

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 10 juni 2015
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.40 uur

Aanwezig: mevrouw S.A. Koebrugge (voorzitter, VVD) t.v.v. K.W. van Doesen-Dijkstra, de dames F. Woudstra (D66), M. van Duin (SP) *niet bij B2*, M.E. Woldhuis (Stadspartij), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), de heren B.N. Benjamins (D66), K.D.J. Castelein (D66) *tot B3*, J.P. Dijk (SP), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Laan (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), G.J. Kelder (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heer R. van der Schaaf (PvdA)

Insprekers: de dames Ansmink (op persoonlijke titel en namens de heren Maurits en Van der Pol), Hesselman (namens bewonersinitiatief Verzet tegen de flat), Struiving (namens Vereniging Huiseigenaren Bouwfondswoningen Paddepoel), Van Oosten (op persoonlijke titel), de heren Brontsema (namens bewonersvereniging Zilvermeer), Ten Boer (namens wijkraad Paddepoel)

Afwezig m.k.: mevrouw K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

Wethouder Van der Schaaf:

- Werkt hard aan de rapportage over wijkvernieuwing in Selwerd ter bespreking in september.
- Meldt dat het beroep tegen het bestemmingsplan woningsplitsing ongegrond is verklaard, waarmee het onherroepelijk is geworden. Dit is een goede basis voor verdere regulering.
- Kondigt een vertrouwelijke mededeling aan, te doen in het vertrouwelijke deel van de vergadering.

A.2. Vaststelling verslagen van 29 april en 20 mei 2015

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Besloot de zienswijzeprocedure voor het bestemmingsplan Noordoosthoek/Hoornse Meer na de zomervakantie te starten. De behandeling in de raad is dan in het vierde kwartaal.
- Meldt dat de tervisielegging van het uitwerkingsplan woongebied Reitdiep 3-4 iets later start. Dit is geen belemmering voor de bouw. Nadere informatie volgt in oktober.

A.5. Conformstukken

A.5.a. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 30 april 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.5.b. Vaststelling bestemmingsplan Station Europapark (raadsvoorstel 30 april 2015)

Wethouder Van der Schaaf:

- Besloot de eekhoornverbinding over de Helperzoom gezien de prominente plek uit de aanbesteding van het spoorcontract te halen om met de ecooloog en omwonenden tot een mooi ontwerp te komen. De middelen gaan ook over.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.5.c. Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO (raadsvoorstel 18 mei 2015)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen agenderingen, vragen of opmerkingen.

A.7. Rondvraag

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Leest in de krant dat jongerenhuisvesting bij de Woldringlocatie goed zou verlopen, terwijl er signalen zijn dat betrokkenheid van bewoners niet optimaal is. Hoe begeleidt de gemeente dit?

Wethouder Van der Schaaf:

- Zal de projectontwikkelaar aanspreken op goede communicatie met de hele buurt, wat een belangrijk uitgangspunt van de projectofferte is.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Woonvisie Wonen in Stad (raadsvoorstel 22 mei 2015)

Mw. Struiving (inspreker namens Vereniging Huiseigenaren Bouwfondswoningen Paddepoel):

- Vertegenwoordigt 160 leden op 200 bouwfondswoningen.
- Legt uit dat Paddepoel-Noord relatief veel studenten huisvest, aangezien Paddepoel-Zuid vernieuwd is en Selwerd op slot zit. De impact is enorm, overlast komt bij elk gesprek in de buurt ter sprake.
- Staat in principe positief tegenover de leefbaarheidstoets.
- Vraagt waar te lezen is of voor een pand een vergunning is verleend.
- Begrijpt dat de 15%-norm rigide was, maar hij was ook duidelijk.
- Mist het bevragen van burens bij de leefbaarheidstoets.
- Roept op het mogelijk te maken een onttrekkingsvergunning na twee tot drie jaar te toetsen en in te trekken bij veel overlast. Intrekken is nu bijna onmogelijk.

Mw. Hesselman (inspreker namens bewonersinitiatief Verzet tegen de flat):

- Protesteerde eerder met een grote diverse groep tegen omzeiling van de 15%-norm.
- Staat heel positief tegenover de Woonvisie, die handvatten biedt om problemen aan banden te leggen. Hopelijk levert het echt resultaat op in buurten.
- Begrijpt dat meer flexibiliteit nuttig kan zijn, maar benadrukt dat het onzekerheid voor bewoners met zich meebrengt en is blij dat de 15%-norm op een andere wijze terugkomt. Vastgoedbeleggers luisteren alleen naar harde woorden.
- Waarschuwt dat maatwerk in de vorm van een een-tweetje tussen ambtenaar en aanvrager niet altijd goed uitpakt. Een actieve meldplicht en het erbij betrekken van omwonenden zijn van groot belang.

Dhr. Ten Boer (inspreker namens wijkraad Paddepoel):

- Complimenteert met het veelbelovende en interessante stuk.
- Wijst op het doorstroomprobleem in Paddepoel. Veel bewoners van de nieuwbouw van de jaren zeventig zijn inmiddels oud en willen in de wijk blijven wonen. In de wijk zijn moderne appartementen nodig, zodat zij door kunnen stromen en gezinnen hun woningen kunnen betrekken.
- Legt uit dat huizenverkopers vaak snel willen verkopen en alleen uit solidariteit het aanbod van huisjesmelkers af willen slaan. Makelaars zien dat liever niet, dan verdienen zij minder.
- Stelt dat doorzonwoningen zich niet lenen voor jongerenhuisvesting. Het geeft enorme druk op de solidariteit in de kleine besloten woongemeenschappen in de wijk.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Constateert dat meer vergunningen nodig zijn, ook bij driekamerbewoning. De huidige situatie wordt gewoon bestendigd en er is een ontsappingsclausule ingebouwd.
- Vraagt zich af wie de leefbaarheid bepaalt.
- Raadt af de 15%-norm af te schaffen, het is het enige houvast voor buurten.
- Vindt bijna even erg dat de gemeente met omzeiling projectontwikkelaars tegemoetkomt voor studio's en appartementen.
- Verbaast zich erover dat ingesloten woningen ook onttrokken mogen worden. Er zou toch juist aan

de diversiteit gewerkt worden?

- Pleit opnieuw onttrekkingsvergunningen te koppelen aan de eigenaar, zodat verkoop tot een nieuw ijkpunt kan leiden. Nu zijn vergunningen voor eeuwig aan een pand gekoppeld.
- Roept op optoppingen en overlast van jongeren op straat aan te pakken.
- Mist aandacht voor grote huizen geschikt voor mantelzorg. Diversiteit moet beter.
- Is tegen horeca op het water, dat leidt tot veel geluidsoverlast.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Ziet het als een uitdaging studenten, kenniswerkers, gezinnen en zzp'ers passende woonruimte te bieden in de enige stad buiten de Randstad die sterk groeit.
- Wijst op de behoefte aan kwalitatief goede, zelfstandige woonruimte door emptynesters, zzp'ers, kenniswerkers en oudere studenten. Deze groep is belangrijk voor de stad. Hoe stimuleert de gemeente dat huisbazen zich ook op deze groep richten?
- Vindt het positief dat in 2030 65.000 jongeren in de stad wonen, het maakt de stad bruisend en economisch sterk. De voordelen stroken niet met de omgang met jongerenhuisvesting.
- Verbaast zich erover dat gesproken wordt van ontspanning in de kamermarkt, terwijl 58% een verhuisswens koestert. Het aanbod strookt niet met de vraag.
- Acht vrijemarktwerking de beste oplossing om kwaliteit in de particuliere markt te stimuleren.
- Wil studenten als gelijke burgers behandelen en hen niet discriminerend uitsluiten uit bepaalde wijken. Het draagt ook niet bij aan een evenwichtige samenleving en het voorkomen van overlast.
- Constateert dat Bouwjong achterloopt.
- Wijst erop dat studenten 64% meer betalen per vierkante meter. Beperkende maatregelen drijven de kamerprijzen op.
- Ziet het college de leefbaarheidstoets uit Utrecht overnemen, maar daar loopt de kwalitatieve nieuwbouw wel goed. Hier is te weinig nieuwbouw, kwaliteit en betaalbare prijzen en toch treedt het college strenger op.
- Leest dat strenger op wordt getreden tegen woonkwaliteit omdat de evenwichtige samenleving onder druk zou staan. Maar het doel is toch juist meer woonkwaliteit?
- Ziet als oplossing ook de toevoeging van meer kamers. Aanbieders zullen in een vrije markt aansluiten op de vraag naar aantrekkelijke woonruimte.
- Is blij dat buitenlandse beleggers erbij betrokken worden.

Mw. Kuik (CDA):

- Looft de heldere visie en steunt de uitgangspunten, die op sommige punten scherper moeten.
- Pleit voor meer actie om de balans en het woonklimaat in wijken te verbeteren.
- Ziet graag strenge handhaving van de 15%-norm als ondergrens en daarbuiten maatwerk. Uitzonderingen kunnen een domino-effect uitlokken.
- Vindt jongeren niet belangrijker dan andere doelgroepen en is blij dat de wachttijden zijn teruggelopen. De druk is eraf bij de kamerverhuurmarkt.
- Is benieuwd of de buurt ook iets te zeggen heeft bij de leefbaarheidstoets of alleen de stadsdeelcoördinator.
- Roept op duidelijk te kiezen niet verder door uitzonderingen gezinswoningen te onttrekken, dat maakt het juridisch makkelijker.
- Krijgt de indruk dat iedereen in de binnenstad moet wonen met ook investeringen voor ouderen, maar er zijn wel volop evenementen en vermaak waardoor studentenhuisvesting geschikter is. De vrije markt regelt vanzelf wie in de binnenstad wil wonen.
- Vraagt waarom de binnenstad expliciet een eigen hoofdstuk en visie krijgt.
- Mist concreet beleid voor behoud van gezinnen. Is dat speerpunt vervallen?
- Ziet een grote uitdaging op het gebied van ouderenhuisvesting nu ouderen langer thuis blijven wonen en de zorgvraag verandert.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de complimenten.
- Wil duidelijkheid over de 15%-norm, die geschrapt wordt maar wel meegewogen. Hoe zit het?
- Vraagt zich af op welk schaalniveau het college goede spreiding wil gaan beoordelen.
- Wil weten wat het verschil is met de op te richten ambtelijke commissie.

- Steunt het verkleinen van de ruimte voor huisjesmelkers, optoppers en uitbouwers.
- Informeert wat er gebeurt met de huidige driekamerbewoning. Is een vergunning nodig?
- Constateert in de Visstraat dat een zogenaamde schoonheidssalon, waarvoor de onttrekkingsvergunning niet geldt, gewoon door studenten wordt bewoond. Komt dit meer voor?
- Is blij dat de wachttijd voor kamers afneemt en steunt de inzet op kwaliteit, maar is het niet met Student en Stad eens om alles maar los te laten in de wijken. Het evenwicht verbetert dan niet.
- Denkt dat meer wijken dan Paddepoel kampen met een doorstroomprobleem voor ouderen.
- Telt maar drie keer het woord gezinnen. Vroeger leek daar meer aandacht voor.
- Steunt de lijn van het college in de binnenstad. De binnenstadbewoners zoeken ook evenwicht.
- Betwijfelt of de locatie voor stadsnomaden het beoogde kwaliteitsbeeld moet zijn en krijgt klachten, maar ziet ook dat huisvesting van kwetsbare personen belangrijk is.
- Vraagt hoe de gemeente omgaat met ligplaatsen. Dit moet juridisch geregeld worden.
- Neemt de vraag van de insprekers over of burens ook gevraagd worden bij de leefbaarheidstoets.

Dhr. Blom (VVD):

- Deelt de complimenten voor de degelijke visie.
- Ziet veel aandacht voor ouderen en jongeren, maar roept op de middengroep niet te vergeten. Zij besteden veel geld en maken voorzieningen mogelijk. Grondgebonden woningen zijn nodig.
- Vindt het goed dat emptynesters en ouderen genoemd worden voor de binnenstad.
- Zag de 15%-norm altijd als noodmaatregel: objectief, maar soms arbitrair zoals bij ingesloten onverkoopbare woningen. De omgevingstoets is helder.
- Pleit voor het consequent handhaven op overlast, wie het ook veroorzaakt.
- Verwacht dat lagere prijzen voor ligplaatsvergunningen leiden tot een kwaliteitsimpuls.
- Constateerde tijdens een rondvaart dat dit hard nodig is met hangende keukens en slaapkamers.
- Verzoekt belemmeringen voor CPO weg te nemen.
- Vindt dat de ontwikkeling van het Suiker Unieterrein sneller moet en is blij dat de PvdA om is.
- Is van mening dat de gemeente de zelf opgelegde norm van 15 jaar niet ontwikkelen ook kan afschaffen. Het gebied is te mooi om niets mee te doen en de rente loopt door.
- Pleit voor goede afspraken met stadsnomaden, vooral over vertrek. Wanneer individuen zich niet aan afspraken houden, zouden ze niet meer in aanmerking moeten komen voor locaties.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vond de 15%-norm rigide en frustrerend en is blij met de omgevingstoets die veel meer meeweegt.
- Steunt vergunningplicht voor driekamerbewoning. Hoe gaat het college dit invoeren?
- Is van mening dat alle doelgroepen in de unieke binnenstad moeten kunnen wonen. Het is goed actief te sturen om er verdringing door lucratieve kamerbewoning tegen te gaan.
- Deelt de analyse van Student en Stad niet. Het gaat goed met jongerenhuisvesting.
- Is blij met de afspraken met corporaties over mantelzorgwoningen. Iemand die bij een oom introk voor mantelzorg verloor woonhuurpunten. Is dat ook te voorkomen?
- Hecht aan voldoende voorraad van sociale huurwoningen. Harde afspraken zijn nodig. Gezinswoningen zouden niet verder moeten worden verkocht.
- Vindt het wel goed dat oude panden soms gesloopt worden. Verduurzaming leidt ook tot meer betaalbaarheid van woningen. De visie van de SP is te star.
- Ziet graag afspraken om de wachttijden voor een sociale huurwoning te verkorten.
- Sluit aan bij opmerkingen van de VVD over het Suikerunieterrein.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Stelt dat de woonwensen zo divers zijn als de smeltkroes van de stad. De gemeente sluit daar zoveel mogelijk bij aan met een flexibele houding, ook gezien de veranderende zorgvraag.
- Vindt dat nu grote stappen gemaakt moeten worden met Bouwjong om tegemoet te komen aan de vraag naar goede, betaalbare en duurzame woningen voor jongeren.
- Vindt het logisch de 15%-norm op te heffen, het is geen betrouwbare thermometer voor wijken.
- Verbaast zich erover dat de 15%-norm terugkeert in de omgevingstoets. Is de toets nu strenger of juist niet?
- Ziet wonen boven winkels ook als maatwerk. Het gaat erom te kijken waar jongerenhuisvesting wel goed kan.

- Is benieuwd of al voor 2017 inspanningen gedaan worden voor energieneutrale woningen. Later zal men terugkijken op de laatste woningen waar gas naartoe moest.
- Constateert dat bij renovatie van sociale huur energielabel B het uitgangspunt is. Een kleine extra inspanning maakt label A mogelijk.

Dhr. Castelein (D66):

- Is trots op de groeiende en dynamische stad met oog voor Airbnb en CPO.
- Is voor maatwerk, waarbij verschillen tussen wijken mogen ontstaan, voor hergebruik boven nieuwbouw, voor vraag boven doelgroep en voor doel boven middel.
- Steunt de koppeling tussen duurzaamheid en betaalbaarheid, tussen particuliere en corporatie-initiatieven en tussen aardbevingsschade en kansen voor verduurzaming.
- Is positief over de informatievoorziening om ouderen bewust te maken van hun verantwoordelijkheden. Vanzelfsprekende antwoorden zijn er niet meer.
- Is heel blij met het afschaffen van de 15%-norm en de kwalitatieve opgave voor nieuwbouw en bestaande voorraad, maar wanneer komt meer duidelijkheid over andere objectieve criteria?
- Steunt het investeringsfonds en wil het verbreden om investeringen zoveel mogelijk te faciliteren.
- Ziet graag minder regels en vergunningen. Hoe rijmt het college de regeldruk met maatwerk?
- Is benieuwd hoe het college de ambitie oppakt van een Groningse huisvestingsnorm voor internationale studenten.
- Vraagt hoe het college meer invulling geeft aan de manifestatie om ouderen meer in de binnenstad te laten wonen.
- Steunt de houding tegenover stadsnomaden en de ontwikkelingen van wonen op water.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij GroenLinks wat betreft ambities voor energieneutraliteit en groen.
- Verzoekt de wethouder in te gaan op de insprekers uit Paddepoel.
- Vindt dat burens op tijd bij plannen betrokken en actief ingelicht behoren te worden.
- Pleit ervoor eigenaren meer onder druk te zetten de bestaande voorraad op te knappen.
- Is voor strenge regulering van optoppingen en uitbreidingen in tuinen. Deze moeten uitzonderingen zijn.
- Stelt dat internationale studenten gasten zijn en goed moeten wonen. Een Engelstalige website zou goed zijn om hen te wijzen op rechten, plichten en gemiddelde prijzen. ESN kan helpen.
- Steunt een Groningse huisvestingsnorm voor internationale studenten.
- Kan zich vinden in de plannen voor stadsnomaden. Vaak betreft het creatieve mensen met ideële doelen die een positieve bijdrage leveren.
- Vraagt of de raad nog iets te zeggen heeft over de evaluatie in september van het gedogen van stadsnomaden bij de Suiker Unie.

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Ziet graag vaker zulke prettig leesbare heldere beleidsnota's.
- Rekent uit dat 900 woningen per jaar meer nodig zijn om de groei tot 2030 bij te benen.
- Wil specifieke aandacht voor de behoeften van ouderen, waarbij de omgeving en de woning gekoppeld zijn om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen.
- Vindt het in ieders belang dat jongeren goed en betaalbaar kunnen wonen met zoveel mogelijk draagvlak. Er zijn te veel klachten van zowel bewoners als studenten.
- Ziet veel studenten overgeleverd aan pandjesbazen, die meer oog hebben voor winst dan kwaliteit.
- Vraagt of het college bewoners in straten waar het uit de hand loopt, tegemoetkomt.
- Meldt dat de leefbaarheidstoets in Utrecht tot weinig weigeringen leidt. Of werkt deze preventief?
- Oppert net als Utrecht en Nijmegen een prijsgrens te hanteren, waaronder woningen niet aan de voorraad mogen worden onttrokken of alleen met financiële compensatie.
- Ziet de woonvisie als een stap vooruit. De vaart moet erin blijven.

Mw. Van Duin (SP):

- Is blij verrast met de voorstellen over kamerverhuur, zoals de vergunningplicht voor driekamerbewoning, het aanpakken van ombouw, flats in tuinen en optoppingen.
- Betreurt het afschaffen van de 15%-norm dat alles ongedaan maakt. Of blijft de norm toch gehandhaafd in de omgevingstoets?

- Vindt op basis van volkshuisvestingscriteria dat er geen kamerverhuur bij moet komen. Studenten willen betere huisvesting, niet meer kamers.
- Wil weten hoe omwonenden betrokken worden bij de omgevingstoets. Zij moeten direct betrokken worden bij grote plannen en kamerverhuur en beter geïnformeerd worden over vergunningen.
- Is voor het beboeten of in beheer nemen van verloederde, brandonveilige panden.
- Wil bij omgevingsvergunningen die tien jaar ongebruikt zijn, intrekking beoordelen.
- Vindt huisvesting van internationale studenten op veel plekken ver onder de maat en deed met D66 en Student en Stad voorstellen dit aan te pakken.
- Laakt de verhuurdersheffing, die corporaties de nek om dreigt te draaien.
- Is het ermee eens dat betaalbaarheid de grootste uitdaging is.
- Betreurt dat de woonvisie de trend van sloop en verkoop van sociale huurwoningen niet keert, waardoor de nettovoorraad ondanks bouw daalt. Ook stijgt de gemiddelde huurprijs.
- Wil dat de gemeente er alles aan doet om de voorraad uit te breiden.
- Stelt dat het slinken van de voorraad en het stijgen van prijzen huurders in hun bestaan bedreigt. Woningen zijn meer dan stapels stenen, mensen leiden er hun persoonlijke levens.
- Pleit voor het opvoeren van de druk richting minister Blok.

Wethouder Van der Schaaf:

- Dankt voor de complimenten en leidt ze door naar de opstellers.
- Vindt betaalbaarheid een van de grootste uitdagingen en wil huurprijzen binnen de perken houden door te zorgen voor een betaalbare duurzame voorraad, die ook goed is voor het milieu en onafhankelijkheid van fossiele brandstoffen in Groningen of Rusland.
- Begrijpt dat corporaties last hebben van veranderende marktomstandigheden en regeringsbeleid en soms moeten overgaan tot huurverhoging of verkoop. Dat laatste kan soms nuttig zijn.
- Spreekt corporaties erop aan investeringsmiddelen optimaal in te zetten voor de stad.
- Ziet liever geen verkoop van gezinswoningen, maar sloop en verkoop helpt ook te vernieuwen, te verduurzamen en betaalbaar te blijven.
- Maakte in het verleden met andere gemeenten de standpunten duidelijk in Den Haag. Het is ook zaak realistisch te zijn en het college vooral te beoordelen op wat het voor de stad kan doen.
- Beweegt het bouwbesluit langzaam de kant van energieneutrale woningen vanaf 2017 op, maar kan niet daarvoor allerlei dergelijke woningen garanderen. Meerstad is deels gasloos, in Reitdiep is veel aandacht voor verduurzaming en er is geothermie.
- Vindt het winst dat het merendeel van de raad de woonvisie lijkt te steunen, ook de lijn wat betreft jongerenhuisvesting.
- Neemt afstand van de suggestie dat het alleen slecht gaat met Bouwjong, de 2000 gerealiseerde woningen zijn een uitstekende prestatie. Op veel plekken worden betaalbare studio's gebouwd, ook door marktpartijen.
- Wil stevig doorgaan met het inzetten op betaalbare kwalitatief goede jongerenhuisvesting, ook voor internationale studenten.
- Wil bestemmingsplannen zo gebruiken bij jongerenhuisvesting dat overlast en disbalans in wijken de kop in worden gedrukt.
- Beoogt niet studenten uit te sluiten, maar kwaliteit toe te voegen en de vrije markt te corrigeren waar die niet voorziet in de vraag van bepaalde doelgroepen.
- Begrijpt dat vooral studenten graag in de binnenstad wonen, maar wil projecten lostrekken om te laten zien dat in en om de binnenstad wonen ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk kan zijn.
- Blijft inzetten op behoud van gezinnen met allerlei maatregelen, waaronder nieuwbouw in Reitdiep, Meerstad en eindelijk bij het Oosterhamriktracé.
- Neemt de opmerkingen over de kwalitatieve behoeften van ouderen die in hun wijk willen blijven wonen ter harte en probeert partijen te interesseren in dergelijke projecten.
- Bespreekt komende dinsdag in het college een brief met beleidsregels voor de omgevingstoets.
- Stelt dat de 15%-norm objectief was, maar wel op papier. De werkelijkheid viel vaak tegen.
- Weegt met de omgevingstoets verschillende aspecten mee.
- Beamt dat van de omgevingstoets een preventieve werking uitgaat. Bij de 15%-norm werden ook geen kansloze vergunningaanvragen gedaan en waren weigeringen weinig nodig.

- Stopt niet zonder meer met de 15%-norm, maar neemt het als beginpunt van maatwerk. In de praktijk zal het fungeren als bovengrens, maar maatwerk zal mogelijk zijn bijvoorbeeld wanneer een woning helemaal ingesloten is.
- Legt uit dat de ambtelijke toetsing intensiever en minder objectief is met meerdere expertises. Er zal ervaring en jurisprudentie opgebouwd moeten worden. Rechtszaken zijn in het begin denkbaar.
- Neemt deze gedurfde stap omdat de stad toe is aan maatwerk. Toetsing is zo objectief mogelijk.
- Bedankt de fracties voor de voorstellen voor internationalisering en kijkt er enthousiast naar.
- Ziet naast tijdelijke ontwikkeling allerlei andere kansen op het Suiker Unieterrein en wil af van de rigide houding.
- Gaat niet volgend jaar woningen bouwen, maar wel de mogelijkheden van wonen en bredere stadsontwikkeling onderzoeken.
- Proeft steun voor de aanpak met stadsnomaden en informeert de raad over de evaluatie.
- Kaart het verlies van woonpunten bij verhuizen naar een mantelzorgwoning aan in gesprekken met de corporaties over woonruimteverdeling.
- Stelt volgende week beleidsregels vast over uitzonderingsmogelijkheden bij wonen boven winkels.
- Ziet goede ontwikkelingen bij het omzetten van lege kantoren naar jongerenhuisvesting.
- Noemt het onvermijdelijk dat structurele leegstand van jongerenhuisvesting zoals in de Selwerdflat corporaties kan dwingen tot heroverweging middels een kwaliteitsverbetering of anderszijds.
- Vindt dat de omgeving altijd betrokken moet worden bij inpassing van plannen en spreekt ontwikkelaars hierop aan. De juridische mogelijkheden dit af te dwingen zijn zeer beperkt.
- Stelt dat stadsdeelcoördinatoren bij uitstek weten wat leeft in een buurt, maar komt erop terug hoe bewoners betrokken zouden kunnen worden bij de omgevingstoets. Letterlijk vragen wat ze vinden van een onttrekkingsvergunning zal lastig zijn, daar zit ook een juridische kant aan.
- Komt terug op studentenbewoning van praktijkruimten. Het klinkt als een handhavingsskwestie.
- Koos niet voor een prijsgrens waaronder onttrekking niet mogelijk is, omdat prijzen sterk fluctueren.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van CDA als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

B.2. Cortingborg-2 wensen en bedenkingen gemeenteraad (collegebrief 22 mei 2015)

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Mist aandacht voor aardbevingsbestendig bouwen.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is blij met de toevoeging van 240 woningen voor jongeren.
- Vindt het ontwerp uitdagend en een mooie toevoeging aan de skyline. Ook de inrichting en de opening naar de buurt spreken aan.
- Is voor een private corporatie en benieuwd of het nieuw is of dat er elders ervaringen zijn.
- Vraagt of gekeken is naar het risico van verkapte staatssteun. Wil het college deze constructie promoten naar andere locaties wanneer het juridisch kan?

Dhr. Dijk (SP):

- Is niet negatief over de enorme toren en de investering van 7,1 miljoen euro.
- Vraagt hoe het zit met parkeren.
- Hoort graag of afspraken mogelijk zijn dat De Huismeesters de komende tien jaar niet verkopen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij de PvdA en de SP.

Mw. Kuik (CDA):

- Lijkt het een goede investering, maar waarom wil de markt niet investeren?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt waarom de gemeente moet bijplussen, los van de wens van meer jongerenhuisvesting.
- Verifieert of de gemeente de eerste tien jaar geld weggeeft omdat het aflossingsvrij is.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Vindt het een mooi plan en sluit aan bij de gestelde vragen.
- Wil weten of goed genoeg gekeken is naar bestaande bouw. Is nieuwbouw echt nodig?

Dhr. Boter (VVD):

- Vindt het een prachtig plan dat de wijk completeert.

Dhr. Castelein (D66):

- Kan deze ontwikkeling van harte steunen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat in Assen een soortgelijk project is geweest. In de jaren twintig en dertig is een groot deel van de voorraad met gemeentelijke leningen gebouwd.
- Beamt dat leningen nooit risicooloos zijn, maar wijst erop dat kwalitatief goede jongerenhuisvesting goed verhuurbaar is en blijft. Het is een prominent gebouw op een goede plek.
- Legt uit dat er ruimte zit in de mogelijke executiewaarde. Concerncontrol acht extra weerstandsvermogen daarom niet nodig.
- Antwoordt dat er geen risico is of komt van staatssteun. Aflossingsvrij betekent niet rentevrij.
- Stelt dat de bouwende partij en Triodos Bank ook investeren. De beoogde huurprijzen en locatie zijn net niet interessant genoeg voor de markt. Vanwege het sociaal-maatschappelijk belang van goede jongerenhuisvesting doet de gemeente het.
- Kan een dergelijke constructie vaker toepassen, maar ziet ook een grens aan te verstreken gemeentelijke leningen en verwacht dat investeringen vanuit de markt aan gaan trekken.
- Antwoordt dat meerkosten voor aardbevingbestendig bouwen bij de NAM en Economische Zaken liggen en geen invloed hebben op de businesscase.
- Meldt dat alle ruimtelijke kaders voor parkeren zijn vastgelegd. Er is rekening gehouden met parkeerruimte in de buurt.
- Kan zo een lijst geven van herbestemming van kantoorgebouwen. Nieuwbouw is ook nodig.
- Stelt als voorwaarde bij de gemeentelijke lening dat bij verkoop afgelost moet worden.

B.3. Vaststelling bestemmingsplan Kardinge (raadsvoorstel 23 april 2015)

Dhr. Brontsema (inspreker namens bewonersvereniging Zilvermeer):

- Is verbaasd over de ambtshalve toevoeging in artikel 13, lid e van een wakeboardpark. Wie heeft dit na de bekendmaking in de Gezinsbode op 8 januari 2015 erbij geschreven? Is de vergunning van 17 december 2014 ingetrokken? Hoe ging het met bezwaartermijnen als de vergunning wijzigt per 1 april 2014?
- Wil weten of het niet bekend was dat de vlonder met bebouwing vergunningplichtig was of dat er wat anders achter steekt.
- Won juridisch advies in en raadt aan de juistheid van de vestiging van een wakeboardpark in de Kardingepas nader te beoordelen en dit onderdeel als niet toegelaten te beschouwen.

Mw. Ansmink (inspreker op persoonlijke titel en namens de heren Maurits en Van der Pol):

- Woont 5 km ten oosten van Kardinge en pleit voor aanpassing van het plan om dance-evenementen in de openlucht niet meer mogelijk te maken. Er is geen draagvlak bij omwonenden.
- Roept op wanneer ze wel toegestaan worden een maximum van vier uur in te stellen en minstens drie maanden tussen twee evenementen te eisen.
- Vindt dat alle evenementen zichtbaar moeten zijn in de evenementenkalender, ook op binnenlocaties zoals het overlastgevende Kings of Core van 4 april.
- Pleit voor verwijdering van paragraaf 3.4c met de vage bepaling zoveel mogelijk rek te houden in geplande activiteiten in Kardinge zelf.
- Is voor het toestaan van de maximale geluidsbelasting alleen tijdens het laatste kwartier.
- Stelt voor handhavers ter plekke aanpassingen van normen te laten doen afhankelijk van klachten en weersomstandigheden die overlast kunnen verergeren.
- Pleit voor een compleet jaaroverzicht en de mogelijkheid van schadevergoeding.
- Roept op de tijd te nemen de wijzigingen door te voeren voor het vaststellen van het locatieprofiel.

Dhr. Ubbens (CDA):

- Vraagt zich af of de gedragsverandering van de overheid in de praktijk werkt om meer naar burgers te luisteren. Worden omwonenden altijd bij planvorming betrokken? Hoe gaat de gemeente om met hun verwachtingen, ook als die teleurgesteld worden?
- Hekelt dat de vergunning voor het wakeboardpark een dag na de informatieavond van 16 december 2014 is verleend. Waarom zijn de bezwaren niet meegewogen? Wat vinden andere fracties hiervan?

- Vraagt wat er gebeurt wanneer het bezwaar gegrond wordt verklaard. Is het niet beter het bestemmingsplan over de zomer heen te tillen en alsnog met bewoners in gesprek te gaan?

Mw. Woldhuis (Stadspartij):

- Constaneert dat bewoners zich zijdelings betrokken voelen en vinden dat er een groot gebrek is geweest aan voorlichting en publiciteit. Het wakeboardcentrum tast hun woongenot aan.
- Ziet graag nauwe betrokkenheid van burgers bij dergelijke plannen, niet in de vorm van mededelingen maar echt kijken of er draagvlak is.
- Vraagt of de crossbaan moet verdwijnen voor het sporthotel.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit grotendeels aan bij het CDA.
- Begrijpt niet dat 22 bewoners naar de inspraakbijeenkomst komen en niet doorhebben dat er een wakeboardpark komt, terwijl er al duikers liggen. Het lijkt dat de gemeente bewoners er te laat bij betreft.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Stelt vraagtekens bij de tijdigheid van de agendering, maar deelt het belang bewoners erbij te betrekken.
- Ziet geen aanleiding te generaliseren door te concluderen dat het telkens misgaat.

Dhr. Benjamins (D66):

- Schrok van het aantal reacties op het bestemmingsplan: 27 protesten op ongeveer 80 woningen.
- Kan zich voorstellen dat het plan voor een wakeboardpark weggezakt is. De mogelijkheid is er al lang.

Dhr. Boter (VVD):

- Stelt dat een wakeboardbaan planologisch al mogelijk was in een oud bestemmingsplan en vindt het passen in het sportgebied, los van de overlast die je kunt ervaren als omwonende.
- Vindt evenementen ook horen bij het wonen in de stad. Ze worden deels mogelijk gemaakt los van het bestemmingsplan en staan open voor bezwaar of inspraak.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit aan bij de gestelde vragen.
- Verbaast zich over de gang van zaken, is voor goed overleg en vindt dit niet kunnen.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt missers bij inspraak en een mailingbestand niet de schoonheidsprijs verdienen, maar is tevreden met de reactie van het college.
- Heeft begrip voor de insprekers, maar wijst erop dat evenementen in het recent besproken evenementenbeleid worden geregeld.
- Is content dat het college de zienswijze van het Groninger Landschap volgt en de Hunzezone betreft bij de inrichting.

Dhr. Kelder (Partij voor de Dieren):

- Kan parkeren in halfverharding niet rijmen met de bestemming groen. Kan de wethouder verzekeren dat geen groen wordt aangetast?
- Kan zich aansluiten bij de frustraties over het wakeboardpark. Motorgeluid van 40 dB aan de gevel tot 23.00 uur 's nachts is niet prettig wanneer je gekozen hebt voor rustig wonen aan het water.
- Is voor lawaaiige evenementen indoors. Juist aan het water reikt geluid ver.

Wethouder Van der Schaaf:

- Heeft de intentie groen onaangetast te laten, maar wijst op het verschil tussen bestemmingsplannen en uitvoering.
- Vertaalt in het bestemmingsplan ruimtelijk wat al uitgebreid is besproken in het evenementenbeleid. Het betreft niet nieuwe keuzes.
- Sluit de ogen niet voor overlast van omwonenden en zoekt naar evenwicht.
- Heeft een breed zoekgebied voor het sporthotel en zal een oplossing zoeken wanneer er spanning mocht ontstaan met de crossbaan. Het is niet gezegd dat de crossbaan moet verdwijnen.
- Vindt dat partijen te snel concluderen dat onvrede betekent dat het proces niet goed is gegaan.
- Constaneert dat veel omwonenden niet blij zijn met het wakeboardpark, maar weegt het af in een breder kader. Het park past prima in zowel het bestemmingsplan als de visie Kardinges en veel

mensen vinden het juist wel een goed idee.

- Keek goed naar de geluidsbelasting. De positionering tast niet te veel andere zaken aan.
- Heeft de indruk dat alles goed is afgewogen en dat de omgevingsvergunning correct is verleend. Mocht het anders zijn, dan zal dat blijken in de lopende bezwaarprocedure.
- Betreurt dat mensen zich niet goed gehoord voelen, maar heeft het idee er alles aan gedaan te hebben.
- Maakte de afwegingen aan de hand van de genoemde kaders. De protesten van de omwonenden zijn meegewogen, maar leiden niet tot een andere afweging. Het college acht dit een goede plek voor een goed plan.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van het CDA als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 25 juni 2015.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.40 uur.