

Vragen bewoners Tersluis bij afwijking Bestemmingsplan t.b.v. vergunningsaanvraag Waterrandvilla's 18 okt 2023

Take home message

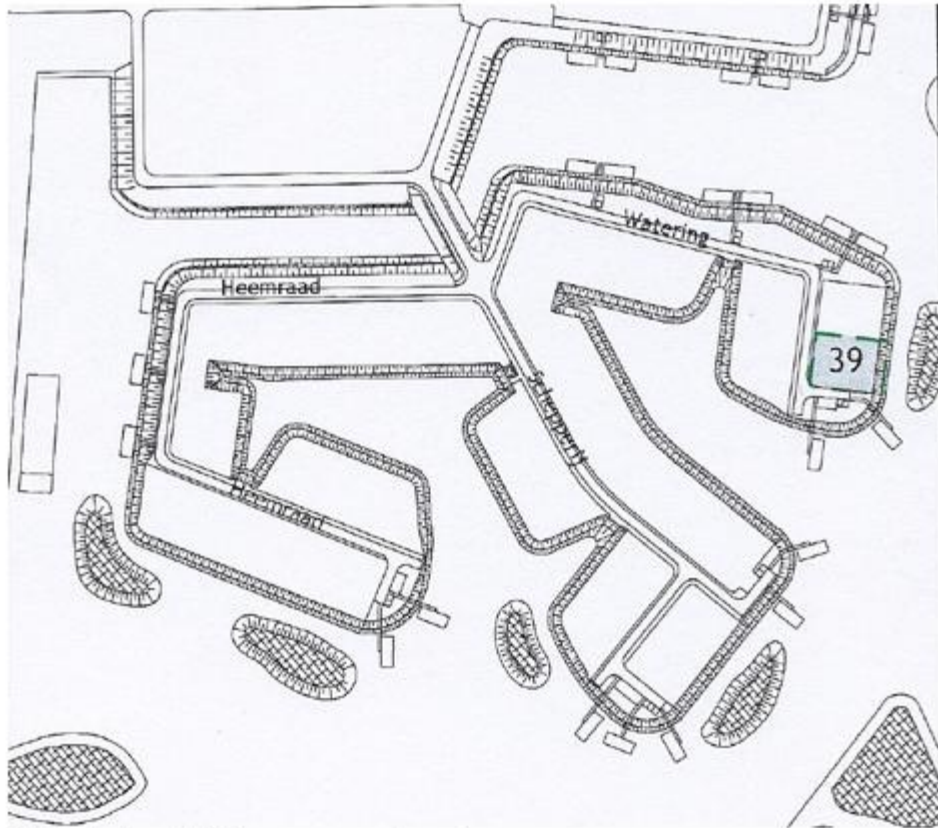
- Vergunningsaanvraag ten onrechte bestempeld als 'kruimelgeval'
 - geen VVGB nodig, tenzij uw Raad 'piept'
- Toezicht Raad op verbonden partij GEMM BV/CV onvoldoende?
- Welk algemeen belang rechtvaardigt afwijking bestemmingsplan?
- Onvoorzien of gepland?
- Geen NIMBYs maar betrokken burgers die actief willen participeren
- Juridisch vervolg na VVGB: indienen zienswijzen leidt tot polarisatie

Waar hebben we het nu over?

- Van 9 woonarken op water naar 4 topsegment woningen op land
- Van openbaar groen naar lucratieve (?) bouwgrond
- Algemeen belang / Onvoorzien / Alternatieven?

Van: 9 drijvende woningen (middensegment)

Visualisaties eilandkoppens Tersluis bij verkoop kavel 39



Kadasterkaart bij Koopovereenkomst



Naar: 4 'waterrand villa's' (topsegment)



Ofwel van:



Naar:

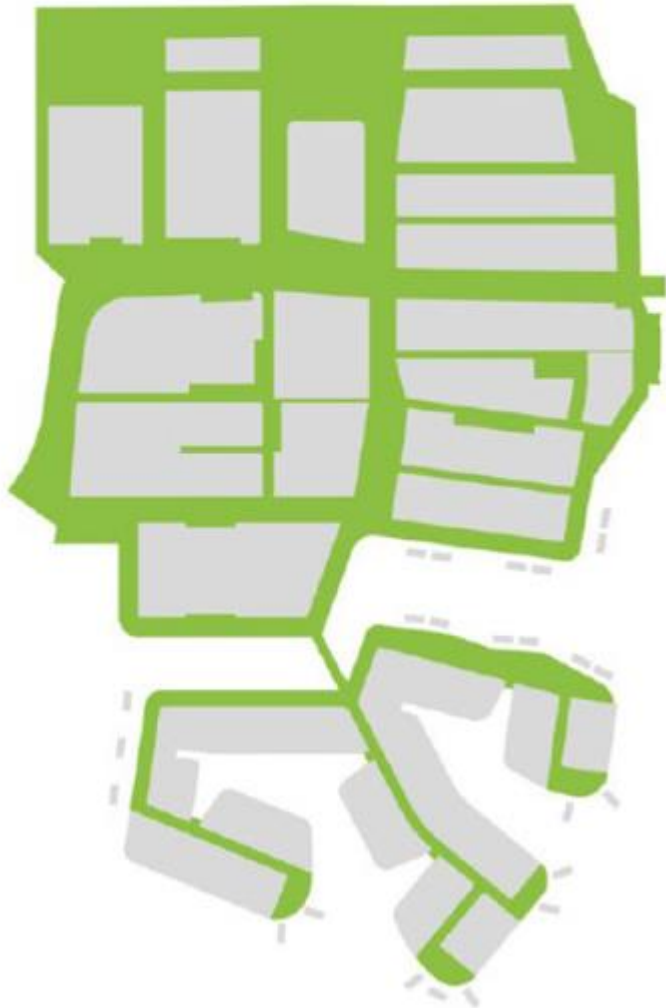


Van: openbaar groen

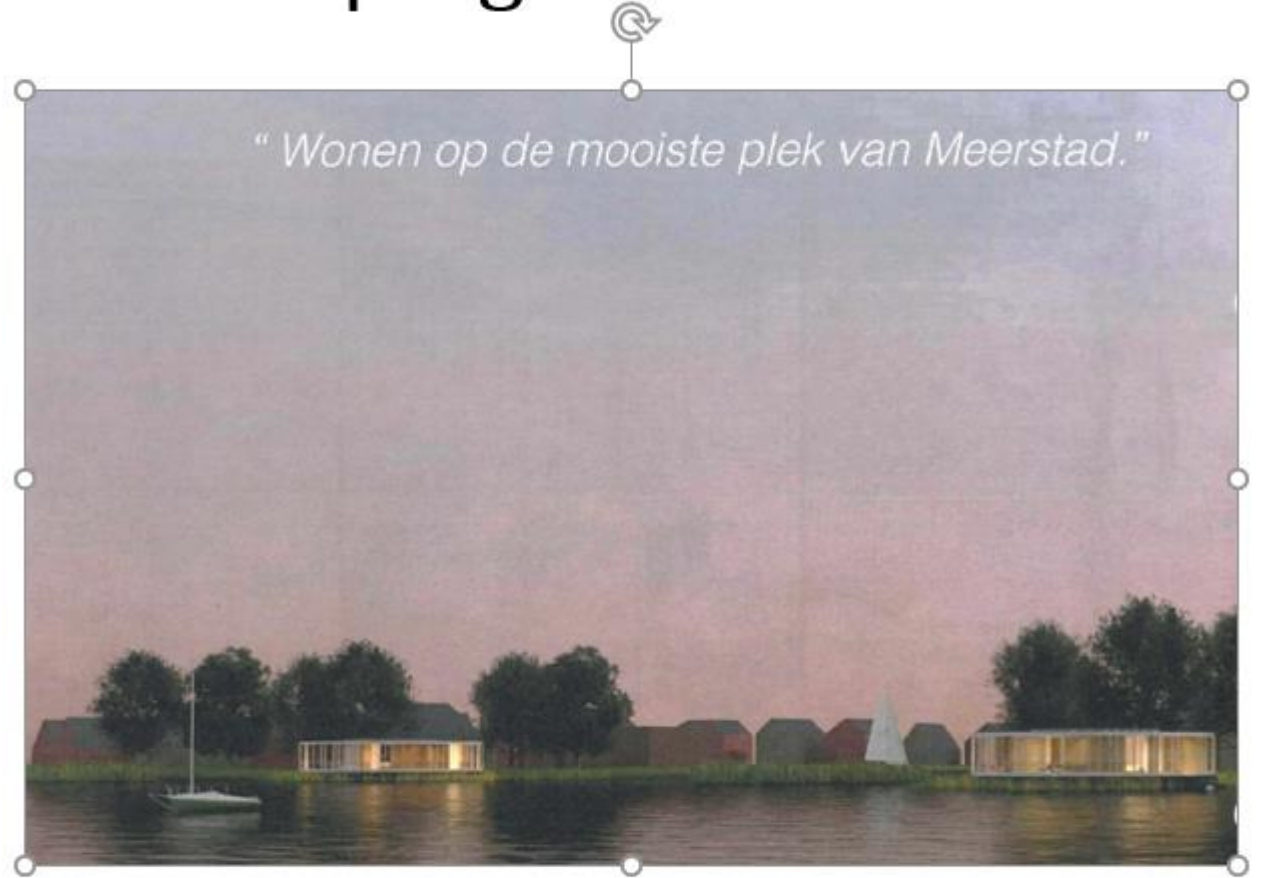


Totaal uitgeefbaar: 144.700 m² [58%]

Totaal openbare ruimte: 103.300m² [42%]



Naar: topsegment

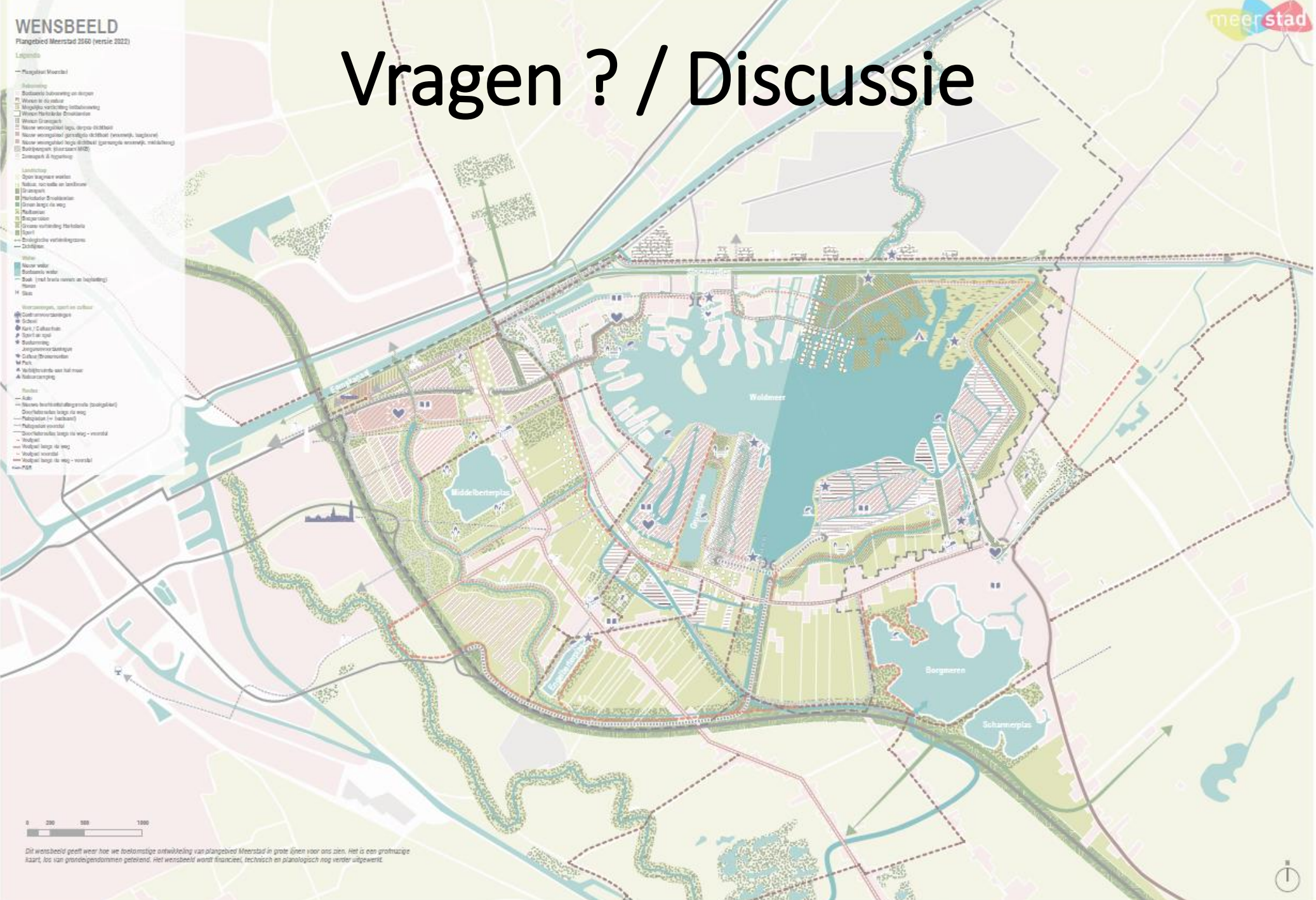


Te beantwoorden vragen voordat Raad VVGB afgeeft

- Welk algemeen belang is groter dan dat van de huidige 70 gezinnen?
- Overmacht of met voorbedachte rade?
- Waarom in Tersluis en niet op nog te ontwikkelen eilanden?
- Voldoende toezicht Gemeenteraad op GEMM BV/CV?
- Geen duurzamer en breder gedragen alternatieven (werkgroep DIET)?

- Legenda**
- Plangebied Meerstad**
- Bestemming
 - Bestemmingsbestemming op drogen
 - Wonen in de natuur
 - Mogelijke verandering bestemming
 - Wonen/Hoofdwijk Overstroombaar
 - Wonen Groenwijk
 - Nieuw woongebied langs droog-richtlijn
 - Nieuw woongebied gericht op dichtbebouwen (vermeerd, laagbouw)
 - Nieuw woongebied laag-rijtbebouwd (samenwonen, woonwiel, middenbouw)
 - Bestemmingsplan (plan van inrichting)
 - Zonwiel & openbaar
- Landschap**
- Open laagbouw water
 - Nabehoeve voor water en landbouw
 - Groenpark
 - Herindustrialiseringsgebied
 - Groen langs de weg
 - Natuurpark
 - Openbaar
 - Groene verandering Herindustrialiseringsgebied
 - Natuur
 - Ecologische verbindingszone
 - Schilten
- Water**
- Nieuw water
 - Bestaand water
 - Zuik (met bruis naar de boerderij)
 - Nieuw
 - H Water
- Verenigingen, sport- en cultuur**
- Cultuurverenigingen
 - Sport
 - Park / Cultureel
 - Sport en open
 - Sportveld
 - Jeugdverenigingen
 - Cultureel Overstroombaar
 - Park
 - Verbindingszone van natuur
 - Natuurverbinding
- Buizen**
- Adu
 - Nieuw bestemmingsbestemming (voelgebied)
 - Overstroombaar langs de weg
 - Plangebied in bestaand
 - Plangebied voorstabil
 - Overstroombaar langs de weg - voorstabil
 - Water
 - Water langs de weg
 - Water voorstabil
 - Water langs de weg - voorstabil
 - MGR

Vragen ? / Discussie



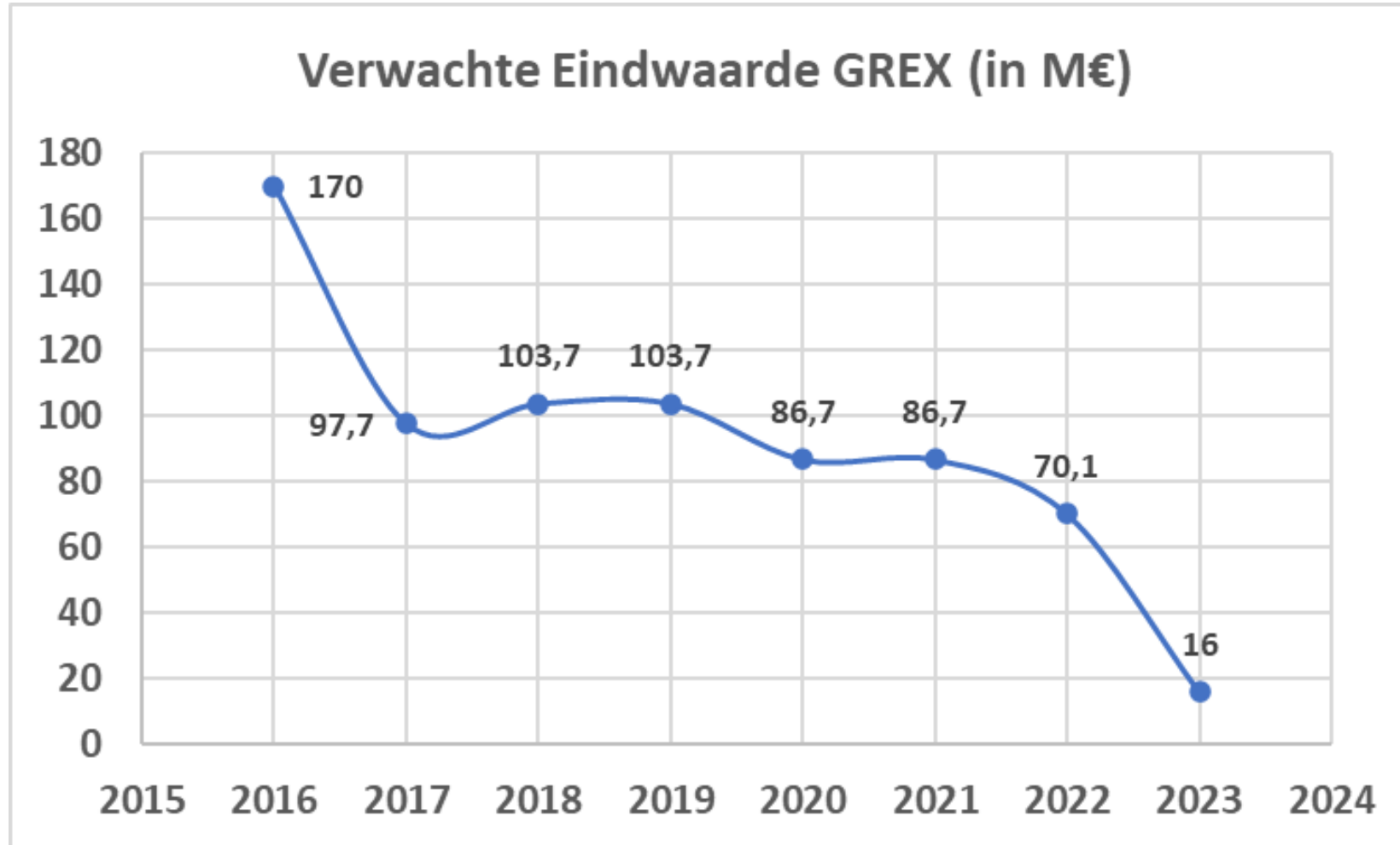
Dit wensbeeld geeft weer hoe we toekomstige ontwikkeling van plangebied Meerstad in grote lijnen voor ons zien. Het is een grofwazige kaart, los van grondplanningen getuend. Het wensbeeld wordt financieel, technisch en planologisch nog verder uitgewerkt.



Definitie Not In My BackYard typen

- Eigenbelang voorop stellen
- Geen boodschap aan het grotere algemeen belang
 - Gaat NIET op voor eilandbewoners (± 70 gezinnen), want:
- GEEN groter algemeen belang gediend met
 - 4 topsegment woningen
 - waarnaar geen maatschappelijke vraag is ?
 - zonder financiële onderbouwing ?
- Bewoners werkgroep Duurzame Inrichting Eilandkoppen Tersluis: alternatieven stuiten op veto GEMM BV/CV

Algemeen belang: NIET de publieke inkomsten



“Het resultaat (in 2023) is daarmee met circa € 54 miljoen verslechterd. Dat heeft hoofdzakelijk te maken met de prijsstijgingen in de Grond-, Weg- en Waterbouw.”

2 WOB/WOO procedures hebben aan het licht gebracht dat de Raadsleden geen andere schriftelijke informatie ontvangen dan de jaarlijkse herziening GrondExploitatie GEMM

Waarom niet in De Zeilen of Harksteder Broeklanden?



Voorbedachte rade?

Tersluis - DO stedenbouw en openbare ruimte



Vaart en oeverroute

Tussen de eilanden en het hart van de buurt loopt een vaart die de sluis/vaarverbinding met de haven verbindt. Een voor sloepen doorvaarbare verbinding koppelt de eilanden met het vasteland. Langs de vaart loopt een straat die onderdeel is van de fiets en wandelroute rond het Woldmeer. Het profiel van de vaart en aanliggende straten is grotendeels symmetrisch en smeedt daarmee de buurten, die ten noorden en ten zuiden van vaart liggen, aan elkaar.

Aanleg brug uitgesteld vanwege toegang zwaar bouwverkeer.

Alle bomen al 6 jaar geleden geplant, behalve die op onze eilandkoppen.

Beide: voor woonarken niet nodig.

5.3 Materialisatie

Bomen en struweel

In Tersluis wordt zoveel mogelijk gestreefd naar aanplant inheemse boomsoorten en cultivars daarvan. De groepen soorten zijn weergegeven op nevenstaande kaart.

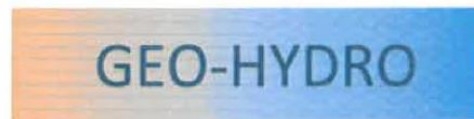


Voorbedachte rade?



Notitie

Aan : Bureau Meerstad:
Van : Geo-Hydro:
Datum : 13-12-2021
Onderwerp : Woonarken Tersluis Meerstad
Bijlage(n) : Berekening golfhoogte -lengte en -periode



De woonarken mogen een maximale "footprint" hebben van 120 m². De verwachting is dat de meeste woonarken aangevoerd zullen worden via de sluis tussen het Slochterdiep en het Woldmeer. Hierdoor is de breedte begrensd tot 6 m. De lengte kan dan maximaal 20 m worden.

Onderzoek
haalbaarheid
woonarken
pas 15 mnd
na besluit
GEMM
opgeleverd.

Max. breedte
6 m, dus 20
m lang?



Figuur 1: Bepaling strijklengte

Conclusie met betrekking tot wooncomfort

Er dient terdege rekening gehouden te worden gehouden met slingeren om de lengte van de woonarken vanaf windkracht 5. Dit zal ten koste gaan van het wooncomfort. Door de slingering kunnen bewoners zich ongemakkelijk gaan voelen. Ook dient rekening te worden gehouden met opspatten van water waardoor de ramen van woonark regelmatig moeten worden gereinigd.

De strijklengte bij wind uit het zuidoosten zal in de komende jaren nog toenemen als het meer zijn definitieve contouren krijgt. Hierdoor zal de golfloop bij wind uit die richting verder toenemen.

Gezien het bovenstaande adviseer ik om, vanuit het oogpunt van wooncomfort, geen woonarken op de kop van de eilanden van Tersluis te leggen.

Transparantie GEMM BV/CV

- Vragen 1^e WOB verzoek 15 nov 2021 gericht aan Bureau Meerstad:

Het gaat met name om die stukken waaruit antwoorden te destilleren zijn op deze vragen:

- 1) Waarom zijn de 9 onder d) bedoelde drijvende woningen niet tegelijk met de grondkavels en 15 andere drijvende woningen in de verkoop gegaan?
- 2) Hoe hoog is de geschatte financiële tegenvaller a.g.v. het niet realiseren van de 9 extra drijvende woningen?
- 3) Hoe hoog zijn de geschatte netto extra opbrengsten van de 21 sep jl. door GEMM getoonde vier paalwoningen uit het schetsontwerp van VDP, d.w.z. na aftrek van de te verwachten extra kosten t.b.v. infrastructuur, inspraak, planschade en juridische procedures?
- 4) Hoe hoog worden de materiële en immateriële kosten ingeschat van de waardedaling van de ca. 70 huidige eilandwoningen en het leefgenot van hun bewoners a.g.v. de bouw van de vier nu geplande paalwoningen?

- Antwoord: kluitje in het riet

Toezicht Gemeenteraad op GEMM BV/CV

- Vragen 2^e WOB/WOO verzoek 15 apr 2022 gericht aan Gemeente:

Omschrijving WOB verzoek:	Toezicht op en afspraken met GEMM BV/CV
Verzoekt u om milieu-informatie openbaar te maken:	Nee
Gevraagde documenten:	1) Graag ontvang ik van de aangewezen gemeentelijke afdelingen en ambtenaren, anders dan en niet in dienst van GEMM, alle relevante documentatie die inzage kan geven in: a) de bevoegdheden van, b) de afspraken met, c) en het gemeentelijk toezicht op de naleving van die afspraken met de Grond Exploitatie Maatschappij Meerstad (GEMM) BV en van GEMM CV.

Vraag 1 van onderhavig verzoek richt zich primair op de vraag of en hoe het College van B&W controle uitoefent op GEMM, hetgeen uiteraard gerelateerd is aan de vraag wat de formele afspraken met en bevoegdheden van GEMM zijn. Daarnaast gaat het om de vraag hoe de leden van de Gemeenteraad dar vervolgens weer controle op uit kunnen oefenen, wat samenhangt met de vraag hoe zij geïnformeerd worden.

Het antwoord daarop lijkt bijzonder relevant en actueel, gegeven het recente voornemen van B&W (d.d. 2 mrt 2022) “om de ontwikkeling van De Suikerzijde en Stadshavens allebei te organiseren in de vorm van een besloten vennootschap (bv) waarvan de gemeente Groningen aandeelhouder wordt.” Het gaat dus om een vergelijkbare constructie als GEMM.

Toezicht Gemeenteraad op GEMM BV/CV

- Reactie Gemeente: 2^e WOO verzoek afgewezen, alles al openbaar:

Raadsvoorstel



Onderwerp **Kadernota verbonden partijen 2015**

Registratienr. 4848788 Steller/telnr. Mark Koes/ 76 76 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim
 Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Schroor Raadscommissie



Onderwerp heroverweging verbonden partijen 2019

Steller J. Lanenga / Abukar Said

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 76 37 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 12-06-2019 Uw brief van

Uw kenmerk -

10/8/23, 2:00 PM

GEMM CV en BV (Meerstad) | Jaarrekening 2019



Jaarrekening 2019

- [Portal](#)

Paragraaf 6: Verbonden partijen

Vennootschappen en coöperaties



Raadsvoorstel



Onderwerp **Herziening grondexploitatie Meerstad 1-1-2023**

Steller/telnr. J.M. Wester / - Bijlagen 1 (geheim)

Registratienummer 287921-2023

Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand Jaar 2023

Raad LTA nee: Niet op LTA

Toezicht Gemeenteraad op GEMM BV/CV

- Bezwaar tegen afwijzing 2^e WOO toegekend:

Groningen, 30-11-2022

Tussenadvies van de adviescommissie bezwaarschriften
aan het college van burgemeester en wethouders

Samenstelling van de commissie:

De heer M. Damming, voorzitter

De heer D. Schuldink, lid

De heer R. Bakker, lid/secretaris

Bezwaarschriftnr.:

308016-2022

5. Conclusie

De commissie is van oordeel dat het college het Woo-verzoek ten onrechte heeft afgewezen. Niet alle documenten zijn reeds openbaar. De commissie verzoekt het college om te beoordelen of de statuten van GEMM BV en CV en verslagen van het periodieke ambtelijke overleg tussen de accountmanager en concerncontrol openbaar gemaakt kunnen worden en om de commissie en bezwaarmaker te informeren over de uitkomst.

De adviescommissie bezwaarschriften,

voorzitter

secretaris

Toezicht Gemeenteraad op GEMM BV/CV

- Reactie College B&W op adviescommissie:

Afdeling Juridische zaken
Onderwerp Bezwaarschrift dhr. Van Rooij

Bezoekadres
Hanzeplein 120

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Aan de bezwaarschriftencommissie
secretariaat: SSC/Juridische zaken

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Naar aanleiding van uw tussenadvies zijn de accounthouders en concern gevraagd naar de verslagen van de ambtelijke overleggen. Er wordt aangegeven dat overleggen wel plaatsvinden, maar dat er geen verslagen van worden gemaakt.

De statuten van Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer B.V. zijn reeds openbaar en opvraagbaar via het handelsregister op www.kvk.nl (zie schermprint in bijlage I).

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, de directeur Groningen,
namens deze,

Relatie GEMM BV/CV tot ambtelijke organisatie Gemeente

- Directeur BM voormalig topambtenaar RO/EZ
- Rol BM in WOB/WOO verzoeken?
- Vergunningsaanvraag ten onrechte bestempeld als ‘kruimelgeval’:
Geen “open plek in bestaande bebouwingsstructuur”

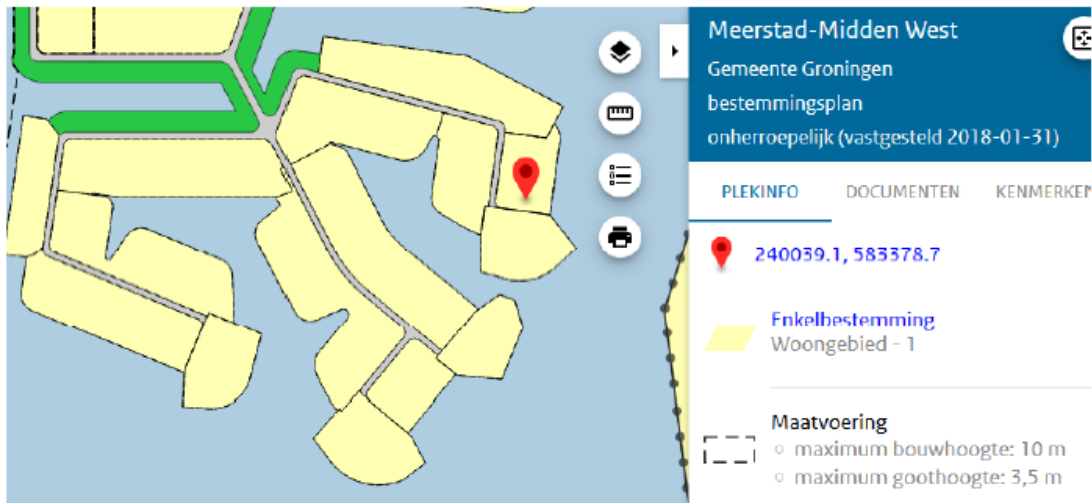
D. Nieuwbouw op open plekken

Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

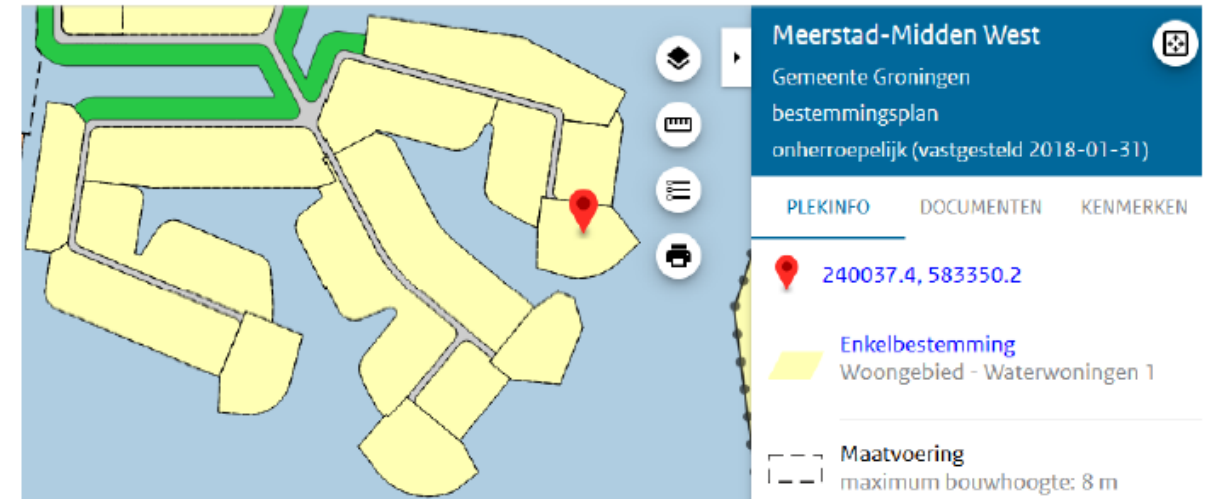
Rol Gemeenteraad vs Loket B&W vs GEMM BV/CV ?

- Geen “open plek in bestaande bebouwingsstructuur”



De rode markering hierboven staat op het aan de eilandkop grenzende landkavel van onszelf (Watering 16); de legenda ernaast laat zien dat dit Woongebied-1 als eindbestemming heeft.

In de kaart hieronder staat de markering op de eilandkop van de Watering (ten zuiden van ons kavel) plus een deel van het aangrenzende water; bestemming Waterwoningen 1.



Belangrijkste conclusies die we daaruit trekken zijn dat:

- elk geel vlak op beide kaartjes verderop een **bestemmingsvlak** weergeeft, gedefinieerd als “*een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming*”
- de bestemming van de vier eilandkoppen is “Waterwoningen 1”; daarbinnen is ruimte voor:
 - 3 (op de meest Zuidelijke kop) of 2 (op de andere 3 koppen) “waterwoningen”, gedefinieerd als:
 - “*een drijvende woning of een woning die is gebouwd in het water en rondom door water wordt omgeven*”