

Voorzitter: W.H. Koks (SP)

Aanwezig: de dames G. de Vries (VVD), T. Moorlag (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren) en de heren M. van der Glas (GroenLinks), M. van der Laan (PvdA), I. Venhuizen (D66), J.P. Dijk (SP), H.P. Ubbens (CDA), D. Mellies (100% Groningen), J. Atema (Stadspartij), S. Bosch (Student & Stad), B. Onnes (PVV)

Wethouders: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Namens de griffie: A. Weiland

## B Inhoudelijk deel

00:01:13

*Voorzitter:* Dan gaan we van start. Iedereen hartelijk welkom, ik koers op de klok die voor mij hangt, bij deze gecombineerde commissievergadering met als onderwerp de vaststelling van de aanbestedingsstukken en grondexploitatie van de Alo-locatie. Mensen thuis ook welkom. We hebben een aantal raadsleden fysiek, lijfelijk aanwezig en een aantal hebben hun inbreng digitaal. Ik ga even checken of we iedereen aan de lijn hebben. Dat is dan op de eerste plaats, mevrouw Moorlag die was er straks ook dus die zal er nu ook nog zijn, neem ik aan.

00:01:17

*Mevrouw Moorlag:* Ja voorzitter, aanwezig.

00:01:17

*Voorzitter:* De heer Van der Laan?

00:01:17

*De Heer Van der Laan:* Ja, aanwezig.

00:01:28

*Voorzitter:* Oké, helemaal goed.

00:02:12

*Voorzitter:* De heer Atema?

00:02:19

*De Heer Atema:* Present.

00:02:57

*Voorzitter:* Mooi zo en de heer Ubbens.

00:02:57

*De Heer Ubbens:* Aanwezig.

00:02:58

*Voorzitter:* Mooi zo dan zijn we compleet. Ik wil beginnen met kijken of er mededelingen zijn vanuit het college nadat ik gemeld hebt dat elke fractie drie minuten heeft en het college een kwartier. Zijn er mededelingen vanuit het college? De wethouder. Er zijn geen mededelingen.

## B1 Vaststelling aanbestedingsstukken en grondexploitatie Alo locatie (raadsvoorstel 2 juni 2020)

Dan gaan we kijken wie vanuit de commissie als eerste het woord wil voeren over deze Alo-locatie. De heer Onnes, gaat uw gang.

00:04:26

*De Heer Onnes:* Ik wil graag even wat punten hier over dit onderwerp aanbestedingsstukken grondexploitatie Alo-locatie naar voren brengen vanuit de PVV fractie. Laat ik positief beginnen. Wij zijn positief over de inrichting van de locatie daar waar het betreft een mix van sociale woningbouw, particuliere huur en koop in een groene omgeving met name ook. Hoogwaardige stedenbouwkunde, dat juichen wij zeker toe. Er zijn echter drie punten waarop wij een hele andere opvattingen hebben dan in dit plan verwoord wordt en ik ben erg benieuwd wat het commentaar daarop zal zijn. Die drie punten betreffen de compacte bouw, de parkeergelegenheid en de energievoorziening. Wat betreft de compacte bouw, hoogbouw heeft niet onze voorkeur. Hoogbouw is in het algemeen niet erg bevorderlijk voor de sociale cohesie in een wijk en dat past zeker ook niet bij de groene long waarover gesproken wordt. Omwonenden hebben ook aangegeven dat hun uitzicht een stuk minder mooi wordt. Ook de menselijke druk op de natuur moet niet te groot worden. Ik heb begrepen dat dit gebied ook bij de stedelijke ecologische structuur hoort. Door de compacte bouw komt er grote menselijke druk op de omgeving. Dit staat naar mijn idee op gespannen voet met het uitgangspunt van het college zelf ook dat de ecologische waarden van het gebied onaangetast moeten blijven. De parkzone waar het om gaat is een openbaar park en het is de vraag of de otters die er wonen op al die mensen zit te wachten. Dus wat ons betreft: minder compact, minder hoogbouw, minder bewoners. Dan hebben we een punt wat betreft het parkeren. Dat wordt even terzijde genoemd eigenlijk maar wij vinden dat iedereen die dat wil zeker over een parkeervergunning moet kunnen beschikken. De locatie is ideaal voor forensen die met de auto naar het werk gaan dus moet er ook voor voorzien zijn in voldoende parkeerruimte sowieso. Wij zouden zeggen maak een analyse van de parkeerbehoefte en zorg dat er op basis daarvan genoeg ruimte is om te parkeren. Dat kan in een voldoende grote ondergrondse parkeergarage, half verdiept of in de gebouwen zelf. De gemeente kan het gebruik van bijvoorbeeld een deelauto of van fietsen stimuleren. Dat is hartstikke goed, niets mis mee maar de mensen moeten wel vrij zijn in het kiezen van hun vervoermiddel. Als niet iedereen voor een parkeervergunning in aanmerking komt, is er een vorm van rechtsongelijkheid en dat willen wij niet. Wij zijn voor betaalbaar wonen in het groen met parkeergelegenheid. Dat is toch wat de meeste mensen willen en daarmee heb je dus ook een duidelijk maatschappelijk draagvlak. Even kijken, dan moet ik nog één puntje. Dat gaat over dat de woningen niet worden aangesloten op het aardgas. Dat is een duidelijk gemeentelijk beleid. Men wil zelfs bestaande woningen van het gas ook afhaken. Zoals bekend denken wij er een heel klein beetje anders over. Wij vinden dat alle woningen moeten worden aangesloten op het aardgas-

00:06:49

*Voorzitter:* Uw tijd zit er bijna op.

00:06:52

*De Heer Onnes:* Ik ben bijna klaar, meneer Koks. Als je die woningen niet op het aardgas aansluit werkt het in het algemeen kosten verhogend voor wat betreft de koopsom, de huren en de maandelijkse energielasten, zo blijkt uit de praktijk. Het uitgangspunt van het college zelf is toch ook om zo betaalbaar mogelijk wonen mogelijk te maken. Verder heb ik nog één vraagje over de warmte-

koude-opslag. Is er ook een onderzoek gedaan naar het feit of de ondergrond geschikt is voor deze warmte-koude-opslag? Wat zijn de gevolgen voor de natuurwaarden van deze groene long als we kijken naar de effecten van de koude-warmte-opslag op de grondwaterstand? Is daar onderzoek naar gedaan en zo nee, gaat het alsnog gebeuren?

00:12:34

*Voorzitter:* Dank u wel. Wie kan ik vervolgens vanuit de commissie het woord geven? Ik zag dat de heer Atema digitaal zijn vinger opstak, dus gaat uw gang.

00:12:41

*De Heer Atema:* In de bijlage wordt gesproken over het ontwikkelen van 300 tot 350 woningen voor de hele kavel, terwijl in het voorstel wordt gesproken over 280 tot 320 woningen. Moet ik daaruit concluderen dat dit college ervan uitgaat dat verkoop aan Johnson & Johnson zeker zal doorgaan? Graag een reactie. Op dit moment zijn er onzekerheden over de gevolgen van corona en de stikstofuitstoot op dit plan. Dit kan vergaande gevolgen hebben op de exploitatie. Het laten vrijvallen van twee miljoen uit de voorzieningen vinden wij dan ook ietwat voorbarig. Graag een reactie. De realisatie van dit plan leidt tot slechte woonomstandigheden voor omwonenden, zon, uitzicht, windhinder. Is er nagedacht over compensatie? Bij de voorgestelde verdeling over de diverse categorieën is er slechts sprake van 20 procent sociale huurwoningen en missen wij in het geheel de goedkope koopwoningen. Dat vinden wij een ernstig gemis. Dit is juist de categorie waar behoefte aan is bij starters en middeninkomens. Graag een reactie. Verder denken wij dat deze locatie zeer geschikt zou zijn voor seniorenwoningen. Immers, de dokterspost, het ziekenhuis is vlakbij. Dan nog parkeren, auto's en fietsen moeten inpandig geparkeerd worden en gestald. Dit in verband met de wens van het college te vergroenen. Bewoners zijn op voorhand uitgesloten van een parkeervergunning. Geldt deze harde eis ook voor iemand die op latere leeftijd slecht ter been wordt? Graag een reactie. Daarnaast zijn in de omgeving parkeerterreinen die overdag bommetje vol staan maar 's avonds en in het weekend nauwelijks gebruikt worden. Valt daar nog iets mee te regelen? Graag een reactie. Dat was het, meneer de voorzitter.

00:16:41

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan kijk ik de zaal in, wie wil het woord? Nou mijnheer Van der Laan, neemt u het woord? Ik doe maar willekeurig wat, een beetje het tempo erin houden. Of iemand anders mag ook.

00:17:09

*De Heer Van der Laan:* Nee kan wel, hoort u mij?

00:17:11

*Voorzitter:* Ja, gaat uw gang meneer Van der Laan.

00:17:17

*De Heer Van der Laan:* Oke, dank je wel. Volgens ons zijn het mooie plannen van het college. Kansrijk gebied en het voorziet ook in twee dingen die we op dit moment hartstikke hard nodig hebben, dat zijn woningen en groen omdat er ook een deels een park bij gerealiseerd zal worden. We vinden het ook goed dat in de aanbestedingsplannen is verankerd dat er sociale huur gerealiseerd gaat worden en dat de partij die meer sociale huur aanbiedt ook een grotere kans krijgt om de aanbestedingen te winnen straks. We hebben daarnaast ook met belangstelling de brochure gelezen van het college met de stedenbouwkundige analyses. Het ziet er allemaal erg mooi uit en als ik dan ook een beetje terugdenk aan de discussie van de vorige keer. We zien dat het college ook schrijft dat partijen die

mee willen dingen een hoogbouw-effectanalyse moeten maken. De Partij van de Arbeid fractie is eigenlijk wel benieuwd van ja, wat staat daar eigenlijk in? Hoe maakt het college deze afwegingen? Zeker gezien het feit dat er discussie over hoogbouw is enerzijds en anderzijds zien we ook dat hoogbouw wel voorziet in een bepaalde behoefte aan woningen.

00:19:23

*Voorzitter:* Nu heeft u eerst een vraag van mevrouw De Vries. Gaat uw gang.

00:19:30

*Mevrouw De Vries:* Dank u wel, voorzitter. Ik ben nog even benieuwd: we hadden net een ander onderwerp waar we het over hadden, de Knotsboot zoals het genoemd wordt, en daar ging het ook over hoogbouw en over groen. Nu hebben we een woningbouwproject waar 50 procent groen gerealiseerd gaat worden, een park, terwijl het Stadspark echt op een steenworp afstand is. Denkt u niet dat we met de tekorten die wij hebben op de woningbouw, dat daar nog wel een paar procent van af kan en dat die mensen gewoon lekker naar het Stadspark kunnen?

00:20:40

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

00:20:43

*De Heer Van der Laan:* Nou, dat weet ik eigenlijk niet per se. Ik denk eerlijk gezegd dat je ook niet te zuinig moet zijn met het groen want als je iets helemaal vol bouwt dan krijg je het ook niet meer weg. Ik begrijp uw analyse wel, zeker omdat er op dit moment heel veel woningen nodig zijn en dat brengt me ook bij mijn laatste punt. We willen namelijk het college eigenlijk wat meer tekst en uitleg vragen over de afweging die ze gaat maken met betrekking tot de discussies en de onderhandelingen met Johnson & Johnson. Wij vinden het natuurlijk allebei belangrijk. Het is ook belangrijk om werkgelegenheid in de stad te realiseren maar we willen wel graag weten, hoe maakt het college die afweging en op grond van welke overwegingen maken wij die keuze.

00:22:12

*Voorzitter:* Dan heeft u nog een vraag van mevrouw De Vries.

00:22:15

*Mevrouw De Vries:* Vindt de PvdA dat de grond die Johnson & Johnson gaat gebruiken ten koste mag gaan van woningbouw of mag dat ook ten koste gaan van groen?

00:22:39

*Voorzitter:* De heer Van der Laan.

00:22:41

*De Heer Van der Laan:* Ik denk dat dat een retorische vraag is want als je een deel van het perceel gaat verkopen aan Johnson & Johnson, dan betekent dat daadwerkelijk en noodzakelijk dat dat ten koste gaat van de woningen die in dat gebied gerealiseerd kunnen worden. Dat is een automatisme maar ik zou ook niet van mevrouw De Vries verwachten dat zij het een goed idee vindt om ondernemers hier met pek en veren de stad uit te sturen.

00:23:26

*Voorzitter:* Dank u wel. Dat was ... Ja maar hij is wel door zijn tijd heen dus als het een klein vraagje is met een klein antwoordje.

00:23:39

*Mevrouw De Vries:* Ja, want volgens mij sluit dat elkaar ... volgens mij bijt dat elkaar niet. Volgens mij

kan een ondernemer uitbreiden en kun je vervolgens zeggen dat dat ten koste gaat van zowel park als woningbouw en niet alleen van woningbouw. Deelt de heer Van der Laan dat?

00:24:10

*Voorzitter:* Dat was geen klein vraagje maar wel een klein antwoord graag.

00:24:21

*De Heer Van der Laan:* Ja, weet je, ik vind het een beetje een lastige vraag. Ik denk dat ik wel kan horen waar mevrouw De Vries heen wil maar ik weet niet of ik haar analyse deel.

00:24:51

*Voorzitter:* Dank u wel. Nou, wij zijn zeer benieuwd. Wie? Ja, mijnheer Van der Glas.

00:25:07

*De Heer Van der Glas:* Dank u wel, voorzitter. Voorzitter, bij eerdere ruimtelijke opgaven heeft GroenLinks het belang benadrukt van groen en ecologie in het stedelijk gebied. Al bij de ontwerpfase moet, wat mijn fractie betreft, rekening gehouden worden met het materiaalgebruik, ontwerp en de groene omgeving. De bestaande groenstructuren zouden daarbij leidend moeten zijn, zeker in dit onderwerp, waarbij de ecologische structuur raakt aan het plangebied. Mijn fractie was daarom aangenaam verrast dat we in de bouwvelop op pagina 18 de uitgangspunten lezen op het gebied van klimaatadaptatie, circulair bouwen, groen, duurzaamheid en energie. Hier spreekt ambitie uit en wij hopen dan ook dat deze aanpak een voorbeeld zal zijn voor in ieder geval de locaties waar de gemeente grondposities heeft.

00:25:51

*Voorzitter:* Daar slaat mevrouw De Wrede al aan.

00:25:53

*Mevrouw De Wrede:* Ja, dank u wel, voorzitter. Ja, ik begrijp dat meneer Van der Glas enthousiast is over de prachtige woorden over klimaatadaptatie en dergelijke van het college. Wat vindt de heer Van der Glas ervan dat er eigenlijk heel makkelijk wordt omgesprongen met eventuele bomenkap in dit ecologisch inderdaad zeer rijke gebiedje?

00:26:13

*Voorzitter:* De heer Van der Glas.

00:26:15

*De Heer Van der Glas:* Nou, GroenLinks vragen naar hoe wij aankijken tegen bomenkap lijkt mij een vrij ook retorische vraag maar ik zie juist in de bouwvelop een extra plus op het aantal bomen langs de Van Swietenlaan en een extra impuls voor ecologie. Ik verwacht dus dat hier een plan uit naar voren komt waar niet of nauwelijks gekapt hoeft te worden en waar de ecologische impuls een plus krijgt.

00:26:45

*Voorzitter:* Mevrouw De Wrede.

00:26:46

*Mevrouw De Wrede:* Ja, dank u wel voorzitter. Er staat inderdaad dat er eventueel wat extra bomen zouden kunnen komen langs de Van Swietenlaan. Als je echter de plannen goed leest, dan realiseer je je dat er waarschijnlijk ook heel wat bomen moeten gaan wijken, exact in die stedelijke ecologische structuur en in die hele belangrijke ecologische lijn. Wat vindt de heer Van der Glas daarvan? Dat het bestaande groen weer moet verdwijnen.

00:27:12

*Voorzitter:* De heer van der Glas.

00:27:13

*De Heer Van der Glas:* Voorzitter, ik heb het plan goed gelezen en ik heb nog geen bouwtekeningen gezien en ik zie niet dat er op dit moment plannen zijn om bomen te kappen.

00:27:21

*Voorzitter:* Gaat u door met uw woordvoering want de tijd gaat hard.

00:27:24

*De Heer Van der Glas:* Tenslotte voorzitter staat in het voorstel dat uiterlijk bij de rekening van 2020 een besluit genomen moet worden over de vrijval van de verminderde verliesvoorziening. Groenlinks ziet graag dat die vrijval al meegenomen wordt in de begroting van 2021. Dank u wel.

00:27:37

*Voorzitter:* Dat was de heer Van der Glas. Oh, de heer Ubbens. Ja, ik geef eerlijk toe dat dat televisiebeeld niet zo goed in mijn ogen zit maar gaat uw gang. De heer Ubbens.

00:27:51

*De Heer Ubbens:* Ja, dank u voorzitter. Ja, ik heb net al een hele woordvoering van de heer Van der Laan een interruptie willen plaats maar goed dan probeer ik het straks nog wel een keer. Dan mijn eigen woordvoering eerst maar eens. Op zichzelf vinden wij deze bouwenvelop een heleboel goede elementen bevatten, net ook al uiteengezet door de heer Van der Glas dus wat dat betreft ziet het er wel goed uit. Waar we wel enkele vraagtekens bij hebben is de financiering van dit plan. Er is een grote verliesvoorziening eigenlijk op dit plan. Die valt nu enigszins mee maar goed, het is een dure grondexploitatie en ik denk ook dat dat noodzakelijk maakt dat we hier relatief veel bouwvolume realiseren en dat er dus hoge bouwintensiteiten moeten worden gerealiseerd. Dat is dan op zich te begrijpen. Ik denk ook op zich dat het op deze locatie wel passend is. Waar wij wel grote vraagtekens bij hebben en dat is ook al door de Stadspartij genoemd, is het parkeerbeleid dat hier onder ligt want er wordt eigenlijk al van uit gegaan dat er een systeem van betaald parkeren komt. Er staat ook 'als slash wanneer betaald parkeren wordt ingevoerd' en als je de plannen goed leest dan is bijna betaald parkeren in Corpus den Hoorn al een feit omdat hier wellicht veel minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan misschien de bewoners zouden willen. Ze krijgen dan geen parkeervergunning maar er is hier geen betaald parkeren en dat wordt dan blijkbaar al ingevoerd. Wij hebben daar wel ergens vraagtekens bij en we vragen ons ook af wat dan nog de waarde is van het uitgangspunt dat de parkeernormen gaan gelden voor dit bouwplan. Dan zou ik graag van de wethouder horen, gaan dan de huidige parkeernormen voor dit plan worden meegenomen? Dan zouden wij nog wel kunnen instemmen met dit plan maar als straks het uitgangspunt is, over een half jaar komen er nieuwe parkeerplannen en die nieuwe parkeerplan gaan gelden. Ja, dan kunnen we eigenlijk met dit plan met deze uitgangspunten niet akkoord gaan. Dus daarover ook nog wel graag een reactie van de wethouder omdat dat niet zo duidelijk in de stukken staat. Tot zover.

00:30:13

*Voorzitter:* Dank u wel. Mevrouw De Wrede.

00:30:19

*Mevrouw De Wrede:* Dank u wel, meneer de voorzitter. Ja, is het persoonlijke politiek of is politiek persoonlijk? Nou ja, daar wordt veel over gediscussieerd en in dit geval gaat het zeker op want ik woon op een steenworp afstand van deze Alo-locatie dus ik heb met grote belangstelling de stukken

gelezen. Ik wil een aantal punten graag naar voren brengen. Ja, 'de omwonenden hebben ook wat in kunnen brengen'. Nou, dat is aan mij al volledig voorbijgegaan maar misschien hoorde ik niet tot de eerste cirkel van omwonenden. In ieder geval is het een feit dat voor de mensen die in de hoogbouw wonen op dit moment dus aan de andere kant van de hoogbouw die hier zou moeten komen dat dit project een ramp is. Die kijken nu uit op een ontzettend mooie groene omgeving en zijn daar, getuige de stukken, ook daarvoor in die flat komen wonen en kijken straks aan tegen een andere flat. Ja, kan dat allemaal zomaar? Zou je het moeten willen, ook al kan dat? Het is wel het overwegen waard lijkt ons om dat hoogteaccent dan aan de andere kant te plaatsen.

00:31:25

*Voorzitter:* U heeft een vraag van de heer Van der Laan.

00:31:29

*De Heer Van der Laan:* Ja, ik vraag me toch een beetje af van goh, wat is dan de manier waarop mevrouw De Wrede redeneert want u zegt eigenlijk, we zetten ergens een flat neer en dat betekent dat daar in de directe omgeving nooit meer flat naast mag komen te staan. Ik vind dat een beetje een kip-en-ei-discussie dus wanneer kan het dan volgens u nog wel?

00:31:48

*Voorzitter:* Mevrouw de Wrede.

00:31:49

*Mevrouw De Wrede:* Kip-en-ei-discussies zijn bijzonder interessant natuurlijk. Nou, het gaat hier niet zozeer om in de directe omgeving. Het gaat erom dat die flat er pal tegenover komt te staan dus dat die mensen nu letterlijk straks tegen een andere flat aankomen te kijken. Dat vind ik toch wel echt van een orde, dat vindt de Partij voor de Dieren wel van een orde ... Dat zou toch anders moeten kunnen.

00:32:14

*Voorzitter:* Ook de heer Van der Glas wil hierop doorgaan.

00:32:17

*De Heer Van der Glas:* Dank u wel, voorzitter. Ik hoor de Partij voor de Dieren zeggen dat ze moeite heeft met hoogbouw en nu heeft de stad een enorme opgave qua woningbouw, 20.000 woningen in de komende tijd. We willen natuurlijk onze kwetsbare, groene gebieden in en om de stad behouden. Als we die willen behouden dan zijn we toch wel genoodzaakt om de hoogte in te gaan.

00:32:35

*Mevrouw De Wrede:* Als de heer Van der Glas goed naar mij had geluisterd dan had hij gehoord dat ik niet zozeer een probleem heb met hoogbouw als wel met de exacte locatie van de hoogbouw op deze locatie en dat ik zonet aan de wethouder heb gevraagd, zou dat hoogbouw accent dan niet aan de andere kant van die kavel kunnen. Verder ... er staat in de plannen dat dit gebied en dan gaat het met name over het ecologische gebied, nog niet zou zijn ontdekt. Nou, dat is echt natuurlijk volkomen onzin en dat kun je iedere dag ontdekken als je daar gaat wandelen. Er lopen heel veel mensen, niet alleen met de hond maar ook mensen die gewoon even lekker willen wandelen in een mooi stukje. Ook in de Piccardthof zelf is natuurlijk ontzettend veel recreatief verkeer van wandelaars en fietsers dus dit is juist een gebied dat je ook voor die mensen en dan heb ik het nog niet over de dieren gehad, juist zou moeten ontzien.

00:33:33

*Voorzitter:* Maar we willen u de tijd wel ontzien, langzamerhand want-

00:33:37

*Mevrouw De Wrede:* Ja, dan wordt er gezegd dat er voor voetgangers nog veel te winnen is in dit gebied. Nou, dat impliceert dat het door dit plan beter zou worden. Dan kom ik op mijn volgende punt: de langzame-

00:33:49

*Voorzitter:* Uw tijd zit erop, mevrouw de Wrede dus u krijgt nog drie woorden.

00:33:53

*Mevrouw De Wrede:* Er wordt een langzame route gepland richting de Piccardthof, die zou drie meter breed worden. Nou, dat kan dan niet anders gaan dan ten koste van de bomen die hier vol zitten met bonte spechten, ten koste van de oevers waar ijsvogels zitten, waar otters rondzwemmen. Wij zijn met andere woorden-

00:34:11

*Voorzitter:* Voordat we de hele fauna doorlopen, wil ik u toch zeggen dat uw tijd erop zit.

00:34:15

*Mevrouw De Wrede:* bang voor het bestaande groen en we willen graag van de wethouder weten: hoeveel groen wordt hier vernield, hoeveel bomen worden hier gekapt?

00:34:23

*Voorzitter:* Mevrouw de Wrede uw tijd zit erop. Oké, wie kan ik vervolgens het woord geven? Ja, de heer Venhuizen. Oh nee, mevrouw Moorlag, die staat er een hele tijd digitaal te zwaaien. Sorry, u bent zometeen aan de beurt. Mevrouw Moorlag, gaat uw gang.

00:34:38

*Mevrouw Moorlag:* Ja, bedankt voorzitter. In het voorstel dat voor ons ligt wordt beschreven welke wensen het college heeft voor de ontwikkeling van het gebied van de voormalige Alo-locatie. Wij vinden dat dit er goed uitziet, er wordt een situatie geschetst waarin een gemengde wijk ontstaat met een hoge leefkwaliteit. We zijn erg positief over de extra aandacht voor bijzondere woon- of verblijfsvormen. U weet inmiddels dat we gemengde woonvormen een goede toevoeging vinden aan onze woningvoorraad omdat het eenzaamheid kan voorkomen, mensen samen kan brengen en een geschikte plek kan bieden aan bijvoorbeeld ook ouderen, zoals de Stadspartij ook al aangaf. We begrijpen de zorgen van omwonenden omtrent verkeersdrukte en het is dan ook een goede zaak dat er een verkeersonderzoek komt. We willen nogmaals benadrukken dat er aandacht moet zijn voor het totale verkeerssysteem aan deze kant van de stad al helemaal nu de drukte bij het Martiniziekenhuis meer lijkt toe te nemen dan verwacht. Dank u wel, voorzitter.

00:35:36

*Voorzitter:* U ook en dan gaan we naar heer Venhuizen.

00:35:41

*De Heer Venhuizen:* Ja dank u wel, voorzitter. Ja, ook wij hebben moeten zien, net zoals het CDA, dat we een fors verlies hebben moeten inboeken op dit voorbeeld van ouderwets actief grondbeleid. Dan hebben we nu dit bestemmingsplan nodig voor een maximale grondopbrengst en dat leidt tot een knelpunt namelijk de middenkoop. Het is op zich fijn dat er in het plan staat 40 procent voor het middensegment, huur en ook koop maar goed met de eis 40 procent huur in totaal, waarvan



natuurlijk al 20 procent sociale huur plus de maximale opbrengst denken wij dat de middenkoop echt het minimale aantal is om aan de eisen te voldoen. Terwijl wat ons betreft de stad dat juist verreweg het meeste nodig heeft. Dat gezegd hebbende, binnen deze kaders denken wij dat het plan er goed uitziet. Dat is het is belangrijkste.

00:36:31

*Voorzitter:* Mevrouw De vries heeft een vraag, neem ik aan.

00:36:34

*Mevrouw De Vries:* Ja dank u voorzitter. Zou er wat D'66 betreft ook een beetje park opgeofferd mogen worden voor midden- en dure koop? Of goedkope koop?

00:36:42

*Voorzitter:* De Heer Venhuizen.

00:36:44

*De Heer Venhuizen:* Nou ja dat is dus een lastig dilemma. Zoals ik zei, het plan ziet er op zich goed uit waarin er veel aandacht is voor groen en duurzaamheid en ook dat vinden wij belangrijk. Dus als we minder verlies hadden moeten inboeken was er meer ruimte geweest om binnen de kaders die er nu zijn meer middenkoop te realiseren.

00:37:01

*Voorzitter:* Een vervolg.

00:37:03

*Mevrouw De Vries:* Ik vraag eigenlijk aan D'66 als we nu nog een keus, een aanpassing kunnen maken en we kunnen nog een beetje park inleveren ten faveure van middenkoop, wil D'66 daar dan aan mee doen?

00:37:15

*De Heer Venhuizen:* Dan hoor ik graag van de wethouder wat de mogelijkheden zijn. Op dit moment ligt er nog niet direct een plan voor.

00:37:23

*Voorzitter:* Oké dank u wel. Wie? U gaat gelijk door voor de woordvoering? Mevrouw de Vries.

00:37:29

*Mevrouw De Vries:* Ik heb eerst nog een beetje misschien technische vraag. Bij overige consequenties lijkt te staan dat wij als raad, als wij daar nog iets van vinden van dit ontwerpbestemmingsplan dat dat mogelijk geld kan en gaat kosten omdat er al contractuele afspraken zijn gemaakt. Waar moet ik dan aan denken? Als het te technisch is dan mag het later ook. Dan nog inhoudelijk: doel van de gemeente, lezen we, is hoogwaardige stedenbouw / architectuur en duurzaamheid en vanuit deze criteria een zo hoog mogelijke grondopbrengst. Nou dat is mooi wat betreft de VVD maar het doel is wat ons betreft om tempo te maken en voldoende woningen te bouwen en daarvoor een goeie infrastructuur neer te leggen. In het SIF hebben we momenteel tekorten dus wat ons betreft moet je dat soort dingen eigenlijk meenemen in de ontwikkeling maar dat is lastig omdat we al een grote verliespost hebben. Wat ons betreft kunnen we de vrijval dus in ieder geval gebruiken voor het SIF. We willen ook nog even aangeven dat wij een goede infrastructuur hier veel belangrijker vinden dan het nieuwste architectonische hoogstandje. Dan het tweede is, wat ik eerder ook al in de vragen even noemde, de 50 procent park op het terrein en dat met een enorm woningtekort èn het stadspark op steenworp afstand. Dat vinden wij wel bijzonder, zeker gezien de gesprekken die nu

gaande zijn met J & J. Ik begreep van de wethouder dat dat dan mogelijk ten koste gaat van een stukje woningen-

00:38:53

*Voorzitter:* Mevrouw De Vries, u heeft een interruptie van de heer Van der Laan en het is wel handig als u, ook voor de kijkers thuis, niet al te veel afkortingen gebruikt. J & J, wat was het en het Stedelijk InvesteringsFonds dat soort afkortingen weten mensen thuis over het algemeen niet. De heer Van der Glas.

00:39:10

*De Heer Van der Glas:* Dank u voorzitter. Ik zal mijn interruptie afkortingen-loos doen. Ik heb bij de vraag ook al meerdere malen mijn wenkbrauwen gefronst want mevrouw De Vries wekt de suggestie dat groen in de stad louter en alleen daar zit om te recreëren. We zitten hier op een locatie die aan de ecologische structuur zit en waar enorm waardevol natuurgebied is. Iets wat enorm onder druk staat door een uitdijende stad dus opofferen van groen is meer dan alleen maar 'u gaat maar recreëren in het Stadspark' want eenmaal weg is weg. Mijn vraag is, is mevrouw De Vries dat eens met mij?

00:39:45

*Mevrouw De Vries:* Zeker, wij vinden de ecologie ook heel erg belangrijk en wij denken dat er elke keer een belangenafweging moet plaatsvinden. Dat als je kijkt naar het enorme woningtekort dat we nu in de stad hebben, dat dat opweegt tegen wat wij hier misschien verliezen aan ecologische waarden. Daarom zouden wij ook graag een stukje van dat 50 procent park willen inruilen ten faveure van woningbouw. Even kijken dan nog twee korte dingen. De eerste is, ik ben wel benieuwd of de wethouder kan vertellen wanneer het verkeersonderzoek start. Het is natuurlijk al een druk deel van de stad qua verkeer dus wij verwachten dat er nog wel investeringen gedaan moeten worden in de infrastructuur, waar dus wellicht die vrijval voor gebruikt kan worden. Wat betreft het parkeren sluiten we ons graag aan bij de Stadspartij en het CDA, die hebben daar al het één en ander over gezegd.

00:40:36

*Voorzitter:* Oké, dank u wel. Dan heb ik nog de heer Bosch over. Gaat uw gang.

00:40:40

*De Heer Bosch:* Ja, dank u wel voorzitter. Ik kan eigenlijk wel grotendeels aansluiten bij de woordvoering van de VVD. Ik kan me vinden in de redenatie dat we zo'n tekort aan woningen hebben en vooral betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen en in de sociale huur dat we hierin echt een keuze moeten maken om veel en betaalbare woningen te plaatsen. Dank u wel.

00:41:00

*Voorzitter:* De heer Dijk.

00:41:01

*De Heer Dijk:* Ja, voorzitter dank u wel. Opvallend, positief dat we in 2008 een stuk grond hebben aangekocht. Mooi stukje actief grondbeleid dat kan mijn partij wel waarderen, zeker in dit deel van de stad. Een 280 tot 320 woningen die daar gebouwd zouden kunnen worden. Dan is het echter toch een beetje jammer, als we het over Groningen Zuid hebben, dat het weer slechts 20 procent sociale huur is. Vijfhonderd ... vijfhonderd, wat zeg ik nou. Was het maar waar ... 56 huurwoningen, vinden wij eigenlijk veel te karig op deze plek. Wij proberen al heel lang er voor te zorgen dat er in Groningen Zuid, waar toch echt een enorme ondervertegenwoordiging is voor sociale huur en deze

stad altijd beweerd dat we ontzettend streven naar gemengd bouwen en daardoor in wijken de Weijert, Selwerd en stukken van Beijum de sloopkogel hanteren om ervoor te zorgen dat daar dan gemengder gebouwd kan worden, vinden wij dit eigenlijk iets te karig. De SP is echter de SP niet als wij niet een alternatief hadden. Wij vinden dit plan verder, ik kan me ook wel een klein beetje vinden in het 'grote groen' wat daar zeg maar plaatsvindt, ik kan de redenering voor ... als we net de discussie hebben gehad over een intensieve bouw en dat soort dingen dan kan ik me best voorstellen dat er partijen zeggen, kunnen we niet een beetje van het groen inleveren om sociale opgave, tenminste ik neem aan dat de VVD dat ook bedoeld, voor sociale woningbouw mogelijk te maken. Daarom dacht ik, misschien is het een goed idee om de doelgroepenverordening die we in de woonvisie hebben staan, die wordt van kracht de dag nadat we dat hebben besloten dus de dag na de gemeenteraad van 24 juni. Het leek het me heel erg goed om dit plan eventjes uit te stellen, desnoods de dag daarna dit plan vast te stellen en die nieuwe doelgroepenverordening te hanteren om ervoor te zorgen dat we nog meer sociale woningbouw gaan eisen en nog meer betaalbare huurwoningen gaan eisen. Ik ben benieuwd wat de wethouder daarvan vindt, omdat het grootste doel wat de SP heeft is dat er nu eindelijk echt eens een keer sociale woningbouw moet komen voor gemengde wijken in Groningen Zuid.

00:43:12

*Voorzitter:* Laten we eerst eens horen wat mevrouw De Vries daarvan vindt. Gaat uw gang.

00:43:15

*Mevrouw De Vries:* Dank u wel, mijnheer de voorzitter. Hoe gaan we dan die extra verliesvoorziening, die nu al zo heftig is, betalen? Hoe gaan we die betalen als we die doelgroepenverordening in gaan stellen want het is natuurlijk weer een stuk duurder om heel veel extra sociale huurwoningen te realiseren.

00:43:30

*Voorzitter:* De heer Dijk.

00:43:31

*De Heer Dijk:* Nou volgens mij weet mevrouw De Vries prima dat als wij voorstellen doen als partij dat we daar altijd dekkingen bij leveren. Dat doen we al jaren en wij weten ook altijd geld te vinden hoe moeilijk de financiële situatie ook is. Als u dat ook wil dan zoek ik heel graag met u samen naar een oplossing en dan durf ik u te garanderen dat het ons lukt. We hebben eerder ook wel eens voorgesteld dat we met een wethouder minder kunnen in deze gemeente. Laten we dat soort dingen eens proberen.

00:43:55

*Voorzitter:* U bent klaar met uw woordvoering, begrijp ik? Oké, dan heb ik nog één fractie, 100% Groningen, de heer Mellies.

00:44:04

*De Heer Mellies:* We kunnen daar heel kort in zijn. We kunnen aansluiten bij de VVD en dat was het ook.

00:44:12

*Voorzitter:* Helder. Dank u wel. Dan is de beurt aan het college, de wethouder.

00:44:18

*Wethouder:* Ja, dank u wel, voorzitter. Over het algemeen heb ik het idee dat ... hoewel er wel op

een aantal punten, daar ga ik ook zeker op in, kritiek is ... dat er toch wel over het algemeen, als ik het zo hoor, ook wel heel veel positieve dingen zijn gezegd in ieder geval over de contouren van wat wij willen uitvragen met dit plan. Dat vind ik op zich positief maar er zijn een aantal opmerkingen gemaakt, daar wil ik even op ingaan. Het is wel goed om te beseffen dit natuurlijk niet helemaal uit de lucht komt vallen, ook niet in de relatie tussen college en raad. We hebben in 2018 in de oude raad van de gemeente Groningen natuurlijk een projectofferte gemaakt, waarbij een aantal uitgangspunten die we hier ook in terugzien, bijvoorbeeld over het programma maar daar kom ik zo verder op in, met elkaar hebben vastgesteld of met elkaar hebben gedeeld. Daar hebben wij op voort geborduurd en tegelijkertijd ook een aantal actuele inzichten natuurlijk bij betrokken. Als je kijkt naar de uitgangspunten van het plan, dan hebben we hier de mogelijkheid door het feit dat we die grond inderdaad in eigen bezit hebben maar ook de ligging en ook de kwaliteiten en de grootte ook van het plan om niet alleen maar heel veel woningen te realiseren in diverse prijsklassen maar ook om op gebied van ambities op het gebied van leefkwaliteit, klimaatadaptatie, menging, niet alleen tussen verschillende bevolkingsgroepen maar ook tussen wonen en andere functies, om dat bij elkaar te brengen. We gaan uit van een principe van 50 procent bebouwd en 50 procent onbebouwd. Dat klinkt spectaculair als het gaat om de hoeveelheid groen. Nou, ik ben er ook heel blij om en trots op en tegelijkertijd moeten we ook reëel zijn. Dat is ongeveer ook de dichtheid die we in de meeste vooroorlogse wijken ook hebben. Het verschil is wel dat dat dan vaak gepaard gaat met meer privé groen. Hier is sprake van collectief groen en dat komt dan ook door de opzet van de wijk, relatief veel appartementen en veel parkachtige openbare ruimte die van betekenis is voor de mensen die er gaan wonen maar ook voor de rest van de omgeving. We gaan – en dat zeg ik ook tegen de discussie die er net even over ontspan - We gaan er zoveel mogelijk uit ook van de bestaande kwaliteiten die al, ook op het gebied van natuur en ecologie in het gebied zijn maar voor een heel groot deel zijn die er ook niet. We hebben het hier over een ontwikkellocatie die in het verleden, het hele recente verleden nog, voor hele andere doeleinden werd gebruikt. Ik zeg daar ook bij, zeg ik ook even tegen de VVD en ik kijk naar mevrouw De Vries, kijk de waarde van groen en blauw in dit geval vooral groen, zit 'm niet alleen maar natuurlijk in het feit dat je er naar toe kan gaan om te recreëren. De heer Van der Glas zei er ook al iets over maar het gaat ook in de directe woonomgeving, net kwam ook al even ter sprake bij Crossroads, is het van belang om voldoende groen te hebben voor het welzijn van mensen maar ook inderdaad voor thema's als klimaatadaptatie en andere belangen. Wij hebben het idee dat in dit plan, dat het evenwicht er goed in zit. Wat denk ik ook van belang is en dat raakt ook een beetje de discussie die we net hier ook hadden, is dat we ons moeten realiseren dat binnenstedelijke herontwikkeling eigenlijk altijd heel duur is en heel veel geld kost. Het is nu één keer goedkoper, hoewel we met Meerstad wellicht misschien niet zo'n mooi voorbeeld hebben maar het is in principe goedkoper om een weiland vol te bouwen dan dat je in een stad ontwikkeld. Om het toch enigszins betaalbaar te houden en ook enigszins kunnen combineren vaak met groen en ook goede openbare ruimte en voorzieningen, betekent het vaak dat je inderdaad compact en in sommige gevallen ook hoog moet bouwen. Het ligt niet per se aan actief grondbeleid, zeg ik ook even richting D'66. Kijk, wanneer we dat niet zouden doen, wanneer wij niet zelf een locatie zouden aankopen of proberen door middel van afspraken met marktpartijen grip te krijgen op ontwikkelingen zoals we dat hier doen maar ook bijvoorbeeld bij de Suikerzijde en ook straks bij de Stadshavens waar het grondbezit gemengd is dan kunnen we eigenlijk niet veel meer doen dan een beetje bijsturen op ontwikkeling, dat is eigenlijk een beetje wat we bij de Reitdiepzone doen. Nu vind ik best dat we al met al daar een aardige kwaliteit neerzetten maar ik denk toch dat als je het hebt over echt de kwaliteiten die je eigenlijk wil als overheid en ook het belang van een goed gemengd

woningbouwprogramma en er voor zorgen dat ook de openbare ruimte en de voorzieningen van voldoende kwaliteit komt, dat je met deze vorm van ontwikkelen meer grip hebt dan dat je het enkel en alleen aan de markt overlaat. Het wordt er naar ons idee niet per se duurder van alleen je maakt dan uiteindelijk wel inzichtelijk wat de kosten zijn. Betekent wel dat we technisch gezien, begrotingstechnisch gezien, natuurlijk een plusje halen als het allemaal lukt deze aanbesteding. De heer Van der Glas gaf al aan, dat zouden we eigenlijk al bij de begroting moeten betrekken. Ja dat kan, afhankelijk uiteraard van hoe snel dit allemaal gaat en hoe goed dit allemaal loopt. Dat zou in principe kunnen maar dan moeten we denk ik met zijn allen dan als raad, u gaat daar zelf over het is uw begroting, kunnen we daar natuurlijk naar kijken. Dat neemt niet weg dat uiteindelijk de investeringen die we totaal als gemeente in deze locatie hebben gedaan niet voldoende zijn om de opbrengst die we nu hebben te dekken. We vinden het wel van belang voor de gemeentebegroting om wel die opbrengsten zo hoog mogelijk te maken en dat staat er ook in maar niet ten koste van de kwaliteit. Een aantal thema's zijn genoemd, ik ga ze even bij langs. Parkeren is een paar keer genoemd. Kijk, het uitgangspunt in dit plan is dat we parkeren zo weinig mogelijk in de openbare ruimte willen terugzien. Dat heeft inderdaad te maken met de ambities die wij hebben maar volgens ons ook wel conform wat bewoners graag willen, dat wij een goede openbare ruimte willen en dat blijk wat dat betreft zoveel mogelijk uit het zicht moet zijn. Op het moment dat je een nieuw gebied ontwikkelt, kun je dat van het begin af aan meenemen. Dat betekent absoluut niet – en dat zeg ik heel nadrukkelijk – dat we hiermee de omgeving en dan met name de bewoonde omgeving, van de woonwijken, willen belasten met extra auto's. In principe moeten hier voldoende parkeerplaatsen in het plan zitten, gewoon op basis van de huidige parkeervisie zeg ik ook even tegen de heer Ubbens. Mocht het nou zo zijn in de toekomst dat er om wat voor reden dan ook meer parkeergelegenheid nodig is dan hebben wij eigenlijk twee zaken die wij dan voor u willen regelen. Ene kant is dat wij inderdaad zien, werd dacht ik ook al door iemand gezegd, dat in de omgeving heel veel ruimte is vooral 's avonds op andere parkeergelegenheden in deze omgeving. Wat we niet willen is ... stel dat er op termijn betaald parkeren zou komen en dat is niet wat wij op dit moment op plan zijn of zo anders hadden we dat voorstel nu wel gedaan ... dat het niet zo kan zijn dat mensen die nu in dit gebied gaan wonen eigenlijk de bedoeling hebben om te gaan parkeren in dat gebied dan tegen een vrij geringe prijs in de openbare ruimte elders zouden kunnen parkeren terwijl anderen ... dat willen we eigenlijk voorkomen. Dat doen we trouwens bij heel veel nieuwe ontwikkelingen-

00:50:49

*Voorzitter:* De heer Ubbens zwaait al een tijdje maar ik heb geen haakpuntje dus wat dat betreft ik breek even in. De heer Ubbens.

00:50:56

*De Heer Ubbens:* Ja dank u, voorzitter. Ja, de wethouder herhaalt nu eigenlijk wat in het stuk ook staat, dat het op basis van de huidige parkeervisie wordt gedaan maar ik meen mij te herinneren dat in de huidige parkeervisie staat dat wij een nieuwe parkeernorm gaan vaststellen. Opnieuw en de oude parkeernormen weer opnieuw bekijken. Het gaat mij er even heel specifiek om, gaan we het huidige plan ontwikkelen op basis van de nu geldende parkeernormen of gaan we over een half jaar een nieuwe parkeernorm krijgen met veel minder parkeerplaatsen per huis, waardoor je uiteindelijk die parkeerdruk creëert op basis waarvan in Corpus den Hoorn straks weer betaald parkeren moet worden ingevoerd? Dat is even mijn vraag.

00:51:37

*Voorzitter:* Ja, helder. De wethouder.

00:51:39

*Wethouder:* Volgens mij draait, voorzitter, de heer Ubbens nu de zaak een beetje om want we willen niet hiermee betaald parkeren in Corpus den Hoorn af dwingen, juist niet. We willen voorkomen dat mensen daar in die openbare ruimte gaan parkeren. We willen precies dat voorkomen dus vandaar dat wij gewoon op basis van de huidige normen die er nu zijn want we doen nu de uitvraag, stellen wij de parkeernormen vast. De mensen die daar gaan wonen zullen moeten parkeren in het eigen gebied en anders zullen ze moeten parkeren in de gebieden die daar in de omgeving zijn bijvoorbeeld bij het Martini Ziekenhuis 's avonds. Het is niet de bedoeling dat zij gaan parkeren in de openbare ruimte van het bewoonde gebied aan de andere kant van de Laan Corpus den Hoorn en dat betekent dus ook dat stel dat er ooit betaald parkeren zou komen dat ze op voorhand daar al van zijn uitgesloten. Dat doen we trouwens vaker, ook bij de Oosterhamrikzone, in een aantal complexen gedaan. Dat is juist in het belang van de mensen die nu in Corpus den Hoorn wonen en niet tegen hun belang.

00:52:41

*Voorzitter:* De heer Ubbens heeft daar nog een vervolgvraag op.

00:52:42

*De Heer Ubbens:* Nou ja, dan is voor mij duidelijk dat de huidige parkeernormen gewoon gaan gelden. Overigens heb ik er niks op tegen om mensen die daar dan komen te wonen op voorhand uit te sluiten van een parkeervergunning in Corpus Den Hoorn. Uiteraard niet.

00:52:56

*Wethouder:* We kijken even verder ... we gaan naar ... even kijken. Door een aantal is gevraagd naar de afweging, verkopen we een deel van deze kavel aan het bedrijf Johnson & Johnson wat nu in een pand zit dat grenst aan dit gebied voor alle duidelijkheid. Dat is ook de reden waarom we dit in overweging hebben genomen. Er is een verzoek binnengekomen van het bedrijf dat een belangrijke functie, ook een werkgelegenheidsfunctie heeft voor onze regio, zowel als het gaat om kennisbanen als om minder, om meer praktische banen dus belangrijke werkgelegenheid. Een verzoek gekomen voor uitbreiding, om juist die werkgelegenheid te behouden en uit te breiden. Doordat ze eigenlijk aan deze kavel grenzen hebben we een afweging gemaakt, zullen wij daar, gaan we daar in mee of niet? Nou we hebben gezegd, ook in het belang van de werkgelegenheid, daar gaan we in mee dus een deel van dit gebied willen we eventueel aan Johnson & Johnson verkopen. Gewoon op basis van afspraken en grondbeleid wat we daarvoor hebben en dat moet inderdaad voor september duidelijk zijn of dat lukt.

00:54:03

*Voorzitter:* Mevrouw de Wrede.

00:54:06

*Mevrouw De Wrede:* Ja, dank u wel, voorzitter. De kavel wordt heel mooi ingesloten door groen dus als Johnson & Johnson wil uitbreiden richting die kavel dan zal er waarschijnlijk ook groen moeten sneuvelen. Ik ben heel benieuwd hoeveel banen dat zou opleveren want werkgelegenheid wordt hier naar voren geschoven als een belangrijke reden om daar toestemming voor te geven.

00:54:24

*Voorzitter:* De wethouder.

00:54:25

*Wethouder:* Ik weet zo niet uit mijn hoofd hoeveel banen het zijn maar het gaat om een grote

werkgever met ook naar ons idee veel toekomstpotentie. Kijk, we hebben nu één keer als gemeente niet alleen maar het belang om veel woningen te bouwen maar ook om banen te creëren in onze stad, juist om te voorkomen dat mensen veel voor hun werk zouden moeten reizen wat ook denk ik niet goed is voor de klimatologische omstandigheden. We hebben dus een belang dat banen en werk dicht bij elkaar georganiseerd zijn. Vandaar dat wij ook deze mogelijkheid creëren en dat gaat in ons plan, voor alle duidelijkheid, niet ten koste van groen of iets dergelijks. We zouden gewoon een deel minder gaan verkopen, zeg maar aan één van de drie of vier projectontwikkelaars die meedoen aan de aanbesteding en financieel gezien zou dat voor het project, een aantal heeft hier vragen over gesteld, zou dat in principe neutraal moeten zijn. Het is niet zo dat daardoor minder of meer opbrengsten zijn en de ambities, juist op het gebied van groen en kwaliteit die we met elkaar hebben die blijven gewoon overeind ook bij deze verkoop. Dus dat is het antwoord bij deze vraag.

00:55:40

*Voorzitter:* Dat was een uitgebreid antwoord. Mevrouw De Wrede.

00:55:42

*Mevrouw De Wrede:* Dank u wel, voorzitter. Ja, ook het klimaat wordt er nu weer bijgesleept. Er staan inderdaad veel bomen hoor in de plaatjes die we bij dit project hebben gekregen maar dat is dan allemaal nieuw groen waarvoor het bestaande groen dan toch weer moet wijken op basis van onder andere een onbekend aantal banen dat hier als een argument naar voren wordt geschoven. Kan de wethouder bevestigen dat er geen boom wordt gekapt in dit gebied, inclusief een eventuele verkoop van de kavel aan Johnson & Johnson?

00:56:12

*Voorzitter:* De wethouder, waarbij ik wil opmerken dat de tijd ook vordert dus wat dat betreft maakt de wethouder zometeen zijn verhaal af.

00:56:19

*Wethouder:* Voorzitter, of de kavel wel of niet verkocht wordt aan Johnson & Johnson of in zijn geheel voor woningbouw waar dus ook nog stukje bedrijvigheid sowieso bij komt, dat maakt eigenlijk voor uw vraag niets uit dus ik zou die koppeling niet willen leggen. Het gebied is een ontwikkellocatie, dat zeg ik er ook nadrukkelijk bij. Ik verwacht dat het aantal te kappen bomen zeer beperkt zal zijn. Ik sluit niet uit dat dat her en der zal moeten plaatsvinden maar dat gaat echt om incidenten en het wordt ... wat u heeft kunnen lezen volgens mij heel duidelijk is dat wij de bestaande situatie zoveel mogelijk als uitgangspunt nemen en ik kan u verzekeren dat uiteindelijk dit plan als het gerealiseerd is op het gebied van groen en ecologie veel en veel meer oplevert dan dit plan onbebouwd laten en elders in een weiland iets neer gaan zetten. Als je ook kijkt naar ... het gaat om een ontwikkellocatie en het gaat niet om een natuurgebied wat we hier gaan bebouwen.

00:57:14

*Voorzitter:* Heel kort.

00:57:14

*Mevrouw De Wrede:* Dit gebied ligt in de stedelijke ecologische structuur en is vele malen waardevoller dan één of andere groen weiland waar raaigras is geplant. Is de wethouder dat met mij eens?

00:57:29

*Voorzitter:* De wethouder en daarna beschouw ik dit als afgerond.

00:57:32

*Wethouder:* Dat ben ik op zich met u eens en ik denk dat na ontwikkeling de ecologische waarde van dit gebied nog veel hoger zal zijn. Een aantal andere punten die nog genoemd zijn-

00:57:42

*Wethouder:* Mag mevrouw De Vries, als het een ander onderwerp betreft, ook nog een vraag stellen.

00:57:47

*Mevrouw De Vries:* Ja, dan wil ik nog wel even doorvragen op Johnson & Johnson die willen misschien een stuk grond kopen. Dat gaat ten koste van woningbouw mogelijk in plaats van ten koste van 50 procent park. Klopt het dat de prioritering van dit college is dat we eerst voor werkgelegenheid gaan dan voor groen en dan pas voor woningbouw. Hoe past dat in die 20.000 woningen die we moeten realiseren en het verhaal over een zo hoog mogelijke grondopbrengst, waar de wethouder ook meekwam?

00:58:13

*Voorzitter:* De wethouder.

00:58:14

*Wethouder:* Om met het laatste te beginnen. Wij denken dat een verkoop aan Johnson & Johnson in plaats van dat mee te nemen in deze aanbesteding dat dat financieel, dat is ook het uitgangspunt, geen negatief effect heeft. De grondopbrengst blijft daarmee op peil. De volgorde die aanschuift ja, zo simpel is het natuurlijk niet. Wij vinden zowel werkgelegenheid als woningbouw als groen, alle drie belangrijk. We zoeken juist in het plan naar een optimale mix van die drie elementen en volgens mij doen we dat in beide varianten. De discussie over, is 50 procent groen nou zoveel? Ik heb net aan proberen te geven dat als je dat afzet tegen bijvoorbeeld de vooroorlogse wijken rond de binnenstad dat dat ongeveer een vergelijkbaar percentage is. Natuurlijk kunnen wij er voor kiezen om dat percentage verder omlaag te brengen maar we hebben A. niet het idee dat je daarmee persé de grondopbrengst verhoogd. Tegelijkertijd wordt de waarde van de te bouwen woningen natuurlijk ook weer minder op moment dat je alles op elkaar bouwt. Daarnaast zeg ik erbij, wij ontwikkelen wijken niet alleen maar om zoveel mogelijk woningen te bouwen. Nee, we willen een prettige leefomgeving creëren zowel voor de mensen die daar wonen als in de omgeving. Ik vind eerlijk gezegd een plan met 50 procent onbebouwd, als je dat gewoon afzet ook tegen de rest van de plekken in de stad helemaal niet een raar, een overdreven hoog percentage. Het is een goed percentage, het zorgt voor een goede kwalitatieve leefomgeving maar het is hier echt niet zo dat wij hier een park gaan bouwen met wat woningen erin. Nee we maken hier een gezonde woonomgeving die past bij de kwaliteit van wonen en leven, die hoort in deze tijd en zeker in de toekomst.

00:59:53

*Voorzitter:* Gaat u verder met uw beantwoording, met ook het zicht op afronding neem ik aan.

00:59:55

*Wethouder:* Nog even iets meer over het programma en het wonen zelf dan. Ja, de SP hield een pleidooi voor meer sociale huur want in Groningen Zuid is er niet zoveel. Ja dat klopt, als je heel Groningen Zuid zou nemen ben ik het helemaal met de heer Dijk eens. Ik denk als je wat meer inzoomt op het gebied Zuidwest, met de Hoornse Meer en Corpus den Hoorn dat het met de percentages sociale huur daar wel snor zit. De doelgroepenverordening is naar ons idee in dit geval geen optie, hoewel het een prima middel is, omdat het simpelweg onze eigen grond is dus wij sturen aan de voorkant op het programma. Dat doen wij op basis van de projectofferte die we met u



hebben vastgesteld. Overigens gaat het om minimaal 20 procent sociale huur dus ik verwacht ook wel dat er een hoger percentage uit zal komen, daar dagen we ook de partijen op uit. Ook als het gaat om de middengroepen zeg ik even tegen de D'66. Er zit 40 procent in voor het middensegment dat zit zowel in huur als in koop dus ook voor deze groep verwachten wij zeker dat er aanbod zal komen. Belangrijk punt is ook nog wel even genoemd door mevrouw De Vries over het risico, de opmerking over het risico financieel. De werkwijze die wij hier toepassen is natuurlijk wel dat wij, voordat er een bestemmingsplanprocedure gaat volgen want die komt hier na nog, al een uitvraag doen aan partijen. Die gaan dus risico's nemen. Die doen dat op basis van een programma dat nu door u wordt vastgesteld, de projectofferte. Op het moment dat wij, u uiteindelijk maar dat kan op voorstel van ons, als die partijen een uitontwikkeld plan hebben, er tijdens het bestemmingsplan gigantische wijzigingen in aan gaan brengen op zo'n manier dat het de opbrengsten gigantisch zou schaden dan kan er een financieel probleem ontstaan tussen de gemeente en in dit geval de ontwikkelaar die gaat bouwen. Dus daar moet u zich van bewust zijn, hier moeten wij ons van bewust zijn vandaar dat wij u meerdere keren hebben meegenomen, in ieder geval met de uitgangspunten van dit programma, zodat u niet compleet verrast zal zijn op het moment dat er iets uitkomt wat ... dat u kunt verwachten wat eruit komt, zowel programmatisch als inhoudelijk. Ik zie de heer Dijk.

01:02:00

*Voorzitter:* Ja, ik ook maar ik wil eigenlijk tegen u zeggen dat u uw verhaal afrondt.

01:02:02

*Wethouder:* Gemengde woonvormen is nog genoemd door de ChristenUnie. Dat zit erin en dat zal zeker ook bij het profiel van deze locatie of vlakbij het Martini Ziekenhuis passen. Over het verkeer is ook door meerdere partijen gesproken. Wij starten in het najaar samen met het Martini Ziekenhuis de verkeer-studie voor het hele gebied, waarbij de eerlijkheid gebiedt te zeggen dat deze rond de 300 woningen relatief beperkt effect zullen hebben op de totale verkeerssituatie maar daar moet echt wat aan gebeuren daar heeft u helemaal gelijk in. Dan even kijken ... dan ben ik nog wel een onderwerp vergeten maar ik weet niet meer welke dat was.

01:02:32

*Wethouder:* Nou ik doe een rondje en dan hoort u het vanzelf of de commissie tevreden is of niet. Mevrouw De Wrede.

01:02:40

*Mevrouw De Wrede:* Ja, dank u wel voorzitter, ten eerste wil de Partij voor de Dieren graag precies in kaart hebben hoeveel-

01:02:45

*Voorzitter:* Ho, ho, ho, ho, u heeft de gelegenheid gehad om in uw verhaal ... of heeft u deze vraag al gesteld?

01:02:52

*Mevrouw De Wrede:* Ja.

01:02:53

*Voorzitter:* Er geen antwoord op gekregen?

01:02:55

*Mevrouw De Wrede:* Nee, nee een onbekend aantal.

01:02:56

*Voorzitter:* Neem me niet kwalijk, de wethouder weet blijkbaar waar het over gaat.

01:03:00

*Wethouder:* Ik kwam erachter dat het belangrijke onderwerp wat ik nog was vergeten, maar daar kom ik dan zo ook, maar u vraagt: wat was uw vraag?

01:03:07

*Mevrouw De Wrede:* Nou, ik heb er in ieder geval twee, maar de eerste die ik u zonet stelde, hoeveel bomen moeten er wijken in dit plan? Als u dat nu niet weet, dan willen wij dat graag zo snel mogelijk wel weten. Kunt u daarvoor zorgen?

01:03:20

*Wethouder:* Nee, dat hangt er ... kijk, een zeer beperkt aantal en dat heb ik al aangegeven. Zo weinig mogelijk maar we kunnen nu op voorhand omdat we simpelweg eerst moeten afwachten welke plannen er komen, dan kun je dat precies weten. Dat is ook niet zo raar natuurlijk.

01:03:35

*Voorzitter:* Helder. Is er nog een andere vraag onbeantwoord gebleven? Die heeft u al wel gesteld want nieuwe vragen kan niet meer hè? Oké.

01:03:45

*Mevrouw De Wrede:* Dat betrof de vraag naar de langzaam route: het smalle weggetje dat nu achter het plangebied loopt en dat zou moeten worden verbreed tot een weg van drie meter. Dat betekent dat dit ecologisch waardevolle gebied in wezen wordt vernield. Is dat daadwerkelijk het plan om daar een weg van drie meter achter te leggen?

01:04:09

*Wethouder:* Die vraag moet ik u schuldig blijven of het èn precies drie meter moet zijn en of dat dan ten koste zou gaan van ecologische gebieden. Volgens mij is dat in ieder geval zo weinig mogelijk de bedoeling dat heb ik denk ik al een paar keer duidelijk proberen te maken maar ik wil best even navragen om u daar preciezer informatie over te geven.

01:04:24

*Voorzitter:* Ja, ik denk dat mevrouw de Wrede dat eigenlijk zelf ook wel kan want het is wel een zeer technische vraag, vind ik persoonlijk. Wat dat betreft, zou ik zeggen mevrouw De Wrede, bel even met de betreffende ambtenaar. Lijkt me helemaal goed. Ja en dan de heer Onnes. Nieuwe vragen kan niet hè.

01:04:40

*De Heer Onnes:* Ik had gevraagd naar de invloed van de warmte-koude-opslag op de bodem en of er ook onderzoek naar gedaan is of wordt.

01:04:48

*Voorzitter:* De wethouder.

01:04:48

*Wethouder:* Kijk, volgens mij is dat iets wat gewoon in die uitvraag zit. Op moment dat jij als partij zegt, ik wil daar gaan bouwen en ik wil dat via WKO verwarmen dan heb je natuurlijk ook de plicht om te kijken of dat daar kan. Dus daar zal natuurlijk onderzoek naar gedaan worden.

01:05:04

*Voorzitter:* De heer Dijk.

01:05:04

*De Heer Dijk:* Ja, voorzitter, effe over die sociale huur want de wethouder heeft natuurlijk enigszins een punt dat inderdaad specifiek dit deel van Groningen Zuid nou niet per se uitmondt in enorm weinig sociale huur. Als je het echter in samenhang ziet met bijvoorbeeld het project wat we een uur geleden besproken dan zie je dat daar de norm die het college zichzelf stelt van 30 procent sociale huur in het coalitieprogramma, dat die niet gehaald wordt en hier wordt die niet gehaald. Terwijl we wel weten dat, nou ik noemde net wijken als De Wijert en Selwerd gesloopt gaan worden om daar gemengder te gaan bouwen waar we de 30 procent hoogstwaarschijnlijk dan ook niet gaan halen. Dus mijn vraag is in samenhang met al die projecten, waar, in welk project halen we wel 30 procent zodat we uiteindelijk ook echt uitkomen op 30 procent? Want dat zie ik nu niet gebeuren.

01:05:56

*De Heer Dijk:* Uw vraag is helder, kort antwoord graag.

01:05:58

*Wethouder:* Kijk, de ambitie is om 30 procent van de nieuw te bouwen woningen in de sociale huur te maken. Voor mij is het moment om dat met elkaar te beoordelen op het moment dat wij een rapportage van het totale woningbouwprogramma hebben. Het tweede punt, om wat preciezer te zijn, wat wij bijvoorbeeld wel doen is dat wij bij nieuwe ontwikkelingen met name het gebied als je vanaf hier rekent meer naar de oostkant van het zuidelijk deel van de stad, waar inderdaad de hoeveelheid koopwoningen groter wordt. Daar zijn op dit moment nogal wat particuliere ontwikkelingen en dan stellen we gewoon inderdaad een keiharde eis van minimaal 30 procent. Dus ik hoop dat we met elkaar, op het moment dat we al die plannen bij elkaar hebben, dat we kunnen aantonen dat wij op dit moment als onderdeel van ons woningbouwprogramma zeker dat percentage gaan halen. Bovendien bespreken we binnenkort de woonvisie en daar spreken we ook aantallen met elkaar over af en die zullen we zeker gaan halen, is mijn overtuiging. Laatste punt wat wel belangrijk is, want er zijn meerdere die dat gezegd hebben, is het effect op de omgeving en de inspraakreacties dat moeten we niet vergeten. Wij proberen – we hebben eigenlijk de omgeving, ook de wijkvereniging en de omwonenden zoveel mogelijk proberen mee te nemen, ook juist in deze vroege fase gevraagd naar hun opvattingen. Nou, parkeren is natuurlijk altijd een punt, daar heb ik denk ik al genoeg over gezegd dat we niet de omgeving hier mee willen belasten. Een belangrijk punt is ook altijd op het moment dat je ergens gaat bouwen, ook al is het al heel lang bekend als ontwikkellocatie, dan is het helemaal niet zo raar dat mensen denken, mijn uitzicht verandert en wordt toch wat minder goed en dat mensen daar bezwaar tegen hebben. Je moet natuurlijk altijd proberen om dat op zo'n manier te doen dat het uitlegbaar, verdedigbaar is in een stedelijke context. We hebben een aantal bezwaren vanuit de Semmelweis locatie gehad en ik moet wel zeggen: er zit 130 meter tussen die locatie en de plek waar hier hoog gebouwd gaat worden. Wij vinden dat in stedelijk opzicht op zich aanvaardbaar. Het uitzicht verandert op die plek maar het is niet zo dat hun complete uitzicht door één toren wordt aangetast, zo is het ook weer niet. Dat is natuurlijk ook een beetje de uitdaging voor de partijen die de plannen gaan maken om het zo te positioneren dat niet alleen de mensen die er gaan wonen hiervan profiteren want die hebben ook belang bij een mooi uitzicht maar ook de omgeving meeprofiteert van het plan en volgens mij zit dat heel goed in de uitvraag die we hier doen.

01:08:10

*Voorzitter:* Dank u wel. We zijn gekomen aan het einde van de ... Oh sorry, neemt u mij niet kwalijk. Dit is een vraag, meneer Atema, waar u nog geen antwoord op gekregen heeft?

01:08:16

*De Heer Atema:* Ja ik mis enkele mooie woorden over de seniorenwoningen.

01:08:22

*Wethouder:* Het klopt, het profiel van de locatie, wat ik net ook al aangaf en de voorzieningen die in de buurt zijn die laten aan de ene kant de combinatie van wonen en zorg goed zien. Nu is het niet zo dat elke senior direct zorg nodig heeft maar op termijn wellicht wel en ik kan me voorstellen dat zowel de ligging als de omgeving zich uitstekend leent voor woningen in diverse prijsklassen die aantrekkelijk zijn voor senioren. Ik verwacht dus eigenlijk dat de partijen die dadelijk met voorstellen zullen komen juist ook voor senioren aantrekkelijke woningen zullen aanbieden.

01:08:58

*Voorzitter:* Dank u wel. Dit is een raadsvoorstel. Wat gaan we daar verder mee doen? De heer Dijk.

01:09:05

*De Heer Dijk:* Ja, voorzitter, wij zullen toch met een voorstel komen om te kijken of we die 30 ergens kunnen houden, het is per slot van rekening onze eigen grond.

01:09:13

*Voorzitter:* Dat betekent even in één minuut? Oké dat betekent dat. Oké en als u zegt volledig behandelen dan steekt u ... oké. Mevrouw De Wrede.

01:09:27

*Mevrouw De Wrede:* Ook wij zullen met een motie komen, wellicht twee.

01:09:30

*Voorzitter:* Over? Even tipje van ...

01:09:32

*Mevrouw De Wrede:* Drie meter en aantal bomen.

01:09:34

*Voorzitter:* Oké en mevrouw De Vries.

01:09:36

*Mevrouw De Vries:* Wij misschien ook.

01:09:37

*Voorzitter:* Met ongeveer?

01:09:39

*Mevrouw De Vries:* Over woningbouw en parkverhoudingen en misschien nog het parkeren.

01:09:43

*Voorzitter:* Oké, nou, dan hebben we het niet op de één minuut maar op de, hoe noem je die andere? Ja, dat lijkt me ook. Dank u wel voor de aandacht, ook de mensen thuis, en wel thuis.