwikkelstrategie en is benieuwd hoe het college het oorspronkelijke uitgangspunt gaat borgen.

Dhr. IJtsma (Stadspartij):

- Is positief over de ontwikkelingen en investeringen om het gebied aantrekkelijk te maken en ziet mogelijkheden voor een campus.
- Vindt wederom het financiële plaatje niet duidelijk.
- Vraagt waarom de verwachte meerinkomsten van het azc genoemd worden.
- Wil weten wanneer het gebied beter bereikbaar zal zijn voor met name voetgangers en fietsers.

Wethouder Van der Schaaf:

- Constateert dat de prijsvraag en de ruimte voor tijdelijke initiatieven niet heeft opgebracht wat de gemeente hoopte.
- Wil gezien de ontwikkeling van de vraag naar woningbouw kijken naar snellere ontwikkeling van het achterterrein bij de Peizerweg.
- Focus met investeringen in tijdelijkheid met Ploeg id3 op het nut voor toekomstige ontwikkelingen als woningbouw.
- Wijst erop dat investeringen voor het winterklaar maken van het Zeefgebouw verantwoord waren, omdat dit het hart van het gebied zal vormen.
- Ontwikkelde bouwstenen voor een stedenbouwkundige structuur over vijftien jaar, zoals waar nutsvoorzieningen en een aansluiting op de stad komen te liggen. Dit verklaart de term 'no regret', al is er altijd het risico dat de gemeente over vijftien jaar anders beslist. Dit risico is eerlijk benoemd.
- Ziet de tijdelijke ontwikkelingen als motor en acht de investeringen met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid nuttig voor welke ontwikkeling dan ook.
- Wijst op het succesvoorbeeld CiBoGa, waar tijdelijke ontwikkelingen en investeringen in

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

infrastructuur en ontsluiting (onder meer fietspad) het gebied aantrekkelijk maakten voor permanente ontwikkelingen. Dit heet placemaking. Geloof en visie zijn daarbij cruciaal.

- Ziet een verbinding voor zich tussen Vinkhuizen en het Stadspark ten westen van de Ringweg, juist ook voor de groenstructuren.
- Stelt dat organische ontwikkeling van woningbouw gekoppeld aan tijdelijke ontwikkelingen beter past na de crisis dan één totaalplan. Het versterkt elkaar. Deze stappen zijn noodzakelijk.
- Beaamt dat groenstructuren belangrijk zijn.
- Neemt goede bereikbaarheid van en verbindingen met het azc zeker mee.
- Vindt duurzame ontwikkeling en niet louter economische passen in de ontwikkelstrategie.
- Wacht het initiatiefvoorstel over tiny houses met belangstelling af.
- Wijst erop dat de bedrijvenvereniging Hoendiep zelf een gebiedsvisie opstelde en aangaf dat het zuidelijk deel tussen de weg en het water Hoendiep zich meer op het Suikerunieterein moet richten.
- Noemt als voordeel van omzetterelateerde huur dat Ploeg id3 investeringen mede financiert die de gemeente op termijn anders toch had moeten doen.
- Antwoordt dat de uitvoering rond de zomer staat gepland. De hoofdverbindingen van de Ringweg voor auto's en de Energieweg voor fietsers blijven bestaan. De investeringen maken het toegankelijker.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van het CDA als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 maart 2016.

B.3. Groningen Spoorzone onderdeel Fiets, mooi 'extra' en Blauwe brug (raadsvoorstel 26 februari 2016)

Dhr. Koks (SP):

- Vindt de plannen te vroeg, omdat ze gebaseerd zijn op de nog niet voltooide aankoop van het PostNL-gebouw. Gaat die niet door, dan verandert dat de zaken flink.
- Vraagt wanneer de definitieve ontwerpen voor de tunnel en de stalling bekend zijn, zodat beoordeeld kan worden of de opmerkingen van februari 2015 voldoende zijn meegenomen.
- Vindt de beslisboom een stap voorwaarts, maar mist een totaalplan om de losse onderdelen te kunnen beoordelen. De discussie over noord- en zuidzijde start pas in januari.
- Noemt als belangrijke verbeteringen de dekking (bijna 1 miljoen euro meer dan geraamd), het FRIS en het fietsconceptplusplan.
- Verbaast zich dat Antea de second opinion uitvoerde als onderdeel van Strukton, een mogelijke uitvoerder van de tunnel en de stalling. Antea kreeg maar een deel van de benodigde informatie.
- Ziet graag per aanbeveling of het al is opgenomen in de dekking en het definitief ontwerp. Neemt het college bijvoorbeeld de aanbeveling over van de stallingscapaciteit van 5500?
- Wil weten wie de eigenaar, de exploitant en de onderhoudsverantwoordelijke wordt en op lange termijn bepaalt wat er met de tunnel en de stalling gebeurt. Levert de constructie geen gedoe op?
- Heeft een voorkeur voor de derde variant met oplopend maaiveld met vrij zicht op de zuidkant van het stationsgebouw.
- Is niet voor het verdwijnen van het seinhuis en een deel van de kappen, maar voor het maximaal handhaven van het historisch karakter van de gebouwen en de perrons.

Mw. Klein Schaarsberg (Student en Stad):

- Prijst het dat Groningen Fietsstad met 30 miljoen euro investeringen gezicht krijgt.
- Is blij dat het college ideeën van Student en Stad en GroenLinks realiseert, zoals de second opinion op de fietstunnel, de zonnepanelen op de perronkappen en de aansluiting van stallingen op het FRIS.
- Ziet verheldering op sommige punten, maar is het eens met de SP dat een algemene afweging niet te maken is.
- Heeft een voorkeur voor de grotere stalling met 5500 plaatsen.
- Vindt betaald fietsparkeren geen goed idee. Het nadenken over waar en hoe lang je de fietst gaat stallen, geeft extra gedoe en is de fietsstad onwaardig.
- Heeft geen klachten gehoord over fietsparkeren onder het Stadsbalkon, waar te lang gestalde fietsen door toezichhouders worden verwijderd. Dit kan ook in de nieuwe stalling goed werken.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

- Roept op de mogelijkheid te onderzoeken om nieuwe stallingen eerder dan in 2020 op het FRIS aan te sluiten.
- Vindt het document 'extra' er goed uitzien en deelt de voorkeur voor oplopend maaiveld.

Mw. Riemersma (Stadspartij):

- Heeft de informatie dat de aankoop van het PostNL-gebouw bijna in kannen en kruiken is, waardoor de bus- en fietstunnels korter kunnen zijn.
- Vindt dat het college juist fietsvriendelijk is met nagenoeg gratis bewaakte stallingen.
- Vraagt waarom een nieuw vastgoedbedrijf is opgericht voor het fietsparkeren.
- Begrijpt niet dat beheer goedkoper zou kunnen dan via WerkPro met drie medewerkers.
- Wil weten hoeveel eerder dan de opening van de tunnel de blauwe brug wordt afgebroken en of uitstel echt onoverkomelijk is. Veel mensen gebruiken de brug.
- Pleitte altijd voor een functioneel stationsgebied zonder obstakels als kunstwerken of bomen. Het moet geen verblijfsgebied worden. Het oplopend maaiveld is lastig voor mensen in een rolstoel.
- Vraagt welke consequenties het afstoten van winkels door NS heeft voor de tunnel.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt wat betreft de second opinion dat alle (on)mogelijkheden goed zijn bekeken.
- Hoort graag hoe het college het project financieel goed in de vingers wil blijven houden.
- Wil weten waarop precies de raad nog welke invloed heeft. Wat als de architect een ontwerp presenteert dat de raad totaal niet aanstaat?
- Is voor een functionele tunnel en hecht vooral aan het zicht op het stationsgebouw. Een groot blok over alle sporen heen lijkt vanaf de Parkweg het zicht te blokkeren en is onwenselijk.
- Betwijfelt of de plannen voldoende recht doen aan de monumentale context, zoals het verdwijnen van het seinhuis en sommige kappen. Wanneer en hoe ontmoeten oud en nieuw elkaar? Pas bij het stationsgebouw of ook op de perrons?
- Is benieuwd of met de buurt gesproken is over het slopen van de blauwe brug en wat de reacties waren.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Gaat akkoord met de kredieten en is tevreden met het voortvarende proces.
- Voelt voor het uitgangspunt van een negentiende-eeuwse noordzijde en een moderne zuidzijde, die recht doet aan de overstapterminal.
- Is bezorgd dat het verenigen van politieke wensen in een compromis in de ruggengraatvariant een goede uitstraling van beide zijden tekort zal doen en kiest dan liever voor één duidelijke kap.
- Gaat graag de discussie aan over verplaatsing van de twintigste-eeuwse kap op perron 6 en het seinhuis naar andere stations, wanneer dat nodig is voor een goede uitstraling.
- Stelt gelijkwaardige toegankelijkheid centraal.
- Neemt als uitgangspunten gebruiksgemak en de iconische waarde. Beleving van de negentiende-eeuwse sfeer vanaf de zuidkant kan aardig zijn, maar is geen must.
- Is blij met de nieuwe optie voor de zuidzijde, al lijkt het plein wat kleinschalig. De uitstraling moet wel die van een verblijfsruimte zijn, niet van een doorgang.
- Vindt de sloop van de brug en de vervanging door tunnels goed onderbouwd.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Zou aankoop van het PostNL-gebouw toejuichen. Een verlengd busperron met alle bussen zou een enorme verbetering zijn.
- Vindt met de PvdA dat de zuidelijke entree allure mag hebben.
- Stelt dat het stationsgebouw nooit gebouwd is om vanaf de zuidkant intensief te bekijken. Het kan mooi zijn, maar een subtiele of scherpere scheiding tussen historisch en modern kan ook goed.
- Vindt het bewaren van de eerste twee rijen kappen wenselijk en twijfelt aan een eerdere overgang naar het moderne, maar wil andere plannen best bekijken.
- Kiest nog niet tussen de kap of de ruggengraat, waarvan alternatief twee aantrekkelijk is.
- Benadrukt dat de raad dimensies van de kappen mee kan geven in het bestemmingsplan, los van het feit dat overeenstemming met partners nodig zal zijn.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

- Twijfelt ook aan de deels betaalde stalling en hoort graag een toelichting.
- Is tevreden dat de stalling aan de oostzijde komt.
- Vindt sloop van de blauwe brug acceptabel en oppert hergebruik op het Suikerunieterrein.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit zich grotendeels aan bij de PvdA.
- Vindt de discussie over kappen te gedetailleerd en gaat ervan uit dat nadere voorstellen volgen.
- Vraagt zich af welke gevolgen het afstoten van winkels door NS heeft. Zijn er overnamekandidaten?
- Informeert hoe het staat met de onderhandelingen over het PostNL-gebouw. Wanneer gaat het uitblijven van aankoop ontwikkelingen belemmeren?

Dhr. Ubbens (CDA):

- Sluit zich grotendeels aan bij de ChristenUnie.
- Roept op om na te denken over het alsnog invoeren van parkeertarieven in de stalling, om op beschikbaarheid te kunnen sturen en ruimte te bieden voor dure en elektrische fietsen.
- Vraagt wat nu precies vastgesteld wordt. Alles lijkt nog mogelijk. Welke betekenis hebben de criteria, wanneer volgt welke keus voor het ontwerp en welke invloed heeft de raad daar nog op?

Dhr. Benjamins (D66):

- Kan zich vinden in het goede voorstel en de kredietverstrekking.
- Vindt kap ruggengraat twee best een goede optie.
- Voegt graag het idee toe aan de ruimtelijke plannen voor de noordzijde om fietsers te verleiden tot het nemen van de route langs het Hereplein, om zo de krappe Werkmanbrug te ontlasten.
- Vraagt of de landelijke ontwikkelingen van exploitatiekosten van stations ook negatief uit zouden kunnen pakken en sluit zich aan bij de vraag of er al zicht is op exploitatie van de tunnelwinkels.
- Staat achter het oplopende maaiveld aan de zuidzijde en vindt zichtbaarheid van het monumentale pand vanaf de zuidkant niet noodzakelijk.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het een goed voorstel en juicht de wijzigingen toe.
- Sluit zich ook aan bij de sceptische opmerkingen van de SP.
- Is voor gratis fietsparkeren voor beperkte tijd, maar ook voor het reguleren ervan.
- Vindt het plan goed voor de fietser en stemt in, zolang het niet ten koste gaat van groen.
- Is bezorgd dat de lage inkomsten van het parkeerbedrijf een risico zijn voor de exploitatie.
- Wijst op de zorgen van Parkwegbewoners dat het busverkeer achter hun huizen fors toe zal nemen.

Wethouder De Rook:

- Ziet dit aspect als een fundamentele stap in de ambitie om Groningen duurzaam bereikbaar te maken, zeker voor Groningen als fietsstad.
- Denkt dat een maximaal ambitieniveau is gerealiseerd binnen de beperking van het budget.
- Leverde de beslisboom aan om de samenhang in stappen en fasen duidelijk te maken.
- Vraagt geen besluit over het PostNL-gebouw of de bustunnel, alleen over de fietstunnel en -stalling.
- Is van mening dat het voorstel hetzelfde blijft, welk scenario voor de bustunnel het ook zal worden. Daarom is wachten op aanschaf van het PostNL-gebouw niet nodig. De detailleringen van de stalling hebben niet te maken met de kredietverlening, maar met het ontwerp.
- Voegt toe dat de aanbesteding criteria uitvraagt en geen definitief ontwerp oplegt.
- Ziet geen problemen in de second opinion van Antea, omdat het gaat over de financiële haalbaarheid van de tunnel, niet over de eisen en verwachtingen van eventuele uitvoerende marktpartijen.
- Legt uit dat de stalling in eigendom en beheer van de gemeente zal zijn. Een financieel akkoord ligt voor; later werkt de gemeente met ProRail een samenwerkingsovereenkomst uit over het beheer.
- Zet zich in om FRIS eerder aan te sluiten in overleg met ProRail en komt hierop terug.
- Stelt dat het beheersregime van stallingen aansluit op de huidige situatie met een onbewaakte stalling, een stalling onder toezicht en een betaalde stalling.
- Legt uit dat het een harde voorwaarde is van ProRail en het ministerie, die de helft financieren, dat stallingen met eenzelfde kwaliteitsniveau ook onder hetzelfde betalingsregime vallen.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

- Is blij met het resultaat dat Groningen als eerste stad in Nederland het voor elkaar kreeg meerdaags parkeren in het weekend gratis te maken.
- Somt op dat er 15.000 gratis plekken zullen zijn voor eendaags parkeren en 10.000 plekken voor meerdaags parkeren van maandag tot en met donderdag. De bewaakte stalling is alleen betaald voor meerdaags doordeweeks parkeren. Dit zorgt voor voldoende capaciteit, zowel voor gratis als voor betaald parkeren, onder meer voor dure fietsen. Abonnementsplekken zijn gegarandeerd.
- Schat dat de extra beheerskosten van geheel gratis parkeren 300.000 euro structureel bedragen, omdat de bijdragen van ProRail en het ministerie dan wegvallen. Die investering is niet rendabel.
- Verwacht geen problemen voor de capaciteit voor betalende dure fietsen en kan zich voorstellen dat maatregelen volgen, mocht dat wel zo zijn.
- Verduidelijkt richting Stadspartij dat fietsparkeren gewoon onder het parkeerbedrijf valt.
- Legt uit dat de aanbesteding nodig is, omdat het contract met WerkPro afloopt. Gezien de omvang moet het Europees. Het is een kans om als raad te sturen op de kosten.
- Sloopt de blauwe brug liefst zo kort mogelijk voor de ingebruikname van de voetgangerstunnel, maar wil de werkzaamheden ook combineren, om de treinvrije periode zo kort mogelijk te maken.
- Legt uit dat het kritisch pad voor de blauwe brug verandert door aankoop van het PostNL-gebouw. Bij een eventueel voorstel hiertoe komt dus ook een planning voor de blauwe brug.
- Antwoordt dat deze gemeentelijke bijdrage maximaal is. De provincie en ProRail zijn risicodragend.
- Heeft vertrouwen in het uitgebreide risicomanagement van de provincie.
- Licht toe dat omwonenden nabij de blauwe brug voor sloop zijn vanwege sociale onveiligheid. Mensen verderop vinden de brug een praktische verbinding met de binnenstad.
- Stelt vast dat in geen enkel scenario de blauwe brug nodig is en behoud ervan niet opweegt tegen de kosten en de toenemende sociale onveiligheid door afgenomen gebruik. Sloop is acceptabel.
- Beoogt met de binnenstadsvisie mensen te faciliteren en te verleiden tot het gebruiken van de meest geschikte routes, om drukke plekken als de Werkmanbrug te ontlasten.
- Antwoordt dat de structurele bijdrage van 370.000 euro in de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf past, die volgende week in de commissie Beheer en Verkeer wordt besproken.
- Streeft met de provincie naar een inprk strak aan de zuidzijde voor bussen, zodat met de bustunnel ontsluiting via de Parkweg niet nodig is.
- Bespreekt in de eerstvolgende stuurgroep het afstoten van winkels door NS en de betekenis voor het project.
- Streeft met de bijdrage naar een zo hoog mogelijke capaciteit van stallingen, maar is afhankelijk van partners en het uiteindelijke besluit van de stuurgroep.

Wethouder Van der Schaaf:

- Daagt in de aanbesteding met criteria marktpartijen uit om ambities voor ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en betaalbaarheid optimaal te halen.
- Denkt dat iedereen het erover eens is dat de zuidentree een goede vormgeving verdient als misschien wel de meest gebruikte tweede stationsentree in Noord-Nederland. De hoofdentree wordt versterkt.
- Koos juist voor een olopend maaiveld met beperkte hellingshoek voor optimale toegankelijkheid.
- Stelt dat er aan de zuidkant wel degelijk een plein komt met een optimale relatie met de Rivierenbuurt. De voorkeursvariant faciliteert gebiedsontwikkeling kwalitatief en financieel.
- Hanteert vijf criteria voor de kappen.
- Erkent dat het seinhuis en de kappen een belangrijke rol spelen in het monumentale karakter.
- Roept op om nu aan te geven of fracties tegen het idee van een grote kap zijn als bruikbare oplossing. Volgens het college verbindt dit idee alle criteria op een goede en betaalbare manier.
- Vindt hergebruik van de blauwe brug op het Suikerunieterrein een mogelijk interessante oplossing.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 maart 2016.

B.4. Uitgangspunten nieuwe Erfgoednota (collegebrief 19 februari 2016)

Vanwege de tijd wordt deze collegebrief geagendeerd voor de commissievergadering van 6 april 2016.

2016-03-09 Verslag Ruimte & Wonen

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 19.00 uur en dankt in het bijzonder mevrouw Klein Schaarsberg voor haar laatste inbreng in de commissie.

Bijlage - 2016-03-09 besluitenlijst Ruimte & Wonen

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 maart 2016
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 30 MAART 2016

CONFORM

- Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2015
- Toepassing coördinatieregelen woningbouwontwikkeling Melisseweg

1-MINUUTINTERVENTIE

Grenscorrectie Meerstad
De Stadspartij overweegt een motie m.b.t. een wijkloket

DISCUSSIE

- Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag voormalig terrein suikerfabriek
- Groningen Spoorzone onderdeel Fiets, mooi 'extra' en Blauwe brug

2. TOEZEGGINGEN

n.v.t.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

Op de LTA lijst staat de meest actuele planning m.b.t. het stationsgebied.
Deze kunt u voortaan vinden onder de gezamenlijke noemer R&W/B&V.

Wethouder van der Schaaf geeft aan nog aantal stukken komen:

- De herziening bestemmingsplan Europapark (i.v.m. bouw nieuwe sportcentrum)
- Een kredietaanvraag planontwikkeling 38 woningen voormalige school locatie Flint Vuursteenlaan Vinkhuizen inclusief een woonvorm voor senioren.
- Een collegebrief over de richtlijnen onroerend erfgoed

Commissie gaat akkoord met voorgestelde wijzigingen.
Er zijn geen opmerkingen over de ingekomen stukken.

4. VERSLAGEN

Het verslag van de commissie R&W van 3 februari 2016 wordt vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN, AFSPRAKEN ETC.

Ondertekening prestatieafspraken met de woningcorporaties vindt plaats op dinsdag 15 maart a.s. 17.00 uur in Café de Sleutel.

Bijlage - LTA R&W april 2016

Lange Termijn Agenda per 24-3-2016

1

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	o/e	onderwerp	vorm document	portefeuille	opmerkingen
PM			2016-23	R&W	ontwerpbestemmingsplan grondbergig Rodenwolderdijk	brief	vd Schaaf	
PM			2015-47	R&W	Voorontwerp best.plan Queridiblaan	brief	v. der Schaaf	n.a.v. LTA-overleg
PM			2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	v. der Schaaf	afhankelijk van de marktpartijen
1e kw 16	maart '16	9	2015-48	R&W	Herziening Erfgoednota	voorstel	v. der Schaaf	n.a.v. LTA overleg. Cbrf. 19-2-2016:afvoeren.
1e kw 16	maart '16	9	2016-24	R&W	Ontwerp Bestemmingsplan Kranenburg Stadspark	brief	v. der Schaaf	cbf. 5-2-2016:afvoeren.
1e kw 16	maart '16	9	2016-25	R&W	Grenscorrectie Meerstad	voorstel	v. der Schaaf	mededeling cie. R&W 3-2-16. n. 26-2-'16:afvoeren.
2e kw 16	april '16	9	2016-26	R&W	Splitting woningcorporatie Steelande en samengaan met.....	brief	v. der Schaaf	
2e kw 16	april '16	9	2016-27	R&W	advies aan de minister	brief	vd Schaaf	n.a.v. nog te ontvangen adviesvraag van de minister
2e kw 16	april '16	9	2016-28	R&W	Jaarprogramma Archeologie 2016	voorstel	vd Schaaf	n.v.18-3-'16:afvoeren.
2e kw 16	april '16	9	2014-185	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Brulweering 2014	voorstel	v. der Schaaf	
2e kw 16	april '16	9	2014-303	R&W	Bestemmingsplan Winschotenweg 11 (boer de Wildt) + MER	voorstel	Schaaf	mededeling in cie. 2-12-'15
2e kw 16	april '16	9	2014-303	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	de Rook	n.v.18-3-'16:afvoeren.
2e kw 16	mei '16	11	2015-33	R&W/B&V	Presentatie proces aanbesteding Stationsgebied		de Rook	11 mei (besloten)
2e kw 16	mei '16	11	2016-29	R&W	Verslag uitvoeringsprogramma handhaving wabo-taken 2015	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	mei '16	11	2016-30	R&W	vaststelling part. Herz.best.plan Kranenburg-Stadspark (draibaan en De Kring)	voorstel	vd Schaaf	
2e kw 16	mei '16	11	2016-31	R&W	Bestedingsprogramma monumenten 2016	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	mei '16	11	2016-32	R&W	Rapportage Grondbedrijf/ Staat P. legelijk met gemeenterekening	brief	vd Schaaf	in rekeningcie. Bespreken
2e kw 16	mei '16	11	2016-33	R&W	Svz/Voortgang Omgevingswet	brief	vd Schaaf	jaarlijks conform afspraken cie. Verbonden P partijen okt. '15
2e kw 16	mei '16	11	2015-207	R&W	Algemene financiële en beleidsmatige kaders GR Meerstad			
2e kw 16	mei '16	9	2015-159	R&W	Next City 2030	brief	v. der Schaaf	wg. Next city
2e kw 16	juni '16	15	2016-34	R&W/B&V	Ontwerp bestemmingsplan Hoofdstation Groningen	brief	de Rook	Beslisboom Groningen Spoorzone, LTA-overleg
2e kw 16	juni '16	15	2016-35	R&W	Ontwerpbestemmingsplan 2e Crematorium AB-DELA	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	juni '16	15	2016-36	R&W	ontwerpbestemmingsplan Halfweg (actualisering)	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	juni '16	15	2016-37	R&W	Voorontwerpbest.plan Zernike-oost (Selwerderhof: actualisering)	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	juni '16	15	2016-38	R&W	ontwerpbestemmingsplan Meilisseweg (woningbouwplan)	brief	vd Schaaf	

Legenda:
Blauw=nieuw
Rood= verwacht discussiepunt in commissie

1/3

Bijlage - LTA R&W april 2016

1

Lange Termijn Agenda per 24-3-2016

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	o/e	onderwerp	document	portefeuille	opmerkingen
2e kw 16	juni '16	15	2016-39	R&W	vaststelling bestemmingsplan Facetherziening parkeren	voorstel	vd Schaaf	
2e kw 16	juni '16	15	2016-40	R&W	Parameters grondexploitaties	brief	vd Schaaf	
2e kw 16	juni '16	15	2014-238	R&W	Vaststelling Stedebouwkundig plan Engelse Park Monitor Jongerenhuisvesting, inclusief: evaluatie facebestemmingsplan woningsplitsing, evaluatie kamerverhuurbedleid, pva verbetering particuliere kamerverhuurmarkt en monitoring woonruimteverdeling.	voorstel	v. der Schaaf n.a.v. LTA overleg	
2e kw 16	juni '16	15	2014-190	R&W		brief	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg	
2e kw 16	juni '16	15	2015-45	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring)	voorstel	Schaaf n.a.v. LTA-overleg	
2e kw 16	juni '16	15	2015-208	R&W	Concept-begroting GR Meersiad - wensen en bedenkingen		v. der jaarlijks conform afspraken cie. Verbonden Partijen okt. Schaaf '15 (DEADLINE 1 juli)	
2e kw 16	juni '16	15	2016-41	R&W/O&W	Cultuurcluster Ebbinkewartier; definitieve besluitvorming, projectplan met dekingsvoorstel	voorstel	de Rook/vd Schaaf	
3e kw 16			2014-312	R&W	Slotcalculatie Bessemoerstrook	voorstel	v. der Schaaf n.a.v. LTA overleg	
3e kw 16	sept '16	7	2015-49	R&W	Herziening Welstandsnota	brief	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg	
3e kw 16	sept '16	7	2015-161	R&W	Reclamebeleid	voorstel	v. Keulen	
3e kw 16	sept '16	7	2016-42	B&V	Vaststelling bestemmingsplan Hoofdstation Groningen	voorstel	de Rook	Beslisboom Groningen Spoorzone, LTA overleg
3e kw 16	sept '16	7	2016-43	R&W	Gevolgen landelijke regelgeving voor gemeentelijke handhavingsstrategie	brief	vd Schaaf	
4e kw 16			2015-162	R&W	Nieuwe Nota Grondbeleid 2016-2022	voorstel	v. der Schaaf n.a.v. LTA overleg	
4e kw 16	okt '16	5	2015-46	R&W	Voorontwerp bestemmingsplan Zernike	voorstel	v. der Schaaf n.a.v. LTA-overleg	
4e kw 16	nov '16	16	2016-45	R&W	Voortgangsbrieff actualisering grexen	brief	vd Schaaf	
4e kw 16	nov '16	16	2016-46	R&W	Uitvoeringsprogramma handhaving wabo-taken 2017	brief	vd Schaaf	
4e kw 16	dec '16	7	2016-47	R&W	Svz Project Wijs Slotcalculaties	voorstel	vd Schaaf	
4e kw 16	dec '16	7	2016-48	R&W	Jaarlijkse herziening grondexploitaties	div. voorstel en	vd Schaaf	
4e kw 16	dec '16	7	2016-49	R&W	Prestatie-afspraken corporaties	brief	vd Schaaf	
1e kw 17			2016-69	R&W/B&V	Vaststelling ruimtelijk plan zz hoofdstation	brief	de Rook	n.a.v. LTA-overleg febr. '16. Beslisboom Groninger Spoorzone

Legenda:
Blauw=nieuw
Roods= verwacht discussiepoint in commissie

2/3

Bijlage - LTA R&W april 2016

Lange Termijn Agenda per 24-3-2016

]

maand / kwartaal	maand	dag	nummer	de	onderwerp	vorm document	portefeuille v. der Schaaf	opmerkingen
2e kw '17			2016-50	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Zernike	voorstel		

Legenda:
 Blauw=nieuw
 Rood= verwacht discussiepunt in commissie

3/3

Bijlage - IM-lijst R&W april 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M- Indieners	Titel	Dictum	Gepende afhandeling/ overige opmerkingen	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>							
2014-14	4 D66	Bestemming in tijdelijkheid	<ol style="list-style-type: none"> de maatregel binnen twee jaar na ingangsdatum van het facetbestemmingsplan te evalueren; 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; tevens in die evaluatie te beargumenteren waarom een tussentijdse actualisering van het facetbestemmingsplan al dan niet nodig wordt geacht. 	R&W	<i>motie</i>	vaststelling bestemmings-plan wijziging 23-4-2014	v. der Schaaf
2014-25	6 D66, PvdA en GL	Gebiedsgerichte Verduurzaming	<ol style="list-style-type: none"> op korte termijn met een plan van aanpak te komen voor de gebiedsgerichte verduurzaming van woningen; de raad zo snel mogelijk te informeren over wanneer dit plan van aanpak kan worden verwacht. 	R&W / B&V	<i>motie</i>	Voorjaarsdebat	Van der Schaaf / Gijbbersen
2014-105	11 PvdD, SP, GL, Stadspartij	Zet tuin op de kaart	<ol style="list-style-type: none"> 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; het plaatsen van groene daken als compensatie voor verlies aan stadsgroen (waaronder bomen) nadrukkelijk te stimuleren, wanneer groencompensatie net anderszins mogelijk is. 	B&V / R&W	<i>motie</i>	Bestemmings-plan Binnenstad	Van der Schaaf / Gijbbersen
2015-4	2 S&S, GL, PvdA, D66	Zonnige peronkappen	in overleg met ProRail te onderzoeken of het mogelijk is om ook de Groningse nieuwe peronkappen te voorzien van dergelijke innovatieve zonnepanelen.	R&W / B&V	<i>motie</i>	Functioneel ontwerp Moot Hoofd-station	de Rook
2015-18	6 SP, Stadspartij, CU	Melding omgevingsvergunning	<ol style="list-style-type: none"> te onderzoeken wat de voor- en nadelen zijn van verschillende vormen van informatievoorzieningen over omgevingsvergunningen en onttrekkingsvergunning voor omwonenden; de resultaten hiervan in het najaar te rapporteren aan de raad. 	R&W	<i>motie</i>	Wonen/leWonen in Stad	Van der Schaaf

Bijlage - IM-lijst R&W april 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M- Indieners	Titel	Dictum	Gedane afhandeling/ overige opmerkingen	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
<i>verzoekt het college:</i>							
2015-19	6 SP, CU	Intrekken ongewenste bouwvergunningen	<ol style="list-style-type: none"> 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 gestart moet worden; 4. de raad zo snel mogelijk over de gevallen en de daaraan gekoppelde financiële gevolgen van de intrekingsprocedure te informeren. 	R&W	motie	Woonvisie/Wonen in Stad	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	motie	Woonvisie/Wonen in Stad	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	motie	Voorjaarsbrief	Van der Schaaf
2015-48	11 D66	Kwalitatieve prestatie-indicatoren WJIS	<ol style="list-style-type: none"> 1. met een voorstel te komen om een tweede prestatie-indicator te hanteren met betrekking tot het programma WJIS welke zich meer richt op de kwalitatieve doelstelling van het programma. Gedacht kan worden aan een tevredenheids- of waardering- indicator van de participerende deelnemers (zowel studenten als Stadjers), en/of een beoordeling van de afgeronde projecten; 2. deze indicator op te nemen in de Rekening 2016. 	R&W	motie	Begroting 2016	Van der Schaaf
2015-58	11 S&S, GL, D66, VVD	Blijf creatief met leegstaande panden	te onderzoeken hoe de gemeente Groningen, ondanks de afnemende leegstand, ruimte kan blijven geven aan allerlei initiatieven en jonge ondernemers die op een creatieve of innovatieve manier gebruik willen maken van leegstaande panden, en de raad hierover te informeren.	R&W	motie	Begroting 2016	Van der Schaaf

In groen is verzoek aan griffie

2/3

24-3-2016

Bijlage - IM-lijst R&W april 2016

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	M- nd	Initiatievers Titel	Dictum	Dit verzoekt het college:	Gepende afhandeling/ overige opmerkingen	Afgelandel d	Soort	Agenda- punt	Porte- feuille houder
2016-1	1	SP, PvdA Brede Verduurzaming	in de prestatieafspraken met huurders en corporaties op te nemen dat bij verduurzaming van de (sociale) woningvoorraad wordt begonnen met het aanpakken van de laagste energie labels door middel van isolatie en andere 'quick wins'.	R&W			<i>motie</i>	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf
2016-2	2	SP, PvdA, Stadsparitij Versterk zeggenschap huurders	1. een plan te maken om huurdersorganisaties in een eerder stadium en op een goede, volwaardige manier bij de totstandkoming van de prestatieafspraken te betrekken; 2. binnen de middelen die beschikbaar zijn voor de prestatieafspraken de mogelijkheden te onderzoeken voor een fonds waaruit huurdersorganisaties kunnen putten om onafhankelijk advies en ondersteuning in te huren; 3. de raad hierover vóór 1 juli 2016 te informeren.	R&W			<i>motie</i>	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf
2016-3	3	CDA, SP, Stadsparitij Meer focus op beschikbaarheid	voor 2017 in de prestatieafspraken gemeente en woningbouwcorporaties minimaal 85 sociale huurwoningen als doelstelling op te nemen.	R&W			<i>motie</i>	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf
2016-4	4	GL, PvdA, SP, PvdD Meer zekerheid bieden aan huurders	in overleg met de corporaties te onderzoeken wat mogelijkheden zijn om huurders van sociale huurwoningen meer zekerheid te geven over lagere energielasten.	R&W			<i>motie</i>	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf
2016-5	5	D66 Dashboard	de indicator: "gebruik van de bestaande voorraad sociale huurwoningen" mee te nemen in de opzet van het dashboard.	R&W			<i>motie</i>	Prestatieafspraken gemeente en woningcorporaties	Van der Schaaf

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie



Raadsvoorstel

Onderwerp **Planontwikkeling Vuursteenlocatie**

Registratienr. 5554583 Steller/telnr. A. Terpstra / 8702 Bijlagen 1

Classificatie Geheim Openbaar

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadsc commissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. in te stemmen met het stedenbouwkundig ontwerp voor de Vuursteenlocatie;
- II. de exploitatiebegroting Vuursteenlocatie vast te stellen;
- III. voor het project Vuursteenlocatie een krediet beschikbaar te stellen van € 601.000,-- en dit te dekken uit de opbrengsten grondverkoop;
- IV. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op de voormalige schoollocatie van OBS De Vliet aan de Vuursteenstraat heeft projectontwikkelaar Trebbe Wonen B.V. een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor 38 woningen. Hierover hebben wij u op 8 april 2015 en (brief met kenmerk 4922425) en 6 januari 2016 (brief met kenmerk 5425958) geïnformeerd. De plannen op deze locatie vormen de afronding van de woonbuurt Eelderzoom.

Sinds september 2014 is de gemeente in gesprek met Trebbe Wonen B.V. over de ontwikkeling van deze locatie. De gesprekken hebben geleid tot overeenstemming over het stedenbouwkundig ontwerp, het woningbouwprogramma en de grondkosten. De gemeente maakt kosten voor planontwikkeling en planbegeleiding tot aan de eindoplevering, de inbrengwaarde van de schoollocatie en sloop van de school. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,-- . De totale door de gemeente te maken kosten worden gedekt uit de opbrengsten uit de grondverkoop aan Trebbe Wonen B.V.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is bepaald op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma en de te realiseren vrij op naam prijzen. Het plan omvat de bouw van 38 grondgebonden woningen. Voor het binnengebied is uitgegaan van 18 grondgebonden woningen voor senioren. Bij voldoende interesse uit deze doelgroep kan in het binnengebied een "Knarrenhof" worden gerealiseerd. Hieronder wordt verstaan een woonplek voor ouderen in de vorm van een hofje, waarbij "zorg voor elkaar" het uitgangspunt is. Indien er niet voldoende vraag naar deze woningen is, dan worden in het middengebied 18 grondgebonden rijwoningen in twee lagen gerealiseerd.

B&W-besluit d.d.: 8 maart 2016

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie

Aanleiding en doel

Om de plannen op de voormalige schoollocatie te realiseren, maakt de gemeente kosten voor planontwikkeling en planbegeleiding, de inbrengwaarde van de schoollocatie en de sloop van de school. Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,-.

Kader

Voor de ontwikkeling op deze locatie zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Bestemmingsplan Vinkhuizen, vastgesteld door uw raad in juni 2007;
- Woonvisie "Wonen in Stad", vastgesteld door uw raad in juni 2015;
- Meerjarenprogramma (MJP) Structuurvisie Wonen 2016, vastgesteld door uw raad in januari 2016.

Hierin zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- De aan te leggen weg in het verlengde van de Onyxstraat (noord-zuid) is strijdig met het bestemmingsplan. De ontwikkelaar dient hiertoe een aanvraag strijdig gebruik in;
- In de MJP Structuurvisie Wonen 2016 worden gezinnen als een belangrijke doelgroep aangewezen. Nieuwbouw van eengezinswoningen voor gezinnen aan de stadsrand is een belangrijk middel om gezinnen aan de stad te binden. De woningbouw op de Vuursteenlocatie draagt bij aan dit uitgangspunt;
- Een van de uitgangspunten van de woonvisie "Wonen in Stad" is het realiseren van alternatieve huisvesting voor ouderen, zoals nieuwe woonvormen om langer in de eigen woning te kunnen blijven wonen. De eventuele bouw van een Knarrenhof, zoals tevens aangegeven in de MJP Structuurvisie Wonen, kan voorzien in deze behoefte;
- In de woonvisie "Wonen in Stad" wordt aandacht besteed aan de risico's van aardbevingen. In dit project wordt door de ontwikkelaar aardbevingsbestendig gebouwd.

Het ruimtelijk kader voor de woningbouwontwikkeling wordt gevormd door het stedenbouwkundig ontwerp. Bij dit stedenbouwkundig ontwerp gaat het om het voortzetten en afmaken van het plan Eelderbaan. Het ontwerp is in zijn uitwerking een logische voortzetting van de reeds gerealiseerde buurt. In het plangebied is ruimte voor circa 40 eengezinswoningen. Aangezien het hier een stedelijke rand betreft hoort daar een bebouwingshoogte van ten minste 3 bouwlagen bij. In het binnengebied worden woningen gerealiseerd met een bouwhoogte van 2 bouwlagen. De voortzetting van de structuur c.q. het stratenpatroon, kenmerkend voor de wijk Vinkhuizen, is een gegeven.



Schetsplan Vuursteenlocatie

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie

Het ontwerp voldoet aan de parkeernormen, vastgesteld in de Beleidsregels parkeernormen 2012. Parkeren voor bewoners wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersparkeren wordt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte (binnen het plangebied) opgelost.

Het bouwplan noodzaakt tot het kappen van bomen. Van de 74 bomen in het plangebied worden 19 bomen behouden en moeten er 55 gekapt worden. Dit is vastgelegd in de Bomen Effect Analyse, waarover wij uw raad op 6 januari 2016 (brief met kenmerk 5425958) geïnformeerd hebben.

De ontwikkeling grenst zowel aan de west- als zuidzijde van het plangebied aan de Stedelijke Ecologische Structuur. De westzijde is bestaand ecologisch kerngebied, de zuidzijde heeft de kwalificatie van te ontwikkelen ecologische verbinding. De planontwikkeling biedt ruimte om deze kwaliteiten te versterken. Door middel van afgrenzende hagen, een nieuwe boomstructuur en ecologische oevers wordt het verlies van groen gecompenseerd en versterkt.



Ontwerp openbare ruimte Vuursteenlocatie

Argumenten en afwegingen

De voorgestelde ontwikkeling past in het kader zoals hierboven is geformuleerd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De gemeente heeft de wijkraad Vinkhuizen twee keer bijgepraat over de ontwikkelingen op deze locatie. Ook heeft de initiatiefnemer van de Knarrenhof (seniorenwoningen in het binnengebied) zijn plannen aan de wijkraad gepresenteerd. Tot slot zijn de direct omwonenden door de ontwikkelaar uitgenodigd voor een inloopavond die heeft plaatsgevonden op woensdag 27 januari 2016. Er zijn ca. twintig geïnteresseerden geweest. Tijdens de bijeenkomst zijn voornamelijk informatieve vragen gesteld.

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie

Financiële consequenties

Een totaaloverzicht van kosten en opbrengsten is als vertrouwelijke bijlage 1 aan het raadsvoorstel toegevoegd. Hieronder een resumé.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is bepaald op basis van het voorgestelde woningbouwprogramma en de te realiseren vrij op naam prijzen. Het plan omvat de bouw van 38 grondgebonden woningen met vrij op naam prijzen van € 189.000,- tot € 295.750,-. Voor het binnengebied is uitgegaan van 18 grondgebonden woningen in de prijsklasse € 189.000,- tot € 199.000,- v.o.n. De definitieve te realiseren woningtypen in het middengebied zijn nog afhankelijk van de haalbaarheid van de realisatie van woningen voor senioren. Bij voldoende interesse uit de doelgroep kan in het binnengebied een "Knarrenhof" worden gerealiseerd. Is er niet voldoende vraag naar deze seniorenwoningen dan worden in het middengebied 18 grondgebonden rijenwoningen in twee lagen gerealiseerd.

Kosten

De kosten worden gevormd door de inbrengwaarde van de schoollocatie, de kosten van sloop van de opstallen, waaronder een gymzaal, en de gemeentelijke kosten van planontwikkeling en planbegeleiding tot aan de eindoplevering, waaronder de kosten van projectmanagement, vastgoedontwikkeling, juridische zaken en het Ingenieursbureau.

Opbrengsten

De grondwaarde van de uit te geven bouwterreinen is berekend op basis van een residuele grondwaardeberekening. Onderhandelingen tussen gemeente en projectontwikkelaar hebben geleid tot overeenstemming over de grondkosten.

De kostenraming van de door de projectontwikkelaar in te schakelen wegenbouwaannemer is door het gemeentelijk Ingenieursbureau beoordeeld op marktconformiteit en akkoord bevonden. De uitvoering vindt plaats op basis van door de gemeente verstrekte civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden.

Resultaat

Kosten en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat van € 565.000,-.

Krediet

Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het nodig de beschikking te hebben over een krediet van € 601.000,-.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2016
Planontwikkeling Vuursteenstraat

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Titel Raads- / Collegevoorstel	Planontwikkeling Vuursteenstraat
Besluitvorming (orgaan - datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Looptijd	2016-2017
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro	
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
08 Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	601	601	0	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				601	601	0	

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Vuursteenlocatie

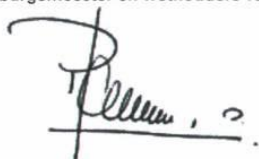
Overige consequenties

Geen

Vervolg

Start van de bouw wordt verwacht in het najaar van 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bijlage:
- Exploitatiebegroting

Geheime bijlage ex art 25 gemeentewet - Planontwikkeling Vuursteenlocatie

BIJLAGE 1

GEHEIMHOUDING
ex artikel 25 Gemeentewet en
artikel 10, lid 2, sub b
van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Exploitatiebegroting Vuursteenlocatie

Datum: 25-feb-2016

Kosten

1. VERWERVING	
Boekwaarde school en gymzaal	416.000
2. Sloop	93.000
3. JPV	30.000
- Vastgoedontwikkeling	
- Sloopbegeleiding	
- Financieel economische planbegeleiding	
- opstellen verkoopakte/verkooptekening	
4. PRO	
projectleiding en ass. projectleiding	20.000
5. IGG:	35.000
- civieltechnische randvoorwaarden	
- toetsen bestek en tekeningen	
- supervisie uitvoering en opleveringscontrole	
6. JZ	
bestemmingsplanwijziging	7.000
	<hr/>
	601.000

Opbrengsten

Opbrengst uit grondverkoop aan Trebbe	1.166.000
	<hr/>
Exploitatieresultaat	565.000

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015



Raadsvoorstel

Onderwerp bestemmingsplan "Europapark, herziening 2015"
Registratienr. 5536717 Steller/telnr. J. Dallinga/ 367 7267 Bijlagen 4

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van Gedeputeerde Staten en Tennet TSO B.V. ten aanzien van het bestemmingsplan "Europapark, herziening 2015" over te nemen;
- II. de zienswijzen van [bedrijf] niet over te nemen;
- III. het bestemmingsplan "Europapark, herziening 2015", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP560Europapark15-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van juni 2011, vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen in het plan aan te brengen vermeld in de bij dit besluit behorende Staat van wijzigingen;
- IV. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Door middel van dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan "Europapark, herziening 2015" vast te stellen. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van het nieuwe sportcentrum op het Europapark mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen. Dat heeft geleid tot enkele zienswijzen, die in het vervolg van dit voorstel zullen worden besproken.

B&W-besluit d.d.: 15 maart 2016

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Noorderpoort en de gemeente willen samen op het Europapark een modern en innovatief sportcentrum bouwen. Dit sportcentrum komt aan het Helperpark, ten oosten van de Mediacentrale. Om de bouw planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan gemaakt: het bestemmingsplan "Europapark, herziening 2015".

Voor uitgebreide informatie over het bestemmingsplan en de achtergronden van het nieuwe sportcentrum verwijzen wij naar onze brief van 19 november 2015, kenmerk 5344127, en ons voorstel van 20 november 2015 (5388547). Op basis van dit raadsvoorstel heeft u op 16 december 2015 besloten in te stemmen met de bouw van het nieuwe sportcentrum en hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 november 2015 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk, mondeling of online een zienswijze indienen. Tevens is in deze periode overleg gepleegd met de overlegpartners.

De zienswijzenprocedure heeft een drietal reacties opgeleverd, waar we verderop in dit voorstel en de bij dit voorstel behorende zienswijzennota nader op in zullen gaan.

Kader

de nota Realisatie Sportcentrum Europapark

Artikel 3.1 Wro

Argumenten en afwegingen

Aanleiding voor het nieuwe sportcentrum

Het nieuwe sportcentrum past in de sportieve ambities van de gemeente en het Noorderpoort. Het biedt plaats aan diverse faciliteiten voor sporten en bewegen, zoals een sporthal, een turnzaal, een dojo voor de vechtsporten, een danszaal en mogelijkheden voor buitensporten. Verder komen er onderwijsvoorzieningen in het gebouw voor Noorderpoort en horeca. Met dit nieuwe complex wordt de diversiteit van het sportaanbod in de stad verder vergroot. Tevens is het een belangrijke impuls voor de gebiedsontwikkeling in het Europapark. Wij verwijzen verder naar ons voorstel van 20 november 2015 (5388547), waarin wij de plannen uitgebreid hebben toegelicht.

Relatie met het geldend bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan is de locatie van het nieuwe sportcentrum bestemd tot "Gemengd". Ook een aantal uit te geven kavels oostelijk van deze locatie hebben deze bestemming gekregen. In het bestemmingsplan Europapark 2013, vastgesteld op 25 september 2013, heeft dit gebied eveneens een gemengde bestemming en waren op grond daarvan al de functies sport, onderwijs en ondergeschikte horeca toegestaan. Daardoor was het sportcentrum in principe al mogelijk. Wel moest deze bestemming nog worden uitgewerkt. Omdat de beoogde inrichting van het gebied (layout parkzone langs het Oude Winschoterdiep) niet geheel past binnen de uitwerkingsregels is uiteindelijk, in plaats van een uitwerkingsplan, gekozen voor een nieuw bestemmingsplan.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend door:

1. Gedeputeerde Staten van Groningen, gedateerd 11 december 2015;
2. TenneT TSO B.V., gedateerd 11 december 2015;
3. [Bedrijf], gedateerd 4 januari 2016.

De zienswijzen zijn binnen de termijn voor het indienen van zienswijzen, die afliep op 6 januari 2016, ingediend en kunnen dus in beschouwing worden genomen. De zienswijzen van Gedeputeerde Staten hebben betrekking op geluid (rekenmethode, cumulatie van geluid). TenneT TSO B.V. verzoekt om een wijziging in de redactie van de afwijkingsbevoegdheid bij de dubbelbestemming Leiding –

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoogspanningsverbinding en vraagt om voorafgaand overleg bij de uitvoering van werkzaamheden. De zienswijzen van [bedrijf] hebben voornamelijk betrekking op de communicatie en de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in relatie tot het bestemmingsplan.

Voor een uitgebreide samenvatting en een reactie op de zienswijzen verwijzen wij naar de zienswijzennota, die bij dit voorstel hoort.

Samenvattend stellen wij voor:

- de zienswijzen van Gedeputeerde Staten over te nemen door het wijzigen en aanvullen van de geluidsparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan;
- de zienswijzen van TenneT TSO B.V. over te nemen en artikel 7 (dubbelbestemming Leiding – Hoogspanning) te wijzigen zoals voorgesteld;
- de zienswijzen van [bedrijf] niet over te nemen.

Ambtshalve wijzigingen

Wij stellen voor ambtshalve enkele wijzigingen in de regels aan te brengen. Deze wijzigingen zijn redactioneel van aard en betreffen: artikel 4, lid 4.4, onderdeel b, en lid 4.6, onderdeel d, artikel 5, sublid 5.2.1, en lid 5.4 en artikel 7, sublid 7.2.1, en lid 7.3. Wij verwijzen verder naar de bij dit voorstel horende Staat van wijzigingen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De plannen voor het sportcentrum zijn op een informatiebijeenkomst op 27 oktober 2015 aan de bewoners gepresenteerd. Deze bijeenkomst is bijgewoond door circa 60 geïnteresseerden, die daar op de plannen konden reageren. Daarnaast heeft op 3 november 2015 een informatiebijeenkomst voor ondernemers plaatsgevonden. Op basis van de reacties tijdens deze bijeenkomsten concluderen wij dat er voor het nieuwe sportcentrum veel draagvlak bestaat.

Financiële consequenties

Tijdens de raadsvergadering van 16 december 2015 heeft u besloten voor de realisatie van het nieuwe sportcentrum een uitvoeringskrediet van € 14.529.000,- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet (inclusief voorbereidingskosten) komt daarmee uit op € 14.900.000,-. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan komen ten laste van de grondexploitatie Europapark.

Overige consequenties

Geen.

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015



Staat van wijzigingen

Regels

- Artikel 4, lid 4.4, onderdeel b:
Dit onderdeel wordt geschrapt, onder vernumming van onderdeel c tot onderdeel b.
- Artikel 4, lid 4.6, onderdeel d:
Dit onderdeel wordt geschrapt.
- Artikel 5, sublid 5.2.1:
'Lid 4.1' wordt gewijzigd in: 'lid 5.1'.
- Artikel 5, lid 5.4:
'Lid 4.3' wordt gewijzigd in: 'lid 5.3'.
- Artikel 7, sublid 7.2.1:
'Lid 20.1' wordt gewijzigd in: 'lid 7.1'.
- Artikel 7, lid 7.3:
'sublid 20.2.1' wordt gewijzigd in: 'sublid 7.2.1'.
Het zinsdeel 'na voorafgaand overleg met' wordt vervangen door: 'na voorafgaand schriftelijk advies van'.
- Artikel 7, sublid 7.4.3:
Het zinsdeel 'na voorafgaand overleg met' wordt vervangen door: 'na voorafgaand schriftelijk advies van'.

Toelichting

- Subparagraaf 3.5.1 (Geluid):
Deze subparagraaf wordt gewijzigd en aangevuld ten aanzien van de punten geluidruimte en cumulatie van geluid.
- Paragraaf 5.2 (Overleg):
Deze paragraaf wordt aangevuld met de resultaten van het overleg.

BIJLAGE

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Europapark, herziening 2015'

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Het ontwerpbestemmingsplan 'Europapark' heeft overeenkomstig artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door:

1. Gedeputeerde Staten van Groningen, gedateerd 11 december 2015;
2. TenneT TSO B.V., gedateerd 11 december 2015;
3. [Bedrijf], gedateerd 4 januari 2016.

De zienswijzen zijn voor het einde van de termijn voor het indienen van zienswijzen ingediend. De zienswijzen kunnen dus in beschouwing worden genomen.

De zienswijzen worden hieronder samengevat weergegeven, waarbij per onderdeel een reactie wordt gegeven.

1.	Gedeputeerde Staten	
	zienswijze	reactie
	In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de geluidsbelasting van het industrieterrein is bepaald op basis van de vergunde geluidsruimte. Uit het akoestisch onderzoek wordt niet duidelijk of bij het berekenen van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuw te projecteren geluidsgevoelige objecten (en de op basis van die berekening te verlenen hogere waarden) ook rekening is gehouden met de gereserveerde (en planologisch reeds vastgelegde) geluidsruimte op het industrieterrein. Om de bedrijven op het industrieterrein Zuidoost niet op slot te zetten dient te worden gerekend met een volledige invulling van het terrein, wat betekent dat niet alleen met de vergunde geluidsruimte rekening moet worden gehouden, maar ook met de gereserveerde ruimte voor zover met de vergunde geluidsruimte de geldende grenswaarden nog niet zijn opgevuld. De zo nodig vast te stellen hogere waarden moeten hierop worden afgestemd.	<p>Wij hebben wel rekening gehouden met de gereserveerde geluidsruimte. Onze werkwijze is dat wij uitgaan van het zonebeheermodel. Hierin zijn bijna alle geluidsrelevante bedrijven opgenomen. Daarbij is het vaste praktijk om geluidsgrenswaarden vast te stellen die wat hoger zijn dan berekend met het zonemodel. Hierdoor blijft er geluidsruimte over voor toekomstige bedrijfsvestigingen en/of uitbreidingen. Deze werkwijze is vrij eenvoudig en robuust van opzet en beoogt hetzelfde doel.</p> <p>Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij een nader akoestisch onderzoek laten uitvoeren (rapport 'Aanvullend Akoestisch onderzoek Europapark herziening 2015', Adviesbureau WMA, d.d. 26 februari 2016). Uit het onderzoek blijkt dat wanneer rekening wordt gehouden met een maximale invulling van de nog niet uitgegeven kavels er binnen het plangebied maar een beperkte geluidstoename plaatsvindt van 0,02 dB tot maximaal 0,24 dB.</p> <p>Het nabijgelegen bedrijf SITA is de meest dominante geluidsbron voor het plangebied. De geluidsbijdrage van SITA</p>

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

		<p>op het plangebied is vrij hoog. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door één bron (een houtshredder). De andere bedrijven op het industrieterrein en de nog uitgifbare kavels zijn verder weg gelegen en geven daardoor slechts een beperkte verhoging van het geluidsniveau. Bij vaststelling van een maximale grenswaarde van 60 dB(A) blijft nog geluidsruimte over voor uitbreidingsmogelijkheden op het industrieterrein. Het hogere waardenbesluit hoeft dus niet te worden aangepast. Wij hebben dit dan ook overeenkomstig het ontwerpbesluit vastgesteld.</p> <p>Conclusie: De zienswijzen van Gedeputeerde Staten worden overgenomen door de toelichting in bovenstaande zin aan te vullen.</p>
2.	TenneT TSO B.V.	
	zienswijze	reactie
a.	Verzocht wordt om in artikel 7, lid 7.3 en sublid 7.4.3, de zinsnede 'na voorafgaand overleg met' te wijzigen in 'na voorafgaand schriftelijk advies van'.	<p>Er bestaat geen bezwaar tegen de voorgestelde redactionele wijziging.</p> <p>Conclusie: De zienswijze wordt overgenomen en in artikel 7, lid 7.3, en sublid 7.4.3 wordt het zinsdeel 'na voorafgaand overleg met' vervangen door: 'na voorafgaand schriftelijk advies van'.</p>
b.	Verzocht wordt om de initiatiefnemer op de hoogte te stellen voor de aanvang van de bouw contact op te nemen met Tennet, zodat Tennet aanwijzingen en / of voorwaarden kan geven voor het opstellen van kranen en dergelijke binnen de belemmerde strook.	<p>De gemeente zal in het bestek de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleiding vermelden en daarin opnemen dat voor de uitvoering van de werkzaamheden overleg met Tennet moet worden gevoerd.</p> <p>Conclusie: De zienswijze wordt in bovenstaande zin overgenomen.</p>
3.	[Bedrijf]	
	zienswijze	reactie
a.	[Bedrijf] heeft bij toeval de publicatie over de wijziging van het bestemmingsplan Europapark gelezen. Op geen andere manier als te doen gebruikelijk of verplicht is [bedrijf] of zijn andere ondernemers in het Euroborggebied geïnformeerd over de	De gemeente heeft de plannen voor het sportcentrum actief gecommuniceerd. In de eerste plaats is informatie over de plannen voor het sportcentrum verspreid door middel van nieuwsbrieven van 10 oktober 2014 en 22 juni 2015. Deze nieuwsbrieven zijn verzonden aan

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

	<p>door de gemeente gewenste of kennelijk noodzakelijk geachte bestemmingsplanwijziging.</p>	<p>bewoners, gebruikers, ondernemers en instellingen in het Europapark. Daarnaast zijn er voordat de bestemmingsplanprocedure is gestart een tweetal informatiebijeenkomsten geweest met bewoners en ondernemers in het Europapark, waar de plannen voor het nieuwe sportcentrum zijn toegelicht. Deze vonden plaats op 27 oktober 2015 en 3 november 2015. Ook een vertegenwoordiger van de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost was op een van de informatiebijeenkomsten op uitnodiging van de gemeente aanwezig met de bedoeling om zijn achterban te informeren.</p> <p>Overigens schrijft de wet voor de bestemmingsplanprocedure als zodanig voor dat voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een kennisgeving wordt gedaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze. De kennisgeving moet tevens in de Staatscourant worden geplaatst en moet voorts langs elektronische weg plaatsvinden. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken moet tevens langs elektronische weg beschikbaar worden gesteld. Aan deze wettelijke vereisten is voldaan door plaatsing van de kennisgeving in De Groninger Gezinsbode, de Staatscourant en op de gemeentelijke website (gemeente.groningen.nl) en door elektronische beschikbaarstelling van het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
b.	<p>[Bedrijf] exploiteert een bouwbedrijf exploiteert dat direct grenst aan het nieuwe bestemmingsplan en stelt dat het bedrijf hinder van de</p>	<p>Het bedrijfsperceel van [bedrijf] maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidoost' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijventerrein'.</p>

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

	bestemmingsplanwijziging zal ondervinden.	<p>Op grond van deze bestemming zijn ter plaatse onder meer bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bouw- en aannemersbedrijven behoren volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten, afhankelijk van het bedrijfsoppervlak, tot categorie 2, dan wel categorie 3.1, dan wel categorie 3.2. In het ontwerpbestemmingsplan hebben de gronden, die grenzen aan het bedrijfsperceel van [bedrijf], de bestemming 'Gemengd'. Op deze gronden zijn onder andere toegestaan bedrijven in de categorieën 1 tot en met categorie 3.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, kantoren, zakelijke dienstverlening, sport, cultuur en ontspanning en ondergeschikte horeca. Wonen is niet toegestaan en overige geluidsgevoelige functies, zoals onderwijs, zijn in vrijwel het gehele plangebied uitgesloten. Alleen onderwijsgebouwen zijn in de nabijheid van het bedrijfsperceel van [bedrijf] mogelijk, echter is hiervoor een afstand tot het bedrijfsperceel voorgeschreven van minimaal 50 meter. Dit is op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, gelet op het gebiedstype waarvan hier sprake is (gemengd gebied), een aanvaardbare afstand tussen een bouw- en aannemersbedrijf (maximaal categorie 3.2) en een milieugevoelige functie, zoals onderwijs.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
c.	[Bedrijf) overweegt een aanvraag om planschadevergoeding in te dienen.	<p>Indien [bedrijf] als gevolg van een bestemmingsplan schade lijdt, die redelijkerwijs niet voor zijn rekening behoort te blijven en waarvan de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd, kan het een aanvraag om een tegemoetkoming bij ons college indienen.</p>

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

		Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.
d.	<p>Het bestemmingsplan 'Europapark, herziening 2015' lijdt tot onduidelijkheden ten aanzien van de groene waterkering en de te bebouwen oppervlakte van het terrein. Het is onduidelijk hoe deze gerealiseerde waterkering past in de nieuwe opvattingen van de gemeente zoals die blijken uit het ontwerpbestemmingsplan. Moet deze damwand weer verwijderd worden of opgenomen in een 15 meter brede en 0,50 meter hoge groene kering en mogelijk beloopbaar en toegankelijk zijn voor publiek? De mogelijkheid dat deze kering toegankelijk moet zijn voor publiek maakt een beveiliging van het bedrijf door middel van een hek noodzakelijk en beperkt in hoge mate de uitbreidings- en veranderingsopties voor het bedrijf.</p>	<p>Het perceel van [bedrijf] maakt geen deel uit van het bestemmingsplan 'Europapark, herziening 2015', maar is, zoals hiervoor werd opgemerkt, gelegen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidoost' en heeft daarin de bestemming 'Bedrijventerrein'. Volgens de bouwregels mag de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse maximaal 15 meter bedragen en mag maximaal 70% van het bouwperceel worden bebouwd. Voorts is een afstand tot de naar de weg gekeerde perceelsgrens voorgeschreven van ten minste 5 meter en tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens van ten minste 3 meter.</p> <p>Verder komen naast de bestemming 'Bedrijventerrein' volgens dit bestemmingsplan ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Waterkering' voor.</p> <p>Met de toekenning van de bestemming 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidoost' is het bedrijf van [bedrijf] positief bestemd (bouw- en aannemersbedrijven worden expliciet genoemd als toegestaan bedrijfstype).</p> <p>Wel geldt er binnen de strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' de beperking dat er uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van waterkering. Ons college kan hiervan echter op grond van de planregels afwijken, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.</p> <p>Met het aanbrengen van de waterkering heeft de gemeente geen bemoeienis. De bevoegdheid hierover berust bij het</p>

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

		<p>waterschap.</p> <p>Anders dan [bedrijf] veronderstelt is het niet de bedoeling om de parkzone tot voorbij het stamspoor voort te zetten. Zoals uit het bestemmingsplan blijkt heeft de oever van het Oude Winschoterdiep de bestemming 'Gemengd' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. De strook langs het water zal waarschijnlijk door de gemeente worden uitgegeven en zal dan een privaat karakter krijgen. De gemeente streeft er dus niet naar om de kade op het bedrijfsperceel van [bedrijf] openbaar toegankelijk te maken.</p> <p>Conclusie: Deze zienswijze wordt niet overgenomen.</p>
--	--	--



Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	De beoogde ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	45
Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	55
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	57
Artikel 4	Gemengd	57
Artikel 5	Groen	60
Artikel 6	Verkeer	61
Artikel 7	Leiding - Hoogspanning	62
Artikel 8	Waarde - Archeologie 2	64
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	66
Hoofdstuk 3	Algemene regels	67
Artikel 10	Anti-dubbelregel	67
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 12	Algemene bouwregels	69
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	70
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	73
Artikel 15	Overgangsrecht	73
Artikel 16	Slotregel	74
Bijlagen		75
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	77

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Toelichting

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Noorderpoort en de gemeente Groningen hebben de intentie om samen een nieuw sportcentrum te bouwen op het Europapark. Dit nieuwe complex wordt gerealiseerd aan het Helperpark, tussen het kantoorverzamelgebouw naast de Mediacentrale (voormalig administratiekantoor) en het voormalig stamspoor. Dit terrein was tot voor kort in gebruik als oefenveld bij FC Groningen. Het sportcentrum bestaat uit een sporthal, een gymlokaal, een dojo voor de vechtsporten, een danszaal en onderwijsfaciliteiten. De buitenruimte rondom het sportcentrum wordt met allerlei sportfaciliteiten ingericht die zullen worden gebruikt voor het onderwijs, maar ook door de bewoners van de omliggende wijken en de werknemers en bewoners op het Europapark zelf.

De beoogde locatie heeft in het bestemmingsplan Europapark 2013, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2013, de bestemming 'Gemengd - 4'. Deze bestemming laat de beoogde functie en bebouwing toe. De bestemming dient op grond van de planregels te worden uitgewerkt.

De uit te werken bestemming omvat, behalve de locatie van het nieuwe sportcentrum, onder meer terrein ten oosten van het voormalig stamspoor. De gemeente streeft ernaar om deze locatie binnen afzienbare termijn tot ontwikkeling te brengen. Daarom is het wenselijk dat ook hiervoor over een directe bouwtitel kan worden beschikt.

De uitwerkingsregels van het moederplan maken echter de gewenste verkaveling niet mogelijk. Dat plan gaat uit van de inrichting van een groene oever langs het Oude Winschoterdiep (het Helperpark). Met het oog daarop schrijven de uitwerkingsregels voor dat het uitwerkingsplan ter plaatse dient te voorzien in een parkzone. Daarbij dient ten minste 20% van het bestemmingsvlak te worden ingericht voor groenvoorzieningen met de bijbehorende voet- en fietspaden. Voorts mogen binnen een strook van minimaal 15 meter gemeten uit de oeverlijn van het Oude Winschoterdiep geen gebouwen worden gebouwd.

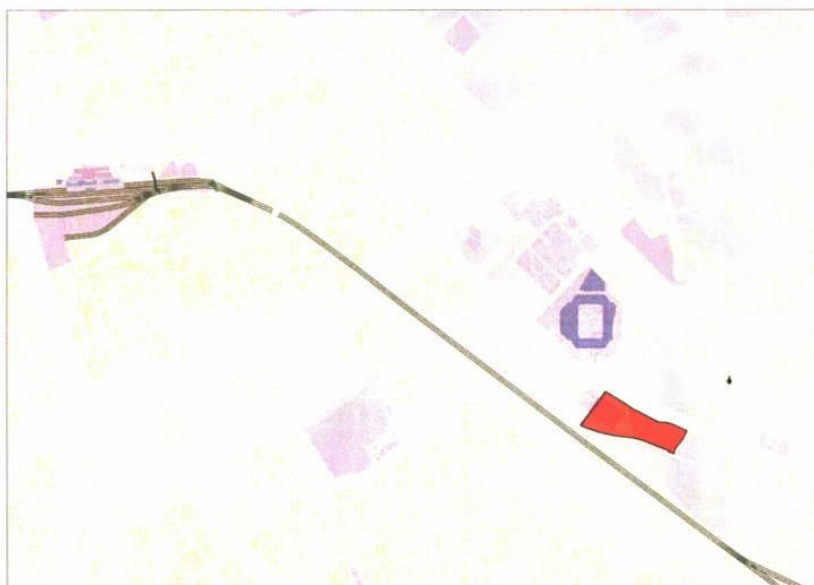
In de stedenbouwkundige visie voor het Europapark loopt de groene oever door van de Boumaboulevard tot aan het voormalige stamspoor. De plannen voorzien niet in een voortzetting van de parkzone voorbij het stamspoor. Reservering van ruimte hiervoor is binnen dit plandeel dan ook niet noodzakelijk. De gemeente wil daarom de mogelijkheid openhouden om dichterbij de oever te kunnen bouwen. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan omvat globaal het gebied gelegen tussen de Mediacentrale, het Helperpark – de Duinkerkenstraat, het Oude Winschoterdiep en het bedrijventerrein Winschoterdiep.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Plangebied

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

2.1 Stedenbouwkundig concept

Het voorliggende bestemmingsplan is een wijziging van een deel van het bestemmingsplan 'Europapark 2013'. Dit gedeelte bestaat uit het zuidelijke deel van het Helperpark.

Momenteel is het gebied een onvoltooid park met restanten van een verhoogd aangelegd voetbalveld, spontane begroeiing, een fietspad, een smalle weg (het voormalig stamspoor) en een ecologische zone met uittreedplaats naar het Oude Winschoterdiep en wat braakliggende terreinen. Op een deel van het voormalige voetbalveld wordt een sportcentrum ontwikkeld. Aan de plannen hiervoor wordt momenteel gewerkt.

Het sportcentrum bestaat uit een sporthal met voorzieningen voor diverse sporten en onderwijsfaciliteiten. Achter het gebouw komt een multicourt die ook voor openbaar gebruik toegankelijk is. Deze multicourt zal zoveel mogelijk binnen het bouwvlak worden gesitueerd om het open karakter van het park te behouden.

Het sportcentrum wordt ontsloten vanaf het Helperpark. Het parkeren wordt voor een deel op maaiveld opgelost op het terrein tussen het sportcentrum, de Mediacentrale en het bijbehorende administratiekantoor. Op dit terrein is in het huidige bestemmingsplan 'Europapark 2013' ook nog een kavel voorzien voor een kantoor- en/of woongebouw.

Langs het Oude Winschoterdiep wordt een parkzone ingericht: het Helperpark. In het park zullen meerdere sporttoestellen komen die zowel door de school als openbaar gebruikt kunnen worden. In het park komen geen gebouwen. Publieksgerichte functies bevinden zich in de bouwvlakken langs het park. Het park wordt een glooiend groen landschap met een slinger erdoorheen van ecologische beplanting. In het park is en blijft een fietspad.

De parkzone eindigt bij het voormalig stamspoor. Het stamspoor is ingericht als een weg voor bestemmingsverkeer, die de parkeergarage van de woontorens Stoker en Brander en de kavels aan de oostzijde van het plangebied ontsluit. Daarnaast fungeert het stamspoor als fiets- en voetgangersroute richting Euroborg-zuidoostzijde en verder onder de A7 door in noordelijke richting.

Het gebied aan de oostzijde van het voormalig stamspoor wordt ingericht voor bedrijven en kantoren. Dit vanwege de ligging binnen de geluidscontouren van de bedrijven aan de overzijde van het Oude Winschoterdiep. Het wordt een zichtlocatie op de kop van de nieuwe Helperzoomtunnel en dus belangrijk voor de uitstraling van het Europapark. De ontsluiting van de kavels gebeurt vanaf de Duinkerkenstraat in het verlengde van de Helperzoomtunnel en vanaf het stamspoor. Met deze ontsluitingsstructuren kunnen de bouwvlakken ook in kleinere kavels worden opgedeeld. De bebouwing heeft een representatieve voorkant naar de ontsluitingsstraat. Een en ander hangt ook af van de schaal van het programma. De ontsluitingsstraat gaat langs het water over in een voetgangersroute richting het Helperpark.

Bij het meest oostelijk gelegen bouwvlak kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een mogelijkheid worden geboden om tot aan het water te bouwen. Of deze afwijking wordt toegestaan hangt af van de kwaliteit die het plan voor de omgeving en de meerwaarde voor de bouwontwikkeling. Op zich is hier een voetpad langs het water niet meer nodig omdat de aanpalende kavels ten oosten geen openbare grond zijn.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

2.2 Parkeren

De gemeente heeft gebiedsspecifiek parkeerbeleid voor het Europapark opgesteld. Dit beleid is vastgelegd in het 'Gebiedsconcept parkeren'. Dit beleid houdt in dat de gebruikers van bijvoorbeeld kantoren zoveel mogelijk gestimuleerd worden om op eigen terrein, in de gemeentelijke parkeergarage in de Euroborg (P1) of op een andere collectieve parkeerplaats in het gebied te parkeren. Daarmee wordt het parkeren zoveel mogelijk op gebiedsniveau opgelost, zodat er een gesloten parkeerbalans ontstaat.

Het parkeren op eigen terrein is op het Europapark niet de enige parkeeroplossing, zoals dat volgens de Beleidsregels Parkeernormen 2012 het uitgangspunt is. Er is expliciet de ruimte voor oplossingen in (bestaande) collectieve gebouwde voorzieningen. De inzet is een optimale benutting van eigen parkeermogelijkheden en van mogelijkheden in gebouwde, bestaande collectieve parkeervoorzieningen (onder andere de gemeentelijke parkeergarage in de Euroborg, genaamd P1, en de parkeergarage onder het gemeentelijk klantcontactcentrum aan het Harm Buitenplein). De bouwer krijgt dus de keuze tussen of parkeren op eigen terrein of parkeren in een gebouwde openbare gelegenheid (op loopafstand). Bij parkeren in een gebouwde openbare parkeergelegenheid koopt de bouwer ruimte in de openbare parkeergelegenheid.

De gemeentelijke parkeergarage P1 kent momenteel onderbezetting. Door het parkeren in deze parkeervoorzieningen in financiële zin qua tariefstelling concurrerend te maken ten opzichte van een investering in een parkeervoorziening op eigen terrein, wordt gestimuleerd dat personeel en bezoekers ervoor kiezen in P1 te gaan parkeren.

Met de ontwikkelaars/investeerdere, die ervoor kiezen het parkeren op eigen terrein op te lossen, zal een contract worden opgesteld dat inhoudt dat deze parkeerplaatsen bij de thuiswedstrijden van FC Groningen door de gemeente kunnen worden ingezet om het parkeren te reguleren. Zo genereert het parkeren in de Euroborg meer inkomsten voor het gemeentelijk parkeerbedrijf en daarnaast zal in het kantorenpark minder grond hoeven te worden uitgegeven voor parkeren. Deze grond kan dan worden uitgegeven voor bebouwing en/of groen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

3.1 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het Verdrag van Valletta ondertekend, ook wel 'Verdrag van Malta' genoemd. Het Verdrag van Malta is wettelijk vertaald in een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient daarom vanaf 1 september 2007 een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan voorschriften te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarin kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verplicht worden gesteld en worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoeksrapport dient over te leggen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor het behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Verwachtingswaarden op de Hondsrug

Het bestemmingsplan ligt op de oostelijke afgedekte flank van de Hondsrug. Vanaf de steentijden tot ongeveer het begin van de jaartelling (late ijzertijd) is dit gebied geschikt geweest als plek voor kampementen (met name de oude en midden steentijd), boerenerven en akkers (daterend uit de late steentijd, bronstijd en ijzertijd).

Omdat op de dieper gelegen delen van de Hondsrug ook dergelijke nederzettingen kunnen worden verwacht, is er op terreinen met boven beschreven hoge archeologische verwachting archeologisch vooronderzoek verricht. In opdracht van de gemeente Groningen heeft ingenieursbureau Oranjewoud in het gebied een bureau- en booronderzoek uitgevoerd, waarbij vooral naar intactheid en bodemopbouw in het gebied werd gekeken.

De resultaten van het booronderzoek wezen uit dat de flank van de Hondsrug binnen het plangebied op enige diepte (vanaf 2,5 meter beneden maaiveld) intact aanwezig is. Dit dekzand wordt afgedekt door een dikke laag veen en dit veen wordt weer afgedekt door kleilagen. Op basis van het vooronderzoek kan worden gesteld dat hier een langzaam verdrinkend pleistoceen landschap aanwezig is geweest. Eventueel aanwezige nederzettingsresten kunnen hier goed geconserveerd aanwezig zijn gebleven. Hierom is in het bestemmingsplan aan deze gebieden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gegeven, waaraan regels zijn verbonden die bij bodemingrepen archeologisch onderzoek voorschrijven. Omdat deze resten zich diep onder het maaiveld bevinden, zijn echter bodemingrepen tot een diepte van twee meter beneden maaiveld van deze verplichting vrijgesteld.

Conclusie

Op grond van eerder uitgevoerd onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied een hoge kans is op archeologische sporen en vondsten. Door middel van een archeologische dubbelbestemming en nog uit te voeren archeologisch onderzoek zijn deze belangen veiliggesteld. De archeologische waarden staan dan naar verwachting ook niet aan de uitvoering van het plan in de weg.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

3.2 Groen

Op basis van een quick scan zijn de kansen en risico's in beeld gebracht voor het groen in het plangebied. Het groen bestaat uit bossages langs het Oude Winschoterdiep en vrijstaande bomen langs het voormalige stamspoor. In het plangebied komen geen (potentieel) monumentale bomen voor.

Het groenbeleid is vastgelegd in de groenstructuurvisie 'Groene pepers'. Hierin is aangegeven dat de gemeente Groningen het basisgroen wil behouden en versterken. De houtopstanden ten westen van het voormalige stamspoor en langs het Oude Winschoterdiep noordwestelijk van het stamspoor vormen een onderdeel van de bomenhoofdstructuur, zoals vastgelegd in de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' (zie onderstaande afbeelding). Ze behoren daarmee tot de basisgroenstructuur.



Fragment uit bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen'

De basisgroenstructuur heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Groen' gekregen. Dit biedt bescherming en mogelijkheden voor ontwikkeling van groen, onder meer door de inrichting van een parkzone langs het Oude Winschoterdiep.

Daarnaast worden houtopstanden beschermd door de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 (APVG). Hierin is een omgevingsvergunning vereist voor het vellen van houtopstand. Volgens de APVG verleent het bevoegd gezag deze omgevingsvergunning in beginsel niet anders dan na een zorgvuldige belangenafweging op basis van de criteria 'waardering', 'overlast', 'kwaliteit' en 'dringende redenen'. Deze criteria zijn in de beleidsregels uitgewerkt.

Volgens de beleidsregels wordt als dringende reden onder andere beschouwd een ruimtelijke ontwikkeling. Onder een ruimtelijke ontwikkeling wordt afgaande op de definitie in de beleidsregels onder meer verstaan de aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens en woonwijken. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van de beleidsregels de aanvrager van een omgevingsvergunning een door burgemeester en wethouders vastgestelde Boom Effect Analyse (BEA) bij te voegen. De beleidsregels bevatten eisen waaraan de BEA moet voldoen. De BEA vormt de motivering voor de te verlenen omgevingsvergunning voor de capaciteit. Is sprake van een bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning-bouwactiviteit met direct recht kan worden verleend, dan vormt dit de motivering voor de toestemming voor de capaciteit en is geen BEA vereist.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Conclusie

De groenbelangen vormen geen beletsel voor het bestemmingsplan.

3.3 Ecologie

Ecologische Groenstructuur

Europapark is volop in ontwikkeling. De bestaande groenzone langs het oude stamspoor is hierdoor ecologisch de belangrijkste oost-westverbinding tussen Helperzoom en Bornholmstraat geworden. De kwaliteit bestaat uit een relatief schrale bodem en de verschillende biotopen water, zachte oever, grasland, struiken en bomen. De nieuwe weg Helperpark en het oude Winschoterdiep zijn reeds van faunapassages voorzien om de kwaliteit van deze verbinding te versterken.

De zone aan de westzijde langs het oude Winschoterdiep doorlopend tot aan het Helperdiep is aangewezen als te ontwikkelen verbindingzone. Dit gebied wordt onderdeel van het nieuwe Helperpark. Al deze zone's zijn opgenomen als basisgroen in de groenstructuurvisie 'Groene pepers' en de Stedelijke Ecologische Structuur (2014).

Huidige natuurwaarden

Na het verdwijnen van de elektriciteitscentrale is het gebied snel getransformeerd. Stille, ruige en ruderaal terreinen hebben plaats gemaakt voor intensief stedelijk gebied. In de ecologische verbindingzone zijn die voormalige natuurwaarden nu nog terug te vinden. Op de wateren en langs de oevers kunnen soorten als aalscholver, fuut, meerkoet, blauwe reiger en de zeldzame visdief worden aangetroffen. IJsvogels broeden lokaal in oevers. Water- en meervleermuizen foerageren eveneens boven het water. In struwelen en ruigten vinden allerlei zangvogels als fitis, grasmus, rietgors, zwartkop, kleine karekiet maar ook een soort als grote bonte specht een geschikt biotoop. Sloten kenmerken zich lokaal nog door kwaliteitssoorten als waterviolier. Voorts is hier de zeldzame en beschermingswaardige witte munt aangetroffen.

In schrale bermen vinden we waardevolle en soms beschermde soorten. Hiertoe behoren onder andere teunisbloem, sint-janskruid, grasklokje en schermhavikskruid.



Grondgebonden zoogdieren in dit gebied zijn bunzing, wezel, egel, bosmuis en rosse woelmuis. Het voormalige spoorviaduct met de Europaweg vormt een belangrijke en beschermde vliegroute voor de dwergvleermuis.

Ontwikkeling ecologische potenties

Bij de inrichting van het gebied verdient ontwikkeling en het behoud van de ecologische zones langs het Oude Winschoterdiep en het stamspoor aandacht.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015



-  *Bestaande te versterken ecologische verbinding*
-  *Te ontwikkelen ecologische verbinding (in combinatie met park)*

Mogelijkheden moeten worden benut om het Helperpark ook ecologische kwaliteiten mee te geven, bijvoorbeeld door een ijsvogelwand aan te leggen. Ontwerp en inrichting dienen te worden afgestemd op de uitgangspunten in de nota 'Uitwerking doelsoortenbeleid voor Deelgebied Zuid' (november 2005).

Verder liggen er kansen in het gebied door vergroening en verduurzaming van bedrijfspanden, bijvoorbeeld door de toepassing van groene daken al dan niet in combinatie met zonnepanelen en faunavoorzieningen in de gevels op te nemen voor bijvoorbeeld gierzwaluw, roodstaart en vleermuis neststenen.

Wet en regelgeving

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden waarbij geen zwaar beschermde soorten zijn vastgesteld. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet is dan ook niet nodig. Wel dient bij het kappen van bomen of sloop van gebouwen te worden voorkomen dat broedende vogels dan wel verblijvende vleermuizen worden verstoord.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt ruim 3 kilometer. De afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer bedraagt eveneens ruim 3 kilometer. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is derhalve evenmin vereist.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Conclusie

De natuurwetgeving staat niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg.

3.4 Water

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van de waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

In onderstaande figuur is het beleid van verschillende overheden aangegeven.

	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsonwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Water-beheer 21e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsonwikkelingsplan 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

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' gemeentelijk rioleringsplan: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in de gemeente Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen. Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat oorspronkelijk als afval werd bestempeld, kan na bewerking opnieuw worden benut. Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk. Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie en voedingsstoffen die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die we niet in het milieu willen hebben, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan er voor zorgen dat zowel de bestaande als nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Bij planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Waterstructuur huidige situatie

Binnen de grenzen van het plangebied is nauwelijks oppervlaktewater aanwezig. Alleen een deel van de watergang/greppel rondom het naastgelegen kantoorverzamelgebouw valt erbinnen. Wel grenst het plangebied aan het Oude Winschoterdiep en aan watergangen die langs het Helperpark lopen. Het streefpeil van de watergangen bedraagt NAP +0.53 meter (boezempeil). Zie onderstaande situatietekening.



Waterpeilen plangebied

In de bestaande situatie zijn er nog meerdere peilvakken binnen het plangebied aanwezig, die verschillend afvoeren. Zo is er peilgebied GPG-E-43, waarin het voormalige trainingsveld en het kantoorverzamelgebouw is gelegen. Dit peilvak voerde eerst af via een gemaal gelegen tussen het trainingsveld en het Oude Winschoterdiep. Onder het trainingsveld ligt een afvoerleiding naar het gemaal toe. Ook het water van de aangelegde drainage ten behoeve van het trainingsveld werd via dit gemaal afgevoerd. Met de aanleg van de nieuwe weg Helperpark (verbinding tussen Boumaboulevard en Duinkerkenstraat) zijn er watergangen verlegd en zijn duikers gerealiseerd. Nu kan het water van dit peilvak vrij afstromen naar het Oude Winschoterdiep. Er is een lozingspunt gemaakt ter plaatse van de oude spoorbrug.

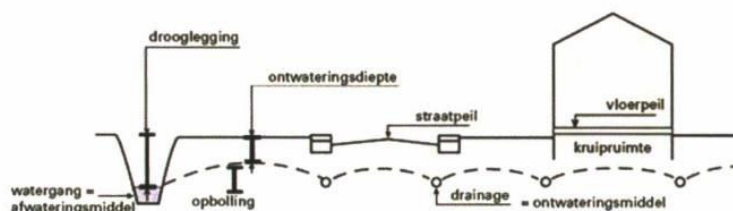
Het gemaal staat er nog wel maar is uitgeschakeld en kan verwijderd worden. Het trainingsveld is inmiddels opgeheven, maar de drainage ligt er nog wel en zal ook nog afvoeren richting het gemaal. Indien de drainage in de toekomstige situatie blijft liggen, dient rekening gehouden te worden gehouden met deze afvoer en het lozingspunt.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Ten oosten van het voormalig stamspoor ligt een duiker met een diameter van 1000 mm die de verbinding vormt tussen het Oude Winschoterdiep en de watergang/vijver in de wijk Coendersborg/Helpman. De duiker loopt ook onder het spoor door en is daar voorzien van een inlaatconstructie. Het peil in deze watergang/vijver langs de Helperzoom is derhalve ook NAP+0.53 meter.

Voor zover bekend (en zichtbaar in het veld) is er geen verbinding tussen het beschreven peilvak GPG-E-43 en de duikerverbinding.

Er is al met het waterschap overeenstemming dat bij bouwwerkzaamheden op de locatie deze duiker kan komen te vervallen. Bij de aanleg van het Helperpark is daarmee in de waterstructuur al rekening gehouden. Het water kan dan afvoeren via de nieuwe watergang langs het Helperpark en het voormalig stamspoor naar het Oude Winschoterdiep. Hiervoor zullen nog wel enkele verbindingen tussen de beide peilvakken gegraven moeten worden. Tevens zal er nog onderhoud aan de nieuwe watergangen uitgevoerd moeten worden.



Drooglegging en ontwateringsdiepte

Riolering

In de huidige situatie ligt er binnen de plangrenzen geen riolering. Wel is bij de aanleg van het Helperpark (inclusief het tracé over het voormalige stamspoor) en de verlenging van de Duinkerkenstraat riolering aangelegd.

In het Helperpark is een gescheiden rioolstelsel aangelegd in het fietspad en in de bermen. Dit stelsel sluit aan op het bestaande rioolstelsel ter plaatse van het busstation en de Bouwmaboulevard. Het hemelwaterstelsel loopt aan de andere kant door tot aan de t-splitsing met de (verlengde) Duinkerkenstraat en het voormalig stamspoor. In deze t-splitsing kon de riolering niet worden doorgelegd omdat er een overkluizingsconstructie is aangelegd ten behoeve van de ondergrondse hoogspanningsleidingen. In het hemelwaterstelsel is ter hoogte van de Mediacentrale een knik in afstromingsrichting van het stelsel gemaakt: het gedeelte van het stelsel richting de Duinkerkenstraat voert af naar de nieuwe duiker nabij het kantoorverzamelgebouw naast het plangebied. Het gedeelte van het rioolstelsel richting het station voert af naar het bestaande lozingspunt op het Oude Winschoterdiep bij de Boumabrug.

Het vuilwaterriool is tot net voorbij het kantoorverzamelgebouw naast het plangebied aangelegd, met op het einde een aansluitleiding voor de toekomstige bebouwing. Het afvalwater stroomt af richting station en uiteindelijk naar het rioolgemaal aan de Verlengde Lodewijkstraat.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

In het verlengde deel van de Duinkerkenstraat is het bestaande gemengde stelsel verlengd tot aan de t-splitsing. Het maaiveld is hier te laag om onder vrij verval aan te kunnen sluiten op oppervlaktewater (Oude Winschoterdiep), derhalve is er geen hemelwaterriolering aangelegd.

In het voormalig stamspoor is alleen een hwa-leiding (hemelwaterafvoerleiding) aangelegd ten behoeve van de afvoer van hemelwater van de weg. Deze heeft een lozingspunt op de naastgelegen watergang.

Randvoorwaarden

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

In zijn algemeenheid dient bij ontwikkelingen van een gebied rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Ook als watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatertangen door het plangebied.

Voor het gehele Europapark is reeds gekeken wat de mogelijkheden zijn voor watercompensatie. Hieruit komt naar voren dat er binnen het gehele gebied niet voldaan kan worden aan de eisen in verband met ruimte. In overleg met het waterschap is afgesproken dat de compensatie via de waterbergingsbank elders wordt gerealiseerd.

In de verdere uitwerking van het betreffende plangebied moet duidelijk worden hoe de compensatie van de toename van verhard oppervlak gerealiseerd wordt.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstandsval kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfilteerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen, omdat er meer ruimte en ontwikkelingskansen zijn voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 meter zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 meter beneden de fundering zijn.

In het gebied staan geen peilbuizen die de grondwaterstand meten. In het verleden werd er wel grondwateroverlast ervaren bij het kantoorverzamelgebouw naast het plangebied. Door de nieuwe structuur kan gesteld worden dat de situatie is verbeterd.

Voor de bestaande wegenstructuur worden de eisen voor drooglegging en ontwatering wel gehaald. De as van de Helperpark ligt gemiddeld op ongeveer NAP+2.10 meter. Richting de Duinkerkenstraat daalt het maaiveld naar gemiddeld NAP+1.60 meter. Er is drainage aangelegd.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Van de terreinen zijn momenteel geen hoogtes bekend. Dit is door allerlei bouwactiviteiten ook steeds verschillend. Het voormalige trainingsveld ligt op circa NAP+2.80 meter, een stuk hoger dan de directe omgeving.

Riolering

Het plangebied kan aansluiten op het gescheiden stelsel in de Helperpark. Vuilwater en hemelwater dienen gescheiden van elkaar afgevoerd te worden.

Voor het afvalwater is voor het westelijke bouwblok een aansluitpunt voor dwa (droogweerafvoerstelsel) gerealiseerd vlak bij het aanwezige kantoorverzamelgebouw. Het oostelijke bouwblok kan aansluiten op de riolering van de Duinkerkenstraat/Helperpark.

Het hemelwater kan zoveel mogelijk rechtstreeks naar de omringende watergangen afvoeren.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuvontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

Conclusie

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.5 Milieu

3.5.1 Geluid

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt voor een deel de bouw van geluidsgevoelige gebouwen en verblijfsruimten mogelijk. Het plangebied ligt in de nabijheid van bedrijven, spoorwegen en wegen. Onderzoek is uitgevoerd naar de mate van verstoring die deze omgevingsseigen geluidsbronnen geven in het plangebied. Voor de resultaten wordt verwezen naar het 'Akoestisch onderzoek Industrie / Spoor / Wegverkeer Europapark, herziening 2015', Adviesbureau WMA, d.d. 16 oktober 2016, en naar het 'Aanvullend Akoestisch onderzoek Europapark herziening 2015', Adviesbureau WMA, d.d. 26 februari 2016.

Industrieterrein Zuidoost

Het industrieterrein Zuidoost is gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de geluidzone van dit industrieterrein. In het zuidelijk deel van het industrieterrein is de meer zware industrie gevestigd. Binnen dit gebied mogen zich deels ook 'grote lawaaimakers' vestigen, maar ook in andere delen komen bedrijven voor die het nodige geluid kunnen produceren.

Uit het onderzoek is gebleken dat de verschillende bedrijven op het industrieterrein Zuidoost een vrij hoge geluidsbelasting kunnen veroorzaken in het plangebied. Met name het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf SITA is van invloed.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

In het onderzoek is uitgegaan van de vergunde rechten voor de verschillende bedrijven. Bepaalde activiteiten vinden niet dagelijks plaats. Voor de beoordeling van de geluidssituatie wordt daar echter wel rekening mee gehouden.

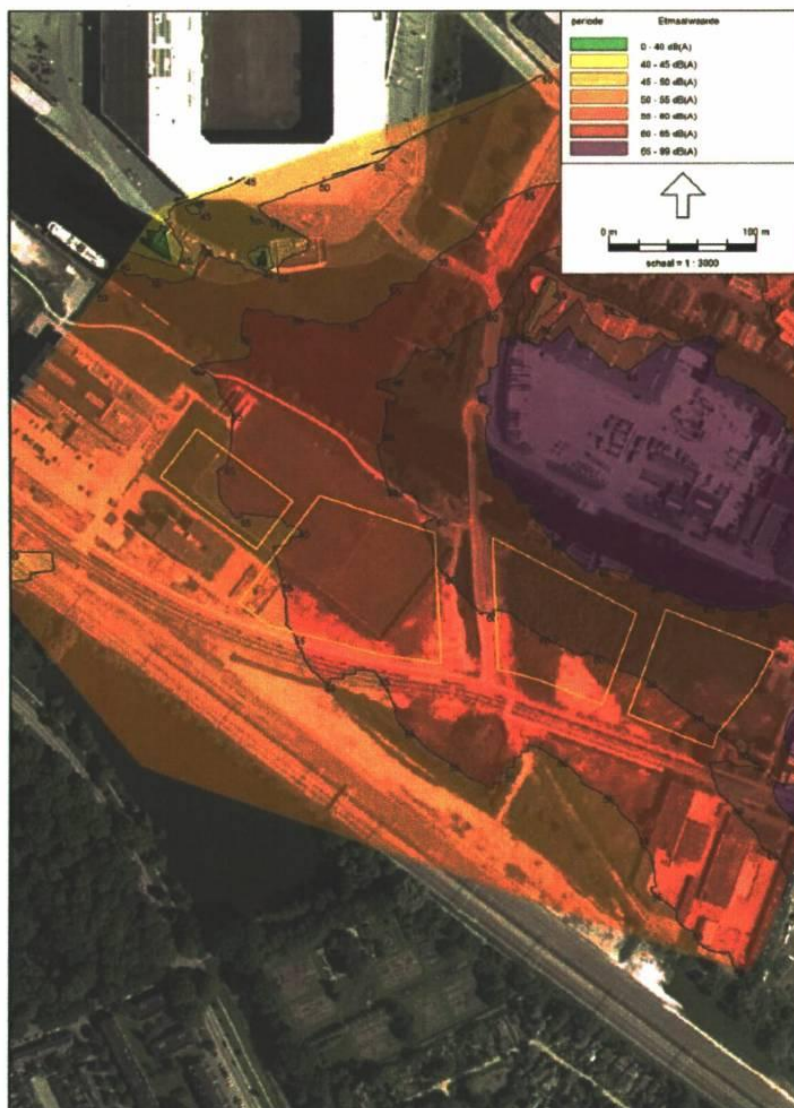
Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de planologisch gereserveerde geluidsruijnte. De werkwijze die daarbij wordt gevolgd is dat wordt uitgegaan van het door de gemeente gehanteerde zonebeheermodel. Hierin zijn bijna alle geluidsrelevante bedrijven opgenomen. Vervolgens worden de hogere waarden bepaald, waarbij wordt uitgegaan van een hogere geluidsbelasting dan berekend met het zonemodel. Meestal, en zo ook in dit geval, wordt de maximaal mogelijke geluidwaarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld. Dit is voor woningbouw 55 dB(A) en voor onderwijsgebouwen 60 dB(A). Hierdoor blijft er geluidsruijnte over voor toekomstige bedrijfsvestigingen en/of uitbreidingen.

Naar aanleiding van een zienswijze van Gedeputeerde Staten is nader onderzoek verricht naar de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein Zuidoost waarbij naast de vergunde geluidsrechten van de gevestigde bedrijven ook rekening is gehouden met gereserveerde (en planologisch reeds vastgelegde) geluidsruijnte op het industrieterrein. Hierbij zijn extra kavelbronnen toegevoegd voor de berekening van de geluidsbelasting voor de gereserveerde ruimte. Verwezen wordt naar het 'Aanvullend Akoestisch onderzoek Europapark herziening 2015', Adviesbureau WMA, d.d. 26 februari 2016.

Hieronder wordt nader ingegaan op de resultaten van de onderzoeken.

Alleerst blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting in een deel van het plangebied hoger is dan 60 dB(A) en boven de maximale grenswaarde uitkomt. De geluidsbelasting in het gehele plangebied komt ruim boven de voorkeurswaarde van 50 dB(A) uit. Verwezen wordt naar onderstaande afbeelding.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015



Geluidsbelasting industrieterrein Zuidoost

De uitgevoerde berekeningen tonen verder aan dat in het grootste deel van het gebied, waar de onderwijsfunctie is voorzien, de geluidsbelasting meer dan 55 dB(A) bedraagt, maar dat de maximale grenswaarde van 60 dB(A) niet wordt overschreden.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Uit het nader onderzoek komt naar voren dat er bij toevoeging van extra kavelbronnen maar een beperkte geluidstoename van de geluidsbelasting binnen het plangebied plaatsvindt van 0,02 dB tot maximaal 0,24 dB. Het nabijgelegen bedrijf SITA is de meest dominante geluidsbron voor het plangebied. De geluidsbijdrage van SITA op het plangebied is vrij hoog. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door één bron (een houtshredder). De andere bedrijven op het industrieterrein en de kavelbronnen zijn verder weg gelegen en geven daardoor slechts een beperkte verhoging van het geluidsniveau. Bij vaststelling van een maximale grenswaarde van 60 dB(A) blijft nog geluidsruimte over voor uitbreidingsmogelijkheden op het industrieterrein.

Op basis van deze onderzoeksresultaten hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 2 maart 2016, nummer 5566555, hogere waarden vastgesteld. Deze bedragen voor industrielawaai 60 dB(A) voor de toegestane onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleegtehuizen en 55 dB(A) voor de overige toegestane geluidsgevoelige functies. Door het treffen van maatregelen aan de gevel kan worden bereikt dat de maximaal toegestane binnenwaarde niet wordt overschreden. Met het oog hierop stelt artikel 3.3 van het Bouwbesluit eisen waaraan de gevelwering moet voldoen.

Spoorweg

Uit het onderzoek is gebleken dat het spoorwegverkeer een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 61 dB op de grens van het bouwvlak. Dit is boven de voorkeurswaarde maar de geluidsbelasting blijft beneden de maximale grenswaarde van 68 dB. Met het oog hierop hebben burgemeester en wethouders op 2 maart 2016 hogere waarden vastgesteld. Door isolatie van de gevel kan een aanvaardbaar binnenklimaat worden gerealiseerd.

Wegen

Uit het onderzoek is gebleken dat het wegverkeer een geluidsbelasting veroorzaakt van maximaal 59 dB op de grens van het bouwvlak. De geluidbelasting komt boven de voorkeurswaarde van 48 dB uit maar blijft beneden de maximale grenswaarde van 63 dB. Met het oog hierop hebben burgemeester en wethouders op 2 maart 2016 hogere waarden vastgesteld. Door isolatie van de gevel kan een aanvaardbaar binnenklimaat worden gerealiseerd.

Cumulatie van geluid

Er is onderzoek uitgevoerd naar de cumulatie van geluid vanwege wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. Voor cumulatie van geluid bestaan geen wettelijke grenswaarden. Het bevoegd gezag moet zelf beoordelen of de cumulatie leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Hier wordt in het onderstaande nader op ingegaan.

Uit het onderzoek is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied industrielawaai de dominante geluidsbron is. Aan de noordkant is industrielawaai verreweg het hoogste en aan de zuidkant nabij het Helperspark het wegverkeerslawaai. Uit het onderzoek is gebleken dat het geluidsniveau na optelling 0,4 dB tot 4 dB stijgt. Daar waar hoge geluidsniveaus heersen vanwege industrielawaai stijgt het geluidsniveau vanwege wegverkeer of spoorwegverkeer nauwelijks.

In het onderzoek is uitgegaan van gemiddelde geluidsbelastingen. Het gemiddelde geluidsniveau stijgt als gevolg van cumulatie. Opgemerkt wordt dat geluidveroorzakende activiteiten niet altijd gelijktijdig zullen plaatsvinden. Er is bijvoorbeeld van uitgegaan dat alle bedrijven tegelijkertijd gebruik maken van hun vergunde geluidsproductierechten. In de praktijk zullen de bedrijfsactiviteiten variëren gedurende een maand, week en dag en daarmee ook de geluidsniveaus. Er zijn bedrijven die tijdelijk relatief veel geluidsuitstraling hebben als gevolg van het gebruik van puinbrekers, schreddermachines en schrootbehandeling. Voor het treinverkeer is er ook sprake van sterk wisselende geluidsniveaus.

Daarnaast is voor elk bouwvlak gerekend met de maximale geluidsbelasting per bronsoort. In de praktijk zal een dergelijke combinatie van hoge geluidsbelastingen zich nauwelijks voordoen omdat er afscherming per bron ontstaat zodra er gebouwen worden gerealiseerd.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

De gecumuleerde waarden in het aanvullend akoestisch onderzoek (bijlage 9) zijn daardoor worst-case en geven een wat geflatteerd beeld.

Conform artikel 110f van de Wet geluidhinder zal bij het treffen van gevelmaatregelen rekening worden gehouden met de gecumuleerde geluidsbelasting. In het aanvullend akoestisch onderzoek is voor de berekende cumulatieve geluidsbelasting de benodigde gevelwering aangegeven om de maximale binnenwaarde te halen (verwezen wordt naar de tabel in bijlage 9).

Daarnaast zal voor het geluidsspectrum het meest ongunstige frequentiespectrum van de optredende lawaaisoorten worden gehanteerd voor benodigde geluidwering van de gevels. Dit betreft wegverkeerslawaai dat een hoger geluidsniveau geeft in de lagere frequenties. Deze lagere tonen zijn lastiger te isoleren dan de hogere tonen.

Conclusie

De geluidsbelasting als gevolg van het gezoneerde industrieterrein Zuidoost ligt in het gehele plangebied boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en in een deel van het plangebied boven de maximale grenswaarde van 55 dB(A), respectievelijk 60 dB(A). De geluidsbelasting veroorzaakt door spoorwegverkeer ligt boven de voorkeursgrenswaarde, maar blijft beneden de maximale grenswaarde van 68 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer komt eveneens boven de voorkeursgrenswaarde uit, maar blijft beneden de maximale grenswaarde van 63 dB. De cumulatie van de verschillende geluidsniveaus leidt niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarden hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 2 maart 2016, nummer 5566555, hogere waarden vastgesteld. Daarmee wordt aan de Wet geluidhinder voldaan. Geconcludeerd kan worden dat de akoestische situatie geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

3.5.2 Hinder van inrichtingen

Als gevolg van de geplande activiteiten binnen het plangebied zal de hinder voor de bestaande en toekomstige woonomgeving beperkt zijn. De bestaande woningen aan de Helperzoom en de woontorens Stoker en Brander liggen op een ruime afstand (180 en 100 meter). Naast de Mediacentrale, achter het voormalige administratiekantoor, zijn wel woningen op korte afstand gepland maar door het treffen van maatregelen kan de hinder voor de toekomstige bewoners worden beperkt. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning wordt dit nader onderzocht.

Het Europapark kenmerkt zich door een mix van wonen en werken. Vanwege de bestaande omgevingsbronnen zoals het bedrijventerrein, het Euroborgcomplex met daarin het voetbalstadion, horeca, een fitnesscentrum, een bioscoop en detailhandel, de spoorweg en het wegverkeer heerst er reeds een verhoogd omgevingsgeluid. Ten opzichte van het bestaande omgevingsgeluid zullen de nieuwe activiteiten waarschijnlijk weinig opvallen.

De geluidsuitstraling vanuit het sportcentrum kan voldoende worden beperkt via isolatie van de gevel van het gebouw. De activiteiten op de buitenterreinen, zoals sportvelden en een parkeerterrein, kunnen op voldoende afstand van de woningen worden gepland om overlast te voorkomen.

Aan- en afvoer van verkeer naar het plangebied vindt plaats via het Helperpark en de Duinkerkenstraat. Ten opzichte van het reeds aanwezige verkeer is deze extra verkeersbelasting beperkt. Bovendien wordt bij de bouw van woningen op het Europapark langs de aan- en afvoerroutes door de gevelisolatie reeds rekening gehouden met de toekomstige verkeersbelasting.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden voor sporthallen en veldsportcomplexen met verlichting gehanteerd van 50 meter en voor scholen van 30 meter.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

De richtafstandenlijst in de handreiking gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk. Volgens de handreiking kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd in dien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied en omgeving kunnen worden beschouwd als gemengd gebied. Dit betekent dat de maximale afstand tot de dichtstbijzijnde woning / milieugevoelige functie 30 meter, respectievelijk 10 meter bedraagt.

De nieuwe activiteiten vallen onder het Activiteitenbesluit. Hierin worden normen gesteld aan de milieubelasting als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels voor het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het sportcomplex zal detailonderzoek plaatsvinden naar de geluidsbronnen en de benodigde maatregelen om aan de wettelijke geluidsnormen te voldoen. Hiermee is voldoende geborgd dat er een acceptabel woon- en leefklimaat zal heersen in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

Gezien de grote afstand van de bestaande woningen aan de Helperzoom en Stoker en Brander en het reeds heersende omgevingsgeluid kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er weinig hinder zal optreden. Op grond van de mogelijkheden om geluidhinder te beperken en de wettelijke regels om overlast te voorkomen vormt de geplande woningbouw achter het administratiegebouw nabij het plangebied geen belemmering voor vaststelling van het plan.

3.5.3 Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

De Wet luchtkwaliteit (de Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)) geeft het kwaliteitsniveau aan, waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Bij de uitoefening van een bestuursbevoegdheid, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, moet het bevoegde bestuursorgaan aannemelijk maken dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), in een regionaal programma van maatregelen of is hiermee niet in strijd.

Wanneer dat het geval is vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

Onderzoek

Door de gemeente Groningen is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt kort samengevat dat in de gemeente Groningen geen wettelijke luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De luchtkwaliteit in Groningen wordt in grote mate bepaald door de achtergrondconcentraties (= de luchtverontreiniging die van elders komt aanwaaien). Vanwege het stedelijke verkeer is de luchtkwaliteit in de stad slechter dan in de rest van de provincie maar veel beter dan in de Randstad. Overigens zullen naar verwachting de concentraties van de meeste stoffen in de lucht dalen als gevolg van Europese en landelijke beleidsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld vanwege verscherpte emissie-eisen aan motorvoertuigen. Zelfs als er rekening wordt gehouden met extra verkeer nemen de concentraties van de meeste stoffen hierdoor af ten opzichte van de huidige situatie. Voor de

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

resultaten van het onderzoek wordt verder verwezen naar het 'Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen', dat met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart op 29 januari 2013 is vastgesteld en beschikbaar is op de webpagina van de gemeente Groningen (link: gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteit/luchtkwaliteit-in-groningen).

Conclusie

Op basis van het onderzoek kan worden aangenomen dat er binnen het plangebied geen normoverschrijdingen zullen voorkomen. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.4 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van productie, gebruik, opslag of transport van gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Hierop is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor transportroutes zijn daarnaast nog van belang de Wet Basisnet (Wet van 10 juli 2013 tot wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en enige andere wetten in verband met de totstandkoming van een basisnet) en de Regeling basisnet.

Het aspect externe veiligheid is voor het voorliggende bestemmingsplan beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen. Daarbij heeft de omgevingsdienst advies ingewonnen van de Veiligheidsregio Groningen. Dit advies is verwerkt in de verantwoording van het groepsrisico.

Inventarisatie risicobronnen

Risicovolle inrichtingen

Binnen/nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Transportroutes

Uit een door de Omgevingsdienst Groningen uitgevoerde inventarisatie blijkt dat zich in of in de omgeving van het plangebied een drietal transportroutes bevinden, de Rijksweg A7, de spoorlijn Onnen - Sauwerd, het Van Starckenborghkanaal en het Eemskanaal.

Voor het voorliggende bestemmingsplan zijn alleen de Rijksweg A7 en de spoorlijn Onnen - Sauwerd relevant.

Het Van Starckenborghkanaal en het Eemskanaal hebben door hun afstand geen invloed op het plangebied.

Traject	Maatgevende stof	Invloedsgebied (m)	Afstand tot locatie in m
Rijksweg A7	GF3	355	Circa 300
Onnen - Sauwerd	B3	4000	Circa 45
Van Starckenborghkanaal	GT3	1070	Circa 2400
Eemskanaal	GT3	1070	Circa 2100

Risicobronnen

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen waarvan het invloedsgebied over het plangebied valt.

Kader

Voor de te beschouwen risicobron zijn met name relevant het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regling basisnet.

Volgens het Bevt neemt het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een basisnetroute ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten de basisnetafstand in acht en houdt daarmee rekening ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden in de omgeving van een transportroute, niet zijnde een basisnetroute, neemt het bevoegd gezag ten aanzien van nieuw toe te laten kwetsbare objecten de grenswaarde 10⁻⁶ per jaar in acht en houdt ten aanzien van nieuw toe te laten beperkt kwetsbare objecten rekening met de richtwaarde 10⁻⁶ per jaar. Dit is de norm voor het plaatsgebonden risico (PR).

Daarnaast kent het Bevt een verantwoordingsplicht. Dit houdt onder meer in dat wanneer het bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk binnen 200 meter van een transportroute gelegen is, in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden ingegaan op het groepsrisico. Bovendien moet, wanneer het bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat ligt binnen een in de Regeling basisnet aangewezen plasbrandaandachtsgebied, het toelaten van nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden verantwoord. Als plasbrandaandachtsgebied geldt in dit geval een zone van 30 meter gemeten vanaf de buitenste spoorstaven van de spoorbundel voor het doorgaand verkeer.

De spoorlijn Onnen - Sauwerd maakt deel uit van het Basisnet Spoor (bijlage II van de Regeling basisnet).

Beoordeling

Plaatsgebonden risico

De spoorlijn Onnen - Sauwerd heeft ter hoogte van het plangebied een PR 10⁻⁶ contour (plaatsgebonden risicocontour) van 11 meter. De plaatsgebonden risicocontour van de spoorlijn Onnen - Sauwerd reikt niet tot het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico.

De Rijksweg A7 heeft volgens het landelijke basisnet geen plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Rijksweg A7

Voor de A7 is een berekening van het groepsrisico gemaakt. Uit het resultaat van de berekening komt naar voren dat in de huidige situatie het groepsrisico onder de oriënterende waarde ligt en dat ook met invulling van het Europapark met het sportcentrum de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Spoorlijn Onnen - Sauwerd

Voor de spoorlijn Onnen - Sauwerd is eveneens het groepsrisico berekend. Het resultaat van deze berekening is dat in de huidige situatie de oriënterende waarde niet wordt overschreden en dat ook in de situatie met sportcentrum het groepsrisico onder de oriënterende waarde uitkomt maar wel een zeer marginale verhoging laat zien ten opzichte van de huidige situatie.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Plasbrandaandachtsgebied

In de Regeling basisnet is voor de rijksweg A7 opgenomen dat voor het weggedeelte nabij het plangebied geen plasbrandaandachtsgebied geldt. Hierdoor is dit aspect niet relevant.

In de Regeling basisnet is voor de spoorlijn Onnen - Sauwerd aangegeven dat hier een plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Onnen - Sauwerd is ongeveer 45 meter. Het plangebied ligt dus buiten het plasbrandaandachtsgebied en hierdoor is dit aspect niet relevant.

Verantwoording groepsrisico

Dichtheid personen

Het plangebied bestaat voornamelijk uit de bestemming 'Gemengd'. In de naaste omgeving van het plangebied komen onder andere de bestemmingen 'Gemengd', 'Groen', 'Wonen' en 'Maatschappelijk' voor. De personendichtheid is hoog te noemen.

Omvang groepsrisico

Het berekende groepsrisico voor de Rijksweg A7 ligt in beide situaties, zonder en met het sportcentrum, onder de oriëntatiewaarde.

Het groepsrisico voor de spoorlijn Onnen - Sauwerd ligt in de situatie zonder sportcentrum onder de oriëntatiewaarde. In de situatie met sportcentrum neemt het berekende groepsrisico zeer marginaal toe maar is deze nog steeds lager dan de oriëntatiewaarde.

Maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Bronmaatregelen gericht op verlaging van het groepsrisico zijn in het kader van het onderhavige bestemmingsplan niet mogelijk.

Mogelijkheden voor ontwikkelingen met lager groepsrisico

Er zijn mogelijkheden waardoor het groepsrisico niet of in beperktere mate toeneemt, zoals het situeren van een nieuwe ontwikkeling op een grotere afstand van de risicobronnen of het realiseren van functies met een minder grote personendichtheid. Bij de planvorming is externe veiligheid beschouwd, evenals andere ruimtelijke afwegingskaders. Hierdoor kan worden gesteld dat in redelijkheid sprake is van een optimale situatie. Een beschouwing van andere mogelijkheden is derhalve niet aan de orde.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, als de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen is gekeken naar:

- effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en in de omgeving.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Hieruit blijkt het volgende:

- Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn op het spoortracé Onnen-Groningen drie ongevalseenario's mogelijk, namelijk:
 1. een plasbrand,
 2. een explosie (BLEVE) en/of
 3. het vrijkomen van een toxische wolk.

Ad 1: Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand op het spoor de 100% letaliteitsgrens

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

op 25 meter en de 1% letaliteitsgrens op 45 meter ligt. Bij een plasbrand op de weg is dit respectievelijk 35 meter (100 %) en 60 meter (1%).

Ad 2: Voor een explosie op het spoor bedraagt de 100% letaliteitsgrens 140 meter en de 1% letaliteitsgrens 330 meter. Bij een explosie op de weg is dit respectievelijk 90 meter (100%) en 230 meter (1%).

Ad 3: Bij een toxische wolk ligt de 100% letaliteitsgrens op 400 meter en de 1% letaliteitsgrens op 1.250 meter.

- De spoorlijn Onnen-Groningen ligt tegen het plangebied aan. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten van alle drie ongevalsscenario's mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied bovenwinds (met de windrichting mee) kan worden benaderd, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

Het plangebied zelf is goed tweezijdig bereikbaar en de risicobron is in voldoende mate bereikbaar voor de hulpdiensten. De opkomsttijd vormt geen probleem. Ook bij een calamiteit op het spoortracé blijft de bereikbaarheid van het plangebied redelijk.

Samenvattend geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) als secundaire (open water) beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

Plangebied

- Langs het plangebied bevinden zich ter hoogte van de Duinkerkenstraat en het Helperpark diverse ondergrondse brandkranen.
- Daarnaast ligt op overbrugbare afstand aan de noordzijde van het plangebied het Oude Winschoterdiep. Dit kanaal kan gebruikt worden als secundaire bluswatervoorziening.

Risicobron

Langs het spoortracé zijn bluswatervoorzieningen in mindere mate beschikbaar. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Hiervoor geldt een opkomst- en opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Dit leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers. Maatregelen om de bestrijdbaarheid langs het spoortracé buiten het plangebied te verbeteren vallen echter niet binnen de strekking van het voorliggende plan.

Samenvattend geeft het aspect bluswatervoorzieningen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende:

Het plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Doel van het plan is de realisatie van een sportaccommodatie voor een onderwijsinstelling. De toekomstige gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Samenvattend geeft het aspect zelfredzaam vermogen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

Zijdelings kan zowel via het Helperpark als de Duinkerkenstraat het plangebied worden verlaten. Daarnaast ligt middenin het plangebied een ontsluiting richting Gideonweg. Hierdoor biedt het plangebied voldoende mogelijkheden voor ontvluchting loodrecht van de risicobron.

Samenvattend geeft het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hieruit blijkt dat het plangebied deels in het sireneberek van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Hierdoor is een snelle alarmering mogelijk. Dit systeem wordt overigens in 2017 afgeschat. Daarnaast bestaat NL-Alert. Hiermee kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enzovoorts).

Conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico een knelpunt oplevert voor het aspect externe veiligheid.

Wel is nabij het plangebied de spoorlijn Onnen - Sauwerd gelegen. De 10^{-6} contour (plaatsgebonden risicocontour) en het plasbrandaandachtsgebied van de spoorlijn Onnen - Sauwerd reiken niet tot het plangebied. Het plangebied Europapark is wel gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor en binnen de 200 meter zone, waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico dient plaatst te vinden.

De conclusie van de Veiligheidsregio Groningen voor het aspect bestrijdbaarheid is dat het plangebied goed bereikbaar is en dat rondom het plangebied voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Voor het aspect zelfredzaamheid concludeert de veiligheidsregio dat in het plangebied geen objecten worden gerealiseerd voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen en dat de mogelijkheden tot ontvluchting voldoende zijn. Er hoeven dan ook geen maatregelen te worden getroffen.

Samenvattend levert het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3.5.5 Bodem

Inleiding

Voor het voorliggende bestemmingsplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbeperkingen liggen en
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De inventarisatie heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2015. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Deze worden verwerkt in de bodeminformatiekaart. Voor de actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar deze kaart op gemeente.groningen.nl/bodem/bodemverontreiniging (link: <http://fleximap.groningen.nl/gnmaps/bodem informatie>).

Inventarisatie bodemkwaliteitsgegevens

De uitgevoerde inventarisatie

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen. In het BIS zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

- die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
- waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
 - historisch geval: ontstaan voor 1987;
 - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek.

Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

Verdachte locaties

Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied een locatie aanwezig is die verdacht is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De verdachtmaking kan het gevolg zijn van bodembedreigende activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het kan ook zijn dat in een eerder bodemonderzoek is vastgesteld dat er bodemverontreiniging aanwezig is waarvan het vermoeden bestaat dat bij nader onderzoek vastgesteld wordt dat het om een geval van ernstige bodemverontreiniging gaat.

De verdachte locatie binnen het plangebied is voornamelijk gerelateerd aan (voormalig) bedrijfsterrein.

Ernstige bodemverontreinigingen en saneringen

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Binnen het plangebied is een locatie bekend waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. De locatie en de gebruiksbeperkingen zijn opgenomen onderstaande tabel.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Locatie code	Locatie naam	Beoordeling verontreiniging	Sanering uitgevoerd*	Zorg na sanering
GR00140012 9	Winschoterdiep 50 - 52, Helpmancomplex	Urgent, sanering binnen 4 jaar	In uitvoering	1,3

locaties met een ernstige bodemverontreiniging en saneringen

Zorgmaatregelen en gebruiksbeperkingen na sanering

1. bestemmingswijzigingen melden bij bevoegd gezag Wbb
2. leeflaag in stand houden
3. verharding in stand houden
4. monitoring grondwater
5. verbod graafactiviteiten
6. grondwateronttrekingsysteem aanwezig
7. verbod op bouwwerkzaamheden

* Bij functiewijzigingen zal nagegaan moeten worden of de sanering voldoende uitgevoerd is voor het beoogde gebruik.

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

Voor de locatie die verdacht is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning in ieder geval noodzakelijk.

Bodemkwaliteitskaart

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron ter herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit van het plangebied voor de bovengrond (0,0 - 0,5 meter onder het maaiveld), hoger is dan de achtergrondwaarde en lager dan de maximale waarde wonen. De verwachte gemiddelde kwaliteit van het plangebied voor de ondergrond (0,5 - 2 meter onder het maaiveld) overschrijden voor geen van de parameters de achtergrondwaarde waarbij de rekenregels van toepassing zijn (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de "Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem" (zie voor meer informatie www.groningen.nl). De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Conclusie

Binnen het plangebied is een locatie bekend waar een geval van ernstige bodemverontreiniging is vastgesteld. Voor deze locatie is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een omgevingsvergunning noodzakelijk. De bodemverontreiniging staat niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

3.6 Kabels en leidingen

Ondergrondse hoogspanningsleiding

In het plangebied kom een ondergrondse hoogspanningsleiding voor, onderdeel van de 110 kV-lijn Groningen Hunze – Gasselte Kraanlanden. Deze leiding is in beheer bij TenneT.

Deze ondergrondse hoogspanningsleiding heeft een belemmerde strook met een breedte van 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabels. In deze strook mag in principe niet worden gebouwd (anders dan ten dienste van de leiding) en dienen ingrepen in de bodem die van invloed zijn op het veilig en doelmatig functioneren van de leiding te worden voorkomen. Met het oog hierop is de leiding in het bestemmingsplan met een dubbelbestemming opgenomen.

Naast de bescherming van de leiding moet rekening worden gehouden met de magneetvelden rondom hoogspanningslijnen. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.7.

Hogedrukgasleiding

De in het plangebied voorkomende hogedrukgasleiding (leidingbeheerder Gasunie) is in het voorjaar van 2015 verwijderd.

Conclusie

De aanwezige ondergrondse infrastructuur vormt uit een oogpunt van beheer geen beletsel voor het stemmingsplan.

3.7 Magneetvelden

Met betrekking tot de lange termijneffecten van langdurig verblijf binnen magnetische velden van hoogspanningsleidingen is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese verzorgingsbeginsel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005183118 (Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen). Volgens deze brief bestaat er mogelijk een statistisch significant verband tussen het optreden van leukemie bij kinderen en langdurig verblijf in de magnetische velden van bovengrondse hoogspanningslijnen. Op basis hiervan adviseert de staatssecretaris om bij de vaststelling van streek- en bestemmingsplannen en van de tracés van bovengrondse hoogspanningslijnen, dan wel bij wijzigingen in bestaande plannen of van bestaande hoogspanningslijnen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0.4 microtesla (de magneetveldzone). Indien het nieuwe bestemmingsplan (of een bestaand plan dat wordt gewijzigd) de specifieke magneetveldzone overlapt, adviseert de staatssecretaris om daarin geen of zo weinig mogelijk gevoelige bestemmingen te situeren.

Dit advies is door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer bij brief van 4 november 2008, kenmerk DGM/2008105664, bevestigd en verduidelijkt. Volgens die brief worden onder 'gevoelige bestemmingen' verstaan: woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. Tevens worden hiertoe gerekend de bijbehorende erven.

Met het oog hierop is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Europapark 2013' onderzoek gedaan naar de in het plangebied aanwezige hoogspanningscomponenten en de hierdoor veroorzaakte magneetvelden. Verwezen wordt naar het rapport 'Magneetvelden hoogspanningscomponenten Europapark te Groningen', Petersburg Consultants B.V., d.d. 25 juli 2012.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan is door Petersburg Consultants B.V. nader onderzoek gedaan naar de magneetveldsterkte van de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding. De aanleiding hiervoor vormt de bouw van het nieuwe sportcentrum. Dit gebouw is gepland op de kavel naast de ondergrondse hoogspanningsleiding. Een deel van dit gebouw zal door Noorderpoort worden gebruikt voor het geven van onderwijs. Het nieuwe onderzoek is uitgevoerd op basis van door netbeheerder TenneT verstrekte en gevalideerde gegevens. Uit dit onderzoek blijkt dat de 0,4 microtesla-contour op 7 meter uit het hart van het ondergrondse leidingtracé ligt. Verwezen wordt naar het rapport 'Magneetveldberekening Europapark Groningen', Petersburg Consultants B.V., d.d.29 oktober 2015.

Binnen de 0,4 microtesla-contouren zijn in het bestemmingsplan, conform het voorzorgsbeginsel en het daarop gebaseerde beleidsadvies van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 'gevoelige bestemmingen' uitgesloten.

Conclusie

De magneetveldzone rondom de in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

4.1.1 Inleiding

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan 'Europapark', vastgesteld op 25 september 2013, gedeeltelijk herzien. Deze herziening betreft een gedeelte van de uit te werken bestemming 'Gemengd - 4'. Zoals in hoofdstuk 1 werd opgemerkt is de gewenste uitwerking binnen de uitwerkingsregels niet geheel mogelijk. Daarom is gekozen voor een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het gedeelte van de bestemming 'Gemengd - 4' ten zuiden van de aansluiting Helperpark-Duinkerkenstraat is buiten het plan gelaten. De visie op de ontwikkeling(smogelijkheden) van deze locatie is nog onvoldoende uitgekristalliseerd.

4.1.2 Planopzet

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

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

Het bestemmingsplan is gedigitaliseerd. Het wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en is tevens raadpleegbaar op de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan.

De analoge (papierene) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 1000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart).

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel het onderstaande bestemmingsplan. Dit wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad
Europapark 2013	25 september 2013

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

4.3 Toelichting op de regels

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Artikel 4 Gemengd

Het plangebied heeft hoofdzakelijk de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is vrijwel een-op-een overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Volgens deze bestemming zijn onder andere toegestaan: bedrijven (categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), kantoren, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, sport, cultuur en ontspanning en ondergeschikte horeca. Onder de functie maatschappelijke dienstverlening valt, zoals uit de begripsomschrijving in artikel 1 volgt, onder meer onderwijs en sport. De bouw van het sportcentrum wordt daarmee mogelijk gemaakt.

Zoals uit paragraaf 3.4.1 en het akoestisch onderzoek blijkt ondervindt een groot deel van het plangebied een aanzienlijke geluidsbelasting vanwege omliggende bedrijven. De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai en in beperktere mate voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï wordt ter plaatse van de geprojecteerde bebouwing overschreden. Dit betekent dat geluidsgevoelige objecten alleen kunnen worden toegelaten wanneer daarvoor een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Geluidsgevoelige objecten zijn: 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 (zie artikel 1.23). Woningen zijn binnen de bestemming 'Gemengd' niet toegestaan. De functie maatschappelijke dienstverlening laat wel ruimte voor een 'ander geluidsgevoelig gebouw'. Daaronder worden verstaan: een onderwijsgebouw, een ziekenhuis, een verpleeghuis, een verzorgingstehuis, een psychiatrische inrichting en een kinderdagverblijf (artikel 1.2 Besluit geluidhinder).

De hogere waarde die voor deze geluidsgevoelige gebouwen kan worden vastgesteld bedraagt voor onderwijsgebouwen, ziekenhuizen of verpleeghuizen maximaal 60 dB(A) en voor de overige gebouwen maximaal 55 dB(A). Met het oog hierop is in de planregels opgenomen dat van de functie maatschappelijke dienstverlening zijn uitgezonderd:

1. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1';
2. overige geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1' en 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2'.

De gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1' omvat de 60 dB(A)-geluidzone, de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2' de 55 dB(A)-geluidzone.

De planregels bevatten een afwijkingsbevoegdheid om geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones mogelijk te maken. De behoefte hieraan kan zich met name voordoen wanneer de gevelbelasting van een geluidsgevoelig object door afscherming door geluidongevoelige gebouwen kan worden gereduceerd tot maximaal de voorkeursgrenswaarde. Wanneer dat door afscherming niet mogelijk is en voor de betreffende locatie bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen hogere waarde is vastgesteld, kan eventueel worden gekozen voor de toepassing van dove gevels. Artikel 4.6, onder c, faciliteert deze oplossingen. Om blootstelling aan een al te hoge geluidsbelasting te voorkomen is ervoor gekozen om de afwijkingsbevoegdheid voor gebouwen met een medische of zorgfunctie en voor kinderdagverblijven te beperken tot het gebied met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2' (de 55 dB(A)-zone).

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 5 Groen

De bestemming 'Groen' heeft betrekking op de in te richten parkzone langs het Oude Winschoterdiep en de ecologische verbindingzone westelijk van het voormalige stamspoor. De parkzone moet tevens mogelijkheden bieden voor sport en (sportieve) recreatie. Hiermee is in de bestemmingsomschrijving rekening gehouden.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat het gedeelte van het Helperpark, dat is aangelegd op het voormalige stamspoor.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

De in het plangebied voorkomende ondergrondse hoogspanningsleiding is geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de leiding zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken mag ten hoogste 3 meter bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, na overleg met leidingbeheerder, bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen toestaan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden, zoals het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen en het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen is een omgevingsvergunning - aanlegactiviteit voorgeschreven.

Voor de begrenzing van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' is uitgegaan van de belemmeringsstrook. Naast de belemmeringsstrook dient in het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de magneetveldzone. Hieraan is gevolg gegeven door de magneetveldzone op de verbeelding op te nemen met een gebiedsaanduiding en gevoelige bestemmingen in de nabijheid van de ondergrondse hoogspanningsleiding uit te sluiten. Verwezen wordt naar de toelichting op artikel 11 en naar paragraaf 3.7.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

Aan het hele plangebied is in verband met de daar voorkomende archeologische verwachtingswaarde (verwezen wordt naar paragraaf 3.1) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. In de dubbelbestemming zijn bouwregels en regels omtrent het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen, die in geval van ingrepen in de bodem deze waarde c.q. het belang van archeologisch onderzoek veiligstellen.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

Met het oog op de waterkerende functie van de kade van het Oude Winschoterdiep is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Ter bescherming van deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeven van waterkering toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeven van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Gezoneerd industrieterrein

Het plangebied ligt geheel binnen de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Groningen Zuidoost (zie ook paragraaf 3.5.1). In sublid 11.1.2 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.

Overigens kunnen burgemeester en wethouders hiervan door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken. Verwezen wordt naar artikel 4, lid 4.6, onder c.

Magneetveldzone

Door het plangebied loopt een ondergrondse hoogspanningsleiding (zie ook paragraaf 3.6). Deze heeft naast een belemmeringsstrook (vastgelegd door middel van de dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning) een magneetveldzone. Deze is op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding 'magneetveldzone'. De grens van deze aanduiding wordt gevormd door de berekende 0,4 microteslacontouren. Eerder al is uiteengezet dat op grond van het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, dient te worden vermeden dat bij nieuwe situaties gevoelige bestemmingen, waaronder scholen, binnen de 0,4 microteslacontour komen te liggen. Daarom is in sublid 27.2.2., onder a, bepaald dat binnen de aanduiding 'magneetveldzone' geen stralingsgevoelige objecten zijn toegestaan. Het begrip 'stralingsgevoelige objecten' is gedefinieerd in artikel 1, onder 1.54. Voor de inhoud van deze definitie is aangesloten bij het begrip 'gevoelige bestemming', zoals omschreven in de bijlage van de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 4 november 2008, kenmerk DGM/2008105664.

Wat betreft het rijksbeleid met betrekking tot hoogspanningslijnen en de doorwerking ervan in het bestemmingsplan kan tevens worden verwezen naar paragraaf 3.7.

Artikel 12 Algemene bouwregels

Parkeren

In dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen slechts wordt verleend wanneer wordt voorzien in voldoende parkeer- en/of laad- en losgelegenheid voor de beoogde functie. Voor het stellen van een parkeernorm worden de beleidsregels voor parkeren gehanteerd 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. Zoals in paragraaf 2.2 is uiteengezet bestaat in het plangebied Europapark in afwijking van het algemene parkeerbeleid van de gemeente Groningen de keuzemogelijkheid parkeren hetzij op eigen terrein op te lossen, hetzij in een van de collectieve (gebouwde) parkeervoorzieningen in het gebied. Dit uitgangspunt is vertaald in lid 12.1, onder c, op grond waarvan bij recht kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein moet worden geregeld. In zoverre vinden de beleidsregels geen toepassing.

Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de stedenbouwkundige voorschriften van

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsregels, 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 15 Overgangsrecht

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

Artikel 17 Slotregel

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

4.3.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

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

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.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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.

4.4 Crisis- en herstelwet

Op dit bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw) van toepassing. Volgens bijlage II, onderdeel 15, kolom 1, van de Chw behoort namelijk tot de ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste en tweede lid, van deze wet het project Groningen Centrale Zone. In kolom 3 van onderdeel 15 van bijlage II van de wet wordt als vindplaats bladzijde 290 van het MIRT projectenboek 2009 genoemd. Op bladzijde 290 van het MIRT projectenboek 2009 wordt het begrip Centrale Zone als volgt verklaard: 'De Centrale Zone Groningen is het gebied tussen de binnenstad en Meerstad. In deze zone liggen onder andere de binnenstad, het stationsgebied, het UMCG/Bodenterrein, het Europapark en het Sontweggebied'.

Het hoofdstation en het omliggende gebied maken dus deel uit van de in de Chw bedoelde Centrale zone.

De toepasselijkheid van de Chw houdt onder meer in dat

- een beroep tegen het bestemmingsplan niet ontvankelijk is indien het beroepschrift niet de gronden van het beroep bevat (artikel 1.6, lid 2, Chw);
- de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak over het beroep doet binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (artikel 1.6, lid 4, Chw);
- na afloop van de termijn voor het instellen van beroep geen beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd (artikel 1.6a Chw).

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie en inspraak

Over het moederplan heeft op grond Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 in de periode van 7 december 2012 tot en met 17 januari 2013 een schriftelijke inspraakprocedure plaatsgevonden. Mede omdat de voorliggende herziening geen wezenlijke wijzigingen in de bestemming van het daarvan deel uitmakende gebied met zich brengt, wordt het voorontwerp niet ter inspraak ter inzage gelegd en wordt volstaan met de zienswijzenprocedure op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel heeft op 27 oktober 2015 een informatiebijeenkomst voor bewoners plaatsgevonden over de plannen voor het sportcentrum. Deze bijeenkomst is bijgewoond door circa 60 geïnteresseerden, die op de plannen een toelichting hebben ontvangen en konden reageren. Daarnaast is op 3 november 2015 een informatiebijeenkomst voor ondernemers gehouden.

5.2 Overleg

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

1. de provincie Groningen;
2. waterschap Hunze en Aa's;
3. Veiligheidsregio Groningen;
4. N.V. Nederlandse Gasunie;
5. N.V. Waterbedrijf Groningen;
6. ProRail B.V.;
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.

Provincie Groningen

Hogere grenswaarden / dove gevel

Reactie

De provincie wijst erop dat voor zover hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder nodig zijn, deze uiterlijk gelijktijdig met de vaststelling van het plan door de raad moeten worden vastgesteld.

Antwoord

Dit is de gemeente bekend.

Reactie

Opgemerkt wordt dat het moment van vaststelling ook geldt voor de in artikel 4.6 van het plan genoemde hogere grenswaarden.

Antwoord

Dit is de gemeente bekend.

Reactie

De provincie merkt op dat de realisering en instandhouding van de vereiste gevelwering in het

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

bestemmingsplan dan wel via de voorwaarden bij de omgevingsvergunning dienen te worden geborgd.

Antwoord

Artikel 3.3 van het Bouwbesluit 2012 regelt dit.

Cumulatie van geluid

Reactie

De provincie merkt op dat blijkens het akoestisch onderzoek dat bij het bestemmingsplan is gevoegd L_{cum} -waarden kunnen optreden tot 66 dB. In het akoestisch onderzoek is aangegeven dat de waarden toelaatbaar zijn omdat de berekening een worst-casesituatie voorstelt die zich in de praktijk niet zal voordoen omdat er gebouwen worden gerealiseerd die een afscherpende werking hebben. De provincie acht dit aannemelijk. In het plan wordt evenwel niets gezegd over de toelaatbaarheid van de gecumuleerde geluidsbelasting. Deze dient nog wel te worden gemotiveerd.

Antwoord

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar de cumulatie van geluid vanwege wegverkeers-, spoorweg- en industrielaawaai ('Aanvullend Akoestisch onderzoek Europapark herziening 2015', Adviesbureau WMA, d.d. 26 februari 2016). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de gecumuleerde geluidsbelasting niet zal leiden tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Verwezen wordt naar subparagraaf 3.5.1 en meer uitgebreid naar het aanvullend akoestisch onderzoek.

Gevelwering en cumulatie van geluid

Reactie

De provincie merkt op dat - als een woning of een ander geluidsgevoelig gebouw in meerdere geluidszones is gelegen - op grond van artikel 110f van de Wet geluidhinder onderzoek moet worden gedaan naar cumulatie en aangegeven moet worden op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij de te treffen maatregelen. In het plan is niet aangegeven hoe de relatie is tussen de geluidsbelasting per bronsoort, de gecumuleerde geluidsbelasting en de vereiste gevelwering. Dit dient naar de mening van de provincie nog te gebeuren.

Antwoord

In het nader akoestisch onderzoek is hieraan aandacht besteed. De resultaten hiervan zijn verwerkt in subparagraaf 3.5.1. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Berekening geluidsbelasting

Reactie

Er wordt op gewezen dat Gedeputeerde Staten met betrekking tot de berekening van de geluidsbelasting van het gezoneerde industrieterrein in relatie tot de zo nodig vast te stellen hogere grenswaarden voor geluidsgevoelige objecten binnen de zone van het industrieterrein bij brief van 11 december 2015 een zienswijze hebben ingediend.

Antwoord

Voor de beantwoording van deze reactie wordt verwezen wordt naar de zienswijzennota.

Waterschap Hunze en Aa's

Reactie

Het waterschap geeft aan dat in het plan de wateraspecten zijn opgenomen die voor dit plan van toepassing zijn. Verder heeft het waterschap geen opmerkingen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

Veiligheidsregio Groningen

Reactie

De veiligheidsregio merkt op dat het aspect externe veiligheid voor het voorliggende bestemmingsplan is beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen. De omgevingsdienst heeft daarbij advies ingewonnen van de veiligheidsregio. Dit advies is verwerkt in de externe veiligheidsparagraaf van het bestemmingsplan. Een volledige uitwerking van het aspect externe veiligheid staat in de externe veiligheidstoets in de bijlagenbundel bij het bestemmingsplan. Hierin is het advies van de veiligheidsregio overgenomen. Daarom is een nadere advisering door de veiligheidsregio niet nodig.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Reactie

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Zij heeft ten aanzien van het plan geen opmerkingen.

Antwoord

Hiervan wordt kennis genomen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het nieuwe sportcentrum is een gezamenlijk project van Noorderpoort en de gemeente Groningen en wordt gebouwd door de gemeente. De investeringslasten zullen door beide partijen worden gedragen. De gemeente draagt als eigenaar van het gebouw de exploitatielasten, die zullen worden gedekt uit huuropbrengsten van Noorderpoort en sportverenigingen en een gemeentelijke bijdrage.

Voor alle uitgeefbare grond binnen het plangebied geldt dat deze is opgenomen in de grondexploitatie Europapark. Er is sprake van een budgettair neutrale gebiedsontwikkeling.

6.2 Grondexploitatie

Kostenverhaal vindt plaats via gronduitgifte en is daarmee 'anderszins verzekerd'. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Regels

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Europapark, herziening 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP560Europaparkherz15-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP560Europaparkherz15-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het uitwerkingsplan Europapark, herziening 2015, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP560Europaparkherz15-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 aanduidingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.7 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 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.
- 1.11 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

- 1.12 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.13 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.
- 1.14 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.19 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.20 dove gevel/voorzetgevel:
een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.
- 1.21 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.
- 1.22 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

- 1.23 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.
- 1.24 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.
- 1.25 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.
- 1.26 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.
- 1.27 horeca - 1:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.28 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.29 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.30 horeca - 4:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.31 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

- 1.32 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.
- 1.33 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.34 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.35 plangebied 'Europapark':
het gebied begrepen in het bestemmingsplan 'Europapark 2013', vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Groningen van 25 september 2013, nummer 6k, en vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP527Europapar2013-vg01.
- 1.36 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.
- 1.37 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.38 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.39 standplaats voor een woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

- 1.40 stralingsgevoelige objecten:
woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met de daarbij behorende erven.
- 1.41 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.
- 1.42 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.43 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.44 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.45 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de 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.
- 2.6 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. kantoren;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. maatschappelijke dienstverlening, met uitzondering van:
 1. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1'
 2. overige geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1' en 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2';
- e. sport;
- f. cultuur en ontspanning;
- g. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in rechtstreeks verband met en ondergeschikt aan de onder a tot en met f bedoelde functies;
- h. wegen, voet- en fietspaden;
- i. al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in dat lid genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 4.2.2, onder a, voor het overschrijden van de bouwgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-afwijkingsgebied';
- b. sublid 4.2.2, onder b, voor het overschrijden van de maximum-bouwhoogte met ten hoogste 4 meter.

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 bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens subid 4.1, onder a, zijn toegestaan;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1'
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van overige geluidsgevoelige objecten ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1' en 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2';
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horecabedrijven anders dan op grond van sublid 4.1, onder g, is toegestaan.
- h. het gebruik van gronden voor bewoning;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, onder a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, onder a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. lid 4.1, onder d, en lid 4.5, onder d en e, ten behoeve van:
 - 1. het gebruik van gronden en bouwwerken voor onderwijsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 1',
 - 2. het gebruik van gronden en bouwwerken voor geluidsgevoelige objecten anders dan bedoeld onder 1, niet zijnde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten - 2',
mits:
 - de geluidsbelasting vanwege de wegen, het gezoneerde industrieterrein of de spoorweg van de gevel van geluidsgevoelige objecten niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, of
 - voor zover de geluidsbelasting hoger is dan de wettelijk ten hoogste toelaatbare waarde, de gevels als dove gevel worden uitgevoerd.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

4.7 Voorwaarden voor afwijken

- a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. Aan het bepaalde in lid 4.6, onder a en b, wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- c. ecologische voorzieningen;
- d. verblijfsgebied, voet- en fietspaden;
- e. sport en recreatieve voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in dat lid genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 5.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 5.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. sublid 5.2.2 met ten hoogste 4 meter.

5.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 5.3 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in dat lid genoemde doeleinden.

6.2.2 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde in sublid 6.2.1 mogen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 6 meter bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.3 met ten hoogste 4 meter.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 7 Leiding - Hoogspanning

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.1 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het permanent opslaan van goederen.

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

- die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

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

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

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

8.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

9.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

11.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geen geluidsgevoelige objecten worden gebouwd, tenzij deze bij of krachtens de regels van de daar voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan.

11.1.3 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, tenzij deze bij of krachtens de regels van de ter plaatse voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan.

11.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
- b. de aanduiding 'geluidzone - industrie' 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.

11.2 Magneetveldzone

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor de magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen.

11.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'magneetveldzone' geen stralingsgevoelige objecten worden gebouwd.

11.2.3 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 gebouwen ten behoeve van stralingsgevoelige objecten.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Parkeren

- a. 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.
- b. Burgemeester en wethouders beoordelen de vraag of in voldoende mate is voorzien in parkeer- of stallingsruime voor auto's aan de hand van de door hen vastgestelde beleidsregels, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag ook in parkeer- of stallingsruime voor auto's worden voorzien in een collectieve parkeervoorziening in het plangebied 'Europapark'.

12.2 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.

12.3 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 12.1, onder a:
 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 stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
- b. lid 12.2, indien voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

12.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.3, onder a, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

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

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

14.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 14.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Europapark, herziening 2015.

Bijlagen

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1052	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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	Veevoerbakkerijen:		
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 cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	verwerking van tabak		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	vervaardiging van textiel		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	
18	14	-	vervaardiging van kleding; bereiden en verven van		

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, 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	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	vervaardiging van chemische producten		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenvabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenvabrieken:		
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	

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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:		

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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 m ²	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m ²	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	vervaardiging van metalen		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m ²	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m ²	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m ²	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsprengen van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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
30	26, 28, 33	-	vervaardiging van kantoomachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- 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	-	vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers	
34	29			
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
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:	

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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 motorrijwiel fabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	voorbereiding tot recycling		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	A0	Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth, in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	winning en distributie van water		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	36	B1	- < 1 MW	2	

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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 akkerbouwproducten en veevoeders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	46499	5	- munitie	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m ³	4.1	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in 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		

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

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

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
72	58, 63	B	Datacentra	2
73 731	72 721	-	Speur- en ontwikkelingswerk 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	85 85.53	-	onderwijs 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
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddel terugwinning	3.2
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2
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	Tapjtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9303	9603	0	Begravenisondernemingen	1

Verklaring gebruikte afkortingen

- niet van toepassing of niet relevant
< kleiner dan u. uur

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan Europapark herziening 2015

>=	groter dan of gelijk aan	d.	dag
cat.	categorie	w.	week
e.d.	en dergelijke	j.	jaar
kl.	klasse	Z	zoneringsplichtig
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit		
p.o	productieoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014**
Registratienr. 5548591 Steller/telnr. Meinderts/ Bijlagen Div.

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie
Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de ingediende zienswijze ten aanzien van het bestemmingsplan "Bruilweering 2014" niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Bruilweering 2014, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP538Bruilweering- vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van februari 2016, vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, de wijzigingen in het plan aan te brengen zoals vermeld in dit voorstel;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bestemmingsplan Bruilweering 2014 betreft een volkstuinencomplex en heeft ten doel:

- het behoud van het volkstuinencomplex;
- een actueel juridisch-planologisch kader verschaffen voor het plangebied;
- een passende regeling opnemen voor personen met een permanente persoonsgebonden woonbeschikking;
- de waardevolle groen- en ecologische structuur beschermen.

B&W-besluit d.d.: 15 maart 2016

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het project Versnelde aanpak actualisering bestemmingsplannen opgesteld. Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel de bestaande situatie in Bruilweering, inclusief de afgegeven gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning en het waardevolle ecologisch groengebied te beschermen. In hoofdlijnen is in het voorliggend bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd, met ingang van 8 oktober tot en met 18 november 2015. U bent hiervan per brief d.d. 24 september 2015, nr. 5224073 op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de ingekomen zienswijze aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijze, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan.

Kader

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan wordt aan de westzijde begrensd door de grens met de gemeente Tynaarlo, aan de noordzijde door de A7 (Weg der Verenigde Naties), aan de oostzijde door de volkstuinencomplexen Diverdoatsie en Piccardthof en aan de zuidzijde door de woonwijk Piccardthof. Het plangebied behoorde tot eind twintigste eeuw tot de inmiddels voormalige gemeente Eelde, nu de gemeente Tynaarlo. Per 1 januari 1998 werd een gemeentegrenscorrectie gerealiseerd, waardoor het gebied onder de gemeente Groningen kwam te vallen en deze op eigen grond de nieuwe woonwijk Piccardthof kon realiseren. Onder de grenscorrectie viel ook het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan, dat direct ten noorden van de woonwijk Piccardthof ligt.

Recreatieve en ecologische betekenis van Bruilweering

Het volkstuinencomplex Bruilweering heeft een belangrijke functie voor de recreatie, de groenstructuur en de ecologie. Daarnaast wordt er op een aantal percelen permanent gewoond -dat wil zeggen dat het desbetreffende adres wordt gebruikt als hoofdadres- met een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Personen die een permanente woonbeschikking hebben gekregen, mogen hier blijven wonen totdat zij verhuizen dan wel anderszins niet meer ter plaatse wonen.

De weg Bruilweering en omgeving vormt vanouds, als verbindingzone tussen het buitengebied en de stad/ het Stadspark, een waardevol groen lint voor fietsers en wandelaars.

Bruilweering is een "ecologisch kerngebied groen". Het gebied ligt net ten oosten van de Nationale Ecologische Hoofdstructuur, het verbindt het buitengebied met het Stadspark en behoort dan ook tot de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische structuur.

Gerealiseerde projecten

Recent is het complex aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente, is ontsluiting gerealiseerd op het grondgebied van de eigenaren, en zijn parkeermogelijkheden langs de Bruilweering en de Piccardtlaan gemaakt voor volkstuinbezoekers. Ook is een deel van de bouwwerken op kavels die de afgelopen jaren zijn verkocht, volgens afspraak teruggebracht tot de formeel toegestane omvang.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Persoonsgebonden woonbeschikkingen

Reeds in voorgaande bestemmingsplannen had het plangebied hoofdzakelijk een bestemming ten behoeve van volkstuinen. Permanent wonen was ter plaatse niet toegestaan; dit betekent dat de volkstuinders hun hoofdverblijf elders moesten hebben.

Het beleid om permanente bewoning op Bruilweering niet toe te staan is onveranderd; dit betekent dat de gemeente in beginsel verplicht is tot handhaving. Echter, een deel van de tuinhuisjes was en is in gebruik als permanente woning. In de situatie die is ontstaan, voornamelijk door het niet-handhaven door de gemeente en vanwege het feit dat er voor (nu) 21 bewoners gedurende de planperiode geen zicht is op beëindiging van het niet-toegestane gebruik, heeft de gemeente ervoor gekozen persoonsgebonden woonbeschikkingen te verlenen. In het voorliggend bestemmingsplan is het persoonsgebonden overgangsrecht voor permanente bewoning geregeld in artikel 15 lid 3. Enerzijds wordt zo rekening gehouden met de belangen van de betrokkenen, anderzijds wordt recht gedaan aan de gewenste ruimtelijke situatie doordat het illegale gebruik op termijn wordt beëindigd.

Permanent wonen op Bruilweering is in beginsel niet toegestaan, omdat permanente bewoning vaak leidt tot een toename van verharding en bebouwing ten koste van groen en ecologie. Daarbij komt dat de (volks)tuinhuisjes zowel qua omvang als qua technische eisen (bouwregelgeving) vaak niet geschikt zijn om permanent in te wonen en dat het wonen ten koste gaat van de ruimte voor recreatie. Mogelijk zijn bovendien spanningen tussen recreatieve tuinders en vaste bewoners, doordat zij een verschillende invulling van hun verblijf op Bruilweering nastreven.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 7 oktober 2015. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad met het plan instemt, kan het worden vastgesteld en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door één bewoner van de 200-serie. De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 19 november 2015 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling van de zienswijze

1. Naam bestemmingsplan

Zienswijze

Het lijkt handig de naam van het bestemmingsplan te veranderen van Bruilweering 2014 in bestemmingsplan Bruilweering 2016.

Gemeentelijke reactie

Enerzijds is deze opmerking terecht. Anderzijds zou een andere naam kunnen leiden tot verwarring door bijvoorbeeld de conclusie dat het hier gaat om een ander plan dan het ontwerpbestemmingsplan dat is gepubliceerd in 2015. Dit is de reden dat de naam Bruilweering 2014 de voorkeur heeft.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor deze zienswijze niet over te nemen.

2. Het begrip 'dagrecreatie'

Zienswijze

De functie 'dagrecreatieve voorzieningen' onder de bestemming Recreatie kan worden vervangen door 'recreatieve voorzieningen', omdat hieronder ook de verblijfsrecreatie valt.

Gemeentelijke reactie

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Onder de bestemming Recreatie (artikel 5) vallen zowel de functie dagrecreatieve voorzieningen als de functie verblijfsrecreatieve voorzieningen, waarbij onder de laatste functie is verduidelijkt wat hieronder valt. Het is daarom wenselijk onder de bestemming Recreatie beide functies aan te geven.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor deze zienswijze niet over te nemen.

3. Bouw ten behoeve van de woonfunctie toestaan is gewenst

Zienswijze

Voorgesteld wordt de regel betreffende het niet toestaan van nieuwe bebouwing/ uitbreiding ten behoeve van de woonfunctie te schrappen. Reden: bouwtechnisch is een recreatieverblijf vrijwel hetzelfde als een eenvoudige woning.

Gemeentelijke reactie

De veronderstelling dat de bouwtechnische eisen voor een recreatieverblijf vrijwel dezelfde zijn als die voor een eenvoudige woning is onjuist. De bouwtechnische eisen die het Bouwbesluit stelt aan een recreatieverblijf zijn anders (lichter) dan die voor reguliere woningen. Het betreft bijvoorbeeld daglichttoetreding, spuiventilatie, afmetingen van diverse ruimten, geluidwering tussen verblijfsruimten binnen het gebouw en (minder strenge eisen ten aanzien van de) energiezuinigheid.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor deze zienswijze niet over te nemen.

4. Bouwgrens

Zienswijze

In het bestemmingsplan is een nieuwe bouwgrens opgenomen voor de 400- en 500-serie. Dit is ongewenst in verband met:

- de bestaande rechten van de gebruikers en omdat bestaande schuurtjes en carports erbuiten vallen;
- de bezonning;
- de brandveiligheid voor de 500-serie.

Het argument dat er zicht zal zijn vanaf de verharde weg op de huisjes is niet valide. Er zijn bomen en binnenkort lage begroeiing langs de weg. Op andere volkstuinen staan huisjes en schuurtjes ook tot aan de buitenste rand. Waarom verschillende maten hanteren?

Gemeentelijke reactie

- Wat betreft de bestaande rechten: Het aantal te bebouwen m² blijft in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan die in het voorgaande bestemmingsplan; echter de situering op de kavel is beperkt tot het gebied waar zich momenteel reeds de tuinhuisjes bevinden. In feite gaat het om behoud van de feitelijk bestaande situatie. Omdat de situatie niet verandert ten gevolge van dit plan worden de rechten van eigenaren niet onevenredig beperkt. De enkele schuurtjes of carports die buiten het bouwvlak aanwezig zijn, kunnen daar blijven staan; zij worden beschermd onder het overgangsrecht (lid 15.1). Alleen het toevoegen van nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak is niet toegestaan. Dit strookt met het beleid van de gemeente - zoals ook blijkt uit de verbeelding - om gebouwen teruggelegd op de kavel te plaatsen. Hierdoor blijft de Bruilweering als groene, recreatieve en cultuur-historische (uitval)weg voor volkstuinders en de stad behouden. De groenstrook langs de weg heeft bovendien een belangrijke ecologische waarde. De Bruilweering is de groenverbinding tussen de Nationale Ecologische Hoofdstructuur net ten westen van het plangebied en de Stedelijke Ecologische Structuur van de stad Groningen. Met het bestemmingsplan wordt dan ook deze waardevolle groen- en ecologische structuur beschermd.
- Wat betreft de bezonning: De tuinhuisjes zijn bouwwerken in één laag. Er blijft een, soms zeer ruime, zonnige achtertuin over.
- Wat betreft de brandveiligheid: De Veiligheidsregio heeft zich in de overlegreacties op dit punt niet uitgesproken.

Het profiel van de Bruilweering bestaat nu uit een rijbaan met aan weerszijden bomen met onderbegroeiing, aan de randen begrensd door een sloot. Alleen lage begroeiing waarborgt niet dat er geen zicht zal zijn op tuinhuisjes die vlakbij de weg staan. Zeker in de winter is het beeld kaal en is er meer zicht op het terrein achter dit profiel c.q. op het recreatieterrein.

Het klopt dat op andere volkstuinen huisjes en schuurtjes ook tot aan de buitenste rand staan; echter, het gaat daar - in tegenstelling tot de situatie op Bruilweering - om een bestaande situatie.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor deze zienswijze niet over te nemen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Overleg

De geraadpleegde instanties kunnen instemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

- De regeling voor percelen met bestaande bebouwing, overeenkomstig bijlage 2 bij de regels, is verruimd: tuinhuis en/of stacaravan en/of schaftkeet zijn onderling inwisselbaar toegestaan, mits de totale gezamenlijke oppervlakte, zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels, niet verandert; een vergelijkbare regeling is opgenomen voor een schuur en/of dierenverblijf en/of kas (sublid 5.2.2 onder e). In verband daarmee is het verbod op standplaatsen voor woonwagens geschrapt (artikel 12 onder d).
- Om een dubbele regeling te voorkomen zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten van sublid 8.2.4. Dit sublid is tevens verruimd voor wat betreft de situering van erf- en tuinafscheidingen.
- Aan de noordoost- en zuidzijde is de bestemming Groen op de verbeelding voorzien van de aanduiding "natuurwaarden" om aan te geven dat het hier gaat om een belangrijke ecologische verbinding tussen de stad/het stadspark en het buitengebied. De paragraaf ecologie is in verband hiermee aangepast (par. 4.3).
- In de ondergrond van de verbeelding is tuinhuis nr. 222 op de juiste plek ingetekend en uit bijlage 2 geschrapt. Het gaat om correcties: vermelding in bijlage 2 is overbodig, omdat de bebouwing niet afwijkt van de algemene regeling, zoals bedoeld in lid 5.2.2 onder b.
- Tuinhuis nr. 503 is op de verbeelding voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van recreatiepersoonsgebonden beschikking" nu gebleken is dat hier reeds werd gewoond op 1 juni 2001. Dit is tevens vermeld in de toelichting.

Voorts is het plan op een aantal ondergeschikte punten gewijzigd:

- . de definitie van het begrip stacaravan is opgenomen;
- . voor de duidelijkheid is een aantal begrippen genoemd, zoals deze voorkomen in de lijst bestaande rechten in bijlage 2; het betreft (volks)tuinhuis in plaats van volkstuinhuis, schuur in plaats van berging;
- . overbodige zaken zijn geschrapt: de vermelding inzake bouwplannen in paragraaf 4.1, inzake kassen in de aanhef van 5.2.2 en inzake de functie parkeren in de bestemming Groen (lid 4.1).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op 7 april 2014 heeft in het kader van de participatie een overleg over het bestemmingsplan plaatsgevonden met drie gebruikers van volkstuinencomplex Bruilweering. Over het algemeen werd de toon van het bestemmingsplan als positief beoordeeld. Naar aanleiding van het overleg is het bestemmingsplan (enigszins) aangepast (zie paragraaf 6.1). De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 22 augustus 2014 na een advertentie in de Gezinsbode. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Aan de inspraakreacties is grotendeels tegemoet gekomen (zie paragraaf 6.2).

Financiële consequenties

Bestemmingsplan Bruilweering 2014 heeft betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze kosten worden gedekt uit het beschikbare budget voor actualisering van bestemmingsplannen.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van de geldende planologische regeling en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bouw mogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, worden in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van dit bestemmingsplan zal het nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

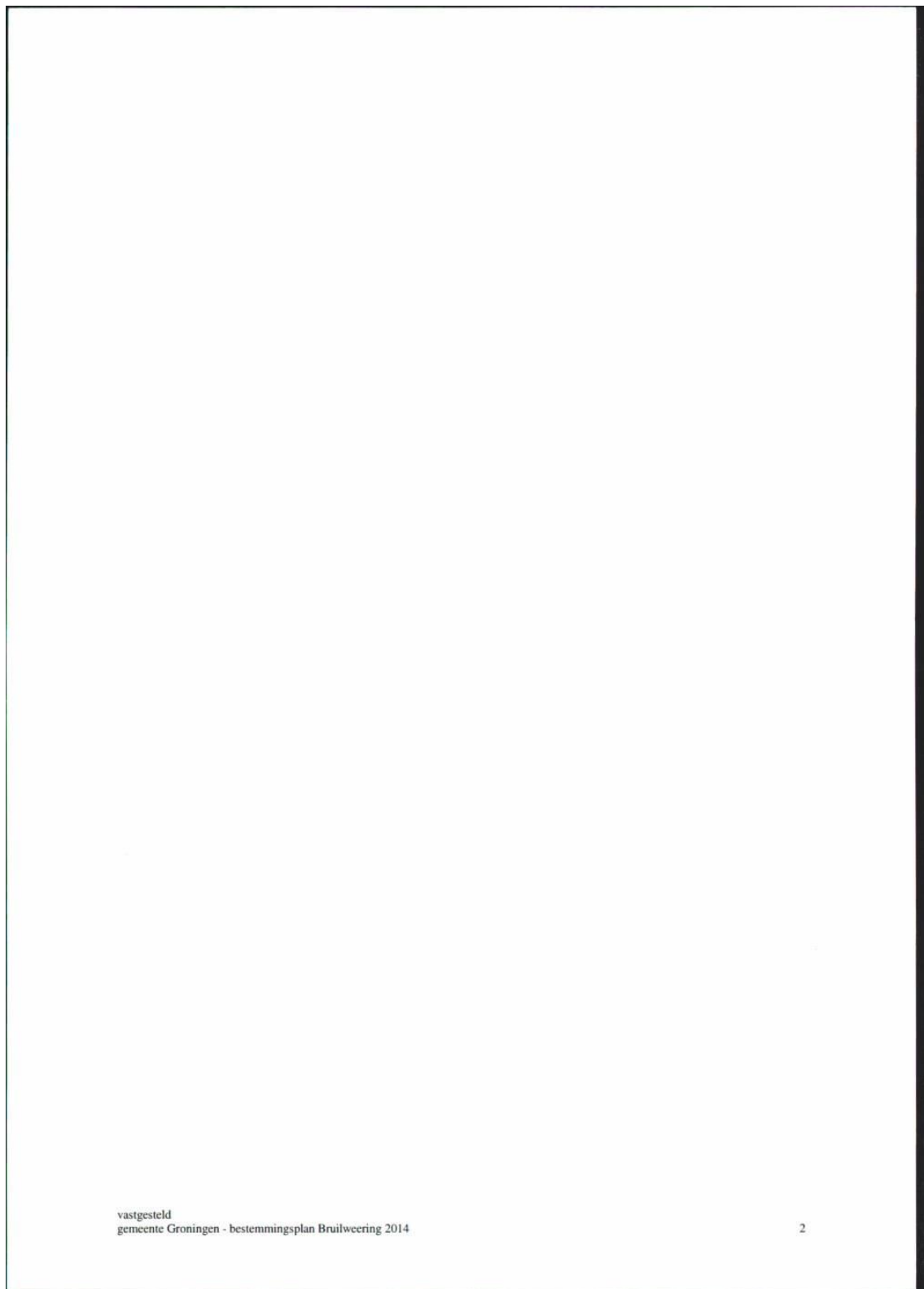


BIJLAGE

Bestemmingsplan
Bruilweering 2014

versie vastgesteld

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

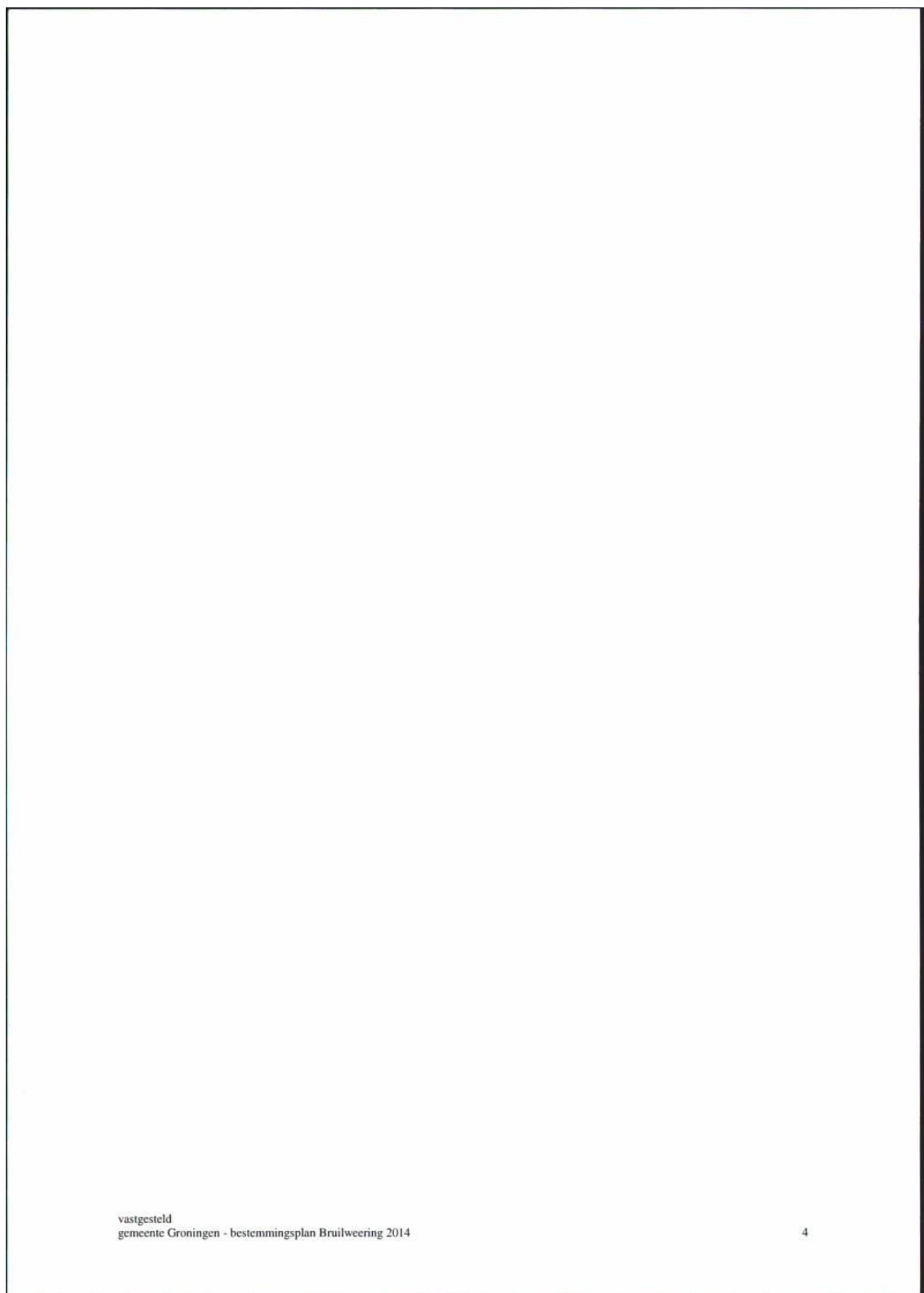


Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Inhoudsopgave

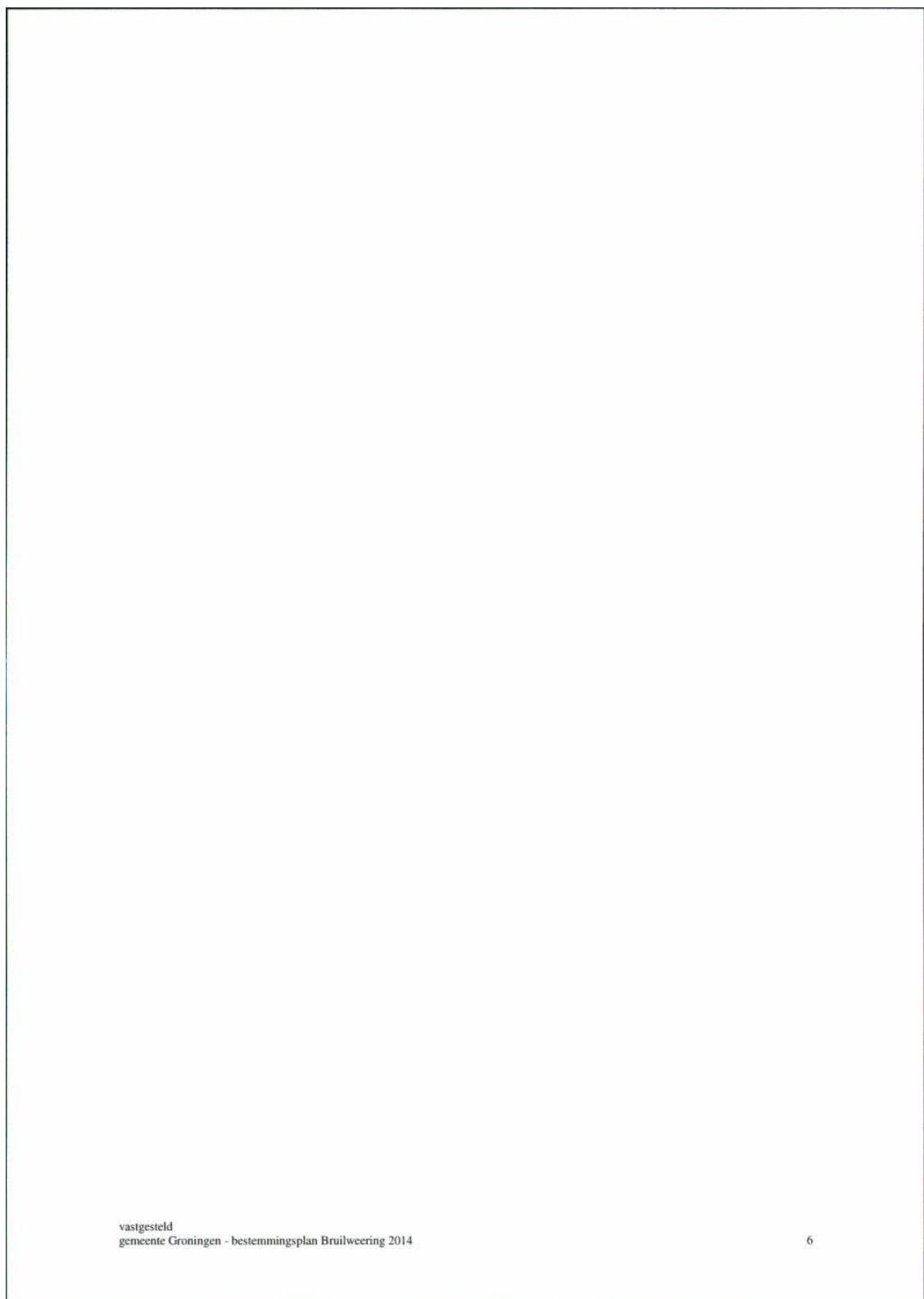
Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
Hoofdstuk 3	De ruimtelijk - functionele structuur	11
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	17
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	27
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	35
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	39
Bijlagen bij de toelichting		41
Bijlage 1	Externe Veiligheid	43
Bijlage 2	Bodemkwaliteit	53
Bijlage 3	Overlegreacties	55
Regels		65
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	73
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	74
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	75
Artikel 4	Groen	75
Artikel 5	Recreatie	76
Artikel 6	Verkeer	78
Artikel 7	Water	79
Artikel 8	Wonen	80
Artikel 9	Leiding - Gas	83
Artikel 10	Leiding - Riool	84
Hoofdstuk 3	Algemene regels	85
Artikel 11	Anti-dubbelregel	85
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	86
Artikel 13	Parkeren	87
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 15	Overgangsrecht	89
Artikel 16	Slotregel	90
Bijlagen bij de regels		91
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	93
Bijlage 2	Op grond van bestaande rechten bestaande bebouwing in m2	95

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Toelichting

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied van bestemmingsplan Bruilweering 2014 ligt aan de westzijde van de gemeente Groningen ten zuiden van de A7. Hier bevinden zich het volkstuinencomplex Bruilweering met circa 140 percelen en ten noordoosten daarvan een groengebied.

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt bestemmingsplan Bruilweering, vastgesteld op 20 februari 1990 en goedgekeurd op 28 mei 1990. Bestemmingsplan Bruilweering 2014 is opgesteld als vervolg op het actualiseringstraject van de gemeente Groningen dat erop was gericht om op 1 juli 2013 het grondgebied van de gemeente te voorzien van actuele bestemmingsplannen.

Gezien de actualiseringsplicht heeft het voorliggend bestemmingsplan in hoofdzaak ten doel:

- het behoud van het volkstuinencomplex;
- een actueel juridisch-planologisch kader verschaffen voor het plangebied;
- een passende regeling opnemen voor personen met een permanente persoonsgebonden woonbeschikking;
- de waardevolle groen- en ecologische structuur beschermen.

In hoofdlijnen is in dit bestemmingsplan dan ook de feitelijke en/of juridisch-planologisch bestaande situatie positief bestemd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd: aan de westzijde door de grens met de gemeente Tynaarlo, aan de noordzijde door de A7 (Weg der Verenigde Naties), aan de oostzijde door de volkstuinencomplexen Diverdoatsie en Piccardthof, en aan de zuidzijde door woonwijk Piccardthof.



Ligging van het plangebied in de stad

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

1.3 Voorgeschiedenis

Het plangebied behoorde tot eind twintigste eeuw tot de inmiddels voormalige gemeente Eelde, nu gemeente Tynaarlo. Per 1 januari 1998 werd een gemeentegrenscorrectie gerealiseerd, waardoor het gebied onder de gemeente Groningen kwam te vallen en deze op eigen grond de nieuwe woonwijk Piccardthof kon realiseren. Onder de grenscorrectie viel ook het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan, dat direct ten noorden van de woonwijk Piccardthof ligt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Functies

Bruilweering heeft een belangrijke functie voor de recreatie, de natuur en de ecologie. Daarnaast wordt er op een aantal percelen permanent gewoond met een gedoogbeschikking. Onder permanente bewoning wordt verstaan: bewoning van het volkstuinhuisje als hoofdverblijf.

Recreatieve betekenis van Bruilweering

Vanouds vormt Bruilweering als verbindingzone tussen het buitengebied en de stad/ het Stadspark, een waardevol groen lint voor fietsers en wandelaars. Daarnaast biedt het volkstuincomplex al geruime tijd de betrokken gebruikers de mogelijkheid te recreëren vlakbij de stad (zie ook paragraaf 3.1).

Natuur en ecologie

Natuur in de stad levert een belangrijke bijdrage aan een goed leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen en werken. Maar ook voor plant en dier zijn duurzame, goed functionerende groengebieden en ecologische groenverbindingen van belang. Bruilweering is een ecologisch kerngebied groen. Het gebied ligt net ten oosten van de Nationale Ecologische Hoofdstructuur, het verbindt het buitengebied met het Stadspark en behoort dan ook tot de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische structuur (SES; zie ook paragraaf 3.3).

Persoonsgebonden woonbeschikkingen en handhaving

Reeds in voorgaande bestemmingsplannen had het plangebied hoofdzakelijk een bestemming ten behoeve van volkstuinen. Permanent wonen was ter plaatse niet toegestaan; dit betekent dat de volkstuinders hun hoofdverblijf elders moesten hebben. Het beleid om permanente bewoning op Bruilweering niet toe te staan is onveranderd; dit betekent dat de gemeente in beginsel verplicht is tot handhaving. Echter, een deel van de tuinhuisjes was en is in gebruik als permanente woning, dat wil zeggen: een woning als hoofdverblijf. In de situatie die is ontstaan door het niet-handhaven door de gemeente en vanwege het feit dat er voor 21 bewoners gedurende de planperiode geen zicht is op beëindiging van het niet-toegestane gebruik, heeft de gemeente ervoor gekozen permanente persoonsgebonden woonbeschikkingen te verlenen. Persoonsgebonden overgangsrecht is ook een uitweg die artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt. Personen die een permanente woonbeschikking hebben gekregen, mogen hier blijven wonen totdat zij verhuizen dan wel anderszins niet meer ter plaatse wonen. Enerzijds wordt zo rekening gehouden met de belangen van de betrokkenen, anderzijds wordt recht gedaan aan de gewenste ruimtelijke situatie doordat het illegale gebruik op termijn wordt beëindigd.

Redenen om het permanent wonen op Bruilweering in beginsel niet toe te staan zijn de volgende. Permanente bewoning leidt vaak tot een toename van verharding en bebouwing ten koste van groen en ecologie. Daarbij komt dat volkstuinhuisjes zowel qua omvang als qua technische eisen (bouwregelgeving) vaak niet geschikt zijn om permanent in te wonen en dat het wonen ten koste gaat van de ruimte voor recreatie. Mogelijk zijn bovendien spanningen tussen recreatieve tuinders en vaste bewoners, doordat zij een verschillende invulling van hun verblijf op Bruilweering nastreven.

2.2 Handhaving

Geschiedenis

Om de hiervoor genoemde redenen besloot het college van de gemeente Groningen begin 2000 tot handhaving. Per 1 juni 2001 werd hiermee een aanvang gemaakt. Onder meer werd op het complex een bord geplaatst waarop vermeld stond dat het wonen in Bruilweering niet was toegestaan. Naar de bestaande situatie werd een onderzoek gestart, dat in 2002 weer werd stilgelegd door burgemeester en wethouders.

In de jaren daarna kreeg de politie veel klachten over onder meer onderlinge overlast. Dit was de reden dat in 2006 opnieuw werd besloten de situatie te onderzoeken.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Het onderzoek betrof de omvang van de bebouwing op de percelen van het volkstuintencomplex en de individuele situatie van iedere eigenaar c.q. bewoner. Dit resulteerde erin dat bewoners die vóór 1 juni 2001 in hun tuinhuisje woonden een permanente persoonsgebonden beschikking kregen. Voor de datum van 1 juni 2001 is gekozen, omdat dit de start en de uitgangssituatie voor de handhaving was. Op de peildatum was voor alle, ook toekomstige gebruikers, duidelijk dat de gemeente verandering zou gaan brengen in de situatie dat jarenlang niet was opgetreden tegen permanente bewoning van de volkstuinthuisjes en dat dat gevolgen zou hebben voor de degenen die zouden overwegen een tuinhuisje voor permanente bewoning aan te gaan wenden. Afzien van handhaving zou kunnen leiden tot onduidelijkheid en verwarring bij burgers en tot rechtsongelijkheid en onrechtmatig handelen. In enkele gevallen is een permanente persoonsgebonden beschikking toegekend aan personen die na 1 juni 2001 ter plaatse zijn komen wonen, onder andere om sociaal-medische redenen.

Er zijn 21 bewoners, tevens eigenaar van het tuinhuis, met een permanente persoonsgebonden beschikking. De beschikking houdt in dat de met name genoemde personen ter plaatse mogen blijven wonen totdat zij het tuinhuisje verkopen of tot verhuizing of overlijden; de woonbeschikking is niet overdraagbaar. In de voorliggende bestemmingsplanregeling wordt met de permanente woonbeschikking rekening gehouden.

Besluitvorming

Het beleid van de gemeente inzake de handhaving op Bruilweering is verwoord in de nota Beleidsregels Handhaving bestemmingsplanvoorschriften Volkstuintencomplex Bruilweering (oktober 2010). Hierin is vermeld dat de handhaving op het volkstuintencomplex plaatsvindt volgens het op 28 maart 2007 vastgestelde Plan van Aanpak en verschillende aanvullende college- en raadsbesluiten. Omdat verschillende onderdelen van het beleid in verschillende stukken waren verwoord, was het onoverzichtelijk voor zowel de belanghebbenden als voor de beleidstoepassers. Om aan dit probleem tegemoet te komen, werd het beleid in één nota bijeengebracht en, waar nodig, geherformuleerd. Met dat beleid zijn geen inhoudelijke wijzigingen beoogd ten opzichte van de op dat moment bestaande praktijk. Het betreft:

- a. het collegebesluit d.d. 25 november 2008 en het raadsbesluit d.d. 26 november 2008: het verstrekken van een Persoonsgebonden beschikking (PGB) ten behoeve van het wonen voor onbepaalde tijd, voor bewoners die al vóór 1 juni 2001 op Bruilweering permanent woonden (was 5 jaar);
- b. het collegebesluit d.d. 25 november 2008 en het raadsbesluit d.d. 26 november 2008: het verstrekken van een Persoonsgebonden beschikking (PGB) ten behoeve van het wonen voor 4,5 jaar voor bewoners die al tussen 1 juni 2001 en 28 maart 2007 op Bruilweering permanent woonden (was 3,5 jaar);
- c. het collegebesluit d.d. 21 oktober 2008: het verstrekken van een Persoonsgebonden beschikking (PGB) voor niet te legaliseren bouwwerken (die aanvankelijk moesten worden verwijderd);
- d. het collegebesluit d.d. 21 oktober 2008: bij kleine bouwoverschrijdingen wordt niet handhavend opgetreden (deze bouwwerken moesten aanvankelijk worden verkleind).

Op het moment van eerstetervisielegging van het voorliggend bestemmingsplan is het wonen als bedoeld onder b niet meer actueel door het verstrijken van de daar bedoelde periode.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur

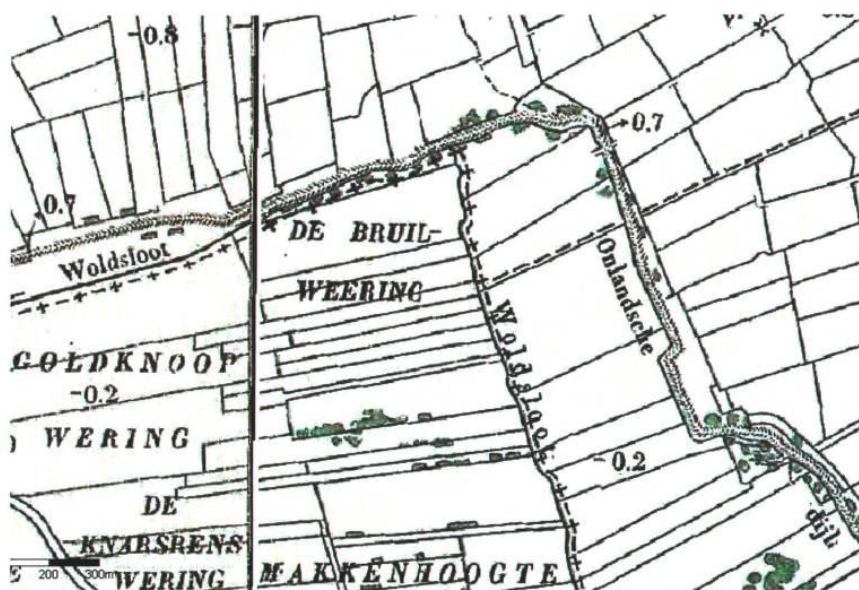
3.1 Archeologie en historie

Het gebied Bruilweering ligt in de 'onlanden' ten zuidwesten van de stad. Het plangebied wordt begrensd door de Woldsloot aan de noord- en oostkant en de Drentse provinciegrens aan de westkant. Pas zeer recent is Bruilweering bij het grondgebied van de gemeente Groningen gekomen. Al in 1830 hoorde het gebied van Bruilweering bij Eelderwolde; de Woldsloot was de begrenzing van de gemeente Groningen.

De naam Bruilweering geeft enkele aanwijzingen over het gebruik van het land. Een 'weer' is in dit verband een door sloten omgeven stuk land. 'Bruil' is de Oost-Nederlandse vorm van het Hollandse 'Briel' (en het Friese 'Bril') en betekent laag, vochtig, waterig, moerassig, met gras of houtgewas begroeid land'. Dit veengebied leek een ongeschikte plek om te wonen: het waterde slecht af en het was drassig en zompig. Het gebied werd dan ook laat verkaveld, waarschijnlijk pas in de negentiende eeuw vanuit de Eelderwolder hooiweg, die ten westen van en parallel aan de huidige Ter Borchlaan van noord naar zuid liep.

Daarvóór was het een moerassig gebied dat deel uitmaakte van het stroomgebied van het Eelderdiep. Toch zijn er uit eerdere tijden wel sporen van bewoning gevonden. Even ten zuiden van het plangebied zijn laatmiddeleeuwse 'veenterpjes' bekend, verhogingen in het veen, waar gewoond werd, voordat het land werd verkaveld. In het plangebied bevinden zich naar alle waarschijnlijkheid geen veenterpjes (meer) (zie ook paragraaf 4.2).

Het verharde deel van het fietspad langs de Bruilweering gaat na de kruising met de Ter Borchlaan over in een onverhard oud pad dat in westelijke richting loopt richting de Peizermeden (Peizerweg).



*Bruilweering op de Bonnebladen (1900-1916)
met de Woldsloot daarop duidelijk herkenbaar aangegeven*

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bruilweering heeft reeds een eeuw een recreatieve functie. Deze is ontstaan na de aanleg van het Stadspark. Dit park werd aangelegd vanaf 1909 vanuit uit het particulier initiatief van Jan Evert Scholten op een stuk grond ten westen van de Paterwoldseweg. Het park was goed bereikbaar, sloot goed aan bij de geplande villawijk tussen de Eelderweg en het Hoornse Diep en lag in de directe nabijheid van het Drentse landschap. Het Stadspark werd vooral op zondag bezocht. Parkbezoekers reden op de fiets of met een koetsje naar het buitengebied. De Bruilweering, een reeds bestaand oud pad tussen de stad en de Peizermeden/ Peize, met haar statige eikenlaan werd een belangrijke verbinding. Vanaf de jaren '20 van de vorige eeuw was er vanuit de burgerij een grote behoefte aan volkstuinen waar men zomers buiten de stad kon vertoeven. Deze werden aangelegd op de aantrekkelijk gelegen terreinen in de directe omgeving van het park. Zo ontstond onder meer volkstuinencomplex Bruilweering. De opzet van dit complex verschilt op een paar punten van het naastgelegen complex Piccardthof. Daar zijn de gronden in eigendom van de gemeente en is er een centrale vereniging voor alle tuinders. In Bruilweering zijn de tuinen in particulier eigendom en zijn er enkele verenigingen voor een deel van de percelen.



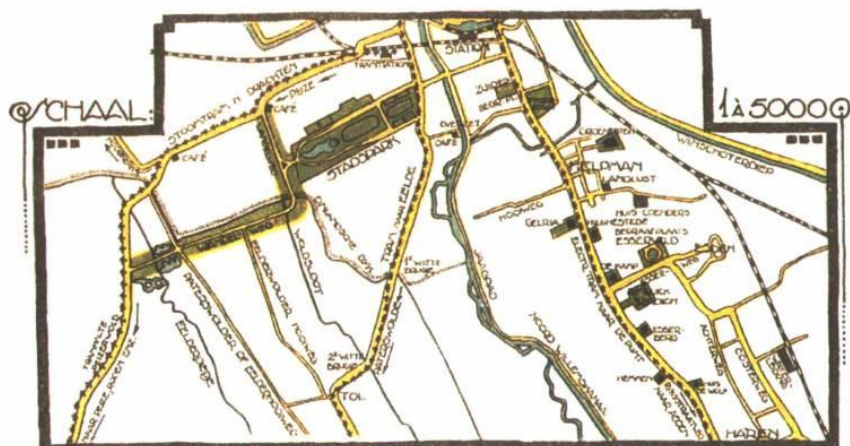
Ligging Stadspark en Bruilweering begin 20^{ste} eeuw

3.2 Ruimtelijke structuur

Het volkstuinencomplex 'Bruilweering' ligt aan de noordkant tegen de A7 aan. Een dichtbegroeid geluidsscherm en een brede watergang scheiden het complex van de weg; door het geluidsscherm is het onzichtbaar vanaf de A7. Aan de zuidkant grenst het complex direct aan de watergang rond de noordelijke rietkavels van de woonwijk de Piccardthof. Aan de oostkant liggen het volkstuinencomplex van 'ATV De Piccardthof' en de moestuinen van de tuindersvereniging Diverdoatsie ten noorden daarvan. Aan de westkant gaat het volkstuinencomplex 'Bruilweering' over in het Tynaarlose deel.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Dwars door het gebied ligt de centrale ontsluitingsweg, eveneens Bruilweering geheten. Dit was oorspronkelijk een onverharde, recreatieve route tussen het Stadspark en Drenthe door het agrarische buitengebied. De route loopt door tot aan de Groningerweg richting Peize. Halverwege de route takt vanuit het zuiden de oude Ter Borchlaan aan.



WANDELKAART VAN DE OMSTREKEN TEN ZUIDEN VAN GRONINGEN

De weg Bruilweering als onderdeel van de wandelroute Groningen – Groningerweg richting Peize. Uitsnede uit de plattegrond van Groningen uit ±1925, getekend door S.J. Bouma

Het volkstuinencomplex 'Bruilweering' is een wereld op zich, verscholen in het groen en door de vele bomen en struiken nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. De verkaveling is pragmatisch. De interne, onverharde ontsluitingswegen liggen evenwijdig aan en haaks op de weg Bruilweering. De percelen zijn smal en diep. Ze zijn ingericht als tuin. Op de percelen staat kleinschalige bebouwing van één laag hoog. Langs de weg Bruilweering is de bebouwing zo ver mogelijk achterop de percelen gesitueerd, zodat de groene uitstraling van het complex naar de weg toe maximaal is. Het voorliggend bestemmingsplan houdt hiermee rekening door middel van een bouwvlak op de verbeelding. In de rest van het gebied ligt de bebouwing verspreid over de percelen. In de noordoosthoek van het plangebied bevinden zich nog enkele kleine, van oudsher agrarische of veenontginningspercelen. Ze doen vooral dienst als weiland.

Het doorlopende deel van de weg Bruilweering binnen de gemeentegrens is nu verhard. Het deel daarbuiten is onverhard gebleven en heeft aan weerszijden een fietspad. De gehele route heeft aan beide zijden een brede groenstrook met een sloot en bomen. De gemeente Groningen heeft het deel binnen de eigen grens tussen de Piccardtlaan en de Ter Borchlaan opnieuw ingericht. Het groene karakter van de groenstroken is belangrijk (zie hierna, de paragraaf 'Openbare ruimte'). Daarom hebben deze groenstroken voor het grootste deel de bestemming 'Groen'. Hierin mogen, met uitzondering van de smalle strook langs de weg met de aanduiding 'parkeren', geen verkeersvoorzieningen worden aangelegd. Het bezoekersparkeren vindt half op de weg en half in de groenstroken plaats (zie paragraaf 3.4 'Verkeer'). De meeste bewoners parkeren op eigen erf. De nieuwe doorstekers vanaf de weg door de groenstroken naar de ondergeschikte parallelle ontsluitingswegen op de voorzijde van de tuinpercelen maken dit mogelijk. Enkele percelen hebben geen parallelle ontsluitingsweg. De bewoners van deze percelen parkeren net als de bezoekers langs de weg.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Ruimtelijke structuur

Langs de Ter Borchlaan staat van oudsher lintbebouwing. De laatste woning in dit lint ligt in het plangebied van dit bestemmingsplan; deze heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. De functie wonen is op het volkstuintencomplex 'Bruilweering' in beginsel niet toegestaan (zie hoofdstuk 2).

3.3 De groen-ecologische structuur

Voor de stad zijn vier beleidsplannen van toepassing voor de groeninrichting van de stad:

1. het groenstructuurplan 'Groene pepers' (2008);
2. het bomenstructuurplan 'Sterke stammen' (2014);
3. de Stedelijke Ecologische Structuur (2014);
4. doelsoortenbeleid Nota west.

Groningen is een compacte stad met een variatie aan voorzieningen op korte afstand van elkaar. Met verschillende soorten woon- en werkmilieus, ruimten en gebouwen, oud en nieuw, met dynamiek en rust en met evenwicht in bebouwing, water en groen. Het beleid richt zich onder meer op de completering en de kwalitatieve verbetering van de groenstructuur. Het doel is om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een bijdrage te leveren aan een aangenaam stadsklimaat en een gevarieerde stadsnatuur te verkrijgen.

Op basis daarvan onderscheidt de gemeente een kwalitatief hoogwaardige basisgroenstructuur voor de hele stad. Grote parken als het Stadspark en de zone rondom de Piccardthofplas zijn onderdeel van de basishoofdgroenstructuur. Hier vallen ook de volkstuinten aan de Bruilweering onder.

In het gemeentelijk beleid inzake de Stedelijke Ecologische Structuur (SES) is het volkstuintencomplex aangewezen als Ecologisch kerngebied Groen en de oost-westlopende weg als Ecologische groenverbinding.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



 Ecologische hoofdstructuur (natuuraal)	 knooppunt in verbinding	 te ontwikkelen/versterken groenverbinding
 Ecologisch kerngebied groen	 te ontwikkelen ecologisch gebied	 te ontwikkelen/versterken waterverbinding
 Ecologisch kerngebied water	 duurzaam stedelijk water	 te ontwikkelen / versterken SES ondersteuning (CA, 1 ha)
 Ecologische groenverbinding		
 Ecologisch waterverbinding		

Uitsnede Stedelijke Ecologische Structuur

De weg Bruilweering tussen de Piccardthof en de Ter Borchlaan loopt door het gelijknamige volkstuinencomplex en is beplant met een eikenlaan bestaande uit vier rijen met onderbeplanting. De bomenlaan zorgt voor een groen karakter van het gebied. De laan maakt de Bruilweering tot de belangrijkste hoofdbomengroenstructuur van het gebied. De Bruilweering ontsluit de aanliggende kavels.



Laan Bruilweering

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Het volkstuintencomplex heeft een specifieke, intieme sfeer. Dit komt door de combinatie van vaste plantentuinten, moestuinten, kruiden, bosschages, composthopen en kleine bouwsels. Het complex wordt omgeven door (on)doordringbaar, ietwat verwilderd groen. Dit geheel benadrukt de specifieke charme van het gebied nog eens extra.

Naast het volkstuintencomplex langs de rand van de Zuidelijke Ringweg liggen enkele weiljes. Deze hebben een open karakter en daarmee een belangrijke recreatieve waarde. Ook dragen zij bij aan de natuurwaarde en daarmee de ecologische diversiteit van het gebied.

Het stedelijke ecologische beleid richt zich op het handhaven en ontwikkelen van de door de raad vastgestelde, stedelijke ecologische structuur en op een algemeen ecologisch duurzame inrichting. Langs de A7 is ruimte gemaakt voor watercompensatie. Ook heeft watercompensatie plaatsgevonden door het herstellen van de oorspronkelijke watergangen langs de Bruilweering. Met het aanleggen van deze watergangen is ook de waterkwaliteit bevorderd.

3.4 Verkeer

De weg Bruilweering is een zogenaamde gebiedsontsluitingsweg. Hier geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. De Bruilweering is voor het autoverkeer geen doorgaande weg, maar fungeert hoofdzakelijk als ontsluiting van het volkstuintencomplex. Het autoverkeer is bestemmingsverkeer van de volkstuinten. Volgens het gemeentelijk fietsbeleid is de Bruilweering een hoofdfietsroute, onderdeel van de doorgaande route langs de zuidelijke ringweg en ook een route richting het Stadspark.

Bij de herinrichting van de weg Bruilweering zijn extra inritjes gerealiseerd. Via deze inritjes kan het autoverkeer op de parallelstructuur aan beide zijden van de Bruilweering komen. Deze parallelstructuur geeft toegang tot de eigen percelen. Het parkeren van de gebruiker vindt voornamelijk plaats op de eigen percelen. Voor enkele gebruikers en voor het bezoekende verkeer heeft de gemeente langs de Bruilweering parkeerplaatsen aangelegd, deels op de weg en deels in het groen. Bij de fietstunnel die onder de A7 doorloopt, is een parkeerterrein aanwezig.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

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

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan maakt geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Het stimuleren van het toepassen van de duurzaamheidsprincipes is het uitgangspunt, ook bij particuliere initiatieven.

4.2 Archeologie

Inleiding

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

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

Bescherming van waarden

Direct ten zuiden van het gebied heeft een cluster veenterpjes gelegen. De veenterpjes wijken af van de bekendere terpen (Ezinge, Hogebeintum) in het kweldergebied in het noorden van Groningen en Friesland. De naam terp duidt waarschijnlijk op het feit dat de bewoningsplekken kunstmatig (dat wil zeggen: door mensenhanden) verhoogd zijn. Deze verhoging werd ter plaatse niet opgeworpen ter bescherming tegen het getij, maar tegen de nattigheid van het veen. Lang ging men er zelfs vanuit dat in een dergelijk drassig veengebied niet gewoond kon worden, maar de vondst van de veenterpen toont aan dat zich hier in de 12^{de}/13^{de} eeuw enkele pioniers vestigden. Volgens onderzoekers (Casparie 1988) bestaan de bewoningsresten uit 'ronde plekken verwerkt veen, gemengd met klei, zand, keileem en aardwerkscherven'. De doorsnede van deze zogenaamde veenterpjes was meestal enkele tientallen meters, de dikte kon oplopen tot een meter.

In het gebied zelf zijn geen veenterpen bekend, ondanks de karteringen van Clingenborg uit de jaren zestig, die deze ophogingen in het veen in kaart heeft gebracht. Mogelijk hebben zich in het plangebied veenterpen bevonden, maar de verwachting is dat de bebouwing en het gebruik van het gebied deze resten zeer waarschijnlijk hebben vernietigd. Hierom worden er geen archeologische dubbelbestemmingen in het plan opgenomen. Mochten er toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen die conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog.

4.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het Stadspark in Groningen en bestaat uit een venige ondergrond dat zich uitstrekt tot aan het Peizerdiep. De noordoosthoek van het gebied ligt braak. Hier is geen bebouwing aanwezig.

Het gebied behoort tot de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische structuur (SES) en is op de kaart van 2014 aangewezen als ecologisch kerngebied groen. Als verbindingszone tussen het buitengebied en de stad, met name het Stadspark, vormt de Bruilweering een waardevol groen lint.

Natuurwaarden

De belangrijkste natuurwaarden van het gebied zijn gelegen in de groenstrook langs de weg en langs de oostkant van het gebied. De boomlaag bestaat uit oude eiken en er zijn veel struiken aanwezig, waaronder gewone esdoorn, hazelaar, eenstijlige meidoorn en Amerikaanse vogelkers. De grote bomen in het gebied (zomereiken) zijn waardevol door hun omvang en ouderdom. Zij bieden een geschikt leefgebied aan de zeldzame eikenpage en hebben enige waarde als foerageergebied voor vleermuizen. Hoe hoger de ouderdom van de bomen, hoe groter de faunistische waarde is. Deze waarde is vooral aanwezig in de vorm van nestplaatsen voor vogels en verblijfplaatsen en foerageergebied voor vleermuizen.

Het volkstuinencomplex is vooral van waarde voor vogels en grondgebonden zoogdieren. Op het volkstuinencomplex zelf zijn vrijwel geen oude bomen aanwezig. Wel is de diversiteit aan bomen en struiken op het complex hoog. De bomen bieden volop broedgelegenheid aan tal van vogels. Grondgebonden zoogdieren, zoals de egel en verschillende muizensoorten en marterachtigen, vinden voldoende dekking in de hoogopgaande vegetatie op het braakliggende terrein aan de noordoostkant van het plangebied en in de vele "rommelhoekjes" binnen het volkstuinencomplex. Door het gebied lopen verschillende sloten. Deze hebben over het algemeen een beperkte natuurwaarde door de steile oevers en de beschaduwde ligging. Een goed ontwikkelde oevervegetatie ontbreekt. Hierdoor heeft het water geen grote waarde als voorplantingswater voor libellen en amfibieën en ontbreken nectarplanten voor dagvlinders. Wel wordt hier af en toe een ijsvogel waargenomen.

Gewenste ontwikkeling

Natuur in de stad levert een belangrijke bijdrage aan een goed leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen die er wonen en werken. Daarnaast vraagt genetische uitwisseling tussen populaties om duurzame en goed functionerende groengebieden en ecologische groenverbindingen tussen de gebieden.

De Bruilweering is belangrijk als groenverbinding tussen de Nationale Ecologische Hoofdstructuur net ten westen van het plangebied en de Stedelijke Ecologische Structuur van de stad Groningen. Behoud van het gebied is dan ook van wezenlijk belang. De Bruilweering vormt de verbinding tussen het Stadspark, één van de belangrijkste groengebieden in de stad, en het buitengebied.

De passage onder de A7 door, aan de noordoostkant van het plangebied, vormt momenteel een knelpunt. Op dit moment liggen hier al een aquatische en een terrestrische faunapassage. De aquatische passage bestaat uit een watergang met een stuw aan de zuidzijde van de A7, waardoor vissen wel van het zuiden (Piccardthofplas) naar het noorden (kerngebied Stadspark) kunnen zwemmen, maar niet in omgekeerde richting. Voor een optimale werking is ook passeerbaarheid in omgekeerde richting nodig. Aanbevolen wordt om mogelijkheden hiertoe te onderzoeken.

Direct ten oosten van de aquatische passage loopt een terrestrische passage. Deze bestaat uit een van kunststof gemaakte ronde buis (diameter: 35 cm), die met verschillende hoeken van de zuidberm naar de noordberm van de A7 loopt. Hierbij is het grootste deel van de pijp opgehangen aan de bovenkant van het fietstunneltje dat ter plaatse onder de snelweg doorloopt. Uit onderzoek is gebleken dat deze passage niet functioneert. Voor een goede verbinding is verbetering van deze passage noodzakelijk. Met name de oudere bomen in het gebied zijn waardevol voor vogels en vleermuizen als nestplaats, voedselvoorziening en trekroute. Er dient naar gestreefd te worden de oude eiken langs de weg en de oostkant van het gebied te behouden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

De oostzijde van het plangebied (langs de Piccardthofftunnel) dient als ecologische verbinding geschikt te blijven. Naast kruiden zijn bomen en struiken in deze zone van belang. Waar mogelijk moeten oevers meer ecologisch geprofileerd worden om de kwaliteit van water en oever te verhogen. Een nestwand voor ijsvogels kan daar deel van uitmaken.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek dienen toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet alsook aan het stedelijke ecologisch beleid. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur Structuur Peizermade bedraagt slechts een paar honderd meter, de afstand tot het Leekstermeergebied circa 3 kilometer. Omdat er in dit plan geen belangrijke nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er afscherming is door bestaande omringende bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

4.4 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

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

Beleidskader

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. Na het maken van het eerste 'verbrede' GRP: het Groninger Water- en Rioleringsplan (GWRP) is het water- en rioleringsbeheer in Groningen goed op orde, maar in de totale waterketen moet worden bespaard en het moet efficiënter. Daarbij is het denken over afval sinds een aantal jaren aan het veranderen.

Afval bestaat eigenlijk niet meer. Vrijwel alles wat oorspronkelijk werd bestempeld als afval, kan na bewerking opnieuw worden benut.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Dit kan zijn voor energieproductie, maar in veel gevallen zijn er ook hoogwaardiger toepassingen mogelijk. Afvalwater bijvoorbeeld bevat energie en voedingsstoffen die kunnen worden gebruikt in de landbouw. Maar naast nuttige stoffen bevat afvalwater ook steeds meer stoffen die niet in het milieu zouden moeten komen, zoals medicijnresten. Deze ontwikkelingen leiden tot nieuwe doelen, zoals het energiezuiniger maken van de afvalwaterketen, het sluiten van kringlopen door innovatie en het verbeteren van zuiveringsprocessen. Daarnaast blijven uiteraard de bestaande doelen voorop staan, zoals een water- en rioleringsstelsel dat de volksgezondheid waarborgt en waar de burger op kan vertrouwen. Samenwerking kan er voor zorgen dat zowel de bestaande als de nieuwe doelen efficiënter en goedkoper kunnen worden behaald.

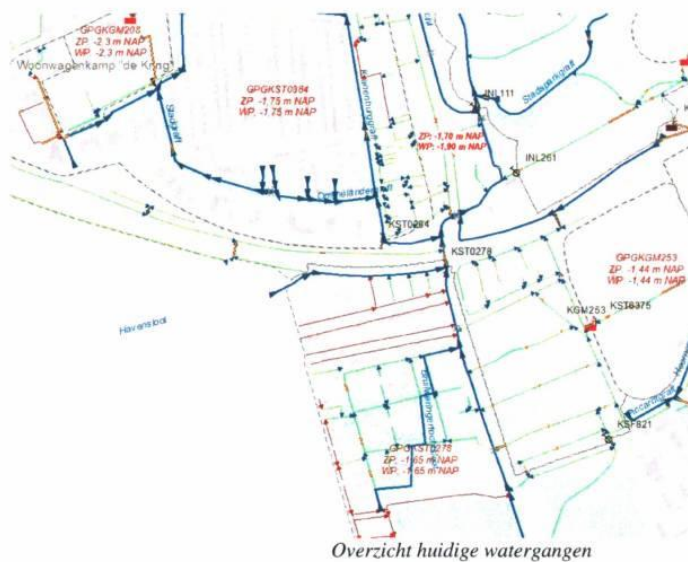
Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Bruilweering ligt ten zuidwesten van het Stadspark in Groningen. Het plangebied bestaat uit een venige ondergrond die wordt ontwaterd door een aantal watergangen. Twee watergangen aan weerszijden van de rijbaan 'Bruilweering' voeren af richting een hoofdwatergang aan de oostkant van het plangebied. Deze hoofdwatergang, de Bruilweeringertocht, zorgt tevens voor de afvoer van het water in de Piccardthofplas.

Aan de noordkant ligt aan de onderkant van het wegtalud van de A7 de andere hoofdwatergang, die ook een afvoer heeft richting de Bruilweeringertochtsloot. Deze twee watergangen komen samen bij een de stuw, met streefpeil -1,65 m NAP, die zorgt voor de peilregulatie van het gehele plangebied. Na deze stuw vervolgt het water door middel van een duiker onder de A7 zijn weg richting het Stadspark. Hier komt het in de Wolventocht (zomerpeil -1,70 m / winterpeil -1,90 m NAP) met een afvoer richting het gemaal dat het water het Hoendiep (peil -0,93 m NAP) inpompt.



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Waterstructuur geprojecteerde situatie

Op dit moment zijn er in dit gebied geen ontwikkelingen gepland die van invloed zijn op het grond- en/of oppervlaktewater.

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld. Dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: duurzaam stedelijk waterbeheer.



Huidige waterfunctie

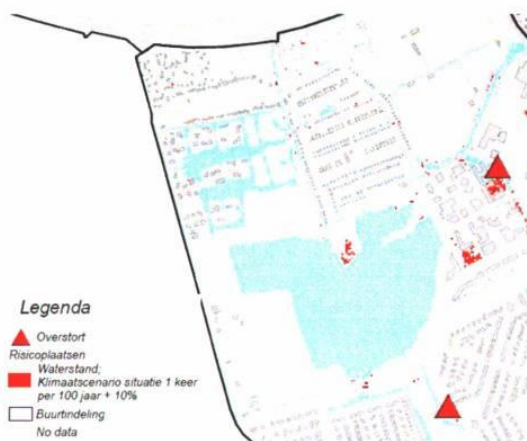
In het gebied van het voorliggend bestemmingsplan komen de volgende functies voor:

- duurzaam stedelijk water: de wateren in stedelijke groengebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Ze hebben een zeer goede waterkwaliteit. De oever- en watervegetatie is een wezenlijk onderdeel van de biotoop.
- stedelijk water: water dat in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken ligt. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.

Waterberging

In het gebied is voldoende water aanwezig om het neerslagoverschot, dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt, te bergen. De lagere delen in het gebied lopen risico op wateroverlast. Op de navolgende afbeelding is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Waterberging Bruilweering

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting; er moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig.

Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen/partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is, dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstanddaling kan verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd en kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen: meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

In de eventuele verdere uitwerking van de plannen moet duidelijk worden hoe de compensatie van de toename van verhard oppervlak gerealiseerd wordt.

Bodem

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

In de onderstaande tabel staat de drooglegging weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Bruilweering	-1,65 m NAP	-0,85 m NAP	0,80 m

Gesteld kan worden dat de ontwateringsdiepte in Bruilweering niet voldoet aan de norm van 1,00 m.

Riolering

De percelen in het plangebied zijn recentelijk aangesloten op het riool. Elk perceel heeft een aansluiting op het gemengde riool dat onder vrij verval richting de bestaande persleiding aan de westkant van Bruilweering stroomt. Via twee rioolgemaal en een persleiding voert het af richting het noorden (het kruist de A7, de wijk Kranenburg en het Stadspark) en loost op gemaal Geert Huizenga aan de Laan 1940-1945.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn, zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

4.5 Milieu

Het voorliggend plan is een conserverend plan, dat in het kader van de actualisering van de oude bestemmingsplannen is opgesteld. Dit betekent dat er geen nieuwe ontwikkelingen in dit plan worden meegenomen. De volgende paragrafen gaan in op de milieuaspecten die relevant zijn voor dit conserverend bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bedrijven(terreinen), geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en bodem.

4.5.1 Bedrijven

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Op de gronden met de bestemming Recreatie zijn zelfstandige bedrijven niet toegestaan. Zie paragraaf 5.3.2 voor aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming Wonen.

4.5.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Voor de bestaande situatie in dit plangebied is alleen wegverkeerslawaai relevant. In en langs het plangebied ligt als belangrijkste zoneplichtigeweg de Rijksweg A7.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

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

4.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In de stad Groningen voldoet de luchtkwaliteit al jaren aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. In de stad Groningen komen geen normoverschrijdingen voor. Daarom is er geen wettelijke verplichting om te rapporteren over de luchtkwaliteit. Om de burgers toch goed te informeren is in 2012 een verslag van de luchtkwaliteit 2011 opgesteld. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat vanwege de luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.5.4 Externe Veiligheid

Algemeen

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Risicobronnen

De gemeente Groningen heeft de externe veiligheidssituatie voor het bestemmingsplan 'Bruilweering 2014' in beeld gebracht (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

Uit de inventarisatie blijkt dat er zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. De volgende risicobron ligt binnen het plangebied: de hogedruk-aardgasleiding N-507-50-KR. Tevens is er buiten het plangebied een risicobron aanwezig, namelijk: Rijksweg A7 (Weg der Verenigde Naties).

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor de hogedruk-aardgasleiding N-507-50-KR geldt dat het Steunpunt Externe Veiligheid het groepsrisico heeft berekend. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

In het kader van het bestemmingsplan 'Kranenburg-Stadspark' heeft de gemeente in 2011 een berekening uitgevoerd voor de Rijksweg A7. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico past binnen het bestaande wettelijke kader. De zogenaamde oriëntatiewaarde, een belangrijke ijkwaarde, wordt niet overschreden. Dit groepsrisico is in het kader van dit bestemmingsplan in 2011 reeds verantwoord. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van de groepsrisicoberekening die als bijlage 1 bij deze plandoelichting is toegevoegd. Op basis van het bestemmingsplan vindt er geen wijziging plaats van het groepsrisico. De verantwoording groepsrisico is uiteengezet in de veiligheidsstudie.

Groepsrisicoverantwoording

Er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Deze bestaat uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. De Veiligheidsregio Groningen heeft het volgende geconcludeerd. 'Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Nabij het plangebied bevindt zich wel open water dat als bluswater kan worden gebruikt. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is wenselijk. Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat het plangebied buiten het sirenebereik ligt van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem.' De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

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

4.5.5 Bodem

De bodemfunctie in het plangebied betreft voornamelijk volkstuin (onder andere: moestuin). In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied evenmin diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Op basis van deze gegevens is de conclusie dat de bodem geschikt is als volkstuin/moestuin (zie bijlage 2 bij deze toelichting).

4.6 Kabels, leidingen en straalpaden

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk plangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevindt zich een gasleiding die als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels is opgenomen: een hogedrukgasleiding van de Gasunie met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. In de externe veiligheidsstudie voor dit bestemmingsplan is het effect van deze leiding op zijn omgeving beschreven (zie paragraaf 4.5.4).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Bruilweering 2014 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgesteld in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, afwijken van de bouwregels en waar nodig specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels of een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meefunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

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

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Bruilweering, vastgesteld op 20 februari 1990 en goedgekeurd op 28 mei 1990, RG 70-90-3978 (provincie Drenthe). Dit plan wordt voor het Groningse deel door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 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.

De definities van 'hoofdverblijf' en 'permanente bewoning' zijn ontleend aan de 'Beleidsregels handhaving bestemmingsplanvoorschriften volkstuinencomplex Bruilweering'. Zij zijn van belang binnen de bestemming Recreatie (artikel 5) waaronder de volkstuinhuisjes vallen.


Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november 2014 in werking is getreden. De definities 'achtererfgebied', 'bebouwingsgebied', 'dakvoet', 'daknok', 'openbaar toegankelijk gebied' en 'voor'erfgebied' zijn letterlijk overgenomen en met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor.

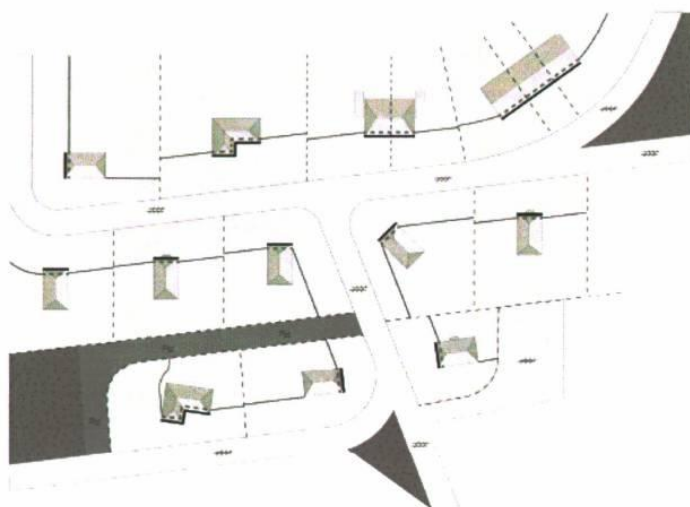
Deze begrippen zijn vooral van belang voor de bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied binnen de bestemming Wonen (zie ook hierna de toelichting op artikel 8).

De regeling is gebaseerd op het uitgangspunt dat aan de voorkant van hoofdgebouwen in beginsel niet mag worden gebouwd en aan de achterkant juist wel. Doel is de ruimtelijke kwaliteit van het publieke domein te beschermen.

Achtererfgebied

Legenda

 hoofdgebouw	 wegen	 voorgevel
 achtererfgebied	 openbaar groen	 grens openbaar / privégebied
 voorerfgebied	 openbaar water	 grens voor / achtererfgebied
		 perceelsgrens



Het achtererfgebied is het achtererf en het niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijerf. Het achtererfgebied begint op 1 meter achter de voorkant van de woning en loopt dan daaruit evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied.
Het erf dat niet bij het achtererf hoort, heet 'voor erf'. Woningen op een hoek zullen vaak aan twee zijden een voor erf hebben.

De grens tussen voor- en achtererfgebied loopt door het hoofdgebouw op 1 meter achter de voorkant. Op 1 meter achter die voorkant komt die lijn uit de zijgevel van het hoofdgebouw; de lijn loopt vervolgens buiten het hoofdgebouw verder, evenwijdig aan het openbaar toegankelijk gebied dat grenst aan het perceel waarop zich het hoofdgebouw bevindt. Meestal bevindt dit openbaar toegankelijk gebied, dus ook het voorerfgebied, zich aan de voorzijde van een perceel. Maar in hoeksituaties bevindt zich ook aan de zijkant van het hoofdgebouw voorerfgebied.

Voor exacte en gedetailleerde informatie over deze regeling: zie de formele tekst van sublid 8.2.3. Voor een uitgebreidere toelichting op deze regeling: zie de folder van de rijksoverheid, <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/documenten-en-publicaties/brochures/2014>

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de zuidrand van het plangebied, de stroken groen aan weerszijden van de weg Bruilweering en het groen aan de noordoostzijde van het plangebied.

Artikel 5 Recreatie

De bestemming Recreatie betreft als belangrijkste functies: volkstuinten - met of zonder een volkstuinthuis- en dagrecreatieve voorzieningen. In artikel 1 is een definitie gegeven van een (volks)tuinhuis: een huis voor recreatieve bewoning op een volkstuintencomplex voor één of meer personen die elders hun hoofdverblijf hebben; in artikel 1 is ook het begrip hoofdverblijf gedefinieerd. In de bouwregels is in grote lijnen de regeling van het nu nog vigerend bestemmingsplan Bruilweering overgenomen; hierdoor blijft enerzijds het groene, natuurlijke en recreatieve karakter van het plangebied behouden en worden de bestaande rechten van de gebruikers niet aangetast. Er is enige verruiming van de regeling ten opzichte van het nu nog vigerend bestemmingsplan Bruilweering: de maximale oppervlakte van de volkstuintuizen mag worden overschreden met maximaal 1 meter ten behoeve van dakoverstekken en luifels tot maximaal 1 meter. Tevens zijn overkappingen toegestaan tot maximaal 20 m²; zij mogen maximaal 1 wand hebben. Een 'dakoverstek' van meer dan 1 meter (gemeten vanaf de gevel) wordt aangemerkt als een overkapping (en niet als een dakoverstek).

Ook de *bestaande toegestane* bebouwing is in dit plan geregeld (sublid 5.2.2).

Een deel van de illegale bebouwing is niet gelegaliseerd en daarom niet opgenomen in de regels. Op 21 oktober 2008 heeft het College een persoonsgebonden beschikking afgegeven voor niet te legaliseren bouwwerken. Dit is een vorm van wraking, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de ABRS van 27 oktober 2004, AB 2005, 4. De bebouwing blijft strijdig met wat planologisch is toegestaan en krijgt geen bouwvergunning. Echter, het college geeft met de beschikking de toezegging aan de geadresseerde van de persoonsgebonden beschikking dat ten aanzien van uitdrukkelijk genoemde illegale bebouwing niet handhavend zal worden optreden. Een persoonsgebonden beschikking dan wel het persoonsgebonden overgangsrecht is niet overdraagbaar en gaat ook anderszins niet over op rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

In artikel 5.4 is expliciet vermeld dat het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en gebouwen ten behoeve van permanente bewoning of bedrijfsmatige activiteiten wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer betreft de hoofdverkeersstructuur: de oost-westlopende doorgaande weg door Bruilweering en de Ter Borchlaan en Piccardtlaan voor zover die zich in het plangebied bevinden.

Artikel 7 Water

De bestemming Water betreft de grote waterpartijen ten behoeve de waterberging aan de noordoostzijde van het plangebied, de Woldsloot voorzover die zich in het plangebied bevindt en de hoofdwatergangen ter weerszijden van de oost-westlopende doorgaande weg door Bruilweering.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 8 Wonen

De bestemming Wonen betreft alleen de woning die zich aan de uiterste noordoostzijde van de Ter Borchlaan bevindt.

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op een sterke ruimtelijke karakteristiek met -in aansluiting op het Besluit omgevingsrecht- veel ruimte voor bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied.

Bijbehorende bouwwerken, zoals aan-en uitbouwen, bijgebouwen, carports en serres in achtererfgebied (sublid 8.2.3)

Voor de regeling van bijbehorende bouwwerken is aangesloten bij de omgevingsvergunningvrije regeling in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) 2014. Voor een goed begrip van de regeling: zie de relevante definities in artikel 1.

De bij een woning behorende bouwwerken in het achtererfgebied (zie de afbeelding en de omschrijving hierna) zijn vergunningvrij als ze voldoen aan de voorwaarden die zijn beschreven in sublid 8.2.3 van dit bestemmingsplan. Globaal geldt het volgende.

- Binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw is voor wat betreft bijbehorende bouwwerken meer toegestaan dan buiten die afstand. Er mag bijvoorbeeld hoger worden gebouwd.
- Bij een bebouwingsgebied tot 100 m² mag 50% worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken, bij grotere percelen meer.
- De bouwwerken moeten op de grond staan (en zijn dus zonder kelder).
- Op een afstand van meer dan 4 meter van het hoofdgebouw moeten bijbehorende bouwwerken ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een tuinschuurtje mag dan bijvoorbeeld wel, een echte woonfunctie niet.

Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

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

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval in strijd met dit bestemmingsplan zijn.

Artikel 13 Parkeren

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 losgelegenheden 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 mogelijk op grond van artikel 3.1.2 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 afwijkmogelijkheid.

Artikel 14 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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 15 Overgangsrecht

Algemeen overgangsrecht

De redactie van lid 15.1 en lid 15.2 is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met het overgangsrecht wordt beoogd een tijdelijke legale situatie te overbruggen totdat de gewenste bestemming met inachtneming van opgenomen voorschriften wordt verwezenlijkt. Het is bedoeld voor gebruik dat binnen de planperiode zal worden beëindigd.

Het overgangsrecht wordt in een bestemmingsplan opgenomen teneinde de bestaande gebruiker die gerechtvaardigde rechten en belangen heeft de mogelijkheid te bieden het gebruik voort te zetten totdat de gegeven bestemming overeenkomstig de voorschriften wordt verwezenlijkt.

Uit het karakter van het overgangsrecht vloeit voort dat dit beperkt moet worden opgevat. Het is alleen bedoeld voor bestaande gebruikers die gerechtvaardigde rechten en belangen hebben.

Persoonsgebonden overgangsrecht (artikel 15.3)

In beginsel dient voor het illegaal gebruik in het geheel geen regeling in het plan te worden opgenomen. Echter, wanneer *niet* aannemelijk is dat het gebruik door handhaving of anderszins *binnen* de planperiode zal worden beëindigd, kan voor deze concrete vorm van bestaand gebruik in het plan een andere regeling worden getroffen. Artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening biedt de raad de mogelijkheid om voor een of meer natuurlijke personen persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen. Daartoe kan de raad overgaan in gevallen waarin het bestaande gebruik, gelet op artikel 3.2.2, vierde lid, van het Bro, niet onder de werking van het algemene overgangsrecht zou vallen en handhavend optreden tot een onbillijkheid van overwegende aard als bedoeld in artikel 3.2.3 van het Bro zou leiden.

In het voorliggend bestemmingsplan is in artikel 15.3 het persoonsgebonden overgangsrecht toegekend aan 21 natuurlijke personen; zij zijn allen eigenaar-bewoner. Het betreft de volgende adressen met postcode 9728 XB: Bruilweering 230, 235, 257, 304, 315, 404, 405, 410, 411, 414, 416, 417, 418, 426, 430, 503, 509, 512, 518, 524 en 527, zoals weergegeven op de verbeelding. De personen die hier woonden op 1 juni 2001 hebben een permanente persoonsgebonden beschikking (PGB) gekregen. Zij hadden op 1 juni 2001 hun hoofdverblijf in het volkstuinencomplex Bruilweering. In enkele gevallen is een permanente persoonsgebonden beschikking toegekend aan personen die na 2001 ter plaatse zijn komen wonen, onder andere om sociaal-medische redenen.

De volkstuinhuisjes waarvoor een permanente persoonsgebonden gedoogbeschikking is verleend, zijn aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-persoonsgebonden beschikking'. Permanente bewoning betekent hier: het gebruik van een adres op Bruilweering als hoofdadres. Dat mag voortduren zolang de persoon die een persoonsgebonden beschikking heeft ter plaatse blijft wonen, eventueel samen met het eigen gezin. Daarna is nog uitsluitend de recreatieve bestemming toegestaan.

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing ten behoeve van de woonfunctie op te richten of de bestaande woonfunctie uit te breiden.

Een persoonsgebonden beschikking dan wel het persoonsgebonden overgangsrecht is niet overdraagbaar en gaat ook anderszins niet over op rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

Artikel 16 Slotregel

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen

De hier bedoelde regeling betreft uitsluitend de bestemming Wonen, die zich in de zuidwesthoek van het plangebied bevindt.

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

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

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

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

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

Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Aan huis verbonden beroepen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk

Voor het gebruik van *vrijstaande* bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep is het nodig om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Hiertoe is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen in lid 8.4.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 8.4, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1 bij de Regels).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, door middel van een kennisgeving in de Gezinsbode van 27 februari 2014, van het voornemen tot het maken van het voorliggend bestemmingsplan. In dat stadium zijn geen stukken ter inzage gelegd, er is evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en onafhankelijke instanties zijn niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Op 7 april 2014 heeft een overleg over het bestemmingsplan plaatsgevonden met drie gebruikers van volkstuinencomplex Bruilweering. In hoofdlijnen is het volgende besproken.

Over het algemeen werd de toon van het bestemmingsplan als positief beoordeeld. Naar aanleiding van deze opmerking is, waar dit niet het geval was, het bestemmingsplan (enigszins) aangepast.

Voorts is gesteld dat ten gevolge van de meetmethode de bouwmogelijkheden in het voorliggend bestemmingsplan beperkter zijn dan voorheen; het gaat met name om dakoverstekken en luifels. Naar aanleiding van deze opmerking is de toegestane bebouwingsregeling verruimd (artikel 5). Ter toelichting: Gedurende de afgelopen jaren heeft de gemeente bij het bepalen van de oppervlakte van de volkstuinhuisjes afgezien van handhaving van dakoverstekken en luifels tot 1 meter.

Verzocht is meer en diepere parkeerstroken langs de weg Bruilweering mogelijk te maken. Naar aanleiding van deze opmerking maakt het bestemmingsplan meer parkeerstroken mogelijk. Op de verbeelding is een diepte voor de parkeerstroken aangegeven van 1 meter conform het nsplan. (N.B. De herinrichting heeft inmiddels volgens het inrichtingsplan, en met meer parkeerstroken, plaatsgevonden.)

Tot slot is verzocht bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de bestrating van de weg Bruilweering, verlichting aan te brengen voorop de tuinpercelen ter plaatse van de ontsluitingsweggetjes parallel aan de weg Bruilweering en verbodsborden tegen het parkeren te plaatsen bij de inritten aan de weg Bruilweering. Deze verzoeken zullen worden beoordeeld op hun haalbaarheid. Het voorliggend bestemmingsplan is hiervoor niet een geschikt middel, omdat hierin geen inrichtingseisen worden gesteld.

6.2 Inspraak

Op 24 juni 2014 is het voorontwerp-bestemmingsplan Bruilweering 2014 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 22 augustus 2014 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof uitsluitend schriftelijke en digitale inspraak.

Er zijn inspraakreacties ingediend door:

1. een bewoner van een tuinhuisje in de 200-serie;
2. een bewoner van een tuinhuisje in de 400-serie.

De inspraakreacties zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De integrale reacties zijn als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Ad 1.

Inspraakreactie

- a. Legalisering van de bestaande bebouwing
In het nu geldende bestemmingsplan is de bestaande situatie gelegaliseerd. Dit is bevestigd in een brief van de gemeente Groningen aan de gebruikers van het volkstuincomplex. Het voorontwerp-bestemmingsplan mist een vermelding hiervan/verwijzing hiernaar of opname van de lijst in de bijlage.
- b. Persoonsgebonden woonvergunning; privacy

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Lid 15.3 sub 3 zou ook de Gemeentelijke Basisadministratie moeten vermelden conform de gedoogvergunning. De verwijzing naar het bepaalde in lid 15.2 sub 3 (het verbod op hervatting van het strijdig gebruik na onderbreking gedurende meer dan 1 jaar) vervalt dus ook.

Lid 15.3 vermeldt een lijst van bewoners met een persoonsgebonden beschikking. Hierdoor wordt de privacy van deze mensen aangetast.

- c. **Bouwgrens 400- en 500-serie**
Het bebouwingsoppervlak van de 400- en 500-serie is enorm verkleind, doordat huisjes en schuurtjes straks alleen nog op het achterste gedeelte worden gebouwd, dicht naast elkaar. Uit het oogpunt van brandveiligheid is het beter om bij nieuwbouw de huisjes iets verder naar voren te plaatsen, ook om de rechten van de eigenaren niet onnodig te beperken.
- d. **De toelichting**
De toelichtende tekst over de herinrichting moet worden geactualiseerd; de ecologische paragraaf wekt de indruk dat het gebied geen volkstuin gebied blijft.

Gemeentelijke reactie

Ad a. Legalisering van de bestaande bebouwing

In lid 5.2 is de reguliere regeling voor toegestane bouwwerken opgenomen: afhankelijk van het perceel mag een bepaald percentage worden bebouwd. Deze regeling sluit aan bij de regeling in het oude te vervangen bestemmingsplan.

De gemeente heeft enkele jaren geleden de bestaande bebouwing geïnventariseerd en gedeeltelijk gelegaliseerd (zie hoofdstuk 2). In het voorliggend bestemmingsplan is ten behoeve van de gelegaliseerde bestaande bouwwerken (met een ruimer oppervlak dan volgens de reguliere regeling is toegestaan) een regeling opgenomen (sublid 5.2.2). Gebouwen die niet onder de reguliere regeling van toegestane bouwwerken vallen en niet zijn gelegaliseerd, zijn niet geregeld in dit bestemmingsplan. Conclusie: De bouwregels zijn gedeeltelijk aangepast (artikel 5).

Ad b. Persoonsgebonden woonvergunning; privacy

Hoewel het de vraag is of de privacy van mensen met een persoonsgebonden beschikking wordt aangetast door opname van een lijst met persoonsgebonden beschikkingen die uitsluitend op papier beschikbaar worden gesteld, kunnen wij akkoord gaan met een aanpassing van de persoonsgebonden overgangsrecht, zoals voorgesteld in de inspraakreactie. De namenlijst van bewoners met een persoonsgebonden beschikking is vervallen.

Ook het verbod op hervatting van het strijdig gebruik na onderbreking gedurende meer dan 1 jaar is vervallen, zodat beter kan worden ingespeeld op uitzonderingsgevallen bij een langdurige gerechtvaardigde onderbreking van het gebruik van een volkstuinhuisje als woning.

Bij de nu opgenomen regeling is ook de Gemeentelijke Basisadministratie vermeld.

Conclusie: De persoonsgebonden overgangsregeling inzake permanente bewoning is aangepast (lid 15.3).

Ad c. Bouwgrens 400- en 500-serie

Zoals ook blijkt uit de verbeelding is er steeds het beleid geweest om gebouwen teruggelegd op de kavel te plaatsen om het groene en recreatieve karakter van de weg Bruilweering te behouden, zowel voor gebruikers van het volkstuinencomplex als voor passanten. Veranderingen zijn met dit plan niet beoogd. Het gaat hier dus om het behoud van de feitelijk bestaande situatie. Omdat de situatie niet verandert ten gevolge van het voorliggend plan worden de rechten van eigenaren niet onevenredig beperkt.

Conclusie: De regeling is ongewijzigd gebleven.

Ad d. De toelichting

De toelichtende tekst over de herinrichting is geactualiseerd.

Er bestaat geen bezwaar tegen om in de inleiding expliciet te vermelden dat dit bestemmingsplan het behoud van het volkstuinencomplex ten doel heeft.

Conclusie: De hoofdstukken 1 en 3 van de toelichting zijn aangepast.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Ad 2.

Inspraakreactie

De bewoner uit zijn ongenoegen en bezorgdheid.

Gemeentelijke reactie

Het blijkt dat de bewoner een permanente persoonsgebonden woonbeschikking heeft, maar niet als zodanig op de verbeelding is opgenomen. Dit is ten onrechte en geldt eveneens voor nog een bewoner van het complex.

Conclusie: De verbeelding, die in samenhang met lid 15.3 moet worden gelezen, is aangepast.

6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Daarop is gereageerd door de provincie, waterschap Noorderzijlvest, de Gasunie, Tennet en de Veiligheidsregio Groningen. Het bestemmingsplan geeft alleen de Gasunie en de Veiligheidsregio aanleiding tot enkele opmerkingen over het bestemmingsplan.

De Gasunie

De Gasunie verzoekt:

- a. de verbeelding aan te passen zodat ter plaatse van de dubbelbestemming Leiding-Gas niet kan worden gebouwd en in de regels voorrang te geven aan de dubbelbestemming 'Leiding-Gas';
- b. in artikel 9 lid 3 het woord onevenredig te schrappen, te vermelden dat de veiligheid van de gasleiding niet mag worden geschaad en op te nemen dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- c. sublid 9.4.1 inzake de vergunningplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (lid 9.4) uit te breiden met 'het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen'.

Gemeentelijke reactie

Ad a. Wij zijn het eens met het niet bebouwen van de zone met de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' en het voorrang geven aan de dubbelbestemming. Dit is dan ook zo reeds geregeld in lid 9.2 door middel van de zinnsnede 'in afwijking van bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en)'.

Ad b en c. Wij kunnen instemmen met de verzoeken opgenomen onder b en c en hebben de tekst van de leden 9.3 en 9.4 overeenkomstig aangepast.

Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio stelt dat er in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7 en door een hogedrukaardgastransportleiding. Het plangebied ligt in de invloedsgebieden van deze risicobronnen. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording.

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Nabij het plangebied bevindt zich wel open water dat als bluswater kan worden gebruikt. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is wenselijk.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat het plangebied buiten het sirenebereik ligt van het bestaande waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De Veiligheidsregio adviseert om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Tot slot adviseert de Veiligheidsregio om het advies te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en mee te laten wegen in de verantwoording van het groepsrisico.

Gemeentelijke reactie

Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in de externe veiligheidsparagraaf (paragraaf 4.5.4)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

en zal worden meegewogen in de verantwoording van het groepsrisico.

De overlegreacties zijn integraal bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Bruilweering 2014 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. De kosten worden gedekt uit het beschikbare budget voor actualisering van bestemmingsplannen.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van een geldende planologische regeling en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, worden in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Bijlagen bij de toelichting

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 1 Externe Veiligheid

1 Inleiding

Ten behoeve van de beoordeling van het aspect 'externe veiligheid' voor dit bestemmingsplan heeft de gemeente Groningen een veiligheidsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit de volgende onderdelen:

- een inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied;
- de analyse van de invloed van risicobronnen op de veiligheidssituatie;
- de toetsing van de veiligheidssituatie aan de geldende veiligheidsnormen;
- de beoordeling van de noodzaak van een verantwoording groepsrisico;
- conclusie.

De studie is uitgevoerd in september 2013 ten behoeve van de beoordeling van het bestemmingsplan. De uitkomsten van de studie vormen de basis voor de externe veiligheidsparagraaf van dit bestemmingsplan (paragraaf 4.5.4).

2 Toelichting externe veiligheid

Definitie externe veiligheid

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

In het begrip 'risico' zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Bij externe veiligheid gaat het om ongelukken met kleine kansen en grote effecten. Het beleidsveld externe veiligheid richt zich op de beheersing van deze risico's.

Risiconormen

De risiconormering voor externe veiligheid concentreert zich rond twee begrippen: plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Hieronder worden deze toegelicht.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft het minimale wettelijke niveau voor de bescherming van individuele burgers.

Het is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval bij een risicobron, aangenomen dat de persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans op het plaatsvinden van een ongeluk, waarbij een gevaarlijke stof vrijkomt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg hiervan.

Deze kans mag maximaal 1 op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn.

Met het groepsrisico (GR) wordt een maat gegeven voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Het is de kans per jaar dat een groep van tenminste 10 personen tegelijk overlijdt als rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron én een ongewoon voorval binnen die risicobron waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De hoogte van het groepsrisico is afhankelijk van twee factoren:

- de jaarlijkse kans dat zich een ongeval met een gevaarlijke stof voordoet;
- het aantal potentiële slachtoffers in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit.

Het GR legt een relatie tussen deze twee factoren.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

3 Wettelijk kader

Inleiding

Om de externe veiligheidsrisico's te beheersen heeft de rijksoverheid een aantal nota's, circulaire en besluiten opgesteld die leidend zijn voor externe veiligheidstaken van de provincie en gemeenten. Het gaat daarbij om wet- en regelgeving waarin risiconormen zijn gesteld voor respectievelijk inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Het rijksbeleid staat niet op zichzelf. Ook de provincie Groningen en de gemeente Groningen hebben veiligheidskaders vastgesteld.

Rijksbeleid

Risicobedrijven

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Daarnaast stelt het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO-1999) eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Het BEVI verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met de externe veiligheid als ze een milieuvergunning verlenen of een bestemmingsplan maken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van transportrisico's zijn de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, de Nota 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'(RNVGS, Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 2005) en de Circulaire 'Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, in nauwe samenwerking met VROM, 2004) verschenen. De circulaire bevat veiligheidsnormen voor het vervoer en voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. Gemeenten dienen hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Binnenkort wordt volgens de planning het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) vastgesteld. Het BTEV is vergelijkbaar met het BEVI en bevat risiconormen voor transportroutes.

Hogedruk-buisleidingen

Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB).

Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen

In januari 2010 heeft de gemeente Groningen een eigen externe veiligheidsbeleid vastgesteld (Beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen, 2010). Hierin geeft de gemeente Groningen aan hoe zij binnen haar grenzen met het milieuaspect externe veiligheid om wil gaan. In de visie worden randvoorwaarden geformuleerd voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast bevat de visie een afwegingskader voor de initiatieffase van nieuwe ontwikkelingen.

Provinciaal Basisnet Groningen

Voor de provinciale wegen heeft de provincie beleid opgesteld: het beleidsstuk 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg'. De uitwerking daarvan is verwoord in 'Het provinciaal basisnet Groningen', 2010. 'Het provinciaal basisnet' bevat daarnaast aanvullende regels voor rijks- en spoorwegen ten behoeve voor extra bescherming van minder zelfredzame personen. Het betreft een robuust systeem, waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd en de gevolgen inzichtelijk zijn gemaakt.

4. Risicosituatie plangebied

Inventarisatie risicosituatie

De gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd.

Risicobronnen zijn:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd;
- transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen voor transport van aardgas onder hoge druk en voor K1, K2 en K3-vloeistoffen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

De inventarisatie bestaat in eerste instantie uit het in kaart brengen van de risicobronnen in en nabij het plangebied en uit een analyse van de invloed die deze bronnen hebben voor de veiligheid.

Bedrijven/inrichtingen

Zowel binnen het plangebied als in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig.

Transport gevaarlijke stoffen

Rijksweg A7, Weg der Verenigde Naties,

- vervoer gevaarlijke stoffen,
- deel van het nationaal basisnet,
- plasbrandaandachtsgebied (PAG) 30 m,
- toetsingsgebied GR 200 m,
- ligging: grenst aan de noordkant van het plangebied.

Waterweg

Er zijn geen waterwegen in of nabij het plangebied aanwezig die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Spoorwegen

Er zijn geen spoorwegen in of nabij het plangebied aanwezig die invloed hebben op de externe veiligheidssituatie binnen het plangebied.

Buisleidingen

Hogedruk-aardgasleiding, N-507-50-KR,

- transport van aardgas onder hoge druk,
- beheer Gasunie,
- ongevallenscenario: ontsteking van vrijkomend gas,
- leidinggegevens: 12 inch, 40 bar,
- ligging: binnen het plangebied.

Samenvatting en conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. De volgende risicobron ligt binnen het plangebied: hogedruk-aardgasleiding N-507-50-KR. Tevens is er buiten het plangebied een risicobron aanwezig, namelijk: Rijksweg A7, Weg der Verenigde Naties. De invloed van deze risicobronnen worden hierna beschreven.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Plangebied met risicobronnen: hogedrukaardgasleiding en Rijksweg A7

5. Nader onderzoek en relevante risicobronnen

5.1 Inleiding

De aanwezigheid van risicobronnen heeft consequenties voor de veiligheid van het bestemmingsplan als er harde risicocontouren (PR of PAG) of invloedsgebieden van het groepsrisico (GR) over het plangebied liggen. Hierna worden de risicobronnen en hun invloed op het plangebied nader beschreven. Tevens wordt aangegeven of het groepsrisico moet worden verantwoord en of de hoogte ervan aanvaardbaar is. Ook wordt toegelicht of de aanwezigheid van de risicobronnen het treffen van veiligheidsmaatregelen of het opnemen van aanvullende voorschriften noodzakelijk maakt.

5.2 Rijksweg A7 (Weg der Verenigde Naties)

Beschrijving

De Rijksweg A7 ligt tegen de noordelijke grens van het plangebied en betreft het traject van de afslag Westpoort naar het Julianaplein. Aangezien er over deze weg vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, heeft het rijk deze opgenomen in het nationaal Basisnet.

Plaatsgebonden risico

Het betreffende traject heeft volgens het nationaal Basisnet een Prmax van 12 meter. Deze contour ligt echter op de weg zelf en dit betekent dat het PR ten gevolge van het wegtransport geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Plasbrand-aandachtsgebied (PAG)

Voor de A7 geldt dat, er in het nationaal Basisnet een plasbrandaandachtsgebied is vastgesteld van 30 meter.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Groepsrisico

Het invloedgebied van de A7 waarbinnen het groepsrisico moet worden bekeken, ligt voor een deel over het plangebied. Met behulp van het rekenprogramma RBM-II heeft het Steunpunt externe veiligheid Groningen in 2011 (in het kader van het bestemmingsplan 'Kranenburg') het groepsrisico berekend voor de A7. De berekeningen zijn uitgevoerd met vervoersaantallen zoals genoemd in Bijlage III van het Provinciaal Basisnet Groningen.

Over de A7 worden verschillende soorten gevaarlijke stoffen vervoerd. Hieronder staat een toelichting op de stofcategorieën en een overzicht van de gebruikte vervoersfrequenties.

stofcategorie		voorbeeld
LF1	brandbare vloeistoffen	dieselolie
LF2	brandbare vloeistoffen	benzine
LT1	toxische vloeistoffen	acrylnitril
LT2	toxische vloeistoffen	propylamine
GF3	brandbaar gas	propan

Overzicht stofcategorieën

Stofcategorie	A7
LF1	0
LF2	0
LT1	0
LT2	0
GF3	1.500

Overzicht vervoersfrequenties A7

Resultaten groepsrisicoberekening

Conform de eisen van de Circulaire RVGS dient het risico per kilometer tracé te worden beschouwd. Hieronder staat een afbeelding van het onderzochte gebied.



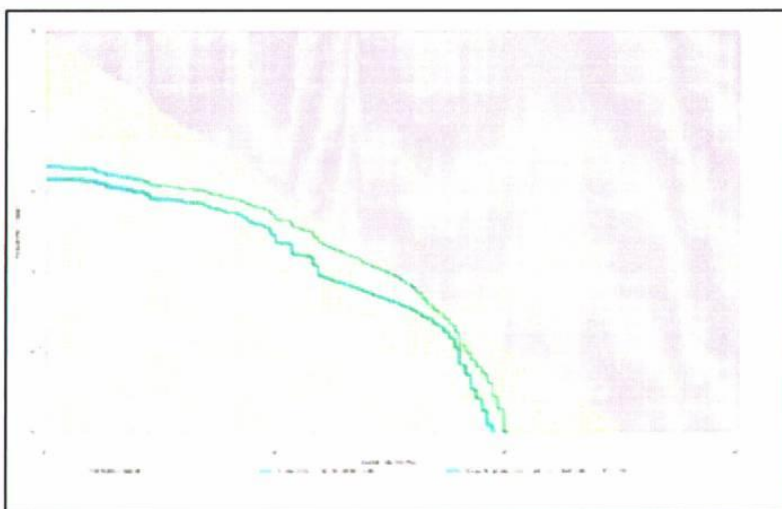
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Modelomgeving RBM berekening A7 (en N370)

Groepsrisico bestaande situatie

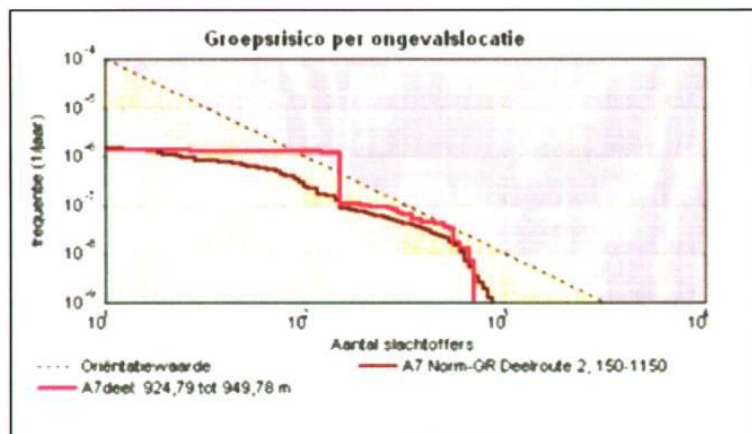
N360

In onderstaande figuur staat het groepsrisico weergegeven voor de Rijksweg A7 en de provinciale weg N370, uitgaande van de bestaande bevolkingsgegevens.



Groepsrisico N370 en A7

Op basis van de FN-curve (groepsrisicocurve) in paragraaf 5.3 kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico van de totale route nagenoeg gelijk is aan de oriëntatiewaarde (overschrijdingsfactor 1,04).



Groepsrisico N370 en A7 (locatie Rozenburglaan 1)

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

5.3 Hogedruk-aardgasleiding, N-507-50-KR

Leidinggegevens

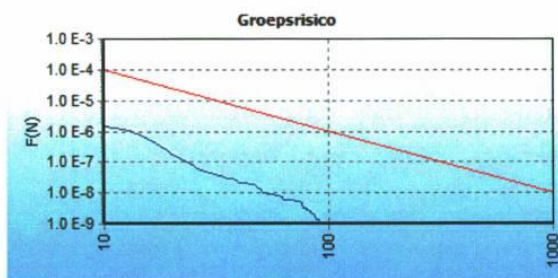
In het plangebied ligt een hogedrukgasleiding. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De leiding wordt beheerd door de Gasunie.

Plaatsgebonden risico

Voor een dergelijke leiding geldt volgens het BEVB een belemmeringsstrook van 4 meter. Voor het plaatsgebonden risico geldt dat (PR 10-6) deze op de buisleiding zelf valt. Deze risicocontour levert dus geen belemmering op in dit geval.

Groepsrisico

De afstand waarbinnen het groepsrisico moet worden beschouwd bedraagt 140 meter aan weers-kanten van de leiding. Het Steunpunt Externe Veiligheid heeft het groepsrisico voor deze leiding berekend met het rekenprogramma CAROLA. In onderstaande FN-curve is het groepsrisico van de buisleiding weergegeven.



FN-curve groepsrisico hogedruk-aardgasleiding

Op basis van de FN-curve kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt. De overschrijdingsfactor is volgens het rekenprogramma gelijk aan 0,018. Het complete CAROLA-rapport is als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

5.4 Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de regionale brandweer Groningen het volgende advies gegeven.

5.4.1 Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobronnen;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en bij de risicobronnen.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Uit de beoordeling blijkt het volgende. Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7 zijn drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE), en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's' blijkt dat bij

een plasbrand de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt. Bij een explosie en een toxische wolk is dit respectievelijk 230 en 200 meter. Het plangebied grenst direct aan de weg. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten mogelijk. Uit het rapport 'Risicoanalyse aardgastransportleidingen' van Gasunie (d.d. 18 december 2008) blijkt, dat het falen van aardgastransportleidingen voornamelijk wordt veroorzaakt door schade door derden. Bij schade aan de leiding zijn een flare (fakkelbrand) en een explosie mogelijk. De omvang van het scenario is afhankelijk van de druk en de diameter van de leiding. De leiding N-507-50 heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierdoor ligt de 100% letaliteitsgrens op 70 meter en de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. De buisleiding doorkruist het plangebied. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke hittestralings- en overdruk-effecten mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Uit de beoordeling door de Veiligheidsregio blijkt, dat de opkomsttijd voldoende is. Het plangebied is tevens in voldoende mate tweezijdig bereikbaar. De A7 is, vanwege de deels verhoogde ligging en het ontbreken van verharde toegangen, niet of nauwelijks bereikbaar voor de hulpdiensten. Verbetering van de bereikbaarheid van de A7 is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van dit plan.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobronnen zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Uit de beoordeling blijkt dat in het plangebied geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich wel een secundaire bluswatervoorziening (watergang naast Piccardtlaan). Deze kan worden gebruikt voor het bestrijden van grote incidenten in het plangebied. Langs de A7 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten is daarom extra ondersteuning (groot watertransport) benodigd. Mede afhankelijk van de melding, geldt hiervoor een opkomsttijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Voor incidenten met een aardgastransportleiding geldt, dat een gasbrand niet geblust mag worden in verband met explosiegevaar. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van een gasbrand. De brandweer zal zich voornamelijk richten op het bestrijden van secundaire branden en het assisteren bij het ontruimen van de gevarezone. Op basis van het voorgaande is het verbeteren van de bluswatervoorzieningen wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

5.4.2 Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Uit de beoordeling blijkt het volgende. Uit beoordeling van het zelfredzame vermogen blijkt, dat in de invloedsgebieden van de hogedruk-aardgastransportleiding en A7 geen nieuwe objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. De huidige gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft hierdoor geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Het plangebied kent een geïsoleerde ligging. Aan noord- en oostzijde wordt de ontvluchting belemmerd door de A7 en door een watergang. Aan de zuid- en de westzijde bestaan wel voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. De planlocatie ligt buiten het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). De gebruikers en bewoners in het plangebied kunnen daarom niet gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Alarmering zal op een andere wijze plaats moeten vinden, bijvoorbeeld door het inzetten van geluidswagens. Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.
Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio Groningen om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

6 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat er zowel binnen als in de nabijheid van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. De volgende risicobron ligt binnen het plangebied: hogedruk-aardgasleiding N-507-50-KR. Tevens is er buiten het plangebied een risicobron aanwezig, namelijk: Rijksweg A7, Weg der Verenigde Naties.

Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG).

Voor de hogedruk-aardgasleiding N-507-50-KR geldt dat het Steunpunt Externe Veiligheid het groepsrisico heeft berekend. Op basis van deze berekening kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico geheel beneden de oriëntatiewaarde ligt.
In het kader van het bestemmingsplan 'Kranenburg-Stadspark' heeft de gemeente in 2011 een berekening uitgevoerd voor zowel de Rijksweg A7. Uit de berekeningen blijkt dat de hoogte van het groepsrisico past binnen het bestaande wettelijke kader. De zogenaamde oriëntatiewaarde, een belangrijke ijkwaarde, wordt niet overschreden. Dit groepsrisico is in het kader van dit bestemmingsplan in 2011 reeds verantwoord. Voor meer informatie wordt verwezen naar de rapportage van de groepsrisicoberekening die als afzonderlijke bijlage is toegevoegd.

Op basis van het bestemmingsplan vindt er geen wijziging plaats ten aanzien van het groepsrisico. De verantwoording groepsrisico is uiteengezet in deze veiligheidsstudie. Er kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording. Deze bestaat uit een beschouwing van de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. De Veiligheidsregio Groningen heeft het onderstaande geconcludeerd.

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Nabij het plangebied bevindt zich wel open water dat als bluswater kan worden gebruikt. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is wenselijk.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat het plangebied buiten het sirenebereik ligt

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem.

De Veiligheidsregio Groningen adviseert om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

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

Bijlage 2 Bodemkwaliteit

Inleiding

Dit bestemmingsplan is een zogenaamd actualiseringsplan. Er zijn geen ontwikkellocaties binnen het plangebied.

De inventarisatie is uitgevoerd op 10 december 2013 voor de beoordeling van dit bestemmingsplan op basis van de toen bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar www.groningen.nl. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien. Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen. In het BIS zijn in ieder geval die locaties opgenomen:

1. die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging;
2. waar sprake is van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging:
 - een historisch geval: ontstaan voor 1987;
 - nieuwe bodemverontreiniging: ontstaan na 1987;
3. waar een bodemsanering is uitgevoerd en waar eventuele nazorgmaatregelen of gebruiksbeperkingen van kracht zijn.

Aan het eind van deze bijlage is een lijst opgenomen met de in BIS opgenomen locaties die binnen het betreffende plangebied liggen. Op basis van deze inventarisatie is de beoordeling uitgevoerd. Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende. Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een Wabo-vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regime. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

Verdachte locaties

Uit de BIS-inventarisatie, opgenomen aan het eind van deze bijlage, blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging. De bodemfunctie binnen het plangebied bestaat uit moestuin/volkstuinen.

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft geleid tot diffuse, niet tot een bron ter herleiden bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' (zie voor meer informatie www.groningen.nl). De kaart, die volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de verwachte gemiddelde verontreiniging binnen het plangebied, lager is dan de Achtergrondwaarde (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

Conclusie

De bodemfunctie in het plangebied betreft voornamelijk volkstuin (onder andere: moestuin). In het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Er zijn geen ontwikkellocaties benoemd. De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Binnen het plangebied bevinden zich geen locaties die verdacht zijn van een (ernstige) bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied evenmin diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Op basis van deze gegevens is de conclusie dat de bodem geschikt is als volkstuin/moestuin.


Bijlage Inventarisatie bodeminformatiesysteem

systeemcode	locatiennaam	vervolgtaak	Status oordeel	na1987	categorie
GO001402405	Bruilweering 418	voldoende onderzocht	Onverdacht/Niet verontreinigd	Nee	Overig
GR001400217	Rijksweg, weiland naast A7	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Nee	Overig
GO001403793	Ter Borchlaan 51	voldoende onderzocht	niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	Nee	Overig

Voldoende onderzocht: Voldoende onderzocht voor het beoogde doel van het onderzoek; onderzoek is niet vanzelfsprekend geschikt voor alle doeleinden.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 3 Overlegreacties

 provincie
 groningen

- 2 SEP. 2014

adresadres St. Janstraat 4
postadres Postbus 610
 9700 AP
 Groningen
algemeen telefoonnr 050 316 49 11
algemeen faxnr 050 316 49 33

**Burgemeester en wethouders
 van de gemeente Groningen
 T.a.v. mw. S. Burghgraef
 Postbus 7081
 9701 JB GRONINGEN**

**www.provinciegroningen.nl
 info@provinciegroningen.nl**


Datum : 1 september 2014
Briefnummer : 2014-36422
Zaaknummer : 534266
Behandeld door : Wal-Westendorp J.M. van der (Snelloket)
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw e-mailbericht van 21 augustus 2014 15:03 uur
Bijlage : 0
Onderwerp : Vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan
 "Bruilweering 2014".

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde plan.

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,



R. Lander
hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

06-HB-50-001a

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening.
Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Communicatie en Kabinet, Publicatievoorzichting: 050 3164100



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Waterschap NOORDERZIJLVEST 28 AUG. 2014

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Mevrouw S. Burghgraef
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Receeladres:
Stedummar 1
9735 AC Groningen
Postadres:
Postbus 18
9700 AA Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Fax: (050) 304 82 26
E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl



Uw e-mail van: 21 augustus 2014
Uw kenmerk: -

Groningen, 27 augustus 2014
Ons kenmerk: 14-18310
Behandeld door: E.W. (Edwin) Rittersma
Bijlage(n): -

Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplan
Bruilweering 2014

Geachte mevrouw Burghgraef,

Hierbij ontvangt u onze vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Bruilweering op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan. Het betreft een actualiserend plan, nieuwe ontwikkelingen zijn niet aan de orde. De inhoud van paragraaf 4.4 Water van de Toelichting heeft onze instemming. Het waterschapsbeleid wordt daarin goed weergegeven en ook de waterhuishoudkundige aspecten zijn voldoende benoemd. Op de Verbeelding en bijhorende Regels hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Wij kunnen akkoord gaan het dit plan

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met de heer E.W. Rittersma, telefoon 050-304 8337 of via advies@noorderzijlvest.nl.

Wij gaan ervan uit u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Tineke Cossen,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

IBAN: NL73NWAB0636755592

BIC: NWABNL2G

Kvk: 50130994

Nederlandse Waterschapsbank NV: 63.67.55.592 BTW-identificatienummer: NL808174.071.B.01

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

gasunie
transport services

College van burgemeester en wethouders van
de gemeente Groningen
t.a.v. afdeling Juridische Zaken, Parkeren en
Vastgoed
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

Gasunie Transport Services B.V.
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concourstaan 17
T (050) 521 22 55
E ro_coot@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02084889
www.gasunie transportservices.com

Datum
22 september 2014

Doorkiesnummer
+31 (0)6 2484 9196

Ons kenmerk
PJO-14-03119

Uw kenmerk

Onderwerp
Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Bruilweering 2014'

ONTVANGEN

24 SEP. 2014

Geacht College,

Naar aanleiding van uw publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl, hebben wij het plan beoordeeld. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Belang

In het plangebied ligt een aardgastransportleiding, die bij ons bedrijf in beheer is.

Verbeelding

Wij verzoeken u ter plaatse van de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bouwaanduiding - 1' de bouw mogelijkheid aan te passen, zodat deze buiten de belemmeringsstrook (dubbelbestemming 'Leiding-Gas') komt te liggen. Op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen in combinatie met het artikel 'Leiding-Gas' is het in principe niet toegestaan (nieuwe) bouwwerken binnen de belemmeringsstrook te realiseren.

Planregels

Bouwregels

Wij verzoeken u om artikel 9 lid 3 op de volgende punten aan te passen:

- het woord 'onevenredig' te schrappen;
- uit te breiden met het volgende toetsingskader:
 - dat de veiligheid van de gasleiding mag niet worden geschaad;
 - dat vooraf door het bevoegd gezag schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder;
 - dat er geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

Het huidige artikel 9.3 biedt een beoordelingsvrijheid¹ die niet door artikel 14 derde lid Bevv wordt geboden. Hierin is bepaald dat de veiligheid van de in de belemmeringsstrook gelegen buisleiding niet mag worden geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Aanvullen vergunningplicht

De nu opgenomen werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden zijn onvoldoende om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding te beperken.

¹ Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201200554/1/R4) van 20 juni 2012, rechtsoverweging 2.5.3.

Blad 1 van 2

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Gasunie Transport Services B.V.

Datum: 22 september 2014

Ons kenmerk: PJO-14-03119

Onderwerp: Reactie voorontwerpbestemmingsplan 'Bruilweering 2014'

Wij verzoeken u om artikel 9.4.1 uit te breiden met de volgende werkzaamheden:

- het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.


Voorrangsbepaling

In dit plan valt de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' samen met enkele andere (dubbel-)bestemmingen. Op basis van de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State² dient een onderlinge rangorde te worden aangegeven. Dit is nu niet het geval. Gezien de veiligheidsaspecten die gelden om een veilige ligging van de aardgastransportleiding te waarborgen, verzoeken wij u om een bepaling op te nemen, zodat de dubbelbestemming 'Leiding-Gas' bij samenvallen met andere bestemmingen voorrang krijgt.

Tot slot

Indien gewenst, kunt u voor een nadere toelichting contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,


G.W. (Gerben) Janssen,
Medewerker Juridische Zaken.

² Zie uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201304186/1/R4) van 19 februari 2014, rechtsoverwegingen 4.5 en 4.6.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

VEILIGHEIDSREGIO GRONINGEN

14 FEB. 2014

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
Mevrouw R. Meinderts
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon (050) 367 47 77
info@vrg groningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl

Datum	30 januari 2014	Onze referentie	VR.14.4114468
Aantal bijlagen	-	Lw referentie	-
Behandeld door	M. Sorkale	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	050-367 4735	E-mail	mark-olaf.sorkale@vrg groningen.nl
Onderwerp	Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bruilweering 2014', advies Veiligheidsregio		

Geachte mevrouw Meinderts,

Op 3 december 2013 heeft Veiligheidsregio Groningen een voorlopige verbeelding van u ontvangen behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bruilweering'. Dit in het kader van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 7 januari jl. heeft Veiligheidsregio Groningen een 'Externe veiligheidsstudie' voor het plan van u ontvangen. Hierbij heeft u gevraagd om een advies van de veiligheidsregio. Naar aanleiding van uw verzoek heeft de heer Sorkale van de sector Risicobeheersing de stukken beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

Aanleiding

Het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Aanleiding voor het opstellen van het plan vormt het actualiseringsproject voor bestemmingsplannen in de gemeente Groningen. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Met het plan wordt de bestaande situatie in het gebied vastgelegd. Het gebied is in gebruik als volkstuincomplex.

Risicobronnen

Uit beoordeling van de Externe veiligheidsstudie en verificering aan de risicokaart blijkt dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's. Deze worden veroorzaakt door twee risicobronnen. Het betreft de hogedruk aardgastransportleiding N-507-50 van Gasunie en de Rijksweg A7 (Weg der Verenigde Naties). Over de A7 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. De aardgastransportleiding doorkruist het plangebied, de A7 bevindt zich buiten het plangebied en ligt tegen de plangrens aan. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Groepsrisico

Omdat het plangebied in de invloedsgebieden van bovengenoemde risicobronnen ligt, is beoordeling van het groepsrisico noodzakelijk. Volgens onze informatie is voor het plangebied niet eerder een groepsrisicoverantwoording opgesteld. Daarom is volgens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verantwoording van het groepsrisico verplicht. Het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen heeft de groepsrisico's als gevolg van de Rijksweg A7 en van de buisleiding berekend. De resultaten staan in twee separaat ontvangen documenten¹.

¹ 'bp Bruilweering groepsrisico buisleidingen', Steunpunt externe veiligheid Groningen, 16 januari 2014 en RBM II-rapportage Kranenburg (A7 en N370), Steunpunt externe veiligheid Groningen, 15 februari 2011.

SAMEN ALERT EN DAADKRACHTIG

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Pagina 2 van 4

Onderwerp: Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bruilweering 2014', advies Veiligheidsregio

V
G

Ik adviseer u om het groepsrisico te verantwoorden en de verantwoording samen met de resultaten van de risicoberekeningen in het bestemmingsplan op te nemen.

Om u te ondersteunen bij de verantwoording van het groepsrisico, zijn de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beoordeeld. De bevindingen zijn hieronder weergegeven. *Ik adviseer u om de bevindingen te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en mee te wegen bij de groepsrisicoverantwoording.*

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, en de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobronnen;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en bij de risicobronnen.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7 zijn drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE²), en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's³ blijkt dat bij een plasbrand de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt. Bij een explosie en een toxische wolk is dit respectievelijk 230 en 200 meter. Het plangebied grenst direct aan de weg. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke effecten mogelijk.
- Uit het rapport "Risicoanalyse aardgastransportleidingen" van Gasunie (d.d. 18 december 2008) blijkt, dat het falen van aardgastransportleidingen voornamelijk wordt veroorzaakt door schade door derden. Bij schade aan de leiding zijn een flare (fakkelflam) en een explosie mogelijk. De omvang van het scenario is afhankelijk van de druk en de diameter van de leiding. De leiding N-507-50 heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 40 bar. Hierdoor ligt de 100% letaliteitsgrens op 70 meter en de 1% letaliteitsgrens op 140 meter. De buisleiding doorkruist het plangebied. Hierdoor zijn in het plangebied dodelijke hittestralings- en overdrukeffecten mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de weezijdige bereikbaarheid beoordeeld.

- Uit de beoordeling door de Veiligheidsregio⁴ blijkt, dat de opkomsttijd voldoende is. Het plangebied is tevens in voldoende mate tweezijdig bereikbaar.
- De A7 is, vanwege de deels verhoogde ligging en het ontbreken van verharde toegangen, niet of nauwelijks bereikbaar voor de hulpdiensten. Verbetering van de bereikbaarheid van de A7 is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van dit plan.

² Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof.

³ Scenarioboek Externe veiligheid, interregionale samenwerking veiligheidsregio's (Amsterdam-Amstelland, Flevoland, Gooi en Vechtstreek, Kennemerland, Noord-Holland Noord en Zaanstreek-Waterland), mei 2013.

⁴ Gegevens afkomstig van brandweer Cluster Stad, dhr. T. Zondag, medewerker brandweezorg.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobronnen zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld.

- Uit de beoordeling blijkt dat in het plangebied geen primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Aan de oostkant van het plangebied bevindt zich wel een secundaire bluswatervoorziening (watergang naast Piccardtlaan). Deze kan worden gebuikt voor het bestrijden van grote incidenten in het plangebied.
- Langs de A7 zijn nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig. Voor het bestrijden van grote incidenten is daarom extra ondersteuning (groot watertransport) benodigd. Mede afhankelijk van de melding, geldt hiervoor een opkomsttijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen.
- Voor incidenten met een aardgastransportleiding geldt dat een gasbrand niet geblust mag worden in verband met explosiegevaar. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van een gasbrand. De brandweer zal zich voornamelijk richten op het bestrijden van secundaire branden en het assisteren bij het ontruimen van de gevarezone.
- Op basis van het voorgaande is het verbeteren van de bluswatervoorzieningen wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van het voorontwerp-bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- Uit beoordeling van het zelfredzame vermogen blijkt, dat in de invloedsgebieden van de hogedruk aardgastransportleiding en A7 geen nieuwe objecten worden gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. De huidige gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft hierdoor geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld.

- Het plangebied kent een geïsoleerde ligging. Aan noord- en oostzijde wordt de ontvluchting belemmerd door de A7 en door een watergang.
- Aan de zuid- en de westzijde bestaan wel voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en AlarmeringSysteem (WAS) ligt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Pagina 4 van 4
Onderwerp Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bruilweering 2014', advies Veiligheidsregio



- De planlocatie ligt buiten het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). De gebruikers en bewoners in het plangebied kunnen daarom niet gealarmeerd worden via het bestaande WAS. Alarmering zal op een andere wijze plaats moeten vinden, bijvoorbeeld door het inzetten van geluidswagens. Daarnaast is NL-Alert (alarmering via tekstberichten op mobiele telefoons) geïntroduceerd. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseer ik u om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

In het plangebied is sprake van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7 en door een hogedruk aardgas-transportleiding. Het plangebied ligt in de invloedsgebieden van deze risicobronnen. Hierdoor is verantwoording van de groepsrisico's noodzakelijk. De aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid maken onderdeel uit van deze verantwoording.

Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt, dat in het plangebied geen bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Nabij het plangebied bevindt zich wel open water dat als bluswater kan worden gebruikt. Verbetering van de bluswatervoorzieningen is wenselijk.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt, dat het plangebied buiten het sirenebereik ligt van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem.
Ik adviseer u om de bevolking bij een ramp op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Tot slot adviseer ik u om het bovenstaande advies te vertalen naar de externe veiligheidsparagraaf en mee te laten wegen in de verantwoording van het groepsrisico.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Sorkale.

Met vriendelijke groet,
Veiligheidsregio Groningen
namens deze,

Erik van Zuidam,
Directeur Veiligheidsregio

Deze brief is in afschrift verzonden aan:
- Commandant brandweer Cluster Stad

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Van: Grondzaken-Noord [<mailto:Grondzaken-Noord@tennet.eu>]
Verzonden: vrijdag 29 augustus 2014 10:35
Aan: Saskia Burghgraef
CC: Archief
Onderwerp: RE: Overleg voorontwerp-bestemmingsplan Bruilweering 2014

Geachte heer, mevrouw,

Binnen de grenzen van genoemd voorontwerp bestemmingsplan heeft TenneT TSO B.V. noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen.
Wij hebben daarom geen op- of aanmerkingen op dit bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Marja ter Maat

M.J. ter Maat | Specialist Ondersteuning | TenneT TSO B.V.
Postbus 718, 6800 AS Arnhem | De Stroom 2, 7901 TE Hoogeveen
T (026) 3731179 | F (026) 3731642 | E marja.ter.maat@tennet.eu | I www.tennet.eu

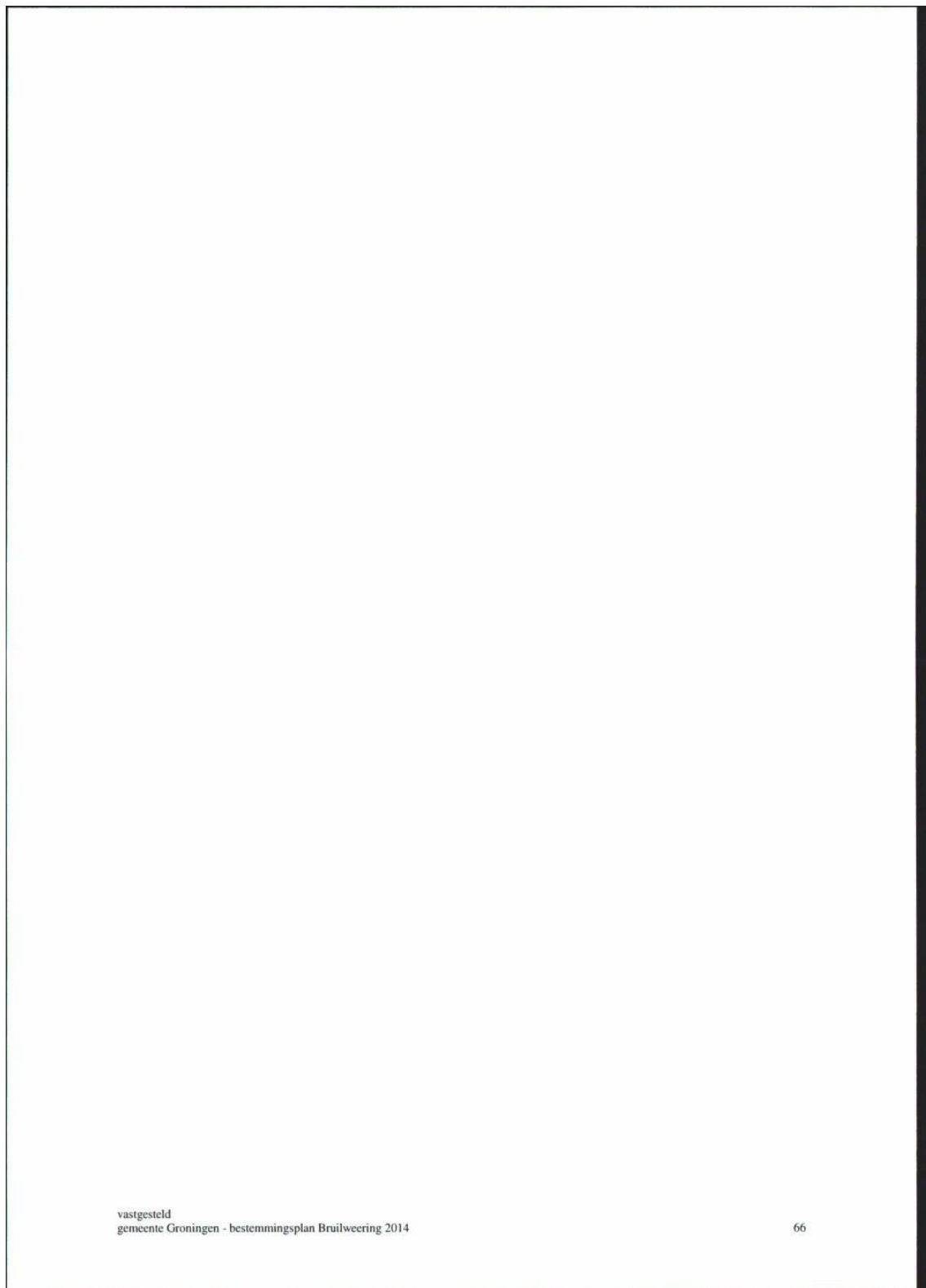


Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Regels

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Bruilweering 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP538Bruilweering-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 Bruilweering 2014, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP538Bruilweering-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.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

- 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 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.15 achtererfgebied:
erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 bebouwingsgebied:
achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- 1.18 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.20 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.21 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

- 1.22 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.23 bruto vloeroppervlakte:
de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.25 daknok:
hoogste punt van een schuin dak.
- 1.26 dakvoet:
laagste punt van een schuin dak.
- 1.27 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.
- 1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.29 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.31 hoofdmassa van de bebouwing:
het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.
- 1.32 hoofdverblijf:
het gebruik van een adres door een meerderjarige als woonverblijf gedurende tenminste tweederde van de tijd in enige periode van een half jaar;

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

- 1.33 kap:
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.34 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.
- 1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.36 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.37 netto vloeroppervlak:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.
- 1.38 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.
- 1.39 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.40 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.41 permanente bewoning:
het gebruik van een adres als hoofdverblijf.
- 1.42 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.43 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

- 1.44 recreatieve bewoning:
de niet-permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de recreatie.
- 1.45 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.46 stacaravan:
een caravan die als een gebouw valt aan te merken;
- 1.47 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.48 standplaats voor woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.49 (volks)tuinhuis:
huis voor recreatieve bewoning op een volkstuintencomplex voor één of meer personen die elders hun hoofdverblijf hebben.
- 1.50 voorerfgebied:
erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.
- 1.51 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.
- 1.52 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.53 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

1.54 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.55 zelfstandige woning:

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoelinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- d. behoud en herstel van natuurfuncties ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- e. fiets- en voetpaden;
- f. waterlopen, waterpartijen en bruggen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 5 Recreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten met of zonder een (volks)tuinhuis;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. verblijfsrecreatieve voorzieningen, met dien verstande dat bewoning uitsluitend mag plaatsvinden in de vorm van recreatieve bewoning, c.q. voor bewoning door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- d. groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen, paden, bruggen en parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder een verenigingsgebouw.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

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

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bijbehorende tuinperceel bedragen, met dien verstande dat:
 1. op percelen met een oppervlakte van minder dan 150 m² geen gebouwen zijn toegestaan;
 2. op percelen met een oppervlakte van 150 -250 m² de maximum oppervlakte ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 3. op percelen met een oppervlakte van meer dan 250 m² de maximum oppervlakte ten hoogste 30 m² mag bedragen;
 4. de maximum oppervlakte, genoemd onder 1,2 en 3, mag worden overschreden met maximaal 1 meter ten behoeve van dakoverstekken en/of luifels tot maximaal 1 meter vanuit de gevel.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' gebouwen tot in totaal maximaal 175 m² toegestaan.
- d. In afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' gebouwen tot in totaal maximaal 200 m² toegestaan.
- e. In afwijking van het bepaalde onder b is in plaats van de daar toegestane bebouwing voor de adressen genoemd in bijlage 2 toegestaan: de -op grond van bestaande rechten- bestaande bebouwing overeenkomstig de beschikking die per adres met kenmerknnummer en omvang van toegestane bebouwing is vermeld in bijlage 2. Dit, met dien verstande dat:
 - een tuinhuis en/of stacaravan en/of schaftkeet onderling inwisselbaar zijn toegestaan, mits de totale gezamenlijke oppervlakte van tuinhuis, stacaravan en schaftkeet gelijk blijft aan de ten behoeve daarvan afgegeven beschikking, zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels;
 - een schuur en/of dierenverblijf en/of kas onderling inwisselbaar zijn toegestaan, mits de totale gezamenlijke oppervlakte van schuur, dierenverblijf en kas gelijk blijft aan de ten behoeve daarvan afgegeven beschikking, zoals vermeld in bijlage 2 bij deze regels.
- f. De goothoogte en de bouwhoogte van gebouwen mogen maximaal 3.00 respectievelijk 3.50 meter bedragen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

- g. De oppervlakte van een beheersgebouw ten behoeve van het hele volkstuinencomplex mag maximaal 100 m² bedragen.
- h. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen, met dien verstande dat:
 - erfscheidingen niet zijn toegestaan;
 - overkappingen - waaronder begrepen dakoverstekken van 1 meter of meer, gemeten vanuit de gevel - zijn toegestaan, echter uitsluitend mits deze maximaal één wand hebben en de oppervlakte van overkappingen per perceel maximaal 20 m² bedraagt.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor het toestaan van een kas, volière, schuur en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes voor de tuinrecreatie, met dien verstande dat:

1. het gebouw binnen het bouwvlak moet worden opgericht;
2. de oppervlakte maximaal 10 m² per kadastraal perceel bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 2.50 m bedraagt;
4. de totale oppervlakte aan gebouwen per kadastraal perceel niet meer bedraagt dan: 15% van het kadastraal perceel en in totaal op het hele perceel niet meer dan 40 m².

5.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, 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 of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterberging;
- c. recreatief medegebruik;
- d. een brug ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- c. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouw- en goothoogte mogen maximaal de aangegeven bouw- en goothoogte bedragen.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied, mits op de grond staand en mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 5 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 - 2°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
 - c. op een afstand van meer dan 1,5 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. de ligging van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit, in geval van meer dan een bouwlaag, uitsluitend op de eerste bouwlaag,
 - e. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - f. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²,
 - g. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning aangegeven termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand hersteld te hebben,
3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde

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

- a. Voor zover het niet erf- of perceelsafscheidings betreft mogen deze bouwwerken uitsluitend in achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde in een bebouwingsgebied niet meer mag bedragen dan maximaal 60% van dat bebouwingsgebied.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:
* voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter,
* achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. lid 8.3 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 8.3 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

c. de verkeersveiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 9 Leiding - Gas

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde - met dien verstande dat kwetsbare objecten niet zijn toegestaan-, echter uitsluitend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringsstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 10 Leiding - Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten behoeve van de rioolleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

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

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

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 13 Parkeren

13.1 Parkeergelegenheid

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 overeenkomstig de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Groningen in voldoende mate wordt voorzien in ruimte ten behoeve van 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.

13.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, hellingbanen, terrassen, luifels, alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen met maximaal 1 meter ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits de oppervlakte van de vergroting maximaal 5 m²;
- e. 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;
- f. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- i. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

14.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 14.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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.

15.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

Voor de gebouwen ter plaatse van de functie-aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-persoonsgebonden beschikking' geldt het volgende.

1. Deze gebouwen zijn in strijd met het bestemmingsplan in gebruik als burgerwoning. Dit gebruik mag worden voortgezet door de natuurlijke persoon die het gebouw/de gebouwen gebruikt als burgerwoning overeenkomstig een permanente woonbeschikking.
2. Zolang de permanente bewoning op grond van de woonbeschikking als bedoeld onder 1 voortduurt, is medebewoning van het betreffende gebouw/ de betreffende gebouwen door de partner en kinderen van de houder van de hier bedoelde vergunning eveneens toegestaan.
3. Indien de bewoner als bedoeld onder 1 verhuist en/of zichzelf uitschrijft bij de Gemeentelijke Basis Administratie of overlijdt, dan wel anderszins het gebruik als burgerwoning beëindigt, vervalt het recht op gebruik van dat gebouw/deze gebouwen als burgerwoning.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Bruilweering 2014.

Bijlagen bij de regels

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 2 Op grond van bestaande rechten bestaande bebouwing in m2

BESTAANDE RECHTEN IN M2

Adres Bruilweering	Briefnummer	Tuinhuis (1)	Tuinhuis (2)	Overlappend (1)	Overlappend (2)	Overlappend (3)	Schuur (1)	Schuur (2)	Aanbouw	Garage	Kas	Dierenverblijf	Vloeder	Stacaravan	Schaafteel (1)	Schaafteel (2)	Dakoverstek
201	200704566	57,4															
202	200704568	56,4									3,2						
203	200704572			8,4										28,1	n		
204	200704575	43,9															
207	200704554	60					4										
211	200704588	41	39				10,2										
213	200704592	36		12										15,4			
215	200704594	48,5															
221	200704601	33,9					10,3										
223	200704606	43,3		12,3	4,8												
224	200704608	55,9		7,5	10,4												
225	200704610	46,7		5,3		10,7											
226	200704611	42,1					6,7										
227	200704613	30,7					6,7				7						
228 +229	200704618	55,1					6,5	9,6									
230	200704619	60,5					16,8										
231	200704621	48,5					15				18,6						
232	200704623	42,8					3				7,5						
233	200704626	34,9		9,5			20	9,8									
235	200704627	60		10	6												
237	200704653	49,6					25,8										
239	200704917	48,2		20			11,6				10						
240	200704921	46,6					12,5										
241	200706162	43					19,2										
251	200704655	49,3					13										
252	200704657	75,1															

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

BESTAANDE RECHTEN IN M²

Bruilweering nummer	Perceelnummer	Tuinhuis (1)	Tuinhuis (2)	Overlapping (1)	Overlapping (2)	Overlapping (3)	Schuur (1)	Schuur (2)	Aanbouw	Gastank	Kas	Dierenverblijf	Wander	Stacaravan	Schiftkeet (1)	Schiftkeet (2)	Dakoverstek
252	200704657	75,1															
255	200704661	18,4	42														
256	200704666	60															
257+258	200704669	79,6	25	11,6			45										
259	200704599	72,1					23,9										
260	200704596	46		11,5			20										
301	200705064	131,7					5,5										
302+303	200704926	36		19,8	2		12,4	4									
305	200704986	34,4		10,9			4,7										
306	200704991	36,2		10,7			6										
307	200704996	42,2					6,3			2							
308	200704997	24,5		13,5			16,9										
309	200704997						24,9				10,8						
310	200704981	38,7									9,4	0,9					
311	200705002	33		5,3													
312	200705010	42					4										
315	200705014	31					25										
317	200705023	37,5					10						9,2				
323	200705659			6,7			2,7	10,1						17,2	7,9	7,9	
324	200705659			9,6										9,9			
401	200705168	44,2					9,5	16,4									
402	200705170	56,5					11,3										
403	200705221	56					13										
404	200705223	55					12			1,3				6			
405	200705227	61,7								1,8							
406	200705428	58,3					2,5	7,7									

BESTAANDE RECHTEN IN M²

Bruilweering nummer	Perceelnummer	Tuinhuis (1)	Tuinhuis (2)	Overlapping (1)	Overlapping (2)	Overlapping (3)	Schuur (1)	Schuur (2)	Aanbouw	Gastank	Kas	Dierenverblijf	Wander	Stacaravan	Schiftkeet (1)	Schiftkeet (2)	Dakoverstek
407	200705430	53,6															
408	200705432	35					6				7,3						
409	200705434	41,4					9				13,6						
410	200705436	32,4					8,25										
411	200705541	47,7									5	1					
412	200705543	73,3					1,5	14									
416	200705545	34,4					8,1	9			4,8						
417	200705919	11,5					8,1	11,5		1,6							
418	200705920	46										6					
422	200705580	43,4					14,6										
423	200705581	73,7					6,5										
424	200705582	98															
426	200705583	51,3								1,6							
427	200705587	44					12,5										
428	200705588	52,6								1,6							
429	200705591	42,7					10,1	6,1									
430	200705592	43,5	31,4				3,5	20									
431/431a	200705593	28	24	14			36,1										
501+502	200705943	22,5	37,1				4,7	3,8									
503	200705946	64,6					16,9										
506	200705948	39,3					10,6				7,5						
507+508	200705997	23,3					42,5	5,3									
510	200706044	41,5							5,4								
511	200706001	40					9,4										
512	200706002	22,7		8,7	7,9	3,5	2,9										
513	200706003	34					5					3,5					

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Bruilweering 2014

BESTAANDE RECHTEN IN M²

Bruilweering nummer	Bifnummer	Tuinhuis (1)	Tuinhuis (2)	Overkapping (1)	Overkapping (2)	Overkapping (3)	Schuur (1)	Schuur (2)	Ambouw	Gastank	Kas	Dierenverblijf	Wander	Stacaravan	Schafstee (1)	Schafstee (2)	Dakoverstrek
514+515	200706004	73,8	34,2				4	8,6			7,5		10				
516	200800928	28,5					6	4									
517	200706493	42,5		10,3	7,7		5										
519	200706051	49,1		20			18,7										
520	200706052	46,25					6										
523	200706054	48								1,6							
524	200706055	45													7,2		
526	200706057	39					10										
527	200706093	47,7															
528	200706149	70,8															
529+530	200706150	45,9	26,1				5,1	6									
531	200706151	45,5					11,2										
kavel 2209	200705157	47															

Bijlage 2 zienswijze (Vetrouwelijk)

In verband met privacy niet publiceren/ niet digitaal beschikbaar stellen

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 2 zienswijze (Vetrouwelijk)

Tineke de Jong

Van: DIV Groningen
Verzonden: dinsdag 10 november 2015 15:26
Aan: Tineke de Jong
Onderwerp: FW: zienswijze voor Juridische Zaken

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: no-reply@groningen.nl [<mailto:no-reply@groningen.nl>]
Verzonden: dinsdag 10 november 2015 15:07
Aan: Juridische Zaken
Onderwerp: zienswijze voor Juridische Zaken

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een zienswijze binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:
G. Buisman

Email adres:
gerardbuisman@yahoo.com

Vervolgcorrespondentie:
e-mail

Adres:
Bruilweering 230
9728XB
Groningen

Plannaam:
Bruilweering 2014

zienswijze:

Graag maak ik van de mogelijkheid gebruik om op het ontwerpbestemmingsplan Bruilweering 2014 te reageren.

De volgende punten:

1. Het lijkt me handig om het ?bestemmingsplan Bruilweering 2014? te veranderen in ?bestemmingsplan Bruilweering 2016?.
2. dagrecreatieve? te wijzigen in ?recreatieve? in de zin ?De bestemming Recreatie betreft als belangrijkste functies: volkstuinen - met of zonder een volkstuinhuisje- en dagrecreatieve voorzieningen? (In de toelichting punt toelichting op de artikelen Artikel 5.3. punt 5 bovenaan.) De term ?recreatieve? omvat zowel dagrecreatie als verblijfsrecreatie en is daarom beter.
3. De zin ?Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing ten behoeve van de woonfunctie op te richten of de bestaande woonfunctie uit te breiden.? kan weg.

Bijlage 2 zienswijze (Vetrouwelijk)

Het is immers wel toegestaan om nieuwe bebouwing ten behoeve van recreatief verblijf op te richten of de bestaande recreatieve verblijfsfunctie uit te breiden (voor zover dat mogelijk is).

Recreatief verblijf en wonen ontlopen elkaar niet zoveel. Het voornaamste verschil is dat je in een recreatie woning alleen maar mag verblijven maar niet wonen. Dit verschil is vooral administratief. Bouwtechnisch gezien is een recreatieverblijf vrijwel hetzelfde als een eenvoudige woning. Bebouwing die uit het oogpunt van bewoning niet zou mogen zou uit het oogpunt van recreatief verblijf dus wel mogen.

4. Bouwgrens.

In het ontwerpbestemmingsplan komt de gemeente met een heel nieuwe bouwgrens voor de 400 en 500 serie. In de toelichting besteedt men hier niet in een apart punt aandacht aan.

a. Bij Artikel 5.3 punt 5: ?In de bouwregels is in grote lijnen de regeling van het nu nog vigerend bestemmingsplan Bruilweering overgenomen; hierdoor blijft enerzijds het groene, natuurlijke en recreatieve karakter van het plangebied behouden en worden de bestaande rechten van de gebruikers niet aangetast?

Dit is niet waar, want de bouwgrens is wel nieuw. Daarmee worden de bestaande rechten van de gebruikers wel aangetast?

b. Hoe raar die bouwgrens is zie je al op de kaart waar de huisjes die in het niet te bebouwen gebied staan apart in het gebied binnen de bouwgrens zijn opgenomen. Bestaande schuurtjes en carpoorten die buiten de bouwgrens staan komen niet op de plankaart voor. Dus zouden daar dan niet meer mogen staan of in ieder geval niet meer herbouwd worden.

c. Het voornaamste argument om de bouwgrens in het nadeel van de eigenaren te wijzigen is het zicht vanaf de verharde weg. Maar tussen de tuinen en de weg is een brede dubbele bomenrij die, omdat daar nu niet meer geparkeerd wordt, binnenkort helemaal met lage begroeiing dicht gegroeid zal zijn. Het argument is dus niet valide.

d. Bovendien staan bij de Picardthof en de tuintjes van de bond van orde de huisjes en schuurtjes ook tot aan de buitenste rand, zodat je er met de fiets vlak langs rijdt. Waarom verschillende maten hanteren?

e. Een ander argument om de situatie te laten zoals hij is, is de brandveiligheid. In de huidige situatie staan sommige huisjes zo dicht bij elkaar dat de brandweer bewoning eigenlijk niet wilde toestaan. Als huisjes bij sloop en nieuwbouw (zoals bij verkoop vaak voorkomt) wel overal in de tuin teruggebouwd kunnen worden, kunnen ze ook verder uit elkaar komen te staan.

f. Voor de 500 serie geldt ook nog het argument dat je het huisje het best aan de noordkant kunt bouwen, want dan heb je meer zon op de tuin. Dat zou, als men de bouwgrens wijzigt, niet meer mogelijk zijn.

Het is dus het verstandigst om de bouwgrens aan te houden zoals hij in het bestaande bestemmingsplan geldt.

Tot zover mijn op en aanmerkingen.

Met vriendelijke groeten.

G. Buisman

Bruilweering 230

9728 XB Groningen

Bijlage 2 zienswijze (Vetrouwelijk)

met vriendelijke groet,

DIA-FD-AIM

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Niet publiceren

Niet digitaal beschikbaar stellen

Inspraakreacties bestemmingsplan Bruilweering 2014

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:

G.Buisman

Email adres:

gerardbuisman@yahoo.com

Vervolgcorrespondentie:

e-mail

Adres:

Bruilweering 230

9728XB

Groningen

Plannaam: Bruilweering 2014

inspraakreactie:

Groningen-Eelderwolde 6/9 september 2014

Geacht College,

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om op het voorontwerp bestemmingsplan Bruilweering in te spreken.

1. Bebouwingsoppervlak

Het nu geldige bestemmingsplan is door de gemeente Eelde opgesteld om de bestaande situatie te legaliseren.

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Dit komt in de voorschriften tot uiting in de bepaling 3.3.3.3.e

"indien de bestaande oppervlakte van de onder b t/m d bedoelde gebouwen meer bedraagt, dient de bestaande oppervlakte als maximum te worden aangehouden"

Hiermee is toen alle bestaande bebouwing op het volkstuincomplex in ??n klap gelegaliseerd.

Tuinen met overbebouwing hebben blijvend recht op deze oppervlakte.

Bij het normaliseren van de betrekkingen tussen de gemeente Groningen en Bruilweering heeft de gemeente de bestaande situatie aan de situatie van 28 mei 1990 getoetst en iedereen die bestaande rechten heeft dit in een brief bevestigd gekregen.

Ook heeft men toen een overzichtelijke lijst aangelegd waar men toekomstige bouwvergunningen (omgevingsvergunningen) aan kan toetsen.

In het ontwerp bestemmingsplan zie ik geen verwijzing hierna terug.

Bepaling 3.3.3.3.e dient u dus op te nemen als: 5.5.2.2.e "indien de op 28 mei 1990 bestaande oppervlakte van de onder b t/m d bedoelde gebouwen meer bedraagt, dient de toen bestaande oppervlakte als maximum te worden aangehouden"

In de tekst kan men op pagina 29, punt 5.2 aanpassen:

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Bruilweering, vastgesteld op 20 februari 1990 en goedgekeurd op 28 mei 1990, RG 70-90-3978 (provincie Drenthe). Dit bestemmingsplan is toen opgesteld om de bestaande situatie te legaliseren. Dit plan wordt voor het Groningse deel door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Eventueel kan men in het bestemmingsplan verwijzen naar de lijst met legale overbebouwing die de gemeente toen heeft aangelegd.

Of men kan deze lijst opnemen in een bijlage bij het bestemmingsplan. "Percelen met bestaande rechten overbebouwing" (zie ook punt 3)

2. Persoonsgebonden woonvergunning.

In de brief met de gedoogvergunning staat: "U hebt dus een persoonlijk recht om te blijven wonen op uw perceel tot aan het moment dat u verhuist, zichzelf uitschrijft bij de Gemeentelijke Basis Administratie of tot u overlijdt."

Ik denk dat je dezelfde omschrijving in de voorschriften op moet nemen en hier ook niets aan moet toevoegen.

Artikel 15.3.3 zou dan moeten luiden:

Indien de bewoner als bedoeld onder 1 verhuist, zichzelf uitschrijft bij de Gemeentelijke Basis Administratie of overlijdt mag het perceel niet meer voor permanente bewoning worden gebruikt.

De verwijzing in artikel 15.3.3 naar artikel 15.2.2, die niet in de gedoogbeschikking zelf staat, vervalt dus ook.

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

3. Privacy

Indertijd toen we nog in de clinch lagen met de gemeente, was de gemeente niet erg scheutig met informatie over personen, die al langer op Bruilweering zouden wonen. Dit met een beroep op de privacy van de bewoners. Nu gooit men al deze privacygegevens op straat, zonder ook maar te motiveren waarom en hoe zich dat met de privacywetgeving verhoudt.

Het is voldoende om in het bestemmingsplan een artikel op te nemen, waarin men verwijst naar een groep mensen die een persoonsgebonden woonbeschikking hebben, zonder de mensen zelf met naam en adres te noemen. Neemt men deze lijst wel op, dan moet men ook een lijst opnemen "Percelen met bestaande rechten overbebouwing"

4. Op pagina 15 (laatste twee regels), pagina 16 en 17 staan allemaal opmerkingen over de herinrichting. Deze herinrichting heeft al plaatsgevonden. Tekst en foto's dienen aan de huidige situatie aangepast te worden.

5. In de ecologische paragraaf staan allerlei opmerkingen over toekomstige ontwikkelingen. Op het eerste moment denk ik dan. 'Wil het s.t. het hele gebied toch nog verkwanselen?' De gemeenteraad heeft toch heel duidelijk uitgesproken dat Bruilweering een volkstuin gebied moet blijven. Later denk ik dat die opmerkingen er vooral zijn door de schrijver van die paragraaf, die zich natuurlijk zorgen maakt over het verkwanselen van ecologische waarden, waarbij met de toekomstige ontwikkelingen vooral de aanleg van de riolering bedoeld worden.

Om die onnodige druk weg te halen kan men in de inleiding vermelden dat de gemeenteraad uitgesproken heeft dat het gebied een volkstuin gebied moet blijven. Dit kan ook in de ecologische paragraaf nog eens duidelijk vermeld worden. Opmerkingen over toekomstige ontwikkelingen kunnen dan achterwege blijven.

6. In de kaart met het bebouwingsoppervlak heeft men voor de vierhonderd en vijfhonderd serie het bouwvlak enorm verkleind.

Huisjes en schuurtjes mogen volgens het voorontwerp straks alleen nog maar op het achterste gedeelte worden gebouwd. Dit is heel eigenaardig omdat de huisjes daar soms heel dicht tegen andere huisjes aanstaan. Alleen al uit het oogpunt van brandveiligheid is het beter om bij nieuwbouw de huisjes iets verder naar voren te plaatsen. Bovendien worden de rechten van de eigenaren hier onnodig beperkt.

Tot zover mijn opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Gerard Buisman

Bruilweering 230

9728XB Groningen

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:

Robert Reigersberg

Email adres:

rreigersberg@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:

e-mail

Adres:

Bruilweering 417

9728 XB

Groningen

Plannaam:

Bruilweering 2014

inspraakreactie:

ongenoegen en bezorgdheid uiten. Wat zijn de beloften van de gemeente waard. Waarom staat niet een ieder zijn pgb vermeld op de kaart. Hoeveel druk blijft de gemeente leggen op de mensen van de bruilweering.

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:

Robert Reigersberg

Email adres:

rreigersberg@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:

e-mail

Adres:

Bruilweering 417

9728 XB

Groningen

Plannaam:

Bruilweering 2014

inspraakreactie:

Ongenoegen en bezorgheid uiten. Wat is de volgende stap. Hoe eerlijk is de communicatie. Wat is er geleerd van de vorige keer mbt communicatie gemeente naar bewoners.

Bijlage 3 Inspraakreacties (vertrouwelijk)

Beste medewerker Juridische Zaken,

Via het internet is een inspraakreactie binnengekomen voor de gemeente Groningen. Hier volgen de gegevens:

Naam:

Robert Reigersberg

Email adres:

rreigersberg@gmail.com

Vervolgcorrespondentie:

e-mail

Adres:

Bruilweering 417

9728 XB

Groninge`n

Plannaam:

Bruilweering 2014

inspraakreactie:

Verschrikkelijk wat er deze keer weer voor heel veel mensen op de Bruilweering te wachten staat. Wanneer is de gemeente nu eens tevreden. Moet er weer emotionele druk worden gelegd op de bewoners en recreanten. Wat zijn de beloften en toezeggingen waard gebleken. Eerst met een plan gekomen waarin wederzijds vertrouwen tot stand is gekomen. Nu zijn die plannen verwezenlijkt. Echter via de achterdeur toch nog even weer binnenkomend met nogmaals de bewoners en recreanten, zoals boven al genoemd, onder druk zetten.

Enz enz enz

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...



Raadsvoorstel

Onderwerp **Wijziging gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers**
Registratienr. 5548413 Steller/telnr. M. Doornbosch Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefeuillehouder	J. van Keulen Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit in te stemmen met het voorstel van het AB van de GR Rengers tot wijziging van de gemeenschappelijke regeling bedrijvenpark Rengers

Samenvatting

De gemeente Groningen neemt deel aan de Gemeenschappelijke Regeling (GR) voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers in Kolham. Omdat de Wet op de gemeenschappelijke regelingen (Wgr) onlangs is gewijzigd moet de tekst van de regelingen worden aangepast. Hiervoor is een instemmingsbesluit van uw raad nodig.

Het algemeen bestuur van de GR Rengers heeft er voor gekozen de GR ook tekstueel aan te passen. Om deze wijziging te effectueren dienen zowel de burgemeester, als het college als de raad met het voorstel van het Algemeen Bestuur van de GR Rengers in te stemmen.

B&W-besluit d.d.: 15 maart 2016

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De GR Rengers is in 1994 opgericht met als doel de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers in Kolham. Aan de regeling nemen de gemeenten Slochteren, Groningen en Hoogezand-Sappemeer deel. Op 10 december 2015 heeft het Algemeen Bestuur van de GR Rengers het voorstel tot wijziging vastgesteld. U treft het voorstel aan in bijlage 1.

Kader

Het Algemeen Bestuur van de GR Rengers heeft op 10 december 2015 het voorstel tot wijziging vastgesteld.

Argumenten en afwegingen

De wet gemeenschappelijke regelingen is met ingang van 1 januari 2015 gewijzigd. Met de wijziging van de Wgr zijn in de planning- en control cyclus van gemeenschappelijke regelingen een aantal wijzigingen doorgevoerd, bedoeld om de invloed van deelnemers aan het samenwerkingsverband te versterken. De wetswijziging heeft ook gevolgen voor de gemeenschappelijke regeling van de omgevingsdienst (aan de wijziging daarvan is door uw raad in januari al instemming verleend). Zie ook bijlage 1 voor een omschrijving van de voorgestelde wijzigingen. In bijlage 2 vindt u de oorspronkelijke tekst van de regeling.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Van de aangepaste regeling wordt mededeling gedaan in de Staatscourant.

Financiële consequenties

De wijzigingen hebben geen financiële consequenties voor de gemeenschappelijke regeling.

Overige consequenties

De wijzigingen hebben geen consequenties voor het functioneren van de gemeenschappelijke regeling of de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers.

Vervolg

Als uw raad en de raden van de overige twee gemeenten (gemeente Slochteren en gemeente Hoogezand-Sappemeer) instemmen met het voorstel tot wijziging is de regeling daarmee aangepast. Hiervan wordt mededeling gedaan in de Staatscourant.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...



BIJLAGE

Bedrijvenpark **RENGERS**

College van Burgemeester en wethouders
Gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 5199936	Reuring
Ingek. 27 JAN. 2016	R.R. Dombard
Dossiennr.	
Archief	

Geachte burgemeester en geacht college,

Uw gemeente neemt deel aan een Gemeenschappelijke Regeling (GR) voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Rengers in Kolham. Omdat de Wet op de gemeenschappelijke regelingen (Wgr) is gewijzigd moet de tekst van de regeling worden aangepast. Hiervoor is een besluit van de burgemeester, van uw college en uw gemeenteraad nodig.

Met de wijziging van de Wgr zijn in de planning- en control cyclus van gemeenschappelijke regelingen een aantal wijzigingen doorgevoerd, bedoeld om de invloed van deelnemers aan het samenwerkingsverband te versterken. Zie ook bijlage 1 voor een nadere toelichting en een omschrijving van de voorgestelde wijzigingen. In bijlage 2 vindt u de oorspronkelijke tekst van de regeling.

Op 10 december 2015 heeft het Algemeen Bestuur van de GR Rengers ingestemd met de wijziging. U treft het wijzigingsbesluit aan in bijlage 1. Ik verzoek u onder verwijzing naar artikel 31 van de GR om in te stemmen met de wijziging van de regeling en dit eveneens ter instemming aan uw gemeenteraad voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

Anja Woortman

Voorzitter Algemeen Bestuur Gemeenschappelijke Regeling bedrijvenpark Rengers

Bijlage 1: Wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers

Bijlage 2: Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers

onderwerp

Wijziging Gemeenschappelijke
Regeling bedrijvenpark Rengers

datum

21 januari 2016

datum verzending

25 JAN 2016

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

bijlagen

2

contactgegevens

Bjorn Dijk

T 0598 42 56 24

recyclet op 100% gerecycled papier



Postbus 13 - 9620 AA Slochteren
0598-425333
info@bedrijvenparkrengers.nl
www.bedrijvenparkrengers.nl

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

Wijzigingsbesluit Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers

Het Algemeen Bestuur van Bedrijvenpark Rengers,

Overwegende dat:

- de Wet gemeenschappelijke regelingen met ingang van 1 januari 2015 is gewijzigd;
- in de planning- en control cyclus van gemeenschappelijke regelingen een aantal wijzigingen is doorgevoerd dat er op gericht is de invloed van deelnemers aan het samenwerkingsverband te versterken;
- de wetswijziging ook gevolgen heeft voor de gemeenschappelijke regeling van de omgevingsdienst;
- de gemeenschappelijke regeling vóór 1 januari 2016 aan de gewijzigde Wet moet zijn aangepast.

Gelet op:

- de bepalingen van de Wet gemeenschappelijke Regelingen en artikel 13, aanhef en onder f, en artikel 31 van de Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers;
- de instemmingsbesluiten van de raden, de colleges van burgemeester en wethouders en de burgemeesters van de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren;

BESLUIT:

- A. De Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers te wijzigen als volgt:

Artikel 27: Begroting

Het derde lid, luidende:

'3. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen twee maanden na toezending van de ontwerp-begroting het dagelijks bestuur van hun gevoelen doen blijken. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren, waarin dit gevoelen is vervat bij de ontwerp-begroting, zoals deze aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.'

komt te luiden:

'3. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen 8 weken na toezending van de ontwerpbegroting bij het dagelijks bestuur hun zienswijze over de ontwerpbegroting naar voren brengen. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren, waarin de zienswijzen zijn vervat bij de ontwerpbegroting, zoals deze aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.'

Het vijfde lid, luidende:

'5. Terstond na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten.'

komt te luiden:

'5. Terstond na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten, die ter zake bij gedeputeerde staten hun zienswijze naar voren kunnen brengen.' (art. 35 lid 4, WgR).

Het zesde lid, luidende:

'6. Het dagelijks bestuur zendt de begroting terstond na de vaststelling aan gedeputeerde staten ter goedkeuring in. Van de beslissing van gedeputeerde staten doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten.'

komt te luiden:

'6. Het dagelijks bestuur zendt de begroting binnen twee weken na de vaststelling, doch in ieder geval vóór 1 augustus van het jaar voorafgaande aan dat waarvoor de begroting dient, aan gedeputeerde staten. Van de beslissing van gedeputeerde staten doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten.'

Artikel 28: Rekening

Het eerste lid, luidende:

'1. De gemeente/organisatie waarmee een dienstverleningsovereenkomst gesloten is als bedoeld in artikel 23 lid 2 en waaraan de comptable werkzaamheden van het Bedrijvenpark

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

Rengers zijn opgedragen dient de rekening over het afgelopen jaar voor 1 april in bij het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur biedt deze re-kening, na toevoeging van een verslag van het onderzoek naar de deugdelijkheid van de rekening, ingesteld door de overeenkomstig artikel 213 van de Gemeentewet aangewezen deskundigen en van hetgeen het dagelijks bestuur te zijner verantwoording dienstig acht, met alle bijbehorende bescheiden voor 1 juni ter voorlopige vaststelling aan het algemeen bestuur aan.

komt te luiden:

'1. De gemeente/organisatie waarmee een dienstverleningsovereenkomst gesloten is als bedoeld in artikel 23 lid 2 en waaraan de comptable werkzaamheden van het Bedrijvenpark Rengers zijn opgedragen dient de rekening over het afgelopen jaar voor 1 april in bij het dagelijks bestuur.

Het dagelijks bestuur biedt de jaarrekening, na toevoeging van een verslag van het onderzoek naar de deugdelijkheid van de rekening, ingesteld door de overeenkomstig artikel 213 van de Gemeentewet aangewezen deskundigen en van hetgeen het dagelijks bestuur te zijner verantwoording dienstig acht, met alle bijbehorende bescheiden voor 1 juni ter voorlopige vaststelling aan het algemeen bestuur aan.

Het dagelijks bestuur zendt vóór 15 april de voorlopige jaarrekening aan de raden van de deelnemende gemeenten.'

Het tweede lid, luidende:

'2. Het algemeen bestuur onderzoekt de rekening zonder uitstel en stelt haar vast voor 1 juli.'

komt te luiden:

'2. Het algemeen bestuur stelt de jaarrekening uiterlijk vast op 1 juli van het jaar volgende op het jaar waarop deze betrekking heeft.'

Het derde lid, luidende:

'3. Het dagelijks bestuur zendt haar binnen 1 maand met alle bijbehorende stukken aan de gedeputeerde staten toe. Van de vaststelling doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten.'

komt te luiden:

'3. Het dagelijks bestuur zendt de jaarrekening binnen 2 weken na de vaststelling, doch in ieder geval vóór 15 juli van het jaar volgende op het jaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, aan gedeputeerde staten. Van de vaststelling doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten'

B. Deze wijziging treedt in werking op 1 januari 2016.

Aldus besloten in de vergadering van het Algemeen Bestuur, gehouden op 10 december 2015.

De voorzitter,

Anja Woortman

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

BLJAC

De raden, de colleges van burgemeester en wethouders en de burgemeesters van de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren, ieder voor zoveel het hun bevoegdheden betreft;

Overwegende, dat de gemeenten Groningen, Hoogezand-Sappemeer en Slochteren, ter bevordering van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het stedelijk knooppunt Groningen, het voornemen hebben te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling en exploitatie van het bedrijvenpark Rengers;

Gezien de resultaten van het gepleegde vooronderzoek naar de wenselijkheid en de haalbaarheid van een gemeenschappelijke exploitatie van een bedrijvenpark Rengers, waarvan in de Structuurvisie blijkt;

Gelet op de Wet gemeenschappelijke regelingen en de Gemeentewet;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 november 1994

b e s l u i t e n :

aan te gaan, de volgende Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers:

Hoofdstuk 1 - Algemene Bepalingen

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

In deze gemeenschappelijke regeling wordt verstaan onder:

- a. Bedrijvenpark Rengers: het openbaar lichaam, als bedoeld in artikel 2 van deze gemeenschappelijke regeling;
- b. deelnemende gemeente: een aan de gemeenschappelijke regeling deelnemende gemeente;
- c. gedeputeerde staten: het college van gedeputeerde staten van Groningen;
- d. bedrijventerrein: het gebied, zoals aangegeven op de bij deze gemeenschappelijke regeling behorende en gewaarmerkte kaart.

Artikel 2: Het openbaar lichaam

Er is een openbaar lichaam, genaamd "Bedrijvenpark Rengers". Het openbaar lichaam is rechtspersoon en is gevestigd te Slochteren.

Artikel 3: Bestuursorganen

Het bestuur van Bedrijvenpark Rengers bestaat uit:

- a. een algemeen bestuur;
- b. een dagelijks bestuur;
- c. een voorzitter.

Hoofdstuk 2 - Doel, taken en bevoegdheden.

Artikel 4: Doel

Bedrijvenpark Rengers heeft tot doel het bevorderen van de economische ontwikkeling en werkgelegenheid rond het stedelijk knooppunt Groningen door middel van het gezamenlijk ontwikkelen en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig en uit financieel-economisch oogpunt aanvaardbaar intergemeentelijk bedrijvenpark, een en ander conform de profilering gegeven in de eerdergenoemde Structuurvisie.

Artikel 5: Taken

1. Bedrijvenpark Rengers heeft tot taak het ontwikkelen, uitvoeren en bewaken van een zodanige exploitatie van het bedrijventerrein, dat wordt voldaan aan de in artikel 4 omschreven doelstelling. Naast het gebruikelijk dient hiertoe eveneens te worden gerekend het in samenwerking met de Stichting Groninger Bedrijfslokaties ontwikkelen van een slagvaardig promotie- en acquisitiebeleid met betrekking tot de uitgifte van bouw kavels en de daarmee verband houdende vestiging van bedrijven, alsmede de uitgifte van bouw kavels ten behoeve van de vestiging van bedrijven.
2. Tot de realisatie van de in artikel 4 genoemde doelstelling kan tevens worden gerekend het betrekken van een der deelnemende gemeenten bij de uitvoering van een of meerdere in het eerste lid genoemde deeltaken.
3. Onder de taken van Bedrijvenpark Rengers is niet begrepen:
 - a. de algemene openbare taak, die bij de gemeente Slochteren berust, zoals de inzameling van huis- en bedrijfsafval, het inzamelen van regen- en afvalwater, het beheer en onderhoud van wegen, riolering en andere voorzieningen van openbaar nut, de handhaving van de openbare orde, de uitvoering van brandweertaken alsmede het daadwerkelijk uitoefenen van het bouwen en milieutoezicht.
 - b. het op bedrijfsmatige basis (mede-)ontwikkelen en/of (mede-)exploiteren van gebouwen, bouwwerken en andere opstallen binnen het bedrijventerrein.

Artikel 6: Bevoegdheden

1. Bedrijvenpark Rengers heeft ten aanzien van de opgedragen taken alle aan de besturen van de deelnemende gemeenten toekomstige bevoegdheden, met uitzondering van de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan en tot de afgifte van bouw- en milieuvergunningen.
2. Tot de in het eerste lid genoemde bevoegdheden behoort, indien dit ter uitvoering van de in artikel 5, eerste lid genoemde taken bijzonder aangewezen wordt geacht, de bevoegdheid tot het oprichten van of deelnemen in stichtingen, maatschappen, vennootschappen en coöperatieve of andere verenigingen, danwel het ontbinden daarvan of het beëindigen van de deelneming, zulks met inachtneming van hetgeen in deze regeling is bepaald.

3. Voor zover een door het algemeen bestuur vastgestelde verordening voorziet in hetzelfde onderwerp als een verordening van een deelnemende gemeente, regelt eerstbedoelde verordening de onderlinge verhouding. Het bepaalde in artikel 30, derde lid, tweede volzin van de Wet gemeenschappelijke regelingen is van overeenkomstige toepassing. Het algemeen bestuur is bevoegd, indien een onteigening in het belang van de ruimtelijke ordening en van de volkshuisvesting hiertoe aanleiding geeft, aan de raad van de gemeente Slochteren te verzoeken tot onteigening over te gaan ten name van Bedrijvenpark Rengers. In een zodanig geval verplicht de raad van Slochteren zich binnen de in artikel 87, eerste lid van de Ontheigeningswet genoemde termijn tot onteigening te besluiten.

Hoofdstuk 3 - Het algemeen bestuur.

Artikel 7: De samenstelling

1. Het algemeen bestuur bestaat uit 9 leden als volgt aan te wijzen: de raden van de deelnemende gemeenten wijzen uit hun midden, de voorzitter van de gemeenteraad inbegrepen, elk 3 leden en 3 plaatsvervangende leden aan. Bepalingen van de regeling, geldende voor de leden van het algemeen bestuur, zijn mede van toepassing op de plaatsvervangende leden.
2. Een lid van het algemeen bestuur kan bij afwezigheid worden vervangen door een daartoe aangewezen plaatsvervangend lid. Van de plaatsvervanging wordt mededeling gedaan aan de voorzitter.
3. Elk lid van het algemeen bestuur heeft in de vergadering een stem.

Artikel 8: Vereisten lidmaatschap

1. Het lidmaatschap van het algemeen bestuur is onverenigbaar met de betrekking van ambtenaar door of vanwege een deelnemende gemeente of Bedrijvenpark Rengers aangesteld of daaraan ondergeschikt.
2. Artikel 13, tweede lid van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9: Einde lidmaatschap

1. Het lidmaatschap eindigt als de raad van een deelnemende gemeente zijn aanwijzing intrekt en in ieder geval op de dag, waarop de zittingsperiode van de raad afloopt.
2. De raad van elke deelnemende gemeente beslist in de eerste vergadering van elke zittingsperiode over de aanwijzing van nieuwe leden van het algemeen bestuur.
3. Indien de raad van een deelnemende gemeente niet kan voldoen aan het bepaalde in het tweede lid, blijven de door hem aangewezen leden van het algemeen bestuur, die hadden moeten aftreden, als zodanig fungeren, totdat die gemeenteraad nieuwe leden heeft aangewezen.

4. Hij die ophoudt raadslid onderscheidenlijk burgemeester te zijn van de gemeente, waarvan de raad hem als lid van het algemeen bestuur heeft aangewezen, houdt daarmee tevens op lid van het algemeen bestuur te zijn.
5. Indien tussentijds een plaats van een door een raad aangewezen lid van het algemeen bestuur vacant of beschikbaar komt, wijst de gemeenteraad, die het aangaat, in zijn eerstvolgende vergadering, of zo dat niet mogelijk zou zijn ten spoedigste daarna, een nieuw lid aan.
6. Van elke aanwijzing tot lid van het algemeen bestuur geven burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente binnen 8 dagen kennis aan de voorzitter van het algemeen bestuur.

Artikel 10: Werkwijze

1. Het algemeen bestuur vergadert tenminste 2 maal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter of het dagelijks bestuur dit nodig oordeelt, of tenminste twee leden dit, onder opgave van redenen, schriftelijk verzoeken.
2. Het algemeen bestuur vergadert in het openbaar. De deuren worden gesloten wanneer twee leden dit verzoeken of de voorzitter het nodig oordeelt. Het algemeen bestuur beslist vervolgens of met gesloten deuren zal worden vergaderd.
3. In een besloten vergadering kan geen besluit genomen worden over:
 - a. het vaststellen of wijzigen van het beleidsplan;
 - b. het vaststellen van de begroting en de daarop betrekking hebbende wijzigingen;
 - c. het voorlopig vaststellen van de rekening;
 - d. het wijzigen of opheffen van deze gemeenschappelijke regeling;
 - e. het oprichten van of het deelnemen in stichtingen, vennootschappen, coöperatieve en andere verenigingen, danwel het ontbinden daarvan of het beëindigen van de deelneming;
 - f. het aangaan van geldleningen, het uitlenen van gelden, het waarborgen van geldelijke verplichtingen door anderen aan te gaan en het aangaan van rekening-courantovereenkomsten;
 - g. het vervreemden, bezwaren, onderhands verhuren, verpachten of in gebruik geven van eigendommen van Bedrijvenpark Rengers;
 - h. het onderhands aanbesteden van werken en/of leverantiën;
 - i. het doen van een uitgaaf, voordat de begroting of de begrotingswijziging waarbij deze uitgaaf is geraamd, is goedgekeurd;
 - j. het liquidatieplan.

Artikel 11: Bevoegdheden

Aan het algemeen bestuur behoren, binnen het kader van deze regeling, alle bevoegdheden toe die niet aan het dagelijks bestuur of de voorzitter zijn opgedragen.

Hoofdstuk 4 - Het dagelijks bestuur.

Artikel 12: Samenstelling

1. Het dagelijks bestuur bestaat uit drie leden, van elk der deelnemende gemeenten één, onder wie in elk geval de voorzitter.
2. Het algemeen bestuur kiest in de eerste vergadering van elke zittingsperiode de door hem aan te wijzen leden van het dagelijks bestuur. De artikelen 40, 41, 45, 46 en 47 van de Gemeentewet zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Het algemeen bestuur kiest in dezelfde vergadering uit zijn midden een secretaris, die tevens secretaris is van het dagelijks bestuur.
4. De door het algemeen bestuur aangewezen leden van het dagelijks bestuur treden als lid van dat bestuur af op de dag, waarop de zittingsperiode van de leden van het algemeen bestuur afloopt.
5. Indien tussentijds een plaats in het dagelijks bestuur openvalt, wijst het algemeen bestuur een nieuw lid aan. Gaat het openvallen van een plaats in het dagelijks bestuur gepaard met het openvallen van een plaats in het algemeen bestuur, dan zal het algemeen bestuur het kiezen van een nieuw lid van het dagelijks bestuur uitstellen, totdat de opgevallen plaats in het algemeen bestuur wederom is bezet.
6. Hij die als lid van het dagelijks bestuur ontslag neemt of overeenkomstig het bepaalde in het derde lid moet aftreden, blijft zijn functie waarnemen, totdat zijn opvolger zijn functie heeft aanvaard.
7. Hij die tussentijds ophoudt lid van het algemeen bestuur te zijn, houdt tevens op lid van het dagelijks bestuur te zijn.

Artikel 13: Werkwijze.

1. Het dagelijks bestuur vergadert zo dikwijls de voorzitter of ten minste twee leden van het dagelijks bestuur dit schriftelijk, onder opgave van redenen, verzoeken.
2. De artikelen 28, 56, 58 en 59 van de Gemeentewet zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Elk lid van het dagelijks bestuur heeft in de vergadering een stem.

Artikel 14: Bevoegdheden

1. Aan het dagelijks bestuur is opgedragen:
 - a. het voorbereiden van al hetgeen het algemeen bestuur ter beraadslaging en besluitvorming wordt voorgelegd;
 - b. het uitvoeren van de besluiten van het algemeen bestuur;
 - c. het voorstaan van de belangen van Bedrijvenpark Rengers bij andere overheden, instellingen, diensten of personen, waarmee contact voor Bedrijvenpark Rengers van belang is;
 - d. het beheer van activa en passiva van Bedrijvenpark Rengers;
 - e. de zorg, voor zover deze niet aan anderen toekomt, voor de controle op het geldelijk beheer en de boekhouding;

- f. het nemen van alle conservatoire maatregelen, zowel in als buiten rechte en het doen van alles wat nodig is, ter voorkoming van verjaring en verlies van recht en bezit;
 - g. het aangaan van detacheringsovereenkomsten met betrekking tot personeel in dienst van een der deelnemende gemeenten alsmede het aangaan van dienstverleningsovereenkomsten met een der deelnemende gemeenten, een en ander voor zover de regeling niet anders bepaalt en met inachtneming van door het algemeen bestuur te stellen regelen.
 - h. het houden van een voortdurend toezicht op al hetgeen Bedrijvenpark Rengers aangaat.
2. Het dagelijks bestuur oefent, indien het algemeen bestuur daartoe besluit en naar de door hem te stellen regelen, de aan het algemeen bestuur toekomende bevoegdheden uit met uitzondering van:
- a. het vaststellen en wijzigen van de begroting;
 - b. het voorlopig vaststellen van de rekening;
 - c. het vaststellen van verordeningen;
 - d. het nemen van besluiten met betrekking tot het wijzigen of opheffen van de gemeenschappelijke regeling.
 - e. het oprichten van of deelnemen in stichtingen, vennootschappen en coöperatieve en andere verenigingen, danwel het ontbinden daarvan of beëindigen van de deelneming.

Hoofdstuk 5 - De voorzitter.

Artikel 15: Benoeming

1. De voorzitter wordt door en uit het algemeen bestuur aangewezen in de eerste vergadering van elke zittingsperiode. De artikelen 40 en 41 van de Gemeentewet zijn van overaankomstige toepassing.
2. Bij verhindering of ontstentenis van de voorzitter wordt deze vervangen door een lid van het dagelijks bestuur, door dat bestuur aan te wijzen.
3. De voorzitter treedt af op de dag, waarop de zittingsperiode van de leden van het algemeen bestuur afloopt. Hij blijft echter zijn functie waarnemen, totdat zijn opvolger zijn functie heeft aanvaard.

Artikel 16: Taak

1. De voorzitter is tevens voorzitter van het algemeen bestuur en van het dagelijks bestuur.
2. De voorzitter is belast met de leiding van de vergaderingen van het algemeen bestuur en van het dagelijks bestuur.
3. Hij tekent de stukken, die van het algemeen bestuur en van het dagelijks bestuur uitgaan. Artikel 75, tweede lid van de Gemeentewet is van overaankomstige toepassing.

4. De voorzitter vertegenwoordigt Bedrijvenpark Rengers in en buiten rechte. Het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing. Indien de gemeente, waarvoor de voorzitter algemeen bestuurslid is, partij is in een geding, waarbij Bedrijvenpark Rengers betrokken is, oefent een ander door het dagelijks bestuur aan te wijzen lid van dit college deze bevoegdheid uit.

Hoofdstuk 6 - Commissies.

Artikel 17: Instelling commissies

1. Het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur en de voorzitter kunnen commissies van advies instellen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 24 van de Wet gemeenschappelijke regelingen.
2. Het algemeen bestuur kan commissies instellen met het oog op de behartiging van bepaalde belangen, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Het algemeen bestuur regelt de bevoegdheid en samenstelling.

Hoofdstuk 7 - Samenwerking met private partijen.

Artikel 18: Wijze van samenwerking

1. Indien dit ter realisatie van de in artikel 4 en 5 gestelde doelen en taken bijzonder aangewezen is, is het algemeen bestuur bevoegd de ontwikkeling van het bedrijventerrein voor te bereiden en uit te voeren in samenwerking met private partijen.
2. De samenwerking met private partijen, zoals bedoeld in het eerste lid, geschiedt onder de volgende voorwaarden:
 - a. De samenwerking met private partijen kan alleen worden vormgegeven door gebruikmaking van de in artikel 6, tweede lid opgenomen bevoegdheid tot het oprichten van of deelnemen in een stichting, vennootschap, coöperatieve of andere vereniging. Het bepaalde in artikel 155 van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.
 - b. In de op te stellen statuten/akte inzake oprichting van of deelneming in een onder a. genoemde samenwerkingsvorm worden nadere regels opgenomen omtrent:
 1. De over te dragen taken en bevoegdheden van Bedrijvenpark Rengers;
 2. De door Bedrijvenpark Rengers en/of de deelnemende gemeenten met betrekking tot de ontwikkeling van Bedrijvenpark Rengers of anderszins getroffen en te treffen maatregelen, waartoe zij krachtens publiekrecht in redelijkheid genoodzaakt is of wordt;
 3. De inbreng van (financiële) middelen van Bedrijvenpark Rengers en private partijen en de daarmee verband houdende risicoverdeling;

4. De vertegenwoordiging en het stemrecht van Bedrijvenpark Rengers en private partijen. Met betrekking tot de door Bedrijvenpark Rengers te benoemen leden van het op te richten bestuur en, indien daartoe aanleiding bestaat, van de raad van commissarissen wordt in de statuten bepaald dat deze worden aangewezen door en uit het dagelijks bestuur alsmede dat deze kunnen worden ontslagen door het dagelijks bestuur.
 5. De inzet van personeel, dat een arbeidsverhouding heeft met Bedrijvenpark Rengers, in de met private partijen te ontwikkelen samenwerkingsvorm.
 6. Het toezicht en controle op de te ontwikkelen samenwerkingsvorm.
 7. Het door de deelnemende gemeenten te voeren beheer met betrekking tot de kwalitatieve instandhouding van het bedrijventerrein.
3. Alvorens het algemeen bestuur besluit tot de in het eerste lid bedoelde samenwerking met private partijen, worden de raden van de deelnemende gemeenten gehoord.

Hoofdstuk 8 - Informatie, verantwoording en ontslag.

Artikel 19: Interne werking

1. De leden van het dagelijks bestuur zijn, tezamen en ieder afzonderlijk, aan het algemeen bestuur verantwoording verschuldigd voor het door het dagelijks bestuur gevoerde bestuur.
2. Zij geven het algemeen bestuur mondeling of schriftelijk de door een of meer leden gevraagde inlichtingen waarvan het verstrekken niet in strijd is met het openbaar belang.
3. Het algemeen bestuur is bevoegd aan een lid van het dagelijks bestuur tussentijds ontslag te verlenen, ingeval deze heeft opgehouden het vertrouwen van het algemeen bestuur te bezitten. Het bepaalde in de artikelen 49 en 50 van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.
4. Het bepaalde in de voorgaande leden is van overeenkomstige toepassing op de voorzitter voor het door hem gevoerde bestuur.

Artikel 20: Externe werking, bestuursorganen

1. Het algemeen bestuur, het dagelijks bestuur en de voorzitter geven aan de raden van de deelnemende gemeenten, gevraagd en ongevraagd, alle inlichtingen die voor een juiste beoordeling van het door het bestuur gevoerde en te voeren beleid nodig is indien het verstrekken daarvan niet in strijd is met het openbaar belang.
2. Een verzoek om inlichtingen door een of meer leden van de raad van een deelnemende gemeente dient schriftelijk te worden ingediend bij het dagelijks bestuur.
3. Het dagelijks bestuur verstrekt de gevraagde inlichtingen schriftelijk binnen 1 maand na ontvangst van het verzoek.

Artikel 21: Externe werking, leden algemeen bestuur

1. Een lid van het algemeen bestuur geeft de gemeenteraad die hem als lid heeft aangewezen, mondeling of schriftelijk de door een of meerdere leden overeenkomstig het reglement van orde van die raad verlangde inlichtingen, waarvan het verstrekken niet in strijd is met het openbaar belang.
2. Alvorens de gevraagde inlichtingen, als bedoeld in het eerste lid, te verstrekken kan hij zich daarover laten adviseren door het dagelijks bestuur.
3. Een lid van het algemeen bestuur is aan de gemeenteraad, die hem als lid heeft aangewezen, verantwoording schuldig voor het door hem in het algemeen bestuur gevoerde beleid. Het afleggen van verantwoording vindt plaats op de wijze, geregeld in het reglement van orde van de desbetreffende raad met dien verstande, dat daarbij een termijn in acht wordt genomen, die het lid de gelegenheid biedt om zich desgewenst door het dagelijks bestuur te laten informeren.
4. De gemeenteraad is bevoegd een door hem aangewezen lid van het algemeen bestuur ontslag te verlenen, indien dit lid het vertrouwen van de raad niet meer bezit overeenkomstig het bepaalde in het reglement van orde van de desbetreffende raad. Het bepaalde in de artikel 49 en 50 van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 9 - Uitvoeringsorganisatie.

Artikel 22: Ambtelijk secretaris

Het algemeen bestuur voorziet in ondersteuning van de secretaris door aanwijzing van een ambtelijk secretaris, die medewerker dient te zijn van een der deelnemende gemeenten.

Artikel 23: Detachering en dienstverlening

1. Ten behoeve van de uitvoering van de in artikel 5, eerste lid genoemde deeltaken is het dagelijks bestuur, met inachtneming van door het algemeen bestuur te stellen regels, bevoegd tot het aangaan van een overeenkomst met een der deelnemende gemeenten, waarbij personeel in dienst van de deelnemende gemeenten wordt gedetacheerd bij Bedrijvenpark Rengers. In deze overeenkomst worden bepalingen opgenomen inzake het functionele werkgeverschap, rechtspositie en kosten.
2. Ten behoeve van de uitvoering van de in artikel 5, eerste lid genoemde deeltaken is het dagelijks bestuur, met inachtneming van door het algemeen bestuur te stellen regels, bevoegd tot het aangaan van een dienstverleningsovereenkomst met een der deelnemende gemeenten. In deze overeenkomst worden bepalingen opgenomen omtrent de met de uitvoering gepaard gaande kosten.
3. In de hierboven onder 2 genoemde dienstverleningsovereenkomst kan tevens begrepen worden het voeren van de financiële administratie en van het financiële beheer. Bevoegdheden van comptabele aard kunnen uitdrukkelijk worden opgedragen.

Artikel 24: Technisch adviesorgaan

1. Ten behoeve van een adequate voorbereiding van de besluitvorming binnen de bestuursorganen wordt een ambtelijk, technisch adviesorgaan geformeerd, waarin zitting hebben de ambtelijke adviseurs van de leden van het dagelijks bestuur. Dit orgaan onder voorzitterschap van de ambtelijk secretaris heeft als voornaamste taak de bevordering van de onderlinge afstemming.
2. Dit adviesorgaan is tevens beschikbaar als aanspreekpunt, klankbord voor de gemeentelijke dienst, waarmee het in artikel 23 lid 2 bedoelde managementcontract gesloten wordt.

Artikel 25: Archief

Ten aanzien de archiefbescheiden van Bedrijvenpark Rengers zijn de voorschriften omtrent de zorg, de bewaring en het beheer van archiefbescheiden, alsmede die omtrent het toezicht daarop van de gemeente waarmee een managementcontract gesloten wordt als bedoeld in artikel 23 lid 2 van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 10 - Financiële bepalingen.

Artikel 26: Geldelijk beheer en boekhouding

1. Het algemeen bestuur stelt voorschriften vast ter zake van de organisatie van de financiële administratie en van het kasbeheer. De voorschriften behoeven de goedkeuring van gedeputeerde staten.
2. Ten aanzien van de controle op het geldelijk beheer van de boekhouding zijn de artikelen 213 en 215 van de Gemeentewet van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27: Begroting

1. Het dagelijks bestuur zendt jaarlijks voor 1 april een ontwerp-begroting van Bedrijvenpark Rengers voor het komende kalenderjaar, vergezeld van een deugdelijke toelichting, toe aan de raden van de deelnemende gemeenten.
2. De ontwerp-begroting wordt door de zorg van de besturen van de deelnemende gemeenten voor een ieder ter inzage gelegd en tegen betaling van de kosten algemeen verkrijgbaar gesteld. Artikel 190 van de Gemeentewet is van overeenkomstige toepassing.
3. De raden van de deelnemende gemeenten kunnen binnen twee maanden na toezending van de ontwerp-begroting het dagelijks bestuur van hun gevoelen doen blijken. Het dagelijks bestuur voegt de commentaren, waarin dit gevoelen is vervat bij de ontwerp-begroting, zoals deze aan het algemeen bestuur wordt aangeboden.
4. Het algemeen bestuur stelt de begroting vast voor 1 juli van het jaar, voorafgaande aan dat, waarvoor de begroting moet dienen.
5. Terstond na de vaststelling zendt het algemeen bestuur de begroting aan de raden van de deelnemende gemeenten.

6. Het dagelijks bestuur zendt de begroting terstond na de vaststelling aan gedeputeerde staten ter goedkeuring in. Van de beslissing van gedeputeerde staten doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten.
7. In de begroting wordt aangegeven het naar raming bepaalde batig of nadelig saldo. Het bepaalde in artikel 29 is van overeenkomstige toepassing.
8. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op besluiten tot wijziging van de begroting.

Artikel 28: Rekening

1. De gemeente/organisatie waarmee een dienstverleningsovereenkomst gesloten is als bedoeld in artikel 23 lid 2 en waaraan de comptabele werkzaamheden van het Bedrijvenpark Rengers zijn opgedragen dient de rekening over het afgelopen jaar voor 1 april in bij het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur biedt deze rekening, na toevoeging van een verslag van het onderzoek naar de deugdelijkheid van de rekening, ingesteld door de overeenkomstig artikel 213 van de Gemeentewet aangewezen deskundigen en van hetgeen het dagelijks bestuur te zijner verantwoording dienstig acht, met alle bijbehorende bescheiden voor 1 juni ter voorlopige vaststelling aan het algemeen bestuur aan.
2. Het algemeen bestuur onderzoekt de rekening zonder uitstel en stelt haar vast voor 1 juli.
3. Het dagelijks bestuur zendt haar binnen 1 maand met alle bijbehorende stukken aan gedeputeerde staten toe. Van de vaststelling doet het dagelijks bestuur mededeling aan de raden van de deelnemende gemeenten.
4. De vaststelling van de rekening strekt het dagelijks bestuur en zijn partner in het managementcontract tot decharge, behoudens later in rechte gebleken valsheid in geschrifte of andere onregelmatigheden.
5. In de rekening wordt het werkelijke batig of nadelige saldo opgenomen. Het bepaalde in artikel 29 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 29: Risicoverdeling deelnemende gemeenten

1. Het algemeen bestuur beslist, onverminderd het bepaalde in artikel 33, of een batig saldo van de begroting of rekening van baten en lasten:
 - a. geheel of gedeeltelijk zal worden toegevoegd aan (bestaande) reserve, en/of;
 - b. geheel of gedeeltelijk aan de deelnemende gemeenten zal worden uitgekeerd.
2. Het algemeen bestuur beslist, onverminderd het bepaalde in artikel 33, of een nadelig saldo van de begroting of rekening van baten en lasten:
 - a. geheel of gedeeltelijk ten laste van de volgende dienst zal worden gebracht, en/of:
 - b. geheel of gedeeltelijk ten laste van de bestaande reserves zal worden gebracht, en/of:
 - c. geheel of gedeeltelijk ten laste van de deelnemende gemeenten zal worden gebracht.
3. Indien sprake is van een verdeling van enig batig saldo dan wel van enig nadelig saldo geschiedt de verdeling pons-pons gewijs, zodat elk der deelnemende gemeenten voor een derde gecrediteerd danwel gedebiteerd wordt.

4. Het uiteindelijke saldo van de exploitatie van Bedrijvenpark Rengers wordt bepaald met inachtneming van de financiële resultaten van het in voorkomende gevallen door Bedrijvenpark Rengers te voeren privaatrechtelijk kostenverhaalsbeleid.
5. De gemeente Slochteren zal tijdig maatregelen treffen om te komen tot een adequate inzet van een baat- en/of bouwgrondbelasting.

Hoofdstuk 11 - Toetreding, uittreding, wijziging en opheffing.

Artikel 30: Toetreding en uittreding

1. Toetreding tot de regeling door andere gemeenten is alleen mogelijk door wijziging van deze regeling.
2. Uittreding van een deelnemende gemeente uit de regeling kan alleen plaatsvinden bij wijziging van deze regeling. Aan een uittreding is de voorwaarde verbonden dat het aantal deelnemende gemeenten, dat resteert na effectivering van de met een uittreding van een gemeente verband houdende wijziging van de regeling, minimaal twee bedraagt.
3. Het algemeen bestuur is, de raden der deelnemende gemeenten gehoord, bevoegd te besluiten tot overdracht van de bevoegdheden van de bestuursorganen van Bedrijvenpark Rengers aan de overeenkomstige bestuursorganen van het intergemeentelijk samenwerkingsverband Regio Centraal Groningen.

Artikel 31: Wijziging

1. Zowel het dagelijks bestuur als de raad van een deelnemende gemeente kan aan het algemeen bestuur voorstellen doen inzake wijziging van de regeling.
2. Indien het algemeen bestuur wijziging van de regeling wenselijk acht, doet het dagelijks bestuur het door het algemeen bestuur vastgestelde voorstel toekomen aan de besturen van de deelnemende gemeenten.
3. Een wijziging is tot stand gekomen, wanneer de bestuursorganen van de deelnemende gemeenten met het voorstel van het algemeen bestuur hebben ingestemd.
4. De wijziging treedt in werking terstond nadat de daartoe strekkende besluiten van de onderscheiden bestuursorganen van een gemeente zijn ingeschreven in de registers als bedoeld in artikel 26 van de Wet gemeenschappelijke regelingen, tenzij het besluit een latere datum aangeeft.

Artikel 32: Opheffing

1. De regeling wordt opgeheven wanneer de raden van de deelnemende gemeenten daartoe besluiten.
2. Het bepaalde in artikel 31, vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Ingeval van opheffing van de regeling besluit het algemeen bestuur tot liquidatie en stelt daarvoor de nodige regelen. Hierbij kan van de bepalingen van de regeling worden afgeweken.
4. Het liquidatieplan wordt door het algemeen bestuur, de raden van de deelnemende gemeenten gehoord, vastgesteld. Het behoeft de goedkeuring van gedeputeerde staten.
5. Zonodig blijven de organen van Bedrijvenpark Rengers ook na het tijdstip van de opheffing in functie, totdat de liquidatie is beëindigd.

Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

Hoofdstuk 12 - Slot- en overgangsbepalingen.

Artikel 33: Inwerkingtreding van de regeling

1. De regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag van de maand volgende op de maand waarin is voldaan aan de vereisten genoemd in artikel 27, eerste en tweede lid van de Wet gemeenschappelijke regelingen.
2. Het bestuur van de gemeente Slochteren draagt zorg voor de in artikel 26 van de Wet gemeenschappelijke regelingen bedoelde toezending.

Artikel 34: Duur van de regeling

1. De regeling wordt aangegaan voor de duur van de ontwikkeling van het Bedrijvenpark Rengers, van het in exploitatie brengen van zijn terrein, en zo nodig van het beheer.

Artikel 35: Citeertitel


De regeling kan worden aangehaald als "Gemeenschappelijke regeling Bedrijvenpark Rengers".

Artikel 36: Overgangsbepalingen

1. De begroting wordt voor de eerste maal vastgesteld voor de periode, aanvangende op de dag waarop de regeling in werking treedt, tot het einde van het kalenderjaar, danwel, indien het algemeen bestuur daartoe besluit, tot het einde van het volgende kalenderjaar.
2. Het beleidsplan wordt voor de eerste maal vastgesteld voor de periode, aanvangende op de dag waarop de regeling in werking treedt. Het einde van de eerste planperiode wordt, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid, door het algemeen bestuur bepaald.
3. De eerste rekening heeft betrekking op de periode waarvoor de eerste begroting geldt.

Aldus besloten:

de raad der gemeente Groningen, ^{februari} 13 ~~december~~ 1995, nr 290

 , voorzitter;

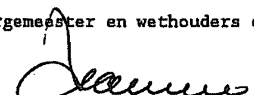
 , secretaris.

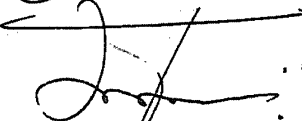
Goedgekeurd door gedeputeerde
staten der provincie Groningen
d.d. 27-6-1995
onder nr. 7569 afd. W.B.
Mij bekend:
griffier der staten van Groningen,



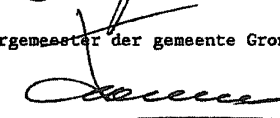
Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

burgemeester en wethouders der gemeente Groningen, 13 ^{februari} ~~december~~ 1995, nr 29.0

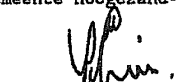
 , burgemeester;

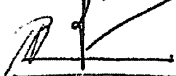
 , secretaris.

de burgemeester der gemeente Groningen, 13 ^{februari} ~~december~~ 1995,




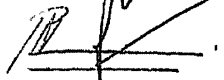
de raad der gemeente Hoogezand-Sappemeer, 20 december 1994, nr 155

 , voorzitter;

 , secretaris.

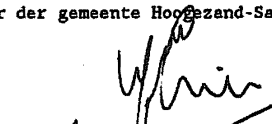
burgemeester en wethouders der gemeente Hoogezand-Sappemeer, 20 december 1994, nr 155


 , burgemeester;

 , secretaris.

de burgemeester der gemeente Hoogezand-Sappemeer, 20 december 1994,

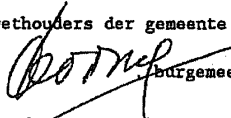
de raad der gemeente Slochteren, 19 december 1994, nr. 6

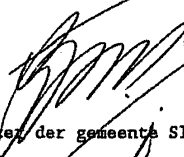
 , voorzitter;

 , secretaris.

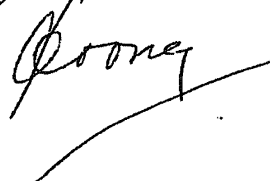
Raadsvoorstel - Wijziging van de Gemeenschappelijke Regeling Bedrijvenpark ...

burgemeester en wethouders der gemeente Slochteren, 20 december 1994, nr. 6

 burgemeester;

 secretaris.

de burgemeester der gemeente Slochteren, 20 december 1994,



Bijlage - Lijst van ingekomen collegebrieven R&W april 2016

Lijst van ingekomen collegebrieven voor de raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 april 2016

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen
1	Wijkraad Selwerd	26-2-2016	t.k.n.	
2	Afronden bouwhoogtes in bestemmingsplannen	10-3-2016	t.k.n.	
3	Inrichting Nieuwe Markt (maart 2016)	17-3-2016	t.k.n.	
4	Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen	18-3-2016	t.k.n.	evt betrekken bij B.1
5	Planontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven	23-3-2016	t.k.n.	

30-3-2016

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota



Onderwerp Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

Steller Joris van Haaften

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 - 367 8228 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 5516669

Datum 18-02-2016 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Door middel van deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om een nieuwe erfgoednota uit te brengen. De nota 'Van ethiek naar strategie' vormt sinds 1995 het kader voor het gemeentelijke erfgoed beleid. Hoewel in grote lijn nog steeds actueel, is deze nota na meer dan 20 jaar aan actualisering toe. Bijna alle daarin verwoorde beleidsvoor-nemens hebben vorm en inhoud gekregen. Daarnaast is de samenleving en de rol van de overheid sinds die tijd sterk veranderd. In recentere nota's hebben we het beleid op onderdelen geactualiseerd, maar er bestaat in toenemende mate behoefte aan een brede integrale herziening van het erfgoedbeleid, ook in relatie tot andere beleidsvelden.

In de bijlage bij deze brief hebben we het vigerende beleid voor monumenten en archeologie beknopt geëvalueerd en daaruit de belangrijkste vragen en discussiepunten voor de nieuwe nota gestedilleerd. Dit betreft ondermeer:

- het formuleren van een breed gedragen oplossingsrichting voor het spanningsveld dat bestaat tussen enerzijds het behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek en anderzijds de schaalvergroting die de ontwikkeling van de stad met zich meebrengt;
- hoe willen we omgaan met al het onbeschermde erfgoed in de gemeente?
- wat is het belang van de instandhouding van cultuurhistorische waarden ten opzichte van andere actuele thema's, zoals herbestemming en duurzaamheid;
- moet de 'straatbeeldbescherming' zoals die in de binnenstad recent tot stand is gekomen in de vorm van GM-light in de vooroorlogse wijken navolging krijgen?
- willen we een vervolg op het gemeentelijke kanjerplan?
- welke rol willen we het Groninger Monumenten Fonds geven bij de instandhouding en het beheer van beschermde monumenten in de gemeente?

We streven naar een binnen en buiten de gemeentelijke organisatie breed gedragen erfgoedbeleid dat de bescherming van de cultuurhistorische waarden borgt en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en de vestigingsfactoren van Groningen.

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

Bladzijde 2 van 2

Daarvoor is een verdere afstemming en integratie van erfgoed en ruimtelijke ordening nodig. Het gaat erom de verschillende stedelijke agenda's beter op elkaar af te stemmen en vanuit een gedeelde visie op de stad uit te werken.

Door de instelling van brede in- en externe klankbordgroepen waarin alle relevante disciplines zijn vertegenwoordigd, willen we aanvullende input voor de nota uit de samenleving en de gemeentelijke organisatie ophalen. Met deze groepen willen we de inhoud in een aantal sessies bediscussieren om uiteindelijk tot een breed gedragen conceptnota met een integrale kijk op de materie te komen. Wij nemen een terzake kundig bureau, SteenhuisMeurs, in de arm om proces en inhoud samen met ons vorm te geven.

Parallel hieraan willen we werken met een website, waar belangstellenden hun ideeën en opvattingen kwijt kunnen en kunnen reageren op bepaalde stellingen.

In de conceptfase willen we vervolgens in 5 sessies de wijken in om draagvlak te peilen en nog aanvullende suggesties op te halen. Daarna zal de nieuwe erfgoednota min of meer zijn definitieve vorm krijgen en het formele traject van inspraak en vaststelling in gaan.

Ook willen we graag met u van gedachten wisselen over de inhoud van de nieuwe erfgoednota, welke thema's u belangrijk vindt en waar moeten de komende jaren de prioriteiten gesteld worden?

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



31
GULAGE

Uitgangspunten voor een nieuwe Erfgoednota

Inleiding

De nota 'Van ethiek naar strategie' vormt sinds 1995 het kader voor het gemeentelijke erfgoed beleid. Hoewel in grote lijn nog steeds actueel, is deze nota na meer dan 20 jaar aan vernieuwing toe. Bijna alle daarin verwoorde beleidsvoornemens hebben vorm en inhoud gekregen. Daarnaast is de samenleving en de rol van de overheid sinds die tijd sterk veranderd. Onder erfgoed verstaan we inmiddels meer dan de optelsom van monumenten en archeologie. Cultuurlandschap, historische geografie, bouwhistorie en dergelijke vallen er nu ook onder. Ook de benadering van erfgoed is veranderd, naast objectgericht is deze ook gebiedsgericht geworden en van alleen maar toetsend achteraf wordt geprobeerd de cultuurhistorische waarden zo vroeg mogelijk in te brengen bij planontwikkeling. Op het gebied van onderzoek en documentatie is er sinds de nota 'Toen voor straks' (2000) op het gebied van de archeologie op nationaal niveau ook veel veranderd. Dit heeft in 2011 zijn vertaling gekregen in de nota 'Archeologie op Groninger wijze'. En tot slot is de 'Herijking van het subsidiebeleid' in 2002 geheel door de tijd ingehaald. Alle reden dus om de beleidsuitgangspunten met betrekking tot het omgaan met ons erfgoed weer eens integraal te actualiseren.

In deze nota komen achtereenvolgens aan de orde:

1. Een korte terugblik op de landelijke ontwikkelingen en
2. Een stand van zaken met betrekking tot het huidige gemeentelijke beleid in 6 punten;
3. Uitgangspunten voor de nieuwe Erfgoednota: wat is onze ambitie en wat zijn discussiepunten?
4. Proces en realisatie;
5. Planning.

1. Korte terugblik de landelijke ontwikkeling, Groningen in het bijzonder

De zorg voor het erfgoed (monumenten en archeologie) is nog een betrekkelijk jonge discipline. De eerste Monumentenwet dateert uit 1961. We kunnen het ons nu moeilijk meer voorstellen, maar na de oorlog (in mindere mate als gevolg van) stonden de Nederlandse binnensteden letterlijk en figuurlijk op instorten en monumentale panden waren voor een habbekrats te koop. Om de woningnood een halt toe te roepen was alle aandacht gericht op stadsuitbreiding. Bij de daarop volgende aanpak van de binnensteden is grootschalig gesloopt ten behoeve van verkeersdoorbraken en cityvorming. Uit de samenleving kwam hiertegen veel verzet, hetgeen de politiek niet onberoerd liet. In Groningen zien we dat het roer binnen enkele jaren radicaal omging met de Doelstellingennota uit 1972 als reactie op het structuurplan uit 1969. Saneringsprogramma's werden stopgezet en de binnenstedelijke maat deed zijn herintrede. In het kader van de stadsvernieuwing werd van rijkswege veel geld uitgetrokken om het woon- en leefklimaat in binnensteden te herstellen. De nog prille monumentenzorg lifte daar financieel op mee, met 1975 als landelijk topjaar qua aantal restauraties. In Groningen viel dat moment overigens pas 10 jaar later. Steeds duidelijker werd dat het rijk de zorg voor het erfgoed niet allemaal meer op afstand kon regelen. Enerzijds vanwege de aantallen vergunningen en de verwevenheid met de subsidiestromen en anderzijds omdat de afwegingen op het gebied van ruimtelijke ordening lokaal

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

gemaakt werden, is bij de herziening van de Monumentenwet in 1988 besloten de uitvoering van de Monumentenwet (onder voorwaarden) voor een groot deel naar de gemeenten te decentraliseren. Het monumentenbestand in Groningen bestond toen uit ca. 350 van rijkswege beschermde monumenten (RM) en ruim 100 gemeentelijke monumenten (GM). In 1991 is de Groningse Binnenstad, na een langdurig proces als een van de latere, door het rijk aangewezen als Beschermd Stadsgezicht.

2. Gemeentelijk monumentenbeleid sinds 1995

Na eerdere nota's over de restauratie van de vier grote binnenstadskerken en de gasthuizen (1972) en de restauratie van woonhuismonumenten (1982) is in 1995 de nota Van ethiek naar strategie door de raad vastgesteld. Het daarin verwoorde beleid is samengevat in 6 hoofdpunten. Om de discussie over het toekomstig erfgoedbeleid goed te kunnen voeren moeten we de stand van zaken met betrekking tot deze punten kennen. Voor zover relevant komen de beleidsuitgangspunten uit de nota 'Toen voor straks' (2000) en de Herijking van het subsidiebeleid (2002) daarbij ook aan de orde.

2.1. Vergroting van het aandachtsgebied [van binnenstad naar gemeente breed]

De aandacht voor het erfgoed was tot begin jaren '90 eigenlijk beperkt tot het binnenstedelijk gebied en gebouwen voornamelijk daterend van vóór 1850. Vanuit het rijk was een landelijke inventarisatie gestart voor gebouwen en stedenbouwkundig waardevolle structuren uit de periode 1850-1940. Deze in Groningen door de gemeente zelf uitgevoerde inventarisatie leidde in 1994/95 tot de aanwijzing van 289 nieuwe rijksmonumenten en in 2000 tot 7 Beschermd Stadsgezichten uit genoemde periode. Een en ander betekende uitbreiding van 'bemoeien' vanuit de erfgoedhoek van de binnenstad naar de vooroorlogse stad. Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' in 1996 kreeg deze bemoeien ook betrekking op het cultuurhistorisch buitengewoon waardevolle landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen, met zijn tientallen wierden, 32 archeologische rijksmonumenten en meer dan 1000 jaar oude verkaveling. Als gevolg van de 'herstructurering' is monumentenzorg zich vanaf 2000 ook met de naoorlogse stad gaan bemoeien. Dit heeft geleid tot het samenstellen van 14 naoorlogse wijkbeschrijvingen en de aanwijzing van 75 naoorlogse gemeentelijke monumenten, waarvan er inmiddels 4 van rijkswege zijn beschermd.

Ten aanzien van de archeologie is sinds 2007 wettelijk geregeld dat de kosten van archeologisch (voor)onderzoek door de verstoorder van de bodem moeten worden betaald. Naar aanleiding daarvan hebben wij in 2011 de nota 'Archeologie op Groninger Wijze' vastgesteld en de erfgoedverordening dienovereenkomstig gewijzigd. In de meeste bestemmingsplannen zit inmiddels een archeologische paragraaf waarmee de planologische bescherming van archeologische waarden nu passend geborgd is. Verder werd in deze nota ook een excessieve kostenregeling inzake archeologie geregeld, alsmede het gemeentelijk archeologisch depot. Ook werd de ambitie uitgesproken dat we de betrokkenheid en de trots van burgers inzake het Gronings archeologisch erfgoed willen vergroten door betere publieksvoorlichting.

Sinds 2012 is bovendien wettelijk geregeld dat onbeschermd cultuurhistorische waarden (zowel onder als bovengronds) in alle bestemmingsplannen gewogen moeten worden ten opzichte van andere belangen. Een en ander komt erop neer dat het werkgebied van erfgoed in korte tijd gemeente breed is geworden. Hierover bestaat op dit moment geen discussie, maar het vraagt wel de nodige capaciteit in tijden van schaarste.

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

Onder 'vergroting van het aandachtsgebied' is in de nota ook aandacht gevraagd voor het behoud van waardevolle interieurs en versterking van het historisch kleurenspectrum in de stad. Op beide terreinen is het nodige gerealiseerd, maar ligt er ook nog een opgave. Tot slot is onder dit punt voorgesteld het grote aantal verschillende monument classificaties terug te brengen en nieuwe monumentenkaarten te maken. Beide zijn gerealiseerd. Dankzij de ontwikkelingen op het gebied van automatisering zijn de monumentenkaarten inmiddels geheel digitaal en is de betrouwbaarheid van de onderliggende administratie recent aanzienlijk verbeterd.

2:2. Discussie over de wijze van restaureren [zo oud als de monumentenzorg zelf]

Met instandhouding als uitgangspunt, is de discussie over wat je wel en niet aan een monument mag veranderen bij onderhoud, herstel en functieverandering zo oud als de monumentenzorg zelf. Aan de hand van voorbeelden is in de nota uit 1995 beknopt de ontwikkeling getoond. Vervolgens is zorgvuldige instandhouding van het historisch materiaal in vorm en kleur centraal gesteld en bepaald dat wijzigingen en toevoegingen als zodanig herkenbaar moeten worden vorm gegeven. In de vorm van nuancerings op deze uitgangspunten is daarbij interpretatieruimte aangegeven. Denk daarbij aan uniciteit/zeldzaamheid/gaafheid, gebruikswaarde en de architectonische kwaliteit van de wijziging, een en ander ter beoordeling aan de ons adviserende instanties, de monumentencommissie en de RCE.

Samenvattend is gesteld dat de discussie over de wijze van restaureren het fundament onder de monumentenzorg vormt. Samen met architecten, opdrachtgevers, burgers, monumentencommissie en rijksdienst wordt deze discussie op planniveau dagelijks gevoerd. Het college van B&W neemt een besluit op basis van adviezen van haar eigen ambtenaren, de monumentencommissie, bedenkingen na ter visielegging en in het geval van rijksmonumenten in een aantal gevallen de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hoewel het proces van vergunningverlening wettelijk geheel vastligt, ook ten aanzien van gemeentelijke monumenten, bestaat er met betrekking tot de instandhoudingsopdracht enige beleidsruimte 'hoe' die inhoud te geven. Daarbij moeten we wel bedenken dat de Rijksdienst en de Monumentencommissie autonoom zijn in hun adviezen. Heel breed is die bandbreedte dus niet. Toch is het zinvol de discussie over de wijze van instand houden steeds te blijven voeren, dus ook nu in het kader van de actualisering van het erfgoedbeleid.

2:3. Integratie met andere disciplines op het vlak van de ruimtelijke ordening

In 1995 schreven we: 'Door samenwerking met andere disciplines en initiatiefnemers en door te anticiperen op ruimtelijke en functionele ontwikkelingen kan het behoud van historische waarden het best worden bevocht.' Daarom werd en wordt gestreefd naar:

- Integratie met stedenbouw, landschap, volkshuisvesting, juridische zaken, etc., kortom inbedding van de cultuurhistorische discipline in de andere gemeentelijke disciplines op het gebied van ruimtelijke ordening. Door de reorganisatie binnen de gemeenten is hier organisatorisch beter vorm aan gegeven. Eén van de vruchten hiervan is het recent vastgestelde nieuwe bestemmingplan Binnenstad. Toch is het meenemen van cultuurhistorie in de besluitvorming nog geen automatisme. Daarom verdient dit punt opnieuw aandacht in de nieuwe erfgoednota.

- Voorlichting en het beter toegankelijk maken van bestaande kennis. Door de ontwikkeling van de website met de Cultuurhistorische waarde kaart (CWK), die zowel gemeentelijk intern als via internet geraadpleegd kan worden, is heel veel informatie over cultuurhistorische waarden en hoe daarmee om te gaan voor iedereen (gemeentelijk in- en extern) beschikbaar gekomen. Verdere uitbouw van de website en de CWK is onontbeerlijk voor de toekomst, niet in de laatste plaats vanwege de introductie van de Omgevingswet in 2018. Uitbreiding van de CWK met gebiedsgerichte *waarderingen* van

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

historische stedenbouw (wijken en buurten) en het cultuurlandschap binnen de gemeentegrenzen zou moeten bijdragen aan het zorgvuldiger omgaan met die waarden.

- De dialoog met de belangenorganisaties. Dit heeft na enkele pogingen uiteindelijk geen structurele vorm gekregen, maar we weten elkaar te vinden als dat nodig is. Uit de komende consultatie met het veld zal blijken of er toch behoefte bestaat aan een structureler overleg.

- Het spanningsveld tussen schaalvergroting en de kleinschalige historisch ruimtelijke karakteristiek. Inzet en ambitie in 1995 was dat de ruimtelijk historische karakteristiek één van de criteria zou zijn bij stedenbouwkundige planvorming/toetsing. Want de geschiedenis van de plek kan een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de plek, als het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. Dit zou vorm moeten krijgen door de erfgoeddiscipline in het vroegste stadium bij het planproces te betrekken. Dit is ook voor de nieuwe erfgoednota een belangrijk punt.

2:4. Inbedding en verankering onderzoek & documentatie.

- Beleidsuitgangspunt was dat archeologisch en bouwhistorisch *onderzoek* een vanzelfsprekend en geïntegreerd onderdeel van de bouwpraktijk zouden worden. Dit is in de nota 'Toen voor straks' (2000) in 6 punten nader uitgewerkt:

a. Het zichtbaar maken van geïnventariseerde cultuurhistorische waarden op een digitale kaart, ten behoeve van het ruimtelijke ordeningsproces. De CWK is de digitale bouwsteen voor de locatiegebonden ontsluiting van informatie die de Omgevingswet van ons vraagt.

b. De keuze tussen behoud/inpassing of vernietiging van cultuurhistorische waarden in de bodem moet in collegebesluiten zichtbaar worden afgewogen tegen andere belangen.

c. Waar behoud in situ niet mogelijk is, moeten deze waarden op wetenschappelijke wijze worden onderzocht en gedocumenteerd. Hier wordt als gevolg van wetgeving inmiddels redelijk in voorzien.

d. Informatie en onderzoeksresultaten moeten breed toegankelijk worden gemaakt. Hierin wordt locatie gebonden voorzien door ontsluiting via de CWK.

e. De kosten voor onderzoek & documentatie in gemeentelijke projecten worden betaald uit de projecten en deze kosten komen in niet-gemeentelijke projecten ten minste voor de helft voor rekening van de initiatiefnemer. Door de wetgeving op het gebied van archeologie en in vervolg daarop de vaststelling van de nota 'Archeologie op Groninger Wijze' (2011) is hierin voorzien.

f. Dat er een archeologiebudget zou worden ingesteld om excessieve archeologiekosten op te kunnen vangen. In 2014 hebben wij besloten de incidentele excessieve kosten buiten het archeologiebudget om op te vangen.

Ook ten aanzien van voorgaande beleidsuitgangspunten met betrekking tot de archeologie geldt dus dat hierin in grote lijnen is voorzien en dat de uitvoering hiervan gestalte heeft gekregen in de nota 'Archeologie op Groninger Wijze' (2011).

- Bouwhistorie

Door de aanstelling van een gemeentelijke bouwhistoricus in 2000 is onderzoek en documentatie van het bovengrondse bouw-archief en de advisering aan eigenaren door middel van bouwhistorische verkenningen (ook te vinden op de CWK) inmiddels goed geïntegreerd in de gemeentelijke uitvoeringspraktijk. Wat ten aanzien van de archeologie landelijk goed geregeld is, geldt voor de bouwhistorie (het bovengrondse complement) helaas (nog) niet. Daardoor kunnen de kosten hiervan

Collegedebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

ook nog niet als vanzelfsprekend bij de initiatiefnemer (verstoorde) worden gelegd. Net als bij de archeologie zou dit wel wenselijk zijn.

- Ontsluiting archieven met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In samenwerking met de Groninger archieven en de Geschiedeniswinkel is op dit punt veel werk verzet, onder meer door de inventarisatie en ontsluiting van de collectie werktekeningen RO/EZ en taakvoorgangers. Meer dan 10.000 tekeningen zijn in dat kader bij de Groninger Archieven digitaal raadpleegbaar geworden. Vergelijkbaar hiermee worden in het kader 'Depot digitaal' op dit moment alle archeologische gegevens gedigitaliseerd. Een gedeelte hiervan wordt via de CWK ontsloten.

- De wens om jaarlijks verslag te doen van de Erfgoed-werkzaamheden heeft al snel gevolg gekregen. In 1996 zag het eerste jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en restauratie het licht. Inmiddels wordt gewerkt aan de 21e jaargang van Hervonden Stad. Dit vormt een buitengewoon belangrijke informatiebron en verantwoording van het gemeentelijke erfgoed werk. Alle informatie is bovendien locatie gebonden terug te vinden op de CWK.

2:5. De restauratieopgave: behoud en onderhoud, kanjerplan

- Na een periode met veel subsidie in de monumentenzorg werd het in 1995 tijd om de bakens te verzetten, want de markt deed in toenemende mate zijn werk en er was steeds minder budget. De restauratiecultuur ('subsidieverslaving') zou plaats moeten maken voor het vanzelfsprekend uitvoeren van onderhoud aan monumenten. De verantwoordelijkheid voor die instandhouding van monumenten (en de kosten daarvan) werd primair bij de eigenaar gelegd, ook als dit gemeentelijke diensten, instellingen en corporaties betrof. Op een enkele zich hiertegen verzettende particulier na, is deze beleidswijziging in korte tijd vrijwel geruisloos succesvol doorgevoerd.

- Daarnaast werd besloten de instandhoudings-inspanning te verschuiven naar de nieuwe monumenten uit de periode 1850 - 1940. Hieronder bevond zich een groot aantal op termijn hun functie verliezende grote gebouwen. Naast de bekende kerken waren dit nu ook, schoolgebouwen, RUG-laboratoria, pakhuizen, graansilo's, watertorens, etc. Dit betrof niet alleen een herstelopgave, maar vaak ook het vinden van een passende nieuwe bestemming. Steeds duidelijker werd dat die gebouwen dat in veel gevallen niet op eigen kracht konden. Daarom werd besloten een gemeentelijk 'Kanjersplan' te realiseren. Daarmee liep Groningen ruim voorop in de landelijke discussie over herbestemming. In 2014 is Watertoren-noord als 50e kanjer gerevitaliseerd. De vraag die nu voor ligt is of er een vervolg op het succesvolle kanjersplan moet komen, of dat de terugtrekkende overheid dit juist niet meer als haar taak ziet?

- Overeenkomstig het voornemen is er een 'beter verbeteren'-regeling geïntroduceerd ten behoeve van herstel van karakteristieke beeldkwaliteit bij niet-monumenten, is er om onderhoud te stimuleren een laagrentende lening voor gemeentelijke monumenten geïntroduceerd (vergelijkbaar met die voor rijksmonumenten) en is er met name voor complexmatige woningbouw een meerjaren onderhoudsregeling geïntroduceerd. Als uitkomst van de meer principiële discussie om de beperkte middelen in te zetten voor de instandhouding van on-rendabele monumenten (kerken, molens, orgels) ten koste van budget voor rendabele monumenten (woonhuizen) is besloten de onrendabele monumenten structureel te subsidiëren in aanvulling op een rijkssubsidiebeschikking. En tot slot is er nog een regeling voor bijzondere gevallen in het leven geroepen, voor projecten die op eigen kracht niet van de grond komen.

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

2.6. Strategischer inzet van financiële middelen

Om de nieuwe beleidslijn in 1995 te kunnen realiseren was er enerzijds extra budget nodig voor: a. de realisatie van het kanjerplan, b. stimulering van onderhoud bij monumenten en c. het herstel van karakteristieke onderdelen bij niet-monumenten. Anderzijds was toen al duidelijk dat de middelen voor monumentenzorg zowel op rijksniveau als op gemeentelijk niveau (SVF/ISV) alleen maar zouden afnemen. Om e.e.a. bij elkaar te brengen is toen een forse beleidswijziging doorgevoerd. Kort samengevat kwam die erop neer dat de mogelijkheid voor particuliere eigenaren om subsidie te vragen sterk is teruggeschoefd en besloten is de schaarsere middelen vooral projectmatig te besteden (o.a. Kanjerplan) en t.b.v. instandhouding van onrendabele monumenten (kerken, molens orgels, etc.).

Door bezuinigingen waren we in 2015 genoodzaakt de budgetten voor archeologie en monumenten te verlagen. Jaarlijks stellen wij voor het door u voor monumenten en archeologie beschikbaar gestelde budget (deze collegeperiode 2 ton bovengronds 1 ton archeologie) een bestedingsprogramma vast, dat u ter kennisneming wordt toegezonden. Evaluatie van het huidige subsidiebeleid in het kader van de nieuwe erfgoednota moet richting gaan geven aan het vervolg daarvan.

NB. Onafhankelijk van voorgaande hebben wij met ingang van 2015 structurele middelen beschikbaar gesteld voor de toename van het werk aan wettelijke taken. Dat neemt niet weg dat per saldo een bezuiniging van 2 ton heeft plaatsgevonden.

3. Uitgangspunten voor de nieuwe erfgoednota: wat is onze ambitie en wat zijn discussiepunten?

In het Coalitieakkoord 2014-2018 wordt gesteld dat kunst en cultuur essentieel zijn voor de samenleving en dat cultuurhistorie van groot belang is voor de identiteit van de stad en deze de aantrekkingskracht vergroot. En dat de ambities op dit gebied hoog moeten zijn.

Samenvattend kunnen we stellen dat het in 1995 vastgestelde monumentenbeleid veel vruchten heeft afgeworpen en de gemeentelijke werkzaamheden op het gebied van monumentenzorg en archeologie op dit moment redelijk goed 'draaien'. Dat was ook de conclusie van het onderzoek door de Erfgoedinspectie in 2011 naar het omgaan met rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten, overigens met de kanttekening dat in het ruimtelijk beleid van de gemeente onvoldoende aandacht is voor de cultuurhistorische waarden.

Het is daarom goed om de uitgangspunten van ons erfgoedbeleid weer eens breed te herijken. Erfgoed staat op de kaart. Dat de samenleving ervan geniet blijkt uit het feit dat de Open Monumenten Dag landelijk al jaren rond 1 miljoen bezoekers trekt. Het sociaal maatschappelijke belang van erfgoed is niet meer omstreden. De aantrekkingskracht van steden door hun tastbare geschiedenis is in alle macro-economische studies terug te vinden. Investeren in erfgoed loont. En dat geldt ook voor Groningen. Er is daarom geen aanleiding om het erfgoedbeleid helemaal over hoop te halen en van vooraf aan opnieuw op te bouwen, wel moet het aangepast worden aan de eisen van de tijd en is het goed om het ambitieniveau en daarbij behorende nieuwe doelen vast te stellen en andere manieren van financieren te ontwikkelen. Daarbij moet worden opgemerkt dat het werkterrein niet alleen gemeente breed geworden is, maar het inhoudelijk ook verbreed is met bouwhistorie, landschapsgeschiedenis en historische geografie en dat dit door veel mensen ook zo beleefd wordt. De veel bredere term 'erfgoed' vervangt daarom de traditionele 'monumentenzorg en archeologie'.

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

3.1 *Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK)*

Het Coalitieakkoord heeft in 2015 al zijn vertaling gekregen in structureel extra financiële middelen voor cultuurhistorie, om een nieuwe erfgoednota te maken en omdat het rijk ook op dit gebied steeds meer (wettelijke) taken bij de gemeenten neerlegt. Zo moet cultuurhistorie sinds 2012 in alle bestemmingsplannen gewogen worden ten opzichte van andere belangen en moeten de cultuurhistorische waarden per 2018 in het Omgevingsplan locatie gebonden ontsloten worden. Onze Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) is hét instrument om e.e.a. te kunnen realiseren. Waar een aantal jaren geleden nog gewerkt werd met monumentenlijsten en adresbestanden, is die informatie inmiddels allemaal geografisch ontsloten op kaart en in beelden en op de CWK te vinden. Naast monumenten en archeologie moet dit nog worden uitgebreid met landschappelijke en historisch geografische kaartlagen en naast inventarisaties ook met waarderingen daarvan. De verdere uitbouw van de CWK als informatie- en inspiratiebron voor cultuurhistorie in RO moet daarom de hoogste prioriteit krijgen, niet in de laatste plaats vanwege de verplichting deze informatie locatie gebonden te ontsluiten vanuit de komende Omgevingswet. Daarover bestaat geen discussie.

3.2 *Cultuurhistorie in RO*

Eigenlijk hebben we het in het voorgaande over de oude ambitie (die inmiddels een wettelijk kader heeft gekregen) dat de cultuurhistorie een betere verankering in de ruimtelijke ordening moet krijgen, omwille van de kwaliteit van de leefomgeving. Een belangrijk punt voor de nieuwe Erfgoednota is daarom het formuleren van een breed gedragen oplossingsrichting voor het spanningsveld dat bestaat tussen enerzijds het behoud van de historisch ruimtelijke karakteristiek en anderzijds de schaalvergroting die de ontwikkeling van de stad met zich meebrengt.

Discussiepunt is hoe we daar in de toekomst mee om willen gaan?

3.3 *Erfgoedvisie*

Daarnaast moet er een breed gedragen visie komen over wat erfgoed vandaag de dag inhoudt, hoe we willen omgaan met de beschermde monumenten in relatie tot de veranderende samenleving en andere actuele thema's, de opgave met betrekking tot duurzaamheid bijvoorbeeld. Wat zijn de kansen en bedreigingen de komende decennia? Wat willen we aan toekomstige generaties doorgeven (op verschillende schaalniveaus)? Wat en hoe mag er omwille van het praktisch functioneren aan beschermde monumenten gewijzigd worden? Hoe verhoudt zich e.e.a. tot andere gemeentelijke visies en de discussie over Next City?

Discussiepunt is hoe belangrijk vinden we cultuurhistorische waarden ten opzichte van andere belangen en wat willen we daarover vastleggen?

3.4 *Participatie*

In het Coalitieakkoord staat dat het begrip participatie waarlijk inhoud moet krijgen, door samenwerking en dat hiervoor een gedragsverandering nodig is van beide kanten, van overheid en samenleving. Wat betekent dit voor het erfgoedwerk en de houding van de erfgoedmedewerker? Wat houdt de gemeentelijke regierol in bij het werk om de cultuurhistorie door de tijd te loodsen en als inspiratiebron voor de kwaliteit van de leefomgeving te benutten? Samenwerking, de lijst van mensen en organisaties waarmee in het kader van erfgoed samen wordt gewerkt is al heel lang, hoe kunnen we die samenwerking nog uitbreiden en verbeteren? En hoe kunnen we geïnteresseerde burgers meer bij de totstandkoming van het erfgoedbeleid betrekken?

Discussiepunt: hoe zou participatie binnen het erfgoedwerk vorm en inhoud kunnen krijgen?

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

3.5 *Draagvlak*

Wie is onze doelgroep en bereiken we die wel (zowel gemeentelijk intern als extern)? Hoe kunnen we daar het beste mee communiceren? Hoe kunnen we het draagvlak voor erfgoed verbreden en hoe krijgen we anderen enthousiast om ook het belang van het behoud van erfgoed uit te dragen? Wat betekent dat voor de website, de CWK, de omgang met sociale media, open data en educatie?

Hoe gaan we verder met onze 'traditionele' wijze van uitdragen: Open Monumenten Dag (jaarlijks 10.000 - 15.000 bezoekers), jaarboek Hervonden Stad (oplage 1100), de Stadsmonumentenborden (dit jaar het 100e), tentoonstellingen (waaronder de samenwerking met het Scheepvaartmuseum t.a.v. de stadsgeschiedenis)?

Discussiepunt: bij welke voorgaande punten leggen we de prioriteit?

3.6 *Beschermingsbeleid*

Groningen heeft op dit moment 637 rijksmonumenten, 774 gemeentelijke monumenten (waarvan 215 GM-light), 32 archeologische rijksmonumenten en 22 archeologische gemeentelijke en 8 beschermde stadsgezichten. Is er aanvullend beschermingsbeleid nodig ten behoeve van de beeldkwaliteit van straatwanden buiten de binnenstad, waardevolle interieurs, oude muurreclames, uitbreiding naoorlogse architectuur en stedenbouw, cultuurlandschap, roerend erfgoed, etc.? En moeten we zoeken naar andere vormen van bescherming? Hoe willen we omgaan met de enorme hoeveelheid onbeschermd erfgoed, blijft dat vogelvrij? Hoe kunnen we erfgoed inspirerend laten zijn voor stadsontwikkeling? Discussiepunt: moet de 'straatbeeldbescherming' zoals die in de binnenstad recent tot stand is gekomen in de vorm van GM-light in de vooroorlogse wijken navolging krijgen of niet?

3.7 *Onderzoek en documentatie*

Onderzoek en documentatie vormen het fundament onder het erfgoedwerk, zonder verantwoording komt het niet voorbij het stadium van folklore. Verstoring van bouw- en bodemarchief vormt de aanleiding om onderzoek en documentatiewerk te (laten) verrichten. Zo staat het in de wet, het is zelfs verboden om zonder een dergelijke aanleiding op zoek te gaan naar archeologische zaken in de grond. Een discussie punt is of we het de moeite waard vinden om een overzicht van 25 jaar archeologisch onderzoek in de gemeente het licht te doen zien, want we weten inmiddels wel heel veel meer dan in 1995. Hetzelfde geldt voor het bouwhistorisch onderzoek in de binnenstad. Want wat is de waarde van al dat onderzoek als we het grotere verhaal daarvan niet vertellen?

Vooruitkijkend zou op basis van e.e.a. wellicht een onderzoeksagenda kunnen worden opgesteld, om lacunes in die verhalen te dichten. Om omwille van gaten in onze kennis, het onderzoek op bepaalde plaatsen te intensiveren (voor zover dat mogelijk is) en dit op andere plaatsen wellicht minder diepgaand uit te voeren. Onafhankelijk daarvan staat onze bevoegdheid (sinds 1993) om zelf op te graven ter discussie, omdat we niet meer aan de hiervoor gestelde eisen voldoen. Hoe erg is dat en hoe kunnen we de negatieve gevolgen daarvan opvangen?

3.8 *Financiën*

Macro-economisch is erfgoed een succes, maar dat betekent niet dat de overheid voor de instandhouding hiervan meer budget uittrekt, in tegendeel, we vinden dat de markt dit op moet pakken. Voor een deel lukt dat prima. Onderzoek heeft uitgewezen dat de waardeontwikkeling van als monument beschermde woonhuizen een hogere vlucht neemt dan die van gewone huizen. Voor bedrijfspanden geldt dat mede vanwege de vaak gunstige ligging dikwijls ook. Maar de wat minder courante monumenten en de onrendabele monumenten lukt het doorgaans niet om op eigen kracht te

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

overleven. Daar moet links- of rechtsom geld bij. Dikwijls zijn het organisaties zonder winstoogmerk die zich hierover ontfemen. Denk aan Vereniging Hendrick de Keyser, de Stichting Oude Groninger Kerken en het mede door ons opgerichte Groninger Monumenten Fonds. Deze organisaties doen hun best om donaties te krijgen, maar eenvoudig is dat niet en als het lukt is het nooit een structurele bijdrage. Daarmee blijven ze in de praktijk voor een deel altijd afhankelijk van subsidies van de overheid (en vanwege die macro-economische opbrengst is dat ook eigenlijk helemaal niet zo raar). Discussiepunten: willen we meer budget uittrekken voor de instandhouding en revitalisering van erfgoed dat de markt niet oppakt en vinden we dat er een vervolg op het kanjerplan moet komen?

3.9 Groninger Monumenten Fonds (GMF)

Het GMF kwam hiervoor al even ter sprake. We hebben mee aan de wieg van het GMF gestaan, om beweging te krijgen in voor de stad belangrijke projecten die de markt niet oppakt (Watertoren-noord bijvoorbeeld), of waarvan we het belangrijk vinden nog een vinger in de pap te houden (Prinsenhof). Het GMF bezit nu 12 gebouwen in stad en provincie, maar zou moeten groeien om een volwaardige en minder kwetsbare organisatie te worden. Die schaalvergroting is nog niet zo eenvoudig gebleken, want naast on-rendabel erfgoed zou die ook rendabele monumenten moeten inhouden om het vliegwiel van het GMF draaiend te houden. Maar rendabel erfgoed krijgt (ook) het GMF niet cadeau. De vraag is of we het GMF hierbij kunnen helpen? Het onderbrengen van (een deel) van het monumentale erfgoed in bezit bij de gemeente, zoals recent de Schouwburg, kan voor beide partijen een voordeel opleveren. Voor hulp bij het financieren van GMF-projecten (zie 3.8) geldt hetzelfde. Twee discussiepunten waarover in de nieuwe Erfgoednota uitspraken moeten worden gedaan.

3.10 Evaluatie

Tot slot zijn er nog een aantal zaken die we moeten evalueren, zoals: het subsidiebeleid, het functioneren van de Monumentencommissie, de excessieve kostenregeling voor de archeologie. En welke kant willen we daar vervolgens mee op, welke doelen willen we bereiken? Ook ten aanzien van kennisontwikkeling moeten er keuzes gemaakt worden: wat voor kennis moeten we in huis hebben en wat halen we van buiten?

Zonder de illusie te willen wekken dat we met deze notitie een compleet overzicht te pakken hebben, zijn de belangrijkste vragen waarop het nieuwe gemeentelijke beleid een antwoord moet geven wel gesteld. Bij dit alles moeten we niet vergeten dat ca. 60% van de tijd die aan het erfgoedwerk wordt besteed wettelijke taken betreft of daar op zijn minst zijn basis in heeft en dat dit dus gewoon moet gebeuren (monumentenbeleid, adviseren op vergunningaanvragen bij monumenten, cultuurhistorie en archeologie regelen in bestemmingsplannen, bijhouden archeologische kaart, informatieverstrekking, etc.) We kunnen hooguit discussie voeren over hoe we deze werkzaamheden uitvoeren.

4. Proces en realisatie

Het nieuwe erfgoedbeleid moet een breed gedragen onderdeel worden van een integrale kijk op de huidige en toekomstige kwaliteit van de stad en het moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en de vestigingsfactoren van Groningen.

Daarvoor is een verdere afstemming en integratie van erfgoed en ruimtelijke ordening nodig. Het gaat erom de verschillende stedelijke agenda's beter op elkaar af te stemmen en vanuit een gedeelde visie op de stad uit te werken. Consequentie hiervan is dat het nieuwe erfgoedbeleid enerzijds alleen tot

Collegebrief - Informeren over uitgangspunten nieuwe Erfgoednota

stand kan komen met inbreng vanuit andere relevante beleidsterreinen en anderzijds vanuit een breed gevoerde dialoog met de stad.

We willen dit proces laten begeleiden en de nota uiteindelijk laten schrijven door een externe partij. We zijn daarover in gesprek met SteenhuisMeurs, een gespecialiseerd bureau in cultuurhistorisch en stedenbouwkundig onderzoek ten behoeve van ruimtelijke transformaties en visievorming. Samen met een gemeentelijk interne kerngroep zullen zij het proces en de inhoud vorm geven. Daarnaast wordt er een brede interne en een brede externe klankbordgroep samengesteld waarin alle relevante disciplines zijn vertegenwoordigd. De in- en externe klankbordgroepen komen afzonderlijk tenminste drie maal bij elkaar. De eerste keer zal dat vooral in het teken staan van 'het ophalen van de bestelling', aftasten van kansen, ambities, wensen en gevoeligheden. De tweede keer zal worden gestart met een presentatie over de bevindingen, discussie over dilemma's en keuzemogelijkheden. Wat past bij Groningen, waar moet het heen? De derde keer ligt er een globaal concept waarop gereageerd kan worden en waarop aanvulling en finetuning plaats kan vinden. Parallel aan de klankbordgroepen worden 'sleutelfiguren' geïnterviewd en wordt samen met de kerngroep de nodige inhoudelijke informatie voor de nota bijeengebracht. Tussentijds worden wethouder, college en desgewenst ook de raad geïnformeerd. Vóór de officiële inspraak willen we de wijken in om doel en context van de nota uit te leggen en welke richting het opgaat. Daarnaast willen we iedereen de mogelijkheid geven om via de website ideeën en opvattingen in te brengen.

5. Planning

We willen graag snel van start. Vóór ze zomer zouden we de sessies met de klankbordgroepen willen afronden, in de zomer een concept maken en na de zomer de wijken in. In december de vaststelling van de conceptnota in het college, vervolgens officiële inspraak en definitieve vaststelling door de raad in het voorjaar van 2017.

Ingekomen stukken - Nr. 12 Reactie uitgangspunten nieuwe erfgoednota - . . .

Aan: Gemeenteraad Groningen
Van: Bewonersvereniging Het A-Kwartier

Groningen, 2 maart 2016

Betreft: Reactie op brief aan raadsleden over uitgangspunten nieuwe erfgoednota (d.d. 18-02-2016, kenmerk 5516669)

Geachte raadsleden,

Hierbij doen ik u onze reactie toekomen op de uitgangspunten van de nieuwe erfgoednota.

Bewonersvereniging het A-Kwartier acht het zeer zinvol om het erfgoedbeleid, dat dateert uit 1995, te actualiseren en ook om het aandachtsveld en -gebied uit te breiden. Er wordt (op p.6) verwezen naar de positieve beoordelingen in 2011 van de Erfgoedinspectie, maar ook genoemd dat de inspectie de kanttekening maakt dat in het ruimtelijk beleid van de gemeente onvoldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden. Dit beeld wordt door ons gedragen en wij zijn dan ook blij met een herijking van het erfgoedbeleid .

Cultuurhistorie versterkt de identiteit en het karakter van gebieden en steden en kan dan ook een belangrijk element zijn in hun aantrekkingskracht, bijdragen aan hun positieve imago en aan versterking van hun economische waarde.

Voor het overgrote deel kunnen wij ons vinden in de in de brief geschetste richting en aanpak. Wij zullen ook graag participeren in het aanstaande participatieproces. Wel pleiten wij voor meer ruimte in de doorlooptijd van dit proces, dit moet immers worden gevoed door mensen die hier in hun vrije tijd aan moeten werken en dan lijkt de planning erg krap.

Een aantal vragen en opmerkingen willen wij nu al meegeven:

- Op p.2 onderaan wordt er op gewezen dat het sinds 2012 wettelijk geregeld is dat onbeschermde cultuurhistorische waarden in alle bestemmingsplannen gewogen moeten worden ten opzichte van andere belangen. Hoe krijgt dat in Groningen vorm?

- Op p.4 wordt gewezen op het spanningsveld tussen schaalvergroting en de historische kleinschalige ruimtelijke karakteristiek. Een bestemmingsplan (alleen) lijkt niet de beste oplossing te bieden om deze spanning op te lossen. Zo is volgens het nog niet lang geleden vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad ruimte voor mogelijkheden tot schaalvergroting die niet per definitie aanwinst zijn voor het stadsbeeld en tevens leiden tot een verdichting die de leefbaarheid onder druk kan zetten, bijvoorbeeld door parkeerdruk (auto's en fietsen), verlies aan privacy en aan licht en zon voor aangrenzende panden en binnenterreinen en -tuinen. Hoe meer binnenterreinen vol worden gebouwd, hoe groter wellicht ook het brandgevaar wordt.

- Op p.8 wordt onder het kopje beschermingsbeleid voorgesteld om te bezien of het straatbeeldbeschermingsbeleid, zoals dat in de binnenstad vorm heeft gekregen in de vorm van GM-light, navolging moet krijgen in de vooroorlogse wijken. Volgens ons zou er voordat er zo'n beslissing wordt genomen eerst een evaluatie plaats moeten vinden of deze vorm van bescherming oplevert wat men wil. Een dergelijke evaluatie zou o.i. moeten worden toegevoegd. De verhouding

Ingekomen stukken - Nr. 12 Reactie uitgangspunten nieuwe erfgoednota - . . .

beschermd - niet-beschermd is o.i. nog steeds erg groot en volgens ons bescherm je straatbeelden niet door her en der een monument aan te wijzen. Dan blijven de mogelijkheden tot verstoringen nog steeds erg groot. Wellicht dat welstandsbeleid hier iets aan toe zou kunnen voegen. Welstandsbeleid wordt in de voorstellen niet genoemd, terwijl hier ook mogelijkheden in liggen (zie welstandsbeleid Amsterdam bijvoorbeeld). Wij pleiten dan ook om onderzoek te doen naar wat welstandsbeleid (nog meer) zou kunnen betekenen. Ook vragen wij ons af wat de link van het erfgoedbeleid met het handhavingsbeleid in de gemeente is.

- Op p.8 staat bij het kopje Financiën te lezen dat onderzoek heeft uitgewezen dat de waardeontwikkeling van als monument beschermde woonhuizen een hogere vlucht nemen dan die van gewone huizen. Wij zijn benieuwd op welk onderzoek dit is gebaseerd en van wanneer dit dateert. Ons is alleen het onderzoek "Monument en Rendement" in opdracht van de gemeente Arnhem bekend. Dit onderzoek is gedateerd, vaag, niet transparant, trekt oncontroleerbare conclusies en is niet representatief. Het is volgens ons onvoldoende basis om daarop te kunnen baseren dat de instandhouding van beschermde woonhuizen geheel aan de eigenaren overgelaten kan worden; zie ook de conclusies in het rapport zelf. Het zou goed kunnen dat de aanwijzing tot gemeentelijk monument (light) een negatieve invloed op de waarde van het pand zelf heeft, omdat men de monumentenstatus bij verkoop als een belemmerende, beperkende factor kan zien. Dat het pand monumentale waarde heeft, heeft op zich misschien een positieve invloed op de waarde ervan, maar de aanwijzing ervan tot een gemeentelijk monument niet. Wellicht dat vooral de omliggende panden en het gebied in zijn geheel er het meest van profiteren, niet het pand zelf.

- Tot slot is ons recent gebleken dat niet alle verleende vergunningen worden gepubliceerd. Het publiceren van verleende vergunningen is voor omwonenden van groot belang om eventueel bezwaar te kunnen maken. Wij vragen om grotere zorgvuldigheid op dit gebied.

Erop vertrouwend u hiermee van dienst te zijn.

Hoogachtend,
Namens bewonersvertegenwoordiging Het A-Kwartier



Esther Klaver
Voorzitter

Collegebrief - Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen



Onderwerp Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend
Erfgoed Groningen

Steller Claudia Versloot

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050-3678889 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 5551431
Datum 17-03-2016 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over het vaststellen van de Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen 2016 (ROEG). De ROEG bevat richtlijnen voor het behoud van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde gebouwen: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en karakteristieke panden in beschermde stadsgezichten te Groningen. De richtlijnen zijn bedoeld als leidraad voor planontwikkeling, planbeoordeling en de uitvoering van de verbouwings- of restauratiewerkzaamheden. Wanneer eigenaren van de laagrentende onderhoudslening of de 'Beter Verbeteren' subsidieregeling van de gemeente Groningen gebruik maken, zullen eveneens de richtlijnen als uitgangspunt worden gehanteerd.

Monumenten hebben cultuurhistorische waarde, maar die waarden zijn niet voor alle monumenten hetzelfde. Er zijn ook onderdelen met monumentwaarden die van minder belang zijn. Als het gaat om behoud, onderhoud of verandering verdient elk monument maatwerk bij de beoordeling van de mogelijkheden tot het doen van aanpassingen. Omdat we zuinig zijn op deze specifieke gebouwen en samenwerken met verschillende partijen in het werkveld van de monumentenzorg streven we naar een zo eenduidig mogelijke werkwijze. Hiervoor hebben we de ROEG opgesteld. De richtlijnen bieden opdrachtgever, vakman én overheid handvatten voor het toepassen van de juiste materialen en producten, technieken en werkwijzen.

De gemeente gebruikt de richtlijnen bij het vooroverleg en voor het toetsen van plannen bij een vergunningaanvraag. Naast de richtlijnen zijn andere toetsingscriteria: de redengevende omschrijving, de monumentwaarden, en de beginselen van de monumentenzorg. Daarbij spelen ouderdom van het gebouw, het materiaalgebruik, de fysische condities en de aanwezige monumentwaarden een belangrijke rol.

Deze richtlijnen zijn dus niet alleen bedoeld voor de gemeente. Het zijn zogenaamde extern werkende richtlijnen die geschreven zijn voor en met de professionals en tevens door hen kunnen worden gehanteerd bij de planontwikkeling en uitvoering van verbouwings- en/of instandhoudingswerkzaamheden.

Collegebrief - Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen

Bladzijde 2 van 2

De ROEG is voorgelegd aan diverse stakeholders, waaronder ontwikkelaars, aannemers, architecten, eigenaren, monumentenfondsen/-stichtingen en specifieke restauratiebedrijven. Door de positieve en opbouwende reacties hebben we nu een document dat breed gedragen wordt.

Onlangs heeft u een brief ontvangen, waarin we u hebben geïnformeerd over ons voornemen om een nieuwe erfgoednota uit te brengen. De ROEG is een onderdeel van het huidige erfgoedbeleid. Mocht blijken dat het nieuwe erfgoedbeleid effect heeft op dit onderdeel, dan wordt de ROEG bij de evaluatie over twee jaar herzien.

We begrijpen dat de ROEG in een ingewikkelde taal geschreven is voor de burger. Daarom gaan we per onderwerp folders maken, te beginnen met de onderwerpen waar vaak vragen over worden gesteld. Te weten: isolerende beglazing, kleurstelling gevel/schilderwerk, reinigen metselwerk en voegen, zonnepanelen/zonne-energie, isoleren van daken en scheurherstel metselwerk. Door het uitbrengen van folders over deze onderwerpen geven we in duidelijke en heldere taal informatie over de richtlijnen aan burgers. Een conceptfolder is bijgevoegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Gemeente Groningen

stad.

Ramen - isolerende beglazing

Regels voor renovatie en herstel van monumentale panden

Gaat u aan de slag?

Neem **éérst** contact op met de restauratiedeskundigen:
t. 14 050
erfgoed@groningen.nl
Twitter erfgoed050

Ramen – isolerende beglazing

Monumenten zijn belangrijk. Ze bepalen hoe de stad eruit ziet. Maar monumenten zijn ook kwetsbaar. Om daar zorgvuldig mee om te gaan zijn er regels opgesteld. Die staan in de Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen 2015 (ROEG)

In deze folder leest u wat de mogelijkheden zijn bij aanpassingen aan ramen in een monument. En u vindt een overzicht van de regels voor het aanbrengen van isolerende beglazing. Ieder pand is anders en vraagt om maatwerk. De restauratie-deskundigen van de gemeente denken met u mee. Zij beoordelen uw plannen.

Raam moet passen in de sponning

Ventileren is belangrijk

Aanpassingen onzichtbaar aan de buitenkant

Oud glas-in-lood moet blijven

Altijd vergunning nodig

Monumentale waarde

Of en welke energiebesparende maatregelen u kunt toepassen is voor elk monumentaal pand verschillend. Dat hangt af van de monumentale waarde van het pand en van de technische mogelijkheden. U kunt alleen energiebesparende maatregelen nemen die de monumentale waarde van het pand niet aantasten. Dat geldt ook voor het gebruik van isolerende beglazing (dubbel glas of gelaagd glas met isolerende eigenschappen).

Uitvoeringseisen

Als isolatie van monumenten niet goed gebeurt kan dit leiden tot schade. Daarom bekijkt een deskundige met u welke maatregelen in uw pand kunnen worden toegepast. U zoekt gezamenlijk naar passende energiebesparende oplossingen.

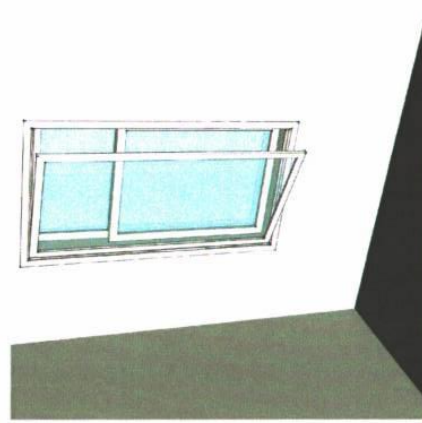
De volgende eisen gelden voor de isolatie voor ramen in monumentale panden.

Isolerende beglazing

- Oud glas en glas-in-loodramen handhaven. Glas-in-loodramen niet in de luchtsponw van dubbel glas plaatsen.
- Isolerende beglazing is toegestaan als de afmetingen van het bestaande raamhout voldoende zijn om dit op een verantwoorde manier te doen.
- Is het raamhout te licht voor isolerende beglazing? Ramen mogen alleen vervangen worden als ze geen monumentale waarde hebben. Het nieuwe raam moet wél goed passen bij het monument.
- Bij een raam met monumentale waarde is isolerende beglazing toegestaan als het past bij het uiterlijk en de detaillering van het bestaande raam. Er moet aan de buitenkant geen opvallende verandering te zien zijn. Als het interieur ook monumentale waarde heeft, geldt deze voorwaarde ook voor de binnenkant.
- De afstandsprofielen uitvoeren in kleur of met een zwarte rubberen kern in plaats van metaal.
- Geen schijnroeden (opgeplakte raamverdeling) of roedeverzwarings gebruiken.
- Het bestaande raamsysteem handhaven. Draai-kiepframes zijn meestal niet toegestaan.
- De bestaande kozijnen niet ingrijpend aanpassen of vervangen voor tochtichtingsvoorzieningen of geleidingsssystemen.

Achterzetraam

- Kies voor een achterzetraam als een raam monumentwaarden heeft of om technische redenen niet vervangen hoeft te worden. Ook is een achterzetraam een goed alternatief als isolerende beglazing niet past bij het raam. Met een achterzetraam wordt een raam aan de binnenkant bedoeld.
- Als het interieur een belangrijke monumentale waarde heeft dan is een achterzetraam niet toegestaan.
- Een achterzetraam mag deel uitmaken van een volledige achterzetwand.
- De detaillering en de onderverdeling van het achterzetraam moet passen bij het monumentale raam.
- De ruimte tussen raam en achterzetraam moet met buitenlucht geventileerd worden, op een manier die de monumentale onderdelen en hun uiterlijk niet aantast.
- Geen kierdichting gebruiken bij het aanbrengen van een achterzetraam



TIPS

Buitenglazing plaatst in de stonewerf heeft de voorkeur. Als het raamhout niet wél kan aangepast kan worden aan binnenbeglazingssysteem worden gekozen.

Het aanbrengen van isolerende beglazing is alleen zinvol als de kierdichting ook wordt aangepast. Als sterke monumentale waarde, dan mogelijk is, vervang monumentale waarde, dan kan isolerende beglazing niet gebruikt worden. Kies dan in overleg met de deskundige voor een andere oplossing.



We willen de volgende personen/instaties bedanken voor hun bijdrage aan de totstandkoming van de ROEG: Monumentencommissie gemeente Groningen, Veldman en Veltman Restauratie en decoratieschilders, Rowdy van Roggen, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, OVT Architecten, Dick Norg Smederij, Oudman Stukadoor en restauratiewerken, Remmers bouwchemie, Elferro, Groninger Monumentenfonds en Cor Buist Schilders.

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE	3
INLEIDING	5
ALGEMEEN	7
1 ALGEMENE UITVOERINGSEISEN	10
2 GRONDWERK EN FUNDERING	11
3 CONSTRUCTIEVE ONDERDELEN	13
3.1 <i>Houten kappen en balklagen</i>	14
3.2 <i>Dragend metselwerk</i>	15
3.3 <i>Beton</i>	16
3.4 <i>Ijzer en staal</i>	17
4 GEVELS	18
4.1 <i>Reiniging</i>	19
4.2 <i>Voegwerk</i>	21
4.3 <i>Reparatie, inboeten</i>	23
4.4 <i>Natuursteen</i>	24
4.5 <i>Stoepen en bordestrappen</i>	25
4.6 <i>Gevelafwerking en gevelschilderwerk</i>	26
4.7 <i>Nieuwe voorzieningen</i>	27
5 GEVELSPARINGEN	28
5.1 <i>Houten vensters en deurpartijen</i>	29
5.2 <i>Stalen vensters en deurpartijen</i>	31
5.3 <i>Kleuren</i>	32
5.4 <i>Beglazing</i>	33
6 DAKEN	34
6.1 <i>Dakbeschot</i>	35
6.2 <i>Pannen</i>	36
6.3 <i>Leien</i>	37
6.4 <i>Riet</i>	38
6.5 <i>Zink, koper en lood</i>	39
6.6 <i>Bitumen</i>	40

Collegebrief - Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen

<i>6.7 Voorzieningen in en op het dak</i>	41
<i>6.8 Bliksemafleiding</i>	43
7 STRUCTUUR	44
<i>7.1 Kelders en souterrains</i>	45
<i>7.2 Plattegrond</i>	46
<i>7.3 Trappen</i>	47
<i>7.4 Liften</i>	48
8 INTERIEURS	49
<i>8.1 Brandvoorschriften</i>	51
<i>8.2 Installaties</i>	52
9 ASBEST	53
10 ENERGIEBESPARENDE MAATREGELEN - COMFORTVERBETERING	54
<i>10.1 Vensters</i>	55
<i>10.2 Gevels</i>	56
<i>10.3 Daken</i>	58
<i>10.4 Vloeren en plafonds</i>	59
<i>10.5 Ventilatie</i>	60
<i>10.6 Zonne-energie</i>	61
BRONNEN	63

Inleiding

Groningen is een prachtige stad met een rijke historie. Monumenten zijn tastbare overblijfselen uit het verleden en dragen voor een belangrijk deel bij aan de uitstraling, de identiteit, en de kwaliteit van de stad en haar omgeving. Zij zorgen ervoor dat de historie van de stad zichtbaar is en ervaarbaar blijft. Monumenten geven een mooi overzicht van de verschillende periodes waarin ze gebouwd zijn en de veranderingen die zij hebben ondergaan. Dit noemen we ook wel de afleesbaarheid van historische gelaagdheid.

Monumenten zijn van bovengemiddeld belang door hun historische kenmerken. Daarom vindt de gemeente Groningen het belangrijk zorgvuldig om te gaan met deze categorie van haar culturele erfgoed.

Monumenten hebben cultuurhistorische waarde, maar die waarden zijn niet voor alle monumenten hetzelfde. Er zijn ook onderdelen met monumentwaarden die van minder belang zijn. Als het gaat om behoud, onderhoud of verandering verdient elk monument maatwerk bij de beoordeling van de mogelijkheden tot het doen van aanpassingen. Omdat we zuinig zijn op deze specifieke gebouwen en samenwerken met verschillende partijen in het werkveld van de monumentenzorg streven we naar een zo eenduidig mogelijke werkwijze. Hiervoor hebben we de Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen 2016 (ROEG) opgesteld.

Uitvoeringsrichtlijnen bieden opdrachtgever, vakman én overheid handvatten voor het toepassen van de juiste materialen en producten, technieken en werkwijzen. De ROEG is gebaseerd op vijf beginselen van de monumentenzorg te weten:

- behoud gaat voor vernieuwen
- de bouwgeschiedenis eerbiedigen
- toevoegingen en veranderingen zijn reversibel
- nieuwe materialen zijn compatibel
- vernieuwen met oude materialen blijft vernieuwen

De gemeente gebruikt de richtlijnen bij het vooroverleg en voor het toetsen van plannen bij een vergunningaanvraag. Naast de richtlijnen zijn andere toetsingscriteria de redengevende omschrijving, de monumentwaarden, en de eerder genoemde beginselen van de monumentenzorg. Daarbij spelen ouderdom van het gebouw, het materiaalgebruik, de fysieke condities en de aanwezige monumentwaarden spelen een belangrijke rol.

Deze richtlijnen zijn dus niet alleen bedoeld voor de gemeente. Het zijn zogenaamde extern werkende richtlijnen die ook geschreven zijn voor en met de professionals en tevens door hen kunnen worden gehanteerd bij de planontwikkeling en uitvoering van verbouwings- en/of instandhoudingswerkzaamheden.

Richtlijnen kunnen een opdrachtgever helpen bij het kiezen van een uitvoerende partij. Hij of zij kan een aannemer vragen of de vereiste kennis en ervaring aanwezig is en of deze kan werken volgens de toepasselijke uitvoeringsrichtlijn. Door in de opdracht naar de richtlijnen te verwijzen, geeft een opdrachtgever aan de uitvoerder meer duidelijkheid over welke uitvoeringskwaliteit hij wil realiseren.

Op het gebied van onderhoud en restauratie dragen deze richtlijnen bij aan het behoud van de technische en monumentale kwaliteiten van beschermde gebouwen als rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden binnen de beschermde stadsgezichten. Wanneer eigenaren van de laagrentende onderhoudslening of de 'Beter Verbeteren' subsidieregeling van de gemeente Groningen gebruik maken, zullen eveneens de richtlijnen als uitgangspunt worden gehanteerd.

Landelijk gezien heeft de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) de afgelopen jaren een aantal technische uitvoeringsrichtlijnen vastgesteld. De RCE verwijst vanaf 1 januari 2015 bij het verlenen van de subsidies naar een aantal specifiek benoemde ERM-uitvoeringsrichtlijnen. De uitvoeringsrichtlijnen kunnen worden gezien als een vorm van zelfregulering; het zijn geen wetten, maar praktische richtlijnen die voor en door de markt zijn

Collegebrief - Informeren over Richtlijnen voor het Onroerend Erfgoed Groningen

gemaakt. In de gemeentelijke richtlijnen wordt verwezen naar de ERM-uitvoeringsrichtlijnen die over het algemeen meer gedetailleerd zijn uitgewerkt.

In de monumentenzorg wordt voor een verantwoorde wijze van beheer en instandhouding een volgorde voor onderhoud en restauratie gehanteerd gebaseerd op het Charter van Venetië, de zogenaamde Restauratieladder. Vanuit de optiek van monumentale waarden geldt voor het bepalen van de onderhouds- of restauratiegraad, met ander woorden het wel of niet doen van ingrepen: hoe lager op de ladder, hoe minder wenselijk. De treden zijn:

Trede 1. Conserveren/onderhouden: (passief) conserveren, louter gericht op reinigen en/of beschermende maatregelen;

Trede 2. Repareren: actief conserveren;

Trede 3. Vernieuwing: het vervangen van het bestaande voor een nieuw vervaardigd onderdeel in een oude vorm. Vernieuwen kan door kopiëren, imiteren of verbeteren:

3a Kopiëren: vernieuwen met dezelfde detaillering en profilering, in hetzelfde materiaal en dezelfde verbindingstechniek als het origineel;

3b Imiteren: vernieuwen met dezelfde detaillering en profilering als het origineel, maar waarbij afwijkend materiaalgebruik en/of een afwijkende verbindingstechniek is toegestaan;

3c Verbeteren: vernieuwen met dezelfde profilering als het origineel, maar waarbij een afwijkende detaillering, afwijkend materiaalgebruik en/of een afwijkende verbindingstechniek is toegestaan.

Zowel uitvoeringsrichtlijnen van de ERM als de ROEG hanteren deze benadering.

Voor het lezen van de ROEG zijn de hoofdstukken thematisch ingedeeld. Elk thema is onderverdeeld in paragrafen die bestaan uit uitgangspunten, gevolgd door uitvoeringseisen, met eventueel suggesties en, indien nodig, een aanvullende toelichting en literatuur.

Groene monumenten, archeologische monumenten en vanwege de monumentenwet beschermde kunstwerken vallen buiten het bereik van deze richtlijnen.

Algemeen

De bescherming van monumenten is geregeld in de wet. Dit is de basis die bepaalt dat we monumenten moeten koesteren en bewaren. We willen oude gebouwen gebruiken want dit draagt bij aan het behoud. Het vraagt echter ook een specifieke benadering als het gaat om onderhoud en verbouw. Een zorgvuldige en grondige voorbereiding is de eerste stap. Daarbij is het belangrijk dat vooraf contact wordt opgenomen voor een vooroverleg met de gemeente. Zij is de instantie als het gaat om monumenten en vergunningverlening en denkt met u mee.

Een monument vraagt om een ambachtelijke werkwijze die past bij de uiterlijke verschijningsvorm en het materiaalgebruik. De richtlijnen beogen instructies te geven hoe in tal van situaties gewerkt dient te worden bij bouwkundige ingrepen aan monumenten. Ze zijn richtinggevend en bevatten handvatten. De richtlijnen zijn ervoor bedoeld om in onderling overleg en samenwerking belangenafwegingen te maken en te komen tot keuzes en werkwijzen die het monument ten goede komen.

Omgevingsvergunning

Voor het wijzigen van een monument is een omgevingsvergunning nodig. Het is aan te raden om een onafhankelijk restauratiedeskundige, restauratiearchitect, restauratiespecialisten, zoals restauratiestukadoors, restauratieschilders et cetera, in te schakelen bij de planvorming. Vraag ze om advies want zij hebben gespecialiseerde kennis over hun eigen vakgebied. Vergunningaanvragen worden voor advies voorgelegd aan de onafhankelijke monumentencommissie. Bij een relatief klein deel van de aanvragen voor rijksmonumenten wordt ook geadviseerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Sinds 1 januari 2012 is het in beperkte mate mogelijk om vergunningsvrij in, aan, op, of bij een monument te bouwen. De verruiming van vergunningsvrije activiteiten geldt voor zowel rijksmonumenten, beschermd stads- of dorpsgezichten als ook voor gemeentelijke monumenten. Vergunningsvrije activiteiten in een monument betreffen het wijzigingen aan interieuronderdelen zonder monumentwaarden, zoals keukeninrichtingen of badkamers die niet meer dan twintig jaar geleden zijn aangebracht.

Tevens is voor normaal onderhoud, zoals het opschuren en schilderen in dezelfde kleur, het vervangen van kapotte ruiten, het opstoppen van rieten daken of het vervangen van enkele dakpannen, geen omgevingsvergunning nodig. Omdat niet altijd helder is wat precies een vergunningsvrije activiteit is vinden wij het wenselijk dat elke vorm van instandhoudingwerkzaamheden aan een beschermd monument vooraf wordt beoordeeld door de monumentenadviseur van de gemeente.

Gaat het wel om het wijzigen van een monument dan is een omgevingsvergunning met monumentenactiviteit nodig. Onder wijzigen worden niet alleen grote ingrepen verstaan, ook voor bijvoorbeeld het schilderen in een andere kleur, het aanbrengen van dubbel glas of voor het vervangen van een kozijn of raam is een omgevingsvergunning vereist.

Voor beeldbepalende panden, gelegen binnen een beschermd stadsgezicht en zonder de status van beschermd monument, gelden geen (monumenten)vergunningseisen, alleen eventuele bijzondere bestemmingsplanbepalingen zijn van toepassing. De uitvoeringsvoorschriften gelden voor deze categorie panden alleen wanneer aan een eigenaar een laagrentende onderhoudslening van de gemeente of een subsidie in het kader van de regeling 'Beter Verbeteren' wordt toegekend.

Vrijstelling

Binnen het wettelijk kader is het uitgangspunt dat monumentwaarden leidend zijn. Echter kan het voorkomen dat aan duurzaamheidseisen moet worden voldaan. In dit geval moet gezocht worden naar alternatieve oplossingen, waarbij, tot een aanvaardbaar niveau, tegemoet wordt gekomen aan de duurzaamheidseisen en de aantasting van het monument tot een minimum beperkt blijft.

Als de monumentwaarden in het geding zijn of wanneer aanpassingen kunnen leiden tot gevolgschade dan is het mogelijk om gebruik te maken van de vrijstellingsregel. Aan een omgevingsvergunning wordt een voorschrift verbonden dat uitsluitend van toepassing is op

het betreffende onderdeel. Dit wil dus niet zeggen dat een monument niet hoeft te voldoen aan het Bouwbesluit.

Onderzoek

Op plaatsen waar relevante historische informatie verwacht kan worden is het wenselijk dat vóór de uitvoering van restauratie-, verbouw- of sloopwerkzaamheden en bodemverstoring in gebieden bouwhistorisch, bouwkundig, kleurhistorisch, interieurhistorisch, tuinhistorisch en archeologisch onderzoek en documentatiewerk wordt uitgevoerd. Het (laten) doen van dergelijke onderzoeken kan een voorwaarde zijn bij de omgevingsvergunning. De uitgangspunten van het onderzoek worden vastgelegd in een Plan van Onderzoek (PvO) nadat de diepgang ervan is bepaald. Dit PvO kan vooraf worden voorgelegd aan de monumentenadviseur van de gemeente. Op basis van het PvO kan de initiatiefnemer bij ter zake deskundige bedrijven een offerte vragen en het onderzoek laten uitvoeren. Ook kan de onderzoeker betrokken worden in het vaststellen van het PvO.

Bouwhistorisch onderzoek

Bij de voorbereiding van een ingrijpende wijziging van een monument hoort (ook) deskundig en onafhankelijk uitgevoerd bouwhistorisch onderzoek. De aanbevelingen, bevindingen en conclusies van het bouwhistorisch onderzoek kunnen vervolgens in de planvorming worden verwerkt. Op basis van bouwhistorisch onderzoek wordt de lijn van de bouw- en gebruiksgeschiedenis van het monument kenbaar en krijgt de nieuwe bestemming een gemotiveerd en te verantwoorden bestaansrecht. In overleg met de bouwhistoricus van de gemeente Groningen wordt bepaald of een onderzoek nodig is, en hoe uitgebreid dit moet zijn. Het onderzoek kan in samenwerking met de gemeente worden verricht of door een onafhankelijk deskundig bureau worden uitgevoerd. In een aantal gevallen is al een bouwhistorisch rapport beschikbaar. Het onderzoek kent doorgaans twee fasen: enerzijds onderzoek voorafgaand aan een (gedeeltelijke) ontmanteling en anderzijds onderzoek na de ontmanteling. Een dergelijk onderzoek zorgt niet alleen voor kaders voor het wel of niet doen van ingrepen maar draagt tevens bij aan kennis en inzicht in de geschiedenis van het gebouw.

Bouwkundig onderzoek

Wanneer een ingrijpende wijziging van een monument wordt voorbereid, is een deskundig en onafhankelijk bouwkundige opname van het monument onmisbaar. De gebreken van het monument en de in goede staat verkerende onderdelen (waaronder fundering, gevels, ramen/kozijnen, constructie, dak en detaillering) worden in een bouwkundig rapport benoemd en geanalyseerd en zullen in combinatie met de resultaten en uitslagen van bouwhistorisch onderzoek bijdragen aan de vervolmaking van het plan en de optimalisering van de beoogde functie.

Kleurhistorisch onderzoek

Het kleurhistorisch onderzoek omvat het onderzoek van objecten in de gebouwde omgeving, in- en op gebouwen en bouwwerken, naar de aanwezigheid van een historisch verflagenpakket en bouwmaterialen met kleur. Doel van dit onderzoek is met behulp van het verflagenpakket en aanwezige gekleurde bouwmaterialen de gekleurde geschiedenis van het desbetreffende object of gebouw vast leggen. De kennis over toegepaste kleuren draagt bij aan een beter begrip van de geschiedenis van de historische architectuur en de betekenis van de toegepaste kleur voor de oorspronkelijke architectonische beleving

Archeologisch onderzoek

Delen van het grondgebied van de gemeente Groningen zijn archeologisch waardevol. Wanneer in deze gebieden wordt gegraven in de ondergrond of wanneer een terrein wordt geëgaliseerd of opgehoogd, is het vooraf doen van onderzoek naar het 'bodemarchief' verplicht. De betreffende locaties zijn weergegeven op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Voorwaarden en regels voor de verstoring van de bodem staan in de Erfgoedverordening 2010. Voor meer informatie hierover kan contact worden opgenomen met de gemeentelijk archeoloog.

Uitgangspunten monumentenzorg

Naast het wettelijk kader zijn er in de praktijk van de monumentenzorg uitgangspunten geformuleerd die een basis vormen voor de omgang met monumenten en waaraan getoetst wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning:

- *Behoud gaat voor vernieuwen*
De historische bouwmaterialen, structuren en constructiewijzen vertegenwoordigen een belangrijke monumentale en historische waarde. Deze waarde dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd, opdat de geschiedenis en ontwikkeling van het ambachtelijke bouwen alsmede het dagelijks gebruik van een monument afleesbaar zijn. Door vervanging gaat deze afleesbaarheid voorgoed verloren.
- *Bouwhistorie eerbiedigen*
Het transformatieproces, dat een gebouw door de tijd heen ondergaat door verandering van het gebruik of functie, heeft een grote historische waarde. Een monument ontleent vaak zijn waarde aan de bouwgeschiedenis. Latere wijzigingen of toevoegingen kunnen van groot belang zijn omdat de bouwgeschiedenis van een gebouw daaraan afleesbaar is. Door reconstructie kan deze afleesbaarheid gedeeltelijk worden verstoord. In een reconstructie wordt weliswaar getracht een historisch beeld op te roepen, maar daarvoor moeten vaak historisch waardevolle onderdelen uit een latere tijdperiode wijken. In bijzondere gevallen kan reconstructie de monumentwaarden van een monument vergroten.
- *Toevoegingen en veranderingen aan monumentenzijn reversibel*
De verandering moet in beginsel een toevoeging zijn die weer ongedaan kan worden gemaakt, zonder de monumentale waarden aan te tasten.
- *Nieuwe materialen zijn compatibel*
Historische materiaaltoepassingen en/of constructiewijzen zijn niet altijd verenigbaar met de hedendaagse bouwmaterialen of constructiewijzen. Zij kunnen fysische en/of chemische reacties veroorzaken die schade toebrengen aan het monument. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.
- *Vernieuwen met oude materialen blijft vernieuwen.*
Hergebruik van historische bouwmaterialen, passend bij de bouwperiode of -fase van het gebouw en/of ruimte verdient de voorkeur.

De Richtlijnen voor het Gebouwde Erfgoed

De gemeente Groningen heeft tevens eigen uitgangspunten opgesteld om hiermee te voorzien in handvatten voor de monumentenzorg in haar gebied:

- Onderdelen of elementen mogen niet worden vervangen als herstel mogelijk is. Indien een onderdeel of element, ondanks kwaliteitsverlies, zijn functie nog vervult, is vervanging geen optie. Indien een toevoeging nodig is om een onderdeel of element naar behoren te laten functioneren is dit te prevaleren boven een volledig nieuw onderdeel of element.
- De bestaande situatie gaat voor een eventuele wijziging of aanpassing. Indien de bestaande situatie niet de oorspronkelijke of cultuurhistorisch passende situatie is, kan in overleg met de monumentenadviseur van de gemeente Groningen de oorspronkelijke situatie worden hersteld mits er geen historisch relevante onderdelen voor dit herstel worden verwijderd.
- Materialen of technieken moeten hun toepasbaarheid door attest of ervaring aantonen. Noviteiten mogen dus niet zonder meer toegepast worden in of bij een monument. In geval van twijfel kan een materiaal of techniek geweigerd worden.
- Het is mogelijk, en vaak ook wenselijk, om in een vroegtijdig stadium overleg over een plan te voeren met de monumentenadviseur van de gemeente Groningen. Dit vooroverleg kan worden aangevraagd bij het loket Bouwen en Wonen van de gemeente Groningen. Ook bestaat dan de mogelijkheid om het plan voor te leggen aan de monumentencommissie van de gemeente Groningen en/of de RCE voor een voorlopig (principe-)advies. Aan een vooroverleg kunnen geen rechten ontleend worden. Het ontwerp dient dan bij voorkeur wel een zekere mate van uitwerking te hebben. Goede foto's en tekeningen zijn een must.

1 Algemene uitvoeringseisen

Het doel van de richtlijnen is een helder kader voor de toetsing en eenduidigheid voor het uitwerken van een plan voor onderhoud of het wijzigen van een monument en de uitvoering van de werkzaamheden, te beginnen met algemene uitvoeringseisen:

- Indien tijdens de uitvoering van de vergunde werkzaamheden aan monumenten, historische onderdelen tevoorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de bouwinspecteur. Soms kan de gemeente een revisietekening of vergunning van het bouwplan eisen als aanvulling op de verleende vergunning.
- Tijdens de uitvoering van vergunningsvrije onderhoudswerkzaamheden aan monumenten kunnen historische onderdelen tevoorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was. In dit geval is de eigenaar of de aannemer verplicht dit te melden bij de bouwinspecteur. Deze beoordeelt of alsnog een vergunning vereist is.
- Alle partijen die bij de voorbereiding, planvorming, uitvoering en controle van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden zijn betrokken, dienen op de hoogte te zijn van de ROEG. Alle partijen zijn onder meer: eigenaar, architecten, opzichters, aannemers, uitvoerders, onderaannemers, toezichthouders gemeente, enz.
- De uitvoerenden bieden medewerkers van de gemeente de mogelijkheid om tijdens de werkzaamheden onderzoek uit te voeren.
- Historisch waardevolle elementen tijdens restauratie- en verbouwwerkzaamheden afdoende beschermen tegen beschadiging en diefstal.
- Een monument tijdens de uitvoering van de werkzaamheden altijd afdoende tegen weersinvloeden beschermen.
- Onderdelen die hergebruikt zullen worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen opslaan.
- Steigers zodanig plaatsen en bevestigen, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft. Steigers vastzetten in de voegen, niet in de steen. Verankerings-elementen bij demontage verwijderen en de ontstane gaten vullen met daartoe geëigende, bij het monument passende materialen. Steigers niet aan geveltoppen 'hangen'.
- Veiligheidsvoorzieningen voor onderhoudsinspectie zijn in beginsel toegestaan als de aan te brengen voorzieningen geen monumentale onderdelen aantasten en niet prominent aanwezig zijn. Is dit wel het geval, dan zijn ze alleen toegestaan als de bereikbaarheid, met bijvoorbeeld hoogwerkers, redelijkerwijs niet mogelijk is, er overleg heeft plaatsgevonden met de monumentenadviseur van de gemeente of nadat een vergunningprocedure is gevolgd.
- Hergebruik van vrijkomende historische bouwmaterialen is het uitgangspunt. Als dit niet mogelijk is dan ter plaatse opslaan zodat het bij of in het monument bewaard blijft, of afgeven aan een organisatie die zorgdraagt voor passend hergebruik.

2 Grondwerk en fundering

Uitgangspunten

- Bij grondwerk dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld is er kans dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit is afhankelijk van de grootte van het te verstoren oppervlak en de regels van het bestemmingsplan.
- Een bouwwerk mag slechts worden voorzien van een (deels) nieuwe fundering als de oorspronkelijke fundering aantoonbaar slecht en/of overbelast is. Van de oude fundering moet zo weinig mogelijk materiaal worden verwijderd.
- Heiend aangebrachte palen zijn in beginsel niet toegestaan.
- Een fundering die trillingsvrij grondverdringend wordt aangebracht is toegestaan. Voorbeelden daarvan zijn groutinjectie, schroefpalen en kessingpalen.

Uitvoeringseisen

- Bij het maken van proefsleuven kan archeologisch en/of bouwhistorisch toezicht noodzakelijk zijn.
- Bij werkzaamheden aan de fundering, in de grond of met betrekking tot een kelder, moeten voor het pand en de omliggende bebouwing de volgende gegevens worden ingediend:
 - bemalingsonderzoek naar de invloed van de tijdelijke of definitieve wijziging van de grondwaterstand;
 - funderingsbelastingsonderzoek naar de bestaande en de nieuwe situatie;
 - risicoanalyse voor heiwerkzaamheden en het slaan van damwanden;
 - risicoanalyse voor graafwerkzaamheden en een plan voor de te maken grondkeringen;
 - plan van aanpak;
 - eventueel een archeologisch rapport.
- Als een object een gemeenschappelijke bouwmuur heeft, is er een afstemming met de funderingssituatie van het belendende perceel.
- Voor de beoordeling van mogelijke schade door trillingen bij het plaatsen van nieuwe palen wordt de strengste grenswaarde uit het SBR-rapport, *Meet- en beoordelingsrichtlijn, schade aan gebouwen ten gevolge van trillingen*, deel A, oktober 2003 of recenter, gehanteerd.
- Van belang voor het behoud van de fundering is dat onvoldoende draagvermogen ervan wordt aangetoond met een funderingsberekening. De nuttige diameter van een paal bepaalt het draagvermogen, niet de mate van aantasting. Indien een aangetaste paal nog voldoende draagvermogen heeft en de fundering aan minimaal kwaliteitsniveau *beperkte bruikbaarheidsduur* voldoet is een nieuwe fundering niet nodig.
- Veel monumenten zijn 'op staal' gefundeerd en niet op palen. Het (ver)zakkingsgedrag van op staal gefundeerde panden is anders dan dat van op palen gefundeerde panden. Een pand mag daarom nooit gedeeltelijk op staal en gedeeltelijk op palen worden gefundeerd. Bij het aanbrengen van een uitbouw of een kelder is het in de meeste gevallen van belang deze onafhankelijk van het monument te funderen en middels een dilatatie los te houden van het monument.
- Van het eigen pand en omliggende panden kan het noodzakelijk zijn dat een opname rapport gemaakt wordt van de bouwkundige staat, een zogenaamde nul-situatie.
- Voor aanvang van de werkzaamheden kan het noodzakelijk zijn om een monitoringsplan te maken. Hierin wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd gaat worden schade aan een pand vroegtijdig te kunnen signaleren en daardoor zoveel mogelijk te beperken.

Suggesties

Stalen buispalen met valgewicht zijn in beginsel niet toegestaan. De aantasting van het historische metselwerk als gevolg van inkassingspleuven is dermate groot, dat voor een minder ingrijpende reguliere funderingstechniek moet worden gekozen. Buispalen kunnen wel een optie zijn als anders het verlies aan monumentwaarden groter is dan de aantasting van het historisch metselwerk, bijvoorbeeld bij funderingsherstel met een betonplaat met inkassingen in een souterrain of kelder.

Toelichting

- Het bouwbesluit heeft regels over veiligheid en hinder voor de omgeving, maar geen regels om schade aan het monument te voorkomen. Met deze regels willen we schade in de vorm van zetting en scheurvorming bij grond- en funderingswerkzaamheden voorkomen/beperken.
- Op staal gefundeerde panden kunnen extra en ongelijkmatig gaan zakken door:
 - het verlagen van de grondwaterstand door bemaling (bijvoorbeeld voor de aanleg van een kelder);
 - trillingen als gevolg van heikwerkzaamheden;
 - door toename van het gewicht van het pand (bijvoorbeeld bij het vervangen van houten vloeren door beton en door het optoppen van panden);
 - het ontgraven van grond naast de fundering, lager dan het laagste punt van de fundering.
- De bodem onder monumenten, beschermde stadsgezichten, maar ook elders, kan veel informatie verschaffen over de historie van de gemeente. Dit bodemarchief kan door werkzaamheden aan het grondwerk of de fundering worden beschadigd.
- Bij gebouwen met verschillende bouwfasen kunnen de funderingen verschillend van breedte en aanlegdiepte zijn.
- Houd bij graafwerkzaamheden rekening met milieuaspecten.

Literatuur

F. Veenman, *Archeologie op Groninger wijze*, beleidsnota Groningen, 2011.

3 Constructieve onderdelen

Uitgangspunten

Aanpassingen in een monument mogen geen wijziging of aantasting van de hoofddraagconstructie tot gevolg hebben. Uitgangspunt is herstel van de bestaande constructie. Is de bestaande constructie niet toereikend, dan is het uitgangspunt dat de noodzakelijke versterkingen of stabiliteitsvoorzieningen reversibel worden aangebracht. Overbodig geraakte constructieve onderdelen worden gehandhaafd /blijven behouden.

Uitvoeringseisen

Met een constructieberekening moet worden aangetoond dat een constructie niet toereikend is. Indien herstel geen optie is kan het constructieve element of onderdeel vervangen worden door een element of onderdeel dat past bij de constructie van het object. Mits constructief verantwoord. Deze voldoet aan de uitgangspunten monumentenzorg.

Suggesties

- Bij demontage van een constructie is de stabiliteit van het geheel gewaarborgd.
- Wanneer een stabiliteitsportaal is vereist en andere oplossingen niet mogelijk zijn, dan de aantasting van de monumentale onderdelen tot een minimum beperken. Dit in overleg met de bouwinspecteur/constructeur en restauratiedeskundige.
- Wanneer een pand een historisch waardevolle pui en/of een historisch waardevolle puibalk bevat mag een stabiliteitsportaal niet op de plek van de pui of puibalk komen. Wanneer de pui geen monumentale waarden vertegenwoordigt is deze plek juist het meest geschikt voor het aanbrengen van een stabiliteitsportaal.
- Wanneer bij een pand met een monumentale pui een portaal niet alleen vereist is vanwege de stabiliteit, maar ook voor het constructief ondervangen van de gevel, dan in overleg met de monumentenadviseur en bouwinspecteur bepalen hoe de draagvoorziening wordt aangebracht.

Literatuur

G. Berends *Historische houtconstructies in Nederland*, Arnhem, 1996.
J. Oosterhoff, e.a., 'Constructies van ijzer en beton' in: *Bouwtechniek in Nederland 1*, Delft, 1988.

3.1 Houten kappen en balklagen

Uitgangspunten

- Bij het herstellen van balken staat het behoud van zoveel mogelijk authentiek materiaal voorop.
- Kapspanten en daksporen mogen niet worden verwijderd of verzaagd.
- Het verlagen of verhogen van een historische balklaag is niet toegestaan.
- Het verwijderen van balken is niet toegestaan. Ogenscheinlijk overbodige balken blijken na jaren vaak toch een constructieve functie te hebben (gehad). Deze balken hebben tevens een cultuurhistorische c.q. bouwhistorische waarde.
- Door zwam (houtaantastende schimmel) aangetaste onderdelen mogen deels worden vervangen.

Uitvoeringseisen

- Onderdelen die zijn aangetast door insecten pas vervangen als de onderdelen onvoldoende draagvermogen hebben. Dit dient in overleg met de gemeente (monumentenzorg) te worden vastgesteld.
- Aangetaste onderdelen worden, bij vervanging, afgezaagd tot voorbij het niet aangetaste gezonde hout en daarna aangeheeld met bijvoorbeeld een schuine lip- of haaklas. Als meer dan 50% van een onderdeel is aangetast is volledig vervangen wel toegestaan.
- Het vernieuwen en aanhelen van hout gebeurt zoveel mogelijk in dezelfde houtsoort als die van de al aanwezige kapconstructie of balklagen. Het toe te passen hout heeft risicoklasse 2 en duurzaamheidsklasse 1-2 en is spintvrij. Kappen zijn meestal gemaakt van eiken of grenen, beide halen duurzaamheidsklasse 1 niet.
- Het gebruik van epoxyharsen ter vervanging van balkkoppen en dergelijke is toegestaan tot maximaal 1/5de van de overspanning tot een maximum van 1,20 meter. Met een constructieberekening dient te worden aangetoond dat de gerepareerde balk nog voldoende draagvermogen heeft.
- Staalconstructies of stalen hulpconstructies mogen niet worden toegepast. Staal heeft een andere uitzettingscoëfficiënt dan hout. Hierdoor kunnen spanningen ontstaan. Daarnaast is de toepassing daarvan een aantasting van de oorspronkelijke constructiemethode. Indien nodig zijn verstijvingen in overleg met de gemeente (monumentenzorg) en een constructeur toegestaan.

Suggesties

Zorg dat de balkkoppen in massieve muren een geventileerde oplegging hebben.

Toelichting

In heel veel gevallen kan hout met insectenaantasting gewoon behouden blijven. Hout met insectenaantasting vervangen komt alleen voor als het hout ernstig constructief verzwakt is (wat wel het geval kan zijn bij de bonte knaagkever, heel soms bij de huisboktor en vrijwel nooit bij een gewone houtwormkever). In voorkomende gevallen kan bij een beperkte aantasting met het verlagen van het vochtgehalte in het hout, het ventileren van de ruimte en/of het toepassen van een bestrijdingsmiddel worden volstaan.

Literatuur

H. Janse, 'Houten Kappen in Nederland 1000-1940' in: *Bouwtechniek in Nederland 2* (1989).

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.1.1.

Kapconstructie- Hout.

Video: *Oud Hou(d)t, houtaantasting en bestrijding op maat.*

Ontwerp Uitvoeringsrichtlijn *Bestrijding houtaantasting door insecten en zwammen in historische gebouwen (URL 5001)* versie 0.7, juni 2015.

3.2 Dragend metselwerk

Uitgangspunten

- Bij scheurvorming in metselwerk dient eerst helder te zijn wat de oorzaak is van de scheurvorming en of de scheur statisch is of dynamisch is. Daarna wordt pas overwogen of herstel noodzakelijk is en op welke wijze herstel gaat plaatsvinden.
- In het metselwerk is het behouden van de aanwezige bouwsporen met monumentwaarden essentieel.

Uitvoeringseisen

- Zettingscheuren die statisch zijn niet dichtsmieren maar inboeten zodat de muur een constructief geheel blijft vormen. De te gebruiken stenen en mortel aanpassen aan de fysische en chemische eigenschappen (hardheid, samenstelling) van de bestaande wand. Indien het inboetwerk niet is aangepast aan het bestaande metselwerk kunnen reacties optreden die schade veroorzaken. Voorts bestaat het risico dat het inboetwerk zich in de tijd 'loswerkt' doordat het te hard en te stijf is.
- Geroeste ankers niet vervangen maar ontroesten en behandelen, tenzij herstel niet mogelijk is. Bij vervangen moet een controleberekening aantonen dat een anker zodanig is gecorrodeerd dat deze zijn constructieve sterkte heeft verloren.
- Als sprake is van een kalkmortel dan alleen kalk toepassen en geen cement toevoegen. Kalk voldoet aan de NEN-EN 459-1 en toepassen van hulpstoffen om het proces van uitharden te versnellen zijn niet toegestaan. De samenstelling van een voegspecie is afhankelijk van de materiaaleigenschappen van het type metselwerk waarin de voeg wordt aangebracht, het metselmortel en de mate van blootstelling aan de omgevingscondities.

Suggesties

- In het muurwerk van met name hoge gebouwen (torens) kunnen ring- en kettingankers voorkomen om de constructieve samenhang en stabiliteit te waarborgen. Bij restauraties kunnen aanvullende verankeringen zijn ingebracht.
- Vochtproblemen kunnen ontstaan door lekkagedoorslag, opstijgend vocht, condensatie en zouten.

Toelichting

Oud metselwerk heeft een geheel eigen constructief karakter. Het is vaak poreus, zacht en elastisch en heeft een grote vochtopname en een lagere uitzettingscoëfficiënt. Beperkte zettingen kunnen gemakkelijk worden opgenomen. Lichte vervormingen zijn acceptabel, zolang het constructieve verband niet verloren gaat. Brengt men moderne starre en op stijfheid berekende constructies in, dan kan dit leiden tot problemen (zoals het toepassen van portlandcement).

Bij te grote belasting gaat de baksteen kapot omdat de maximale druksterkte is bereikt. Bij te grote vervorming gaat steen stuk omdat de uiterste rek wordt bereikt. In beide gevallen hoeft dit nog geen bezwijken van het metselwerk te betekenen, want de scheurvorming hoeft constructief gezien niet tot een instabiele situatie te leiden.

Literatuur

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland Inspectiehandboek, HFDST 1.2.1 *Gevels - Baksteen*.

Uitvoeringsrichtlijn *Historisch metselwerk* (URL 4003) versie 1.2, juni 2015.

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Voegwerk* (URL 4006), versie 2.0, 2014.

3.3 Beton

Uitvoeringseisen

- Betonreparaties uitvoeren zoals gesteld in Restauratievademecumblad 01-1, UDC 691.32 en de relevante CUR-aanbevelingen, met name CUR 118.
- De reparatiemortel aanpassen aan de betonkwaliteit, mortelsamenstelling en elasticiteitsmodule van de bestaande constructie.
- De bestaande oppervlaktestructuur, textuur en oppervlaktebehandeling kunnen een wezenlijk onderdeel zijn van de architectonische expressie.
- Het is van belang dat reparaties dezelfde afwerking(structuur) en uiterlijk krijgen als de te herstellen betonconstructie.
- Onbeschilderde betonconstructies blijven onbeschilderd. Dit geldt niet als de schone betonconstructie geen wezenlijk onderdeel is van de karakteristiek van het monument.
- Wanneer het noodzakelijk is een schoon betonconstructie te beschermen tegen vochtindringing en reguliere bouwkundige maatregelen geen oplossing bieden, dan kan het beton behandeld worden met een kleurloze minerale verf. De oppervlaktebehandeling kan plaatsvinden na overleg en met goedkeuring van de bouwinspecteur.

Suggesties

- Door het toepassen van bijvoorbeeld geprefabriceerde koolstofwapening of kunststoflagen met weefselmatten kunnen historische betonconstructies die volgens de huidige normen een te gering draagvermogen hebben, worden versterkt.
- In een vroeg stadium, wanneer de wapening en beton nog niet te zeer zijn aangetast, kan het kathodisch beschermen van het wapeningstaal verder verval voorkomen.

Toelichting

Het schilderen van beton kan in bepaalde gevallen technische onwenselijk en vanuit de onderhoudskosten ongunstig zijn.

Literatuur

Video: *Monumentenbeton*.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 44, *Beton, Onderhoud en herstel*, januari 2006.

RDMZ, info Restauratie en herstel, nr. 45, *Beton, Herstel en uitvoering*, juni 2006.

RDMZ, info Restauratie en herstel nr. 40, *Beton, Schade en analyse*, september 2004.

3.4 IJzer en staal

Uitgangspunten

- De verbindingen uitvoeren zoals oorspronkelijk.
- Laswerk is in beginsel niet toegestaan. Echter, in bepaalde gevallen kunnen door kleine stukjes in te lassen grote ijzeren delen behouden blijven.
- Bij het vervangen van onderdelen van ijzer of staal gebruikmaken van een zelfde soort materiaal, dezelfde technieken en bevestigingsmaterialen.

Uitvoeringseisen

- Constructieve ijzeren of stalen onderdelen handhaven en, indien nodig, herstellen, tenzij aantoonbaar is dat herstel niet mogelijk is. Als een onderdeel vervangen wordt moet men met een constructieve berekening aantonen dat een onderdeel of element niet meer voldoet.
- Contactcorrosie kan worden voorkomen door te zorgen dat de beide onderdelen niet met elkaar in contact komen door gebruik te maken van PVC, teflon, nylon onderleggingen en dergelijke. Ook een mogelijkheid is het aanbrengen van een isolatievernis of -verf op en rondom de contactvlakken.
- Verbindingen van historische ijzer- of staalconstructies niet lassen. Lassen is een techniek die niet voorkomt bij smeedwerk dat ouder is dan honderd jaar, dus in principe niet toepassen.
- Klinkverbindingen mogen niet afgelast of afgekit worden.
- Het behandelen van de ijzeren of stalen onderdelen kan het beste in de fabriek plaatsvinden. Daar kan het onderdeel worden schoon gestraald. Daarna kan exact bepaald worden waar gerestaureerd moet worden. Vervolgens kan het geschoopeerd en nat worden afgelakt (duplex-systeem).
- Wanneer het conserveren in het werk gebeurt, dan de roest handmatig of mechanisch verwijderen tot reinheidsgraad St3. Let op: kleurhistorisch onderzoek!

Suggesties

Bij onderdelen die vast gebout of aaneengeklonken zijn, is vaak sprake van roestvorming op die plaatsen waar water kan blijven staan. Het is aan te bevelen om de verbinding los te halen en te behandelen tegen roestvorming. Dit is juist niet wenselijk als de verbindingen nog goed zijn.

Toelichting

Er zijn honderden verschillende ijzer- en staalsoorten, afhankelijk van het koolstofgehalte en andere bijproducten in hun samenstelling. De ijzerlegeringen die in historische gebouwen voorkomen, laten zich in vier grote groepen indelen: smeedijzer, gietijzer, staal en roestvast staal. De eigenschappen van de ijzer- en staalsoorten worden bepaald door het koolstofgehalte in de ijzerlegering. Maar ook de productiewijze heeft een grote invloed op de samenstelling, de structuur en op het corrosiegedrag van ijzer en staalsoorten. Daarmee heeft elke groep zo haar eigen restauratiemethoden.

Literatuur

Nederlandse Gilde van Kunstsmiden, *Normen en beoordelingscriteria, ten behoeve van het behoud door middel van het restaureren van het smeedijzeren erfgoed*, januari 2010.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 32, *Instandhouding van smeedijzer in het exterieur*, januari 2003.
Monumentenwacht Vlaanderen vzw, *Onderhoud van ijzerwerk, herwerkte 2^{de} druk*, december 2006.

4 Gevels

Uitgangspunten

- De monumentwaarde van de gevel is belangrijk. Het credo is 'hoe belangrijker (ouderdom, authenticiteit, constructiewijze, aanwezigheid van bouwsporen, oude afwerkklagen van pleisters en verf) de gevel, des te terughoudender en voorzichtiger omgaan met de gevel'.
- De uiterlijke kwaliteiten en technische staat van een gevel zijn van groot belang voor de historische waarde en de beleving van een monument. Onzorgvuldige en ondeskundige omgang met de gevel leidt tot onherstelbare schade. Materiaaltoepassing, metselverband, stucverband, patina, textuur, vorm en uiterlijk van het voegwerk, vormen een wezenlijk bestanddeel van de historische waarde van een gevel. Behoud van de bestaande gevel is derhalve het uitgangspunt.
- Wanneer schade aan de gevel is geconstateerd, dan is een eerste vereiste: goed beschrijven/documenteren welke schade zichtbaar is. Vervolgens achterhalen wat de oorzaak van de schade is, en of vervolgschade kan optreden. Herstel is alleen noodzakelijk wanneer de waterkerende functie van de gevel in het geding is en voor behoud van de sterkte van het gebouw.
- Gevelschade op een ambachtelijke bouwkundige manier oplossen.
- Bouwsporen in een gevel handhaven en niet 'weg restaureren'.
- Hydrofoberen van gevels is niet toegestaan.

Toelichting

- Een muur die in slechte staat verkeert kan een grote historische kwaliteit hebben. De kunst is om maat te houden en niet meer te herstellen dan strikt noodzakelijk is.
- Bij scheuren is het gebruik van wikkels in lintvoegen niet toegestaan. Scheuren herstellen door uithakken en inboeten.
- De inslagen van kogelgaten van de Tweede Wereldoorlog (bouwsporen) zijn bijvoorbeeld nog in de gevels van het stadhuis zichtbaar, deze dienen behouden te blijven omdat ze iets vertellen over de geschiedenis van het pand en de stad.
- Van groot belang is het damp-open houden van historische constructies. Vocht uit het gebouw migreert in dampvorm door de niet geventileerde constructie. Historische gebouwen zijn in de regel dampdiffusietechnisch en thermisch lek. Het afsluiten van een gevel met een waterwerende laag heeft daarom vaak ernstige negatieve gevolgen. Het vochtgehalte in de constructie zal door de remming toenemen waardoor houten elementen zoals balken of kozijnen veelal een te hoge vochtconcentratie krijgen. Hierdoor kan houtrot ontstaan. Dit geldt vooral als bijvoorbeeld de kozijnen zelf met een dampdichte verf geschilderd zijn. IJzeren ankers in de gevel corroderen door een hoger vochtgehalte ook sneller. Dit kan leiden tot scheurvorming in het metselwerk.
- Hydrofobeermiddelen verwijderen. Om plaatselijk inwateren van de gevel te voorkomen is na een aantal jaren opnieuw hydrofoberen nodig. Voor effectief hydrofoberen moet een gevel homogeen van aard zijn en niet te veel zouten bevatten. Dit is bij veel monumentale gebouwen een probleem. Ook kan door hydrofoberen de zoutdruk in het metselwerk toenemen met schade aan het metselwerk tot gevolg. Tot slot is het hydrofoberen niet reversibel.

Suggesties

Alvorens tot reparatie wordt overgegaan kan een plan voor het herstellen van schade voor advies worden voorgelegd aan de gemeente (monumentenzorg).

Literatuur

TNO Bouw 94-BT-RO721, *Schade aan monumenten na hydrofoberen*, Delft, 1994.

RACM, brochure techniek, nr. 1, *Hydrofoberen van gevels*, gewijzigde 5^{de} druk juli 2007.

4.1 Reiniging

Uitgangspunten

- Reinigen van gevels is in principe niet toegestaan.
- Wanneer de verontreiniging (organisch of chemisch) schade kan veroorzaken aan de gevel of als een gevel dermate vuil is dat de architectonische expressie volledig verloren is gegaan kan reinigen tot de mogelijkheden behoren.
- Permanente en semi-permanente antigraffiti-systemen zijn in principe niet toegestaan.

Uitvoeringseisen

- Bij beschermde monumenten is voor het reinigen van gevels altijd een monumentenactiviteit bij de omgevingsvergunning vereist. Bij de reiniging wordt een gevel in fysieke en esthetische zin gewijzigd.
- Bij het reinigen van gevels mogen geen chemische producten worden gebruikt.
- Van een met graffiti bekladde monumentale gevel eerst vaststellen welk type verf is gebruikt. Vervolgens de reinigingstechniek bepalen en daarbij de schade die de reinigingsmethode kan aanrichten in ogenschouw nemen.
- Graffiti verwijderen door stralen (met toeslagmateriaal) is niet toegestaan.
- Een antigraffitilaag alleen aanbrengen na toestemming en volgens de voorwaarden van de gemeente.

Suggesties

- Een bakstenen gevel kunt u het beste reinigen met een half harde borstel (geen staal), warm water en eventueel wat gevelzeep.
- Bij graffiti-problematiek kan de gemeente adviseren voor zowel verwijderings- als beschermingsystemen.
- Een monument ondervindt de minste beschadiging als de graffiti binnen 24 uur wordt verwijderd van een, niet van een beschermlaag voorziene, gevel met gebruikmaking van de voor de verfsort en ondergrond juiste reinigingsmethode.

Toelichting

- Gevelreiniging kan tot verlies van monumentale waarde leiden. Het patina – de door de tijd aangebrachte sluier- verdwijnt, met als gevolg dat de gevel als nieuw oogt. Bij monumenten gaat het in belangrijke mate om de ervaring van ouderdom en de beleving van historie. Een tot kraakhelderheid gereinigde gevel ontkracht het historische beeld van een monument.
- De bouwkundige reden om zeer terughoudend te zijn met gevelreiniging is de aantasting van de oppervlaktelaag ('bakhuid') van de steen. Intensieve reiniging kan de gevel mechanisch of chemisch beschadigen. Dit leidt tot verhoogde porositeit. De steen gaat afzanden, verpoederen, schilferen en afbrokkelen. Metselwerk en ook vele soorten natuursteen zijn hierdoor gevoelig voor een grotere wateropname van de gevel met grote kans op vorstschade en een snellere en diepere vervuiling van de gevel. Wat voor de ene bakstenengevel een geschikte reinigingsmethode is, kan bij een andere bakstenengevel ernstige schade opleveren. Dit is ook van toepassing bij andere materialen zoals natuursteen, tegels en dergelijke. Het is derhalve onmogelijk om een uniforme reinigingsmethode aan te geven. De methode van reinigen wordt bepaald in overleg met de gemeente.
- De technische noodzaak van reinigen is meestal niet aanwezig. Een reiniging enkel om esthetische redenen is niet toegestaan.
- Een technische inspectie van de gevel waarbij de schade (onder andere zoutbelasting) wordt geïnventariseerd is nodig om te onderbouwen hoe een gevel gereinigd kan worden.

- Antigrafittlagen zijn toegestaan indien zij kleurloos (niet glanzend), dampdoorlatend en zelfopofferend zijn. Indien er sprake is van massief metselwerk mag een antigrafittlaag alleen toegepast worden indien het gebouw geen aantoonbare fysieke schade van de beschermlaag ondervindt.

Literatuur

Video: *Gracieuus verouderen, een onderzoek naar gevelreiniging.*

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 39, *Graffiti op monumenten*, april 2004.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 17, *Reinigen van gevels*, november 1999/herdruk september 2001.

4.2 Voegwerk

Uitgangspunten

- Alleen die delen van het voegwerk vervangen die slecht zijn.
- Een licht beschadigde voeg die zijn functie nog vervult is te prefereren boven een nieuwe voeg. Een voeg is slecht als deze zijn waterwerende functie niet meer vervult.
- Wanneer in het verleden voegwerk is aangebracht met een verkeerde speciesamenstelling dan is dit op zichzelf geen criterium voor het vervangen van dit voegwerk.
- Als van een gevelvlak meer dan 70 % van het voegwerk slecht is, mag het voegwerk integraal worden vervangen.
- Wanneer de aantasting onder het bovengenoemde percentage blijft, maar zeer verspreid is over de gevel, kan het voegwerk in overleg met de gemeente (monumentenadviseur) integraal vervangen worden.

Uitvoeringseisen

voegwerk verwijderen

- Voordat met de uitvoering van het restauratievoegwerk wordt begonnen, moet bepaald worden of voor de werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Hierbij wordt specifiek gelet op:
 - Omvang en mate waarin voegwerk hersteld moet worden en baksteen ingeboet of gerepareerd moet worden;
 - Voor het volledig vervangen van voegwerk en het op grote schaal inboeten van metselwerk is altijd een omgevingsvergunning nodig;
 - Voor het reinigen of aanbrengen van anti-graffiti is altijd een omgevingsvergunning nodig.
- De voeg verwijderen met gereedschap dat geen schade toebrengt aan het historisch metselwerk. Een lintvoeg eerst langs een rei met een, op lage toeren draaiende, diamantzaag tot de gewenste uithakdiepte inzagen en vervolgens met een naaldbeitel uithakken. Daarna de stootvoeg handmatig verwijderen. Bij een lintvoeg smaller dan 7 mm is alleen inzagen toegestaan. Een stootvoeg smaller dan 1,5 mm niet verwijderen.
- Het gebruik van een slijptol voor het verwijderen van voegwerk is niet toegestaan.
- Bij het uithakken van bestaand voegwerk smalle stootvoegen niet verbreden; het zogenaamde ophakken van stootvoegen is niet toegestaan.
- De start van het uithakken van voegen eerst melden bij de gemeente Groningen, zodat in overleg eerst een proefstuk ter monsterring opgezet kan worden.

nieuw voegwerk aanbrengen

- De voegmortel qua samenstelling aanpassen aan de samenstelling en hardheid van het bestaande metselwerk.
- Het nieuwe voegwerk dient in kleur, uitmonsterring en samenstelling overeen te komen met het bestaande en/of historisch juiste voegwerk. De kleur van de voegmortel dient overeen te komen met de originele kleur van de bestaande voeg. De voeg kan na het aanbrengen worden 'gesmet' (door te vervuilen) met bijvoorbeeld turfextract en houtskool.
- De start van het aanbrengen van nieuw voegwerk vooraf melden aan de bouwinspecteur van de gemeente, zodat in overleg een proefstuk ter monsterring opgezet kan worden. Om de juiste kleur te kunnen beoordelen, worden de proefstukken minimaal 10 werkdagen voor de beoordeling opgezet.

Suggesties

- Het metselwerk dusdanig bevochtigen zodat er geen wateronttrekking aan de voegspecie optreedt. Ook het afdekken van het metselwerk voorkomt het uitdrogen van vers voegwerk.
- De diepte tot waarop de oude voeg moet worden uitgekapt is afhankelijk van de voegdikte. Als richtlijn een verhouding van voegdikte staat tot voegdiepte, is als 1 : 2 aanhouden.
- Geen kalk- en trasvoegen aanbrengen in een periode waarin vorst kan optreden.

Literatuur

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Voegwerk* (URL 4006), versie 2.0, 2014.

Video: *Kijk op Kalk*

RACM, brochure *Techniek*, nr. 2, *Voegwerk*, juni 2007.

4.3 Reparatie, inboeten

Uitgangspunten

Behoud van het bestaande metselwerk! Metselwerk pas vervangen als de onderlinge samenhang en scheurvorming ervan dusdanig is dat herstel niet meer mogelijk is.

Uitvoeringseisen

- Het inboeten van metselwerk uitvoeren met bijpassende stenen, gelet op kleur, hardheid, afmeting en structuur. De fysische eigenschappen van de inboeting zijn hierbij belangrijker dan de kleur. De in te boeten stenen in hetzelfde verband verwerken als in de bestaande situatie. Hierbij de bouwsporen respecteren.
- De metselmortel aanpassen aan de samenstelling en hardheid van de bestaande mortel.
- Als bestaande beschadigde stenen verdere schade toebrengen is het toepassen van een reparatiemortel toegestaan. Beschadigde stenen die niet meer bijgewerkt kunnen worden, uithakken.
- IJzeren elementen in de gevel ontroesten en (roestende) ijzeren restanten zónder functie of decoratieve waarde verwijderen.
- Het injecteren van beschadigd metselwerk met minerale injectiemortel met terughoudendheid toepassen, aangezien de effecten van deze behandelingen op langere termijn nog niet bekend zijn.
- Het toepassen van een epoxyhars is niet toegestaan.

Suggesties

Het bestaande metselwerk en de in te brengen stenen moeten dusdanig vochtig zijn dat er geen grote vochtuitwisseling kan plaatsvinden.

Literatuur

RDMZ info Restauratie en beheer nr. 5, *Oorzaken van schade aan baksteenmetselwerk en herstel 2*, september 2001.

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Historisch metselwerk* (URL 4003), versie 1.1, 2014.

4.4 Natuursteen

Uitgangspunten

- Behoud bestaande natuurstenen onderdelen! De wijze van herstel van natuurstenen onderdelen vereist vakmanschap. Afhankelijk van verschillende factoren: soort natuursteen, bouwperiode, mate van verwerking en/of beschadiging en soort onderdeel (ornament, traprede, gevelbekleding, etc.) de afweging maken of het vervangen van onderdelen mogelijk of nodig is.
- Als schade aan natuursteen verdere schade aan het monument tot gevolg kan hebben, de steen met een daartoe geëigende reparatiemortel repareren. Hierbij mag de reparatieplek geen grotere omvang hebben dan 10 cm³.
- In het geval van ernstige schade dan wel verwerking (meer dan 10 cm³) is inboeten van een nieuw stuk natuursteen van dezelfde soort, kleur en afwerking toegestaan.
- Natuursteen pas vervangen als herstel niet mogelijk is. Bij ernstig aangetaste natuurstenen elementen waarvan het materiaalverlies door verwerking meer dan 10% is ten opzichte van het oorspronkelijke element, is vervangen door een kopie van dezelfde steensoort mogelijk.
- Ornamenten, beelden en geprofileerde elementen kunnen, indien de expressie volledig verloren is gegaan, in overleg met de gemeente, vervangen worden door een kopie in dezelfde steensoort.
- Als een natuursteensoort niet meer voorradig is kan in overleg met de gemeente een alternatieve steensoort of reparatiemethode worden gezocht.
- Consolidatie van natuurstenen onderdelen met een alternatief product is alleen toegestaan als reguliere reparatiemethoden geen oplossing bieden en de dampdichtheid van de behandelde onderdelen geen schade aan het monument kan veroorzaken. De methode alleen toepassen met toestemming van de gemeente.
- Informatie over reiniging staat in § 4.1 Reiniging.

Uitvoeringseisen

- Nieuw aan te brengen natuursteen krijgt eenzelfde afwerking als in de bestaande situatie.
- Het toepassen van steenversteigers is in beginsel niet toegestaan.
- Machinaal frijnen is verboden.
- Het toepassen van een epoxyhars is niet toegestaan.
- Het herstellen van kleine scheuren kan met een minerale (historische) injectiemortel.

Toelichting

Steenversteigers zijn irreversibel en niet te verwijderen zonder schade. Bovendien moet het product in verband met verwerking na circa acht jaar opnieuw worden aangebracht, waardoor de textuur van het natuursteen volledig verloren gaat. Een steenversteigingslaag kan ververen waardoor vocht achter de versteigingslaag kan komen. Hierdoor kan de natuursteen gaan afschilferen en met vorst ernstige schade ontstaan.

Literatuur

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Steenhouwwerk* (URL 4007), versie 1.1, 2014.

Video: *Gebeiteld*

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 28, *Natuursteen in Nederland*, januari 2002.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 29, *Verwerking van natuursteen in het exterieur*, januari 2002.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 30, *Natuursteenkeuze: de steenkeuze in de restauratiepraktijk*, maart 2002.

4.5 Stoepen en bordestappen

Uitgangspunten

- Historische stoepen of bordestappen geheel of gedeeltelijk vervangen met de toestemming van de gemeente (monumentenzorg).
- Onder stoepen wordt verstaan de geplaveide verhoging langs de straat, behorend tot het particuliere eigendom bij een gebouw, soms met palen, stangen en kettingen afgezet. Een bordestap is de afzonderlijke verhoging van een of meer stenen treden met een platform of vloertje voor de entree van een gebouw.
- Stoepen zijn veelal onafhankelijk van het huis gefundeerd en gevoelig voor verzakking, slijtage door het belopen, vorstschade, scheuren door roestend ijzerwerk en aanrijtschade door (vracht)auto's.
- Als een stoep slecht is, bij restauratie, renovatie, herstelwerk de natuurstenen elementen hergebruiken. Onderdelen pas vervangen indien zij aantoonbaar slecht zijn en herstel niet mogelijk is.
- Onderdelen van een stoep zijn veelal prima te restaureren. Vanwege het kostenaspect kiest men voor het vervangen van onderdelen. Als restauratie mogelijk is dan gaat het belang van het behoud van historisch materiaal boven het financiële belang. Er zijn subsidiemogelijkheden voor behoud en reconstructie van stoepen.

Uitvoeringseisen

- Bij een enkelvoudige breuk de treden lijmen. Nieuw te vervaardigen onderdelen krijgen eenzelfde afwerking en detaillering als in de oorspronkelijke situatie.
- De bevestiging van balusters van trapleuningen in lood aangieten.
- Aan historische (giet)ijzeren traphekken niet lassen.

Suggesties

Schakel een natuursteenrestaurateur in voor het herstel van de stoep.

Toelichting

Voor uitgesleten en gladde treden zijn verschillende oplossingen:

- Het inboeten van steen is, mits goed gedaan, zeer duurzaam. Dit is zeker het geval op plaatsen waar de steen vaak wordt belast, zoals bij een traprede.
- De traptreden voor een goede afwatering op afschot leggen.
- De treden niet behandelen met oliën en dergelijke.
- Eventueel bijschuren.
- Het toepassen van plakstrips (reversibel).
- Het toepassen van stroken vrijnslag.
- De trapleuning verplaatsen.
- De traprede vervangen (zie hierboven).

4.6 Gevelafwerking en gevelschilderwerk

Uitgangspunten

- Het kleurgebruik vormt een wezenlijk onderdeel van de uitstraling van een monument en sluit aan bij de historie en karakteristiek van het pand of object. Het toe te passen palet sluit aan bij de historie en de ontwikkeling.
- Bij gevels is ook de omgeving van belang. Een pand kan op historisch verantwoorde wijze in een bepaalde kleur worden geschilderd, maar als daardoor de stedenbouwkundige eenheid wordt verbroken is dat niet wenselijk, tenzij op stedenbouwkundig niveau de omslag wordt nagestreefd.
- In verband met historisch verantwoord schilderwerk wordt aanbevolen de keuze uitsluitend te baseren op het advies van een kleurhistorisch onderzoek van een onafhankelijk en deskundig kleuronderzoeker en van de gemeente.
- Pleisterlagen alleen op gevels aanbrengen als deze al aanwezig zijn of als dit historisch verantwoord is. Hoekbeschermers zijn niet toegestaan.
- Natuursteen en metselwerk uitsluitend schilderen als dit historisch verantwoord is.
- Het hydrofoberen van gevels is in principe niet toegestaan.
- Het polychromeren van gevelstenen en reliëfs baseren op het advies van een kleurhistorisch onderzoek. Polychromeren is alleen toegestaan, als gevelstenen en reliëfs dateren uit een tijd dat polychromeren gebruikelijk was. En er aanwijzingen zijn dat het natuursteen geschilderd is geweest.

Uitvoeringseisen

- Met een damp-open product schilderen, bij voorkeur een minerale verf, kalkverf, olievert of eventueel met een siliconenemulsieverf.
- Een gevelafwerking die in de huidige situatie niet aanwezig is, alleen aanbrengen met de toestemming en volgens de voorwaarden van de gemeente (monumentenzorg).
- De kleur en verfsoort in overleg met de gemeente (monumentenzorg) bepalen.
- Tegeltableaus handhaven en niet overschilderen of wegwerken op een wijze die schade veroorzaakt.

Suggesties

- Het schilderen van gevelstenen met olie- of siliconenemulsieverf is in sommige gevallen aan te raden, omdat verf de stenen beschermt. Het verfsysteem is damp open en zonder schade te verwijderen van de steen. Het gebruik van minerale verven op gevelstenen is niet toegestaan, omdat deze een reactie aangaan met de ondergrond en dus niet reversibel zijn.
- Schakel een deskundige (restauratie)schilder in om het juiste product en de juiste kleur te bepalen. Het laten uitvoeren van een kleurhistorisch onderzoek geeft inzicht in de kleurige afwerking van uw gevel door de jaren heen. Zie ook §5.3 Kleuren.
- Als tegeltableaus zijn beschadigd raden we aan deze te laten repareren en te laten bijkleuren door een restauratieschilder.

Literatuur

J.H.P. Heesters, *Handboek Restauratieschilderen*, februari 2000.

Video: *Met Verve*

W.F. Denslagen en A. de Vries, *Kleur op historische gebouwen, de uitwendige afwerking met pleister en verf tussen 1200 en 1940*.

4.7 Nieuwe voorzieningen

Uitgangspunten

- Voorzieningen, die een niet reversibele toevoeging zijn en waarvoor in de gevel een sparring of gat moet worden aangebracht, zoals brievenkasten en/of -bussen, bel- en intercomvoorzieningen, gevelstenen, et cetera, zijn in beginsel niet toegestaan.
- Muurventilatioorosters of muursuskasten zijn niet toegestaan.
- Voorzieningen die een reversibele toevoeging zijn, zoals lampen, camera's, losse brievenkasten, reclame-uitingen etc. mogen niet in natuurstenen onderdelen worden bevestigd.
- Buitenzonwering en rolluiken zijn in beginsel niet toegestaan.

Uitvoeringseisen

- Bij het bevestigen van voorzieningen aan de gevel geen schade aanbrengen aan het monument. Het advies is van eerdere aangebrachte gaten gebruik te maken. De voorkeur heeft, mits constructief verantwoord, het aanbrengen van een RVS lijmmanker in de lintvoeg. Het aanbrengen van een lijmmanker in de lintvoeg niet toegestaan wanneer de lintvoeg zo smal is, dat boren niet mogelijk is zonder de bakstenen aan te tasten.

5 Gevelsparingen

Uitgangspunten

- De oorspronkelijke vensters en deurpartijen zijn mede bepalend voor de verschijningsvorm van het monument. Bestaande historische vensters en deurpartijen daarom handhaven.
- Onder vensters worden alle delen gerekend die samen het venster vormen, zoals het kozijn, de ramen, de luiken, de blinden en de persiennes, met alle daarbij behorende betimmeringen, zoals waterdorpels, architraaflijsten, bekroningen en vensterbanken.
- Onder deurpartijen worden de kozijnen verstaan, alsmede de deuren, de bovenlichten en alle daarbij behorende betimmeringen zoals pilasters, basementen, kroonlijsten en aftimmerlijsten.
- Het oorspronkelijk hang- en sluitwerk behouden.
- Als in het 'nabije' verleden vensters en deurpartijen zijn vervangen in een materiaal dat historisch gezien niet toegepast had mogen worden en architectuurhistorisch als storend wordt ervaren, deze bij vernieuwen (bij voorkeur) vervangen door een historisch verantwoord materiaal.

Uitvoeringseisen

Wanneer ramen, kozijnen en deuren vervangen en/of hersteld worden, dan dienen de constructieve opbouw van het venster, de afmetingen, detaillering, de materiaalsoort en de kwaliteit van de gebruikte materialen te worden gerespecteerd.

Literatuur

K.T. Meindersma, *Achter Slot en Grendel*, bijdrage 14 van het Restauratievademecum.

5.1 Houten vensters en deurpartijen

Uitgangspunten

Bestaande houten vensters en deurpartijen zo veel mogelijk behouden.

Uitvoeringseisen

- Het volledig vervangen van vensters of deurpartijen die nog hersteld kunnen worden of nog in goede staat verkeren, is niet toegestaan. Niet het gehele element maar alleen de slechte onderdelen van een historisch venster of deurpartij vervangen. Een onderdeel is slecht als meer dan 40% is aangetast. De afmetingen en detaillering van de nieuwe onderdelen van historische vensters of deurpartijen aanpassen aan de bestaande detaillering en afmetingen en in principe uitvoeren in dezelfde houtsoort.
- Voor de keuze van het toe te passen hout van de te vernieuwen onderdelen wordt verwezen naar de URL Historisch timmerwerk.
- Voor de reparatie van historische vensters en deurpartijen oude, beproefde verbindingstechnieken (bv. pen- en gatverbinding met toognagel) toepassen. Het verlijmen van verbindingen wordt afgeraden. Een demontabele verbinding heeft als voordeel dat het voor reparatie altijd weer uit elkaar kan worden genomen.
- Reparaties van gedeelten van een historische venster- of deurpartij gebeurt door uitstukken of aanlassen. Het maken van een liplas (L-las 2-2,5 x houtzwaarte) gebeurt met een schuine liplas die afwatert en dezelfde houtsoort waaruit het venster of de deur bestaat.
- Reparatiemortels op kunststofbasis alleen gebruiken voor gaten kleiner dan 10 cm³.
- Bij het vernieuwen van een kozijn dat geen 'open borst'/V-naad heeft mag het nieuwe kozijn dit ook niet hebben.
- Het is niet toegestaan om een ventilatieopening in het raamhout aan te brengen.
- Het aanbrengen van glaslatten is niet toegestaan, als deze er van oorsprong niet waren. Mochten er ooit wel glaslatten zijn geweest, dan is het goed mogelijk dat het raamhout oorspronkelijk gelakt was.
- Openingen tussen kozijn en muur niet met kit afdichten. De naden tussen kozijn en gevel met een damp open voeg van kalkspecie afdichten. Het gebruik van kit op oude houten constructies kan de mogelijkheid tot uittreding van vocht blokkeren.
- Bij het geheel vervangen van een venster of een deurpartij blijft de diepte van de negge gelijk. Een paar centimeter verschil heeft al grote gevolgen voor het aanzien van het monument.
- Voor schilderwerk damp-open verfsystemen gebruiken.
- Het aanbrengen van een doorvalbeveiliging is een wijziging van het monument. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig.

Suggesties

Bij werkzaamheden aan vensters en deurpartijen zijn de volgende onderdelen van belang: toegepaste houtsoorten, eigenschappen van hout, oorzaken van te hoog vochtgehalte, houtverbindingen en houtaantasting, barst- en scheurvorming, hang- en sluitwerk, muuraansluitingen, detaillering, omtrekspeling en onderdorpelconstructies.

Toelichting

- Historische venster- en deurpartijen behoren tot de monumentale waarden van een pand. Het streven om deze onderdelen zoveel mogelijk aan de huidige normen te laten voldoen, mag nooit leiden tot aantasting van de monumentale waarden of integraal vervangen van de onderdelen.
- Bij wisseldorpels is bij het vooraanzicht meestal alleen de stopverfrand van het onderste raam zichtbaar. Het raamhout van het boven- en onderraam zijn precies achter elkaar geplaatst.
- Indien een kozijn vanuit monumentaal oogpunt niet is aan te passen moet naar andere oplossingen gezocht worden. De normen van de KeuringsVoorschriften voor Timmerwerk (KVT 95) gelden niet voor historische vensters en deurpartijen.

- Als de technische staat van het venster (kozijnen, ramen, deuren en luiken) zo slecht is dat het volledig vervangen moet worden, geldt als regel dat het nieuwe onderdeel overeenkomstig het oorspronkelijke wordt gemaakt. De meeste oude constructies voldoen niet aan de eisen die onder meer in de KeuringsVoorschriften voor Timmerwerken (KVT 95) worden gesteld. Er zijn gecertificeerde timmerfabrikanten die oude vensters kunnen kopiëren en die tevens voldoen aan de kwaliteitseisen. Indien toch wordt afgeweken van de huidige kwaliteitsnorm kan de fabrikant een verklaring afgeven op welke details dit is gebeurd.
- De huidige timmervoorschriften schrijven het lijmen van kozijn-, raam- en deurconstructies voor, met als gevolg dat bij reparatie of gedeeltelijke vernieuwing oude constructies ook worden verlijmd. De historische verbindingstechniek staat borg voor meer dan voldoende kwaliteit, het extra verlijmen van de onderdelen is niet noodzakelijk noch wenselijk.

Literatuur

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Timmerwerk, geveltimmerwerk – afbouw-timmerwerk – trappen* (URL 4001), versie 1.1, 2014.

RDMZ info Restauratie en beheer nr. 14, *Het conserveren en repareren van historische houten vensters en deurpartijen*, december 2004.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 7, *Instandhouding van historische houten vensters*, gewijzigde 3de druk januari 20015.

R. van Hemert, *Kozijnen ramen deuren luiken, handboek voor timmerlieden betrokken bij restauratie van monumenten*, 2009, Rotterdam.

Stichting Federatie Monumentenwacht, Nederland Inspectiehandboek HFDST 1.4 *Vensters*.

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland Inspectiehandboek HFDST 1.5 *Deuren-Poortjes-Toegangen*.

5.2 Stalen vensters en deurpartijen

Uitgangspunten

- Stalen vensters en deurpartijen alleen vervangen indien herstel niet mogelijk is.
- Behoud van dezelfde slanke profilering, indien vervanging noodzakelijk is.
- Gebruik het originele hang- en sluitwerk, zoals raamboompjes en bladscharnieren.

Uitvoeringseisen

- Als onderdelen worden aangepakt, voor de restauratie kleuronderzoek laten uitvoeren.
- Om te bepalen of herstelwerk in situ of ex situ moet worden uitgevoerd eerst overleggen met de gemeente (monumentenzorg).

Suggesties

- In geval van herstel of vervanging zijn bouwtechnische verbeteringen toegestaan mits het oorspronkelijke uiterlijk gehandhaafd blijft. Detaillering en uitvoering in overleg met de gemeente (monumentenzorg).
- Bij onderdorpels is een waterafvoer aangebracht. Deze zit vaak verstopt en veroorzaakt roestvorming. Doorprikken met een stevige breinaald biedt uitkomst.
- In het draaiende deel van een stalen profiel kan een tochtstrip worden geplakt. Verder is het gebruik van tochtprofielen niet toegestaan.

Toelichting

- Stalen vensters en deurpartijen, bestaande uit stoeltjesprofielen, zijn zeer gevoelig voor roestvorming aan onderkanten, bij de aansluitpunten aan de buitenzijde. En verder bij de contactvlakken van deuren.
- Schade aan stalen ramen en deuren doet zich vooral voor in de vorm van corrosie, kromtrekken en uitzakken. Corrosie ontstaat op plekken waar de verf is verdwenen (door slijtage of achterstallig onderhoud) of waar water langdurig in de constructie blijft staan. Door corrosie zet het ijzer uit, soms wel tot zeven keer het oorspronkelijk volume. Als gevolg hiervan komt het glas onder druk te staan en breekt. Kromtrekken van onderdelen gebeurt eigenlijk alleen tijdens het bewerken van het staal. En uitzakken of scheefzakken van de draaiende delen komt vaak door slijtage van de scharnieren. Vervorming van draaiende delen wordt voorkomen door juiste plaatsing van het glas.
- Bij breuk of weggevallen van onderdelen van een venster of deur is herstel mogelijk, door het laten namaken van profielen
- In geval van herstel of (deel)vervanging is het advies een deskundige te raadplegen.
- Herstel in het werk is alleen geschikt voor kleine reparaties. Restauratie in een werkplaats geeft in de regel de beste resultaten.
- Met het toepassen van geïsoleerde stoeltjesprofielen wordt het profiel dieper, dit kan leiden tot een aantasting van de architectuurhistorische waarde.

Literatuur

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 1.4 *Vensters*. RACM, brochure Techniek nr. 48, *Stalen ramen en deuren*, juni 2008.
Monumentenwacht Vlaanderen, Brochure *Onderhoud van stalen schrijnwerk*, 2001 Brussel.

5.3 Kleuren

Uitgangspunten

- Het kleurgebruik vormt een wezenlijk onderdeel van de uitstraling van een monument en moet derhalve aansluiten bij de historie/ontwikkeling en karakteristiek/architectuur van het pand of object.
- Oude verflagen die aanwezig zijn op of in het monument vormen een kleur- en materialenarchief. De bronwaarde van het monument komt (mede) in de verflagen en de afwerking(spakketten) tot uitdrukking.
- De keuze voor een toe te passen kleur kan worden ondersteund door een kleurhistorisch onderzoek.

Uitvoeringseisen

Voor het wijzigen van de kleuren van een gebouw is een omgevingsvergunning nodig.

Suggesties

- Wanneer een gevel in latere tijden een wezenlijke verandering heeft ondergaan is een palet dat aansluit bij de oorsprong van het pand historisch gezien onjuist. Ter illustratie: kleuren die in de 17^{de} eeuw gebruikelijk waren zijn wezensvreemd op een, van origine 17^{de}-eeuws, pand dat qua beeld en architectuur is gewijzigd in de 19^{de} eeuw.
- Oude verflagen in verband met toekomstig kleuronderzoek niet volledig verwijderen maar overschilderen, tenzij de diverse aanwezige verflagen gezamenlijk dermate dampdicht zijn dat in de aanwezige condities vochtproblemen te verwachten zijn. De verflagen voor verwijdering in een rapport laten documenteren door een deskundig kleurhistorisch onderzoeker. Voor de aanvang van het onderzoek worden de uitgangspunten in een Plan van Onderzoek vastgelegd. Hiermee is voor iedereen het doel van het onderzoek duidelijk, welk type onderzoek zal worden uitgevoerd en wat het onderzoek kan opleveren. Het is belangrijk het onderzoek ruim voor aanvang van het schilderwerk te laten uitvoeren!
- Schakel voor een verantwoorde benadering een deskundige restauratieschilder of restauratiearchitect in om het juiste product en de juiste kleur te bepalen. Zie ook §4.6 Gevelafwerking en schilderwerk.

Literatuur

J.H.P. Heesters, *Handboek Restauratieschilderen*, februari 2000.
Uitvoeringsrichtlijn *Historisch schilderwerk* (URL 4009), versie 1.1, 2015.
Uitvoeringsrichtlijn *Kleurhistorisch onderzoek* (URL 2004) (in voorbereiding).
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 25, *Kleuronderzoek*, november 2005.

5.4 Beglazing

Uitgangspunten

- Historisch glas zoveel mogelijk handhaven.
- Historische glas-in-lood ramen behouden en beschermen.

Uitvoeringseisen

- Bij het aanbrengen van beschermende beglazing bij glas-in-lood vensters de ventilatie tussen het glas waarborgen, waarbij de afstand tussen het glas minimaal 30 mm en maximaal 60 mm bedraagt.
- De detaillering afstemmen op de plaatselijke situatie.
- Het is mogelijk gebrandschilderd glas-in-lood in een zogenaamde museale opstelling te plaatsen. Dit kan alleen in overleg met de gemeente. De beschermende beglazing dient te zijn ontspiegeld.
- Het gebruik van siliconenkit bij glas-in-lood is niet toegestaan.
- Gebruik roestvaste materialen en bevestigingsmiddelen, zoals brons, roestvaststaal of messing.
- Bij gebrandschilderd glas geen alkalische of ionogene reinigingsmiddelen gebruiken.
- Glas-in-lood panelen die uitbuiken niet in situ vlak duwen.
- Het kiezen van beschermende beglazing en een bepaald systeem is mede afhankelijk van de kwaliteit van het glas-in-lood en de vensters en de motieven voor bescherming.
- Beschermende beglazing van kunststof is niet toegestaan.
- Glas-in-lood gevat in dubbelglas is niet toegestaan.

Suggesties

- Let op: kettingankers kunnen doorlopen bij glas-in-lood ramen.
- Getrokken glas heeft de voorkeur ten opzichte van floatglas.

Toelichting

- Voor voorwaarden met betrekking tot de toepassingsmogelijkheden van isolerende beglazing zie hoofdstuk 10 *Energie besparende maatregelen*.
- Bij het aanbrengen van de, door de Wet Geluidshinder, vereiste voorzieningen tegen geluidsoverlast gelden dezelfde voorwaarden als bij het nemen van thermisch isolerende maatregelen. Zie hoofdstuk 10 *Energie besparende maatregelen*.

Literatuur

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 1.7.1 *Beglazing/Glas-in-lood*.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 41, *Bescherming van glas-in-lood*, oktober 2004.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 43, *Vensterglas*, september 2005.
Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Glaspanelen-in-lood* (URL 4002), versie 1.1., 2014.
Video: *Glashelder*.

6 Daken

Uitgangspunten

- De bestaande historische dakbedekking handhaven.
- De bestaande dakvorm handhaven.

Toelichting

De oorspronkelijke dakbedekking is vaak in samenhang met de architectonische uitdrukkingsvorm gekozen. Bestaande historische dakbedekkingen daarom handhaven. Daar waar de dakbedekking in het verleden is vervangen door een product dat historisch gezien niet toegepast had mogen worden deze bij een restauratie vervangen door een historisch verantwoord product.

Literatuur

Gemeente Groningen, *Cultuurhistorische verkenning, binnenstad Groningen*, september 2014.

6.1 Dakbeschot

Uitgangspunten

- Het bestaande dakbeschot handhaven, tenzij het asbesthoudende beplating betreft.
- Onbeschoten kappen mogen worden beschoten, uitgezonderd de kappen die hoge monumentwaarden hebben.

Uitvoeringseisen

- Als het dakbeschot aantoonbaar slecht is en vervangen moet worden, de herstellingen in hout van dezelfde soort, profilering en afmetingen uitvoeren als in de bestaande toestand, tenzij het bestaande beschot geen monumentale waarden vertegenwoordigt.
- Afdichtingsmiddelen als kit en PUR-schuim zijn niet toegestaan.
- Historische kappen voldoende ventileren.
- Bij het vervangen van het dakbeschot de natuurlijke buiging (zeeg) van het dak handhaven.

Toelichting

- Voor isolatie van de kap zie § 10.3 Daken.
- In de loop van de 18^{de} eeuw kwam het toepassen van dakbeschot steeds meer in zwang. Het dakbeschot heeft, naast een stof- en stuifsnieuwwerende, ook een waterkerende functie. Bij een geïsoleerd dak neemt een waterdampdoorlatende folie zoals miofol of polytex de waterkerende functie over.

Literatuur

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.2. *Pannen*.

6.2 Pannen

Uitgangspunten

- Historische en/of originele pannen handhaven.

Uitvoeringseisen

- Bij het afnemen van de pannen deze sorteren en de bruikbare exemplaren, dat wil zeggen pannen waarvan levensverwachting 10 jaar of langer is, hergebruiken.
- Eenzelfde type pan toepassen indien door technische noodzaak gedeeltelijke of gehele vervanging aan de orde is. Bij voorkeur oude (gebruikte) pannen in plaats van nieuwe pannen toepassen.
- Een platte nokvorst toepassen op een dak met Hollandse pannen. Voor een loden nokafdekking zie § 6.5 Zink, koper en lood.
- Afhankelijk van de bouwperiode van het pand is een type pan toegepast. Het oorspronkelijke type opnieuw leggen. Een ander type pan is niet toegestaan.
- De toepassing van Hollandse pannen gebeurt in samenhang met een mandragende dampdoorlatende folie. De folie bij dakdoorbrekingen en opgaand muurwerk voldoende opzetten.
- Keramische dakpannen met de, bij de pansoort behorende, hulpstukken toepassen.
- Eventueel panhaken en -klemmen in roestvast staal uitvoeren. Bij Hollandse pannen kunnen dit galvaniseerde panklemmen zijn.

Suggesties

- Het aansmeren van pannen mag alleen in geval van noodherstel of reparatie van incidentele lekkages. Voor het aansmeren van de nok en hoekkepervorsten alleen kalkspecie toepassen. Het gebruik van portlandcement is niet toegestaan.
- Het verdient de aanbeveling zowel de bestaande pannen als de nieuwe pannen bij elkaar te leggen. Bij veel materiaalverlies is het raadzaam met de overgebleven goede pannen één dakvlak te dekken.
- Indien een dak gedekt is met een niet meer verkrijgbare pan, in overleg met de gemeente (monumentenzorg) een oplossing zoeken.
- Bij werkzaamheden aan het dak is het aanbrengen klimijzers en andere veiligheidsvoorzieningen aan te raden. Door de Arbo-wetgeving zijn voor inspecties op het dak klimijzers noodzakelijk. De Monumentenwacht geeft advies over ladder- en klimhaken en eventueel toe te voegen klimluiken. Eventuele ladder- en/of klimhaken uitvoeren in roestvast staal of zogeheten monumentenbrons. De ladder- en klimhaken nooit alleen op het dakbeschoot bevestigen, maar altijd op de sporen van de dakconstructie of op een extra rib tussen twee gordingen, of met behulp van een hechthout plaat (30x30 cm) op de binnenzijde van het dakbeschoot. Zie ook Hoofdstuk 1 *Algemene uitvoeringseisen*.
- Om een onbeschooten kap regen- en sneeuwdicht te houden, de pannen aan de binnenzijde aanstrijken met een met koehaar gewapende kalkspecie.

Toelichting

Het historisch pannendak vormt een wezenlijk onderdeel van het monument en is mede daardoor van belang voor het stadsbeeld. De tendens om holle pannen tijdens de restauratie te vervangen door *opnieuw verbeterde Hollandse* of door *nieuwe 'oude' pannen* is een ongelukkige ontwikkeling. Het eenvormige strakke uiterlijk van die pannen is wezensvreemd aan het historische dak.

Literatuur

H. Mombers, *Mombers Dakpannengids*, 2000.

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.2. *Pannen*. RACM, brochure Techniek nr. 12, *Het pannendak*, 3^{de} druk april 2008

6.3 Leien

Uitgangspunten

Historische en/of originele leien handhaven.

Uitvoeringseisen

- Bij inboeten en vernieuwen van leibedekking de nieuw aan te brengen leien in kleur, afmeting en vorm, alsmede de wijze waarop het dak wordt gedekt, overeen laten komen met de bestaande en/of historisch juiste dekking.
- Leien zijn door de importeur voorzien van een recent keuringsrapport, een herkomstcertificaat en garanties. Keuring geschiedt volgens de richtlijnen van de RCE, zoals beschreven in de brochure Restauratie en Beheer nr. 13 (2009) *Het keuren van natuurstenen leien*.
- De leien uitsluitend met koper vernagelen of bevestigen met roestvaststalen leihaken type 316.
- Kunstleien of andere producten ter vervanging van natuurleien zijn niet toegestaan.
- Het beschot niet met messing en groef uitvoeren, van belang is dat een naar buiten afwaterende aansluiting ontstaat.
- Dakbeschot is kwastvrij.
- De dakleien steeds van de regen/windzijde af dekken.

Suggesties

- Als er twijfel bestaat over de kwaliteit van bestaande leien, kan ook voor oude leien een keuring uitsluitel bieden over de te verwachten levensduur.
- Bij werkzaamheden aan het dak is het aanbrengen klimijzers en andere veiligheidsvoorzieningen aan te raden. Zie Hoofdstuk 1 *Algemene uitvoeringseisen* en § 6.2 Pannen voor meer informatie.
- Bij werkzaamheden aan een leiendakbedekking aandacht schenken aan kwaliteit van de lei, kleur van de lei, sorteren van de lei, wijze van dekken, vorm en afmeting van de lei, relatie dakhelling - stijghoek.

Toelichting

Leien werden van oudsher gebruikt bij belangrijke gebouwen zoals kerken, raadhuisen, waaggebouwen, landhuizen etc.

Literatuur

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.3. *Leien*. RACM, brochure Techniek, nr. 13, *Het keuren van natuurstenen leien*, gewijzigde 2^{de} druk februari 2009.
Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Historisch Leidak, Maasdekking en Rijndekking* (URL 4010), versie 1; 2014.

6.4 Riet

Uitgangspunten

Nieuwe rietbedekkingen conform bestaand vervangen.

Uitvoeringseisen

- Rietdekkerswerkzaamheden gebeuren in overeenstemming met de richtlijnen van de rietdekkersfederatie.
- Het rietdekkerswerk bij voorkeur met inlands riet uitvoeren. Bij gebruik van een andere rietsoort eerst overleggen met de gemeente (monumentenzorg).
- Van het riet een certificaat van herkomst overleggen vóór aanvang van de werkzaamheden.
- Het rietwerk met dun één jarig riet met een frisse geelachtige kleur en een sterke, harde dikwandige stengel uitvoeren. Bij een zeer dunne spreilaag dikker en langer riet gebruiken.
- Bij het dekken van het riet spandraad nummer 6 in roestvast staal of dubbel gegalvaniseerd staaldraad gebruiken. Binddraad nummer 18 in roestvast staal/gegalvaniseerd staal is hiervoor niet toegestaan. Traditionele bindmethoden met wilgentenen zijn toegestaan.
- Bij herstelwerk aan een dakconstructie waar rondhout zit of heeft gezeten, weer rondhout toepassen. Bij killen geen zinken goten toepassen. Het riet doordekken in de killen.
- Rietvorsten in een gewapende kalkspecie leggen. De wijze van nokafwerking in materiaal, vorm en kleur komt overeen met de oorspronkelijke en/of historisch juiste nokafwerking.
- Bij boerderijen blijven de onderste 3 á 4 lagen dakpannen, indien aanwezig, behouden.
- Geen directe verharding naast gevels aanbrengen indien het riet geen beëindiging heeft met dakpannen en een goot. Dit in verband met het opspatten van water en de vervolgschade aan de gevels.

Suggesties

Bij de vakfederatie rietdekkers kunt u terecht voor alle vragen over riet.

Toelichting

Tot in de late middeleeuwen was riet het algemeen toegepaste dakbedekking. Door het uitvaardigen van verordeningen in met name de grote steden, verdween het rietgedekte dak uit het stadsbeeld. Rietbedekking komt met name nog voor op boerderijen en villa's.

Literatuur

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 10, *De kwaliteit van riet als dakbedekking*, gewijzigde 3^{de} druk januari 2005.

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 11, *Onderhoud van rieten daken*, 4^{de} druk januari 2005.

Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.1. *Riet & Stro*. Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Riet* (URL 4004), versie 1.0, 2014.

6.5 Zink, koper en lood

Uitgangspunten

Koper, lood en zink bij restauraties op dezelfde wijze toepassen als in de bestaande (historische) situatie met gebruikmaking van traditionele bevestigingsmethoden.

Uitvoeringseisen

- Het toe te passen zink is minimaal Zink 16 (1,1 mm) en koper minimaal 0,8 mm. Lood aanbrengen volgens de richtlijnen van Stichting Bouwlood (SIBL). Op loden nokken minimaal 25 ponds lood toepassen.
- Een platte kraal mag niet vervangen door een ronde kraal.
- Koper en zink niet felsen maar zetten.
- Metaalwerk mag niet worden gelijmd.
- Bij het solderen van koper van koper- of zilverhoudend tinsoldeer gebruik maken.
- Bij vervanging van goten en hemelwaterafvoeren hetzelfde materiaal toepassen als is aangetroffen, met uitzondering van kunststof dat bij vervanging niet is toegestaan.
- Het dilateren van goten gebeurt bij voorkeur door middel van een broekstuk. Als een broekstuk niet mogelijk is of wanneer een goot geen enkele monumentale waarde vertegenwoordigt, in overleg met de gemeente (monumentenzorg) een expansiestuk toepassen.

Suggesties

- Check voor aanvang van herstelwerkzaamheden onder andere het functioneren van de hemelwaterafvoer, de achter opstand van de goot, hoeveelheid hemelwaterafvoeren, etc.
- Voorkom galvanische corrosie door consequent gebruik van alle delen in hetzelfde metaal. Voor het afvoeren van water van een minder edele metaal naar een edeler metaal.
- Ondanks het beschermende patina kunnen er zink-, koper- of loodionen in het regenwater terecht komen. Een oplossing is het coaten van het metaal, dit is echter van invloed op de uiterlijke verschijningsvorm en voor onderdelen die in het zicht liggen een onwenselijke oplossing. Voor lood traditionele loodpatineerolie toepassen. Een andere oplossing is het aanbrengen van filters in het hemelwaterafvoersysteem. Overigens bevat de Nederlandse wetgeving geen bepalingen die het gebruik van zink, koper of lood verbieden. De gemeente kan op grond van de Wet milieubeheer nadere eisen stellen, dit geldt echter niet voor woonhuizen.

Toelichting

Lood en koper werden van oudsher gebruikt om daken te dekken. Het was een duurzame dakbedekking en een teken van welstand. In de loop van de 19^{de} eeuw wordt het lood vaak door het goedkopere zink vervangen.

Literatuur

RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 33, *Bladkoper op monumenten*, maart 2003.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 34, *Bladlood op monumenten*, mei 2003.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 35, *Bladzink op monumenten*, juli 2003.
Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Inspectiehandboek HFDST 2.2.4. *Metalen, 2.3 Loodaansluitingen, en 2.4 Goten & Hemelwaterafvoeren*.
Video: *Lood om oud ijzer*.

6.6 Bitumen

Uitgangspunten

Bitumen bij restauraties op dezelfde wijze toepassen als in de bestaande (historische) situatie.

Suggesties

Letten op de aansluitdetails bij het na-isoleren van daken.

Toelichting

Dit onderdeel betreft vooral de categorie jongere bouwkunst. Een bitumineuze dakbedekking met bijvoorbeeld een groene leislag of met koperdraden is van invloed op de architectonische verschijningsvorm en daarmee op de monumentwaarden van het pand.

Literatuur

P. Bot, *Vademecum historische bouwmaterialen, installaties en infrastructuur*, 2009.

6.7 Voorzieningen in en op het dak

Uitgangspunten

- Nieuwe dakkapellen, daklichten en doorbraken zijn alleen toegestaan indien van de kap geen onderdelen met monumentwaarden worden aangetast.
- Bestaande historische schoorstenen handhaven.
- De bestaande historische dakbedekking handhaven.
- De bestaande historische kapconstructie handhaven.

Uitvoeringseisen

- De voorzieningen tussen de spanten aanbrengen.
- Voorzieningen in/op het dak minimaliseren in grootte en aantal. Echter, de grootte is mede afhankelijk van de architectuur van de aangrenzende gevel. Van belang is een goede verhouding tot het dakvlak en een plaatsing niet te dicht bij de dakvoet, de nok, bij hoek- en kilkepers en de topgevels.
- In of op wolfeinden zijn voorzieningen niet toegestaan.
- Loggia's in daken zijn in principe niet toegestaan.
- Dakterrassen op het hoofdvolume zijn niet toegestaan. Een dakterras is niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf openbaar gebied.
- GSM/UMTS-installaties op monumenten is niet toegestaan.
- *Nieuwe* schoorstenen, rookgas- en ventilatiekanalen mogen geen monumentale waarden aantasten. Niet toegestaan is het doorzagen van balken of doorbreken van historische plafonds, decoratief beschilderde plafonds, stucplafonds, vloerafwerkingen, wandafwerkingen en -bekledingen voor het aanbrengen van een nieuw kanaal.
- Nieuw aan te brengen rookgas- en ventilatiekanalen zijn van onbrandbaar materiaal gemaakt.
- Bij hergebruik van een bestaand kanaal de luchtdichtheid controleren.
- Als een dakvenster noodzakelijk is, vanwege de daaronder gelegen verblijfsruimte, dan zijn de maximale afmetingen gelijk aan de minimale eisen voor daglichtoppervlakte volgens het Bouwbesluit 2012, artikel 3.78.
- Materialisatie en kleur van de voorzieningen passen bij de architectuur van het dak.

Suggesties

- Bestaande rookkanalen en schoorstenen zijn te gebruiken voor het wegwerken van moderne rookgasafvoeren, beluchtungskanalen etc.
- Een gemetselde schoorsteen verdient de voorkeur boven een andere schoorsteen.
- Op het dak indien mogelijk, historisch rookgas- en ventilatiemateriaal toepassen.
- De vormgeving van een dakkapel kan, in overleg met monumentenzorg en welstand, zowel historiserend als eigentijds zijn.
- Glazen dakpannen worden gezien als dakramen.
- Bij herbestemmingen en grote verbouwingen worden installatievoorzieningen vaak vernieuwd of geheel nieuw aangebracht. Dit kan consequenties hebben voor het historische dak, een tekening met het kapplan geeft helderheid.
- Dakvensters van geïsoleerd staal inliggend in het dakvlak in een donkere kleurstelling hebben de voorkeur.

Toelichting

Het dak en het historische dakenlandschap zijn een onlosmakelijk onderdeel van het monument en het historische stadsbeeld. Dakopbouwen en andere voorzieningen in en op het dak kunnen het silhouet van het pand en het dakenlandschap verstoren. Het is daarom van belang de oorspronkelijke kapvorm te handhaven en niet door allerlei voorzieningen te verstoren. Hoewel een voorziening vanaf openbaar gebied niet zichtbaar is kan deze wegens versterking van de dakvorm en opzet van het gebouw toch onwenselijk zijn.

Literatuur

RACM, brochure Cultuurhistorie 15, *Licht op zolder*, december 2008.

6.8 Bliksemafleiding

Uitvoeringseisen

- De gehele installatie voldoet aan de norm NEN 1017.
- Alle beugels van de bliksemafleidersinstallatie uitvoeren in koper.
- Het gebruik van gegalvaniseerde bevestigingsmiddelen zoals bouten is niet toegestaan.

Suggesties

Het is aan te raden om monumenten te beschermen tegen de gevolgen van brand en bouwkundige schade door blikseminslag.

Toelichting

Naast technische eisen worden er bij monumenten ook esthetische eisen aan installaties gesteld.

Literatuur

RCE en Vakgroep Bliksembeveiliging, *Leidraad bliksembeveiliging voor monumenten*, 2010.

7 Structuur

Uitgangspunten

- De bestaande monumentale hoofdstructuur van het pand respecteren.
- De ruimtelijkheid van een monumentaal vertrek kan een wezenlijk onderdeel zijn van de monumentaliteit. De open structuur van een monumentale ruimte respecteren en ervaarbaar houden.

Uitvoeringseisen

- (Historische) Binnenplaatsen als buitenruimtes handhaven en in beginsel niet overkappen, of met het pand samenvoegen.
- Binnenplaatsen die in het verleden overkapt zijn behouden het karakter van buitenruimte, tenzij dit karakter volledig verloren is gegaan.

Toelichting

- De historische opzet en bouwmassa van een pand zijn een wezenlijk onderdeel van de monumentale waarden. Uit de (hoofd)structuur is de historische opzet en het gebruik van een pand af te lezen, zoals onder meer bij voor- en achterhuizen.
- De waardenstelling van de bouwhistorische verkenning geeft informatie over de structuur van een pand en de waarden ervan.

Literatuur

RCE, Gids Cultuurhistorie 22, *Historische binnenplaatsen overkappen*, 2012.

7.1 Kelders en souterrains

Uitgangspunten

- De kelder of het souterrain blijft een ondergeschikte verdieping ten opzichte van de rest van het pand.
- Het uitdiepen van kelders of souterrains is uitsluitend toegestaan, wanneer het uitdiepen geen gevolgen heeft voor de aanwezige monumentwaarden. Hierbij rekening houden met de mogelijke aanwezige archeologische waarden.

Uitvoeringseisen

- Het uitdiepen van kelders of souterrains is in beginsel niet wenselijk, tenzij plaatselijk onderzoek op meerdere plekken in het pand (bijvoorbeeld door het hoogteverschil van de Hondsrug) aantoont dat de werkzaamheden niet onder de funderingsvoet plaatsvinden.
- De werkzaamheden ten behoeve van de kelder of het souterrain brengen geen aantoonbaar schaderisico voor het pand met zich mee.
- Samengestelde kelders met verschillende niveaus niet zonder meer op één niveau brengen. Wanneer de niveauverschillen een wezenlijk onderdeel zijn van de structuur van de afzonderlijke bouwdelen deze niveauverschillen handhaven.

Suggesties

- In een situatie met meerdere bouwdelen kan het tot één niveau brengen van alle of meerdere vloeren leiden tot constructieve problemen. Daarom is het advies een constructeur in te schakelen om de werkelijke constructie van het pand in beeld te brengen en de bouwkundige consequenties van de ingreep op het gehele pand inzichtelijk te maken.
- Bij kelderlekken kan het waterschap in sommige gevallen advies uitbrengen in verband met afwatering en grondwaterstanden.

7.2 Plattegrond

Uitgangspunten

De structuur van het pand blijft afleesbaar, structurerende elementen handhaven.

Uitvoeringseisen

- Rookkanalen handhaven. Dit zijn belangrijke structureerde elementen waaruit de oorspronkelijke indeling afgeleid kan worden.
- Kamer en suite-scheidingen handhaven.
- Hoofdverkeersstructuren, zoals gangen, handhaven en niet aan gebruiksruimtes toevoegen.
- Vides in verdieping-scheidende vloeren zijn niet toegestaan.
- De indeling van een pand in een voor-en achterhuis handhaven.
- De historische brandmuur, de scheiding tussen het historische woon- en bedrijfsgebouwen van een boerderij, handhaven.
- De driebeukige opzet (koestal, tasvakken en deelzijde) van de schuur bij een boerderij afleesbaar houden.

Suggesties

- Bescheiden doorbraken in muren, die een onderdeel zijn van de monumentale hoofdstructuur, zijn in beginsel niet mogelijk. Wanneer een doorbraak wordt toegestaan, dan wordt afhankelijk van de aard en situering van een doorbraak de maximale omvang bepaald. We denken dan aan een omvang van een enkele deur tot maximaal de omvang van een dubbele deur.
- Bij doorbraken in muren met hoge monumentwaarden mogen waardevolle bouwsporen niet worden aangetast.
- Als bij een muur, die voor de hoofdstructuur bepalend is en geen bouwhistorische waarde heeft, toch een doorbraak wenselijk is, dan is het uitgangspunt: de verhouding 60% dicht en 40% open. Bij een muur haaks op een winkelpui dient minimaal 2 meter van de muur te worden behouden.

7.3 Trappen

Uitgangspunten

- Trappen zijn zeer bepalende structurelementen. De bestaande verkeersstructuur met trappen handhaven tenzij deze niet aansluit bij de oorspronkelijke opzet of een monumentaal waardevol geachte verbouwing.
- Een trap met monumentwaarden handhaven.
- Het toevoegen van trappen of trappenhuizen heeft een functionele noodzaak vanwege het hedendaagse gebruik en doorbreekt geen waardevolle structuren of onderdelen.

Uitvoeringseisen

- Trappen aan de rookkanaalzijde zijn in beginsel niet toegestaan bij traditioneel opgezette woningen met een verkeerszijde (loopkant) en een rookkanaalzijde (stookkant).
- Een tussenlid, tussen een voor- en een achterhuis, met daarin een trappenhuis in die vorm handhaven.
- De afzonderlijke verkeersstructuur van voor- en achterhuis handhaven. Dit betekent dat bij samenvoeging van twee of meer monumentale panden de afzonderlijke trappenhuizen blijven bestaan.
- De historische vorm en afwerking van een trap handhaven.

Suggesties

Afhankelijk van de monumentwaarden is incidenteel een raveling in een historische balklaag mogelijk, mits de ingreep overkomelijk is. Van deze ingreep afzien wanneer een trap in een bestaande raveling of tussen de balken kan worden aangebracht. Extra ravelingen zijn niet mogelijk bij houtconstructies met een hoge monumentale en uniciteitswaarde.

Literatuur

Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Timmerwerk, geveltimmerwerk – afbouw-timmerwerk – trappen* (URL 4001), versie 1.1, 2014.



7.4 Liften

Uitgangspunten

- Liften met monumentwaarden handhaven.
- Liften zijn in beginsel niet toegestaan tenzij er geen monumentale waarden in het geding zijn.
- Een liftopbouw is niet toegestaan.

Toelichting

- Een nieuwe liftschacht is per definitie een structuraantasting. Een nieuw stijgpunt naast de bestaande verkeersstructuur zorgt veelal voor extra ingrepen. Een lift is derhalve alleen mogelijk als deze, direct of indirect, geen monumentale onderdelen doorsnijdt.
- Uit een rapport van een liftadviseur kan blijken dat een historische lift met monumentwaarden niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen. Een rapport bevat aanbevelingen over de prestaties, eco-efficiëntie(TM), toegankelijkheid, design en veiligheid. Het kan voorkomen dat voorgestelde werkzaamheden de aanwezige monumentwaarden wel aantasten.

8 Interieurs

Uitgangspunten

- Historisch waardevolle interieurs handhaven.
- Het gaat dan om onder meer de volgende onderdelen: houten vloeren, terrazzovloeren, schoorsteenmantels, betimmeringen, behangsels, pleisterwerk, interieurtextiel, tegels, verlichting, sanitair.
- Historische kleurafwerkingen handhaven.
- Bij onderhoud en restauratie de historische gelaagdheid behouden en/of aansluiten bij de stijlperiode die het meest compleet is. In het algemeen is eenheid in stijl te verkiezen boven een verscheidenheid aan afwerkingsfasen die nooit in deze samenhang te zien zijn geweest.
- Afhankelijk van de mate van gaafheid en zeldzaamheid van de afwerking kan een interieur van moderne toevoegingen worden voorzien. Bij voorkeur reversibel en zonder schade aan oude onderdelen.

Uitvoeringseisen

- Verwijder nooit het bestaande pakket van oude verflagen, tenzij daar een technische noodzaak voor is. Bij verwijdering de oude verflagen documenteren volgens de URL Kleurhistorisch onderzoek.
- Als historische sjabloonschilderingen aan het zicht zijn onttrokken door een latere verflaag kunnen deze opnieuw worden aangebracht. Dit kan door het patroon vrij te leggen, te kopiëren en aan te brengen over de bestaande verflagen. Het is niet wenselijk schilderingen opnieuw te schilderen als deze nog in het zicht zijn, ook al zijn deze verouderd, of als het gaat om overschilderde schilderingen zonder repeterend patroon. Dit soort schilderwerk kan worden behouden en hersteld.
- Een complete natuurstenen vloer nooit vervangen vanwege plaatselijke schade. Onvolkomenheden accepteren en grotere schades zoveel mogelijk met vergelijkbaar materiaal herstellen.
- Dampdichte afwerkingslagen op historische binnenwanden is niet toegestaan.
- Plavuizen vloeren in schelpen gelegd niet lijmen maar opnieuw in schelpen plaatsen.
- Historische tegels op een traditionele manier (zonder voeg) bevestigen en niet met moderne tegellijm.
- Gescheurde terrazzovloeren herstellen. Materiaalsamenstelling, de aard en omvang van de schade bepalen de reparatiemethode hiervoor. Vervanging is pas mogelijk wanneer een vloer onherstelbaar is beschadigd.

Suggesties

- Een monument is niet ontworpen om aan hoge isolatie-eisen te voldoen. De mate van isolatie aanpassen aan de technische mogelijkheden van het pand in relatie tot de monumentwaarden.
- Verwarm niet alle ruimtes in een huis als dit niet noodzakelijk is en beperk verwarming zoveel mogelijk tot de verblijfsruimtes.
- Bij historische (kleurige)afwerking is de samenhang met andere stijlelementen van belang. De kleur- en materiaalkeuze sluit aan bij de stijlkenmerken van het interieur. Voor een verantwoorde interieurrestauratie is onder andere professioneel kleur- en behangonderzoek onontbeerlijk.

Toelichting

- Voor het veranderen of restaureren van een interieur met monumentwaarden (of een vermoeden van monumentwaarden) is vooraf inzicht in de aanwezige monumentwaarden essentieel voor het maken van een plan en de beoordeling. In veel gevallen is er sprake van een historische gelaagdheid van vele eeuwen waarbij de oudere fasen incompleet of fragmentarisch bewaard zijn gebleven.
- Bij interieurs kunnen ook de gebruikssporen van waarde zijn. Het streven naar perfectie is vaak de vijand van een historische afwerking. Restaureren is de kunst van het afblijven, pak niet meer aan dan noodzakelijk is.
- Gemetselde muren en stuclagen in historische gebouwen bezitten een buffercapaciteit voor de opname en afgifte van vocht. Afwerking met een dampdichte pleister- of verlaag (ook technische isolatielagen vallen hieronder) verstoort deze bufferfunctie, waardoor de kans op het ontstaan van condens op ramen en muren - en hiermee samenhangende problemen van houtrot of schimmelvorming - toeneemt. Bij een damp-open afwerking wordt de kans op het ontstaan van deze problemen sterk vermindert.
- Voor voorwaarden met betrekking tot een kleurreconstructie van het interieur zie ook §4.6 Reparatie, inboeten en §5.3 Kleuren.
- Voor voorwaarden met betrekking tot de toepassingsmogelijkheden van isolerende voorzieningen zie H10 *Energie besparende maatregelen*.

Literatuur

Monumentenwacht Vlaanderen, *Onderhoud van houten vloeren*, 2008.
Monumentenwacht Vlaanderen, *Onderhoud van natuurstenenvloeren*, 2007.
Monumentenwacht Vlaanderen, *Onderhoud van metaal in het interieur*, 2006.
RACM, brochure Techniek nr. 49, *Keramische vloertegels uit de twintigste eeuw*, oktober 2008.
RACM, brochure Techniek nr. 26, *Houten vloeren*, 2^{de} druk, april 2008.
RCE, Gids Techniek nr. 53, *Schade aan historisch interieurtextiel*, gewijzigde 2^{de} druk, mei 2012.
RCE, Gids Techniek nr. 54, *Herstel van historisch interieurtextiel*, gewijzigde 2^{de} druk, mei 2012.
RDMZ, info Restauratie en beheer nr. 23, *Herstel en onderhoud van terrazzovloeren*, maart 2001.
Uitvoeringsrichtlijn *Restauratie Timmerwerk, geveltimmerwerk – aanbouwtimmerwerk – trappen* (URL 4001), versie 1.1, 2014.

8.1 Brandvoorschriften

Uitgangspunten

Om tegemoet te komen aan de eisen van brandwerendheid in overleg met het Bouw- en Woningtoezicht, de Brandweer en de gemeente (monumentenzorg) zoeken naar oplossingen die de monumentale onderdelen niet aantasten.

Uitvoeringseisen

- Brandwerende voorzieningen reversibel uitvoeren.
- Historische deuren niet vervangen door brandwerende deuren. (Soms kan een, bij brand, opschuimende strip in de sponning voldoende zijn.)
- Monumentale trappen niet bekleden met brandwerende materialen tenzij er geen monumentale waarden in het geding zijn.
- Gietijzeren en stalen onderdelen alleen met brandwerende verf behandelen, als daarmee de expressie van de detaillering niet verloren gaat.
- Draairichting van monumentale deuren en kozijnen handhaven.
- Verlichte vluchtroute en de aanduiding Nooduitgang zijn alleen mogelijk wanneer de stroomvoorziening geen aantasting vormt van historische interieurs. Wanneer het aanleggen van een noodstroomvoorziening negatieve gevolgen heeft voor het monumentale interieur dan bijvoorbeeld fluorescerende bordjes gebruiken.
- Bij vlucht- of veiligheidsvoorzieningen in beginsel streven naar gelijkwaardige oplossingen.
- Bij monumentale beschilderde plafonds is het niet toegestaan rookmelders aan te brengen.

Suggesties

- Als de draairichting van deuren vanwege de vluchtweg gewijzigd dient te worden, kunnen er mogelijk andere oplossingen zijn. Dit overleggen met de monumentenadviseur en de brandweer.
- Brandwerende verf kan een oplossing zijn voor de eisen van brandveiligheid.

Toelichting

- Als toetsingskader bij monumenten de minimum prestatie-eisen van het Bouwbesluit 2003 (bestaande bouw) hanteren. Een hogere brandveiligheidsnorm is alleen mogelijk wanneer dit niet ten koste gaat van de aanwezige monumentale waarden.

Literatuur

RDMZ, *Veiligheid in kerken, beheer en gebruik van monumentale kerkgebouwen*, z.j.
E.V. Zwaan en D.J. den Boer, 'De Firetech methode, een verbeterde beschouwing van de brandveiligheid van monumenten', in: *Monumenten*, 5 (2011), p.24-26.
G. Hoenselaar, *Verhoging van de brandveiligheid van monumentale woongebouwen*, bachelorscriptie, 2010.

8.2 Installaties

Uitgangspunten

Historische installaties (bijvoorbeeld historische radiatoren, ketels, belborden) handhaven.

Uitvoeringseisen

- De nieuwe installaties zodanig aanbrengen dat geen schade wordt toegebracht aan historisch waardevolle interieurs, constructieve elementen en gevels.
- De installaties zijn zodanig gelegen dat deze de visuele gaafheid van het interieur en exterieur niet aantasten.

Suggesties

- De installaties zo ontwerpen en aanleggen dat de monumentale onderdelen behouden blijven. Dit kan betekenen dat het niet de kortste route is.
- Bestaande rook- en ventilatiekanalen hergebruiken.
- De tekeningen, het bestek en het programma van eisen zijn helder over de installatietechnische aspecten.
- Installaties achter voorzetwanden en onder opdekvloeren verwerken als er geen monumentaal interieur aanwezig is. Op deze manier blijven het historisch metselwerk en de houtconstructies intact.
- Installaties, zoals verwarmingsmethoden, waterleidingen en sprinkler, nemen veel ruimte in. Het advies is vooraf te overleggen met een installateur over hoe deze worden aangelegd zodat aantasting van monumentwaarden wordt voorkomen.

Literatuur

Nusselder E.J., e.a., *Handboek Duurzame Monumentenzorg, theorie en praktijk van duurzaam monumentenbeheer*, 2011.

D. Koper, 'Installaties in monumenten, voorzichtig inbrengen', te vinden op de website van Monumentenregie onder thema installaties.

9 Asbest

Uitgangspunten

Ook in monumenten is asbest vaak gebruikt. Het werd toegepast vanwege de goede isolerende en brandwerende eigenschappen. Check bij het verwijderen van asbest altijd of het monumentale onderdelen kan aantasten.

Toelichting

Asbestvezels kunnen na langdurige blootstelling leiden tot levensgevaarlijke ziekten. Zolang asbest vastzit in ander materiaal is het niet per se gevaarlijk. Het wordt een risico voor de gezondheid wanneer de asbestvezels vrijkomen en kunnen worden ingeademd. Bijvoorbeeld bij sloopwerkzaamheden.

Onderdelen die vaak asbesthoudend zijn en waarbij monumentwaarden in het geding kunnen zijn, zijn: gemarmerde vinyltegels, kit bij stalen kozijnen, vloerzeil met onderlaag van asbesthoudend papier, vensterbank met asbesthoudend kunstmarmor, schouw van kunstmarmor of asbestcement en afvoerkanalen.

Literatuur

Meer informatie te vinden op de website van de Rijksoverheid onder het onderwerp asbest.

10 Energiebesparende maatregelen - comfortverbetering

Uitgangspunten

De technische en fysieke condities zijn samen met de aanwezige monumentwaarden bepalend voor de mogelijkheid tot het nemen van energiebesparende maatregelen. Indien een maatregel of voorziening de monumentaliteit aantast of de technische conditie van het monument ondermijnt zal hiervan moeten worden afgezien of met een lager niveau genoeg worden genomen.

Uitvoeringseisen

Door middel van een bouwfysische berekening aantonen dat het pakket van maatregelen verenigbaar is met het monument.

Suggesties

- Het is van belang dat de te nemen maatregelen op elkaar zijn afgestemd. Vanuit materiaaltechnisch oogpunt zijn maatregelen denkbaar waarvan het doorvoeren in wezen niet bezwaarlijk zou zijn, maar die wel de thermische of fysieke balans verstoren. Zo kan alsnog monumentale schade ontstaan.
- Naast de reguliere isolerende beglazing en isolatiematerialen zijn er diverse producten in de handel met redelijke of goede isolerende eigenschappen die, bijvoorbeeld door een geringere dikte, een oplossing zouden kunnen bieden voor problemen die zich voordoen bij het na-isoleren van monumenten. De materiaal- en systeemkeuze kan mede bepalend zijn voor de mogelijkheden en de energiebesparende resultaten.

Toelichting

De wens tot het isoleren van monumenten leidt vaak tot problemen. Koudebruggen, bijvoorbeeld bij vloeren en stabiliteitswanden, zijn onvermijdelijk omdat monumentale gebouwen thermisch 'lek' zijn. Bij balkopleggingen en gevelankers kan inwendige condensatie optreden en tot ernstige schade leiden.

Literatuur

E.J. Nusselder, e.a., *Handboek Duurzame Monumentenzorg, theorie en praktijk van duurzaam monumentenbeheer*, 2011.

RCE, info Restauratie en beheer nr. 27, *Duurzame Monumentenzorg*, 2001.

Stichting ERM (waaier), *Uw monument energiezuinig, praktische tips voor verduurzaming*, 2015.

T. Hermans, e.a., *Duurzaam erfgoed, Duurzaamheid, energiebesparing en monumenten*, 2011.

10.1 Vensters

Uitgangspunten

- Isolerende beglazing aanbrengen is toegestaan, als er geen monumentwaarden in het geding zijn.
- Om het binnenklimaat gezond te houden, is het noodzakelijk dat glas het koudste oppervlak blijft van een bouwconstructie.

Uitvoeringseisen

- Oud glas en glas-in-loodramen handhaven. Glas-in-loodramen niet in de luchtspouw van dubbel glas plaatsen.
- Isolerende beglazing is toegestaan als de afmetingen van het bestaande raamhout voldoende zijn om dit op een verantwoorde wijze te doen.
- Als de zwaarte van het raamhout niet toereikend is kan tot aanpassing of vervanging worden overgegaan als de bestaande ramen geen monumentwaarden vertegenwoordigen. De detaillering en het materiaal van het nieuwe raam in dat geval laten aansluiten bij het monument.
- Als een raam monumentwaarde heeft, kan isolerende beglazing worden toegepast, mits het uiterlijk en de detaillering van het bestaande raam verenigbaar zijn met isolerende beglazing. Hierbij blijven het aanzicht, de dagmaten, de negge, de zwaarte, en de detaillering vanaf de buitenzijde ongewijzigd. Als het interieur belangrijke monumentwaarden bezit blijft ook het uiterlijk van de binnenzijde ongewijzigd.
- De afstandsprofielen van dubbel glas uitvoeren in kleur of met een zwarte rubberen kern in plaats van metaal.
- Schijnroeden of roedeverzwaren zijn niet toegestaan.
- Het bestaande raamsysteem handhaven.
- De bestaande kozijnen niet ingrijpend aanpassen of vervangen voor tocht dichtingsvoorzieningen of geleidingssystemen.
- Voor een achterzetraam kiezen als een raam monumentwaarden heeft, niet om technische redenen vervangen hoeft te worden en/of de detaillering niet verenigbaar is met isolerende beglazing. Met een achterzetraam wordt een raam aan de binnenzijde bedoeld.
- Als een interieur belangrijke monumentale waarden vertegenwoordigt, is een achterzetraam in beginsel niet toegestaan.
- Een achterzetraam mag deel uitmaken van een volledige achterzetwand, zie §10.2 Gevels.
- De detaillering en de onderverdeling van het achterzetraam mag niet detoneren met het monumentale raam.
- De ruimte tussen het raam en het achterzetraam ventileren met buitenlucht, op een zodanige wijze dat dit de monumentale onderdelen niet materiaaltechnisch of visueel aantast.
- Bij het toepassen van een achterzetraam geen kierdichting op het kozijn of de betimmeringen aanbrengen.

Suggesties

- Onder isolerende beglazing wordt zowel dubbel glas als gelaagd glas met isolerende eigenschappen verstaan.
- Traditionele stopverf kan nog steeds gebruikt worden, een goede vervanger voor het plaatsen van buitenbeglazing is elastische stoppasta
- Het aanbrengen van isolerende beglazing heeft geen effect zonder een verbetering van de kierdichting. Als afdoende kierdichting niet mogelijk is door aanwezige monumentwaarden dan ook afzien van isolerende beglazing.
- Maak goede afspraken met de glasleverancier over de prestaties, diktes, uitstraling, levensduur of (uit)werking van het glas.

Literatuur

Handboek Monumentenwacht: H1.4 Vensters 'problemen bij handhaving', p. 51-54.
RCE, Gids Cultuurhistorie nr.21, *Historische vensters isoleren*, gewijzigde 2^{de} druk, mei 2012.

10.2 Gevels

Uitgangspunten

Het aanbrengen van isolatiemateriaal mag geen bouwfysische veranderingen tot gevolg hebben die kunnen leiden tot schade aan het monument.

Uitvoeringseisen

- De isolatie van de wanden afstemmen op het totale pakket van isolatievoorzieningen. Een, in verhouding tot de overige isolatievoorzieningen, relatief dik isolatiepakket kan tot schade leiden.
- Voorzetwanden en binnenisolatiesystemen niet toepassen als daarmee monumentale interieuronderdelen zoals lambriseringen, wandbespanningen, monumentale plafonds en plafondlijsten worden aangetast of aan het zicht worden onttrokken.
- Buiten-isolatiesystemen zijn niet toegestaan.
- Van de isolerende maatregel afzien als blijkt dat bij strijkbeelden en strijkspanten die dicht op de gevel liggen (25 mm) er niet afdoende isolatiemateriaal tussen het constructieonderdeel en de buitenwand kan worden aangebracht, of monumentale plafonds verhinderen dat de isolatievoorziening kan worden aangebracht.
- Een strijkspant of strijkbalk mag in beginsel niet worden verplaatst, tenzij de gevolgen voor de monumentale waarden beperkt zijn.
- Een strijkbalk of strijkspant mag niet in een geïsoleerde voorzetwand komen. Hierdoor kan condensatie ontstaan met schimmelvorming als vervolgschade.
- Aan de warme zijde van het isolatiemateriaal een damp-remmende folie aanbrengen om te voorkomen dat bij het toepassen van binnenisolatie inwendige condensatie ontstaat.
- Voor het na-isoleren van een spouwmuur dient zowel de spouwmuur zelf als het toe te passen isolatiemateriaal aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Om te bepalen of de spouwmuur geschikt is, kijken naar:
 - Koudebruggen;
 - Vorstbestendigheid;
 - Mortelresten en open stootvoegen;
 - Waterdoorlatendheid en luchtdoorlatendheid;
 - Spouwbreedte;
- Laat bij hoge en lange ononderbroken gevels tijdens een inspectie controleren of de spouw voldoende breed en schoon is (zonder puin), of de gevel in goede staat is en of deze waterdamp voldoende doorlaat. Om te voorkomen dat er regenwater in de geïsoleerde spouw komt moet de waterkering rond kozijnen, het dak en de goten in orde zijn. De adviseur beoordeelt of het nodig is een afscheiding te maken in de spouw als de burens geen spouwmuurisolatie hebben of willen.
- Laat het controleren van de spouw en het na-isoleren van de spouw door een gecertificeerd isolatiebedrijf (SKG-IKOB) uitvoeren.
- Tegen het vullen van bestaande spouwmuren is geen fundamenteel bezwaar mits de muren in goede staat verkeren en aan de buitenzijde niet damp-remmend zijn afgewerkt en de spouwvulling op een adequate manier gebeurt met een daarvoor geschikt isolatiemateriaal.

Suggesties

- Natuurlijke isolatiematerialen zijn onder andere houtwol, vlaswol, cellulose (papiervlokken), houtvezel(platen) en kurk. Dit zijn goede isolatoren voor wanden en daken, en bovendien damp-open. Ook voor de afwerking van een wand heb je natuurlijke, damp-open materialen zoals leem- en kalkstuc. Damp-open isoleren vraagt om partijen met aantoonbare kennis en ervaring op dit gebied.
- Tegenwoordig bestaan ook open systemen met Aerogel, een isolatiemateriaal met zeer hoge isolatiewaarde. In de praktijk kan met zeer dunne lagen (2 cm) veel worden bereikt.

Toelichting

- Het isoleren van buitenmuren leidt vaak tot problemen. Monumentale gebouwen zijn vaak thermisch 'lek'. Koudebruggen, bijvoorbeeld bij vloeren en stabiliteitswanden, zijn onvermijdelijk. Het ontstaan van inwendige condensatie kan bij balkopleggingen en gevelankers tot ernstige schade leiden.
- De spouw moet schoon zijn en overal even breed, zodat het isolatiemateriaal zich goed kan verdelen. Niet alle spouwmuren zijn zo gebouwd dat na-isoleren mogelijk is. Oude spouwmuren zijn immers niet ontworpen om geïsoleerd te worden.
- De muur moet in goede staat verkeren. Door de vulling zal de temperatuur van de buitenste muur meer gaan verschillen van die van de binnenste muur. Dit vergroot de kans op scheuren van het buitenblad, met ook vorstschade tot gevolg. Spouwmuren met scheuren, vorstschade of vochtdoorslag kunnen daarom beter niet gevuld worden.
- De buitenkant mag niet damp-revendend zijn afgewerkt. Door een verminderende droging neemt de kans op vorstschade en scheuren toe. Spouwen waarvan de buitenste muur bestaat uit geglazuurde steen of verblendsteen kunnen bij na-isoleren schade oplopen. Een verlaag aan de buitenkant heeft hetzelfde effect.
- Bij een juist isolatiemateriaal zal na vulling vochtdoorslag geen rol spelen. Het materiaal moet een dicht opeengepakte, homogene laag vormen, zonder scheuren of holtes. Het mag niet capillair zijn, zodat het geen water omhoog kan zuigen. Ook schuimvormige materialen mogen na verloop van tijd geen scheuren vertonen. Het isolatiemateriaal hoort, als het toch een geringe hoeveelheid water op zou nemen, geen warmte te geleiden. Een onzorgvuldige gevulde spouw kan leiden tot vochtgerelateerde schade, zoals oppervlakteschimmels aan de binnenkant. Een onvolledige vulling vermindert de isolerende werking.

Literatuur

- J. Meeusen, Rapport *Na-isolatie van spouwmuren*, Gent, 2005
RCE, Gids Cultuurhistorie, nr. 24, *Historische isolatiematerialen*, oktober 2012.
RCE, Gids Cultuurhistorie, nr. 27, *Historische spouwmuren*, juni 2013.

10.3 Daken

Uitgangspunten

- Het aanbrengen van isolatiemateriaal mag geen bouwfysische veranderingen tot gevolg hebben die kunnen leiden tot schade aan het monument.
- Toepassen van isolatie aan de binnenzijde van het dak met name bij woonhuizen en panden waar vocht wordt geproduceerd, wordt afgeraden.

Uitvoeringseisen

- Isolatie aan de buitenzijde van het dakbeschoot (warm-dak constructie) kan alleen als de daklijn niet even hoog wordt of hoger uitkomt dan de gevellijn van de voor en/of achtergevel en de resterende gootbreedte minimaal 15 cm bedraagt. Indien mogelijk is, in overleg met de gemeente (monumentenzorg), het ophogen van de goot toegestaan.
- Indien een warm dak niet mogelijk is, kan aan de binnenzijde isolatie worden aangebracht, waarbij een goede ventilatie met buitenlucht tussen de isolatie en het dakbeschoot moet worden gewaarborgd. Aan de warme zijde van het isolatiemateriaal damp-remmende folie aanbrengen.
- (Historische) kappen voldoende ventileren, zo wordt ervoor gezorgd dat condens wordt afgevoerd en worden vochtproblemen, zoals houtrot voorkomen.
- Een dauwpuntberekening kan noodzakelijk worden geacht om aan te tonen dat er geen condensatieproblemen optreden.

Suggesties

- Wanneer een dak wordt gerenoveerd, dan worden vaak de dakpannen tijdelijk verwijderd. Dit is een goed moment om dakisolatie aan de buitenzijde toe te passen.
- Een warm-dak constructie heeft de voorkeur boven een koud-dak constructie.
- Het toepassen van natuurlijke isolatiematerialen heeft de voorkeur, voor meer informatie zie §10.2 Gevels.

Toelichting

Isolatie aan de interieurzijde van het dak moet bij houten dakconstructies als regel worden vermeden. Doordat bij een dergelijke aanpak historische onderdelen van de kap- en dakconstructie achter de isolatielaag of binnenaafwerking verdwijnen komen zij precies in de condens-gevaarzone terecht. Bovendien zijn deze cruciale bouwdeelen niet langer te inspecteren op eventueel aanwezige vormen van aantasting, wat nadelig is voor een goede instandhouding van het pand.

10.4 Vloeren en plafonds

Uitvoeringseisen

- Voor het aanbrengen van isolerende voorzieningen geen monumentale onderdelen, zoals vloeren of plafonds, verwijderen of ontmantelen.
- Verlaagde plafonds aanbrengen op een wijze dat de bevestigingsmiddelen eventueel aanwezige monumentale onderdelen niet aantasten en installaties, zoals elektrische leidingen, niet door monumentale onderdelen, bijvoorbeeld balken, voeren.
- Verhoogde of zwevende vloeren leiden niet tot het inkorten van monumentale deuren.
- Verhoogde en zwevende vloeren leiden niet tot het aanpassen of verplaatsen van monumentale trappen.
- Monumentale onderdelen, zoals lambriseringen of plinten, niet geheel of gedeeltelijk door verhoogde vloeren aan het zicht onttrekken.

Suggesties

- Het is relatief eenvoudig de ruimte tussen de vloerbalken te isoleren met isolatiemateriaal via de kruipruimte. Dit is alleen mogelijk bij een kruipruimte met een doorgaande hoogte van 35 cm of meer, bijvoorbeeld vloerisolatie met thermokussens en bodemfolie.
- Een droge dekvloer kan men gebruiken voor het na-isoleren van bestaande begane grondvloeren in combinatie met polystyreenplaten. Daarnaast zijn deze vloeren goed voor het egaliseren van oude of ruwe vloeren in combinatie met egalisatiekorrels

10.5 Ventilatie

Uitvoeringseisen

- Bij mechanische of balansventilatie de installaties zodanig aanbrengen dat aan historisch waardevolle interieurs of constructieve elementen geen schade ontstaat of wordt toegebracht.
- De situering en plaatsing van installaties mag de visuele gaafheid van het interieur niet aantasten.
- Ventilatieopeningen of sussen zijn niet toegestaan. Indien het vervangen van raamhout is toegestaan mag een verholde ventilatievoorziening worden aangebracht.
- Muurventilatieopeningen of muursussen zijn niet toegestaan.
- Als er geen monumentwaarden in het geding zijn, kunnen ventilatievoorzieningen in de achtergevel aangebracht worden. De ventilatie bij voorkeur regelen via voorzieningen op het dak, maar wel op een wijze dat het de monumentale waarden van het exterieur niet aantast.

Suggesties

- Het is van groot belang de juiste zorg te besteden aan de ventilatie. Zonder deugdelijke ventilatie kunnen door te hoge vochtconcentraties in het geïsoleerde monument grote schades ontstaan. De ventilatievoorzieningen mogen echter geen monumentale onderdelen aantasten of ontsierend werken.

10.6 Zonne-energie

Uitgangspunten

- Zonne-energie is, onder strikte voorwaarden, toepasbaar op hellende en platte daken. Te denken valt aan zonnecollectoren en zonnepanelen, maar ook aan pannen, leien en glas waar zonnecellen op of in zijn aangebracht.
- Zonnecollectoren en/of zonnepanelen zijn niet toegestaan bij met leien, koper of losanges gedekte daken, een zeldzame dakbedekking of een bijzondere dakvorm.
- Het plaatsen van zonnecollectoren en/of panelen is niet toegestaan als het dakvlak ligt in het beschermde stadsgezicht. En de panelen vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn.
- Op een dak, dat een prominent onderdeel is van de architectuur of het monumentale voorkomen van een monument, zijn voorzieningen om zonne-energie op te vangen niet toegestaan.
- Bij daken die gedekt zijn met pannen met monumentwaarden is het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen niet toegestaan. Warmtenokken e.d. zijn niet toegestaan.

Uitvoeringseisen

- Voor de maximale omvang en positie in en op het dak zie ook §6.7 Voorzieningen in en op het dak.
- In de welstandsnota staan ook voorschriften/uitgangspunten voor het plaatsen van zonnecollectoren en/of zonnepanelen op platte daken.
- Zonnecollectoren en/of zonnepanelen zo plaatsen dat ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied.
- De collectoren en panelen niet inbouwen tussen de dakpannen, maar als losse elementen bovenop het historische dak plaatsen. Dakpannen niet verwijderen.
- De historische kapconstructie moet het gewicht van de installatie kunnen dragen zonder het aanbrengen van versterkingen.
- De kleur en reflectie van zonnecollectoren en zonnepanelen sluiten zoveel mogelijk aan op het historische dak. Kies voor een kleur en reflectie die gelijk is aan de achtergrond of anders donkergrijs of zwart is. Belangrijk is ook dat de kleur egaal is, de rand een donkere kleur heeft en witte horizontale en verticale lijnen ontbreken.
- Bevestig collectoren en panelen op het constructiehout van de kap zonder het toevoegen van elementen aan de historische kapconstructie.
- Bevestig het systeem op zo min mogelijk punten en houd de afstand tot het dakvlak zo klein mogelijk. Verwijder niet op grote schaal de historische dakpannen tijdens het plaatsen van het systeem.
- Leidingen en kabels volgen binnenin het gebouw een route die zo min mogelijk schade oplevert voor historische materialen en constructies. Kleinere apparatuur, zoals omvormers, zo onopvallend mogelijk plaatsen en bevestigen tegen een houten onderconstructie.
- Bij het graven van sleuven en funderingen voor zonne-energie-installaties op de grond rekeninghouden met archeologische overblijfselen.

Suggesties

- Bij plannen voor het plaatsen van zonnepanelen op of bij monument is van belang eerst te zoeken naar alternatieve locaties, bijvoorbeeld op het perceel (in de tuin) of op een bijgebouw.
- Plaats zonne-energie-installaties zo dat onderhoud eenvoudig is uit te voeren. Kijk bij zonnepanelen of aarding, overspanningsbeveiliging en bliksembeveiliging zinvol is. Bij zonnecollectoren de leidingen afschermen tegen hoge temperaturen.
- De zonne-energie-installaties zodanig aanbrengen en installeren dat later verwijderen of vervangen eenvoudig kan zonder blijvende schade aan de materialen en constructies van het monument.
- Zonnepanelen zijn verschillend van uiterlijk. Er is onderscheid tussen monokristallijne, polykristallijne en dunne-film zonnepanelen. Wanneer het laatste type wordt gebruikt dan zijn er geen witte horizontale en verticale lijnen zichtbaar. Bij de andere twee typen kan dit eenvoudig weggewerkt worden met een folie.

Toelichting

- Een zonnecollector wekt warmte op die, via een warmwateropslag, meestal wordt gebruikt voor het verwarmen van water voor huishoudelijk gebruik. Een zonnepaneel wekt elektriciteit uit daglicht op voor de elektriciteitsvoorziening van een bouwwerk.
- Pannen met monumentwaarden zijn bijvoorbeeld: Oude holle pan, Hamer pan, Lucas IJsbrandsz pan en de geglazuurde pannen.

Literatuur

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Zonnecollectoren en zonnepanelen, wanneer vergunningvrij, wanneer een omgevingsvergunning nodig?*, 2012.
Gids, RCE, *Zonne-energie en uw monument, Wegwijzer voor eigenaren en huurders*, september 2014.
Gids, RCE, *Groene gids, zonne-energie in de historische omgeving*, 2014.

Bronnen

Gemeente Amsterdam, Programma van Eisen Kwaliteit Monumenten, 2009.

Hunen, M., van, *Position paper kwaliteitsborging gebouwd erfgoed; restauratiebestek en certificering*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2009.

Hunen, M., van, *Programmaplan Restauratiekwaliteit; kwaliteitsborging van restauratie en onderhoud van gebouwd erfgoed*, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2010.

Koning, W., de, en A. Tubbing, *Juridische verankering van kwaliteitseisen aan de restauratie van gebouwde monumenten*, 2010.

Initiatiefvoorstel Huisjesmelkers SP

Initiatiefvoorstel 'Aanpak Groningse huisjesmelkers'

Aanleiding

Op 2 december 2015 lanceerde de nieuwssite Sikkom de resultaten van een onderzoek naar de particuliere huursector in Groningen.¹ De uitkomsten van het onderzoek bevestigen wat ROOD, jong in de SP, al jarenlang op diverse manieren aankaart. Vastgoedbazen in Groningen vragen geregeld te hoge huurprijzen, onderhouden panden soms zo slecht dat de veiligheid van huurders op het spel staat en gaan zelfs over tot intimidatie wanneer huurders hun recht willen halen.

Visie

ROOD en de SP-fractie vinden dat de gemeente harder moet optreden tegen deze wanpraktijken. Huisjesmelkers die over de scheef gaan krijgen in Groningen nog steeds nieuwe vergunningen om te verhuren en kunnen zo hun macht in de stad blijven uitbreiden. Wat de SP betreft dienen huisbazen die zich als slecht verhuurder gedragen, niet beloond te worden met nieuwe gemeentelijke vergunningen om te mogen verhuren.

Ook de uitbreiding van bestaande panden wordt als het aan ROOD en de SP ligt niet toegestaan. Wanneer men niet stopt met het uitbuiten van jongeren wordt bestuursdwang toegepast, worden dwangsommen of boetes opgelegd of worden panden in beheer van andere, niet commerciële partijen (woningcorporaties) gegeven. ROOD en de SP vinden namelijk dat verhuurders die zich herhaaldelijk schuldig maken aan deze praktijken het recht verliezen om te verhuren in onze stad.

Voorstellen

De SP-fractie stelt daarvoor het volgende voor:

1. Richt een **Meldpunt Huisjesmelkers** op. Hier kunnen huurders melding maken van huisbazen die teruggefloten zijn door bijvoorbeeld de huurcommissie, achterstallig onderhoud niet aanpakken, intimideren et cetera. Het is belangrijk dat de gemeente weet wat er speelt in de stad en dossiers kan opbouwen om over te gaan tot maatregelen om huisjesmelkers aan te pakken. Op dit moment ontbreekt een dergelijk meldpunt en daarmee de benodigde informatie.²
2. Neem **maatregelen** wanneer blijkt dat huisbazen herhaaldelijk over de scheef blijven gaan en aangetoond te hoge huurprijzen blijven vragen, achterstallig onderhoud niet aanpakken en/of zich schuldig maken aan intimidatie. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het uitoefenen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom, het uitschrijven van een bestuurlijke boete en/of het overgaan tot beheerovername.
3. Geef **geen nieuwe vergunningen voor kamerverhuur** af aan een verhuurder die herhaaldelijk door de huurcommissie, de rechter of een andere instelling wordt teruggefloten

¹ Zie: <http://www.vanwieisdestad.nl/>

² Zie voor een voorbeeld van een meldpunt dat naast dossieropbouw ook verhuurders aanspreekt en mogelijkheden tot verbetering onderzoekt: <http://www.wswonen.nl/meldpunt/diensten/>. Dit meldpunt is opgericht in Amsterdam en wordt door de gemeente Amsterdam gefinancierd.

Initiatiefvoorstel Huisjesmelkers SP

wegens te hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud en/of intimidatie. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een nieuwe vergunning voor kamerverhuur, worden de via het meldpunt ingediende klachten meegewogen.

4. Geef **geen nieuwe bouwvergunningen**, die het mogelijk maken om kamerverhuurpanden uit te breiden, af aan een verhuurder die herhaaldelijk door de huurcommissie, de rechter of een ander instelling wordt teruggefloten wegens te hoge huurprijzen, achterstallig onderhoud en/of intimidatie. Bij de beoordeling van de aanvraag voor een bouwvergunning die het mogelijk maakt kamerverhuurpanden uit te breiden, worden de via het meldpunt ingediende klachten meegewogen.

Dictum

De raad van de gemeente Groningen, gezien het initiatiefvoorstel 'Aanpak Groningse huisjesmelkers' van de fractie van de SP, besluit het college van B&W de volgende opdrachten te geven:

1. een meldpunt Huisjesmelkers in te stellen;
2. de mogelijkheden te onderzoeken om maatregelen op te leggen aan een verhuurder die zich niet als goed verhuurder gedraagt. Deze maatregelen kunnen bestaan uit het uitoefenen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom, het uitschrijven van een bestuurlijke boete en/of het overgaan tot beheerovername. De raad wordt hierover uiterlijk binnen 3 maanden gerapporteerd;
3. de mogelijkheden te onderzoeken om geen nieuwe vergunningen voor kamerverhuur en geen bouwvergunningen die uitbreiding van kamerverhuur mogelijk maken te verlenen aan verhuurders die zich niet als goed verhuurder gedragen en de raad uiterlijk binnen 3 maanden hierover te rapporteren;
4. daarop vooruitlopend waar mogelijk onmiddellijk te starten met het uitoefenen van bestuursdwang, het opleggen van een dwangsom, het uitschrijven van een bestuurlijke boete en/of het overgaan tot beheerovername indien verhuurders zich niet als goed verhuurder gedragen.

Groningen, 2016

SP-fractie

Mechteld van Duin



Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Raadsvoorstel



Onderwerp **Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum**
Registratienr. 5551662 Steller/telnr. Karsens/ Dijkhuis Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Geheim <input type="radio"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
Portefuillehouder	De Rook Raadscommissie R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum te bepalen op € 253.810.394,-;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,-, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,-, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,-, structureel beleid 2008 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,-, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,-), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,-, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,-;
 - b. archeologie € 2,60 miljoen;
 - c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
 - d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
 - e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
 - f. bijdrage EFRO-subsidie € 8,90 miljoen;
 - g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 81,68 miljoen;
 - h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
 - i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
 - j. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum € 0,43 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
 - k. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,12 miljoen;
 - l. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,05 miljoen;
 - m. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum € 0,48 miljoen voor vergroten restaurant;
 - n. bijdrage van € 0,27 miljoen parkeerbedrijf voor LED-verlichting;
 - o. bijdrage uit exploitatie Groninger Forum van € 0,23 miljoen voor meerkosten Stripmuseum
 - p. bijdrage van 68,0 miljoen van NAM.
- III. de meerkosten van investeringen in het Groninger Forum ten behoeve van de aanpassingen ten behoeve van het Stripmuseum te dekken uit de exploitatie van het Groninger Forum en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 229.250,- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. Met het onder dit besluitpunt genoemde aanvullende krediet komt het totaal verstrekte krediet op € 253.810.394,-;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlagen, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet
- V. de gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- VI. gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

B&W-besluit d.d.: 17 maart 2016

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/Groninger Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze bouw- en grondexploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en worden de risico's en kansen beschreven. De door u vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. In deze bouw- en grondexploitatie zijn tevens alle cijfers verwerkt die te maken hebben met het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum.

Het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum is inmiddels ruim 14 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3,5 jaar te gaan voordat het Groninger Forum geopend gaat worden. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum per deelgebied beschreven. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:

1. Groninger Forum, Garage, Fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt;
2. Nieuwe Oostwand;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Er wordt gestreefd naar de realisatie van de belangrijkste projectonderdelen eind 2018. De financieel-administratieve afsluiting van het project wordt niet eerder dan 2020 verwacht. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Bouw Nieuwe Markt zuidzijde, medio 2015-medio 2017;
- Inrichting Nieuwe Markt e.a., gefaseerd 2016 t/m 2019;
- Oplevering Groninger Forum, garage en fietsenstalling, eind 2018;
- Inrichting en opening Groninger Forum, 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand 2019;
- Eindafrekening aannemers en leveranciers, eindafrekening REP subsidie, afhandeling nadeelcompensatie, 2019-2020;

Bovengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

In september 2015 hebben we u gevraagd vertrouwen te hebben in de afloop van het proces van de realisatie van een aardbevingsbestendig Forum. Met de oplevering van deze Bouw- en grondexploitatie is dat vertrouwen wat ons betreft versterkt.

Aanleiding en doel

Het afgelopen jaar heeft nagenoeg volledig in het teken gestaan van de onderzoeken naar het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum en de onderhandelingen daarover met NAM en BAM.

Op 9 februari 2015 is de groene NPR gepubliceerd waarin richtlijnen zijn vastgelegd voor aardbevingsbestendige bouwen. Dit was de directe aanleiding voor ons college om - in overleg met de directie van hoofdaannemer BAM - een bouwpaauze van vier maanden in te stellen voor het Groninger Forum. Uiteraard zijn voorafgaande aan dit besluit besprekingen gevoerd met NAM en het ministerie van Economische Zaken. Gedurende het afgelopen jaar hebben we meermaals met genoemde partijen gesproken over het aardbevingsbestendig maken van het Groninger Forum.

Ondertussen waren ABT en BAM gezamenlijk, met behulp van partners uit Nieuw-Zeeland, aan het werk om het Groninger Forum, met behoud van de functionele- en architectonische kwaliteiten, aardbevingsbestendig te maken. Diverse alternatieven hebben daarbij de revue gepasseerd. Uiteindelijk is gekozen voor de optie 'Constructief versterken'. In september 2015 is er een akkoord met NAM gesloten over de hoogte van de vergoeding. In december is het contract met BAM gesloten.

Ondertussen lag het werk op de bouwplaats van het Groninger Forum nagenoeg stil. Alleen de werkzaamheden aan de fietsenstalling zijn voortgezet. Op 8 juli 2015 is het contract met Vapiano getekend. Voor de ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) was dit een belangrijke mijlpaal. Vapiano gaat binnen dit project het grootste pand (ca. 1000 m²) huren van ons. Op 5 november 2015 is gestart met de sloop van het laatste deel van de Naberspassage (ingang Poelestraat) en is begonnen met het strippen van Poelestraat 16.

De plannen voor de inrichting van het nieuwe stadsplein de Nieuwe Markt zijn gereed voor inspraak en zullen het inspraaktraject nog voor de zomer doorlopen.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Zoals toegezegd, gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie. Dit is verwerkt onder de paragraaf "Economisch belang van de komst van het Groninger Forum".

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdende inzichten zijn vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Wij bieden u wederom een sluitende exploitatie aan. In bijlage 1 vindt u een overzicht van de voor- en nadelige resultaten.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit raadsvoorstel schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, wordt de inhoud van deze bijlagen u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Kader

De ontwikkeling van het plangebied Grote Markt oostzijde/Groninger Forum beslaat, van planvorming tot aan realisatie en ingebruikname, een periode van ruim 18 jaar. Het is duidelijk dat een project van een dergelijke importantie en impact niet van de ene op de andere dag gerealiseerd is. Dit vraagt tijd en een reeks van consistente besluiten welke door uw raad het afgelopen decennium zijn genomen.

Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, winkelomzetten en vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek versterkt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboord en toeristen - waaronder museumbezoekers - verlengen hun verblijf in stad en regio.

Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, meer terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

Stand van zaken

De herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit drie deelgebieden, te weten:

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt,
2. Nieuwe Oostwand;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Per deelgebied behandelen we de stand van zaken en lichten we vooral de voortgang van het afgelopen jaar toe. Een jaar waarin, als gevolg van de aardbevingsproblematiek, vooral veel denk-, teken- en rekenwerk is verricht en helaas minder fysieke werkzaamheden op de bouwplaats. Desondanks zijn wij zeer tevreden over de geboekte voortgang van het afgelopen jaar.

1. Groninger Forum, Garage, Fietsenstalling en inrichting Nieuwe Markt

- a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling

Op 10 februari 2015 hebben wij op basis van de publicatie van de nieuwe richtlijnen voor aardbevingsbestendig bouwen (NPR) en afspraken daarover met het Rijk, NAM en BAM een pauze ingelast bij de bouw van het Groninger Forum. Na een periode van intensief overleg is op 3 september 2015 een akkoord bereikt met NAM over een bedrag van € 68 miljoen, waarin de versterkingsopgave, de verdragingskosten en de kosten die samenhangen met een sluitende grondexploitatie volledig verdisconteerd zijn.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Op 18 december 2015 zijn de contractdocumenten met BAM over de voortzetting van de bouw van het Groninger Forum getekend. De afspraken met BAM passen binnen het financiële kader (krediet), zoals vastgesteld door uw raad op 28 oktober 2015.

Het karakteristieke ontwerp van het gebouw blijft intact. Wel zijn aanpassingen noodzakelijk. De gebouwde bovengrondse kerndelen en delen van de begane grondvloer moeten worden vernieuwd. In december 2015 is gestart met de sloop van deze delen. De bouw van het Groninger Forum wordt in maart 2016 hervat. Het Groninger Forum wordt volgens planning eind 2018 opgeleverd, waarna inhuizing plaatsvindt. Het Groninger Forum gaat in 2019 open.

b. Inrichting Nieuwe Markt

De Nieuwe Markt moet een plein worden dat complementair is aan de Grote Markt, Vismarkt, Waagplein en Martinikerhof. Een sterk, duurzaam en tijdloos plein. Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiek aantrekkende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Groninger Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein.

Op 18 november 2014 hebben wij de ontwerpuitgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met de diverse stakeholders rondom het nieuw te realiseren plein, waaronder 't Feithuis, VolkerWessels Vastgoed, Vastgoed Horeca Groningen, Kopland, Grand Café Time Out, NL Architects, de stichting Forum, Lefier en Vindicat. De afgelopen tijd zijn de ontwerpuitgangspunten uitgewerkt naar een ontwerp. Daarbij zijn opnieuw de stakeholders rondom het plein geraadpleegd. Het ontwerp voor de Nieuwe Markt is in maart 2016 vrijgegeven voor inspraak.

2. Nieuwe Oostwand

De Grote Markt krijgt de vorm en omvang van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de nieuwe Oostwand gaan zo'n 17 meter naar voren. Het plein wordt zo intiemer en gezelliger. Volker Wessels Vastgoed ontwikkelt de nieuwe oostwand. Met uitzondering van het nieuwe pand van studentensociëteit Vindicat atque Polit. Dit pand naar een ontwerp van De Zwarte Hond is in 2014 al opgeleverd en in gebruik genomen.

Momenteel voert Volker Wessels Vastgoed gesprekken met een potentiële eindgebruiker/eigenaar voor de Oostwand. Hoewel we niet vooruit kunnen lopen op de besprekingen achten we deze lead bijzonder serieus en kansrijk. Zoals afgesproken zullen wij u op de hoogte houden van dat proces. De nieuwe Oostwand wordt in 2019 opgeleverd.

3. Nieuwe Markt zuidzijde

De ontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ) omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met de herontwikkeling van tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van Vastgoed Horeca Groningen (VHG). Met VHG trekken we samen op om de ontwikkeling als geheel gelijktijdig op te kunnen leveren.

Bij Nieuwe Markt zuidzijde is de procedure doorlopen voor de omgevingsvergunning, waarna BAM als aannemer geselecteerd is voor de bouw. Ook is een huurcontract gesloten met de horecaformule Vapiano voor vestiging in pand Poelestraat 16/18. In november 2015 zijn de uitvoeringswerkzaamheden gestart voor Nieuwe Markt zuidzijde. De uitvoeringswerkzaamheden nemen naar verwachting ongeveer een jaar in beslag. De oplevering is gepland in het eerste kwartaal van 2017.

Argumenten en afwegingen

N.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het project kent vanaf 2001 een uitgebreide traditie om de burgers te betrekken d.m.v. voorlichting, inspraak en participatie met oa een referendum in 2005 en een publieksenquete in 2007. Momenteel bevinden we ons in de uitvoeringsfase. Gedurende het uitvoeringsproces wordt opnieuw veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadjsers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor een

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

informatiecentrum gebouwd, waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden, maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum functioneert sinds november 2011. Met de direct omwonenden en de ondernemers rondom de bouwplaats vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep. Of via het huis-aan-huis bezorgen van brieven.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie over het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum raadplegen op de projectwebsite: <http://gemeente.groningen.nl/grote-markt-oostzijde>. Via deze site kan men zich ook abonneren op de digitale nieuwsbrief Groningen Vernieuwt die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die in de week daarop worden verricht. Ook via facebook en twitter worden geregeld updates verstuurd. Op OOGtv wordt elke twee weken het programma "Achter de Rooilijn" uitgezonden over de voortgang van de werkzaamheden.

Financiële consequenties

Uw raad wordt gevraagd de voorliggende geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum vast te stellen als financieel kader waarbinnen het project dient te worden gerealiseerd.

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie die in november 2014 door uw raad is vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten en een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing en financiële bewaking van het project.

Sluitende projectbegroting

De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat. De geraamde kosten zijn met de opbrengsten in evenwicht. Zowel de kosten als de opbrengsten zijn verhoogd vanwege het aardbevingsbestendig bouwen van het Forum. De totale investeringskosten van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden geraamd op circa € 256,26 miljoen op eindwaarde 31-12-2020. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 256,26 miljoen op eindwaarde 31-12-2020. Een aantal positieve ontwikkelingen in het project hebben geleid tot een extra reserve binnen de grondexploitatie. Het is goed te kunnen melden dat we met een project van een dergelijke omvang in deze fase onze boekhouding op orde hebben. Het komende jaar zal uitwijzen of we deze positieve lijn vast weten te houden ten aanzien van de risico-ontwikkeling. Ons college heeft besloten deze extra reserve binnen de grondexploitatie te houden. De opbouw van deze reserve staat uitgewerkt in bijlage 2.

Aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum

De van de NAM ontvangen € 68 miljoen en de met de BAM overeengekomen afspraken over meerwerk, schadevergoeding, planning en risicoverdeling zijn verwerkt in de bouw en grondexploitatie. Hiermee zijn het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen thans goed te begroten en verwerkt. In de bijgevoegde verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen tot welke verschillen dit in de bouw- en grondexploitatie heeft geleid. Voor een aantal schadecomponenten is de definitieve schadeomvang nu nog niet vastgesteld, omdat hiervoor het ontwerp nog verder moet worden uitgewerkt of nadere besprekingen met derden noodzakelijk zijn. In de bijgevoegde verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen om welke meerkosten en schadeclaims dit gaat. Voor deze meerkosten en schadeclaims is een "voorlopige reservering" in de bouw- en grondexploitatie opgenomen.

Meerkosten Stripmuseum

De stichting Groninger Forum heeft aangegeven onder andere het Stripmuseum te integreren in het concept. Om het Groninger Forum geschikt te maken voor het Stripmuseum zijn extra investeringen van € 229.500,- noodzakelijk. De opbrengstwaarde voor de Bouw- en grond exploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (overnamesom door het SSC) is met hetzelfde bedrag opgehoogd, zodat de extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt door het SSC vervolgens doormiddel van een opslag op de huur doorberekend aan stichting Groninger Forum, die op haar beurt de extra huur als ook de inkomstenverwachting van het Stripmuseum in haar exploitatie

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

verwerkt. Omdat het hier om een scopewijziging gaat is het formeel noodzakelijk dat uw raad hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar stelt.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2014

Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn naast de verschillen als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. In de verschillenanalyse (bijlage 2) kunt u lezen om welke verschillen het gaat. Als gevolg van over de gehele linie gunstige ontwikkelingen is de projectreserve toegenomen.

Krediet

Door uw raad is in totaal € 253.581.144,- aan krediet verstrekt. Dit is inclusief de € 68 miljoen krediet die in oktober 2015 is verstrekt in verband met het aardbevingsbestendig bouwen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet overzicht is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor meerkosten Stripmuseum. Binnen project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum is het gebruikelijk om kredieten aan te vragen op het moment dat verplichtingen worden aangegaan. Zo is onder andere voor de totale aanneemsom een krediet beschikbaar gesteld.

<u>Datum</u>	<u>Krediet</u>
30-12-2002	€ 500.000,-
29-01-2003	€ 420.000,-
28-04-2004	€ 1.580.000,-
25-02-2006	€ 2.500.000,-
28-03-2007	€ 2.500.000,-
18-06-2008	€ 1.250.000,-
29-10-2008	€ 500.000,-
26-11-2008	€ 2.000.000,-
17-06-2009	€ 2.500.000,-
17-06-2009	€ 15.000.000,-
23-06-2010	€ 40.000.000,-
30-11-2011	€ 115.000.000,-
27-06-2012	€ 905.612,-
29-01-2014	€ 122.970,-
26-11-2014	€ 54.735,-
26-11-2014	€ 475.000,-
26-11-2014	€ 272.827,-
28-10-2015	€ 68.000.000,- +
totaal:	€ 253.581.144,-

Risicobeheersing.

Het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum kent een specifiek risicoprofiel dat wordt beschreven in de bijlage bij de bouw en grondexploitatie (bijlage 3 van bijlage 1). Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang, vanwege:

- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

Vanwege deze factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot. Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risicobeheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders kan worden gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project groot is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind.

De in de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum 2014 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt beperkt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen, als de gevolgen indien de risico's zich voordoen. Het risicoprofiel is globaal genomen ongeveer gelijk gebleven. Het subsidierisico is iets afgenomen door de afspraken die de gemeente met de provincie heeft kunnen maken. Het risico voor deelproject Groninger Forum en Parkeergarage is iets toegenomen. Dit komt o.a. omdat de totale projectomvang en de bouwtijd zijn toegenomen.

Aan de hand van een drietal risico's met een aanmerkelijke financiële impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat:

1. Mogelijke meerkosten realisatie Groninger Forum en Parkeergarage

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en vertragingsschade groot zijn. Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. De bouw van de parkeergarage was (februari 2015) al grotendeels voltooid. De begane grondvloer moet echter deels worden gesloopt en opnieuw worden aangebracht voor het aardbevingsbestendig bouwen. Tot op heden zijn er geen technische verstoringen opgetreden bij de sloopwerkzaamheden en opnieuw realiseren van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Het zal zeker tot medio 2016 duren voordat de parkeergarage constructief gereed is en er volledige zekerheid is dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode.

Wat vervolgens resteert is het risico op meerkosten voor de bovenbouw en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren. Complicerende factor is ook hier het aardbevingsbestendig bouwen. Noodgedwongen hebben gemeente en BAM het ontwerp, de planning en het contract moeten herzien. Deze herziening heeft plaatsgevonden onder constante tijdsdruk. De kans op ontwerpfouten of verschillende interpretaties van het contract is hierdoor toegenomen. Beheersmaatregel is dat gemeente en BAM een vereenvoudigde samenwerking bij interpretatieverschillen hebben afgesproken. Tevens wordt er ook naar gestreefd de hoeveelheid meerwerk te minimaliseren, waardoor BAM voor hen onder beter beheersbare omstandigheden het project kan realiseren.

2. Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (24 november 2014) hebben we u geïnformeerd over het risico van mogelijke vertragingen als gevolg van negatief sentiment in de vastgoedmarkt. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt. VolkerWessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven in te willen spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten werd op dat moment juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules voorzien. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Op 24 september 2014 heeft uw raad de partiële herziening van het bestemmingplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. En is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de nieuwe Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling, mocht deze niet binnen de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd. Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. Wij blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen.

Het afgelopen jaar is VolkerWessels vastgoed op basis van het partieel herziene bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Er heeft zich geen mogelijke gegadigde voor grootschalige detailhandel gemeld. Inmiddels heeft ook dit deel van de vastgoedmarkt te maken met vraaguitval. Wel zijn er besprekingen met een horeca/hotel-ondernemer. De besprekingen lopen maar er zijn nog geen zekerheden. Daarom beschouwen we voorsnog het tijdig realiseren van dit projectonderdeel als een van de kernrisico's van het project.

3. Mogelijk subsidierisico

Voor zowel de EFRO-subsidie als de REP-subsidie is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat niet aan de orde.

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Binnenkort wordt de uitkomst van een Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde verwacht.

Met betrekking tot de REP is het subsidierisico afgenomen. De provincie verleent medewerking aan de wens van de gemeente om ook de meerkosten voor de aardbeving op te voeren als subsidiabele kosten.

Begrotingswijziging Investerings 2016		Bedragen in '000 euro			
Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum					
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S: Lasten	Baten	Saldo te activeren
02. Economie en werkgelegenheid	02.2 Binnenstad en toerisme	SO Ontwikkeling en Uitv	I	230	230
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				230	230

Economisch belang van de komst van het Groninger Forum

Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte 6 economische effecten van de investeringen:

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten;
2. Inkomsten binnenstad door bezoekers;
3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur;
4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen;

5. Een trekker op een nieuw plein;
6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.

De omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Sinds 2010 schommelen de bezoekersaantallen. Uit de Detailhandelsmonitor blijkt dat het geschatte aantal bezoekers in 2014 tussen de 23,1 en 25 miljoen ligt. Dit is meer dan het voorgaande jaar waar het aantal tussen de 19 en 22 miljoen werd geschat. Ondanks een stijging van het aantal bezoekers vertaalt dit zich in 2014 niet meteen in een stijging van de omzet. Dit komt doordat in 2014 het bedrag dat elke bezoeker gemiddeld uitgeeft is gedaald.

Binnen de detailhandel vinden er veel bewegingen en verschuivingen plaats. Zo zijn recentelijk onder andere de V&D, DA drogisterijen en de Scapino failliet verklaard. Vooralsnog vertaalt dit zich niet in extra leegstand in de binnenstad van Groningen. In de binnenstad van Groningen is in 2015 een kleine 8% leegstand geregistreerd door de Retail database van het landelijk adviesbureau Locatus.

Daarnaast is er in de horeca nog volop dynamiek: het aantal hotelbedden en overnachtingen stijgt sinds 2001 nog steeds.

Bovenstaande past bij de trend dat het motief voor binnenstadsbezoek geleidelijk verandert: waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoeksdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: bijna de helft van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor over 2014 aan niet gericht voor één of enkele winkels naar de stad te komen, maar komt om een tijdje onbevangen te winkelen en rond te kijken, veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca en cultuur. Die verandering in bezoeksdoel, gecombineerd met de toenemende concurrentie van internetwinkels en detailhandel aan de randen van de stad, maakt dat de sterke binnensteden van de toekomst meer dan alleen winkelen zijn: ze dienen een goede mix van winkels, horeca, sfeer, cultuur en beleving aan te bieden. De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort). Ook sfeer en gezelligheid worden jaarlijks erg goed beoordeeld. Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal in totaliteit namelijk niet significant meer groeien (wel is er sprake van verschuiving) en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad, probeert de behoefte aan schaalvergroting in de binnenstad op te vangen en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten mogelijkheden ook vooral in andere bezoeksdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoeksdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek. Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie, zoals een aantrekkelijk gevuld Groninger Forum, ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.

De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker in 2014 € 27,- per dag besteedt. Dit bedrag schommelt al enkele jaren. In 2011 was het € 35,-, het jaar erop € 29,- en in 2013 € 37,-. Het bestede bedrag wordt uitgegeven in winkels, horeca en aan cultuur.

Uit de voorlopige cijfers van de Toeristisch Recreatieve Ontwikkelingsmonitor blijkt dat in 2015 de verblijfstoeristen in Groningen gemiddeld zo'n € 76,- per persoon per dag uitgaven. De gemiddelde uitgaven liggen hiermee hoger dan in de voorgaande metingen.

Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Groninger Forum van circa 660.000 per jaar per jaar, betekent dit een omzetstijging in de binnenstad met circa 23 miljoen euro, oftewel een structurele stijging met 3%. Specifiek hoopt ons college met het Groninger Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken.

3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur.

De binnenstad biedt ruimte aan meer dan 20.000 arbeidsplaatsen, dit is ongeveer 1/6 van het totale aanbod in de stad. Vooral de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), met in totaal circa 7.000 arbeidsplaatsen, hebben de afgelopen jaren te maken met een stagnatie in omzet en het aantal arbeidsplaatsen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Groninger Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra

bezoekers aan het Groninger Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van ruim 2%. Essentieel daarbij is ook dat in de Oostwand ruimte gemaakt wordt voor de komst van één of enkele grote retailers. Wanneer gekeken wordt welke (inter)nationale ketens op dit moment een vestigingsbehoefte in Groningen hebben, valt op dat het hierbij bijna zonder uitzondering gaat om ketens die grote winkeloppervlaktes nodig hebben (> 1000 m²). Deze winkeloppervlaktes zijn moeilijk te vinden in de historische binnenstad van Groningen; de grootste leegstand bevindt zich namelijk in het segment van kleinere winkelpanden. De komst van één of enkele nieuwe ketens draagt zowel bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als winkelstad, als direct aan het aantal arbeidsplaatsen.

4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.

De winkelstraten in het oosten van de binnenstad (Nieuweweg, Poelestraat, Damsterdiep, Oosterstraat, Steentilstraat) zijn van oudsher belangrijke commerciële gebieden in Groningen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van (of de aanloop tot) het kernwinkelgebied. Echter, de laatste jaren is, met de komst van de Werkmanbrug en de Westerhaven, het zwaartepunt van het kernwinkelgebied (naast uiteraard de Herestraat) meer rond Folkingestraat, Brugstraat, Vismarkt en A-Kerkhof komen te liggen. Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in het oosten van de binnenstad en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Gecombineerd met eerder beschreven detailhandelstrends zorgt dit voor problemen in de winkelstraten aan de oostkant van de stad, zoals leegstand en verpaupering. Dit is vooral zichtbaar in de Oosterstraat en Steentilstraat. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepgarage opgeleverd zijn en de bouw van het Groninger Forum gepland is, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook al voorzichtig tot nieuwe investeringen. De afgelopen jaren zijn er circa 25 vastgoedeigenaren en winkeliers geweest in de straten in het zuidoosten van de binnenstad die respectievelijk hun pand of hun winkel hebben opgeknapt met behulp van een subsidieregeling van de gemeente. Op dit moment wordt met ondernemers in specifiek de Oosterstraat bekeken op welke wijze zij hun straat nog meer nieuw elan kunnen geven. De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is twintig jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige Folkingestraatpanden nu de huurprijs behorende bij B- en A-locaties, zoals A-Kerkhof en Vismarkt. Hoewel Poelestraat, Nieuweweg, Steentilstraat en Oosterstraat nu juist met leegstand en een gebrek aan voldoende passantenproblemen kampen, gaan zij met het gereedkomen van het Groninger Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet. Momenteel zien we overigens in vooral in de Carolieweg dat tijdelijke winkels, veelal met startende ondernemers, zich vestigen in leegstaande panden. Als gemeente ondersteunen we deze ontwikkelingen actief. Deze tendens creëert geleidelijk een interessant winkelklimaat die meer bezoekers naar deze kant van de binnenstad zal trekken.

5. Een trekker op een nieuw plein.

Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Groninger Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker, biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen.

6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

Het belang van cultuur als belangrijke factor in de keuze voor een woon/werkplek is in verschillende wetenschappelijke studies robuust aangetoond. Dit geldt vooral voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investerings in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel 'Het belang van cultuurstad Groningen' van 23-12-2011 in de Atlas voor Gemeenten.

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde Forum

Een goede culturele infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Groninger Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Directe economische effecten door de bouw

Naast de effecten op de langere termijn zijn en worden er voorafgaand en tijdens de bouw ook aanmerkelijke economische effecten gerealiseerd. Zo worden er door tal van particulieren, als spin-off van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum in economisch moeilijke tijden, ca. € 5 miljoen geïnvesteerd in het gebied. Aan social return wordt ca. € 3,5 miljoen geïnvesteerd. De totale arbeidsinzet in de bouwsector voor het gebied wordt geschat op ruim 600.000 uren.


Vervolg

Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum in 2019. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering bouw Nieuwe Markt zuidzijde, 2017;
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2018;
- Inrichting Nieuwe Markt, gefaseerd in 2016 t/m 2019;
- Oplevering Groninger Forum, Parkeergarage en Fietsenstalling, eind 2018;
- Opening Forum, 2019;
- Oplevering nieuwe Oostwand, 2019.

Bovengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink



Geheim

**Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde/
Groninger Forum**

Maart 2016



Gemeente Groningen

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet



**Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde / Groninger Forum**

**Gemeente Groningen
Maart 2016**

GEHEIM

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Inhoud en doel rapport	5
1.2	Opzet van rapport en leeswijzer	5
1.3	Bronnen.....	5
2	Omschrijving en afbakening van het project.....	6
2.1	Oorspronkelijke projectdoelstellingen	6
2.2	Het plangebied en grondgebruik.....	6
2.3	Projectomschrijving	7
2.4	Financiële projectafbakening.....	8
2.5	Planning en fasering.....	9
3	Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek.....	12
3.1	Financiële afbakening.....	12
3.2	Toepassing 3 boxen model.....	12
3.3	Parameters.....	13
4	Kosten en opbrengsten.....	15
4.1	Kosten	15
4.1.1	Archeologie.....	15
4.1.2	Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling ...	15
4.1.3	Sloopkosten.....	16
4.1.4	Bouw- en woonrijp maken.....	16
4.1.5	Planontwikkelingskosten.....	16
4.1.6	Vorbereiding en toezicht (V&T).....	17
4.1.7	Deelproject Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage	17
4.1.8	Rentekosten	19
4.1.9	Belastingen.....	19
4.2	Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed	19
4.2.1	Grondopbrengsten nieuwe Oostwand.....	19
4.2.2	Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)	22
4.2.3	Opbrengstwaarde terrasfuncties	24
4.2.4	Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten.....	24
4.2.5	Opbrengstwaarde Groninger Forum	25
4.2.6	Opbrengstwaarde Parkeergarage.....	26
4.3	Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM)	27
4.4	Subsidies en gemeentelijke bijdragen.....	28
4.4.1	REP	28
4.4.2	EFRO	28
4.4.3	Overige bijdragen	28
5	Resultaat (box 1 en 2)	30
5.1	Resultaat bouw- en grondexploitatie.....	30
5.2	Cashflow	31
5.3	Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen.....	31
5.4	Toelichting op verschillen	34
5.5	Opsomming wijzigingen in projectomvang.....	35
6	Risicobeheersing binnen het project (box 2)	37
7	Risicoreservering egalisereserve (box 3).....	41
Bijlage 1.	Bouw- en grondexploitatie	
Bijlage 2.	Plankaart	
Bijlage 3.	Risicoanalyse Grote Markt oostzijde versie 8	

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

1 Inleiding

1.1 Inhoud en doel rapport

Dit rapport bevat de herziening van de bouw- en grondexploitatie van project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum. Deze bouw- en grondexploitatie is een financiële vertaling van het project. Met het vaststellen van deze bouw- en grondexploitatie stelt uw raad de financiële kaders van het project vast.

1.2 Opzet van rapport en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en vindt een afbakening van het project plaats. Vervolgens wordt ingegaan op de planning van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de begrotingssystematiek. Hoofdstuk 4 beschrijft de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het project. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het financieel resultaat van het project. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 6 de financiële risico's en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen. Hoofdstuk 7 behandelt het voor dit project opgenomen bedrag in de egalisatiereserve.

1.3 Bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Intentieovereenkomst gemeente Groningen-Volker Wessels vastgoed B.V., 1 oktober 2007;
2. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Groningen-Volker Wessels Vastgoed B.V., 3 november 2009;
3. Brief aan uw raad, 4 juni 2013 betreffende aankoop Grote markt 30/33-Poelestraat 2.
4. Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, november 2014;
5. Notitie, Risico op lagere opbrengsten uit ontwikkellocaties, 04-11-2013
6. Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand, Volker Wessels Vastgoed, Thomas Müller Ivan Reimann Architecten, 13 juni 2014;
7. Partiële herziening bestemmingsplan Grote Markt–Oostwand, 17 juni 2014
8. Notitie stand van zaken financiële afronding project Nieuwbouw Vindicat, Twijnstra Gudde, 23 juni 2014;
9. Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde;
10. Notitie "toelichting kostenplan Groninger Forum c.a.", Twijnstra Gudde, augustus 2014;
11. 'Afspraken NAM-EZ-Gemeente 03-09-2015 15.30 uur', ondertekent 15 en 21 september 2015
12. Vaststellingsovereenkomst gemeente Groningen – NAM d.d. 30-9-2015
13. Raadsbesluit kredietaanvraag aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum d.d. 28-10-2015. Kenmerk raadsvoorstel: 5261052.
14. Opdrachtgeversbegroting, Basalt bouwadvies 15 december 2015
15. Vaststellingsovereenkomsten BAM gemeente Groningen meerwerk en schade aardbevingsbestendig bouwen; 18 december 2015;
16. Brief provincie Groningen aan gemeente Groningen, 'verlenging projectperiode Grote markt-Groninger Forum (REP02)', 13 oktober 2015;
17. Notitie "toelichting op kostenplan Groninger Forum c.a. (feb 2016)", Twijnstra Gudde;

De bovengenoemde documenten zijn gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van deze bouw- en grondexploitatie.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

2 Omschrijving en afbakening van het project

2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadgers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, wilde de gemeente de Grote Markt aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo werd er een Grote Markt Groninger Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan was project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand komen ongeveer 17 meter naar voren. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstaat volop ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen krijgen een stijl die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
De bestaande parkeergarage achter de Oostwand is gesloopt en onder de grond komt een nieuwe parkeergarage.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
De Naberpassage wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein wordt verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithhuis.
- **Groninger Forum**
Aan het nieuwe plein komt het Groninger Forum. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Groninger Forum moet een plek worden waar mensen elkaar tegenkomen. Stichting Groninger Forum is thans druk doende een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc. verder uit te werken.
- **Nieuwe straatjes**
Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt komt een verbindingstraat al dan niet overdekt. De breedte van deze straat zal overeenkomen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Groninger Forum en de achterzijde van de Poelestraat komt een nieuw straatje.

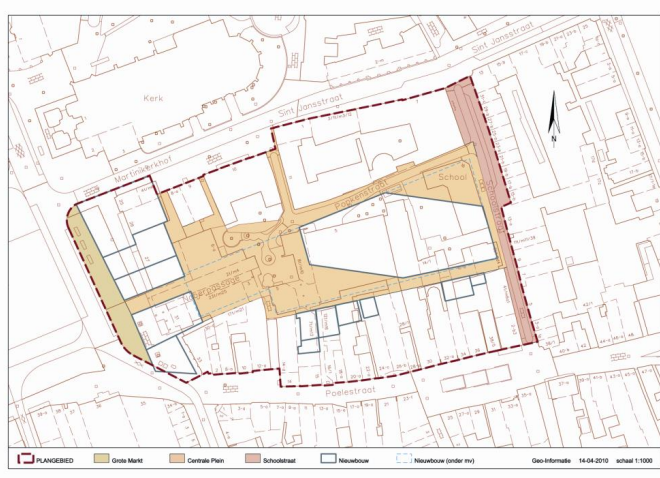
2.2 Het plangebied en grondgebruik

Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Zie ook bijlage 2. Het plangebied is 18.425 m² groot.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens wordt vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom het Groninger Forum is circa 4500 m² groot. Daarnaast wordt de Schoolstraat met circa 950 m² heringericht en wordt de strook direct voor de nieuwe Oostwand van circa 600 m² heringericht. Op de overige delen van het plan gebied (ca. 12.375 m²) blijft bestaande bebouwing gehandhaafd of verrijst nieuwe bebouwing.



2.3 Projectomschrijving

Het Groninger Forum, parkeergarage en de Nieuwe Markt

Kern van het project vormt de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Groninger Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond komt een parkeergarage in 4 niveaus met minimaal 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 zal tevens een fietsenstalling komen voor circa 1200 fietsen. Dit gedeelte zal onder de Nieuwe Markt komen te liggen.

De Nieuwe Markt (het plein waarop het Groninger Forum komt te liggen) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert vooral als voorruimte voor het Groninger Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde

Tussen het Groninger Forum en de achterkant van de Poelestraat wordt een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat

De nieuwe Oostwand van de Grote Markt komt op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat (studentensociëteit), ruimte voor een combinatie van functies. De hoogte is circa 23 meter en de bebouwing bestaat uit 5 bouwlagen. In de nieuwe wand zal een verbinding worden gemaakt tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt.

2.4 Financiële projectafbakening

Tot project behorende kosten

De bouw van het Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage maakt onderdeel uit van project Grote Markt oostzijde. Deze gebouwen worden in opdracht van de gemeente Groningen gebouwd en komen in eigendom van de gemeente. De investeringskosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie.

Naast deze investeringskosten maken alle kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het onder 2.1 t/m 2.3 beschreven project onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nauwkeuriger ingegaan op de financiële afbakening van het project.

De volgende kosten (deels buiten het plangebied) behoren bij het project:

- eventuele tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen en tijdelijke verkeersvoorzieningen;
- planschade en nadeelcompensatie ondernemers;
- eventuele schades aan omliggende panden;
- verleggen van kabels en leidingen buiten het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- bijdrage van maximaal € 583.000,= aan de investeringskosten van het (tijdelijke) infocentrum;
- verplaatsen Kiosk;
- verplaatsing bushaltes;
- beperkte maar noodzakelijke aanpassing wegprofiel en/of aanhelingen Martinikerkhof na definitief gereedkomen nieuwe Oostwand;
- rioleringen binnen het plangebied;
- inrichtingskosten parkeergarage, waaronder betaalautomaten, inrichting beheerdersruimte en aanpassingen van het bestek op verzoek van parkeerbedrijf tijdens de bouw; in de begroting wordt rekening gehouden met een post van € 500.000,= voor deze (inrichtings)kosten van de parkeergarage (raming parkeerbedrijf);
- de meerkosten en verdragingskosten voor het aardbevingsbestendig bouwen evenals de vergoeding die hiervoor van NAM is ontvangen.

Deze kosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie en van de risicoanalyse.

De volgende kosten behoren niet tot het project en vormen geen onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse:

- (tijdelijke) huisvestingskosten VVV;
- inrichtingskosten, verhuiskosten en openingskosten Groninger Forum. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting van het Groninger Forum;
- exploitatiekosten Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage;
- eventuele schadeloosstellingen die gemeente niet zou hoeven te doen op basis van RO-wetgeving. Overweegt de gemeente toch bepaalde groepen of instellingen te compenseren, dan wordt dit apart besloten en betaald vanuit een ander budget;

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

- eventuele herinrichting van Martinierkhof, Sint Jansstraat en Poelestraat anders dan hierboven beschreven;
- eventuele vervanging van hoofdriolen, zoals in de Martinierkhof en de Sint Jansstraat, met een groter verzorgingsgebied dan dit project;
- investeringen in openbaar gebied aan de zijde van de Grote Markt buiten het plangebied;
- eventuele OZB over bouwkavels van Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, het nieuwe pand van Vindicat en de nieuwe Oostwand voorafgaand aan oplevering en ingebruikname van deze gebouwen (college besluit 19 december 2013).
- 50% compensatie van OZB aan Vindicat (collegebesluit 9-10-2012; 50% komt voor rekening project en 50% voor rekening DIA)

In de bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse is eveneens geen rekening gehouden met de volgende mogelijke kosten:

- Eventuele financiële gevolgen of inkomstenderving, voortvloeiend uit de realisatie van Grote Markt oostzijde, verband houdend met activiteiten die normaliter plaatsvinden op de Grote Markt zoals de markt en de kermis. Uitgangspunt is dat deze financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt in het project "coördinatie binnenstad" en dat binnen dit project eventuele financiële voorzieningen worden getroffen;
- Eventuele financiële schade (meerkosten of minderopbrengsten) die voortvloeit uit het gelijktijdig uitvoeren van projecten in de stad (o.a. bouwlogistiek).
- Eventueel exploitatietekort infocentrum als gevolg van besluitvorming bij andere projecten. Het financieel risico ligt bij het project Infocentrum;
- Eventuele (financiële) compensatie voor Vindicat die de met Vindicat gemaakte contractuele afspraken ten boven gaan;
- Eventuele meerkosten als gevolg van het eventueel uitbreiden van de WKO van het Groninger Forum naar een gebieds-WKO.
- Eventuele extra wensen en wijzigingen in de projectscope.

2.5 Planning en fasering

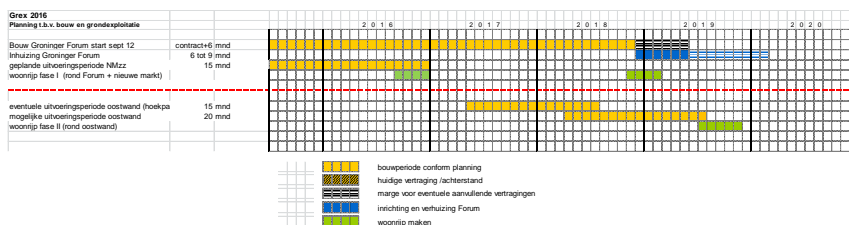
Samenvatting

Contractueel is met BAM afgesproken dat het Groninger Forum wordt opgeleverd per 30 november 2018 (bron 15). Voorzichtigheidshalve wordt er in de renteberekening van de bouw en grondexploitatie rekening gehouden met een vertraging in de oplevering van 6 maanden. Uitgangspunt voor de renteberekening in de bouw- en grondexploitatie is een oplevering per 1 juni 2019. Er wordt rekening gehouden met een inrichtingsperiode van het Groninger Forum van 6 tot 9 maanden. Uitgangspunt is dat de bouw van de Oostwand een jaar voor oplevering van het Groninger Forum start. De uitvoering wordt hier vooralsnog geraamd op 24 maanden.

Globale planning

Voor de berekening van de te verwachten prijsstijgingen en de rentekosten is de planning van groot belang. Voor het project is een gedetailleerde planning opgesteld, waarvan de hoofdlijnen hieronder worden samengevat:

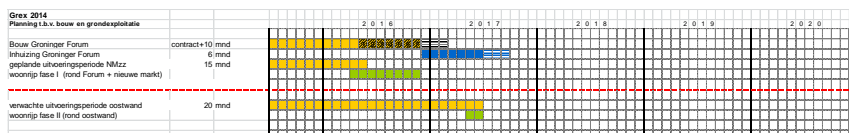
Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet



Een tijdige oplevering en ingebruikname van het Groninger Forum en de parkeergarage zijn belangrijke mijlpalen die van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het project.

Toelichting op planning (Vertraging als gevolg van aardbevingsbestendig bouwen)

Hieronder is de planning van de bouw- en grondexploitatie van 2014 weergegeven. De contractdatum voor oplevering van het Groninger Forum is verschoven van mei 2016 naar 1 december 2018. Hier is sprake van een vertraging van 31 maanden. Effectief is de vertraging iets minder groot. In september 2014 was er immers sprake van een achterstand op de planning. In de bouw en grondexploitatie van 2014 werd er rekening mee gehouden dat deze achterstand niet zou worden ingelopen en dat de financiële gevolgen deels voor rekening van de gemeente zou komen. Voor de renteberekening is daarom de vertraging effectief 27 maanden. Wel wordt er nu rekening gehouden met een mogelijk langere inrichtingsperiode van het Groninger Forum. Uitgangspunt was dat het Groninger Forum 6 maanden na oplevering in gebruik kon worden genomen. Voorlopig uitgangspunt is nu dat dit 9 maanden na oplevering is. Deze extra drie maanden zijn het gevolg de afspraak met BAM dat de gemeente zeer terughoudend met meer- en minderwerk tijdens de bouw zal zijn evenals met inrichtingswerkzaamheden tijdens de bouw.



In de aanbestedingsprocedure voor de bouw van het Groninger Forum c.a. is ruim aandacht besteed aan de complexe bouwlogistiek. Zo zijn de aanbiedingen van de aannemers mede beoordeeld op de plannings- en plan van aanpak die gelijktijdig met de begroting zijn ingediend. Door in het contract met de aannemer financiële prikkels voor tijdig opleveren op te nemen, wordt de aannemer gestimuleerd voortgang te maken en achterstand in te lopen. Aandachtspunt voor het verdere verloop van het project is de verdere integratie en coördinatie van de bouwplanningen van de verschillende deelprojecten en het maaiveld met de uitvoeringsplanning van het Groninger Forum.

Met Volker Wessels vastgoed zijn nog geen afspraken over de planning van de nieuwe Oostwand gemaakt. De bouw van de Nieuwe Markt zuidzijde start naar verwachting 2^e helft 2015.

Voor de financiële haalbaarheid is het van belang dat de parkeergarage direct na de oplevering van het Groninger Forum in gebruik worden genomen, om als zodanig inkomsten te kunnen genereren. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bouw van de panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde zijn afgerond en de inrichting van het plein (nagenoeg) is voltooid.

Gewijzigde uitgangspunten voor renteberekening

In de renteberekening van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie 2014 was rekening gehouden met een vertraging van de oplevering van het Groninger Forum van 8

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

maanden ten opzichte van de contractplanning (44 maanden). Ten opzichte van 2014 worden de volgende wijzigingen in de renteberekening aangehouden:

	Uitgangspunt sept 2014	Uitgangspunt mrt 2016	Vershil
Geraamde vertraging oplevering Groninger Forum t.o.v. contractplanning	10 mnd.	6 mnd.	- 4 mnd.
Bouwtijd Groninger Forum c.a. incl. vertraging	54 mnd.	81 mnd.	+ 27 mnd.
Inrichtingstijd Groninger Forum	6 mnd.	9 mnd.	+ 3 mnd.

Voorzichtigheidshalve is geen rekening gehouden met eventuele kortingen op de aanneemsom als gevolg van te laat opleveren door de aannemer.

Vooruitblik totale afronding en afsluiting project

Hoewel de verwachting is dat het Groninger Forum begin 2019 wordt opgeleverd is de verwachting dat het project niet eerder dan 2020 administratief kan worden afgesloten. Na 2019 zullen naar verwachting onder andere de volgende werkzaamheden plaatsvinden: De ervaring leert dat de eindafrekening met uitvoerende aannemers en ontwikkelaars lange tijd in beslag gaan nemen. Bij grote projecten zijn conflicten op onderdelen meer regel dan uitzondering. Er wordt een uitloop naar 2020 verwacht.

Ook de afwikkeling van schadeclaims (o.a. nadeelcompensatie) zal pas ruim na 2019 worden afgerond. Verwachte afronding 2020. De ervaring leert dat contractvorming, huurontbindingen en verlenen van bouwvergunningen vaak zaken zijn waarbij vertraging optreedt. Voor de oostwand en zijn nog geen bouwvergunningen aangevraagd. De kans dat bij de oostwand vertraging optreedt ten opzichte van de geschetste planning is aanwezig. Uitloop van andere (niet gemeentelijke) deelprojecten rond de nieuwe markt is eveneens een mogelijkheid.

Daarnaast zal het gemeentelijk vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde op zijn vroegst pas worden verkocht als het plein functioneert als bruisend plein. Onzekerheid over het opbrengstenniveau zal tot ruim na 2019 aan de orde zijn.

Tot slot zal de subsidieafrekening pas kunnen plaatsvinden als de subsidiabele kosten zijn gemaakt. Daarbij neemt de subsidieafrekening zelf veel tijd in beslag.

Op grond van het bovenstaande schatten wij thans een administratieve afronding van het project in op 2020 of 2021.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek

3.1 Financiële afbakening

Deze bouw- en grondexploitatie omvat alle gemeentelijke kosten en opbrengsten die verband houden met het realiseren van het in hoofdstuk 2 omschreven project.

De bouw- en grondexploitatie omvat zowel de bouw- en investeringskosten van de nieuwe gemeentelijke gebouwen Groninger Forum, parkeergarage en fietsenstalling als alle overige gemeentelijke kosten en opbrengsten zoals verwervingskosten, herbouwkosten Vindicat, schadeloosstellingen, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, investeringskosten herontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde, (tijdelijke) exploitatiekosten en opbrengstwaarde (huur- en verkoopopbrengst) van gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied, planontwikkelingskosten en grondopbrengsten van de nieuwe Oostwand. Deze bouw- en grondexploitatie omvat eveneens een overzicht van de dekking van de kosten zoals subsidies, opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke bijdragen.

De daadwerkelijke exploitatie van het Groninger Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage na ingebruikname van deze gebouwen vallen buiten deze bouw- en grondexploitatie.

3.2 Toepassing 3 boxen model

De bouw- en grondexploitatie is opgebouwd conform het 3 boxenmodel. (Zie onderstaand kader)

3 boxen model:

Box 1: Boekwaarde en aangegane verplichtingen

Dit zijn de ontvangen opbrengsten en uitgegeven en toegezegde investeringen. Een schriftelijk vastgelegde afspraak voor een opbrengst of bijdrage maakt ook onderdeel uit van box 1. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2: Te realiseren opbrengsten en investeringen

Dit zijn nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames, waarbij de definitieve besluitvorming door middel van aanbesteding en opdracht verstrekking (ORF) nog moet plaats vinden. Omdat keuzes nog gemaakt moeten en kunnen worden is box 2 beïnvloedbaar. Keuzes worden gemaakt in de tijd, kwaliteit en uitvoering binnen de marge die door de raad is vastgelegd. Deze marge kan ook vertaald worden als het financiële kader van het plan. Het is aan de projectgroep binnen dit kader te blijven. Indien er een afwijking van dit kader wordt geconstateerd dient er een herziene exploitatie aan de raad voorgelegd te worden ter vaststelling van de wijziging. Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep vindt dat deze past bij het gepresenteerde plan op dit moment. Afwijkingen in de toekomst zijn mogelijk maar niet vanzelfsprekend. De melding van de afwijking moet tijdig via de raad verlopen, waarbij deze procedure tevens dient als drempel voor de projectgroep.

Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor krediet wordt aangevraagd.

Budgetbewaking en risicobeheersing binnen het project zijn er op gericht om het totale project binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders (box 2) te realiseren. Voor normaal te verwachten kosten voor nadere uitwerking, onvoorzien, meer- en minderwerk etc. zijn gebruikelijke reserveringen opgenomen.

Box 3: Kansen en risico's

In box 3 zijn de uitzonderlijke risico's en calamiteiten beschreven die niet met een adequate budgetbewaking en risicobeheersing kunnen worden opgevangen. Aangegeven is wat het restant risicoprofiel is dat wordt meegenomen in de egalisereserve.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

In hoofdstuk 4 worden de kosten en opbrengsten van box 1 en 2 beschreven. Hoofdstuk 6 en bijlage 3 gaan in op de risicobeheersing binnen het project. In het kader van deze risicobeheersing is een risicoanalyse opgesteld en zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Doel van deze risicobeheersing is om het project binnen de financiële kaders (box 2) te realiseren. Hoofdstuk 7 gaat in op de box 3 risico's en de egalisatiereserve.

3.3 Parameters

In de bouw- en grondexploitatie worden de volgende parameters gehanteerd;

	GreX 2014	GreX 2016	verschil
Prijspeildatum	1-1-2014	1-1-2015	
Startjaar exploitatie	2014	2015	
Resterende looptijd	6 jaar	6 jaar	
Geschat eindjaar exploitatie	2019	2020	+1 jaar
Oorspronkelijke start exploitatie	2010	2010	
Totale looptijd	10 jaar	11 jaar	
Rekenrente (inclusief risico-opslag):	3,5 %	3,5 %	
toeslag rente voor vertraging	0,3%	0,3%	
Kostenstijging per jaar	2,0%	2,0%	
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%	0,0%	

Toelichting parameters

Voor de rente wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor grondexploitaties. Uitgangspunt van het parameterbeleid is dat projecten met een looptijd van meer dan 5 jaar 3,5%.

De resterende looptijd is 6 jaar en wordt mogelijk 7 jaar. Zie paragraaf 2.5. Voor deze bouw- en grondexploitatie wordt daarom gerekend met 3,5% rekenrente. Voor de kostenstijging wordt aansluiting gezocht bij het parameterbeleid voor grondexploitaties. Voor de opbrengstenstijging is in afwijking van het parameterbeleid 0% aangehouden. De opbrengstwaarden van parkeergarage, het Groninger Forum, Nieuwe Markt zuidzijde en Oostwand zijn prijspeil datum oplevering of datum grondoverdracht berekend of geraamd. Het zou rekenkundig onjuist zijn om in het grondexploitatiemodel een opbrengstenstijging toe te rekenen. Omdat vorig jaar met dezelfde parameters is gerekend geeft het parameterbeleid dit jaar geen verschil in het begrotingsresultaat.

Risico parameters

Omdat de werkelijke ROP thans 2,5% bedraagt (1% onder de rekenrente) is de verwachting dat meer dan voldoende rente in de begroting is opgenomen. Een denkbare uitzondering hierop is een eventuele stelselwijziging binnen de gemeente als gevolg waarvan een spronggewijze verhoging van de ROP wordt doorgevoerd. De prijsindex van 2% wordt echter als laag beoordeeld. De verwachting is dat de bouwmarkt aantrekt en de prijzen boven inflatie zullen stijgen.

Worst case scenario is dat zowel de ROP als de bouwrijzen stijgen. Bij een ROP van 3,2% en een prijsindex van 3,5% is er effectief een nadeel in de bouw- en grondexploitatie van ruim € 2 miljoen. Dit scenario is met een kans van optreden van 25% meegenomen in de risicoanalyse.

Toeslag op renteparameter voor vertragingen in project

Er wordt net als vorig jaar rekening gehouden met een opslag van 0,3% op de renteparameter voor extra rentekosten die er zullen zijn bij eventuele vertragingen boven op de aangehouden fasering van uitgaven en inkomsten. Dit is samen de voorzichtige inschatting van de opleverdatum van de parkeergarage en het Groninger Forum een beheersmaatregel om de financiële gevolgen van vertragingen t.o.v. de planning op te

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

kunnen vangen. De € 0,3% extra rente geeft een extra buffer van ongeveer € 0,8 miljoen. Dit bedrag is vooral bedoeld voor vertragingen bij overige inkomsten zoals grondinkomsten, inkomsten uitverkoop onroerend goed en subsidie-inkomsten. De buffer is noodzakelijk omdat het zeer onwaarschijnlijk is dat alle projectonderdelen zonder vertraging ten opzichte van de streefplanning kunnen worden afgesloten.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

4 Kosten en opbrengsten

4.1 Kosten

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de geraamde kosten per hoofdkostensoort.

4.1.1 Archeologie

Voor het verrichten van archeologisch onderzoek is een totaal bedrag beschikbaar van € 2,6 mln.

4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling

Verwervingen:

Om de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de Nieuwe Markt mogelijk te maken zijn een groot aantal gebouwen verworven en waar nodig gesloopt. De volgende gebouwen zijn verworven:

- Schoolstraat 16 (school)
- Schoolstraat 6/8
- Achterzijde Poelestraat 34/Schoolstraat 12
- Achterzijde Poelestraat 32/Schoolstraat 14
- Achterzijde Poelestraat 30 (Images)
- Poelestraat 28/24/26
- Poelestraat 16/18 / Naberpassage 8 t/m 15
- Popkenstraat (parkeergarage)
- Grote Markt 29/31 Naberpassage 2 t/m 4 + 23 t/m 25
- Grote Markt 25 Martini Kerkhof 4, 5, 6
- Grote Markt 26 (voormalige Friesland Bank)
- Grote Markt 27 (Vindicat)
- Deel grond van Grote Markt 33/30a

Herbouw/aanbouw op kosten van gemeente:

In het kader van een drietal verwervingen zijn met de eigenaren afspraken gemaakt voor herbouw van functies of aanheling van bestaande functies na sloop voor rekening van het project Grote Markt oostzijde.

1. Vindicat krijgt "nieuw voor oud";
2. De achterzijde van Poelestraat 30 is aangeheeld na het slopen van de zalen;
3. Poelestraat 34, aanheling gevel na sloop achterliggend deel;

Vindicat:

De nieuwbouw van Vindicat is afgerond. De afrekening met Vindicat heeft plaatsgevonden met uitzondering van de OZB compensatie.

Met Vindicat is afgesproken op welke wijze zij gecompenseerd wordt voor de verhoging van de OZB die het nieuwe gebouw geeft ten opzichte van het oude. In de bouw- en grondexploitatie wordt rekening gehouden met € 300.000 compensatie. Dit is 50% van het geraamde compensatiebedrag. De overige 50% komt voor rekening van de algemene middelen (bron: collegebesluit bouw- en grondexploitatie 2012).

Schadeloosstellingen:

Naast de directe verwervingskosten voor bovengenoemde gebouwen wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met schadeloosstellingen aan huurders, eigenaren en

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

bewoners, kosten voor afkoop huurcontracten, nadeelcompensatie en planschade. Een tweetal gevallen (afkoop huurcontract Naberpassage en geluidwerende voorzieningen Schoolstraat) zijn al afgewikkeld. Schadeloosstellingen zijn lastig te ramen kosten onder andere omdat ze mede afhangen van omzetcijfers van ondernemingen. De kosten worden jaarlijks opnieuw geraamd waarbij voortschrijdend inzicht wordt verwerkt in de oorspronkelijke raming. Op onderdelen zijn op basis van voortschrijdend inzicht enkele verschuivingen opgetreden. In de grondexploitatie is op basis van voorlopige inschattingen een totaalbedrag opgenomen van circa € 4,5 miljoen. Dit is ongeveer gelijk aan het totaal geraamde kosten van vorig jaar. Er zijn onder andere kosten c.q. reserveringen opgenomen voor:

1. afkoop van huurcontracten van zowel commerciële functies als woningen (o.a. Naberpassage en Poelestraat);
2. planschade
3. nadeelcompensatie
4. schadeclaims i.v.m. geluidoverlast of lichthinder of maatregelen tegen geluidsoverlast of lichthinder;
5. (tijdelijke) al dan niet constructieve voorzieningen en herstelwerkzaamheden aan panden van derden rondom de bouwlocaties
6. het voeren van procedures (nadeelcompensatie, planschade etc.) is een post opgenomen van € 100.000,=.

Daarboven zijn er een bedrag van circa € 4,7 miljoen aan (voorlopige) reserveringen opgenomen voor schadevergoedingen aan derden als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen. Deze posten worden in de verschillenanalyse uitvoeriger besproken.

Investeringskosten Nieuwe Markt zuidzijde:

De nieuwe markt zuidzijde is aanbesteed. De aanbesteding is in lijn met de verwachte kosten. De totale investeringskosten voor dit deelproject zijn opnieuw geraamd op basis van recente inzichten. Uitgangpunt daarbij is dat deelproject III niet door de gemeente maar door de eigenaar zelf wordt gebouwd. Dit is een wijziging ten opzichte van vorig jaar. Rekening is gehouden met kosten voor architecten en adviseurs, bijkomende kosten, beperkte archeologie, niet verrekenbare BTW, opknappen monument Poelestraat 28.

4.1.3 Sloopkosten

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag opgenomen van circa € 2,3 miljoen voor sloopwerkzaamheden. Een belangrijk deel van de sloopwerkzaamheden is al uitgevoerd.

4.1.4 Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken betrof voor een groot deel het verwijderen of verplaatsen van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), het verplaatsen van bomen en het verwijderen van fietsenstallingen, vuilcontainers, urilift en lichtmasten, grondwerk en riolering. Daarnaast is de Kiosk verplaatst en zijn bushaltes verplaatst. Verder zijn er verschillende (tijdelijke) voorzieningen nodig voor het bouwverkeer.

Het woonrijp maken bestaat uit het aanleggen van een nieuw plein, de bestrating aan de Grote Marktzijde van de Oostwand en de inrichting van de Schoolstraat. Zie afkadering project hoofdstuk 2. Er is nog geen inrichtingsplan voor het plein opgesteld.

4.1.5 Planontwikkelingskosten

Afbakening:

De voorbereiding en begeleidingskosten van de opstalontwikkelingen (Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat, aanheling Poelestraat 30, herontwikkeling Nieuwe markt zuidzijde, aanpassingen woningen Schoolstraat) zijn elders in de begroting

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

opgenomen. Uitgangspunt is daarnaast dat stichting Groninger Forum hun eigen planontwikkelingskosten dragen en dat de voorbereiding van de gebouwexploitatie Groninger Forum en parkeergarage wordt versleuteld in de gebouwexploitaties. De overige planontwikkelingskosten (die niet direct gerelateerd zijn aan de opstalontwikkeling) zijn apart opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie en worden hieronder beschreven.

Nog te maken planontwikkelingskosten:

Het accent in de planontwikkelingskosten is sinds 2011 verschoven van ontwerp en beleid naar algemene aansturing en projectcontrole. De belangrijkste aandachtspunten voor de jaren na 2010 zijn projectorganisatie, uitvoeringsorganisatie, afstemming met belanghebbenden, schadeloosstellingen, kwaliteitsbewaking, voortgangsbewaking en financiële bewaking. Speciale aandacht is er voor de communicatie. Uitzondering vormt de aandacht voor de programmering en randvoorwaarden voor de ontwikkelprojecten. Als gevolg van negatieve tendensen op de vastgoedmarkt heeft dit nieuwe en extra aandacht gevraagd. Een andere uitzondering vormt de extra aandacht die nodig was voor aardbevingsbestendig bouwen vooral in het jaar 2015.

Onderdeel van de planontwikkelingskosten zijn de kosten voor het infocentrum. Een belangrijk deel van de communicatie wordt verzorgd door het infocentrum. Aansturing en beheersing van deze kosten vallen buiten het project Grote Markt oostzijde maar worden wel vanuit dit project betaald. De totale bijdragen vanuit dit project verband houdend met het infocentrum bedragen € 825.000,=. De bijdragen in de investeringskosten van infocentrum bedragen in totaal € 375.000,=. Daarnaast is uitgegaan van 9 jaar lang € 50.000,= per jaar als bijdrage in de exploitatie van het infocentrum. Vorig jaar was dit nog 6 jaar. In verband met de vertragingen van het aardbevingsbestendig bouwen is dit opgehoogd naar 9 jaar. Voor dit bedrag verzorgt het infocentrum de communicatie met middelen zoals rondleidingen, folders, films en internet. Er is geen rekening gehouden met aanvullende investering- of exploitatiekosten.

De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van verwachte inzet. De verwachte inzet is mede geraamd op basis van ervaringscijfers uit recente voortgaande jaren. De kosten zijn opgehoogd in verband met de verwachte extra inzet en de langere looptijd als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen.

4.1.6 Voorbereiding en toezicht (V&T)

De voorbereiding en toezicht bestaat uit V&T bouwrijp maken, V&T sloopkosten, V&T woonrijp maken. De werkzaamheden voor de eerste twee onderdelen zijn grotendeels afgerond. De werkzaamheden voor het woonrijp maken vinden plaats in de laatste jaren van het project. De totale kosten worden geraamd op € 1,8 miljoen.

4.1.7 Deelproject Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Deelbudgetten opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie

De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen budgetten voor het Groninger Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage zijn gebaseerd op de per februari 2016 geactualiseerde investeringsraming Groninger Forum c.a. (bron 17). In deze investeringsraming zijn de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen verwerkt. De geraamde kosten zijn op hun beurt gebaseerd op contracten met aannemer en adviseurs. Het totale deelbudget van dit deelproject is van € 99,1 miljoen opgehoogd naar € 143,1 miljoen prijspeil 2016.

Afbakening kosten deelproject

Voor de financiële beheersing is een helder onderscheid gemaakt tussen de kosten en risico's van de deelprojecten Groninger Forum, fietsenstalling en parkeergarage opstalontwikkeling en overige kosten in deze bouw- en grondexploitatie. Om te voorkomen

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

dat kosten en risico's "tussen wal en schip" geraken is afgesproken dat de volgende kosten apart worden opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie, ook al vloeien ze voort uit de opstalontwikkeling:

- Sloopkosten;
- Herstelkosten bestaande gebouwen voortvloeiend uit sloop;
- Archeologie;
- Aanvullen met schone grond na archeologische ontgravingen;
- Verleggen kabels en leidingen, kappen en verplaatsen bomen;
- Nieuwe pleininrichting;
- Verwervingskosten grond;
- Kosten constructieve voorzieningen panden derden Poelestraat;
- Planschade;
- Nadeelcompensatie;
- Schadeloosstellingen woningen Schoolstraat t.g.v. geluidssanering na ingebruikname parkeergarage;
- Parkeerapparatuur in de parkeergarage;
- Kosten voor bouwkundige inmeting bestaande omgeving en second-opinions t.b.v. risicobeheersing; monitoring en riskcontrol.

En dat de volgende kosten en/of risico's dienen te worden betaald uit de bovengenoemde budgetten voor de opstalontwikkeling of beheerst binnen het deelproject van de opstalontwikkeling:

- Aansluitkosten;
- Bouwplaatsvoorzieningen; voorzieningen voor veiligheid tijdens de bouw; tijdelijke verkeersmaatregelen voor bouwverkeer (o.a. veiligheid); opslagvoorzieningen bouwmaterialen; behuizing voor directie, voorzieningen om overlast (o.a. lawaai) tegen te gaan; alle voorzieningen voor zover van toepassing op dit bouwproject;
- Schade door bouwverkeer buiten plangebied;
- (CAR)verzekering;
- Financiële gevolgen van constructieve problemen onder andere eventuele verzakkingen bestaande gebouwen;
- Gevolgen van vertragingen project Groninger Forum voor zover dat ze betrekking hebben op het uitvoeringscontract met BAM;
- Investeringskosten ingang fietsenstalling t.p.v. de nieuwe Oostwand;
- Alle overige meerkosten voortvloeiend uit constructieve risico's, uitvoeringsrisico's en aanbestedingsrisico's en algemene risico's direct voortvloeiend uit de bouw van de opstal.
- Warmte-koudeopslag (WKO) m.u.v. eventuele meerkosten voor een upgrading naar een gebieds-WKO;
- Trafo voor het gebouw

Voor meer en minderwerken is een post reserve opgenomen in de begroting. Deze post bedroeg bij aanvang van de uitvoering in september 2012 circa € 5,6 miljoen en bedraagt per maart 2016 circa € 4,5 miljoen.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Verloop post reserve	reserve	reserve in %
start bouw september-12	€ 5,6	100%
September-13	€ 5,4	96%
September-14	€ 4,4	79%
Maart 16	€ 4,5	80%
September-16		
September-17		
September-18		
Oplevering		

4.1.8 Rentekosten

Op basis van de huidige planning en fasering worden de historische en toekomstige rentekosten geraamd op circa € 11,7 miljoen. Zie paragraaf 3.3.

4.1.9 Belastingen

Bij de ontwikkeling van Vindicat en bij de ontwikkeling van NMzz wordt er mee rekening gehouden dat de BTW deels niet verrekenbaar is. Voor het Groninger Forum is het uitgangspunt dat de BTW volledig verrekenbaar of compensabel is. In de begroting is geen rekening gehouden met OZB tijdens de bouw voor de deelontwikkelingen Groninger Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat en Nieuwe Markt zuidzijde (college besluit RO 13.3935523 20 dec 2013) Het college heeft besloten deze OZB buiten invordering te stellen.

4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed

4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand

Samenvatting

De geraamde opbrengst voor de oostwand is ongewijzigd gebleven. De situatie op de vastgoedmarkt lijkt zich in 2014/2015 voor woningen en kantoren wat te stabiliseren. Dit geldt minder voor winkelvastgoed. De crisis in de retail heeft zich nog verder verdiept. Onzekerheid in winkelvastgoed betreft nu niet alleen de kleinere winkelunits. Ook voor grootschalige units is er thans een meer afwachterende houding bij retailers en beleggers. Tot op heden is er geen duidelijke interesse gebleken van een grote retailonderneming voor de Oostwand. Dit betekent dat de door VVW ingezette strategie tot op heden geen tastbaar resultaat heeft opgeleverd. Ondertussen vertraagt de ontwikkeling van de oostwand om bouwlogistieke redenen (aardbevingen) noodzakelijkerwijs mee met de vertraging van het Groninger Forum. Dit betekent dat er meer tijd is om alsnog tot een passende invulling te komen al dan niet met winkels. Verschillende mogelijkheden worden thans onderzocht. De vastgoedmarkt is nog niet hersteld en de ontwikkeling voor de komende tijd is moeilijk te voorspellen. Er is geen duidelijke aanleiding om de geraamde inkomsten te verhogen of te verlagen.

Ontwikkelingen tot en met 2012

Voor de nieuwe Oostwand is in 2008 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De nieuwe Oostwand bestond toen uit vijf bouwblokken. Het meest noordelijk bouwblok is al gerealiseerd. Hier bevindt zich het nieuwe onderkomen voor Vindicat. De overige vier bouwblokken zouden worden ontwikkeld door een marktpartij. Voor deze bouwblokken

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

ontvangt de gemeente een opbrengst voor de grond.¹ De vier bouwblokken kenden een bebouwd oppervlak van maximaal 1260 m². De max. 7 bouwlagen (inclusief kelder) kenden een bruto vloeroppervlak tussen de 7500 m² en 8000 m² afhankelijk van de uitwerking van het ontwerp.

Voor de middelste drie bouwblokken van deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst (bron 1) en een samenwerkingsovereenkomst (bron 2) gesloten met Volker Wessels Vastgoed B.V. Er is in deze overeenkomsten nog geen grondprijs of erfpachtcanon afgesproken. In deze overeenkomst is afgesproken dat de grondwaarde residueel zal worden bepaald en dat de ontwikkeling financieel haalbaar dient te zijn. Daarnaast zijn percentages afgesproken voor algemene kosten en winst en risico van Volker Wessels Vastgoed B.V.. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de functies die in deze ontwikkeling dienen te worden gerealiseerd. Hiervoor vormt het recent herziene bestemmingsplan het kader. Het bestemmingsplan maakt een brede variatie aan functies mogelijk, variërend van winkels, horeca, leisure, kantoren tot wonen. Het bestemmingsplan laat geen parkeervoorzieningen onder de nieuwe Oostwand toe. Voor het meest zuidelijke bouwblok is nog geen overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. De intentie is al geruime tijd dat dit bouwblok eveneens deel gaat uitmaken van de ontwikkeling van Volker Wessels Vastgoed B.V.

Vastgoedcrisis periode 2010-2013 - aanleiding flexibilisering bestemmingsplan

De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt (retail, kantoren, hotels) zijn de periode 2010-2013 sterk negatief geweest. De ontwikkeling van nieuwe functies is landelijk vrijwel tot stilstand gekomen.

Het gevolg is onder andere dat de bouw van het oorspronkelijk door Volker Wessels BV aangehouden bouwprogramma dat uitging van meer kleinschalige programmaonderdelen niet meer haalbaar is. Kleinschalige (winkel)ruimten zijn onvoldoende onderscheidend ten opzichte van het bestaand winkelvastgoed in de binnenstad. Daarnaast is het moeilijker geworden financiering voor dergelijke projecten te vinden. Beleggers beoordelen retail- en vastgoedontwikkelingen vooral op B-locaties als risicovoller en wensen dientengevolge een hoger aanvangsrendement. Een verdere uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst met VVv op basis van het oorspronkelijk plan heeft dientengevolge niet plaatsgevonden.

Ontwikkelingen 2013-2014

Een uitgekende en voor de locatie op maat gesneden conceptontwikkeling en bouwprogramma zijn als gevolg van de vastgoedcrisis een voorwaarde voor een haalbare ontwikkeling. Uit modelstudies bleek dat een integratie van het hoekpand Grote Markt 33 in het deelproject evenals het hierboven genoemde meest zuidelijke pand de mogelijkheid geeft om een grotere commerciële functie van meer dan 2000 m² met autonome trekkracht naar het gebied te halen. Ook ontstaan er mogelijkheden om de retail met een aaneengesloten hotel te combineren of een grootschalige hotel-horeca combinatie te realiseren. De gemeente heeft om deze ontwikkeling mogelijk te maken in 2013 het pand Grote Markt 33 strategisch aangekocht. Volker Wessels vastgoed betreft het pand nu in de planvorming. Uw raad is hierover per brief geïnformeerd (bron 3). In de periode 2013-2014 is het bestemmingsplan voor de Oostwand herzien (bron 7) en is het beeldkwaliteitsplan daarop aangepast. Door deze wijzigingen is het mogelijk geworden grootschalige (retail)functies op deze locatie te huisvesten. Met het aankopen van Grote Markt 33 en het flexibiliseren van het bestemmingsplan zijn de ontwikkelmogelijkheden op deze locatie aanmerkelijk vergroot. Het totale ontwikkelvolume omvat nu 11000 tot 12000 m² afhankelijk van nadere uitwerking. Bij de herziening van de bouw en grondexploitatie 2014 werd geschreven: "*De komende*

¹ Conform gemeentelijk beleid zal de grond in erfpacht worden uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden zullen op maat voor het project worden opgesteld. De voor het project gerealiseerde grondwaarde vormt een kapitalisatie van de te ontvangen erfpachtcanon. Er zijn nog geen erfpachtvoorwaarden voor het project bepaald.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

periode moet blijken of en wanneer deze vergrote ontwikkelmogelijkheden ook daadwerkelijk zullen resulteren in een financieel haalbaar plan. Een belangrijke vraag is of de vastgoedmarkt zich dusdanig heeft hersteld (lees gestabiliseerd) dat retailondernemingen en beleggers met voldoende vertrouwen in deze ontwikkeling willen stappen. De eerstvolgende uitdaging voor VVW is het binden van een hoofdhuurder aan het project. De huurafspraken en het huurniveau dat met de hoofdhuurder kan worden afgesproken is bepalend voor de financiële haalbaarheid en de verdere uitwerking van het project. Daarmee zijn zowel gemeente als VVW afhankelijk geworden van de onderhandelingen met en besluitvorming bij enkele grote winkelondernemingen. Deze grote afhankelijkheid in combinatie met de wens om tijdig te realiseren vergroten momenteel het risicoprofiel van deze deelontwikkeling."

Ontwikkelingen 2014-2015

De situatie op de vastgoedmarkt lijkt zich in 2014/2015 voor woningen en kantoren wat te stabiliseren. Dit geldt minder voor winkelvastgoed. De crisis in de retail heeft zich nog verder verdiept. Onzekerheid in winkelvastgoed betreft nu niet alleen de kleinere winkelunits. Ook voor grootschalige units is er thans een meer afwachtende houding bij retailers en beleggers. Het gevolg is dat de hierboven ingezette strategie tot op heden niet heeft geresulteerd in interesse van een grote retailonderneming voor de Oostwand. Dit betekent dat de door VVW ingezette strategie tot op heden geen tastbaar resultaat heeft opgeleverd. Ondertussen vertraagt de ontwikkeling van de oostwand om bouwlogistieke redenen noodzakelijkerwijs mee met de vertraging van het Groninger Forum. Dit betekent dat er meer tijd is om alsnog tot een passende invulling te komen al dan niet met winkels. Verschillende mogelijkheden worden thans onderzocht. De vastgoedmarkt is nog niet hersteld en de ontwikkeling voor de komende tijd is moeilijk te voorspellen. Er is geen duidelijke aanleiding om de geraamde inkomsten te verhogen of te verlagen.

Uitgangspunten voor de bouw en grondexploitatie

Voor de bouw en grondexploitatie gelden de volgende uitgangspunten:

1. Ruimtelijk en architectonisch staan thans vele opties open. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn leidend en randvoorwaardelijk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat de gemeente daarbij vast zal houden aan levendig en divers beeld op straatniveau;
2. Conform brief aan uw raad (bron 3) zal het aangekochte pand grote Markt 33 pas in de bouw- en grondexploitatie worden ingebracht als de financiële haalbaarheid is zekergesteld en er contractuele afspraken over de inbreng van grond met Volker Wessels vastgoed zijn. Er wordt tot aan dat moment vastgehouden aan de terugvaloptie zoals beschreven in de brief. Indien Volker Wessels vastgoed niet tot een haalbare ontwikkeling komt, wordt het pand Grote Markt 33 niet gesloopt en in huidige staat geëxploiteerd en uiteindelijk weer verkocht.
3. Programmatisch zijn er vele varianten mogelijk. De gemeente ziet thans op hoofdlijnen de volgende vier programmatische varianten:
 1. Behoud en handhaving in huidige staat van GM 33, realisatie van een aaneengesloten bouwblok;
 2. Sloop van GM 33, realisatie van een grote commerciële functie met autonome trekkracht op de onderste drie bouwlagen met daarboven een hotelfunctie of woningen;
 3. Sloop van GM 33, realisatie van een groot warehouse over alle verdieping; Mogelijkheid 3 is in 2014 aangemerkt als financieel het meest aantrekkelijk. Op dit moment lijkt er echter geen interesse vanuit de retailmarkt. Mogelijkheid 1 betreft de hierboven genoemde terugvaloptie.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

4. Handhaving van de inkomsten uit grond op € 5,0 miljoen.² Uitgangspunt is dat de inkomsten uit grond op peil kunnen blijven, omdat:
 - a. de gemeente een flexibel bestemmingplan heeft vastgesteld;
 - b. de gemeente bereid is om maatwerk te leveren in randvoorwaarden en uitgiftevoorwaarden;
 - c. de gemeente bij het opstellen van de erfpachtvoorwaarden een maatwerk oplossing kan overeenkomen. Ten opzicht van verkoop van grond kan dit een voordeel opleveren omdat de gemeente gunstiger kan financieren dan commerciële partijen. De inkomst uit grond voor de grondexploitatie betreffen dan de gekapitaliseerde erfpachtinkomsten;
 - d. de gemeente en VVv nog enige tijd hebben om huurders en beleggers enthousiast voor het project te maken. De overige projecten zijn wat betreft bouwlogistiek en exploitatie niet of minder afhankelijk zijn van de voortgang van de Oostwand. De gemeente hoeft dus niet onder tijdsdruk een suboptimale oplossing te accepteren.
5. Risicoprofiel:
 - a. De financiële haalbaarheid staat of valt met het contracteren van een aansprekende hoofdhuurder voor de ontwikkeling;
 - b. Er is sprake van herstel op de vastgoedmarkten, echter nog niet op de retailmarkt. Dit betekent dat vooral de hoofdhuurder van het te ontwikkelen vastgoed veel meer dan voorheen (financiële) eisen kan stellen aan een ontwikkeling. Vastgoedondernemingen (ontwikkelaar en belegger) zullen pas gaan investeren als een goed huurcontract zeker is. De kans bestaat dat het op korte termijn niet lukt om een hoofdhuurder en belegger te contracteren voor een voor de gemeente financieel haalbare ontwikkeling (lees: waarbij de inkomsten uit grond op peil blijven).
 - c. Maximaal financieel risico
Het maximale financiële risico dat de gemeente loopt is afhankelijk van de vervolgstap die de gemeente neemt mocht VVv een financieel niet haalbare ontwikkeling presenteren. De mogelijke vervolgstappen kunnen dan onder andere zijn:
 - i. Terugval optie. GM 33 niet slopen. GM 33 niet inbrengen;
 - ii. Vertragen. De tijd nemen om samen met VVv te zoeken naar een betere oplossing;
 - iii. Uitstellen van de ontwikkeling tot de vastgoedmarkt is hersteld;
 - iv. Beëindiging contract met VVv. Nieuwe selectie procedure voor combinatie van ontwikkelaar, belegger, hoofdhuurder;
 - v. Lagere inkomsten uit grond accepterenZie voor het grondwaarderisico de risicoanalyse.

4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)

Samenvatting

Enkele door de gemeente verworven panden aan de Poelestraat die gedeeltelijk gehandhaafd blijven, worden aan de Nieuwe Markt zijde voorzien van een nieuwe tweede voorkant. Het betreft de panden Poelestraat 16, 18, 24, 26 en 28. De gemeente neemt de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling, de stedenbouwkundige kwaliteit, de planning en de bouwlogistiek.

Voor de panden 16, en 18 is het afgelopen jaar besloten dat ook de Poelestraatzijde in de herontwikkeling wordt betrokken. Hiermee ontstaat een grotere ontwikkellocatie met een

² Indien de locatie Grote Markt 33 in de grondexploitatie wordt ingebracht zal de benodigde inkomsten uit grond met de inbrengwaarde van € 2,7 miljoen worden opgehoogd naar € 7,7 miljoen.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

horecafunctie van circa 1000 m² bvo over twee bouwlagen. Dit geeft de mogelijkheid een aantrekkelijke horecafunctie met uitstraling naar de Nieuwe Markt te huisvesten. Zoals ook aangegeven in de bouw- en grondexploitatie van 2013 en 2014 staan de opbrengsten uit verkoop van zowel bestaande en nieuwe panden financieel onder druk vanwege de crisis op de vastgoedmarkten. De verdere ontwikkeling (en herstel) van huurniveaus en opbrengstenniveaus rond de Nieuwe Markt zijn thans nog moeilijk te voorspellen. Aangenomen wordt dat het dieptepunt thans bereikt is en dat naarmate het project Grote Markt oostzijde vordert de huurniveaus en vastgoedwaardes zich gaan verbeteren. De gemeente heeft zijn financiële strategie aangepast op deze situatie. Het bestaand en nieuw gemeentelijk vastgoed (partieel) wordt pas verkocht als de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert. De verwachting is dat deze strategie uiteindelijk financieel het beste uitpakt.

Context

Kernambitie van het totale project is het realiseren van een nieuw stedelijk plein 'de Nieuwe Markt'. Het succes van het project Grote Markt oostzijde in het algemeen evenals van het Groninger Forum in het bijzonder is onlosmakelijk verbonden met een succesvolle ontwikkeling van de Nieuwe Markt tot een 'bruisend plein'. Het plein dient uit te groeien tot een nieuwe unieke plek in de stad die zowel kwalitatief hoogwaardig als bruisend is. Van groot belang is dat rondom het plein functies zich op het plein gaan richten. Horeca op de Nieuwe Markt dient 'bruisend' te zijn en dient zich kwalitatief te onderscheiden van de Poelestraat en omgeving. Nachthoreca is ongewenst.

Het is niet vanzelfsprekend dat het bovengeschetst wensbeeld ook daadwerkelijk tot ontwikkeling gaat komen. Ontwikkelingen van derden zijn immers moeilijk te sturen. Eigenaren nemen logischerwijs al snel een afwachtende houding aan. Ook geven de door de gemeente gewenste functies niet per definitie de hoogste opbrengsten. Nachthoreca kan bijvoorbeeld meer opleveren dan daghoreca. Met betrekking tot het functioneren van het Groninger Forum en stedenbouwkundig is het 'mislukken' van de 'Nieuwe markt' als stedelijk plein nog een belangrijk risico. Een risico op stedelijk niveau en op niveau van exploitatie van het Groninger Forum.

De gemeente neemt de herontwikkeling van haar eigen panden zelf ter hand, omdat ze op deze manier voor een deel van de panden rondom het plein de regie behoudt over de programmatische ontwikkeling en stedenbouwkundige kwaliteit. Door een voortrekkersrol te nemen en koersvast een visie uit te dragen worden andere vastgoedeigenaren rondom de Nieuwe Markt aangespoord ook te (her)investeren.

Zelf ontwikkelen door de gemeente heeft ook als voordeel dat de gemeente regie behoudt op de planning en bouwlogistiek. Ook kan er door zelf te ontwikkelen geprofiteerd worden van de verwachte waardestijging van bestaand en nieuw vastgoed tot ingebruikname van het Groninger Forum in 2019. Daarnaast heeft dit als voordeel dat de investeringskosten kunnen worden opgevoerd als subsidiabele kosten voor de REP subsidie.

Een belangrijke risicobeheersmaatregel is de mogelijkheid dat de gemeente ook na ingebruikname van het Groninger Forum in 2019 het vastgoed nog enige jaren in bezit houdt en verhuurt. Het voordeel is dan dat de gemeente mede sturing kan blijven geven aan de programmatische ontwikkeling rondom de Nieuwe Markt. Daarnaast kan de gemeente profiteren van het verhuurdersrendement gedurende deze jaren en mogelijk van een waardestijging. Uit risico-overwegingen wacht de gemeente met de verkoop van de panden in ieder geval tot het Groninger Forum gerealiseerd is en de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert.

Opbrengstenraming

De totale verhuur- en verkoopopbrengsten na realisatie zijn opnieuw geraamd op basis van

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

het bijgestelde het (concept) voorlopig ontwerp en worden thans geraamd op circa € 5,5 miljoen. Deze opbrengstraming houdt rekening met de positieve invloeden die het Groninger Forum vanaf 2019 op dit vastgoed zal hebben.

Uitgangspunt voor de berekening is:

- Voor Poelestraat 16-18: Huurovereenkomst "Nieuwe markt zuidzijde ong./Poelestraat 16-18 te Groningen" tussen gemeente en Vapiano met daarin overeengekomen huur ter grootte van € 233.140,= per jaar;
- overige panden commercieel op begane grond en woningen daarboven;
- huurwaarden commercieel € 200,= per m² per jaar;
- huur woningen € 14,4 per m² woonoppervlak;
- waarde bestaande panden taxatie VOS-HOVING (bijgesteld 2013);
- eigenaar Poelstraat 20-22 realiseert zijn eigen vastgoed;
- verkoop overige panden na 2017 na het bereiken van de benodigde opbrengstenniveau 's. Tot die tijd exploiteert de gemeente zelf;

Ook bij deze ontwikkeling speelt de crisis op de vastgoedmarkt een rol. Bij de herziening in 2012 en 2013 is ingegaan op deze negatieve tendensen. Voor B en C locaties (winkels en horeca) is de negatieve tendens op de vastgoedmarkt nog niet voorbij. De woningmarkt lijkt te stabiliseren. De vraag is in hoeverre de waardeontwikkeling van deze locatie nog beïnvloed wordt door verdere negatieve tendensen. Na realisatie van het vastgoed en mogelijk al daarvoor zal de waardeontwikkeling positief beïnvloed worden door de realisatie van het Groninger Forum en de Nieuwe Markt. Het is moeilijk te voorspellen in hoeverre en hoe snel de verwachte waardeontwikkeling zich zal voltrekken. De snelheid van de waardeontwikkeling is mede afhankelijk van de voortgang van de Oostwand.

Het risico op de opbrengstenraming is beperkt zolang de gemeente zich houdt aan de ontwikkelstrategie en financiële strategie.

4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties

Inkomsten uit exploitatie van een deel van het terras is opgenomen in de exploitatieberekening van het Groninger Forum.

Binnen het project ontstaan daarnaast vooral op de Nieuwe Markt plekken met terrasfuncties. De mogelijkheden en voorwaarden voor de terrasfuncties zullen een belangrijke factor zijn in de grondwaardeonderhandelingen voor nieuwe horecafuncties. Nog niet duidelijk is of en hoe de rechten van exploitatie van terrassen op gemeentegrond worden verpacht of dat gronden worden verkocht aan nieuwe eigenaren van omliggend vastgoed. Uitgangspunt van de bouw en grondexploitatie is dat een oplossing gekozen wordt dat bijdraagt aan de financiële haalbaarheid van de bouw- en grondexploitatie. Een mogelijkheid daarbij is om de gekapitaliseerde opbrengsten van terrasrechten ten goede te laten komen aan de haalbaarheid van het project. Tot nu toe is voorzichtigheidshalve niet met opbrengsten uit terrasfuncties gerekend.

4.2.4 Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten

Een aantal panden die (tijdelijk) in het bezit van de gemeente Groningen zijn genereren huuropbrengsten en exploitatiekosten. Het betreft hier thans alleen nog de te herontwikkelen panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde. De overige panden zijn inmiddels gesloopt. Tijdelijke exploitatiekosten en tijdelijke opbrengsten vormen onderdeel van deelproject Nieuwe Markt zuidzijde.

Daarnaast wordt een deel van Poelestraat 30 aangehuurd en doorverhuurd.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

4.2.5 Opbrengstwaarde Groninger Forum

Na oplevering neemt de gemeente het Groninger Forum in exploitatie. De gemeente zal het gebouw verhuren aan de stichting Groninger Forum. Ten behoeve van de exploitatie zal de gemeente een gebouwexploitatieberekening opstellen waarin de kapitaalslasten, de exploitatiekosten en de huurinkomsten worden verwerkt.

Na realisatie wordt het gebouw overgedragen vanuit de bouw- en grondexploitatie naar het SSC (VGM). Op dat moment zal een definitieve overnamesom worden vastgesteld. De overnamesom bestaat uit een 'basis-overnamesom' voor het oorspronkelijk ontwerp, die vervolgens voor eventuele scopewijzigingen wordt gecorrigeerd naar de uiteindelijk definitieve overnamesom.

De basis-overnamesom is in de periode 2010 t/m 2013 vooruitlopende op de nog op te stellen gemeentelijke gebouwexploitatieberekening steeds voorlopig becijferd op basis van de kapitalisatie van de jaarlijkse en te indexeren huur van € 900.000,= die de stichting het Groninger Forum voor het gebouw betaalt. De 'basis-overnamesom' is in 2013 becijferd op € 21 miljoen (onderkant bandbreedte). Zie de toelichting in de bouw- en grondexploitatie 2013.³

Met scopewijzigingen worden wijzigingen bedoeld op verzoek van st. Groninger Forum of op verzoek van het SSC (VGM). Bij wijzigingen op verzoek van st. Groninger Forum berekent het SSC (VGM) de hogere overnamesom vervolgens door in de huur aan stichting Groninger Forum. De afspraak is dat de overnamesom op de datum van oplevering door BAM door het SSC aan de bouw- en grondexploitatie wordt voldaan.

Correctie t.b.v. Stripmuseum

Ten opzichte van 2014 wordt de overnamesom met € 229.250,= verhoogd ten behoeve van aanpassingen ter plaatse van de verdieping van het Stripmuseum. Deze meerkosten betreffen een aantal aanpassingen in het gebouw, die de komst van het Stripmuseum mogelijk maken. Het investeringsbudget van het deelproject Groninger Forum is met het zelfde bedrag verhoogd. Deze stijging van de overnamesom heeft geen consequenties voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie. De aangepaste overnamesom is als volgt:

totaal overnamesom	grex 2013	grex 2014	grex 2016
minimale basis overnamesom grex 2013	€ 21.000.000	€ 21.000.000	€ 21.000.000
correctie bij het voordoen van risico's in grex	p.m.	p.m.	p.m.
basis overnamesom	€ 21.000.000	€ 21.000.000	€ 21.000.000
inrichting uitgevoerd door BAM (2012)	€ 427.797	€ 427.797	€ 427.797
meerkosten ten behoeve van het restaurant (2014)	p.m.	€ 475.000	€ 475.000
meerkosten ten behoeve van stripmuseum (2016)			€ 229.500
subtotaal	€ 21.427.797	€ 21.902.797	€ 22.132.297

Voorlopige correctie (reservering) op overnamesom in verband met aardbevingsbestendig bouwen

Als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen zal de overnamesom verder worden aangepast. Over het te corrigeren bedrag is echter nog geen afspraak gemaakt. Er zal een correctie volgen voor in ieder geval de hogere onderhoudskosten als gevolg van het

³ Daarnaast is de afspraak gemaakt dat in een uitzonderlijke situatie de basis overnamesom kan worden opgehoogd tot bovenkant bandbreedte (€ 29 miljoen). Dit kan alleen als zich onvoorziene risico's in de bouw- en grondexploitatie voordoen die niet op een andere wijze kunnen worden beheerst.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

aardbevingsbestendig bouwen. Vooralsnog is hiervoor een 'voorlopige reservering' opgenomen van circa € 2,1 miljoen. Zie voor verdere toelichting de verschillenanalyse.

4.2.6 Opbrengstwaarde Parkeergarage

De parkeergarage blijft in eigendom bij de gemeente en zal worden geëxploiteerd door het gemeentelijk parkeerbedrijf. Voorafgaand aan de start van de exploitatie zal een definitieve overnamesom worden vastgesteld waarvoor de parkeergarage overgaat van de bouw- en grondexploitatie naar het parkeerbedrijf. De overnamesom vormt een opbrengst voor de bouw- en grondexploitatie.

Uitgangspunt voor de overnamesom is de opbrengstwaardeberekening "exploitatieprognose parkeergarage Groninger Forum" d.d. 12 mei 2010. Deze exploitatieprognose is als bijlage 3 opgenomen in de bouw- en grondexploitatie 2010 en als zodanig in 2010 vastgesteld als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie. Dit houdt in dat met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de garage bij oplevering voor de becijferde opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen door het parkeerbedrijf wordt overgenomen. Uitgangspunt daarbij is wel dat de over te dragen garage en de omstandigheden voor zover deze door het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum worden beïnvloeden overeenkomen met de uitgangspunten van de exploitatieprognose parkeergarage uit 2010. Voor afwijkingen volgt een correctie op de € 70,3 miljoen.

In de bouw- en grondexploitatie is er rekening mee gehouden dat de opbrengstwaarde van € 70,3 miljoen in ieder geval met de volgende bedragen zal worden gecorrigeerd naar circa € 68,66 miljoen:

1: Voorziening investering inrichting parkeergarage (parkeerapparatuur):

De inrichting van de parkeergarage (o.a. parkeerapparatuur en inrichting beheerdersruimte) vormt geen onderdeel van het programma van eisen van het deelproject parkeergarage (paragraaf 4.1.7). Voorlopig uitgangspunt is dat de inrichtingskosten rechtstreeks door het parkeerbedrijf worden voldaan. In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden dat de overnamesom met een bedrag van - € 0,5 miljoen voor de inrichting van de parkeergarage wordt gecorrigeerd.

2: Afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen:

Afspraak is dat, indien er minder dan 398 parkeerplaatsen worden gerealiseerd of als er binnen het project bindende afspraken voor abonnementen worden gemaakt, waardoor de opbrengst uit kortparkeren verminderd, dat de opbrengstwaarde hierop wordt gecorrigeerd. Inmiddels is het duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager ligt dan de 398 uit de exploitatieprognose uit 2010. Huidig uitgangspunt is dat er maximaal 390 exploiteerbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd en overgedragen aan het parkeerbedrijf. Om deze reden is rekening gehouden met een correctie in de overnamesom van in ieder geval - € 1,413 miljoen.

3: LED verlichting:

In het oorspronkelijk programma van eisen was geen LED verlichting opgenomen. Op verzoek van het parkeerbedrijf wordt LED verlichting in de parkeergarage gerealiseerd. De extra investering die hiermee gemoeid is bedraagt € 272.827,=. De overnamesom wordt verhoogd met hetzelfde bedrag. De extra investering in LED verlichting zal binnen de parkeereexploitatie worden terugverdiend uit een besparing op de energiekosten.

Nog af te spreken verdere correctie op aantal parkeerplaatsen

In de grondexploitatie wordt er rekening mee gehouden dat er uiteindelijk minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd als het hierboven genoemde maximum van 390 parkeerplaatsen. Hier is aanleiding toe. Over een aantal parkeerplaatsen is thans nog onzeker of ze aan de minimale eisen zullen voldoen en in de exploitatie bruikbaar zullen zijn.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Een verdere correctie wordt dus verwacht. Hiervoor is in de bouw- en grondexploitatie een post opgenomen van circa € 1,77 miljoen (10 plekken). Het is zeker dat een verdere correctie van de overnamesom volgt. Niet duidelijk is echter hoe groot de correctie zal zijn. De € 1,77 miljoen is een voorlopige aanname.

Risicoanalyse

Het is mogelijk dat het aantal bruikbare plekken meer dan verwacht afneemt of dat er andere oorzaken binnen het project optreden waardoor de opbrengstwaarde van de parkeergarage negatief wordt beïnvloed. Het is bijvoorbeeld niet zeker dat ondanks de nodige risicobeheersmaatregelen de oplevering van andere onderdelen van het project naadloos zullen aansluiten op de start van de parkeerexploitatie. Dit zal mogelijk inkomstschade in de parkeerexploitatie met zich meebrengen. Het risico dat de hieruit voortvloeiende correctie groter is dan de hier genoemde € 1,77 miljoen vormt onderdeel van de risicoanalyse bij de bouw- en grondexploitatie.

Voorlopige reservering / voorlopige correctie aardbevingsbestendig bouwen:

Het is nog niet bekend is hoeveel parkeerplaatsen er minder worden gerealiseerd vanwege het aardbevingsbestendig bouwen. Vooralsnog wordt rekening gehouden met een correctie van 8 parkeerplaatsen. Deze eventuele correctie staat los van de hierboven genoemde correctie.

Relatie met meerjarenbegroting parkeerbedrijf

De overnamesom bij oplevering bedraagt zoals hierboven beschreven € 68,66 miljoen. Dit bedrag kan nog wijzigen als het aantal bruikbare parkeerplaatsen lager wordt dan 390. Zie opmerkingen hierboven.

Sinds 2010 is er een verschuiving opgetreden in niet door het project te beïnvloeden variabelen zoals verwachte bezettingsgraad en rente. Het risico op wijzigingen van deze variabelen ligt binnen het parkeerbedrijf. Over het risico op de parkeerexploitatie wordt binnen het parkeerbedrijf gerapporteerd.⁴

4.3 Vergoeding aardbevingsbestendig bouwen (NAM)

In verband met het aardbevingsbestendig bouwen is een vergoeding ontvangen van NAM van € 68 miljoen. Dit betreft een lump sum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM wordt verrekend.

De gemeentelijke raming (schadeberekening) die ten tijde overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de onderhandelingsinzet van de gemeente is gehanteerd wijkt op

⁴ De Groninger Forumgarage is al opgenomen in de meerjarenprognose van het parkeerbedrijf. Het parkeerbedrijf gaat in haar meerjarenprognose voor wat betreft de kapitaalslasten uit van de overnamesom zoals genoemd in deze paragraaf. Voor de opbrengstenverwachting en rente gaat het parkeerbedrijf echter uit van gecorrigeerde uitgangspunten. De opbrengstverwachting is lager onder andere vanwege veranderende mobiliteit en parkeergedrag van de consument. Door onder andere een lagere rente kan het parkeerbedrijf in de meerjarenprognose een lagere opbrengstverwachting opvangen zo blijkt uit de meerjarenprognose. Dit neemt niet weg dat er bij de overdracht van de garage naar het parkeerbedrijf toch een financieel probleem kan ontstaan. De accountant kan zich op het standpunt stellen dat de opbrengstwaardeberekening van 2010 voorafgaand aan de exploitatie moet worden geactualiseerd, om zodoende een maximale boekwaarde bij aanvang van de exploitatie vast te kunnen stellen. Als gevolg hiervan kan bij de start van de exploitatie een eenmalige afboeking op de overnamesom noodzakelijk zijn. Het parkeerbedrijf heeft nog geen geactualiseerde opbrengstwaardeberekening gemaakt. Dientengevolge is nog niet beoordeeld of het weerstandsvermogen en de reserves van het parkeerbedrijf voldoende zijn om een eventuele afboeking uit te kunnen bekostigen. Wel is tot nu toe binnen het parkeerbedrijf € 6,2 miljoen gereserveerd.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

onderdelen af van de geraamde meerkosten die aan de kostzijde in deze bouw- en grondexploitatie zijn verwerkt. In de verschillenanalyse wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Subsidies en gemeentelijke bijdragen

4.4.1 REP

De gemeente heeft een beschikking van € 35.000.000,= REP-subsidie ten behoeve van project Grote Markt oostzijde. Het betalingsritme van de REP-subsidie is gebaseerd op de hiervoor geldende richtlijnen.

Uitgangspunt voor de grondexploitatie vormt het volgende betalingsritme:

- 20% REP (7,0 miljoen) 2011
- 30% REP (10,5 miljoen) 1 april 2015
- 30% REP (10,5 miljoen) in 2017/2018
- 20% REP (7 miljoen) bij afronding project in 2019/2020

Daarnaast is er rekening mee gehouden dat vanaf 2011 tot de financiële afrekening van de REP € 10,1 miljoen cofinanciering van de REP administratief naar de bouw- en grondexploitatie wordt overgeboekt zodat de bouw- en grondexploitatie hiervan het rentevoordeel geniet. Er wordt in de bouw- en grondexploitatie rekening mee gehouden, dat de gemeente in 2017 aan de provincie een rentevergoeding betaalt ter hoogte van de IBOI-index. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is de onderstaande indicatie van de rentevergoeding:

IBOI vergoeding			
geleend bedrag	€ 10.100.000		
	IBOI		rente
2011	1,41%	50%	€ 71.205
2012	1,89%		€ 190.890
2013	1,66%		€ 167.559
2014	1,21%		€ 122.210
2015 (aanname)	1,80%		€ 181.800
2016 (aanname)	1,80%		€ 181.800
2017 (aanname)	1,80%	50%	€ 90.900
indicatie totaal te vergoeden rente: (uitgangspunt looptijd lening 6 jaar)			€ 1.006.364

Daarnaast heeft de provincie in het kader van de vertraging die in 2011 is ontstaan een bedrag van € 293.333,= rentevergoeding overgemaakt aan de gemeente.

4.4.2 EFRO

Er wordt uitgegaan van € 8,87 miljoen EFRO subsidie. € 5,3 miljoen is ontvangen in 2010 en 2011. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is dat in 2016 de resterende bedragen worden ontvangen.

4.4.3 Overige bijdragen

In deze bouw- en grondexploitatie zijn de volgende bijdragen opgenomen in de boekwaarde:

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

- Concernbijdrage € 31,25 miljoen;
- ISV fietsenstalling + stadsmeijerrechten € 5,05 miljoen;
- Bijdrage concern archeologie ISV € 2,6 miljoen;
- Incidenteel beleid/rentevrijval netto € 7,3 miljoen;
- Nieuw beleid 2004 € 2,0 miljoen;
- Aflossing oude schuld Images € 0,3 miljoen;

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

5 Resultaat (box 1 en 2)

5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie

De bouw- en grondexploitatie (box 1 en 2) kent een budgetneutraal resultaat van € 0,- op eindwaarde per 31-12-2020. Zie voor een samenvatting onderstaande tabel. Zie voor een verdere onderbouwing bijlage 1.

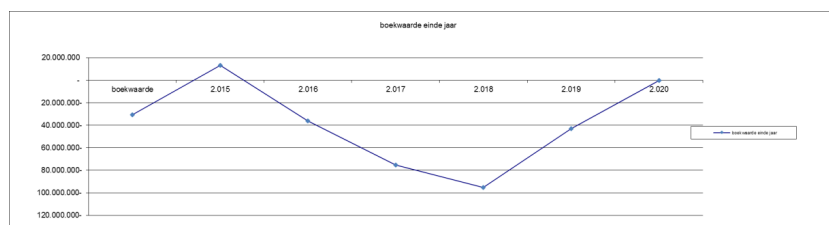
code	Omschrijving	boekwaarde per 31-6-2015 (A)		begroting vervolg 2015 (B)	begroting na 2015 t/m 2020 (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A. KOSTEN:						
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.603.100		190.300	0	2.793.400
B1	Verwerving en schadeboestellingen	41.892.600		8.876.600	6.584.500	57.353.700
C1	Sloopwerken	1.613.300		402.900	341.600	2.357.800
E1	Bouwrijp maken	1.663.800		693.400	887.800	3.245.000
F1	Woonrijp maken	0		10.100	2.542.800	2.552.900
G1	Overig	0		0	0	0
I1	Kunstwerken	0		0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	14.835.100		1.385.500	4.572.600	20.793.200
K1	Voorbereiding en toezicht	1.359.800		-222.100	669.500	1.807.200
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-905.800		154.400	1.112.600	361.200
O1	Algemene reserve	0		233.400	5.666.600	5.900.000
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	49.754.400		12.075.900	85.522.100	147.352.400
	rente	2.357.300		330.800	9.055.100	11.743.000
Totaal A		115.173.600		24.131.200	116.955.200	256.260.000
B. BIJDRAGEN						
1	Rijksbijdragen REP	27.893.300		0	7.400.000	35.293.300
2	Europese subsidie EFRO	5.323.900		0	3.549.200	8.873.100
3	Opbrengstwaarde Forum	0		0	20.054.000	20.054.000
4	Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder	5.050.000		0	0	5.050.000
5	ISV Archeologie	2.600.000		0	0	2.600.000
6	Bijdrage NAM aardbevingsbestendig bo	0		68.000.000	0	68.000.000
7	Bijdrage concern	31.250.000		0	0	31.250.000
Totaal B		72.117.200		68.000.000	31.003.200	171.120.400
C. OPBRENGSTEN						
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	0		0	10.483.000	10.483.000
2	Overige opbrengsten	993.000		103.900		1.096.900
3	Afoming BD inzake BCF	11.412.000		0	-1.392.000	10.020.000
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	0		0	63.539.800	63.539.800
Totaal C		12.405.000		103.900	72.630.800	85.139.700
Saldo A - B - C		30.651.400		-43.972.700	13.321.200	0

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

5.2 Cashflow

Onderstaande grafiek geeft een indicatie van de verwachte stand van de boekwaarde aan het eind van het jaar gedurende de uitvoering van het project. De grafiek laat zien dat de boekwaarde vanaf heden gedurende de bouw van het Groninger Forum in de periode tot aan 2018 geleidelijk verder oploopt om pas aan het eind van het project weer naar € 0,- terug te keren. De boekwaarde zal oplopen tot ca. € 100 miljoen. Dit vooral als gevolg van uitgaven aan de bouw van het Groninger Forum en de parkeergarage. Pas bij oplevering in 2016 worden de opbrengstwaarden van Groninger Forum en parkeergarage als inkomsten in de grondexploitatie geboekt. Uiteindelijk resteert er een boekwaarde (eindwaarde) van € 0,-

In de grafiek is rekening gehouden met het verloop van alle andere inkomsten en uitgaven waaronder subsidies en grondopbrengsten. Door de ontvangst van de € 68 miljoen van NAM is in 2015 tijdelijk sprake van een positieve boekwaarde.



De grafiek maakt duidelijk dat in dit project gemiddeld genomen de kosten voor de baten uitgaan. Het gevolg hiervan is dat de rentekosten vooral in de periode 2016 t/m 2019 sterk zullen oplopen.⁵

5.3 Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen

In verband met het aardbevingsbestendig bouwen is een vergoeding ontvangen van NAM van € 68 miljoen. Dit betreft een lumpsum bedrag. Dit houdt in dat indien bij nadere uitwerking de daadwerkelijke kosten afwijken van de € 68 miljoen, dat dit achteraf niet met NAM wordt verrekend.

De op dit moment geraamde meerkosten en schade in deze bouw- en grondexploitatie zijn verwerkt wijken op onderdelen af van de gemeentelijke raming (schadeberekening) die ten tijde overeenstemming met NAM als onderbouwing voor de € 68 miljoen is gehanteerd.

In de aanloop tot het tot stand komen van deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie zijn de meerkosten en schades op basis van voortschrijdend inzicht steeds opnieuw geraamd. Het belangrijkste in dit proces is de overeenkomst met BAM geweest waarin het merendeel van de meerkosten en schade als ook de vertragingkosten zijn komen vast te liggen. De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen meerkosten wijken daarom op onderdelen af van de geraamde kosten ten tijde van de overeenstemming met NAM.

⁵ Renterisico bij eventuele vertraging

Bij eventuele vertraging lopen de rentekosten op. Naarmate de boekwaarde hoger is, is het effect van vertraging op de rentekosten groter. Dit is een belangrijke, maar niet de enige reden dat vertraging een negatieve invloed op de financiële haalbaarheid heeft. Ook prijsstijging, schadeclaims en extra planontwikkelingskosten kunnen het gevolg zijn van vertraging.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

De met BAM overeengekomen meerwerkafspraken, schadevergoedingen evenals de nieuwe opleverdatum zijn verwerkt in de bouw en grondexploitatie. Hiermee zijn het grootste deel van de financiële gevolgen van het aardbevingsbestendig bouwen thans goed te begroten en verwerkt. Tot nu toe heeft dit er toe geleid dat de kosten van het aardbevingsbestendig bouwen circa € 3,4 miljoen lager worden begroot dan de van NAM ontvangen € 68 miljoen.

Voor een aantal schadecomponenten is de definitieve schadeomvang nu nog niet vastgesteld, omdat hiervoor nog zaken moeten worden uitgewerkt of onderhandelingen moeten worden gevoerd. De verwachting is dat de circa € 7,8 miljoen die voor deze schadecomponenten in de bouw- en grondexploitatie is opgenomen voldoende is. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de schadecomponenten waarvoor nog geen afspraken zijn gemaakt over de omvang van de kosten.

Voorlopige reserveringen voor nog niet vastgestelde meerkosten en schades aardbevingsbestendig bouwen Groninger Forum (bedragen x 1.000.000)		
1	daling opbrengstwaarde parkeergarage	1,4
2	correctie overnamesom Groninger Forum a.g.v. hogere onderhoudslasten	2,1
3	reservering schadeclaim RUG	0,5
4	reservering schadeclaim/meerkosten stripmuseum	0,3
5	schadeclaim stichting Groninger Forum exclusief functionaliteit en inrichting	1,6
6	schadeclaim Forum inkomstendaling st Groninger Forum a.g.v. verminderde functionaliteit	1,0
7	reservering grex meerkosten aardbevingsbestendig maken inrichting Groninger Forum	0,6
8	reserves gerekend over bovenstaande posten	0,3
9	eventuele veranderende wet en regelgeving inzake aardbevingsbestendig bouwen	p.m.
10	eventuele verrekening financiële schade gemeente buiten de bouw- en grondexploitatie	p.m.
		7,8

Bij verdere uitwerking van het ontwerp wordt getracht zo veel mogelijk rekening te houden met het minimaliseren van deze meerkosten en schadeclaims. Het is daarom mogelijk dat de te maken afspraken voor deze schadecomponenten resulteren in een lagere (of hogere) schade voor de bouw- en grondexploitatie dan de thans gereserveerde € 7,8 miljoen.

De meest recente raming van de meerkosten sluit op € 64,6 miljoen. De € 64,6 miljoen is € 3,4 miljoen lager dan de van NAM ontvangen € 68 miljoen. In deze paragraaf worden de geraamde meerkosten toegelicht. Als gevolg daarvan is er een voordelig verschil van € 3,4 op eindwaarde in de bouw- en grondexploitatie als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de geraamde kosten, almede een vergelijking met de € 68 miljoen.

meerkosten en schade aardbevingsbestendig bouwen			
	recente raming	raming met 68 miljoen	verschil met 68 miljoen
1: meerkosten contract BAM (vertragingsschade en meerkosten versterken)	37,7	38,4	0,7-
2: reservering functieverlies parkeergarage en toename onderhoud en beheer Groninger Forum	3,5	3,5	0,0-
3: reservering schade meerkosten derden (gebruikers)	3,6	3,6	0,0-
4: raming extra voorbereidingskosten (intern + extern) versterkingsopgave	7,7	7,2	0,5
5: overige meerkosten grondexploitatie inclusief rente, prijsindex, planontwikkeling	8,7	10,3	1,6-
6: voorlopige risicoreservering toegenomen projectrisico's (onvoorzien)	3,4	5,0	1,6-
	64,6	68,0	3,4-

Ad 1 meerkosten contract BAM

De vergoeding die de gemeente betaalt aan BAM als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen bedraagt € 37,7 miljoen. Dit is een vergoeding voor zowel de meerkosten voor versterking als voor de vertragskosten van BAM. De vergoeding ligt dicht bij het bedrag

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

dat daarvoor ten tijde van de onderhandelingen met NAM is gereserveerd. Het met BAM gecontracteerde bedrag voor meerwerk en vertragingsschade ligt € 0,7 miljoen lager.

Ad 2 reservering functieverlies parkeergarage en toename onderhoud Groninger Forum

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag gereserveerd van circa € 3,5 miljoen voor financieel nadeel dat ontstaat tijdens de exploitatie van de parkeergarage en de exploitatie van het Groninger Forum. Om dit moment is er nog geen definitief inzicht in de schade en zijn er nog geen afspraken gemaakt over de doorberekening van de schadebedragen naar de exploitatieperiode. Aangenomen is dat het aardbevingsbestendig bouwen er toe leidt dat 8 parkeerplaatsen niet kunnen worden gerealiseerd. Dit vertaalt zich in een verlaging van de opbrengstwaarde van de garage van ongeveer € 1,4 miljoen. De komende maanden zal bij de detailuitwerking duidelijk worden om hoeveel parkeerplaatsen het gaat. Aangenomen is dat het aardbevingsbestendig bouwen leidt tot een verhoging van de jaarlijkse onderhoudskosten van het Groninger Forum. Indien dat het geval is wordt de overdrachtssom van de bouw- en grondexploitatie naar VGM gecorrigeerd met de gekapitaliseerde extra onderhoudskosten. Op dit moment is een bedrag gereserveerd van circa € 2,1 miljoen. Verwacht wordt dat in april 2016 het nieuwe ontwerp volledig is uitgedetailleerd. Vanaf dat moment kan meer duidelijkheid worden verkregen rond deze bedragen.

Ad 3 schade en meerkosten derden (gebruikers)

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag gereserveerd van totaal € 3,6 miljoen voor schade door de gemeente te betalen aan derden. Het betreft reserveringen voor schade van stichting Groninger Forum, schade van de RUG en schade van de het Stripmuseum. Tot op heden zijn er geen afspraken gemaakt met deze partijen over de schadevergoeding. Verwacht wordt dat er in 2016 afspraken worden gemaakt.

Ad 4 extra voorbereidingskosten (intern/extern) voor versterkingsopgave

Extra voorbereidingskosten zijn er niet alleen vanwege het aanpassen van het ontwerp. Ook de verlenging c.q. vertraging van het project zorgt voor extra kosten. De voorbereidingskosten en planontwikkelingskosten worden thans € 7,7 miljoen hoger geraamd ten gevolge van de extra werkzaamheden en de vertragingen. Dit is € 0,5 miljoen hoger dan het bedrag dat is opgenomen in de raming onder de € 68 miljoen. De uitwerking en technische doorrekening van het gebouw blijkt meer inzet te vergen dan eerder gedacht.

Ad 5 overige meerkosten grondexploitatie inclusief rente, prijsindex, planontwikkeling

De vertraging als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen heeft indirect het gevolg dat tal van kosten in de bouw- en grondexploitatie oplopen. Te denken valt aan rente, prijsstijgingen, leges, verzekeringen, extra kosten infocentrum, lagere huur ruimte voor bouwdirectie, nadeelcompensatie, verkeersmaatregelen, extra faseringskosten bij de uitvoering en extra planontwikkelingskosten puur als gevolg van vertraging. De totale extra kosten worden geraamd op € 8,7 miljoen. Op basis van voortschrijdend inzicht zijn de kosten € 1,6 miljoen lager geraamd dan berekend onder de € 68 miljoen. De meerkosten zijn nu beter inzichtelijk omdat de gevolgen voor rente, prijsstijgingen, en andere kosten nu veel gedetailleerder en op basis van een nauwkeurigere planning zijn doorgerekend.

Ad 6 voorlopige risicoreservering toegenomen projectrisico's (reserve)

Op dit moment is er een bedrag van € 3,4 miljoen gereserveerd voor (als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen) toegenomen projectrisico's. Het merendeel van de door het aardbevingsbestendig bouwen veroorzaakte verhoogde risico's heeft betrekking op het contract met BAM. In relatief korte tijd en onder tijdsdruk is het contract ingrijpend aangepast. Niet alleen inhoudelijk maar ook op gebied van de planning, wijze van samenwerken, risicoverdeling, ontwerpverantwoordelijkheden en kwaliteitscontrole is het contract aangepast. Het zal nog enige tijd duren voordat geconcludeerd kan worden of alles zo gaat functioneren als nu bedacht is en er geen onverwachte omissies in het ontwerp of

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

contract naar voren komen. Een ander punt dat thans nog niet kan worden overzien is de eventuele meerkosten van de inrichting van het Groninger Forum. En zolang de schadeafwikkeling met stichting Groninger Forum, RUG en Stripmuseum niet achter de rug is, is hier ook sprake van een verhoogd risico. Toch is de opgenomen reserve met € 1,6 miljoen naar beneden bijgesteld. Dit omdat BAM een groot deel van de ontwerp en uitvoeringsrisico's contractueel naar zich toe heeft getrokken.

De bovenbeschreven meerkosten en schades zijn verwerkt in de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie conform de gebruikelijke begrotingsstructuur.

5.4 Toelichting op verschillen

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. Deze paragraaf gaat in op de opgetreden verschillen in zowel de al gemaakte als de begrote kosten en opbrengsten. Deze verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht.

In onderstaande tabel worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2014. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 6,0 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 6,0 miljoen. Hieronder worden de verschillende posten toegelicht. De in paragraaf 5.3 genoemde verschillen als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen zijn in deze verschillenanalyse meegenomen.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2014					
nadelig		voordelig		resultaat	
		1	voordeel meerkosten en schade aardbevingsbestendig bouwen t.o.v. € 68 miljoen	€ 3,4	
		2	voordeel als gevolg van daadwerkelijke rente, inflatie en fasering over periode 2014-2015	€ 1,4	
		3	hogere geraamde opbrengst deelproject NMzz	€ 1,0	
4	meerkosten aanpassingen t.b.v.Stripmuseum	-€ 0,2	5	hogere opbrengstwaarde Groninger Forum tbv aanpassingen Stripmuseum	€ 0,2
6	voortschrijdend inzicht pleininrichting (bouwrijp maken)	-€ 0,1			
7	actualisatie raming planontwikkeling en V&T	-€ 0,5			
8	toename algemene reserve	-€ 5,2			
totaal		-€ 6,0	totaal	€ 6,0	€ 0,0

De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2013. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 6,0 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 6,0 miljoen. Hieronder worden de verschillende posten besproken.

Ad 1 meerkosten en schade aardbevingsbestendig bouwen

De gemeente heeft van NAM een vergoeding ontvangen voor de meerkosten en vertragingskosten als gevolg van het aardbevingsbestendig bouwen. Deze vergoeding bedraagt € 68 miljoen. Op basis van nadere uitwerking, recente inzichten en contractvorming met BAM wordt de totale meerkosten en schade per heden geraamd op € 64,6 miljoen. Op basis hiervan ontstaat voor de bouw- en grondexploitatie een voordeel van € 3,4 miljoen op eindwaarde op de aardbeving gerelateerde zaken. In paragraaf 5.3 is de raming van € 64,6 miljoen en het verschil met de € 68 miljoen nader toegelicht.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Ad 2 voordeel als gevolg van daadwerkelijke rente, inflatie en fasering over periode 2014-2015

De fasering van de uitgaven evenals de prijsstijgingen en rente over de periode medio 2014 tot medio 2015 wijkt in gunstige zin af van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie. Op eindwaarde geeft dit een voordelig verschil van € 1,4 miljoen.

Ad 3 hogere opbrengstenraming NMzz

De onderliggende raming voor de Nieuwe Markt zuidzijde is geactualiseerd op basis van recente inzichten. Het belangrijkste verschil vormt de opbrengstenraming. Op basis van de recent afgesloten huurovereenkomst voor de nieuw te realiseren horecaruimte worden de verhuur- en verkoopopbrengsten hoger geraamd. Daarnaast is ook voortschrijdend inzicht in de schadeloosstellingen en bouwkosten verwerkt in de bouw- en grondexploitatie.

Ad 4 en 5 meerkosten Stripmuseum Groninger Forum

Om het Groninger Forum geschikt te maken voor het stripmuseum zijn extra investeringen van circa € 0,2 miljoen (€ 229.500,=) noodzakelijk. De opbrengstwaarde (overnamesom door het SSC) is met hetzelfde bedrag opgehoogd, zodat de extra investering voor de bouw- en grondexploitatie budgetneutraal is. De extra investering wordt door het SSC vervolgens doormiddel van een opslag op de huur doorberekend aan stichting het Groninger Forum, die op haar beurt de extra huur als ook de inkomstenverwachting van het stripmuseum in haar exploitatie verwerkt.

Ad 6 Voortschrijdend inzicht pleininrichting (bouwrijp maken)

Het pleinontwerp is de afgelopen periode nader uitgewerkt. Op basis van voortschrijdend inzicht worden op enkele plaatsen hogere kosten geraamd.

Ad 7 Planontwikkelingskosten

Op een aantal onderdelen (los van de aardbevingen) blijken op basis van nacalculatie de planontwikkelingskosten kosten hoger uit te vallen dan tot op heden geraamd. Het betreft o.a. subsidiebeheer en vastgoedbeheer. In de raming van de komende jaren is rekening gehouden met hogere kosten op deze onderdelen. In totaal een verschil van circa € 0,5 miljoen op eindwaarde.

Ad 8 algemene reserve

De reserve van het project Grote markt oostzijde is opgehoogd met € 5,2 miljoen, waardoor kosten en opbrengsten weer in evenwicht zijn.

5.5 Opsomming wijzigingen in projectomvang

In het kader van de financiële beheersing wordt vastgehouden aan de projectomvang zoals deze bij vaststelling van de 1^e bouw- en grondexploitatie in 2010 door uw raad is vastgesteld. Afwijkingen in de projectomvang, randvoorwaarden en doelstellingen worden hieronder opgesomd:

Omschrijving	Bedrag	Jaar van besluitvorming	Extra dekking
Vetragingskosten in verband met aanhouden REP subsidie	€ 4.300.000,=	2011	Partieel: Bijdrage Provincie in de rentekosten € 293.333,=
Extra investering voor deel van de inrichting voor het Groninger Forum van ca. € 0,4 miljoen;	€ 427.797,=	2012	Bijdrage uit exploitatie van het Groninger

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

(omschrijving bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)			Forum
Extra bijdrage voor investeringskosten infocentrum inclusief lift: zie paragraaf 5.4. bouw- en grondexploitatie 2012.	€ 280.000,=	2012	Geen
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 122.970,=	2013	Bijdrage Vindicat
Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 54.735,=	2014	Bijdrage Vindicat
Ledverlichting parkeergarage	€ 272.827,=	2014	Opbrengstwaarde parkeergarage
Meerkosten restaurant Groninger Forum	€ 475.000,=	2014	Opbrengstwaarde Groninger Forum
Meerkosten Stripmuseum Groninger Forum	€ 229.500,=	2016	Opbrengstwaarde Groninger Forum
Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen	p.m.	2016	p.m.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)

Risicobeheersing

De bij de grondexploitatie behorende risicoanalyse is geactualiseerd. Het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie wijkt af van vergelijkbare projecten van gelijke omvang. Vanwege de onderstaande factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot:

- complexe binnenstedelijke locatie;
- grote gevoeligheid voor vertragingsschade;
- grote en complexe verwevenheid tussen deelprojecten;
- de technisch complexe uitvoering vooral van de parkeerkelder;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.

Om deze reden wordt er binnen het project een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project Grote Markt oostzijde binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren.

Bijlage 3 bevat de notitie "Risicoanalyse Grote Markt oostzijde, versie 8, februari 2016".

Dit document geeft op hoofdlijnen de huidige stand van zaken weer van de risicobeheersing. De notitie gaat in op de vraag: welke risicobeheersmaatregelen zijn er noodzakelijk om de risico's maximaal te beheersen?

Stand van zaken risicobeheersing

Kort samengevat kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De risicobeheersing vormt de kern van de financiële beheersing van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. De beoordeling of de begroting voldoende reserves bevat geschiedt op basis van een inschatting van de risico's (kans x gevolg).
- Op basis van de huidige stand van zaken in het project zijn de risicoanalyse en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen geactualiseerd.
- Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen wordt zowel de kans dat deze risico's zich voordoen als de gevolgen indien de risico's zich voordoen beperkt.
- Door actief te sturen op risico's en risicobeheersmaatregelen is het risicobewustzijn binnen het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum de afgelopen jaren toegenomen en is de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk verkleind.
- Voor voorzienbaar meer- en minderwerk en voorzienbare maar niet beheersbare risico's zijn reserves in de begroting opgenomen.
- Om het project zonder tekort af te kunnen sluiten blijft het voorzetten van de huidige werkwijze van proactieve risicobeheersing en financiële sturing rand-voorwaardelijk.⁶ Het aantal mogelijke valkuilen en risico's is tot aan afsluiting van het project in 2020 nog zeer groot.

⁶ Het is dus niet vanzelfsprekend dat het project Grote Markt oostzijde / Groninger Forum zonder tekort kan worden afgesloten. Door beheersmaatregelen te nemen en actief te sturen op beheersing van kosten en risico's en door het reserveren van meevallers voor risicobeheersing wordt de kans dat het project zonder tekort kan worden afgesloten aanmerkelijk vergroot.

Om te voorkomen dat het project met een tekort wordt afgesloten:

- dienen de beheersmaatregelen genoemd in deze notitie consequent en tijdig genomen en bewaakt worden;
- dienen reserves in de bouw- en grondexploitatie beheerst te worden ingezet;
- dient proactief op de planning te worden gestuurd;

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

- Voor de situatie waarbij actief op risicobeheersing wordt gestuurd is op basis van de beschreven methode indicatief becijferd dat er een reserve voor meer- en minderwerk en niet beheersbare risico's nodig is van circa € 16 miljoen. Dit is circa 7% van de nog te realiseren kosten en opbrengsten. Bij een reserve van € 16 miljoen kan gesteld worden dat de bouw- en grondexploitatie conservatief en verantwoord begroot is en dat in de meeste denkbare scenario's voldoende geld beschikbaar is om het project zonder tekort af te kunnen sluiten. Uitzondering hierop vormen situaties waarbij zich uitzonderlijke risico's (calamiteiten) voordoen.
- Er zijn ook scenario's denkbaar zijn waarbij minder dan € 16 miljoen nodig zal zijn voor meer- en minderwerk en niet beheersbare risico's. Dit zijn scenario's waarbij op onderdelen zich ook meevallers voordoen of risico's zich eenvoudigweg niet voordoen. De verwachting is dat de komende jaren geleidelijk aan duidelijk wordt of en in hoeverre dit het geval is.
- In de bouw- en grondexploitatie is ongeveer een reserve van € 21 miljoen beschikbaar om regulier meer- en minderwerk en niet beheersbare risico's op te vangen. Dit is circa € 5 miljoen meer dan € 16 miljoen benodigde reserve. Indien dit reserve-surplus een bestemming krijgt, is er nog steeds sprake van een verantwoorde begroting.

Kernrisico's.

Aan de hand van een drietal kernrisico's met mogelijk grote impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat.

1. Mogelijke meerkosten realisatie Groninger Forum en parkeergarage

Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie was het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kan de financiële schade en vertragingsschade groot zijn.

Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden. De bouw van de parkeergarage was (februari 2015) al grotendeels voltooid. De begane grond vloer moet echter worden gesloopt en opnieuw worden aangebracht voor het aardbevingsbestendig bouwen. Tot op heden zijn er geen technische verstoringen opgetreden bij de sloopwerkzaamheden en opnieuw realiseren van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Het zal zeker tot medio 2016 duren voordat de parkeergarage constructief gereed is en er volledige zekerheid is dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode.

Wat vervolgens resteert, is het risico op meerkosten voor de bovenbouw en afbouw. Mogelijke oorzaken voor meerkosten kunnen heel divers zijn. Beheersing van de kosten heeft veel aandacht binnen het project. De risicobeheersing en het contractmanagement zijn er op gericht om het deelproject binnen budget te realiseren. Complicerende factor is ook hier het aardbevingsbestendig bouwen.

-
- dient nadrukkelijk gestuurd te worden op afstemming tussen projectonderdelen en aandachtsvelden;
 - dienen meevallers waar mogelijk doelbewust gerealiseerd te worden en beschikbaar te komen voor de beheersing van de risico's

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Noodgedwongen hebben gemeente en BAM het ontwerp, de planning en het contract moeten herzien. Deze herziening heeft plaatsgevonden onder constante tijdsdruk. De kans op ontwerpfouten of verschillende interpretaties van het contract is toegenomen. Beheersmaatregel is dat gemeente en BAM een vereenvoudigde samenwerking bij interpretatieverschillen hebben afgesproken. Tevens wordt er ook naar gestreefd de hoeveelheid meerwerk te minimaliseren, waardoor BAM onder beter beheersbare omstandigheden het project kan realiseren.

2. *Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt*

Bij de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie hebben we u geïnformeerd over dit risico. Aangegeven is dat het project wordt geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt.

Volker Wessels Vastgoed heeft in 2012 aangegeven dat ze wenst in te spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er thans duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten werd juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules voorzien. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Inmiddels heeft uw raad het gewijzigde bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan maakt grootschalige functies mogelijk. En is vooral flexibeler. Binnen dit bestemmingsplan zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. Met u is een traject afgesproken over de vaststelling van de definitieve invulling mocht deze niet binnen het de regels van het plan uitgevoerd kunnen worden en gebruik van de wijzigingsbevoegdheid noodzakelijk is.

Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren is in 2013 ook het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd.

Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. Wij blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen.

Het afgelopen jaar is Volker Wessels vastgoed op basis van het gewijzigd bestemmingsplan de markt gaan verkennen op zoek naar een hoofdhuurder voor de ontwikkeling. Er heeft zich geen mogelijke gegadigde voor grootschalige detailhandel gemeld. Inmiddels heeft ook dit deel van de vastgoedmarkt te maken met vraaguitval. Wel zijn er besprekingen met een horeca/hotel-ondernemer. De besprekingen lopen maar er zijn nog geen zekerheden. Daarom beschouwen we vooralsnog de financiële haalbaarheid van dit projectonderdeel als een van de kernrisico's van het project.

3. *Mogelijk subsidierisico*

Voor zowel de EFRO als de REP is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat niet aan de orde.

Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringenter vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest. Dit najaar wordt de uitkomst van een recent Europees onderzoek naar de verstrekking van de EFRO subsidie aan het deelproject Grote Markt oostzijde verwacht.

Met betrekking tot de REP is het subsidierisico afgenomen. De provincie verleent medewerking aan de wens van de gemeente om ook de meerkosten voor de aardbeving op te voeren als subsidiabele kosten.

Ontwikkeling van de risico's samengevat

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2014 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de subsidierisico's afgenomen. Anderzijds wordt het risico op overschrijding van het investeringsbudget voor het Groninger Forum thans wat hoger ingeschat.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

7 Risicoreservering egalisereserve (box 3)

Methode

Vanwege de complexiteit en omvang van het grondexploitatieproces en de beheersing hiervan wordt de risicoboxenmethode gebruikt voor beheersing van de risico's binnen de grondexploitatie. De risicoboxen systematiek kent drie boxen. De boxen bestaan uit:

- box I: boekwaarde en aangegane verplichtingen;
- box II: te realiseren opbrengsten en investeringen conform besluitvorming raad;
- box III: onderkende risico's in de grondexploitatie die niet zijn voorzien.

Voor het bepalen van de noodzakelijke omvang van de egalisereserve van het grondbedrijf zijn de in box 3 aangegeven risico's van de lopende grondexploitatie relevant. Door middel van een hiervoor ontwikkelde methodiek wordt de omvang van het benodigde weerstandsvermogen gekwantificeerd. De beoordeling van het risicoprofiel van het grondbedrijf ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen vindt plaats op grondbedrijfniveau en staat los van de in hoofdstuk 6 beschreven risicobeheersing en risicoreserveringen binnen het project. In de kadernota weerstandsvermogen en risicomangement (raadsbesluit 22 juni 2011) en de hierbij behorende achterliggende documenten is de methodiek van kwantificering vastgelegd.

Risico's die in box 3 vallen zijn risico's:

- waar redelijkerwijs geen rekening mee kan worden gehouden in de bouw- en grondexploitatie (kans < 50%);
- waar op basis van ervaring met vergelijkbare projecten niet op kan worden geanticipeerd;
- die buiten de invloedssfeer van de gemeente kunnen vallen en daarom moeilijk beheersbaar kunnen zijn;
- waarvan de kans van optreden klein is maar waarvan de mogelijke gevolgen groot zijn;

Ten behoeve van de berekeningssystematiek wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico's en projectrisico's. De algemene risico's betreffen risico's die nagenoeg in iedere grondexploitatie terugkomen. Het gaat voornamelijk om vertragingsrisico's, inflatierisico en aanbestedingsrisico's. De projectspecifieke risico's hebben vooral betrekking op de toekomstige onzekere gebeurtenissen die invloed hebben op verwerving, sloop, vastgoed, subsidies etc. De kwantificering van de risico's vindt plaats op basis van de kans op voordoen (beperkt, hoog, zeer hoog) en op basis van de beïnvloedbaarheid van de risico's.

berekening

Op basis van voorliggende herziene grondexploitatie Grote Markt is de berekening van de bijdrage van de grondexploitatie aan het benodigde weerstandsvermogen als volgt opgebouwd. In deze berekening zijn de bouwkosten van het vastgoed buiten beschouwing gelaten. Algemene regel is dat voor de ontwikkeling van vastgoed geen weerstandsvermogen noodzakelijk is. Uitzondering hierop is de ontwikkeling en exploitatie van de parkeergarage. Hiervoor is bij de start van de uitvoering van Groninger Forum c.a. een voorziening c.q. bestemmingsreserve getroffen van € 6,2 mln. Deze voorziening wordt gevuld door de concernafdracht van het parkeerbedrijf van € 0,7 miljoen (besluit RO 10.2255998 23 juni 2010).

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

BEREKENING WEERSTANDSVERMOGEN VERFIJNDE METHODE GROTE MARKT						2016
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	Looptijd	Rente %	Kans	Bedrag	Risicobedrag	
Boekwaarde						
Grondexploitatie	7 jr	4%	28%	0	0	
Grote Markt bevat zowel een grondexploitatie als ook een opstalexploitatie. Indien boekwaarde hoger wordt dan de uitnameprijs parkeergarage en forum het verschil opnemen						
Vertragingsrisico's	Looptijd	Vershil	Kans	Bedrag	Risicobedrag	
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijging	3,5	3%	10,50%	8.494	892	
Prijs- en uitvoeringsrisico	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag	
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	3.413	85	
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	679	17	
Totaal algemene risico's					994	
Projectspecifieke risico's	Risico	Beheers baarheid	Kans	Budget	Risicobedrag	
- Complexe subsidies	zeer hoog	gering	25%	8.873	2.218	
- Complexe subsidies	beperkt	gering	5%	35.000	1.750	
- Verwervingen	beperkt	groot	5%	7.910	396	
- sloop/sanering	beperkt	gering	10%	679	68	
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering/groc	7%	10.245	717	
Totaal projectgebonden risico's					5.149	
Totaal					6.143	
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					5.529	
<i>Waarvan risicobedrag voor complexe subsidies</i>					<i>3.571</i>	
Risicobedrag inclusief concernafslag 10% exclusief complexe subsidies					1.957	

Het totale risicoprofiel in BOX III van het project "Grote Markt oostzijde" is berekend op € 6,143 miljoen. Rekening houdend met een concernafslag van 10% bedraagt de omvang € 5,529 miljoen. De € 5,529 miljoen is circa € 0,6 miljoen lager dan het in 2014 berekende weerstandsvermogen.

Van de € 5,529 miljoen heeft € 3.571 miljoen betrekking op de risico's van de complexe subsidies. Zonder dit 'subsidiarisico' is het berekend weerstandsvermogen na concernafslag € 1.957 miljoen.

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

BIJLAGE 1 BOUW- EN GRONDEXPLOITATIE

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

**BIJLAGE 2
PLANKAART**

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

Nr. 1 Geheime bijlage ex art. 25 gemeentewet

**BIJLAGE 3
RISICOANALYSE GROTE MARKT OOSTZIJDE**

Nr. 2 Geheime bijlage ex art. 25 Gemeentewet

BOUW EN GRONDREXPLOITATIE
Goos Mierl, coördinator
Versie: 4 april 2016

Invoers (exclusief BTW): 2,00%
 Reclassificatie van rijpingsgrond: 1,00%
 Reclassificatie van rijpingsgrond: 0,20%
 Reclassificatie van rijpingsgrond: 0,20%
 Overname: 2,00%

met bijlage
 aanvullend
 ontwerp
 ontwerp

2015, en per 1 januari van de daar
 volgende jaren
 2016, en per 1 december van de daar
 volgende jaren
 0,00%

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
											M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

Nr. 2 Geheime bijlage ex art. 25 Gemeentewet

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal		
																	2015-2030	2021-2030	
4. Brediusplantsoenen en B.V. Beestvledder																			
Subtotaal Brediusplantsoenen en B.V. Beestvledder	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
5. B.V. Aankoop																			
Subtotaal B.V. Aankoop	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
6. Bredius N.M. met en zonder bijdrage bij bouwen																			
Subtotaal Bredius N.M. met en zonder bijdrage bij bouwen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
7. Bredius opvoeren																			
Subtotaal Bredius opvoeren	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
TOTAAL BREDIUS	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
1. Ontvangsten en verkoop van goederen																			
Subtotaal Ontvangsten en verkoop van goederen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
2. Overige ontvangsten																			
Subtotaal Overige ontvangsten	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
3. Ruiming bij huizen bij																			
Subtotaal Ruiming bij huizen bij	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
4. Overige gemeentelijke inkomsten																			
Subtotaal Overige gemeentelijke inkomsten	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
TOTAAL INKOMEN	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
TOTAAL UITGAVEN	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
OVERSCHOT	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Totaal		
																	2015-2030	2021-2030	
REKORT VAN NOMINAAL	441.145,00	-45.800,97	-34.423,28	-15.845,83	453.744,44	35.733,81	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTVANGSTEN VOOR 15 DECEMBER	55.177,77	-57.011,19	-4.058,79	-15.845,83	173.945,89	44.748,58	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL	385.967,23	-102.812,16	-38.482,07	-31.691,66	627.690,33	40.482,39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Nr. 2 Geheime bijlage ex art. 25 Gemeentewet

EINDWAARDE BEREKENING JAARMETHODE	2015												2016												2017												2018												2019												2020											
	2015												2016												2017												2018												2019												2020											
A	131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62											
B	243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12											
C	86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89											
EINDWAARDE BEREKENING CUMULATIEVE METHODE	0,0												0,0												0,0												0,0												0,0												0,0											
A	131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62												131.173,62											
B	243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12												243.531,12											
C	86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89												86.390,89											
EINDWAARDE BEREKENING CUMULATIEVE METHODE	0,0												0,0												0,0												0,0												0,0												0,0											

Nr. 2 Geheime bijlage ex art. 25 Gemeentewet

Gemeente Groningen
 Dienst Rekenrijke Ordening en Economische Zaken
 Afdeling Vergoeding toelating - afdeling Planvorming
 Naam van Project: Grote Markt oostzijde

Datum boekjaar: 31-03-2019
 Boekjaar: 2019
 Boeknaam: grote markt oostzijde met 2019 v.o.s.k.

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

code	Omschrijving	boekwaarde in 2013 (A)	post waarde (A)	opbrengst in 2013 (B)	begroefde in 2013 (C)	total in 2013 (A+B+C)	verschil (A+B+C)
A	OPBRENGSTEN						
A1	Bodemvrucht en archeologie	2.603.100	0	100.300	0	2.703.400	0,0%
B1	Verrekening en schadevergoedingen	41.892.600	8.876.600	8.876.600	6.884.500	57.530.300	9,3%
E1	Roerwag matten	1.663.800	695.400	887.800	887.800	3.245.000	8,6%
F1	Woongep matten	0	10.100	2.542.800	2.542.800	2.552.900	7,5%
H1	Kantwerken	0	0	0	0	0	0,0%
K1	Voorontkledingsoorten	14.835.100	2.285.200	0	4.572.600	20.702.900	31,1%
K2	Voorontkledingsoorten	0	0	0	0	0	0,0%
K3	Tijdelijk exploitatie gebouwen	154.400	112.600	0	0	267.000	0,4%
K4	Tijdelijk exploitatie gebouwen	905.800	114.400	0	0	1.020.200	1,5%
P1	Algemeen overige	49.754.400	114.154.900	86.254.500	117.453.900	261.563.700	396,3%
P2	Algemeen overige	2.357.300	318.800	3.985.700	11.642.100	16.303.900	24,5%
Totaal A		115.173.600	23.478.200	177.688.200	125.620.000	442.869.800	661,8%
B	BIJDRAGEN						
B1	Bodemvrucht en archeologie	15.826.300	0	2.698.000	0	18.524.300	0,0%
B2	Bodemvrucht en archeologie	5.523.900	0	2.549.200	0	8.073.100	0,0%
3	Overige markt Forum	5.680,00	0	20.084,00	0	25.764,00	0,0%
5	BY Archeologie	2.600.000	0	0	0	2.600.000	0,0%
6	Bidrag NMI aanbestedingsaanbod bij	31.250.000	0	0	0	31.250.000	0,0%
7	Bidrag overeen	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal B		55.080.200	0	27.331.200	0	82.411.400	12,5%
C	OPBRENGSTEN						
1	Overige opbrengsten en verkoop van goederen	993.000	0	10.483.000	0	11.476.000	0,0%
2	Overige opbrengsten	11.712.100	0	1.390.000	0	13.102.100	0,0%
4	Overige markt Paketgrage	0	0	63.539.800	0	63.539.800	0,0%
Totaal C		12.705.100	0	74.412.800	0	87.117.900	12,5%
Saldo A - B - C		30.651.400	44.625.700	13.974.200	0	89.251.300	132,4%

Verwijling met kosten en grondexploitatie 2013

code	Omschrijving	total in 2013 (A+B+C)	total in 2013 (A+B+C)	verschil (A+B+C)	verschil (A+B+C)
A	OPBRENGSTEN				
A1	Bodemvrucht en archeologie	2.703.400	2.703.400	0	0,0%
B1	Verrekening en schadevergoedingen	57.530.300	57.530.300	0	0,0%
E1	Roerwag matten	3.245.000	3.245.000	0	0,0%
F1	Woongep matten	2.552.900	2.552.900	0	0,0%
H1	Kantwerken	0	0	0	0,0%
K1	Voorontkledingsoorten	20.702.900	20.702.900	0	0,0%
K2	Voorontkledingsoorten	0	0	0	0,0%
K3	Tijdelijk exploitatie gebouwen	267.000	301.200	34.200	12,8%
K4	Tijdelijk exploitatie gebouwen	1.020.200	966.000	-54.200	-5,3%
P1	Algemeen overige	99.455.900	117.453.900	17.998.000	18,1%
P2	Algemeen overige	16.303.900	11.642.100	-4.661.800	-28,6%
Totaal A		191.284.000	256.260.000	64.976.000	34,0%
B	BIJDRAGEN				
B1	Bodemvrucht en archeologie	18.524.300	18.524.300	0	0,0%
B2	Bodemvrucht en archeologie	8.073.100	8.073.100	0	0,0%
3	Overige markt Forum	25.764,00	25.764,00	0	0,0%
5	BY Archeologie	2.600.000	2.600.000	0	0,0%
6	Bidrag NMI aanbestedingsaanbod bij	31.250.000	31.250.000	0	0,0%
7	Bidrag overeen	0	0	0	0,0%
Totaal B		80.699.200	80.699.200	0	0,0%
C	OPBRENGSTEN				
1	Overige opbrengsten en verkoop van goederen	11.476.000	10.483.000	-993.000	-8,6%
2	Overige opbrengsten	13.102.100	11.712.100	-1.390.000	-10,6%
4	Overige markt Paketgrage	63.539.800	63.539.800	0	0,0%
Totaal C		88.117.900	85.734.900	-2.383.000	-2,7%
Saldo A - B - C		0	0	0	0,0%

Nr. 3 Geheime bijlage ex art 25 Gemeentewet

