

Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 231 (raadsvoorstel 18 december 2020)

Voorzitter: M. Bolle (CDA)

Aanwezig: mevrouw T. Moorlag (ChristenUnie) en de heren M. van der Glas (GroenLinks), M. van der Laan (PvdA), S. Claassen (D66), W.H. Koks (SP), S. van der Pol (VVD), B. Hekkema (PvdD), V. Huisman (100% Groningen), A. Sijbolts (Stadspartij), M.J.H. Duit (Student & Stad), D. Ram (PVV)

College: R. van der Schaaf (PvdA)

Namens de griffie: A. Weiland

01:20:04

Voorzitter : Welkom bij deze meningsvormende sessie over het raadsvoorstel Friesestraatweg tweehonderd éénendertig. Een bespreking in één keer, dus we hebben verschillende rondes. Aan de mensen thuis zou ik willen vragen - als ze niet aan het woord zijn - hun microfoon uit zouden willen zetten. Volgens mij zijn er nu nog die dat in ieder geval nog niet hebben gedaan, want wij horen hier iets in de zaal. Als u een interruptie wil plegen, dan graag dat kenbaar maken. [onhoorbaar] het blauwe digitale handje goed zien vanaf die kant. We hebben ongeveer drie minuten per fractie en een kwartier ter beantwoording van het College. We zouden binnen een uur [onhoorbaar] zijn. Ik hoor nog steeds een echo. Dus iemand thuis heeft nog niet zijn microfoon uit. Dat is de de heer Van der Laan zo te zien.

01:46:48

Voorzitter : Dank u wel. Iedereen is aanwezig. De heer De Greef is vervangen door de heer Koks en de heer Koks is fysiek aanwezig. Wie van de leden zou ik als eerste het woord mogen geven over dit bestemmingsplan? De heer Huisman, namens 100% Groningen.

01:47:06

De heer Huisman: Ja dank, Voorzitter. Vandaag bespreken we het bestemmingsplan aan de Friesestraatweg en de zienswijzen die daarop zijn ingediend. 100% Groningen is voor dit bestemmingsplan, want we zitten in een woning crisis. Dus hoe meer woningen, hoe beter. Ook volgen wij grotendeels de lijn van het College om de ingeleverde zienswijze niet over te nemen. Wel heb ik nog een aantal vragen aan de wethouder wat betreft dit bestemmingsplan. Als eerste over de MER: in de stukken kunnen we lezen dat er geen MER is opgesteld. Ook de Commissie Verkeer en Veiligheid geeft dit aan. Het zijn natuurlijk maar honderdrieënvijftig woningen, maar de vermoedelijke impact die het heeft op de omgeving is naar verwachting erg groot. Er is al een MER in de opmaak van de gehele Reitdiepzone. Is het een idee, vraag ik via u Voorzitter, om bij de MER over de gehele Reitdiepzone de Friesestraatweg apart erin op te nemen? Dat we naast een MER over de Reitdiep ook een goed beeld hebben van de ecologische effecten van de Friesestraatweg alleen.

01:47:56

De heer Huisman: Dan de geluidshinder, Voorzitter. Deze locatie zal wel veel geluidshinder ondervinden van het verkeer van de westelijke ringweg. Dat zegt de gemeente zelf ook. In

de zienswijze is ook al meerdere keren aangegeven dat gevreesd wordt voor geluidshinder. Als oplossing hiervoor worden gedacht aan dove gevels en inpandige balkons bij de woningen. Hierdoor zal de geluidsbelasting hooguit drieënvijftig decibel worden. 100% Groningen vindt dit nog wel wat hoog, ook omdat er nog gesproken wordt over het plaatsen van een eventuele bushalte. Worden er naast de dove gevels en balkons ook nog aan andere geluidsremmende maatregelen gedacht? Wat vindt het College een acceptabel niveau van geluidsbelasting? Een belangrijk issue zijn ook de parkeerplekken. Het College heeft zich goed verdiept in het parkeerprobleem bij de Woldring. Daar werd namelijk een parkeernorm van nul komma één gehanteerd en dat is veel te weinig gebleken. Nu staan er honderdtachtig parkeerplekken op de planning voor honderddrieënvijftig woningen. Dit is een parkeernorm van ongeveer één komma twee en dit lijkt ons ruimschoots voldoende.

01:48:53

De heer Huisman: Ik heb toch nog twee vragen over het parkeren, Voorzitter. Als eerste staat de gehele Friesestraatweg op de lijst om ook betaald parkeren te gaan invoeren. Kan de wethouder aangeven of en wanneer dit gaat gebeuren? Kunnen de bewoners ook een parkeervergunning krijgen als het betaald parkeren wordt ingevoerd? Of zijn ze aangewezen op de ingebouwde parkeergarage? Daarnaast ben ik benieuwd hoe het bezoekersparkeren geregeld gaat worden: zijn die honderdtachtig parkeerplekken alleen voor de bewoners of ook voor de bezoekers? Want dan moeten we een andere parkeernorm hanteren en lijkt een norm van één komma twee weer net iets te weinig. Graag een reactie daarop van de wethouder. Dan als laatste de zienswijze van de stadskerk. In de stadskerk is in oktober 2019 een informatiebijeenkomst gehouden. Echter was het bestuur van de stadskerk niet op de hoogte van deze informatiebijeenkomst. Dat vond ik wel wat gek, Voorzitter. De gemeente doet haar best om alle belanghebbenden goed op de hoogte te houden, maar het is toch moeilijk te begrijpen dat het bestuur van de stadskerk - één van de belangrijkste belanghebbenden bij dit bestemmingsplan - niet op de hoogte was van deze informatiebijeenkomst in hun eigen kerk. Kan de wethouder aangeven hoe dit mogelijk is geweest? Hoe is het bestuur geïnformeerd? Hebben ze de uitnodiging gemist of was er wellicht iets anders aan de hand? Graag een reactie. Dank u wel.

01:50:07

Voorzitter : De heer Sijbolts.

01:50:08

De heer Sijbolts: Ja dank u, Voorzitter. Ik hoor de heer Huisman namens 100% Groningen, zijn zorg uiten over het feit dat het bestuur van de stadskerk niet betrokken is. Aan de andere kant stapte u - in mijn beleving - in uw woordvoering net over de bezwaren van diverse omwonenden. 100% Groningen zegt altijd een partij te zijn die luistert naar de inwoners en de burgers en juist in samenspraak met hun ook bestemmingsplannen wil vormgeven. Kunt u mij uitleggen waarom u van dat principe bent afgestapt? U geeft aan dat het alleen is vanwege de woningnood. Maar ik heb niet het gevoel dat de woningen die hier gebouwd gaan worden nu echt gaan voorzien in de woningen die nodig zijn, en dat zijn met name wel sociale woningen en woningen voor mensen met een middeninkomen en de starters.

01:50:51

Voorzitter : De heer Huisman.

01:50:53

De heer Huisman: Bedankt voor de vraag. Hoe meer woningen hoe beter. Dat zal ik de heer Sijbolts meegeven. We hebben ontzettend lange wachtlijsten op woningen. We hebben problemen met de studentenhuisvesting. De stad trekt daarnaast heel veel mensen aan en die willen natuurlijk ergens wonen. Dus ja, hoe meer woningen hoe beter. Wij volgen het College wel dat ze de zienswijze niet hebben overgenomen. Dat is eigenlijk mijn antwoord.

01:51:19

Voorzitter : De heer Sijbolts nog een keer.

01:51:20

De heer Sijbolts: Voorzitter, dan hoor ik 100% Groningen nu zeggen dat het belang van het bouwen van woningen belangrijker is dan wat omwonenden, buurten en wijken daarvan vinden. Die zien dat hun woonomgeving steeds verder bebouwd wordt en dat ruimte en groen steeds minder beschikbaar wordt voor hun. Plus alle parkeer- en verkeerveiligheidsproblemen die worden aangestipt.

01:51:45

Voorzitter : De heer Huisman.

01:51:47

De heer Huisman: Ja Voorzitter, dan hebben de heer Sijbolts en ik daar een andere mening over. Ik zie dat niet zo.

01:51:54

Voorzitter : Dank u wel. Ik ben in mijn introductie vergeten om jullie erop dat de technische vragen wel gesteld mogen worden in uw tijd, maar er kan niet van de wethouder verwacht worden dat hij ze allemaal kan beantwoorden. Dat lukt, denk ik, ook niet in de tijd. Dat nog even vanuit mijn kant. Wie van de andere leden mag ik nu het woord geven? De heer Van der Laan, namens Partij van de Arbeid.

01:52:17

De heer van der Laan : Ja dank u wel, Voorzitter. Ik zal het zo politiek mogelijk proberen te houden. Excuses dat mijn microfoon nog aanstond. Partij van de Arbeid is blij met deze plannen. Het bevat honderddrieënvijftig appartementen en die zijn op dit moment hard nodig, gelet op het woningtekort in de stad voor zowel koop als huur. Die zijn beiden, wat ons betreft, hartstikke waardevol. Er is ook een groenplan te zien aan de binnentuinen, dus dat ziet er al hartstikke goed uit. We lezen ook dat het College bezig gaat met de MER-procedure. Hier hebben we eerder al vragen over gesteld. Als ik het goed begrijp - maar de heer Van der Schaaf zal me vast nog wel aanvullen - betreft de MER de gehele Reitdiepzone als stedelijke ontwikkeling. Dus naar mijn verwachting zit dit project er dan ook in, maar dat horen we dan straks. Het parkere: dat moest natuurlijk genoemd worden. Ik zie dat de parkeernorm voor dit gebouw hoger is en dat er in pandig geparkeerd gaat worden. Dat is hartstikke mooi. Verder is dit complex ook anderhalve kilometer verwijderd van Woldring, dus dat is een behoorlijk eindje. We gaan er natuurlijk wel vanuit dat het College zich zal

inspannen om ervoor te zorgen dat de parkeerproblemen bij het Woldringcomplex opgelost zullen worden. Tot slot-

01:53:36

Voorzitter : De heer Sijbolts heeft een vraag voor u, meneer Van der Laan.

01:53:39

De heer Sijbolts: Voorzitter, ik zou graag van de heer Van der Laan willen horen waarom hij het mooi vindt dat die parkeernorm nu wordt toegepast.

01:53:46

Voorzitter : De heer Van der Laan.

01:53:49

De heer van der Laan : Wat ik bedoel is dat dit project gepaard gaat met een hogere parkeernorm, waardoor je er zeker van bent dat de mensen die hier wonen straks hier kunnen parkeren. Dat het dus niet leidt tot meer parkeren op straat. Tot slot, als ik mijn betoog mag afronden-

01:54:07

Voorzitter : De heer Sijbolts heeft nog een vraag.

01:54:09

De heer Sijbolts: Ja, eigenlijk ben ik wel blij met het antwoord van de heer Van der Laan. Want volgens mij geeft de Partij van de Arbeid daarmee impliciet of indirect toe dat het loslaten van parkeernormen bij verschillende bouwprojecten, niet zo'n verstandige keuze is gebleken. Klopt dat?

01:54:23

Voorzitter : De heer Van der Laan.

01:54:25

De heer van der Laan : Nee, volgens mij is de heer Sijbolts een beetje selectief aan het luisteren. Ik vind het ook een beetje jammer om nu een hele discussie over parkeernormen hier te gaan voeren. Wat ik constateer is dat er bij andere complexen andere parkeernormen gehanteerd worden. Ik doe op dit moment geen uitspraken of dat een verstandige keuze is of niet. Ik vraag me ook af of dit bouwplan per se het moment is om het er uitgebreid over te gaan hebben. Misschien moeten we daar een ander moment voor kiezen om het uitgebreider te hebben over parkeernormen, als de heer Sijbolts dat wenst. Als ik mijn betoog nu mag afronden, is er nog één ding dat ik zou willen vragen aan het College: het Reitdiep was vroeger de levensader waar de hele handel en wandel van de stad Groningen binnenkwam. Het is een heel lang stedelijk gebied, zoals ik al zei. Tussen Woldring en dit project zit anderhalve kilometer. We vroegen ons af of het College misschien - collega de heer Niejenhuis heeft hier ook al een keer naar gevraagd - iets zou kunnen doen met deze geschiedenis en die kan verwerken in de ruimtelijke verordening? Wat de wethouder daarvan vindt. Dat was hem.

01:55:38

Voorzitter : Dank u wel. Wie mag ik dan het woord? De heer Hekkema, namens de Partij voor de Dieren.

01:55:45

De heer Hekkema : Ja dank u wel, Voorzitter. Ook dank aan de steller van de brief die vanmiddag nog is binnengekomen. Ik geef de schrijver daarvan wel gelijk dat de planvorming in de Reitdiepzone in samenhang lijkt plaats te vinden. Ik zie dat toch wel een beetje als postzegels plakken in de Reitdiepzone. Hoewel ik ook wel heb gezien dat de gemeente daar een structuurvisie heeft opgesteld en ook allerlei plannen aan het uitwerken is. Maar goed, je ziet dan hier ook weer een toch wel versteend plan met misschien wel een groene binnentuin, maar niet per se wat we heel graag willen. Ik wil de wethouder even vragen of hij zometeen een toelichting kan geven of die MER-procedure straks nog wordt gevolgd, binnen afzienbare tijd. We zijn constant bezig om bestemmingsplannen vast te stellen, maar volgens mij lijkt het verstandig om eerst te gaan onderzoeken welke effecten de hele ontwikkeling van de Reitdiepzone straks gaat hebben op de natuur. Vooral ook op het milieu in het gebied zelf. Dus graag een reactie daarop van de wethouder.

01:56:45

De heer Hekkema : Dan vragen we de wethouder ook nog om in te gaan op de zienswijze van alle inwoners en alle wijkoverleggen die toch wel meerdere keren brieven hebben ingestuurd. Ook zienswijzen hebben ingediend. De Partij voor de Dieren heeft toch wel een beetje het idee gekregen dat die zienswijzen wel heel makkelijk geparkeerd worden door het College. Dus graag ook nog een keer een toelichting. Dan over het plan zelf. De heer Van der Laan is heel blij met deze plannen, maar het gaat hier wel om honderddrieënvijftig plannen in de vrije sector. En dan lees ik: honderddrieënvijftig hele dure appartementen. Ik heb dat vorige week ook al gezegd bij de behandeling van het meerjarenplan wonen: het zijn toch al huren die uitschieten naar elf- twaalfhonderd euro per maand. Volgens mij houdt de realisatie van zo'n dergelijke flat ook het onbetaalde karakter van huurwoningen in deze stad in stand. Ik denk dat het College daarmee ook wel hoge woonlasten normaliseert. Dus graag daarop ook nog een reactie van de wethouder.

01:57:46

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

01:57:52

De heer van der Laan : Volgens mij is het met huren zo dat gaat om vraag en aanbod. Als we uw voorstel volgen, zijn er dus minder huurwoning in Groningen en worden die huren alleen maar duurder. Bent u het daarmee eens?

01:58:04

Voorzitter : De heer Hekkema.

01:58:06

De heer Hekkema : Daar ben ik het niet mee eens. Volgens mij is het zo dat er ook een tekort is aan sociale huurwoningen. Dat heel veel mensen in deze stad - dat heb je bij het Woldringcomplex ook gezien - ertoe worden gedwongen om voor veel geld te gaan huren. Er zitten ook veel mensen in het Woldringcomplex die liever op een andere plek en iets groter hadden willen gaan wonen. Dus ik ben het niet helemaal met de heer Van der Laan eens.

01:58:27

Voorzitter : De heer Van der Laan heeft nog een vervolgvraag.

01:58:30

De heer van der Laan : Ik ben het in ieder geval met de heer Hekkema eens dat er ook meer sociale huurwoningen moeten komen. Maar volgens mij is het niet zo dat iedereen kan wonen in een sociale huurwoning. Daar zijn inkomensgrenzen voor. Is de heer Hekkema het dan met mij eens dat er ook andere - dat zijn duurdere - huurwoningen zullen moeten zijn noodzakelijkerwijs?

01:58:52

Voorzitter : De heer Hekkema.

01:58:53

De heer Hekkema : Daar kan ik me op zich wel in vinden, maar dan ga je het ook hebben over de definitie van het begrip middenhuur. Voor sommige mensen - en ik heb de wethouder daar vorige week over gehoord - zijn dat huren om en bij de negenhonderdvijftig euro per maand. Ik heb bijvoorbeeld bij Kempkensberg gezien dat dat huren zijn die uitlopen tot elf- twaalfhonderd euro. Dan loopt het vraag en aanbod - waar de heer Van der Laan het over heeft - toch een beetje het lood volgens mij.

01:59:18

Voorzitter : Nee, meneer Van der Laan.

01:59:21

De heer van der Laan : Ik vind de huren ook veel te-

01:59:24

Voorzitter : Nee, meneer Van der Laan.

01:59:25

De heer van der Laan : Sorry, meneer Bolle.

01:59:26

Voorzitter : U vindt de huren ook veel te hoog, dat hebben we genoteerd. De heer Hekkema is al ruim door zijn tijd heen.

01:59:33

De heer Hekkema : Mag ik mijn betoog afronden, Voorzitter?

01:59:34

Voorzitter : Als u nog een afsluitende zin -

01:59:36

De heer Hekkema : Dan wil ik toch nog heel kort iets zeggen over het plan zelf. We zien toch wel weer weinig klimaatadaptatie. Geen echt natuurvriendelijke oever op de binnentuin na. Ik denk dat het ontzettend belangrijk is - voor de gevolgen voor onze leefomgeving op de lange termijn - dat we onze ruimtelijke verordeningen radicaal moeten gaan vergroenen. Volgens mij is dit plan niet per se daar het boegbeeld voor. Dank u wel, Voorzitter.

02:00:05

Voorzitter : Dank u wel. Wie mag ik dan het woord geven? Niemand meer? De heer Ram, namens de PVV.

02:00:16

De heer Ram : Voorzitter, de PVV is geen voorstander van het compacte bouwen, maar de

Friesestraatweg tweehonderdénendertig leent zich hier wel voor. De overlast is minder dan bij Crosscorads en de Woldring locatie. Dat is dan winst. Maar de parkeernormen blijven in onze optiek nog steeds te laag. Zeker als je voor een middenhuur gaat bouwen, moet je verwachten dat er toch wel gezinnen/mensen/starters gaan wonen die twee auto's nodig hebben. Dan kom je toch al richting een parkeernorm van één komma zes. Dus de vraag van de PVV: waarom heeft het College hiervoor gekozen? Daarnaast is de geluidsoverlast toch ook wel een zorg van de PVV. Nadrukkelijk het verzoek om te kijken of de geluidsoverlast toch nog verminderd kan worden. Graag reactie hierop van het College. Dank u wel, Voorzitter.

02:01:09

Voorzitter : Dank u wel, meneer Ram. De heer Koks, namens de SP.

02:01:11

De heer Koks : Dank u wel, Voorzitter. De heer De Greef zou hier moeten zitten, maar die is ziek. Vandaar dat ik een digitaal papiertje van de heer Dijk in mijn handen heb gedrukt gekregen wat ik hier even ga voorlezen. Ik hoop graag aan het eind te horen of ik dat met dezelfde bevlogenheid voor het voetlicht kan krijgen als hij dat altijd doet. Voorzitter, de bewoners van Vinkhuizen, Paddoel en de Reitdiepwijk zijn wel wat gewend. De afgelopen jaren hebben zij meerdere flats in hun wijk zien opstijgen. Rondom het winkelcentrum Paddepoel zijn meerdere flats verrezen. Vaak erg hoog in lengte, in huurprijzen en in een veel te éénzijdige samenstelling van de bewoners, zoals met name internationale studenten. Ook aan de Reitdiephaven waar Portland is verdwenen: een flat met vijfhonderd adressen alleen met internationale studenten die een torenhoge huur betalen aan een commerciële Belgische belegger die het complex voor zesennegentig miljoen heeft opgekocht. Dan natuurlijk de Woldring locatie met zoveel mogelijk nog hogere huren. Met vele gebreken en met een investeerder en beheerder die hier kwam inspreken, notabene om zelf te klagen over hoogbouw naast zijn eigen hele hoge goudmijntje.

02:02:23

De heer Koks : Eerder dit jaar bespraken we de Crossroads locatie aan het Reitdiep met tweehonderdnegenentachtig appartementen, waarvan maar een minimaal percentage voor sociale huur beschikbaar is. Verder zijn deze huren voor grote groepen Groningen ook hier onbetaalbaar. Dan volgt nu het voorstel voor - ik hoop dat ik het goed uitspreek - Dijkstaete. Een hog complex met honderddrieënvijftig appartementen, wederom in de vrije sector. En ja, ook hier dus torenhoge huren, vooral bedoeld voor één- of tweepersoons huishoudens. Voorzitter, het is geen wonder dat omwonenden uit Vinkhuizen, Paddepoel en Reitdiep hier bezwaar tegen hebben. Zij zien hun leef- en woonomgeving al enkele jaren veranderen. Natuurlijk speelt de hoogte dan een belangrijke rol en ik bedoel niet de hoogte van de huur, maar de hoogte van de fysieke toestand.

02:03:15

De heer Koks : Als wij met omwonenden spreken, wordt duidelijk dat bij hen vooral de vraag rijst: voor wie gebeurt dit allemaal? Dat is de vraag die gesteld moet worden: voor wie gebeurt dit allemaal? Voor de SP fractie is dat helder. De zucht naar meer rendement van commerciële vastgoedjongens, zorgen ervoor dat er torenhoge flats met torenhoge huurprijzen worden gebouwd. Dat deze flats bizarre namen zoals Portland, Crossroads en

Dijkstaete krijgen, zorgt ervoor dat omwonenden terecht over het Manhattan aan het Reitdiep spreken.

02:03:46

Voorzitter : U heeft een vraag van de heer Ram.

02:03:55

De heer Ram : Voorzitter, de vraag aan de SP is: moet er dan helemaal niet gebouwd worden voor mensen met middenhuren? Voor mensen met een wat hoger inkomen? Die moeten toch ook een plek hebben op deze stad.

02:04:06

De heer Koks : Absoluut. Voor middeninkomers. Dat is een beetje een definitiekwestie wat mijn achterbuurman ook al zei: wat je onder middenhuur verstaat. Wij verstaan onder deze huren - die tegen de elfhonderd euro gaan - niet onder middenhuren. Voorzitter, de eenzijdige doelgroep die zich deze woningen kan permitteren, zullen dit deel van de stad wezenlijk qua bevolkingssamenstelling veranderen. Waarom past het College geen doelgroepenverordening op deze projecten toe? Tussen haakjes: zorg ervoor dat je hierop antwoord krijgt, dan dienen wij er namelijk een motie voor in. Want Voorzitter, niemand zit te wachten op een hoge flat in het zicht vanuit zijn woning. Maar Groningers snappen donders goed dat er gebouwd moet worden. Als er in dit gebied meer gemengd, meer betaalbaar en meer in evenwicht zou worden gebouwd, slaan we meerdere vliegen in één klap.

02:04:56

Voorzitter : Meneer Koks, de heer Dijk heeft een te lange woordvoering voor u geschreven.

02:05:00

De heer Koks : Ja, mag ik nog één afrondende zin doen? Oké. Dus drie vliegen in één klap. We spekken dan niet de kas van commerciële vastgoedjongens, we bouwen voor meer verschillende doelgroepen en voor betaalbare huizen. Dta is de balans die de SP in haar woonwijken nastreeft. Dank u wel.

02:05:18

Voorzitter : De heer Dijk doet het meestal ietsje bozer, maar verder was het denk ik wel oké. Misschien als het Jimmy Dijkstaete genoemd wordt, dat het dan ook nog helpt. Wie van de Commissieleden mag ik dan het woord geven? De heer Van der Glas, namens GroenLinks.

02:05:39

De heer van der Glas : Dank u wel, Voorzitter. Voorzitter, dit plan heeft een groene binnentuin. Het gebouw is wel heel erg stenig. De Partij voor de Dieren noemde het net ook al. Zo'n rots in de grootstad. Vanavond is ook het initiatiefvoorstel natuurinclusief bouwen aan de orde geweest. Wat ons betreft, kon dit ontwerp ook wel iets natuurinclusiever. Het biedt ook kansen voor reductie van geluid, omdat groene gevels geluid reduceren. Wat mijn fractie betreft is er geen dak meer bitumen maar is dat groen en het liefst in combinatie met zonnepanelen. Ik was enigszins verbaasd dat er een ontheffing van de wet Natuurbescherming niet nodig was. Er ligt echter een gedegen onderzoek waaruit dat blijkt. Hierin staat ook dat er een zorgplicht geldt voor vleermuizen en broedende vogels en dat er tussen vijftien maart en vijftien juli geen bouwactiviteiten zullen plaatsvinden. Ik ga ervanuit

dat de gemeente hier ook op toe ziet. Voorzitter, het is spijtig dat het structuurplan nog niet af is maar dat de plannen wel doorgaan. Dit plan zou leidend moeten zijn. Mijn fractie ziet dit structuurplan daarom graag tegemoet. Dank u wel.

02:06:43

Voorzitter : Dank u wel, meneer Van der Glas. De heer Sijbolts heeft nog een vraag voor u.

02:06:46

De heer Sijbolts: Ja, ik hoorde de heer Van der Glas zeggen dat het structuurplan heel belangrijk is voor de fractie van GroenLinks. Koppelt u dan ook gevolgen aan dit bestemmingsplan?

02:06:56

Voorzitter : De heer Van der Glas.

02:06:58

De heer van der Glas : Nee, mijn fractie vindt het van belang dat er gebouwd gaat worden. Er is ontzettend veel vraag naar voldoende woningen. Het is wel de omgekeerde volgorde. Wat ons betreft is dit ook het laatste stukje wat we bouwen voordat er een structuurplan echt onze kant op komt.

02:07:19

Voorzitter : De heer Sijbolts.

02:07:20

De heer Sijbolts: Dus eigenlijk zegt GroenLinks nu: "Het is de verkeerde volgorde, maar we willen verder". En dat laatste stukje, dat dit volgens mij het laatste stukje in dat hele gebied. Dan heeft u straks bijna niets meer aan het structuurplan, want dan is de boel vol gebouwd.

02:07:33

Voorzitter : De heer Van der Glas.

02:07:34

De heer van der Glas : We zien uit naar de komst van het structuurplan en we gaan daarover oordelen.

02:07:37

Voorzitter : De heer Van der Pol, namens de VVD.

02:07:46

De heer van der Pol: Dank u wel, Voorzitter. De VVD blijft hameren op het bouwen van veel nieuwe woningen en we zijn daarom blij dat er plannen zijn gemaakt om honderdvijftig nieuwe woningen te realiseren. In het plan is rekening gehouden met groen in de vorm van een mooie binnentuin en ook met voldoende parkeerplekken in de kelder. Echter, de locatie tussen de westelijke ringweg en het Reitdiep roept wel een aantal vragen op. Er zijn heel wat trucs nodig om te voldoen aan de geluidsnormen, zoals onder andere aangegeven door de GGD. Zo kunnen lang niet alle ramen open en wordt natuurlijke ventilatie best moeilijk. Ik heb begrepen dat er ook getoetst gaat worden of voldaan wordt aan de normen als het gebouw wordt opgeleverd en dat eventueel extra geluidswerende maatregelen getroffen kunnen worden. Dit weten potentiële kopers en huurders natuurlijk van tevoren, dus de

VVD laat hen graag die keuze. Een belangrijk bezwaar zien we bij de zienswijze van de bewoners van de Avondsterlaan. Participatie van de buurt is bijzonder belangrijk.

02:08:40

De heer van der Pol: De VVD heeft in het algemeen het idee dat dit soms in Groningen voor de Bühne gebeurt. Het voornaamste bezwaar is: waarom moet dit gebouw nu zo hoog zijn? Ze maakt zich zorgen over het uitzicht, privacy, zon en wind. Nu vraag ik me af hoe hun zienswijzen zijn meegenomen. Is er gekeken naar alternatieven? Zo is het hoogste gedeelte van het gebouw nu aan de zijde van het Reitdiep. Wat zou dat opleveren als dat aan de zijde van de Friesestraatweg zou staan? Of hoe zou het gebouw in de omgeving passen als het in zijn geheel vijf woonlagen zou hebben in plaats van een trapvorm met een toren van elf meter? Graag een reactie van de wethouder over hoe die afweging is gemaakt zonder genoemde bezwaren niet mee te nemen? Waarom is er niet gezocht naar alternatieven samen met de ontwikkelaar? Dank u wel.

02:09:22

Voorzitter : Dank u wel, meneer Van der Pol. De heer Claassen, namens D66.

02:09:28

De heer Claassen: Voorzitter, dank u wel. D66 is positief dat er woningen voor starters en doorstromers worden gerealiseerd. In een overspannen woningmarkt biedt het College perspectief voor mensen op een betaalbare woning. Honderddrieënvijftig woningen zijn in de totale woonopgave een mooie stap vooruit. Het geeft voor de toekomstige bewoners de mogelijkheid in Groningen te blijven wonen, studeren en werken. D66 maakt zich wel zorgen over twee thema's: dat is één de betaalbaarheid en twee de verkeersafwikkeling. Voorzitter, D66 vraagt zich af in welk segment deze woningen terecht gaan komen. De woningprijzen en woonlasten in Groningen stijgen het hardst van Nederland en momenteel kost een vergelijkbare woning in de stad Groningen van zevenentachtig vierkante meter met drie kamers zo'n driehonderd veertigduizend euro. In hoeverre heeft het College invloed op de prijzen van de woningen, zodat deze binnen het bereik blijven van starters en doorstromers? Welke instrumenten kan het College inzetten om hier meer invloed op uit te oefenen?

02:10:24

Voorzitter : De heer Sijbolts heeft een vraag voor u.

02:10:26

De heer Claassen: Voorzitter, tot slot de verkeersafwikkeling. D66 wilt-

02:10:28

Voorzitter : Meneer Claassen, de heer Sijbolts heeft een vraag voor u. Er zit denk ik een kleine vertraging in, maar de heer Sijbolts heeft een vraag.

02:10:35

De heer Sijbolts: Ja, dat gaat over starters en een bedrag van drie komma zes ton wat de heer Claassen noemt. Ik kan niet in de portemonnee van de D66-stemmer kijken, maar ik ken weinig starters die drie komma zes ton kunnen betalen voor een nieuwe woning. U zegt: "Ik vind het aan de ene kant belangrijk dat starters daar kunnen gaan wonen", maar aan de andere kant twijfelt u of die dat überhaupt kunnen betalen, volgens mij. Heeft die stelling en

het mogelijke antwoord van de wethouder ook gevolgen voor uw stemgedrag op het bestemmingsplan?

02:11:04

Voorzitter : De heer Claassen.

02:11:06

De heer Claassen: Wij wachten rustig even de antwoorden van de wethouder af. D66 vindt deze zone geschikt voor verstedelijking, maar daar hoort wat onze fractie betreft, wel een goed OV bij en een goede verkeersafwikkeling. D66 wil namelijk voorkomen dat de parkeerdruk in Vinkhuizen komt te liggen. De vraag is dan ook: hoe verhoudt de norm uit 2012 zich tot het verwachte duurzaam mobiliteitsplan waarin wordt nagestreefd dat particulier autobezit vermindert en het gebruik van deelauto's toeneemt? Tweede vraag: in hoeverre is de gemeente van plan om de omgeving te voorzien van een goede OV-verbinding? En tot slot: hoe wordt voorkomen dat de parkeerdruk in Vinkhuizen komt te liggen? Dank u wel.

02:11:43

Voorzitter : Dank u wel. Mevrouw Moorlag, namens de ChristenUnie.

02:11:47

Mevrouw Moorlag : Ja bedankt, Voorzitter. We hebben een soort gelijk gesprek als deze al vaker gevoerd. We zijn ook blij dat we enige tijd geleden een structuurvisie hebben opgesteld voor de Reitdiepzone, waarin is uitgesproken dat niet de gehele Reitdiepzone maximaal volgebouwd moet worden met woningen. We vinden het plan dat nu voor ons ligt passend in het gebied: een mooie stedelijke ontwikkelingslocatie. Het gebouw dat wordt geschetst past mooi in het gebied, voornamelijk ook door de menselijke maat die erin terugkomt. Tegelijkertijd laat de bouw aan de Friesestraatweg nog wel duidelijk zien waarom het zo belangrijk is dat er meer natuurinclusief gebouwd moet worden, zoals we in de vorige Commissie al aangaven. Dit gebouw heeft een mooie groene binnenplaats, maar we vragen ons af of nog meer groen toegevoegd kan worden door natuurinclusiever te bouwen. We hoorden het College in de vorige Commissie hier al iets over benoemen en we zijn benieuwd hoe dit nu zit. Al met al is het op dit moment mooi dat er hier weer flink wat woningen bijgebouwd kunnen worden. Wel maken ook wij ons zorgen over de parkeerdruk die hier weer kan ontstaan. Hier is denk al genoeg over gezegd. Dan als laatste is het inderdaad mooi dat de stadskerk in het vervolg ook uitgenodigd wordt bij gesprekken over de plannen naast hun kerk. Het is ook goed dat de toekomstige bewoners van de Friesestraatweg tweehonderdeenendertig ingelicht worden over eventuele geluidshinder waar de kerk voor kan zorgen, zodat zij hier alvast van op de hoogte zijn. Dank u wel, Voorzitter.

02:13:14

Voorzitter : Bedankt, mevrouw Moorlag. Wie nog vanuit de Commissie? De heer Duit - lekker op tijd met de kerstboom - gaat uw gang.

02:13:24

De heer Duit : Zeker Voorzitter, komt u hem opruimen? We mogen één persoon per dag nog ontvangen volgens mij, dus dat kan prima. Even ja, honderddrieënvijftig koop- en huurwoningen in de vrije sector, dat roept bij ons dezelfde vragen op als bij D66. Namelijk:

hoe betaalbaar zijn ze voor starters? Dat is natuurlijk de sector waarin we het grootste tekort hebben, als we alleen al op Funda kijken. In de categorie honderdvijftig tot tweehonderd vijftigduizend euro is niks in te vinden. En dat is toch de categorie waar je in je eentje naar op zoek bent op het moment dat je hier begint in Groningen. Dat levert vervolgens weer een probleem op als het gaat om studentenhuysvesting. Want die kunnen niet doorgroeien en blijven in hun kamertje zitten, waardoor er daar weer te weinig ruimte is. Dus is de vraag: hoe zorgen we ervoor dat we het betaalbaar gaan houden voor starters enerzijds? Wanneer gaan we weer reguliere studentenkamers bouwen, is de vervolgvraag. Dan wil ik ook nog wel aansluiten bij de opmerking van de Partij voor de Dieren: vier boompjes in een binnentuin zijn best wel summier voor iets wat groen te noemen is. Dank u wel, Voorzitter.

02:14:32

Voorzitter : Dank u wel, meneer Duit. Dan heb ik volgens mij iedereen gehad. Wil de heer Sijbolts nog namens de Stadspartij?

02:14:39

De heer Sijbolts: Graag Voorzitter. Ik kan mij in grote lijnen wel aansluiten bij de bijdrage van de Partij voor de Dieren en de Socialistische Partij - de heer Koks heeft het bijna zo verwoord als de heer Dijk het misschien zou hebben gedaan - en de heer Ram van de PVV, behalve dat wij dan niet zo een voorstander zijn van het plan. Het gaat met name om vrije sector woningen. Wij vragen ons af of dit voorziet in de vraag die er is in Groningen. Volgens ons is er veel meer vraag juist naar sociale woningbouw en naar woningen voor middeninkomers. En inderdaad ook voor starters. Het valt mij dan wel weer op dat veel coalitiepartijen allerlei vragen stellen. Dat hebben we bij die hele ontwikkeling van de Reitdiepzone gezien: het blijft bij vragen en de uitkomst weten we wel. Die vragen zijn voor de bühne want het plan gaat toch wel door. Dat geldt dan ook voor die parkeerdruk: daar wordt nu dan op gefocust. Bij de Woldringlocatie, we weten allemaal welke ellende daaruit voortgekomen is: de ene keer maken partijen zich wel zorgen over de parkeernorm en de andere keer veroorzaken ze ze zelf. Dan is dit net toevallig in het nieuws geweest, dus dan snap ik wel dat je daar nu eventjes doet alsof je daar kritisch over bent.

02:15:54

De heer Sijbolts: Ik ben ook wel verbaasd - maar dat heb ik bij de interrupties ook wel aangegeven, ook over de bijdrage van de heer Huisman van 100% Groningen, die zegt: "Bouwen, bouwen, bouwen, want bouwen is belangrijk". Maar bouwen in een bestaande stad betekent ook dat je luistert naar de bestaande stad, naar de bestaande woonomgeving en naar de gevolgen voor de omliggende wijken en buurten. Dat zijn tenslotte onze inwoners die wij hier ook vertegenwoordigen. De Stadspartij vindt dat belangrijker dan het vertegenwoordigen of verdedigen van een plan van projectontwikkelaars. Ja, er zijn woningen nodig. Dan zullen partijen zeggen: "Vindt u dan niet dat ook deze sector bediend moet worden?". Maar we hebben volgens mij genoeg bouwprojecten in deze stad die daarin voorzien of in gaan voorzien. Kijk maar naar de Stadshavens. Kijk naar het Suikerunie terrein. Waarbij dat laatste een ontwikkellocatie is waar we - wat ons betreft - behoorlijk de hoogte in kunnen gaan.

02:16:50

De heer Sijbolts: Dat zie je ook aan de inspraakreacties van de omwonenden van de omliggende wijken. Die zien al langere tijd - zoals de heer Koks ook aangeeft - hun leefomgeving erop achteruit gaan. Zij willen juist ook een herkenbare woon- en leefomgeving met ruimte en groen, zonder dat je straks tegen een bijna blinde muur van hoogbouw aan zit te kijken. Dus inderdaad gemengd bouwen en aansluiten bij de omgeving. De Stadspartij sluit zich op dat punt ook aan bij de SP. Dan die geluidsbelasting en die normen, daar lijken we achteraf misschien iets moeten te gaan repareren want dat onderzoek moet nog plaatsvinden. Mensen kopen nu een huis met de wetenschap dat er misschien een raam minder open kan. Wij hebben ook gekeken naar de reactie van de omwonenden van Reitdiep. Hun analyse postzegel planologie, delen wij wel. Er wordt nu opnieuw heel erg gekeken naar één project waarop wordt ingezoomd, terwijl het ook gevolgen heeft voor omliggende wijken. Het is nog niet helemaal duidelijk wat er straks gaat gebeuren met de aanpak Ring West. Zetten we daardoor niet iets klem wat je niet zou willen?

02:18:07

De heer Sijbolts: Die Reitdiephaven, daar is al veel over gezegd in deze raad. Wij zijn het eens met die bewoners: je moet dat veel meer in samenhang bekijken. Je moet niet een probleem nu veroorzaken dat je achteraf moet repareren, terwijl je nu ook meer onderzoek kan doen, het breder kan bekijken en daarmee problemen voorkomt. Over de MER is er al genoeg gezegd, volgens mij. Ook zorgen van de GGD vanwege de geluidsbelasting en de luchtkwaliteit. Daar lijkt geen gevolg aan gegeven te worden. Dat vinden wij toch wel wat merkwaardig dat je de adviezen van zulke instanties - die je mag vertrouwen - in de wind slaat. We hebben het ook wel eens gezien bij de Eikenlaan. Daar gaven de politie, OV, brandweer en de hulpdiensten aan: "Doe dit niet". We doen het wel en kunnen vervolgens de boel weer terugdraaien en aanpassen om te repareren.

02:19:04

De heer Sijbolts: Natuurinclusief bouwen: we hebben net het initiatiefvoorstel besproken. Ik bespeur bij een aantal coalitiepartijen dat zij vinden dat dit nog wel wat groener kan. Ik hoor ze geen water bij de wijn doen en ook niet echt harde eisen op tafel leggen. Dus ik vraag me af: wat kan daar nu extra aan gedaan worden? Maar ik kan me wel aansluiten bij die zorgen. Dat kan veel groener. Volgens mij hoef ik verder niet te zeggen wat wij van dit plan vinden. Dank u wel.

02:19:33

Voorzitter : Dank u wel, meneer Sijbolts. Dan heb ik volgens mij iedereen gehad en komen we bij het College, de heer Van der Schaaf.

02:19:40

De heer van der Schaaf : Dank u wel, Voorzitter. Laat ik zeggen: gemengde reacties vanuit de raad op dit plan. Wat overigens niet nieuw is bij de plannen die we de afgelopen jaren voorbij hebben zien komen in de Reitdiepzone. Ik denk dat dat ook begrijpelijk is omdat de manier waarop hier gebouwd wordt - en ook niet anders gebouwd kan worden - behoorlijk veel impact heeft op de omgeving.

02:20:05

Voorzitter : Heeft u op deze twee zinnen van de heer Van der Schaaf al een interruptie, meneer Koks?

02:20:09

De heer Koks : Ja, ik wil graag weten wat de wethouder daarmee bedoelt. Ik vat het zo op dat dit bekende geluiden zijn. Wat wilt u daarmee zeggen?

02:20:20

Voorzitter : Het lijkt mij dat de heer Van der Schaaf -

02:20:23

De heer van der Schaaf : Dat het gemengde reacties zijn. Een aantal fracties zijn positief en een aantal zijn minder positief. Ik moet zeggen: ik heb de afgelopen jaren meerdere plannen in deze zone meegemaakt en daar waren ook steeds gemengde reacties. Is dat onduidelijk?

02:20:42

De heer Koks : [onhoorbaar]

02:20:45

De heer van der Schaaf : Ja, dat klopt. Dus het feit dat hier gemengd op gereageerd wordt is in lijn met eerdere besprekingen van plannen in de Reitdiepzone. Ik zou niet weten wat ik er anders mee zou kunnen bedoelen. Ik vatte het even samen. Ik gebruikte het als opmaat om aan te geven dat ik dat begrijp, zowel vanuit uw raad als in reacties van omwonenden. Het gaat hier om een langgerekt gebied wat veel inwoners raakt, heel Vinkhuizen en Paddepoel. Ook de Reitdiephaven en omgeving en een deel van oor een deel en Kostverloren. De aard van de locatie transformeert volledig: van een bedrijventerrein naar woongebouwen. Dat komt ook een beetje door de manier waarop wij zelf als gemeente - jaren geleden - ervoor gekozen hebben om het op die manier te behandelen: door hier niet aan actieve grondpolitiek te gaan doen door bijvoorbeeld zelf grote stukken grond op te gaan kopen. Ook niet door met alle bezitters - zoals bij Stadshaven - tot een akkoord te komen. We gaan als het ware plan voor plan bekijken. We beoordelen wel op basis van een structuurvisie die we - zowel in 2011 als geactualiseerd in 2017 - hebben gemaakt. We gaan de plannen beoordelen en kijken hoe goed het loopt. Daardoor komt elk plan in uw raad terug. Iets wat bijvoorbeeld bij Ebbingekwartier of Stadshaven straks minder zal gebeuren. Er zal meer van de voorkant integraal worden gekeken.

02:22:15

De heer van der Schaaf : Dat heeft ook een aantal nadelen. Over het algemeen ben ik ook zelf - en als gemeente - geen voorstander om op deze organische manier tot een grootschalige gebiedsontwikkeling te komen, omdat je daarmee risico's loopt, het overzicht verliest en fouten kan maken die je later moeilijker kan herstellen. Toch heb ik het idee dat we binnen die mogelijkheden die we hebben - de eigenaardigheden door het gespikkelde grondgebied - we het in de Reitdiepzone de afgelopen jaren consequent en ook steeds beter hebben gedaan. Natuurlijk zijn er keuzes gemaakt - een paar keer werd de Woldringlocatie genoemd - die ongelukkig hebben uitgepakt: de keuze daar voor de lage parkeernorm. Ik moet wel zeggen: de parkeeroverlast die er was is intussen alweer opgelost met de verkeersmaatregel. Maar het is wel duidelijk dat die parkeernormen daar niet kloppen. Dat

zijn zaken waar je van moet leren en dat hebben we ook, denk ik, wel gedaan. Wat we ook gedaan hebben in 2017-

02:23:10

Voorzitter : De heer Sijbolts heeft een vraag.

02:23:13

De heer Sijbolts: Ja Voorzitter, de wethouder zegt nu dat de parkeernorm niet klopt. Maar volgens mij hebben wij daar in deze raad heel veel woorden aan gependend en hebben een aantal partijen ook de zorgen van omwonenden heel duidelijk naar voren gebracht. En was het deze wethouder die zei: "Dit kan. De mensen die hier komen wonen, hebben geen auto". Daar is een groot gedeelte van deze raad klakkeloos mee akkoord gegaan. U legt nu en beetje de bal bij de raad neer. Ik vind dat iets te gemakkelijk. Een meerderheid van de raad heeft u gevolgd in uw advies. Dat was een fout advies, blijkt nu. Ik vind dat u daar nu te makkelijk overheen stapt.

02:23:50

Voorzitter : De wethouder.

02:23:51

De heer van der Schaaf : Voorzitter, ik vind het een beetje ingewikkeld. Ik noem een voorbeeld. Ik reflecteer op wat er in het verleden gebeurd is. De Woldring locatie staat hier helemaal niet ter discussie. Ik geef even aan dat de parkeeroverlast een gevolg is en ik vind het een beetje jammer dat er zo wordt gereageerd. Ik zal niet terugkijken. Ik zal het over dit plan hebben. Wat wij doen en ik werp daarmee een aantal kritiekpunten ver van mij heen, dit is niet een plan wat een versteend karakter heeft. Als je kijkt naar wat er nu op dit moment staat, dan hebben we het over een versteende locatie. Het is een locatie waar een garage staat en waar we kiezen voor woningbouw. Waar sprake is van een binnentuin, waar groen komt en waar ook de Oost-West doorgang - tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep - mogelijk wordt, wat nu nog afgesloten is. Er komt in dit gebied ook een groene zone tussen Reitdiep en het gebouw. Net als bij andere plannen in het gebied, is het de bedoeling dat we de vergroening - de groene kwaliteit - en de toegankelijkheid voor mensen - die daar wonen en in de omgeving- toeneemt. Per saldo is hier sprake van een verbetering van de leefkwaliteit. Het is niet zo-

02:25:09

Voorzitter : U heeft een vraag van de heer Hekkema.

02:25:11

De heer Hekkema : Dank u wel, Voorzitter. Ik zou de wethouder toch graag willen vragen wat hij dan verstaat onder een groene leefomgeving, want volgens mij hebben we hier wel een binnentuinen met wat bomen en ook verblijfs- en recreatief groen. Langs het Reitdiep komt een wandelzone met een aantal bomen en een groene zone. Maar volgens mij is dat groen - waar u op doelt - niet per se van hele hoog natuurkwaliteit. Dus ik vraag de wethouder nogmaals: wat verstaat hij onder een groene leefomgeving met een hoge natuurwaarde? Volgens mij is daar hier niet echt sprake van.

02:25:47

Voorzitter : De wethouder.

02:25:47

De heer van der Schaaf : Dan verschillen wij op dat punt van mening. Naar mijn mening is er in dit plan - op deze plek - wel degelijk sprake - binnen de mogelijkheden die er zijn - van het toevoegen van een groene leefomgeving. Ik kom zo nog terug specifiek voor daar op natuurinclusief, want dan snap ik u punt. Verder is het zo: door te kiezen in een nu al versteende zone voor woningbouw, door dat te combineren met nieuw groen voor zowel de bewoners als de omgeving, het per saldo leidt tot vergroening van dit gebied en niet tot een afname. Dat past in de bredere opvatting - maar dat heb ik al eerder gezegd - dat het goed is voor een groene en gezonde stad om dit soort terreinen te gebruiken voor woningbouw. Het is niet zo - dat geldt ook voor andere plannen - dat wij over de bezwaren - reageer ik even op de heer Sijbolts - van de bewoners lichtzinnig heen stappen. Wij hebben in de bezwaren - bijvoorbeeld die van Vinkhuizen - en de zorgen die bij Vinkhuizen en Reitdiephaven kwamen over het parkeren en het verkeer, heel goed aangegeven hoe we daarmee om willen gaan. Ook als het gaat om de Avondsterlaan. Ik kan me heel goed voorstellen dat op het moment je daar woont, denkt: daar komt aan de overkant van het Reitdiep - negentig meter ver - een gebouw van meer dan dertig meter, wat wel eens impact zou kunnen hebben op mijn woongenot.

02:27:12

De heer van der Schaaf : U kunt in de zonnestudies zien dat die impact heel overzichtelijk is. We hebben heel goed gekeken, bestudeerd en gemotiveerd wat de impact is van zo een gebouw op mensen die aan de Avondsterlaan wonen. Neemt niet weg dat ze misschien liever hebben dat het gebouw er niet is. Maar vanuit de verantwoordelijkheid die wij hebben als overheid om te kijken of zo een initiatief in de omgeving past, denk ik dat we daarin zorgvuldig hebben gehandeld. We hebben wel degelijk gekeken of die zienswijze ook consequenties had. Dat geldt ook voor de stadskerk. Het is mij niet helemaal duidelijk waarom de stadskerk niet op de hoogte was van de uitnodiging. Er is door de ontwikkelaar vrij intensief overleg geweest met de stadskerk. Dat loopt nog steeds. Er is een goede afstemming die met name gaat over het bouwproces. Verder is het zo dat de stadsker op geen enkele wijze in hun bedrijfsvoering belemmerd kan worden door dit bouwproject. Dus die vergunning die ze hebben blijft staan. Het punt van de structuurschets en de MER is nog een belangrijke. De heer Van der Glas gaf daar ook iets over aan. We verwachten in het tweede kwartaal van dit jaar, de nieuwe structuurschets samen met de MER aan u te kunnen aanbieden. We hebben in die verschillende MER-varianten - die we als uitgangspunt hebben genomen - dit plan sowieso opgenomen. Dat geldt overigens ook voor de locatie Gembeton, Portland. Die hebben we als basis genomen voor dit plan. De reden - dat zeg ik ook even tegen 100% Groningen - waarom we hier niet een aparte MER voor hebben gedaan, is omdat dit plan onderdeel is van de totale MER. Dit plan valt nog onder die grens van tweeduizend woningen. We voorzien ook in de andere plannen die eraan komen, we over die tweeduizend woningen heengaan. Dan zijn we MER-plichtig en hoort die structuurschets ook erbij. Die krijgt u dus in Q2, maar in elk scenario past dit plan.

02:29:05

De heer van der Schaaf : Ook als het gaat om geluid, zijn wij niet over de bezwaren heengestapt. We hebben aangegeven op wat voor manier het geluidsniveau voor de mensen die daar gaan wonen aanvaardbaar is. Een beetje - dat kon ik ook uit de reacties van

de mensen uit Vinkhuizen lezen - met de suggestie dat er in de binnentuin een te hoog geluidsniveau zou zijn. Nee, dat geldt alleen voor de woningen die grenzen aan de binnentuin. Vanaf de zesde verdieping, hebben die dus in hun woning te maken met geluidsdichte gevels. In de binnentuin zelf is het geluidsniveau aanvaardbaar. Er is ook de vraag door een aantal van u gesteld: wat bent u van plan om de geluidsmaatregelen verder omlaag te brengen? Nu past het in de zaken die wij aanvaardbaar vinden. Dat zal dan vooral moeten liggen - we verwachten daar ook goede resultaten van op termijn - aan de maatregelen aan de bron.

02:30:00

De heer van der Schaaf : De geluidsbelasting komt met name door de ontwikkeling van de westelijke ringweg. Wij denken dat door schonere auto's, maar ook door een ander asfalt in de toekomst en een herinrichting van de westelijke ringweg, de geluidseffecten van de westelijke ringweg op de omgeving aanmerkelijk kunnen verminderen. Neemt niet weg dat we uitgaan van het huidige geluidsniveau en daar horen de maatregelen bij die nu voorgeschreven zijn. Wat verder? Het punt van het gemengd bouwen. Je kunt dat op verschillende manieren duiden. In 2011 - toen er voor de eerste echt een structuurschets lag voor het Reitdiep - gingen we nog met z'n allen nog voor 100% uit van jongerenhuisvesting. Dat was het beeld van de Reitdiepzone. We hebben in 2017 met z'n allen geconstateerd dat dat - los van die vraag naar jongerenhuisvesting - door allerlei ontwikkelingen en nieuwbouw elders minder massaal was dan in 2011. Wel gezegd: het zou goed zijn voor het gebied - ook op basis van vragen van omwonenden - dat we naar een wat diverser programma toegaan. Niet alleen maar jongerenhuisvesting, maar ook sociale huur.

02:31:14

De heer van der Schaaf : Anders dan de heer Dijk via de heer Koks zei, is het niet zo dat er bij Crossroads een minimaal percentage sociale huur zit. Volgens mij zal dertig à drieëndertig procent bestaan uit sociale huur. Ook in het project Portland staat sociale huur en daarnaast ook sociale huur gericht op jongeren. Hier wordt veel meer gebouwd voor het midden- en het dure segment. Als je dit plan gaat bekijken, is het niet heel erg divers. Dat klopt. Maar het voldoet wel degelijk aan een behoefte in Groningen. Als je naar het totale programma voor die Reitdiepdone kijkt, is er wel degelijk sprake van een behoorlijk divers programma. Daar zullen we in de toekomst ook op blijven sturen en dat zal in die structuurschets ook een thema zijn. Ik snap wel de zorgen die de heer Claassen ook uit over de blijvende betaalbaarheid van woningen in de vrije sector, zowel in huur maar zeker ook in koop. De realiteit is wel dat de beste manier voor ons om dit beheersbaar te maken, is ervoor te zorgen dat er voldoende aanbod is. Als het om huurwoningen gaat, zullen we toch ook echt afhankelijk zijn van meer instrumenten om met name in de vrije sector het huurniveau beter kunnen reguleren. Er ligt in dit project ook een relatie met kwaliteit die hier geboden/gemaakt wordt en de huurprijs.

02:32:40

De heer van der Schaaf : Dan het thema natuurinclusiviteit. In de vorige discussie over het initiatiefvoorstel natuurinclusief bouwen, kwam deze locatie ook al naar voren. Ik ben het niet helemaal eens met het idee - wat ik al zei - dat dit nu een compleet plan is wat helemaal niet voldoet aan de moderne klimaatambities. Maar ik ben het wel eens dat het met name als het over sommige gebouwen gaat - zeker als je op het plaatje focust en een plaatje

zegt niet alles, maar wel iets - dat er nog wat meer bij kan. Ik heb in de vorige Commissie ook over natuurinclusief bouwen gezegd dat wij dit als een voorbeeldproject zien: hoe kun je in deze fase dit project nog natuurinclusiever maken. Er zijn aan de gevel nog allerlei maatregelen denkbaar om dat nog te kunnen doen: van nestkastjes tot gevelgroen en et cetera. Daar waren we trouwens al over in gesprek met de projectontwikkelaar, maar dat zullen we met deze toezegging aan u ook doen. Weliswaar is dat iets wat je niet in een bestemmingsplan kan regelen, maar we zullen wel aan u rapporteren wat daarvan de resultaten zijn.

02:33:45

De heer van der Schaaf : Dan heeft de heer Van der Laan nog de vraag gesteld: kunnen we iets met de geschiedenis van de Reitdiepzone? Ik denk dat dat een interessante suggestie is. Of het per se in dit plan al een plek heeft, dat weet ik niet. Er komen nog meer plannen aan. De hele openbare ruimte - de route langs het Reitdiep maar ook aan de andere kant - wordt nog helemaal vorm gegeven en ingericht. Ik kan me voorstellen dat een project, waar we op enige manier de geschiedenis van het Reitdiep zichtbaar maken, onderdeel is van die aanpak. Daar komen we dan op terug. Het geluid heb ik al iets over gezegd. Parkeren nog een keer. Wat ik al zei: de parkeernorm die wij hier toepassen is conform het gemeentelijk beleid. We zitten daar zelf iets boven. Er is rekening gehouden met het bezoekers parkeren. Dat is onderdeel van deze norm. Hoe voorkomen we dat de parkeerdruk naar andere wijken overslaat? Wanneer het betaald parkeren wordt ingevoerd - ik weet niet wanneer, maar dat volgt denk ik de planning die ook in de omliggende wijken ligt - zullen wij als uitgangspunt nemen - dat geldt voor de hele Reitdiepzone en dat is ook één van de lessen zeg ik tegen de heer Sijbolts wat we van de Woldring hebben geleerd - dat we de bewoners uitsluiten van een parkeervergunning op straat. Er is een parkeeroplossing mogelijk in het gebouw zelf. Daar zijn ook voldoende parkeerplaatsen volgens de norm. Dus als mensen daar gaan wonen zullen zij - op het moment dat het betaald parkeren wordt - geen recht krijgen op een parkeervergunning op straat. Daar zijn aan de Friesestraatweg simpelweg niet de mogelijkheden voor. Dat is overigens een werkwijze die we ook al aan de Oosthamrikzone toepassen.

02:35:40

Voorzitter : De heer Sijbolts.

02:35:43

De heer Sijbolts: Ja dank u, Voorzitter. Maar lopen we dan niet het risico dat ze dan in de omliggende wijken gaan parkeren? En dat dat dan weer een reden is om betaald parkeren te gaan uitbreiden?

02:35:51

De heer van der Schaaf : In Paddepoel zal dat in ieder geval niet het geval zijn, omdat daar ook betaald parkeren wordt ingevoerd. Als we hebben over de doelgroep waar we het hier over hebben, dan denk ik dat die mensen niet bereid zijn om hun parkeerplek af te nemen in hun eigen gebouw en vervolgens een behoorlijk eind moeten gaan lopen als ze bijvoorbeeld in de Reitdiephaven of in Vinkhuizen hun auto zouden willen neerzetten. Dus wij verwachten dat niet. Dan had de heer Sijbolts nog een punt over de Reitdiepzone: het parkeren en de verkeersdruk. Op het moment dat daar meer huizen en autobezitters bijkomen, leidt dat tot

meer verkeersbeweging, wat ook één rijrichting ook de Reitdiephaven zal treffen. Op andere rijrichtingen overigens niet. We hebben uitgerekend - op basis van allerlei normen - dat het effect overzichtelijk is en op zich niet tot problematische situaties leidt in de Reitdiephaven. Wat wel zo is - die gesprekken voeren we ook met Reitdiep - is dat we proberen een betere aansluiting te maken op de rotonde, de weg richting [onhoorbaar]. De bewoners van de Reitdiepzone zelf, moeten nu een rare lus maken door de wijk. Daar proberen we oplossingen voor te vinden, ongeacht de studie op de effecten van de westelijke ring.

02:37:18

De heer van der Schaaf : Er was nog een vraag of we voldoende rekening met de westelijke ringweg hebben gehouden? Ja, met het plan van de westelijke ringweg hebben we steeds rekening gehouden met de plannen die hier voor de Reitdiep lagen. Deze plannen passen voor elk scenario waar de westelijke ringweg mee te maken heeft. Als het gaat om het OV-punt: OV is er op dit moment niet in de Reitdiepzone. Verkeerskundig is het ook ingewikkeld om in die zone een OV-verbinding toe te voegen. Dus men zal afhankelijk blijven zijn van OV-verbindingen via de westelijke ring en via de wijken Vinkhuizen, Paddepoel en alles daarnaast. Ik hoop dat ik alles zo een beetje heb.

02:38:00

Voorzitter : Ik hoop het ook. Ik zie in ieder geval de heer Sijbolts. Zij er nog mensen thuis die onbeantwoorde vragen hebben? De heer Van der Pol. De heer Koks ook nog. Dan begin ik bij de heer Sijbolts, namens de Stadspartij.

02:38:15

De heer Sijbolts: Ja Voorzitter, ik probeer nu mijn rechtersvoet in mijn nek te leggen. Ik hoorde de wethouder net zeggen: "Ja, ik probeer het", maar die inwoners hebben niet zoveel aan wat wij proberen. Die willen duidelijkheid, een toezegging en die zou ik ook graag willen. Want er zijn ook problemen in de Reitdiephaven. Die zijn bekend. Die zijn ook al vaker besproken. En ja, de wethouder kan ook wel proberen om die problemen die zij schetsen weg te nemen, maar dat wil nog niet zeggen dat er ook een oplossing komt. Ik zou graag willen dat de wethouder kan toezeggen dat die verder gaat dan alleen proberen.

02:38:48

Voorzitter : De wethouder.

02:38:49

De heer van der Schaaf : Er zijn twee aspecten. Wat ik toe kan zeggen is dat door - daar gaat dit specifieke plan over - deze ontwikkeling de problemen die er in Reitdiephaven, niet noemenswaardig toenemen. Collega Broeksma heeft namens het College ook al een brief gestuurd, en wij proberen op dit moment samen - ook met bewoners - te kijken naar een betere aansluiting op de rotonde waar de Reitdiep wordt aangesloten op de weg naar [onhoorbaar]. De toezegging dat wij dat gaan doen, ligt er op zich al. We hebben ook nog een overleg met de provincie om te kijken hoe dat technisch moet. Ik hoef daar geen nieuwe toezeggingen op te doen, omdat wij daar al eerder een brief over hebben gestuurd.

02:39:34

Voorzitter : Meneer Van der Pol, namens de VVD.

02:39:36

De heer van der Pol: Dank u wel. Ik had een vraag gesteld over de zienswijzen van de bewoners van de Avondsterlaan. De wethouder gaf aan dat er een zonnekaart is gemaakt om te kunnen inschatten hoe de zon staat en of het schaduw werpt op hun huizen bijvoorbeeld. Dat is op zich heel mooi, maar blijkbaar heeft dit de zorgen van deze bewoner niet helemaal weg kunnen nemen. Ik vraag me af: is er dan ook gekeken naar het aanpassen van het ontwerp om toch die effecten te verminderen? Dank u wel.

02:40:15

Voorzitter : De wethouder.

02:40:17

De heer van der Schaaf : Er is overal naar gekeken. Wat wij constateren is dat het effect van het gebouw qua zon zo minimaal was, dat een aanpassing de zaak niet noemenswaardig verbeterde. Dat kun je altijd nog doen, maar er is ook heel bewust gekozen voor de stedenbouwkundige opzet van dit gebouw: het hoofdaccent in de bocht van het Reitdiep. Daar zijn goede stedenbouwkundige argumenten voor geweest om het zo te doen. Mocht het zo zijn geweest dat er daardoor sprake was van een enorme schaduwwerking aan de overkant, was dat een goede reden geweest om daar opnieuw naar te kijken. Aangezien dat volgens onze zonnestudie niet het geval is en de gevolgen in de stedelijke concept meer dan acceptabel zijn, zagen wij geen reden om het stedenbouwkundig plan minder optimaal te maken.

02:41:12

Voorzitter : De heer Koks, namens de SP.

02:41:14

De heer Koks : De heer Dijk had ook nog gevraagd: waarom wordt er geen doelgroepenverordening op deze projecten losgelaten?

02:41:23

Voorzitter : De wethouder.

02:41:25

De heer van der Schaaf : Wij hebben geconstateerd dat dit plan qua doelgroep en prijsniveau, op zich wel klopt. Het zit deels in het middensegment en deels ook in het hogere segment. Maar het past als onderdeel van die hele Reitdiepzone en de ligging van die wijken, heel goed bij het programma wat wij daar wensen. Een doelgroepenverordening is een instrument wat wij willen inzetten op het moment dat wij te maken hebben met een projectontwikkelaar of een bouwer die zich op geen enkele wijze iets wil aantrekken van wat wij qua programmatie vragen.

02:41:58

Voorzitter : Ik constateer dat alle vragen dan zijn beantwoord. Dan is de vraag: hoe gaan we dit behandelen in de gemeenteraad? Of er moties of amendementen worden aangekondigd. Ik zie de heer Koks knikken: er komt een motie aan. Een motie die tussen haakjes al is aangekondigd? Oké. Dan nemen we dat mee en gaat hij op die manier naar de gemeenteraad. Dank u wel en een fijne avond verder.