

WATERVISIE GRONINGEN

Workshop gemeente raad 8 november 2017

1. Moties raad
2. Nieuwe wetgeving
3. Aanpak kamerverhuur
4. Aanpak verwaarloosde schepen
5. Onderzoek nieuwe ligplaatsen
6. Vervolg en besluitvorming

MOTIES en ONDERZOEKEN

Motie 8 'Diepenring met mooie schepen'

Aanpak verwaarloosde schepen en kamerverhuur.

Motie 9 'Meer ligplaatsen in Groningen'

Onderzoek kansen uitbreiding ligplaatsen

Speciale aandacht voor Brailleweg, Reitdiep, Europapark

Wat hebben we gedaan:

- Onderzoek 'aanpak slechte schepen'
- Onderzoek 'gevolgen nieuwe wetgeving'
- Onderzoek 'nieuwe ligplaatsen'
- Raadpleging stadsadvocaat



Extern, onafhankelijk, inclusief
raadpleging andere gemeenten

NIEUWE WET

- Toelichting consequenties voor gemeente en voor bewoners
- Alle woonboten met een vergunning of een ontheffing krijgen een omgevingsvergunning
- Er is een uitzondering voor varende schepen.
- In de Noorderhaven is geen sprake van een vergunning of een ontheffing

NOORDERHAVEN

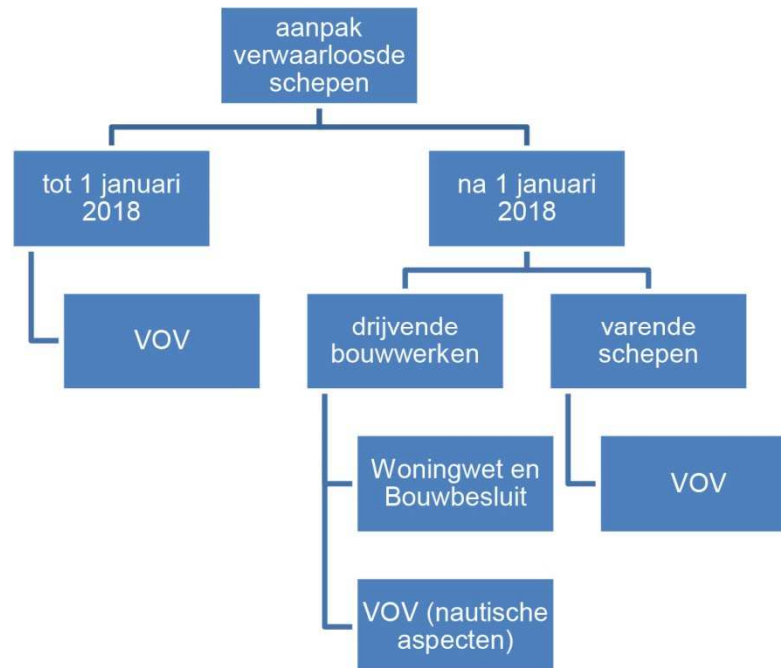
- Stadsadvocaat: Bestaande boten krijgen géén omgevingsvergunning omdat ze niet beschikken over een vergunning of ontheffing die hun aanwezigheid als 'drijvend bouwwerk' in de Noorderhaven toestaat;
- Beleid sinds eerste VOV 1996: haven voor authentieke varende schepen, eigenaar = bewoner, voldoende doorvaart ruimte
- Watervisie: bevestiging ambitie voortzetten huidig beleid
- Dus:
 - Noorderhaven blijft haven
 - Herschikken
 - Inzet op handhaving in Noorderhaven op basis VOV
- Projectleider Claudia Versloot

Vreemd. Vergelijk
http://www.woonschepencomite-groningen.nl/index.php/WCG_beziet_hoe_Noorderhaven_in_nieuwe_wet_past

VERWAARLOOSDE SCHEPEN

Watervisie: *““We richten ons op het verwijderen van ‘wrakken’, slecht onderhouden schepen en (op termijn) kamerverhuur. De aanpak van verwaarloosde schepen willen we doen via het spoor van handhaving.”*

Onderzoek:



VERWAARLOOSDE SCHEPEN

Aanpak 'verwaarlozing' na 1 januari 2018

- Alle objecten te water: Nautische veiligheid via VOV
- 'Varende schepen': Verwaarlozing als voorheen via VOV
- 'Drijvende bouwwerken' : Woningwet art 1a (zorgplicht)
 - handhaven op gevaar voor de gezondheid en veiligheid, niet op 'verwaarlozing'
 - Woningwet art 12 (excessen)
 - onderzoeken of dit via welstand kan

Acties en besluitvorming:

- Aanpassen VOV (criteria 'nautische veiligheid')
- Extra inzet handhaving

KAMERVERHUUR

Watervisie:

“ Het forse aandeel kamerverhuur beperkt de kansen voor andere belangstellenden voor wonen op water. We willen kamerverhuur op water naar een kwalitatief hoger plan te brengen en bestaande verhuur die daar niet aan voldoet rondom binnenstad en in het Hoendiep/Eendrachtskade fors terugdringen.

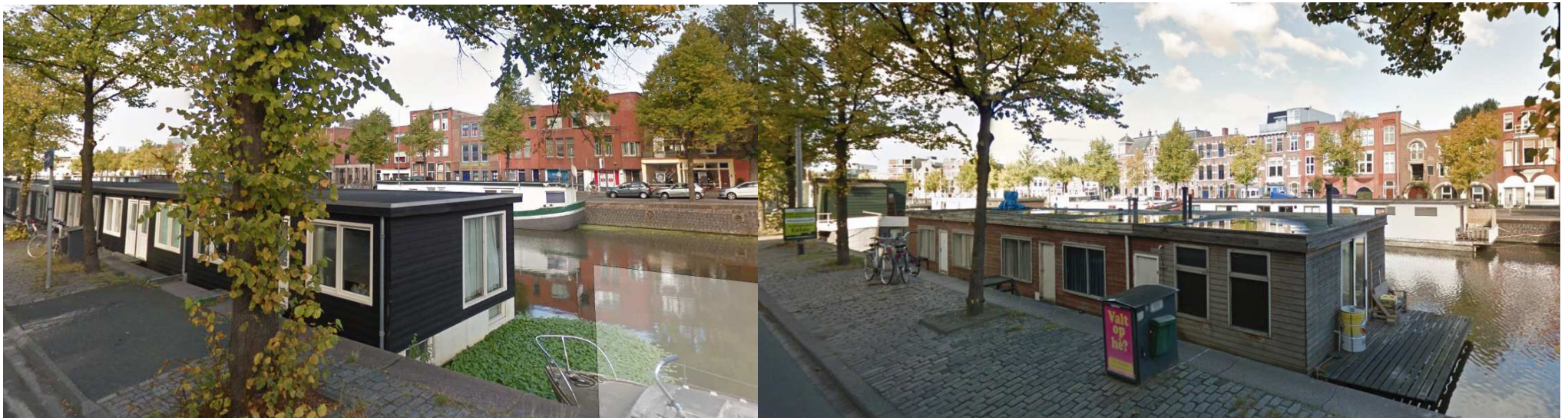
We koersen op een aanpak kamerverhuur in drie sporen:

- *Handhaven*
- *Geen nieuwe niet-zelfstandige kamerverhuur in nader te bepalen kanaalvakken.*
- *Verbod op commerciële kamerverhuur in arken op de Diepenring en aan de Eendrachtskade. (bij voorkeur over 5 jaar, of zo veel later als mogelijk is)*

KAMERVERHUUR

Achtergrond en huidige situatie:

- Niet-zelfstandige kamerverhuur is: >3 'huishoudens' per woning (of woonboot), gemeenschappelijke voorzieningen (woonkamer, badkamer ea)
- Zelfstandige kamerverhuur: eigen voordeur (géén adres cf BAG)
- Ruim 100 van de 434, 99% in 'drijvende bouwwerken' – niet in varende schepen
- Geen 'onttrekkingsvergunning' als op land, geen 'huurbescherming' als op land, niet expliciet toegestaan in de VOV – kortom: niet/nauwelijks gereguleerd



KAMERVERHUUR

Onderzoek naar 'verbod':

- Nieuwe 'onzelfstandige' kamerverhuur verbieden = aansluiten bij beleid op land (Herziening Bestemmingsregels Wonen - HBW) -> advies: doen

- Nieuwe 'zelfstandige kamerverhuur'

Geen nieuwe kamerverhuur < 50 m² = aansluiten bij land (HBW) -> advies: doen

1 huishouden per woonboot is wat strenger -> advies doen - besluit raad

- Bestaande kamerverhuur wegbestemmen: zou kunnen, maar ...

Alleen gebruik verdwijnt, boot niet

Bestaande boten - overgangsrecht

Gemeente moet positief resultaat binnen 10 jr (BP periode) aannemelijk maken

-> als handhaving niet lukt -> via aankoop = duur

Advies: niet doen

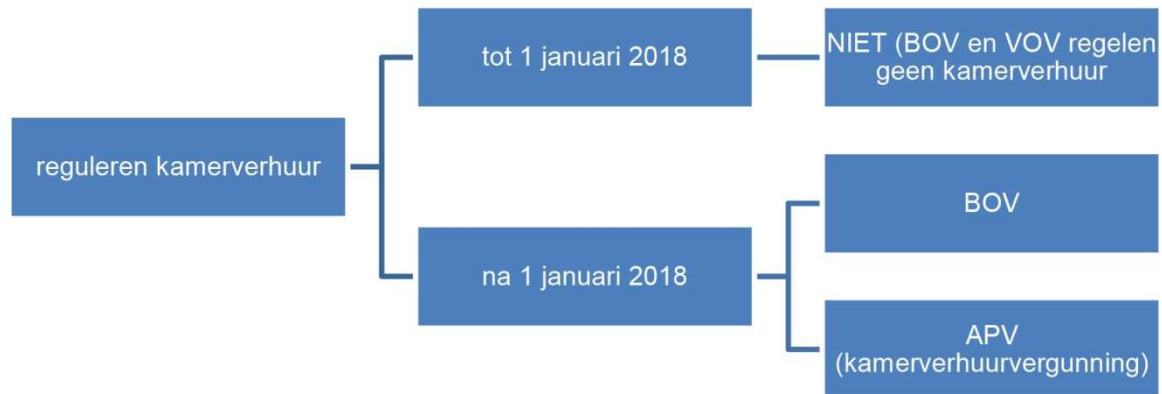
KAMERVERHUUR



KAMERVERHUUR

Verbeterd reguleren en handhaven op kamerverhuur:

- Woningwet artikel 1a (gezondheid en veiligheid)
- Kamerverhuurvergunning



VERVOLG EN BESLUITVORMING

Besluitpunten (december)

- Herziening BP (voorbereidingsbesluit)
 - Kamerverhuur: geen nieuwe onzelfstandige (>3, als op land in Herziening Bestemmingsregels Wonen)
 - Kamerverhuur: geen nieuwe zelfstandige door vastleggen 1 huishouden per boot
 - Kamerverhuur: afzien van wegbestemmen bestaande verhuur

Raadsbrief (feb/maart)

- Noorderhaven – stand van zaken uitwerking aanpak conform watervisie en advies stadsadvocaat

Besluitpunten (eind 2018):

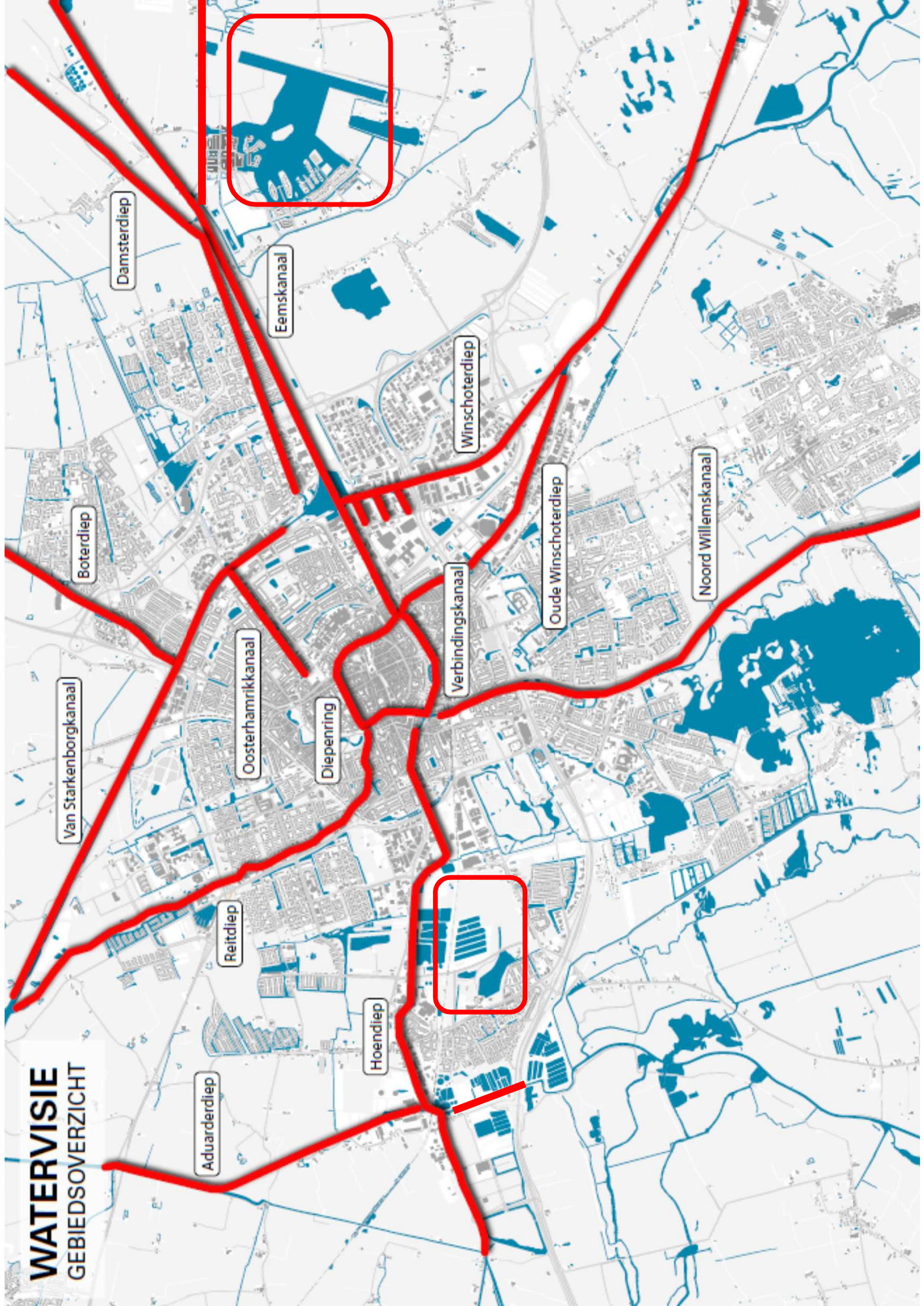
- Nota welstand te water
- Herziene VOV
- Bestemmingsplan Openbaar Vaarwater
- Kamerverhuurvergunning

WONEN – NIEUWE LOCATIES

Raad: Motie meer ligplaatsen – o.m. onderzoek Reitdiep, Europapark, Brailleweg

Huidig aantal ligplaatsvergunningen:	429
Afspraak raad aantal ligplaatsen:	434
Mogelijke vermindering:	Diepenring (20), Hoendiep/suikerfabriek (6-8) Oosterhamrikzone, Brailleweg
Aandachtspunt:	Noorderhaven (geen ligplaatsen, wel overvol)
Opgave kwantitatief:	40 stuks realisatie nieuwe niet uit de pas met verdwijnen bestaande
Opgave kwalitatief:	‘gelijkwaardig aan bestaande’ <> toets aan kansen wachtlIJst <> toets aan kansen

WATERVISIE GEBIEDSOVERZICHT



UITGANGSPUNTEN



Op plekken met woonkwaliteit

Wonen op water voegt zich in de context

Wonen op water vormt een meerwaarde

-> vertaald naar aard schepen, gebruik oever



HARDE BEPERKINGEN

Geluid

- Besluit geluidhinder **per 1 juli 2012**.
- wegverkeerslawaai en spoorweglawaai tot maximaal 48 dB
- industrielawaai t.p.v. gezoneerde industrieterreinen tot maximaal 50 dB(A).
- Ontheffing tot maximaal 53 dB weg- en spoorweglawaai of 55 dB(A) door industrielawaai.
- **Daarboven kunnen geen nieuwe ligplaatsen worden bestemd.** aandachtspunten: wijze van meten/berekenen, meethoogte, al dan niet permanent karakter van ligplaats.
- Ook op land bestemmen we nieuw wonen boven 53dBA alleen bij maatregelen aan de gevel, niet door geluidsschermen te realiseren bij de bron – op water is garantie van maatregelen aan de gevel van een schip niet te geven én lastig inpasbaar
 - Noordwillems Kanaal, Boterdiep, Damsterdiep, Slochterdiep, , Scandinavische havens
 - Delen Hoendiep , Delen Reitdiep
- Tijdelijk tot 10 jaar wél mogelijkheden, indien zicht op verbetering.
 - Delen Reitdiep, **Finse Haven** (10 jaar?) bedoeld is Zweedse haven

HARDE BEPERKINGEN

Nautisch (i.s.m. provincie)

- Niet in Vaarklasse V (rijk)

➤ **Starckenborghkanaal, Eemskanaal (oost)**

- Niet in kanaalvakken Vaarklasse IV waar:

- Vlotte en veilige vaart voor alle vaarweggebruikers in het gedrang komt;
- Andere gebruikers van de vaarwegen worden gehinderd;
- Hinderlijke golfbeweging door passerende vaart aanwezig is.

➤ **Aduarderdiep, Winschoterdiep, NoordWillems Kanaal**

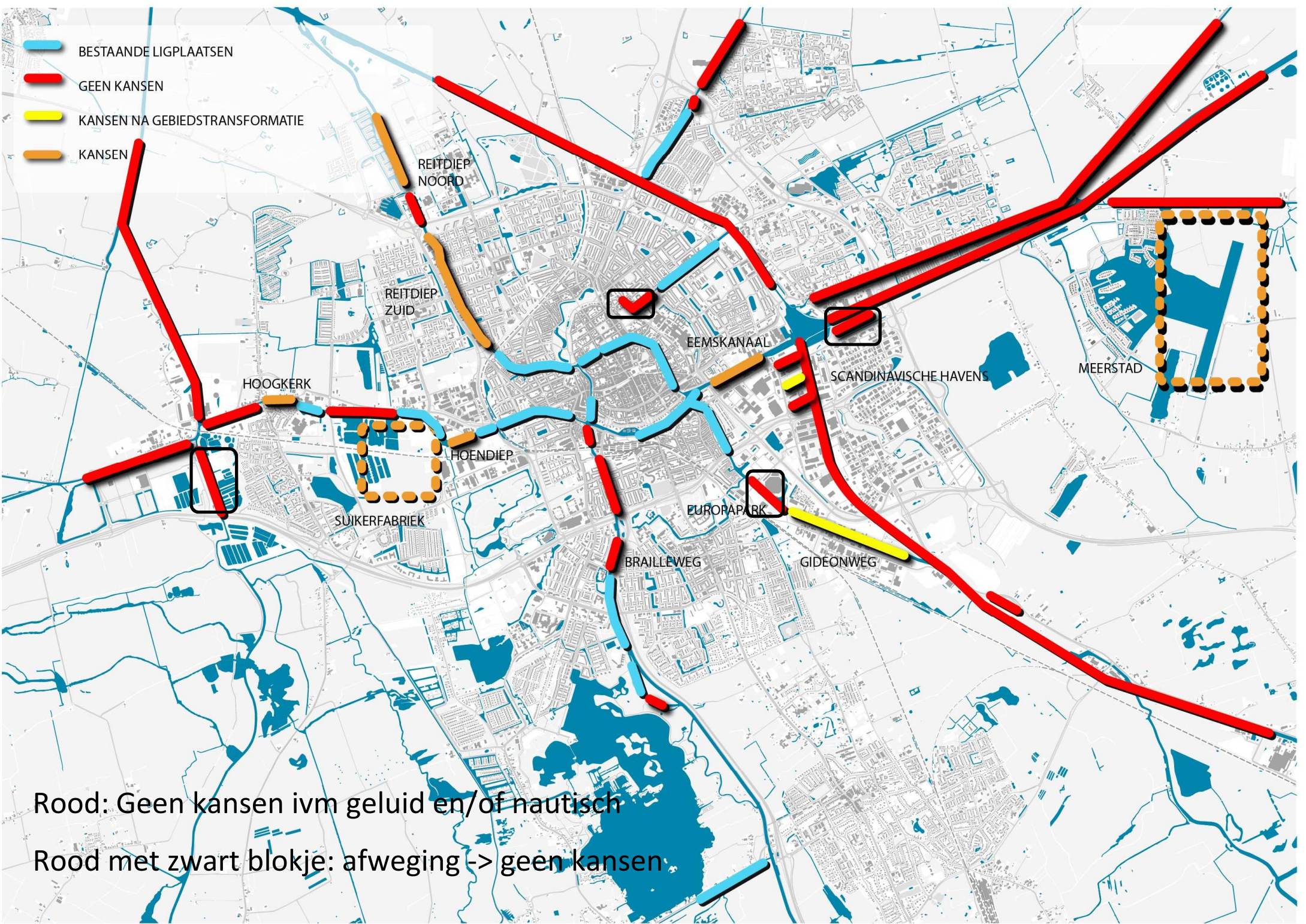
➤ **Nader onderzoek: Eemskanaal (west)**

- Kanaalvakken waar provincie eigenaar of vaarwegweheerder is

➤ **Nader onderzoek: Reitdiep**

BRAILLEWEG (EN REST NOORDWILLEMS KANAAL)

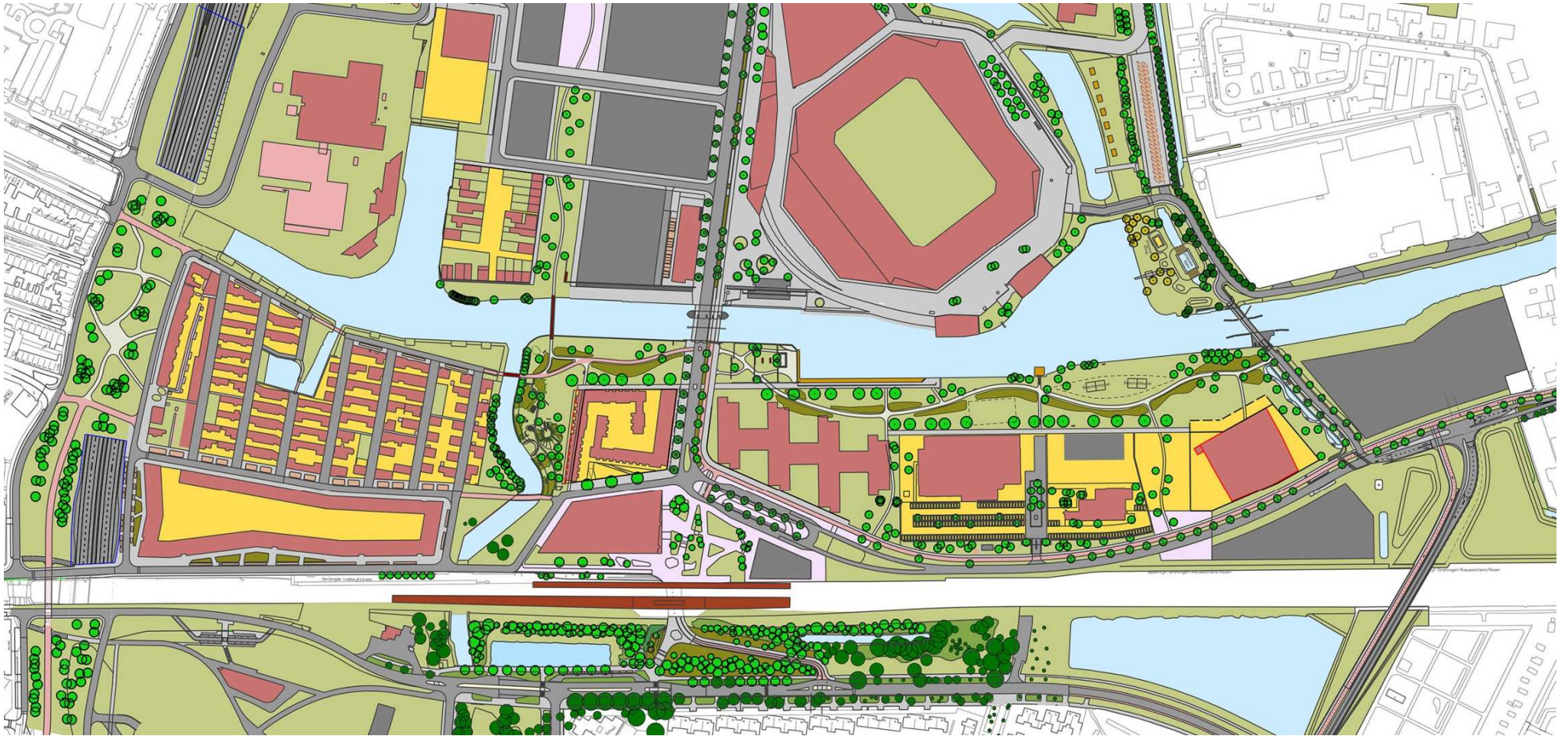




- BESTAANDE LIGPLAATSEN
- GEEN KANSEN
- KANSEN NA GEBIEDSTRANSFORMATIE
- KANSEN

Rood: Geen kansen ivm geluid en/of nautisch
Rood met zwart blokje: afweging -> geen kansen

EUROPAPARK



Niet toegankelijk ten noorden van nieuwe fietsbrug

Mismatch in schaal en gebruik – conflict

Gaat in tegen belofte ‘park met open water als hart’ aan bewoners, gebruikers, ontwikkelaars

SLIBDEPOT



Forse kosten (ivm graven in vervuilde grond)
Geen meerwaarde

OOSTERHAMRIKKANAAL



Niet bereikbaar (dam)

KONINGSDIEP

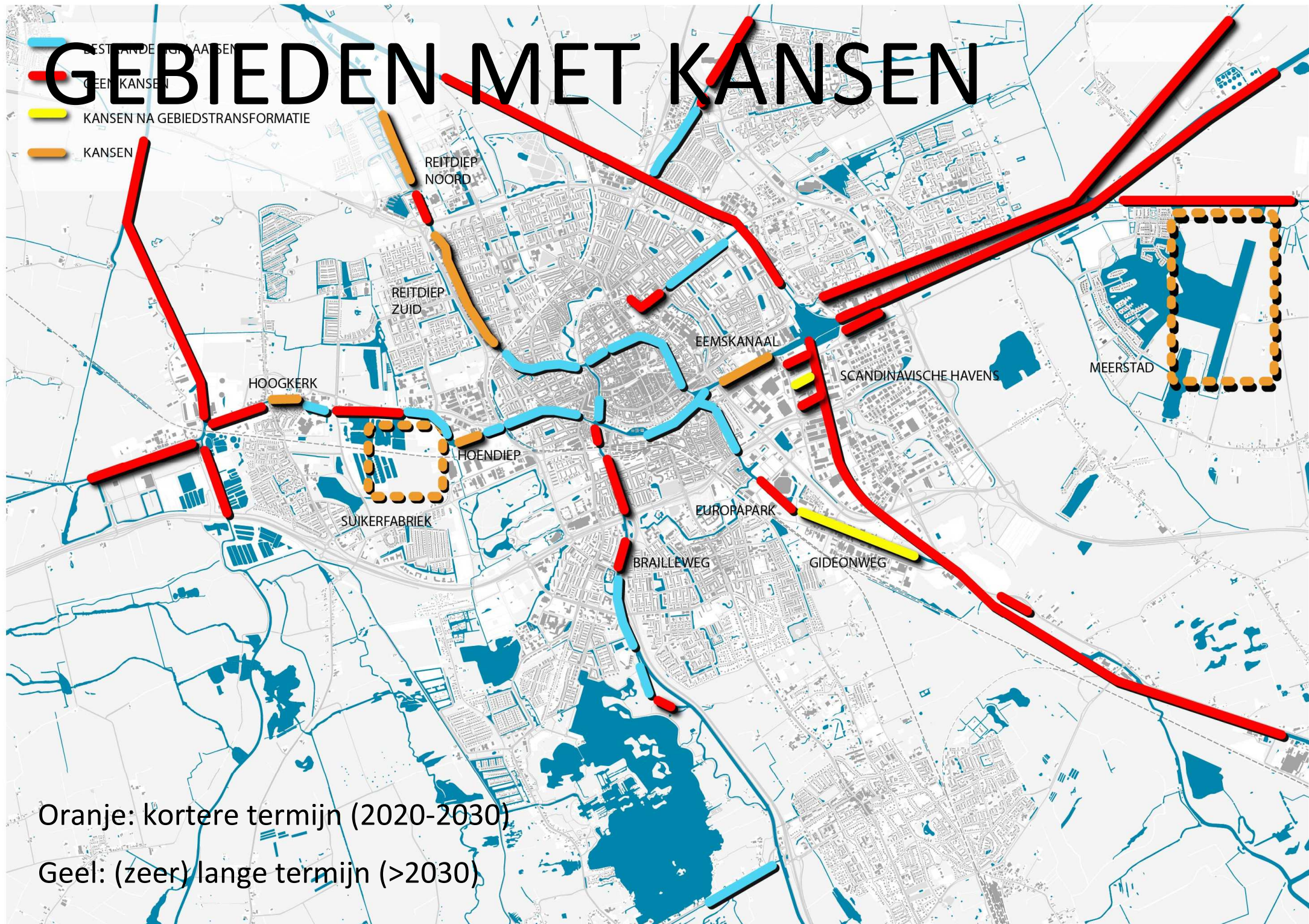
Eigendom COSUN : geen medewerking

Verbreden Koningsdiep zou nodig zijn



GEBIEDEN MET KANSEN

- BESTAANDE RIJKSWAARSEN
- GEEN KANSEN
- KANSEN NA GEBIEDSTRANSFORMATIE
- KANSEN



Oranje: kortere termijn (2020-2030)

Geel: (zeer) lange termijn (>2030)

GEBIEDEN MET KANSEN

Historische haven Hoogkerk

Eemskanaal

Reitdiep

Suikerfabriek – Hoendiep en Gebiedsontwikkeling

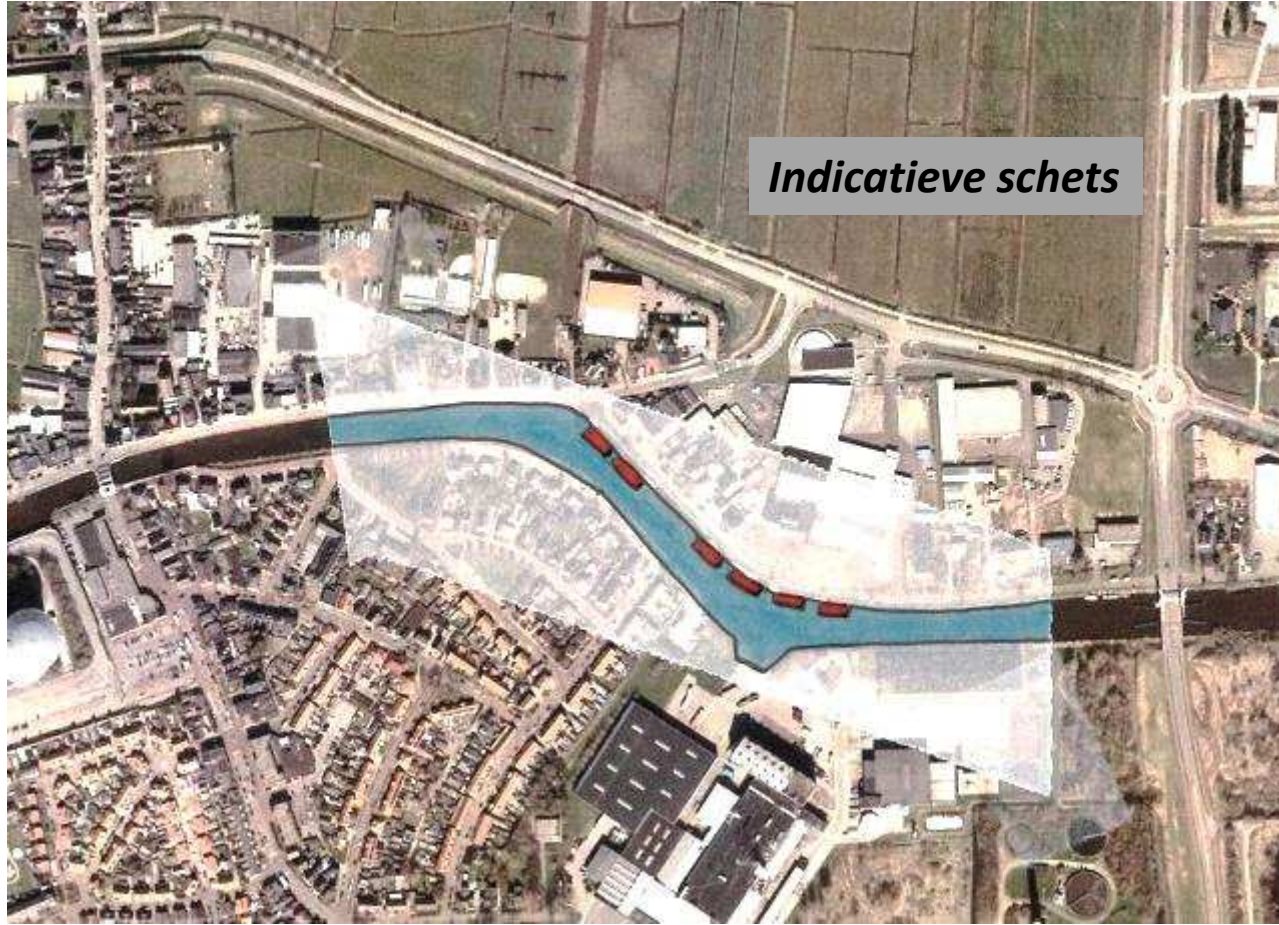
Meerstad

Zweedse haven

Finse haven (lange termijn)

Gideonweg (Oude Winschoterdiep) – zeer lange termijn

HISTORISCHE HAVEN HOOGKERK



Geluid: aandachtspunt

Wijkproject: plek voor hoogkerk aan het water, evenementen

Authentieke varende schepen – bewoners organiseren/nemen deel aan evenementen

SUIKERFABRIEK



SUIKERFABRIEK



SUIKERFABRIEK

Verschillende opties:

- Hoendiep (6-8 - brug Diamantlaan, tijdelijke ontheffing geluid)
- Haven aangesloten op Hoendiep – evt combi jachthaven (>2025 of >2030)

Kansen voor authentiek varende schepen, aan stedelijke, openbare kade, geen bergingen/tuin

Extra kosten ivm water graven, dijken omleggen, extra brug

Opbrengstderving (ligplaats ipv te verkopen kavel) – nog niet in te schatten

Effect op grondexploitatie

REITDIEP



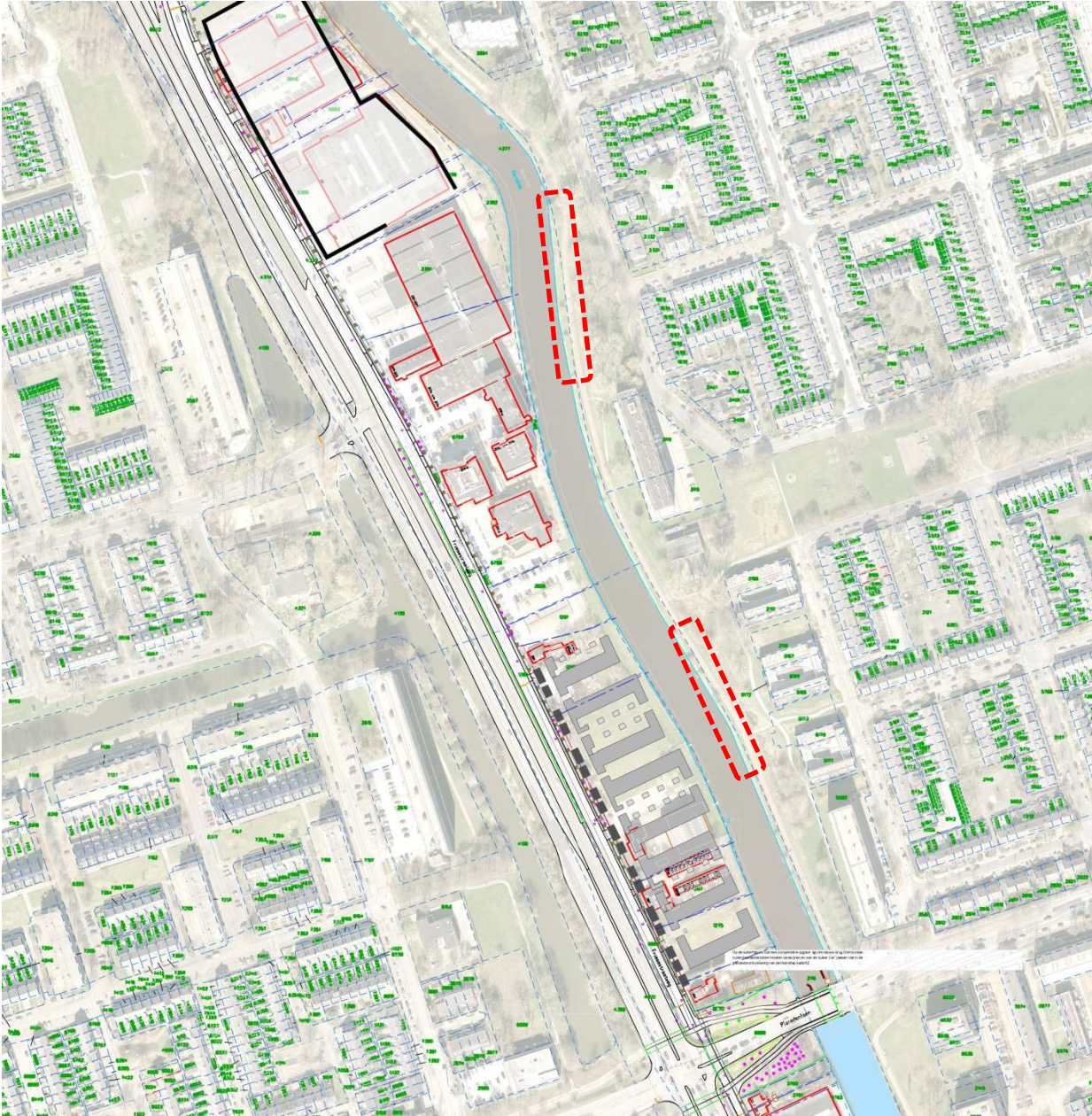
Geluid: nader onderzoek t Poortje
Provincie is eigenaar en vaarwegbeheerder:
Voorlopig negatief advies



REITDIEP



REITDIEP



Landschap en groen het primaat

Clusters van 2

Authentieke varende schepen

Geen bergingen/tuin/pp

Alleen per fiets toegankelijk

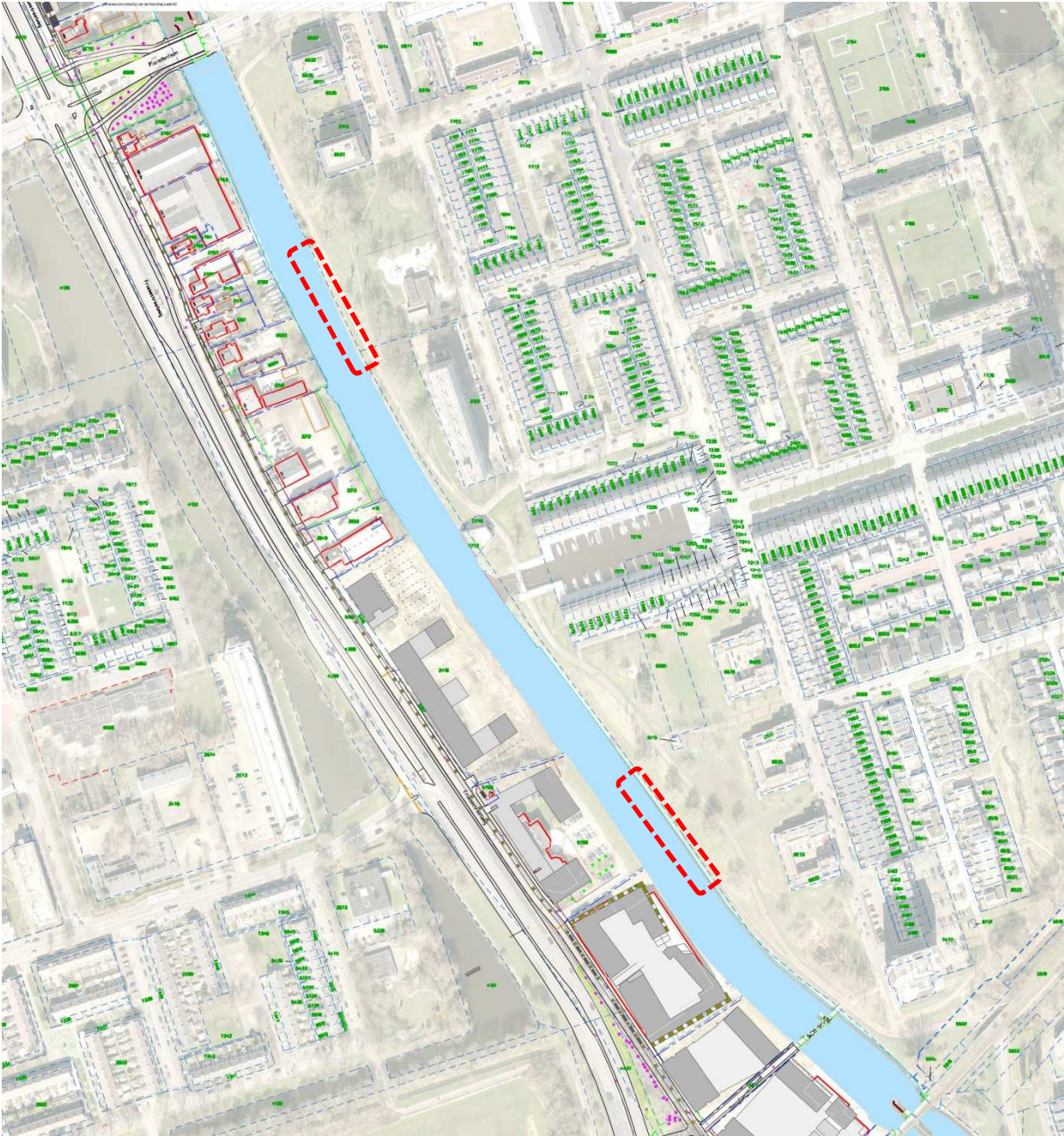
Oost ivm eigendom

Geluid: definitief alleen achter
bebouwing en/of na aanpak ring
west; tijdelijk voor 10 jaar

Waterschap Noorderzijlvest

Provincie (vaarwegbeheer)

REITDIEP



Landschap en groen het primaat

Clusters van 2

Authentieke varende schepen

Geen bergingen/tuin/pp

Alleen per fiets toegankelijk

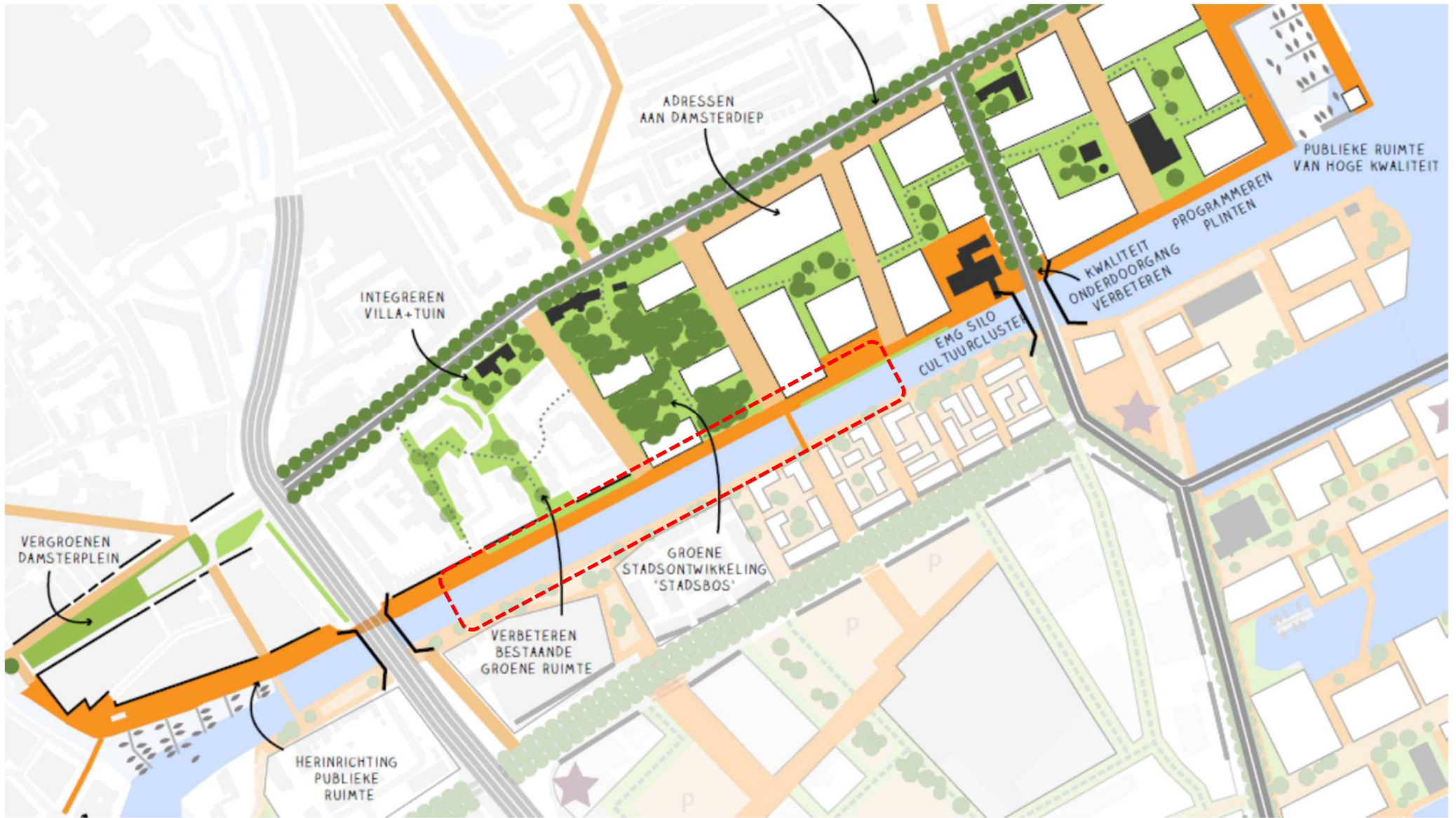
Oost ivm eigendom

Geluid: definitief alleen achter
bebouwing en/of na aanpak ring
west; tijdelijk voor 10 jaar

Waterschap Noorderzijlvest

Provincie (vaarwegbeheer)

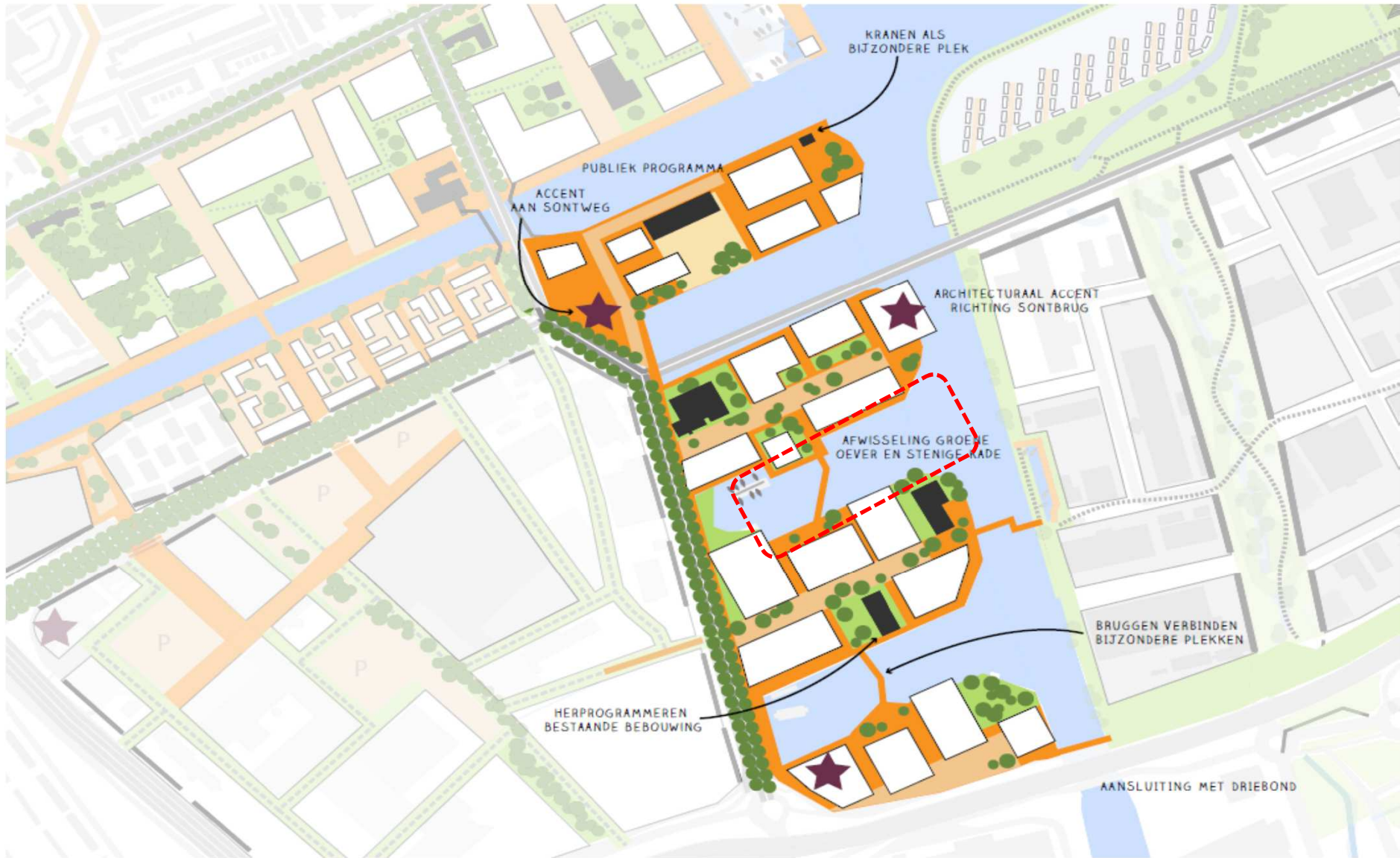
EEMSKANAAL



Zuidzijde ook geschikt voor aanmeren maken, provincie nog niet akkoord

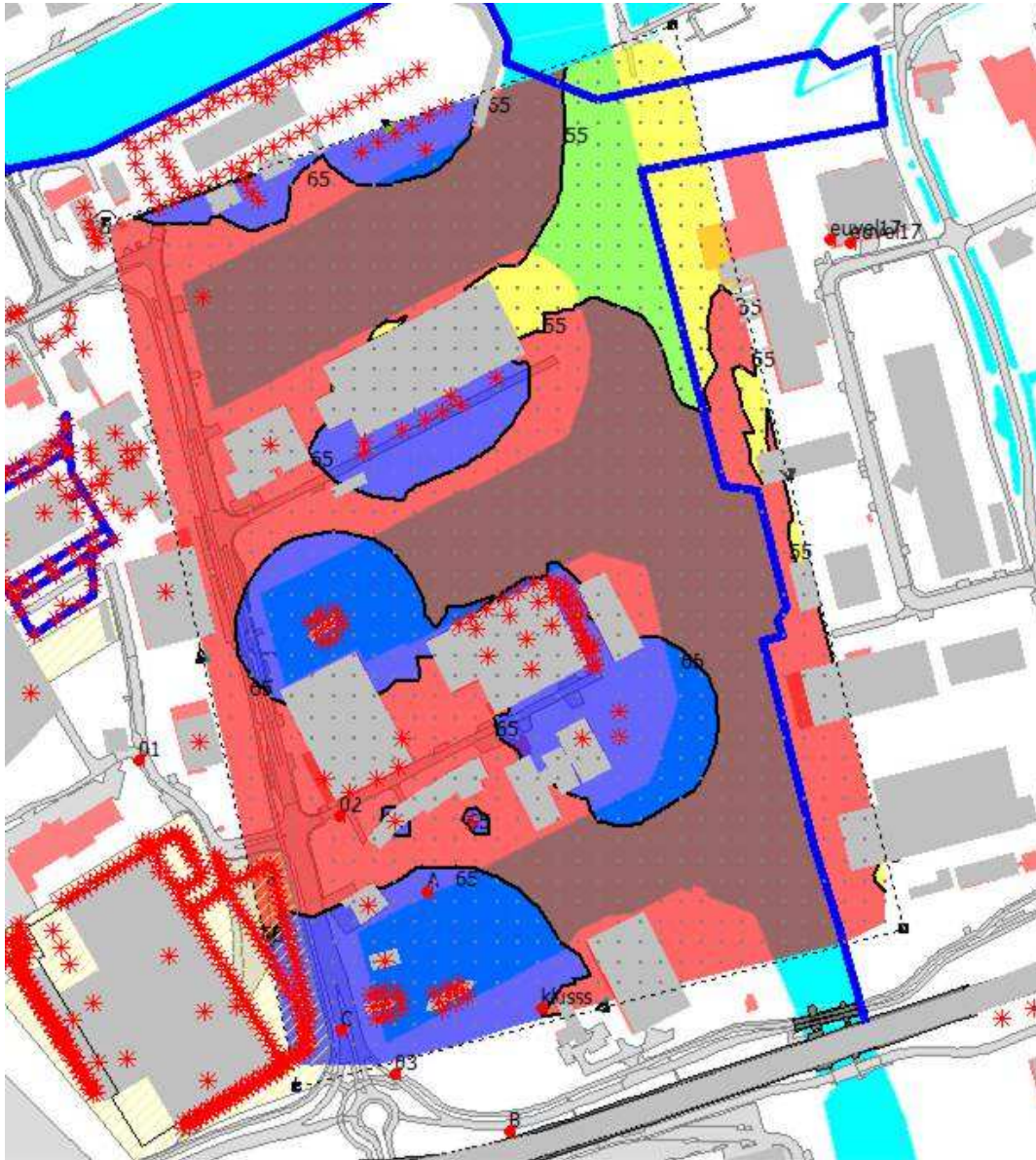
Authentieke varende schepen, niet-kwetsbaar, geen bergingen ea aan openbare stedelijke kade

SCANDINAVISCH HAVENS



Evt. finse haven, lange termijn, tijdelijke ontheffing geluid alleen als <10jr zicht op transformatie

SCANDINAVISISCHE HAVENS



MEERSTAD



MEERSTAD

Verschillende opties:

- De Zeilen
- Kop Roeibaan
- Harkstederbroeklanden
- De Wierden

Authentieke varende schepen, zonder tuin/berging

Evt arken onder beeldregie

Extra kosten ivm water verbreden/verdiepen

Opbrengstderving direct (ligplaats ipv te verkopen kavel)

Match/mismatch doelgroepen meerstad <> risico verkoopbaarheid

Effect op grondexploitatie

OVERVIEW KANSEN

Hoogkerk 6 stuks (2020)

Eemskanaal? 8 stuks (2020-2025)

Reitdiep ? 8 stuks (2019-2020)

Meerstad locatie en aantal NTB (na 2020)

Suikerfabriek 6-8 Hoendiep (tijdelijk kortere termijn)

aantal NTB nieuwe haven op het terrein (na 2025)

Lange termijn (>2030) Finse Haven, Gideonweg

Kansen voor authentieke varende schepen of arken onder striktere

beeldregie <> geen letterlijke vervanging bestaande woonboten

VERVOLG

Acties en nader onderzoek

- WCG adviesrecht – advies eind november
- Nader overleg provincie
- Financiering: meerkosten aanleg nieuwe ligplaatsen, effect grex Meerstad resp Suikerfabriek
- Financiering: dekking meerkosten

Te optimistisch. Eerst het maandelijkse overleg met de achterban, beaamt ook wethouder.

BESLUITVORMING RAAD

Raadsbrief (februari/maart)

- Koers college nieuwe ligplaatsen– wensen & bedenkingen raad vragen
- Bevestigen 434
- Nieuwe locaties inclusief aantal
- Opgave financieel inclusief dekkingsvoorstel