

RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2796687

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op : 11.11.2011

Onderwerp: Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

Groningen, 18 NOV 2011

Aan de raad,

1. Inleiding.

Via dit raadsvoorstel vragen wij u een krediet van € 5 miljoen beschikbaar te stellen voor het revitaliseren van de woonschepenhaven. De woonschepenhaven is gelegen tussen het Eemskanaal, het Winschoterdiep en de St. Petersburgweg en bevat 74 ligplaatsen waarvoor een vergunning is afgegeven. Al lange tijd bestaat de ambitie om te komen tot het revitaliseren van de woonschepenhaven, maar dit heeft nog niet geleid tot concrete uitvoering.

Onderstaand wordt allereerst kort de opgave en de (plan)historie geschetst en daarmee de achtergrond van de huidige stand van zaken. Daarna wordt ingegaan op de huidige stand van zaken, inclusief het overleg met bewoners. Opvolgend treft u een onderbouwing aan van het gevraagde krediet en schetsen wij u het voorgestane vervolgtraject met bijbehorende planning.

2. Terugblik ontwikkeltraject.

In 2005 heeft u - bij raadsbesluit - met de corporaties Nijestee en Lefier afgesproken dat de corporaties een voortrekkersrol zouden vervullen bij de modernisering en herontwikkeling van de woonschepenhaven. De opzet was daarbij dat het revitaliseren van de haven bekostigd zou kunnen worden vanuit de opbrengsten van op de kade te realiseren woonbebouwing. Beoogd werd te komen tot modernisering van de haven, verbetering van de sociale structuur een bestendige beheersituatie en een verdunning van het aantal ligplaatsen. De verdunningsopgave wordt ingegeven door de wens te komen tot meer afstand tussen de schepen onderling, om zodoende de brandveiligheid te verhogen.

In de opvolgende periode, waarbij de ontwikkeling aldus werd getrokken door de corporaties, is de woonschepenhaven onderwerp van de zogenaamde European 9 wedstrijd geweest. Het ontwerp dat hieruit voortvloeide bleek in september 2008 niet op steun en draagvlak van de bewoners van de woonschepenhaven te kunnen rekenen. Om deze reden hebben de corporaties eind 2008 één op één gesprekken gevoerd met woonschepenhavenbewoners om te komen tot een herijking van de uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het door de corporaties voorgestelde ontwerp dat uiteindelijk tot stand

werd gebracht kon niet op steun van de bewoners rekenen en heeft in het najaar van 2009 geleid tot een breuk tussen de woonschepenbewoners en de corporaties. Sinds die tijd treedt de gemeente op als trekker.

Bij nadere analyse van de mogelijkheden door ons, bleek vrij snel dat er financieel en organisatorisch geen meerwaarde zit in het koppelen van de nieuwbouwoopgave op de kade en revitaliseren van de haven in één exploitatie. Dit wordt veroorzaakt door het tijdsverschil tussen het gewenste moment van revitaliseren van de haven (zo snel mogelijk) en het moment van potentiële verkoop van nieuwbouwwoningen (nadat de Sontbrug is gerealiseerd). Wij hebben dan ook in juni 2010 besloten tot een gefaseerde aanpak ("knip"), inhoudende dat de gemeente nu eerst de haven revitaliseert en dat opvolgend de corporaties de woningbouwplannen op de kade oppakken. Het ont-koppelen van de revitalisering van de haven en de woningontwikkeling decompliceert beide opgaven en maakt dat de korte termijn behoefte van het revitaliseren van de haven en de lange termijn behoefte van woningbouw elkaar niet op slot zetten.

Het feit dat wij nu voorstellen om eerst de energie te richten op het revitaliseren van de haven als zodanig, betekent niet dat afscheid is genomen van de ambitie om ter plaatse tot woningbouw te komen. Het realiseren van woningbouw draagt bij aan een gedifferentieerder woonmilieu en versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur. Daarnaast sluit woningbouw aan bij de gewenste functieverandering zoals beoogd in de Visie Eemskanaalzone (2006) en de verlevendiging en sociale veiligheid van de route naar Meerstad. Zoals medegedeeld in de brief van 24 juni 2010 (RO 10.2275706) is met de corporaties afgesproken dat zij het recht behouden tot woningbouwontwikkeling te komen. Daarbij vormt de bijgevoegde stedenbouwkundige schets het vertrekpunt, waarbij het gebied van de huidige schuurtjes/tuintjes grotendeels onbebouwd blijft en uit wordt gegaan van circa 120 woningen (was oorspronkelijk circa 175 woningen). Het is overigens zorgvuldig te melden dat woningbouw in de directe nabijheid van de haven door een meerderheid van de woonschepenbewoners niet wordt gedragen en op weerstand kan rekenen.

3. Ingrediënten revitalisering woonschepenhaven.

De herinrichting van de haven is voor een groot deel gericht op grootschalige vervangingsinvesteringen, zoals nieuwe walbeschoeiing en steigers, het baggeren tot aanlegdiepte, het aanbrengen van riolering, aanpassing van de aangrenzende weg, inclusief parkeervakken, het aanbrengen van nieuwe kabels en leidingen en wellicht verhoging van de waterkerende dijk (te overleggen met het waterschap). Daarnaast wordt beoogd de beeldkwaliteit te verbeteren door het aanbrengen van nieuwe terrassen en schuurtjes langs de steigers. Deze steigers en schuurtjes kunnen vervolgens om niet in gebruik (en beheer) worden gegeven aan bewoners, waarbij afspraken worden gemaakt over gebruik en behoud.

Daarnaast is een belangrijk oogmerk van de revitalisering het vergroten van de brandveiligheid, door een grotere afstand tussen de schepen te bereiken. Op de bijgevoegde luchtfoto (bijlage 1) is zichtbaar dat in de huidige situatie enkele boten praktisch tegen elkaar aanliggen.

In de Verordening Openbaar Vaarwater is bepaald dat tussen woonschepen een minimale afstand van 5 meter moet worden aangehouden. Dit zou met zich meebrengen dat het aantal woonschepen van huidig 74 schepen moet worden teruggebracht naar circa 60-65 woonboten, hetgeen op gespannen voet staat om het aantal ligplaatsen op stedelijk niveau te handhaven. Daarnaast zou het zodanig terugbrengen van het aantal woonschepen moeten geschieden door uitkoop, hetgeen zeer kostbaar is en moeilijk stuurbaar in de tijd, daar dit vrijwillige medewerking van de desbetreffende eigenaren van de schepen (houders van de vergunning) vraagt.

Een andere mogelijkheid om tot grotere onderlinge afstand van de schepen te komen is het vergroten van de aanwezige steigerlengte. Dit kan door toevoeging van een extra steiger (huidig 7, dan 8 steigers). Deze extra steiger gaat uiteraard ten koste van onderlinge afstand tussen de steigers, hetgeen het meeste invloed heeft op de steigers 3, 4 en 5. U ziet dit in bijlage 2, waar met blauw de huidige steigers zijn gemarkeerd en met rood de nieuwe steigers.

Een alternatieve mogelijkheid voor het bereiken van meer ruimte tussen de woonschepen is uiteraard het vergroten van de haven (gecombineerd met toevoeging van een extra steiger). Een dergelijke uitbreiding zal naar verwachting circa € 1 tot 1,5 miljoen kosten (waarbij de uiteindelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de mate van aanwezige verontreiniging) en achten wij om die reden niet haalbaar. Ook zal een uitbreiding van de haven ten koste gaan van beschikbare grond voor toekomstige woningbouw.

Naast de fysieke ingrepen is de revitalisering een goed moment om in gesprek te treden over de toekomstbestendigheid van de haven en afspraken om de opgeknapte haven op lange termijn goed te houden. Zo is bijvoorbeeld door de bewoners verzocht om de maximale hoogte van de woonschepen te vergroten van huidig 5 meter tot 5,5-6 meter (vraagt overigens wijziging van de Verordening Openbaar Vaarwater). Hiermee kunnen boten in twee lagen worden toegestaan, waardoor de schepen beter voldoen aan huidige leefwensen. Tevens is de revitalisering het moment om bijvoorbeeld afspraken te maken over gezamenlijke schouw, handhavingsafspraken, onderhoud van schepen, tegengaan van excessen en leegstand, etc.

4. Reactie bewoners en communicatie.

Het concept-ontwerp dat is opgesteld op basis van de vorenstaande ingrediënten is op 5 juli 2010 getoond in de haven. De desbetreffende presentatie en het verslag van de avond treft u bijgevoegd aan (bijlage 3 en 4). Naar aanleiding van deze avond en het verspreide materiaal zijn in totaal 6 afzonderlijke reacties ontvangen, deze liggen voor u ter inzage. Daarnaast hebben wij een brief in 55-voud ontvangen (met in totaal 63 ondertekenaars) (bijlage 5).

Met name het plaatsen van een extra steiger en het vervangen van bestaande terrassen en overige bouwwerken door nieuwe terrassen en schuurtjes stuit op veel verzet binnen de woonschepenhaven. Ook bestaat weerstand tegen de -op termijn- beoogde woningbouw ter plaatse. De teneur in de reacties is dat de gemeente zich moet richten op achterstallig onderhoud en het handhaven van excessen (o.a. leegstaande boten).

Grootscheepse ingrepen in de woonschepenhaven hebben volgens de bewoners een te grote invloed op de sfeer en het karakter van de woonschepenhaven. Ook wensen bewoners veelal het behoud van hun huidige ligplaats -dus ook geen verplaatsing binnen de haven- en zien zij niets in het realiseren van woningbouw in de nabijheid van de woonschepenhaven. De bewoners zetten daarmee nadrukkelijk in op behoud van de huidige structuur en een door de jaren heen ontstane autonome leefstijl.

Het Comité woonschepenhaven is vanaf halverwege 2009 een lange tijd niet meer actief geweest, waardoor er geen sprake was van een gelegitimeerde gesprekspartner in de haven. In het voorjaar van 2011 is het Comité Woonschepenhaven weer bestuurlijk ingevuld. Een afvaardiging van het bestuur heeft in begin maart gesproken met de portefeuillehouder. In dit gesprek is afgesproken dat een regulier overleg zou worden ingericht. Dit heeft vorm gekregen via een ca. 6 wekelijks werkoverleg tussen bestuursleden en de gemeentelijk projectleider. Aan dit gesprek neemt ook de stadsdeelbeheerder plaats, die alle vragen rondom beheer gecoördineerd afwikkelt. Het gesprek verloopt in goede sfeer en is daarmee waardevol.

Het is positief dat het gesprek met de haven weer een nieuwe impuls heeft gekregen, hetgeen niet wegneemt dat er sprake is van een fragiele relatie. De lange periode dat al over de herontwikkeling van de haven wordt gesproken en het relatief moeizame communicatietraject benadrukken het belang van een heldere keuze voor het vervolg. In dit kader is het volledig om te melden dat de portefeuillehouders De Vries en Visscher op 16 december 2011 een bezoek zullen brengen aan de haven.

5. Inzet en kosten.

De huidige woonschepenhaven zal steeds nadrukkelijker onderdeel worden van de stad, hetgeen gevolgen heeft voor de woonomgeving en het sociaal maatschappelijk functioneren. Zo zal bijvoorbeeld de aanleg van de Sontbrug met zich meebrengen dat de woonschepenhaven niet meer geïsoleerd ligt maar goed wordt ontsloten richting het centrum. De huidige infrastructuur (St. Petersburgweg/Driebondsweg) zal daarbij tevens van ontsluitingsroute van het huidige bedrijventerrein verkleuren naar een belangrijke stedelijke route van en naar Meerstad.

Dit perspectief biedt kansen voor de woonschepenhaven, maar vraagt ook een nadrukkelijke keuze voor de omgang met de woonschepenhaven. Door expliciet te kiezen voor het grootschalig opknappen van de woonschepenhaven wordt een belangrijke stap gezet die aansluit bij de door u vastgestelde Visie Eemskanaalzone (2006). Door het revitaliseren van de haven daarbij financieel en organisatorisch te ontkoppelen van de op termijn beoogde woningbouw, kunnen deze trajecten afzonderlijk worden georganiseerd waardoor tempo kan worden gemaakt. De revitaliseringsopgave legt daarmee geen hypotheek op de woningbouwopgave en de beoogde woningbouw kan plaatsvinden op een moment dat de fysieke omgeving, de ontsluiting van de locatie en de woningmarkt hiervoor voldoende basis leggen.

Voor het revitaliseren van de haven vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 5 miljoen. Bedrag is exclusief kosten riolering, hiervoor heeft de raad eerder een kostendekkend krediet beschikbaar gesteld¹. Als dekking wordt extra beleidsmiddelen Woonschepenhaven 2012-2014, onder programma Wonen voorgesteld. Bij de behandeling van de Gemeentebegroting 2012 heeft u binnen het programma Wonen, deelprogramma Bestaande Woningvoorraad, in de vorm van extra beleidsmiddelen 2012 en 2013 een investeringsbudget van 5 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de revitalisering van de Woonschepenhaven. Deze middelen zijn afkomstig uit extra beleidsmiddelen uit voorgaande jaren voor de Woonschepenhaven, Stimulering woningbouw en Watergang. Zoals verwoord in de Najaarsnota 2012 zetten we deze extra beleidsmiddelen uit voorgaande jaren in als dekking voor de begroting 2012.

Voor de volledigheid treft u in bijlage 6 als onderbouwing een tentatieve financiële raming aan. Wij stellen u voor geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 6 overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet, gezien artikel 10 van de Wob, lid 2 onder b, omdat het financiële belang van de gemeente groter is dan het belang bij openbaarmaking van deze bijlage. In bijlage 6 staan zaken die nadelig kunnen zijn voor een toekomstige aanbesteding.

Het beschikbaar stellen van krediet is een helder signaal richting de bewoners en maakt duidelijk dat het revitaliseren van de haven nu nadrukkelijk prioriteit heeft. Daarnaast spreekt de gemeente echter ook duidelijk uit tot modernisering en verbetering van de beeldkwaliteit van de haven te willen komen en niet te kiezen voor het in de marge uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Het bereiken van een meer duurzame situatie, verbeteren van de beeldkwaliteit en vergroting van de brandveiligheid is daarbij prioritair.

6. Aanpak en planning.

Het beschikbaar stellen van het krediet geeft budgettair de ruimte om een intensief overleg te starten en een uitvoeringsgerichte projectorganisatie in te richten.

Gezien de gemêleerde samenstelling van de bewoners in de woonschepenhaven achten wij daarbij een individuele benadering van bewoners van belang. Een individuele benadering biedt mogelijkheid tot het verkennen van directe belangen en het binnen de bandbreedte van de projectdoelstelling bereiken van compromissen. Het doorzetten van het reguliere overleg met het bestuur van de woonschepenhaven is hierbij van belang, om tussentijdse resultaten te delen en zo mogelijk gezamenlijk tot een gedragen inrichtingsontwerp te komen.

Beoogd wordt de eerste helft van 2012 te komen tot een definitief inrichtingsontwerp voor de haven, op basis waarvan in de tweede helft van 2012 het bestek kan worden opgesteld en de aanbesteding kan starten. Beoogd wordt eind 2012/begin 2013 te starten met uitvoeringswerkzaamheden. Het definitieve inrichtingsontwerp zal (inclusief een gedetailleerde kostenraming) voorafgaand aan de besteksvoorbereiding en aanbesteding aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

¹ Riolering wordt gedekt vanuit project "Afvalwatersanering woonschepen".

6. Risico's.

- De woonschepenbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat juridische procedures worden aangespannen door bewoners, hetgeen doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is van een breed gevoel van wantrouwen jegens de gemeente, hetgeen vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepenbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, hetgeen tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand zal leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

Begrotingswijziging:

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2012-2014

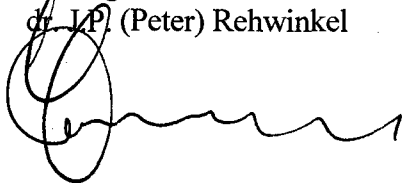
Financiële begrotingswijziging		Uitgaven	Inkomsten	Saldo
8.3	Bestaande woningbouw	5.000.000	5.000.000	0
Totalen begrotingswijziging		5.000.000	5.000.000	0

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de voorgestelde aanpak voor de revitalisering van de woonschepenhaven;
- II. voor het revitaliseren van de woonschepenhaven een krediet beschikbaar te stellen van € 5.000.000,-- en deze kosten te dekken uit extra beleidsmiddelen 2012-2014, voor 2012 € 1.000.000,--, voor 2013 € 4.000.000,--;
- III. het college de opdracht te geven een inrichtingsvoorstel voor de haven uit te werken en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad, voorafgaand aan de start van de uitvoeringswerkzaamheden;
- IV. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 6 overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

