

NOTITIE



Aan : Raad

Van : Claudia Versloot

Datum : 02-06-2020

Onderwerp : Vragen Raadsleden over ontwerpbestemmingsplan

Ceciel Nieuwenhout (Groen Links)

1. Algemeen: ik zie in het stuk nergens iets over het totaal aantal ligplaatsen, terwijl dat voor veel mensen wel relevant is. Verdwijnen er door dit bestemmingsplan ergens ligplaatsen? En waar/wanneer worden de nieuwe ligplaatsen die eerder verdwenen zijn en nog niet gecompenseerd zijn, weer aangevuld? Moet dat ook niet in het bestemmingsplan worden opgenomen?

Dit bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. De bestaande situatie is/wordt vastgelegd. Er verdwijnen wel ligplaatsen, namelijk degene die al waren aangekocht ten behoeve van de tram en al leeg lagen. Dit zijn 8 stuks, op de diepenring. Deze informatie staat in de toelichting paragraaf 2.3.3 op pagina 15/16. Waar nieuwe ligplaatsen komen ter compensatie van de vervallen ligplaatsen, daar geeft dit bestemmingsplan geen antwoord op. In de informerende presentatie aan de raad, van 13 mei 2019, zijn Eemskanaalzone, Hoogkerk, Suiker en Meerstad als locaties benoemd voor het mogelijk realiseren van nieuwe ligplaatsen.

2. p. 14 over nieuwe ligplaatsen: zouden in de Eemskanaalzone ook geen tijdelijke ligplaatsen kunnen worden gecreëerd? Bijvoorbeeld bij de kade van Ritsema (ik meen me te herinneren dat de gemeente die al had opgekocht?) Die tijdelijke ligplaatsen zouden dan bijvoorbeeld kunnen dienen als tussenoplossing voor schepen die bijvoorbeeld voor de bouw van bruggen weg moeten, maar die later bijvoorbeeld een plek kunnen krijgen in de Suikerzijde? Ook nog een vraag qua timing: nu lijkt het alsof er nu niet wordt gekeken naar nieuwe ligplaatsen in de Eemskanaalzone zodra dat woningbouw wordt, maar de ontwikkeling van de plannen voor dat gebied is in volle gang, dus moet dat niet juist nu ook al worden meegenomen? Dat zie ik in ieder geval niet echt terug op pagina 14...?

Dit bestemmingsplan is consoliderend. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen en dit bestemmingsplan gaat niet over tijdelijke ligplaatsen. Daarnaast maakt de Eemskanaalzone en de stadshavens geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Helaas we kunnen geen tijdelijke ligplaatsen creëren bij de kades van Ritsema. De kades bij Ritsema zijn nog in gebruik door Ritsema. Na een vastgesteld plan in de raad heeft hij nog 1 1/2 jaar de tijd om zich te verplaatsen. Al met al zijn we dan 2 jaar verder. Dit staat nog los dat het civieltechnisch nu niet mogelijk is en ook vanuit milieutechnisch overwegingen.

3. Op p. 16 wordt gesproken van geluidsnormen, waardoor twee woonschepen moeten wijken. Wat voor geluid komt er dan wat er nu nog niet is? Komt dat door de bouw van de brug (en is het dan ook weer mogelijk om later weer schepen terug te plaatsen als de bouw klaar is?)

De brug vormt onderdeel van een belangrijke ontsluitingsroute voor De Suikerzijde. Het verkeer op deze route geeft straks teveel wegverkeerslawaai op deze twee ligplaatsen. De ligplaatsen komen daarom permanent te vervallen. Dit stuk komt te vervallen en wordt meegenomen in het bestemmingsplan Suikerzijde Noord.

4. p. 27 Er staat dat schepen maximaal 3,5 - 5 meter boven de waterlijn mogen uitkomen. Er staat niet specifiek een uitzondering voor masten, tellen die niet mee voor de hoogtebegrenzing? (Dan lijkt het me goed om dat ergens duidelijk te maken?)

Dit is al geregeld. Volgens het meetvoorschrift in artikel 2.2 onder c van het bestemmingsplan wordt de hoogte van een schip gemeten tussen de waterlijn en de bovenkant (dek of dak) van het schip, masten, antennes en schoorstenen daaronder niet begrepen.

5. p. 51 staat een heel stuk over archeologie, en over kades zelf, maar er staat niets in over andere vormen van erfgoed. Ik kan me voorstellen dat gemeente Groningen ook de behoefte heeft om andere delen van ons erfgoed te beschermen, zoals varende erfgoed (roerend erfgoed wordt ook beschermd door de erfgoedwet), en misschien onderdelen van de recentere scheepvaarthistorie die vlakbij het water zichtbaar zijn (jaagpaden, rolpalen, etc.). Hoe zien jullie dat?

Het roerende deel valt buiten de (juridische) scope van dit bestemmingsplan, verordening en de welstandsregels. Het feitelijk beschermen van roerend erfgoed past niet binnen de wettelijke kaders van deze documenten. De Erfgoedverordening Groningen voorziet wel in die mogelijkheid, maar op dit moment is er nog geen lijst van roerende goederen opgesteld. Het is echter geen prioriteit binnen de Erfgoednota 2017. Het beschermen van plaatsgebonden objecten als jaagpaden en rolpalen zou in beginsel in een bestemmingsplan kunnen. Dat vergt wel een uitbreiding van de plangrens, omdat die objecten nu eenmaal niet in het water liggen. Dat is voor nu niet handig en haalbaar. Cultuurhistorische lijnen en structuren worden overigens op dit moment wel geïnventariseerd voor de cultuurhistorische waardenkaart. Hoog gewaardeerde elementen worden wellicht een item in het omgevingsplan.

6. Verder nog een nabrander over een eerder stuk, welstand op het water. Ik weet niet waar dat stuk ondertussen in het proces is, maar ik had daar nog twee kleine opmerkingen over:

- a. in de versie die ik had gezien stond dat zonnepanelen alleen in een bepaalde orientatie mochten. Moet dat zo specifiek worden omschreven? Soms komt de ene orientatie beter uit, en soms de andere! En in het kader van de energietransitie die de gemeente nastreeft zou het mooi zijn om niet extra drempels op te werpen voor mensen die bezig willen met zonnepalen!**
- b. in de versie die ik had gezien stond over koekoeken dat die alleen op de middellijn van het schip gebouwd mochten worden. Nu is het bij sommige authentieke schepen historisch zo dat er ook koekoekjes zitten buiten de middenlijn, een ervaringsdeskundige zei me dat dat bij zeetjalken soms het geval is, en ik ken ook een klipper die een koekoek buiten de middellijn heeft maar wat er toch authentiek uitziet. Zou er voor dat soort gevallen een uitzondering van de regel gemaakt kunnen worden als het wel bij de bouw van het schip past?**

Beide vragen gaan over de sneltoetscriteria en die moeten, zoals ook in de inleiding is omschreven, minder dwingend worden opgevat. De basis van de nota zijn de drie Algemene Groninger Criteria - deze zijn strikt, elke aanvraag moet hieraan voldoen. Om context te geven bij die drie criteria zijn er drie niveaus (misschien is 'gradaties' beter) van criteria opgesteld die als hulpmiddel (of handreiking) dienen: de legenda van de stad (met daarin criteria voor gebieden, beschermd stadsgezichten en beeldkwaliteitsplannen), sneltoetscriteria en de excessenregeling.

Deze criteria dienen als aanbevelingen, ze geven aan onder welke voorwaarden aanvragen in elk geval voldoen aan redelijke eisen van welstand. Dat wil dus niet zeggen dat er niet van deze criteria mag worden afgeweken. Als niet aan de sneltoetscriteria wordt voldaan kan nog steeds aan redelijk

eisen van welstand worden voldaan. Een aanvraag wordt dan (indien mogelijk) aan de gebiedscriteria getoetst, ofwel aan de Algemene Groninger Criteria.

Bij zowel de vraag over zonnepanelen als over koekoeken geldt dat dit eigenlijk vrij specifieke opgaven zijn (zoals ook aangegeven in de vraag; bij zonnepanelen komt het nauw en niet iedere koekoek is de andere). Hiervoor is dus een beperkt aantal criteria opgesteld, omdat het bij deze opgaven lastig is om algemene oplossingen aan te dragen, die in elk geval voldoen aan redelijke eisen van welstand. Veel aanvragen voor zonnepanelen en koekoeken zullen dus niet aan de sneltoetscriteria worden getoetst, maar aan de gebiedscriteria of de Algemene Criteria.

Marten Duit (Student en Stad)

Waarom kiest het college er voor om studentenhuizen uit te sluiten voor nieuwe kamerverhuur op water?

In 2017 is door de raad de watervisie (registratienummer 6236128) vastgesteld. De raad heeft toen besloten hoe om te gaan met kamerverhuur op het water, er is bepaald dat we bij de aanpak kamerverhuur drie sporen volgen:

- Handhaven op basis van de bestaande verordening (VOV) en het bestemmingsplan
- We staan geen nieuwe kamerverhuur <50m² toe in nader te bepalen kanaalvakken. Tenminste in de binnenstad en schilwijken, zodat we op water hetzelfde handelen als op land. We adviseren ook op het gehele Hoendiep geen nieuwe kamerverhuur toe te staan. Op het bestaande Hoendiep is de concentratie al hoog en ten westen van de ring zien we nieuwe kamerverhuur opkomen. Dat sluit niet aan op de daar gewenste ontwikkeling.
- We willen een verbod op commerciële kamerverhuur in arken onderzoeken, op de Diepenring en aan het Hoendiep/ Eendrachtskade. Kamerverhuur is er van een kwaliteit die we ook op land niet ambiëren: kleine wooneenheden en niet altijd goed onderhouden. De huidige regelgeving biedt geen houvast om dit te stoppen. Via een verbod ontstaat een dwingend middel om bestaande kamerverhuurarken te amoveren. We willen ruimte te maken voor arken/schepen met meer woonkwaliteit en het beeld op en aan het water te veranderen. Bij voorkeur over 5 jaar, of zo veel later als mogelijk is. We stellen voor deze aanpak in 2017 verder te onderzoeken en de consequenties in beeld te brengen.

De vastgestelde watervisie kunt u vinden op: <https://gemeente.groningen.nl/watervisie-stad-groningen>

Daarna is de raad begin 2018 over de uitkomsten van het onderzoek geïnformeerd via een collegebrief (kenmerk: 6783374). De conclusies en aanbevelingen voor kamerverhuur staan hierin opgenomen. Samengevat:

- Een verbod had kunnen worden ingevoerd door in het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (BOV) alle kamerverhuur 'weg te bestemmen'. Bestaande kamerverhuur valt echter onder het overgangsrecht en mag in principe worden voortgezet. De gemeente moet aannemelijk maken dat bestaande kamerverhuur binnen de planperiode van 10 jaar verdwijnt. Voor de meeste boten is daarvoor alleen aankoop of het bieden van een alternatief (al dan niet op land) een mogelijkheid. Daarmee wordt 'wegbestemmen' c.q. een 'verbod' een uiterst kostbare operatie. Onderzoeker raadt dit af en wij nemen het advies over.
- In het Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater gaan we nieuwe onzelfstandige kamerverhuur niet toestaan. Nieuwe zelfstandige kamerverhuur moet net als op land tenminste 50m² groot zijn of we nemen op dat op elke woonboot maar één huishouden mag worden gehuisvest.
- Onderzoeker geeft aan dat bekeken moet worden of de 'kamerverhuurvergunning' ook voor exploitanten die (vooral) op water werken van toepassing kan zijn en raadt aan het gebrek aan huurbescherming op het water via de VNG aan te kaarten bij het rijk

Is het college op de hoogte van trends zoals is onderzocht in opdracht van het CBS door Hoogleraar sociale demografie Jan Latten? Zo nee, is het college voornemens zich te verdiepen in deze trends.

Ja, het college is op de hoogte van de trend dat het aantal eenpersoonshuishoudens toe neemt. Dit is een trend die al langer bekend is. In onze vorige woonvisie Wonen in Stad, maar ook in Omgevingsvisie The Next City wordt deze trend benoemd. Ook uit bijvoorbeeld ons eigen woonbehoefteonderzoek blijkt duidelijk de groei van eenpersoonshuishoudens.

Hoe kijkt het college aan tegen deze trends en is zij voornemens om deze trends mee te nemen in de visie op en ontwikkeling van de woningmarkt op zowel water als land in Groningen?

Wij anticiperen al jaren op deze ontwikkeling zoals ook beschreven in onze vorige woonvisie. Gaat daarbij niet alleen om jongeren, maar ook om bijvoorbeeld ouderen. In ons woningbouwprogramma worden de laatste jaren al veel appartementen gerealiseerd gericht op kleinere huishoudens. In de nieuwe woonvisie geven we aan specifieke aandacht te willen geven aan de woonbehoefte van ouderen. Hiervoor gaan we een manifestatie starten.

In de Watervisie van 2017 zijn de ambities voor wonen op water vastgelegd. De inzet is een kwalitatieve verbetering en een kwantitatieve verbreding. Daarbij streven we als gemeente naar de realisatie van 550 plekken voor wonen op water. Daaronder vallen niet alleen ligplaatsen met vergunning, maar ook waterkavels en havenplekken. Wat betreft bestaande locaties worden aan het Hoendiep in Hoogkerk carrouselplekken gerealiseerd: een vorm van tijdelijke ligplaatsen. Bij nieuw te graven water liggen er kansen in Meerstad en aan de Suikerzijde. Dit betrekken we bij de planvorming van deze gebieden. Parallel aan de uitbreiding van wonen op water willen we de kwaliteit van bestaand wonen op water verbeteren. Dit heeft gestalte gekregen in het bestemmingsplan Openbaar vaarwater en de nota Welstand te water.

Is het college van mening dat eenzaamheid onder jongeren en studenten tegen gegaan moet worden? Zo ja, deelt het college de visie dat samenwonen in een studentenhuis de kans op eenzaamheid kan verminderen?

Ja, het college is ook van mening dat eenzaamheid onder jongeren en studenten tegen gegaan moet worden. Dit kan door het samenwonen in studentenhuisen, maar ook door ontmoeting in collectieve ruimtes bijvoorbeeld een gezamenlijk (dak)terras of studieruimte.

Uit onderzoek van onder andere KENCES maar ook door eigen onderzoek blijkt dat studenten en jongeren steeds meer behoefte hebben om zelfstandig te wonen. Met projecten als BouwJong!/Campus Groningen hebben we hierop ingespeeld. Ten behoeve van uitwisseling en ontmoeting zijn bij veel van deze projecten collectieve ruimtes gerealiseerd. In de particuliere kamerverhuurmarkt zijn daarnaast ook nog steeds naar schatting meer dan 30.000 kamers beschikbaar, waarvoor ook een deel op bestaande woonschepen. Er wordt dus voorzien in de behoefte van studenten zowel naar kamers als naar appartementen.

Is het college het met Student en Stad eens dat gezien de bovenstaande trends, er veel aan gelegen is om 'het studentenhuis' niet uit te bannen uit de stad en de mogelijkheden moet creëren voor het ontstaan van nieuwe woongroepen in de vorm van studentenhuisen?

Ons beleid is niet gericht op het uitbannen van het studentenhuis. Zoals aangegeven is de woonbehoefte van studenten divers en wordt daar ook in voorzien. Het overgrote deel van het

aanbod bestaat in Groningen nog steeds uit kamers in de particuliere kamerverhuurmarkt, waaronder een deel in woonschepen. We hebben ruim 5.000 kamerverhuurpanden (ca. 30.000 kamers) met een vergunning voor in Groningen. Deze vergunning is pandgebonden. Daarnaast zijn de afgelopen acht jaar ruim 6.000 nieuwe zelfstandige eenheden toegevoegd om te voorzien in de vraag naar kwalitatieve woonruimte en zelfstandigheid. Oftewel per saldo hebben we de afgelopen jaren enkel studentenhuysvesting toegevoegd. De komende jaren worden en nog ca. 1.500 eenheden toegevoegd.

We gaan echter geen nieuwe studentenhuizen toevoegen. Uit het jaarlijkse onderzoek van KENCES blijkt dat er een potentieel surplus is aan kamers. De vraag ligt vooral bij zelfstandige eenheden. Daarnaast levert het toevoegen van meer kamers over het algemeen tot aantasting van de leefbaarheid als het gebeurt in de populaire straten waar al veel kamerverhuur aanwezig is. De balans in deze straten raakt dan uit evenwicht. Tevens zien we dat het aantal studenten na 2025 zal gaan dalen en de vraag na naar extra woonruimte dus ook zal afnemen. Met deze geprognostiseerde daling houden we rekening in ons woningbouwprogramma.

We hebben in ons beleid opgenomen dat het mogelijk is om kamers om te zetten naar zelfstandige eenheden. We zien dat hierdoor het aantal – meestal goedkopere – kamers afneemt. We monitoren of het aantal omzettingen niet te veel wordt en gaan, indien nodig, hierop sturen.