

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 4 april 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 22.30 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. van der Heijdt (PvdA), A. Prins (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), F. van Leeuwen (S&S), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), E. v.d.Wilt (D66), G. Spieker (Stadspartij) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: D. Bergman, J. Haks (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- wijst op extra vergadering raadscommissie B&V en R&W op 18 april a.s. waar het bouwplan Damsterdiep zal worden besproken, evenals een presentatie van de Regiovisie
- ter voorbereiding op het Structuurplan zal in mei een informatieve bijeenkomst worden belegd

Mededelingen wethouder

- er komt binnenkort (in samenwerking met de Hanzehogeschool) een voorstel over uitbreiding van de toegankelijkheid van de Euroborg
- er komt een brief beschikbaar aan de bewoners van de Korreweg over een asbestprobleem wat speelt bij afgifte van een bouwvergunning; er is geen sprake geweest van gezondheidsrisico's
- Eendrachtskade (na rechterlijke uitspraak): met inwerkingtreding nieuw bestemmingsplan lijkt de bouwaanvraag van IN om hier studentenhuysvesting te realiseren weer kansrijk (de schriftelijke motivatie van de rechterlijke uitspraak wordt ter inzage gelegd, was toezegging uit de vorige vergadering)

Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN

1^e conformstuk: voorstel inzake onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt

geen opmerkingen; in afwachting van goedkeuring door de raad wordt de planning voor de eerste bijeenkomst van de begeleidingsgroep alvast ter hand genomen

2^e conformstuk: voorstel inzake voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé 2007

mevr. de Boer – alle projecten liggen nu ook weer geruime tijd (2 jaar) stil ?

weth. de Vries – op aantal locaties (Shell-locatie) gaat wel degelijk gebouwd worden

de voorzitter concludeert dat beide voorstellen als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG

dhr. de Jong – bouwplan Arduinlaan/Diamantlaan in relatie tot vaststelling bestemmingsplan Vinkhuizen, info – brief Schilderswijk inzake pand H. Colleniusstraat 121, info – is de kwestie Piccardthof inmiddels geheel afgerond ? – stand van zaken VariaSki ?

dhr. Vogel – stand van zaken golfbaan op Westpoort ? – antwoord op vragen over Welstand

mevr. Voortman – benieuwd naar randvoorwaarden en uitgangspunten prijsvraag “de Brugwachter”

mevr. de Boer – behoefte aan achtergrondinformatie bij cijfers woningbouwmonitor

weth. de Vries – bouwplan Vinkhuizen: snel in kaart brengen waar het plan in de procedure zit; voorziening als deze wel hard nodig – bewoner H. Colleniusstraat informeren, afschrift naar raadsclie. – gesprekken Piccardthof lopen nog – VariaSki: volgende week op terug – golfbaan Westpoort: raadscommissie wordt geïnformeerd – prijsvraag “de Brugwachter”: informatie komt beschikbaar – achtergrondinformatie woningbouwmonitor beschikbaar in Trendrapport Wonen

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE BOUWVERORDENING 2007 + NOTITIE GRIFFIE INZAKE FLANKEREND BELEID STUDENTENHUISVESTING

mevr. Fellingner (bewoonster Wagnersingel) – probleem lijkt zich te verplaatsen naar o.a. Helpman – nu al 6 panden met studentenbewoning met soms 10 studenten in één pand – geeft veel overlast, leefbaarheid komt in het geding – terug naar 9% norm per wijk

dhr. Veehof (actiecomité Parkweg) – aan Parkweg veel overlast door kamerverhuurpanden – vooral ontstaan na loslaten van de 9% norm in 2005 (gestegen van 31 naar 72 panden) – veel mensen trekken weg (nu 7 huizen te koop) – stop op vergunning voor kamerverhuur in deze straat hard nodig

mevr. v.d.Zee (buurtver. Rivierenbuurt) – al lang bezig bezwaren kenbaar te maken, nauwelijks effect – steeds meer studentenpanden in de buurt – vraagt om daadkracht van de raad

dhr. Vellekoop (J. Israëlstraat) – ook hier grote toename van aantal kamerverhuurpanden en toename van de overlast – in de J. Israëlstraat ook ander specifiek probleem: behoud van karakteristieke woonhuizen in een bijzondere wijk – veel bewoners hebben aanzienlijk geïnvesteerd in het opknappen van deze woningen – naast vrijgave vergunningenbeleid zijn ook brandveiligheidseisen aangescherpt; terecht, maar woningen moeten nu geheel gestript worden om te voldoen aan eisen van kamerverhuur – achter de gevels van beschermd stadsgezicht wordt het erfgoed vernield met de verordening in de hand – vraagt om een stop op afgifte van vergunningen kamerverhuur voor deze straat

dhr. Vriesema (Korreweg 202) – woning gekocht aan de Korreweg – nu overlast door bovenburen (studenten) – huiseigenaar (een notaris !) denkt met het leggen van een vloermat de geluidsproblematiek op te lossen – enige mogelijkheid is om overlast te melden bij de instanties in de hoop dat die er iets aan doen – blijft over: onmacht, teleurstelling en frustratie en financiële gevolgen (de zin van het opknappen van de woning is vrijwel weggevalen) – nu slecht verkoopbare woning – gemeente heeft zorgplicht voor belangen van bewoners van panden naast studentenwoningen

mevr. Woestenburg (Gron. Studenten Bond) – niet terug naar 9% norm, wellicht is een norm per straat een goede mogelijkheid – bestaat breed gevoel van overlast: naast geluidsoverlast vooral de problematiek van fietsen en vuilnis – ook nadrukkelijk kijken naar de rol van de verhuurder – meer controle op studentenwoningen nodig, m.n. op achterstallig onderhoud

mevr. Eleveld (Korreweg 204) – in blok van 12 woningen is 40% studentenwoning – veel hinder van overlast, m.n. geluidhinder neemt sterk toe – isolatie van woningen hard nodig – tal van maatregelen genomen, niets helpt (zelfs de verhuurder uit bed gebeld... nu ben jij ook wakker, zo voelt dat...) – gevoel van machteloosheid overheerst

mevr. v. Dijken (bewoner Topaasstraat) 32 woningen waarvan er 7 bewoond worden door meerdere studenten (binnenkort nog 4 woningen) – waarde huidige woningen daalt sterk door komst studentenwoningen – gevoel van veiligheid neemt af (inbraakgevoeligheid..) – wat gaat gemeente doen aan overlast van fietsen en huisvuil – buurt is voor een rondleiding beschikbaar

mevr. Heesink (namens Schildersbuurt) – sociale balans dreigt volledig verstoort te worden: van de ca. 100 panden zijn er 60 ingericht voor kamerbewoning – met flankerend beleid alleen red de buurt het niet; een stop op uitgifte vergunningen kamerverhuur is hard nodig

mevr. Voortman – in straten met overlast spelen verschillende soorten van problematiek – in sommige straten met veel studentenpanden is helemaal geen sprake van overlast – als middel tegen overlast zal een norm per straat of straatdeel niet gaan werken – alleen aanscherping van flankerend beleid helpt hiertegen – ook kijken naar een middel wat verlies van differentiatie (studenten en niet-studenten) tegengaat en voldoende ruimte biedt tot verruiming van het aantal kamerverhuurpanden – te denken valt aan een hoge bovengrens van kamerverhuurpanden van 45 % in een straat en, indien nodig, met toepassing van een ontheffing – is normering per straat of straatdeel juridisch handhaafbaar – in geval van excessieve overlast moet handhavend worden opgetreden – uit de brief van de Schilderswijk blijkt dat de verleende kamerverhuurvergunning in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, info – akkoord met voorstel college over toepassing van 0 dB norm – verlening van vergunningen mag nooit aan adviesbureaus worden overgelaten maar moet een overheidstaak blijven

dhr. de Jong – het flankerend beleid is, na afschaffing van de 9% norm, geen wonderolie gebleken – kamernood van 2 jaar geleden is nu een stuk minder acuut – wel aandacht blijven geven aan nieuwbouwplannen voor studentenhuysvesting zoals Eendrachtskade en Munnikeholm – Selwerdflats

zouden in overleg met de corporatie, gemoderniseerd kunnen worden en daardoor aantrekkelijker voor studentenhuysvesting – niet terug gaan naar de 9% norm, maar een norm per straat zou heel goed kunnen; dan wel heel snel een voorstel van het college nodig – ook in andere wijken met portiekwoningen doen zich problemen voor met studentenbewoning – brandveiligheid: akkoord met mogelijkheid om andere voorwaarden te stellen dan in verordening genoemd – geluidsoverlast: handhaving 0db norm alleen dan wanneer dat op basis van klachten nodig is en dan met name richten op nieuwe panden en bestaande panden (totdat er klachten komen) met rust laten; de bewijslast dat voldaan wordt aan de geluidsnorm moet liggen bij degene die een aanvraag doet – het feit dat er relatief weinig klachten over studenten zijn geweest heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat men het gevoel heeft van het kastje naar de muur gestuurd te worden

mevr. van Mameren – tijd voor evaluatie – niet alleen flankerend beleid; ook realisatie van nieuwbouw draagt bij het ontlasten van de wijken – blij met aanpak fietsen een straatvuil – betere communicatie nodig met zowel studenten als bewoners – bewoners moeten niet te horen krijgen dat we niets voor ze kunnen doen – blij met idee van aanpak met een max. norm per straat – meer pasjes per studentenhuis om van grofvuil af te komen zou zeer wenselijk zijn – benieuwd hoe het staat met uitbreiding van aantal vergunningen voor 3 studenten per pand – de verlaten 9% norm staat nu niet meer ter discussie; wel kijken hoe de sociale cohesie in de wijken kan blijven bestaan –

geluidsoverlast: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie; aanpak m.n. richten op de bovenwoningen

dhr. Spieker – hoe zou een norm per straat moeten gaan werken en welke straat komt op grond waarvan wel in aanmerking en welke niet – mensen altijd eerst aanspreken op gedrag, daarna komt het meldpunt overlast in beeld – mensen moeten zich vooral serieus genomen voelen – de gemeente doet wel aan handhaving bij bijv. horeca, waarom niet in geval van studentenoverlast – vooral richten op de “rotte appels” onder studenten – wat wordt de rol van de contactfunctionarissen van de politie

dhr. Antuma – soms is een hardhandig optreden van politie zeker nodig (in geval van excessen) – ziet weinig in instelling van een aparte commissie studentenhuisvesting zoals de SP voorstelt – nooit enthousiast geweest over flankerend beleid, ook al heeft dat zeker gewerkt – in kader van brandveiligheid zou meer gewerkt moeten worden met een brandalarminstallatie – aanpak van fietsenproblematiek verdiend aandacht met zowel fietsenstallingen als het opruimen van weesfietsen – met “schoon, heel en veilig” is veel aandacht besteed aan de hygiëne van kamerverhuurpanden – meer passen uitgeven om problematiek van grofvuil en huisvuil beter te kunnen oplossen – geen

voorzitter van een norm per wijk of straat – geluidsnorm: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie

dhr. v.d.Wilt – fractie wil zeker niet terug naar de 9% norm; was moeilijk handhaafbaar – benieuwd hoe een norm per straat of straatdeel juridisch houdbaar zal zijn – moet gezien de urgentie in meerdere buurten wel erg snel toepasbaar kunnen zijn – ook richten op aanpak van achterstallig onderhoud – eigenlijk zou een sociale balans zoals die door de Schilderswijk werd omschreven in alle wijken van toepassing moeten zijn – hoofdlijnen Bouwverordening akkoord – brandveiligheid en geluidsoverlast: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie

dhr. Vogel – vanaf de publieke tribune komt vooral “wanhoop” naar voren – anderzijds ook niet bang zijn om zaken te normeren; alle bijdragen spreken ook over normen etc. – fractie dringt vooral aan op maatwerk, een aanpak per wijk, per buurt of straat – sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie over geluidsoverlast – beleid omvat nu het achteraf toekennen van vergunningen; wellicht beter om vooraf duidelijkheid te geven over aantal vergunningen – pleit voor meer inspecteurs met het oog op handhaving – sluit aan bij opmerkingen vanaf de publieke tribune dat voorkomen moet worden dat karakteristieke panden zoals in de J. Israëlstraat aangetast zullen worden

dhr. Eikenaar – zeker niet terug naar toepassing van 9% norm; sloot onvoldoende aan bij de realiteit – beter om maatwerk te leveren per straat – SP stelt voor om een aparte commissie studentenhuisvesting in te stellen (studenten, bewoners, politie) die adviserend kan optreden; niet op basis van normen maar op basis van maatwerk per straat – fractie kan instemmen met toepassen 0DB norm zoals in de verordening is opgenomen – fractie stemt ook in met verordening betreffende brandveiligheid

dhr. v.d.Heijdt – na de opheffing van de 9% norm schort er kennelijk iets aan het flankerend beleid (of aan het programma of aan de uitvoering) – zijn er cijfers beschikbaar inzake handhaving – wat heeft de legalisering betekend voor de kwaliteit van de verhuurpanden – volledige uitvoering motie 0DB norm is wellicht niet reëel; generieke ontheffing zoals voorgesteld is akkoord maar waarom ook voor nieuwe kamerverhuurpanden – hoe draagt het tijdelijk bevroren van het aantal vergunningen bij aan een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu; met alleen bevroren verdwijnt de overlast niet

sluit aan bij de VVD voor wat betreft de bouwversnelling en bij de ChristenUnie voor wat betreft de brandveiligheid.

weth. de Vries – vestiging van studenten van groot belang voor de stad – altijd aandacht geweest voor huisvesting van de studenten – 9% norm soms knellend, soms werkte het in het geheel niet – dus inzetten op flankerend beleid wat zeker niet als wonderolie werkte – nog niet klaar: scherper inzetten op handhaafbaarheid – na legalisatie ca. 500 extra kamerverhuurpanden – ook vaststellen dat in tal van straten en buurten geen problemen bestaan met studenten – van plan om ook de panden met 2 of 3 kamers onder de regeling te brengen – concluderend is er een ruime steun voor een maatwerkgerichte aanpak per straat of straatdeel die qua uitgifte van vergunningen “op slot gezet kan worden” – dan kan waarschijnlijk heel snel: per 1 mei of, als dat nog niet lukt, per 1 juni a.s. – desgevraagd stemt de raadscommissie in met de opzet van het college om zo snel mogelijk tot invoering over te gaan, ook zonder instemming vooraf – bedoeling is om de uitgifte van vergunningen dan voor de periode van 1 jaar te bevriezen – daarmee zijn we er overigens niet want activiteiten gericht op nieuwbouw voor studenten blijven van toepassing (Eendrachtskade, Munnikeholm, Winschoterdiep) – toepassing van 0dB norm bij nieuwe panden is lastig (exploitatievergunning komt elke drie jaar terug...betekent feitelijk integrale invoering) – nu is de 0dB norm een middel voor het college om excessen tegen te gaan – geen voorstander van een aparte commissie studentenhuusvesting met een adviserende rol; is eigen verantwoordelijkheid van college – in overleg met Brandweer gekozen voor oplossing brandveiligheid zoals neergelegd in de verordening – extra personeel gericht op handhaving zit er financieel niet in; nagaan hoeveel personeel nu belast is met handhaving – het “op slot zetten” van straten gebeurt op basis van een drietal criteria: straten waar inmiddels een bepaald percentage kamerverhuur aanwezig is, nagaan of we daarmee de ergste overlast te pakken hebben en oog houden voor het beleid om tot uitbreiding van aantal kamerverhuurpanden te komen – woningcorporatie IN onderzoekt mogelijkheden om de flats in Selwerd op te knappen – terecht gewezen op het feit dat er het nodige gebeurt met woningen zoals in de J. Israelstraat; wordt nog even apart naar gekeken (beschermd stadsgezicht, zijn geen monumenten)

de voorzitter concludeert er geen fracties zijn die pleiten voor terugkeer naar de 9% norm maar vragen naar mogelijkheden om een stop op vergunningen per straat of straatdeel in te voeren; het college wordt gevraagd daar snel een voorstel voor te doen met inachtneming van haalbaarheid en handhaafbaarheid daarvan. Het flankerend beleid moet strakker worden gehandhaafd. Het voorstel inzake brandveiligheid wordt door een ruime meerderheid ondersteund en dat geldt ook voor toepassing van de 0dB norm, inclusief piepsysteem en dit ook op nieuwe panden toepassen.

de raadscommissie besluit na enige discussie het voorstel inzake de Bouwverordening als discussiestuk naar de raad te sturen, het voorstel van het college over het “op slot zetten van straten” wordt afgewacht en, afhankelijk van het moment waarop het beschikbaar is, geagendeerd in de volgende raadscommissie of de volgende raad.

dhr. de Jong geeft aan dat de discussie in de raad over de Bouwverordening beperkt kan blijven tot de vraag hoe om te gaan met de geluidsnorm 0 dB in bestaande en nieuwe panden

de voorzitter wijst op het gegeven dat nog slechts vier fracties spreektijd hebben.

dhr. Prins doet het orde voorstel de collegebrief inzake KUUB in de raad te bespreken een meerderheid in de raadscommissie geeft aan nu eerst een bespreking te willen.

B.2 COLLEGE BRIEF INZAKE EVALUATIE CENTRUM VOOR PARTICULIERE BOUW / WERKWIJZE VAN KUUB

dhr. Prins – gaat vooral over de vraag wat KUUB mag doen en niet over de voorwaarden die we kunnen scheppen om het succes van KUUB verder uit te bouwen – aanwijzing locaties blijft groot probleem – rol voor gemeente als het gaat om grondprijzen – KUUB betrekken bij Intense Stad – toepassing bouwveloppe nader bezien

dhr. de Haan – compliment voor werkwijze KUUB – aandacht voor aanwijzing locaties

dhr. Schaaf – sluit aan bij PvdA – aandacht voor bouwen voor mensen met een bescheiden inkomen, rol gemeente daarbij ?

dhr. de Jong – evenwicht nodig bij aanwijzing locaties – ook voor de laagste inkomensgroep moet er een rol voor KUUB zijn – 2x 25 woningen per jaar moet zeker haalbaar zijn.

dhr. Vogel – sluit aan bij vorige sprekers

mevr. de Boer – meer projecten voor KUUB nodig – welke toetsingscriteria ? – niet gecharmeerd van dit rapport

dhr. v.d.Wilt – sluit aan bij PvdA – destijds initiatiefvoorstel aanvaard wat uitging van 30% particulier opdrachtgeverschap (nu nog steeds veel te gering aantal, info) – meer kavels voor KUUB

weth. de Vries – dank voor positieve benadering van KUUB – aantal woningen voor KUUB nog aan de lage kant – bereid om de portefeuille van KUUB nader te bezien – bezien of aanscherping van bouwveloppe hier mogelijk is – KUUB moet uitbreiding van taken wel kunnen trekken

de commissie besluit de collegebrief als discussiestuk te agenderen voor de komende raad

dhr. Prins geeft aan dat de kern van de discussie in de raad betreft: de doelstelling van KUUB en de mogelijkheden om goedkope woningen te realiseren

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

dhr. de Jong – bouwplan Montessorischool Beijum toevoegen

mevr. de Boer – woningbouwaccelerator en onderzoek appartementenmarkt toevoegen

voorzitter – 4 maandelijks rapportages sleutelprojecten (jan. - april) toevoegen (mei a.s.)

dhr. de Haan – uitvoering Watergang, nieuwe ligplaatsen woonschepen Boterdiep en Noord Willemskanaal (voor de zomervakantie, dus juni)

weth. de Vries – stedenbouwkundig plan Zernike verschuift naar juni – grondexploitatie

Oosterhamriktracé verschuift naar mei – woningbouwaccelerator wordt mei/juni –

appartementenonderzoek wordt ook mei/juni – Groninger Woonkwaliteit wordt later –

Eemspoort-Zuid verschuift naar juni

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / TER KENNISNAME

dhr. de Jong – Woningmarkt Monitor 2006 volgende keer op agenda ?

voorzitter – discussie al gevoerd bij woningbouwproductie

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

dhr. Vogel biedt de voorzitter, gelet op het regelmatig overschrijden van de tijd,

een CDA-klokje aan. Het verslag van 14 maart 2007 wordt ongewijzigd vastgesteld

de voorzitter sluit hierna de vergadering. (23.15 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zegt toe met nadere informatie te zullen komen over het bouwplan Arduinlaan/Diamantlaan in relatie tot vaststelling van het bestemmingsplan Vinkhuizen**
- **Het college zegt toe met nadere informatie te zullen komen over de plannen met de golfbaan in Westpoort**
- **Het college zegt toe de raadscommissie van achtergrondinformatie te zullen voorzien over de prijsvraag “de Brugwachter”**