

Raadsvoorstel



Onderwerp **Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone**

Registratienr. 6172621 Steller/telnr. T. Zaal / 8286 Bijlagen 2

Classificatie

	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	RvdS	Raadscommissie R&W
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input checked="" type="checkbox"/> april Jaar 2017 LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone vast te stellen;
- II. kennis te nemen van de inspraakrapportage.

Samenvatting

Dit raadsvoorstel gaat over de *Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone*. Op 29 juni 2016 heeft uw raad met een motie hierom gevraagd. Per brief van 12 juli 2016 hebben wij geschreven welke onderwerpen wij bij de uitvoering van de motie betrekken: *In de 'update ontwikkelingsvisie' beschrijven wij welk beleid ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van de Reitdiepzone. We laten de verschillende beleidsdocumenten de revue passeren en geven aan hoe uw raad en anderen daarbij zijn betrokken. Tevens geven we een 'update' van de randvoorwaarden die wij hanteren bij ontwikkelinitiatieven in de zone.*

De 'Update' heeft vanaf 22 november 2016 tot 7 februari 2017 ter visie gelegen. In de bijgevoegde inspraakrapportage zijn de inspraakbijdragen opgenomen met de reactie van ons college daarop. In de paragraaf 'Maatschappelijk draagvlak en participatie' beschrijven wij tot welke aanpassingen de inspraak heeft geleid. Deze zijn in de 'Update' verwerkt. De 'Update' biedt het kader voor de plannen in de Reitdiepzone. Dit kader bevat het door uw raad vastgestelde (volkshuisvestings)beleid; de ruimtelijke randvoorwaarden en onze ontwikkelstrategie.

Wij hebben de Reitdiepzone de komende jaren hard nodig om in de vraag naar (stedelijk) wonen te voorzien. Dit kan gaan om grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting maar ook om sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bv 2/3 kamer appartementen), koopwoningen en (grondgebonden) sociale huurwoningen.

B&W-besluit d.d.: 14 maart 2017

Afgehandeld en naar archief Paraaf Datum

Aanleiding en doel

De aanleiding voor dit raadsvoorstel is uw *'Motie vervolg ontwikkelingen Friesestraatweg'* die uw raad op 29 juni 2016 heeft aangenomen. In deze motie verzoekt u ons college om een 'Update van de ontwikkelvisie Reitdiepzone'. In een brief van 12 juli 2016 hebben we u geschreven op welke wijze wij uitvoering geven aan uw motie. In een brief van 24 november 2016 hebben wij u nader geïnformeerd over onder andere de planning. Als bijlage bij de brief is de *Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone* gevoegd. Het doel van de 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' is het bieden van een kader voor de plannen die in de Reitdiepzone worden ontwikkeld.

Kader

Volkshuisvesting

Voor Groningen is de verwachting dat de komende jaren de vraag naar woningen sterk toe zal nemen. Wij hebben de Reitdiepzone hard nodig om in deze vraag te kunnen voorzien.

Dit kan gaan om grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting maar ook om sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bv 2/3 kamer appartementen), koopwoningen en (grondgebonden) sociale huurwoningen. Bij meerdere gelegenheden heeft uw raad hierover beleid vastgesteld.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' is gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone.

In de notitie 'Bouwjong' is een aantal modellen op hun (financiële) haalbaarheid onderzocht. De conclusie was dat grootschalige jongerenhuisvesting in de Reitdiepzone haalbaar is.

In de woonvisie 'Wonen in Stad' van mei 2015 is aangegeven dat wij goede huisvesting willen bieden aan alle mensen die in de stad wonen of willen wonen. Bij de paragraaf 'Campus Groningen' zijn onder andere de locaties ACM, Gembeton, Woldring en Strukton genoemd.

Op 29 juni 2016 heeft u het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring) vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn onder andere onze visie op de Reitdiepzone en de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen die voor deze locatie - en voor de overige locaties in de Reitdiepzone - gelden. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Stedenbouw

De Reitdiepzone is opgevat als een 'kralensnoer' waarbij iedere kraal (locatie) op een eigen wijze kan worden ontwikkeld. Belangrijke randvoorwaarden zijn:

- De zone langs het Reitdiep wordt 'openbaar'. Net als aan de andere kant komt er een fiets- voetpad.
- De zone heeft nu nog de bestemming handel en industrie. Er worden nieuwe bestemmingplannen gemaakt om 'wonen' mogelijk te maken.
- Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost.
- De verschillende plannen worden op elkaar afgestemd: oriëntatie, bezonning en ontsluiting.
- Op drie knooppunten wordt de mogelijkheid gegeven 'de hoogte in te gaan' (ca. 70 m.): Knooppunt bij Noordelijke Ringweg; bij Spoorlijn naar 'Winsum' en bij de Pleiadenlaan.

Ontwikkelstrategie

Initiatieven voor de Reitdiepzone moeten voldoen aan het kader zoals in de 'Update' is beschreven. Op basis van dit kader dient een ontwikkelaar voor de betreffende locatie een bestemmingsplan te maken. Het instrument 'bestemmingsplan' geeft ons college en de raad maximaal sturingsmogelijkheid. Het bestemmingsplan geeft betrokkenen in de wet vastgelegde mogelijkheden op het plan te reageren. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt door B&W ter visie gelegd. Hierop kunnen betrokkenen hun zienswijze geven. Inspreken is ook nog mogelijk via raadscommissie en raad.

Met de ontwikkelaars is in een overeenkomst vastgelegd dat voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure omwonenden en andere geïnteresseerden bij de planvorming worden betrokken. We willen hier de aanpak zoals we die momenteel in het kader van Next City en de Omgevingswet ontwikkelen gaan toepassen.

Van bewonerszijde is gepleit voor een 'overall bestemmingsplan' voor de hele zone. Een overall-plan vinden wij voor deze situatie echter niet werkbaar en niet gewenst omdat daar alleen in globale zin hoogtes, aantallen, categorieën en functies worden vastgelegd om gewenste ontwikkelingen te faciliteren (toelatingsplanologie). Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet. Omdat een bestemmingsplan 'direct bouwrecht' geeft, hebben wij en u geen mogelijkheid meer om daar waar nodig bij te sturen.

Westelijke Ringweg

De aanpak van de Westelijke Ringweg komt na de aanpak Ring-Zuid (na 2022). Provincie en gemeente onderzoeken momenteel een aantal scenario's. Bij de invulling van de Reitdiepzone wordt hiermee rekening gehouden.

Financieel haalbaar

Door de jaren heen zijn veel plannen voor verschillende locaties gepresenteerd; geen van die plannen heeft de eindstreep gehaald. Dit had onder andere met de crisis van de voorbije jaren te maken. Wij kunnen het grote aantal woningen dat nodig is om te voorzien in de vraag, alleen realiseren als de markt wil investeren. Wij zijn verheugd dat een aantal ontwikkelaars 'op risico' plannen maakt. Wij zijn ons er van bewust dat alleen financieel haalbare plannen tot realisatie kunnen komen. Voor sommige locaties betekent dat 'grootschalige woningbouw'. De locaties waar deze grootschalige woningbouw kan worden gerealiseerd zijn in de 'Update' aangegeven.

Argumenten en afwegingen

De belangrijkste overweging om in de Reitdiepzone woningbouw te realiseren is de huidige en toekomstige vraag naar woonruimte.

Voor de stad Groningen verwachten wij de komende jaren een sterke toename van de woningvraag. Daaronder valt ook de vraag naar grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting. Nieuwbouw voor deze categorie is nodig om een (kwalitatief) aantrekkelijk alternatief te bieden voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector, mede om de druk op een aantal wijken te verminderen.

Maar zoals gezegd is de zone niet alleen voor studenten/jongerenhuisvesting bedoeld. In de plannen voor de ACM locatie, de Briveclocatie en de Locatie Friesestraatweg 137a is geen studentenhuisvesting opgenomen. Hier bestaat het aanbod uit: starterswoningen, vrije sector huur, sociale huur en (dure) koop (in bijlage 2 van de 'Update' is hiervan een overzicht).

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Participatie over de invulling van de Reitdiepzone kent al een geschiedenis. In het raadsvoorstel 'BOUWJONG' van 14 januari 2011 is een uitgebreid participatietraject met de inwoners en wijkorganisaties beschreven. Een van de conclusies was dat er veel draagvlak bestaat voor het toevoegen van nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting.

Bij voorliggend raadsvoorstel is de Inspraakrapportage over de Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone gevoegd. Hierin wordt door ons gereageerd op inspraakbijdragen die bij verschillende gelegenheden zijn verwoord:

- De 'Update' heeft vanaf 22 november 2016 tot 7 februari 2017 ter visie gelegen. Alle schriftelijke bijdragen zijn in de inspraakrapportage opgenomen.
- Over de 'Update' heeft ons college op 16 december 2016 met een bewonersvertegenwoordiging van Marquant, Voermanstraat en Perseusstraat overlegd. Op ambtelijk niveau is op 20 december 2016 met wijkorganisaties van Paddepoel, Schildersbuurt en Oranjebuurt overlegd. Van beide bijeenkomsten is het verslag bijgevoegd.
- Op 24 januari 2017 heeft een openbare bijeenkomst over de Update plaatsgevonden. Op 27 januari is hier een vervolg aangegeven door middel van groepsgesprekken. Ook hiervan zijn de verslagen bijgevoegd.
- Voor de locatie Friesestraatweg 145 (Woldring) heeft inspraak plaatsgevonden over de ontwerpplannen van de ontwikkelaar en bij de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden.
- Over de plannen voor de Briveclocatie en de ACM locatie zijn bijeenkomsten georganiseerd. Voor deze locaties worden momenteel ontwerp-bestemmingsplannen voorbereid. De reacties bij de verschillende bijeenkomsten zijn bij onze beantwoording in de inspraakrapportage meegenomen.

Na bestudering van alle inspraakbijdragen constateren wij:

1. Dat over een aantal belangrijke onderwerpen geen principiële verschil van opvatting bestaat tussen ons en de insprekers. Hier en daar worden wel wensen en zorgen geuit. Hieronder gaan wij op deze punten in en geven aan hoe de 'Update' daar op is aangepast.
2. Dat er op een aantal onderwerpen tussen ons en bewoners van 'Marqant, Voermanstraat en Perseusstraat' wel 'principieel' verschil van opvatting is. Hieronder gaan we ook daar nader op in.

Ad 1. ZORG VOOR EEN DIVERSITEIT VAN BEVOLKINGSGROEPEN IN DE ZONE

In de 'Update' schrijven wij: *In ons voorlopig programma voor de zone wordt nu uitgegaan van ca. 70% jongerenhuisvesting.* We kunnen constateren dat de ontwikkelingen op de woningmarkt snel gaan. Momenteel geldt dat alleen bij de Woldringlocatie voor jongeren/studenten gebouwd gaat worden. Bij drie andere locaties waarvoor plannen in de maak zijn - de ACM-locatie, Friesestraatweg 137A en de Brivec-locatie - wordt voor andere categorieën ontwikkeld: sociale en vrije sectorhuur en koopwoningen; zowel grondgebonden als gestapeld. Het aanbod is geschikt voor starters op de woningmarkt, ouderen en gezinnen met kinderen. Bij de locatie Friesestraatweg 137A wordt alleen dure koop ontwikkeld. De Update is hierop bijgesteld. Wij gaan niet langer uit van 70% studenten/jongeren huisvesting. Daarvoor is een gevarieerd woningaanbod in de plaats.

ZORG VOOR SOCIALE VEILIGHEID EN VOOR VOORZIENINGEN EN HORECA.

Naar voren is gekomen dat wij in de 'Update' hier onvoldoende aandacht aan besteed. Ook wij vinden een aantrekkelijk woongebied van belang, onder andere vanwege de 'sociale veiligheid'. Deze wordt bevorderd door levendigheid op het maaiveldniveau. In een bestemmingsplan kunnen hiervoor voorwaarden worden geschapen. In het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie is bijvoorbeeld 350 m² opgenomen voor horeca, zakelijke dienstverlening en detailhandel. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Er is een ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 500 m². Bij het ontwerp voor de Briveclocatie wordt de sociale veiligheid gewaarborgd doordat op de begane grond wordt gewoond. In de 'Update' is het belang opgenomen dat wij hechten aan een sociaal veilige woonomgeving.

MEER AANDACHT VOOR DE (GROENE) INVULLING VAN HET OPENBAAR GEBIED

In de 'Update' is op de overzichtskaart aangegeven waar sprake is van doorzichten, waar toekomstige hoogteaccenten mogelijk zijn en waar het toekomstig fietspad is geprojecteerd. In de tekst is opgeschreven waar het fietspad aan moet voldoen. Dit is niet uitgebreid verwoord en verbeeld omdat de inrichting van de gehele zone nog jaren kan duren. Wij zijn daarbij afhankelijk van de eigenaren van de locaties (de gemeente is eigenaar van slechts één locatie: de Gembetonlocatie).

Door de vragen/inbreng van aanwezigen op 27 februari hebben wij geconcludeerd dat meer duidelijkheid toch gewenst is. Wij zijn voornemens om in overleg met betrokkenen een 'toekomstperspectief' te maken waarin aandacht wordt gegeven aan de fietsroute langs het Reitdiep, de invulling van het openbaar gebied, de gebieden tussen de locaties, het groen en de ecologie.

Wij zijn ons ervan bewust dat dit perspectief niet nu al in zijn geheel kan worden gerealiseerd omdat - zoals gezegd - wij afhankelijk zijn van de verschillende eigenaren in het gebied; hun medewerking is vereist.

Toch zijn wij van oordeel dat het zinvol is om de invulling van het maaiveld van de zone nader uit te werken. Een uitgewerkter kader biedt meer garantie voor een gewenste toekomstige invulling. Ons voorstel daartoe is in de 'Update' opgenomen.

DOE AAN INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING: REITDIEPZONE, WESTELIJKE RINGWEG E.O.

Een integrale benadering van het gebied stellen wij - en de Provincie Groningen - voorop.

Het probleem van de verkeersdruk - van zowel het auto als het fietsverkeer - kan alleen in samenhang met de toekomstige 'ombouw' van de Westelijke Ringweg worden aangepakt. Dat geldt niet alleen voor het verkeer. Het betreffen ook de (toekomstige) verbindingen tussen Paddepoel en Vinkhuizen, de onveilige fietstunnels, ecologische en recreatieve zones, sociale veiligheid, functies, bestemmingen e.a.

Reeds nu al vindt afstemming plaats tussen de projectgroep 'Reitdiepzone' en de projectgroep Westelijke Ringweg. De projectgroep Westelijke Ringweg maakt scenario's voor het totale gebied. Hierover vindt een uitgebreid participatietraject plaats. De 'Update' is hierop bijgesteld; de integrale aanpak is duidelijker verwoord.

AANDACHT VOOR SCHADUWWERKING, WINDHINDER, GELUIDSOVERLAST EN VEILIGHEID

Bij het maken van een bestemmingsplan is het verplicht onderzoek te verrichten naar onder andere windhinder, geluid, bezonning en (externe) veiligheid. De resultaten dienen te worden beschreven. En er dient te worden aangegeven wat het effect is op de omgeving. Voor het geluid en veiligheid gelden wettelijke normen.

Door windhinderonderzoek en bezonningsdiagrammen wordt inzicht gegeven in het effect op de omgeving. Indien er sprake is van onaanvaardbare overlast zullen gemeente en provincie goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. In de 'Update' was hierover niets opgenomen. Inmiddels hebben wij de 'Update' hierop aangepast.

Ad 2. GEEN HOOGBOUW EN GROOTSCHALIGE JONGERENHUISVESTING BIJ WOLDRING EN ACM

Uit de inspraakrapportage blijkt dat bewoners van de Marqantflat, Voermanstraat en Perseusstraat, tegen de plannen zijn voor de Woldringlocatie en de ACM-locatie. Hoofdbezwaren zijn de hoogte van de bebouwing en de hoeveelheid studenten/jongeren die 'tegenover' hen komt te wonen; overlast en verlies van uitzicht worden gevreesd. Zij vinden dat te weinig met hun belangen rekening is gehouden. Hierover het volgende:

In 2013 hebben Lefier en Woldring een eerste plan gepresenteerd. Dit bestond uit woontorens met een hoogteaccent van ca. 100 m. waarin ca. 700 studenten/jongereenheden waren opgenomen. Dit plan stuitte - vanwege de hoogte en de massaliteit - op veel bezwaren bij omwonenden en gemeente.

Een tweede plan voorzag in twee woontorens van ca. 75 m hoog met ca. 500 jongereenheden. Dit plan stuitte op dezelfde bezwaren als het eerste.

Daarop is Woldring gestart met een nieuw ontwerp, waar met omwonenden en gemeente overleg over heeft plaatsgevonden. In dit ontwerp is veel gedaan om rekening te houden met de omwonenden. De hoogte is teruggebracht naar ca. 45 m (net zo hoog als Marqant); dit punt bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De zijde aan het Reitdiep is aanzienlijk lager. Tussen dit laagste gedeelte en 'Marqant' is een afstand van ca. 115 meter, voor Perseusstraat geldt ca. 100 meter. Er is minimaal sprake van schaduwoverlast, parkeren wordt op eigen terrein opgelost en een huismeester zorgt voor toezicht in het gebouw. De windhinder neemt af. U heeft het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie in 2016 vastgesteld. Inmiddels is het plan onherroepelijk geworden.

Bewoners van de Marqantflat, Voermanstraat en Perseusstraat zijn ook tegen de huidige plannen voor de ACM-locatie. Hier gaat het om de hoogte en de omvang van het complex. Het betreft hier overigens geen huisvesting voor studenten maar een mix van starterswoningen, sociale huur, vrije sectorhuur en koop.

Het hoogteaccent van ca. 70 m. is het verst verwijderd van de bebouwing aan de overzijde van het Reitdiep. De afstand tussen dit hoogteaccent en Marqant is > 130 meter. Er is minimaal sprake van schaduwoverlast.

Wij verschillen van opvatting met de bewoners. De (hoogte van) de bebouwing past in onze stedenbouwkundige visie. In de inspraakrapportage en de 'Update' is deze beschreven. Kortgezegd: De ACM locatie is een van de 'knopen' waar op stedelijk niveau een hoogteaccent van ca. 70 meter mogelijk is. Wij vinden de Reitdiepzone bij uitstek een gebied waar (ook) grootschalige ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het gebied heeft een grote maat, de hoogste bebouwing staat op aanzienlijke afstand van de bebouwing aan de overkant van het Reitdiep, het Reitdiep zelf vormt een fysieke barriere (geen wederzijdse parkeeroverlast te verwachten) en er is nauwelijks sprake van schaduwoverlast. De windhinder neemt als gevolg van de bebouwing op de Woldring- en ACM-locatie zelfs af.

Wij erkennen dat niet alle belangen in dezelfde mate kunnen worden gediend. Naast het belang van de direct omwonenden speelt ook het belang van toekomstige bewoners. Daarvoor zijn locaties nodig zoals de Reitdiepzone. Uw raad heeft daarvoor nog recent - in de woonvisie 'Wonen in Stad' van mei 2015 en in het bestemmingsplan *Friesestraatweg145* van 29 juni 2016 - beleid vastgesteld.

Het is bewust rijks- en gemeentelijk beleid bestaand stedelijk gebied te intensiveren, onder andere om de natuurwaarden van het ommeland zo veel mogelijk te behouden. Het concept van de 'compacte stad' draagt bij aan een duurzame stad: het bijeenhouden van veel functies en mensen op een relatief klein oppervlak beperkt de (groei van de) mobiliteit. Nergens in Nederland is bij vergelijkbare steden de scheiding tussen stad en ommeland nog zo aanwezig als in Groningen. Dat willen we graag zo houden. Onze plannen voor de Reitdiepzone dragen daaraan bij.

Financiële consequenties

Op 21 december 2016 heeft u het grondexploitatiecomplex Reitdiepzone, inclusief de grondexploitatiebegroting vastgesteld. Het beschikbare krediet van € 645.741,- is toen verhoogd met € 414.259,-, zodat een totaalkrediet van € 1.060.000,- beschikbaar is gekomen voor de jaarschijven t/m 2018.

Vooralsnog is er geen aanleiding deze begroting te herzien.

Overige consequenties

Niet van toepassing.

Vervolg

In onze brief van 12 juli 2016 aan uw raad hebben wij informatie gegeven over de plannen die nog in ontwikkeling zijn. Voor de ACM-locatie en de Brivec-locatie zijn bestemmingsplannen in voorbereiding. Wij hebben u geschreven dat deze bestemmingsplannen pas aan u worden voorgelegd, nadat uw raad besloten heeft over de *Update Ontwikkelstrategie Rietdiepzone*.

Lange Termijn Agenda

Op de LTA staat dit onderwerp geagendeerd voor de raadscommissie van 5 april; de raad is op 19 april.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone

Vooraf

Op 29 juni 2016 heeft uw raad de *'Motie vervolg ontwikkelingen Friesestraatweg'* aangenomen. In deze motie verzoekt u ons college om een 'update van de ontwikkelvisie Reitdiepzone'.

Voorliggend stuk is getiteld 'Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone' in plaats van ontwikkelvisie omdat deze titel meer past bij ons idee 'hoe de zone te ontwikkelen'. In het hoofdstuk 'Ontwikkelplanologie' motiveren wij dit nader.

De 'Update' heeft ter visie gelegen en is in overleggen besproken. De voorliggende versie is aangepast op basis van de inspraakbijdragen. In het bijbehorende raadsvoorstel zijn de aanpassingen onder het kopje *Maatschappelijk draagvlak en participatie* overzichtelijk weergegeven.

Algemeen

Voor Groningen is de verwachting dat de komende jaren de vraag naar woningen sterk toe zal nemen. Ons voorstel voor de invulling van de Reitdiepzone correspondeert met rijks- en gemeentelijk beleid, bestaand stedelijk gebied te intensiveren, onder andere om de natuurwaarden van het ommeland zo veel mogelijk te behouden. Het concept van de 'compacte stad' draagt bij aan een duurzame stad: het bijhouden van veel functies en mensen op een relatief klein oppervlak beperkt de (groei van de) mobiliteit. Nergens in Nederland is bij vergelijkbare steden de scheiding tussen stad en ommeland nog zo aanwezig als in Groningen. Dat willen we graag zo houden. Onze plannen voor de Reitdiepzone dragen daaraan bij.

In het vervolg van dit stuk komen aan de orde:

- Huisvestingsbeleid
- Ruimtelijke analyse en randvoorwaarden
- Leefbaarheid, openbare ruimte
- Ontwikkelplanologie
- Integrale planontwikkeling
- Bijlage 1 Overzichtskaart gebied
- Bijlage 2 Overzicht onderhanden projecten

Het huisvestingsbeleid

In de Reitdiepzone vindt al decennialang een transformatie plaats. De oorspronkelijke functie voor de zone – handel en industrie – is grotendeels verleden tijd.

Vanwege de ligging – dicht bij het centrum én bij het ommeland - is deze zone zeer geschikt voor woningbouw. Voor Groningen is de verwachting dat de komende jaren de vraag naar woningen sterk toe zal nemen.

De Reitdiepzone is een van de zones waar de stedelijke opgave voor (grootschalige en) hoogwaardige huisvesting kan worden gerealiseerd. Onze doelstelling bij de zone is te voorzien in een gevarieerd woningaanbod dat afgestemd is op de huidige en de toekomstige vraag. De plannen die aan ons zijn voorgelegd voldoen daaraan.

Bij de ACM-locatie, Friesestraatweg 137A en de Brivec-locatie wordt voor starters op de woningmarkt, ouderen en gezinnen met kinderen in verschillende categorieën ontwikkeld: sociale huur, vrije sectorhuur en koopwoningen; zowel grondgebonden als gestapeld.

De Woldringlocatie richt zich op jongeren/studentenhuisvesting.

Jongeren/studentenhuisvesting is een stedelijke opgave, waarvoor op het niveau van de stad beleid is geformuleerd. Korthedshalve verwijzen we naar: de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen', notitie 'Bouwjong' van 14 januari 2011 en woonvisie 'Wonen in Stad' van mei 2015. Uw raad heeft 4 zones voor grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting vastgelegd: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, de Oosterhamrikzone en de Reitdiepzone.

Met hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief bieden voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector, mede om de druk op een aantal wijken te verminderen. Van de oorspronkelijk in de manifestatie Campus Groningen geprogrammeerde 4500 wooneenheden voor studenten waren er medio 2016 reeds circa 3500 gerealiseerd.

Resumé: Wij hebben de Reitdiepzone de komende jaren hard nodig om in de vraag naar stedelijk wonen te voorzien. Dit kan gaan om jongerenhuisvesting, sociale en vrije sectorhuur voor starters op de woningmarkt (bv 2/3 kamer appartementen) en grondgebonden sociale huurwoningen. Maar er zijn ook kansen voor koopwoningen.

De stedenbouwkundige / milieutechnische en andere kaders (en de samenhang met de studie naar de westelijke ringweg) bepalen de ruimtelijke contouren waarbinnen deze ontwikkelingen zich kunnen voordoen.

Ruimtelijke analyse en uitgangspunten

De Reitdiepzone wordt grofweg begrensd door de Friesestraatweg, de Spoorlijn Groningen – Delfzijl, het Reitdiep en de Noordelijke Ringweg. Hij wordt in de dwarsrichting slechts eenmaal doorsneden: de Pleiadenlaan verbindt hier de wijken Paddepoel en Vinkhuizen.

De zone is ca. 1800 meter lang; de breedte tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep varieert van 55 tot 70 meter.

HISTORIE

De Reitdiepzone ligt tussen het water van het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60er jaren stempelwijken was in deze zone, wegens de economisch gunstige ligging tussen weg en water, al bebouwing aanwezig met zowel een voorkant aan het water als aan de Friesestraatweg. Tot de 30 er jaren ging het meeste vervoer over het water. Daarna vervulde 'de weg' deze functie.

De eveneens gunstige ligging aan de Friesestraatweg - een van de oorspronkelijke toegangswegen van de stad - zorgde voor een lang gerekt lint van voornamelijk industriële activiteiten en functies. In het plan van Uitbreiding van 1932 van Berlage Schut kreeg deze zone, zoals alle gebieden die gelegen waren aan het water, dan ook de bestemming Handel en Industrie.

Ondertussen is deze zone onderdeel geworden van 'de Stad'. De Westelijke Ringweg werd naast de oorspronkelijke route – de Friese Straatweg - gelegd waardoor deze werd opgeknipt in twee voor autoverkeer doodlopende uiteinden. Door de harde grens van de Westelijke Ringweg was schaalvergroting of vernieuwing van de zittende bedrijven op deze plek nauwelijks meer mogelijk. Dit heeft in deze zone geleid tot een geleidelijke functieverandering en verkleuring die hun uiteindelijke beslag nog moeten krijgen. Gelukkig is een aantal monumentale en oorspronkelijke gebouwen tot op de dag van vandaag gespaard gebleven. De 'Melkfabriek' is daar een mooi voorbeeld van. De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Zo blijft de geschiedenis van deze plek in de stad zichtbaar.

GRENZEN GEBIED

De **Friesestraatweg** is een van de oorspronkelijke toegangswegen van de Stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friesestraatweg (Westelijk Ringweg) onderdeel van de 'Ring' rond de Stad. Hier presenteert de Stad zich aan zijn omgeving. Stedenbouwkundig is zij van stedelijk belang.

Het **Reitdiep** is de oorspronkelijke route tussen de Stad en de zee. De geschiedenis en de welvaart van de Stad zijn hiermee nadrukkelijk verbonden. Het Van Starckenborghkanaal heeft in de loop der tijd deze functie overgenomen. Het Reitdiep is nu een belangrijke recreatieve vaarweg en vervult de functie van 'staande mast route'. Voor de recreatieve vaart is hij tot op de dag van vandaag de entree van de Stad over het water. Stedenbouwkundig is het Reitdiep van stedelijk belang.

De **Spoorlijn Groningen – Delfzijl** is onderdeel van de hoofdinfrastructuur tussen Stad en Ommeland via het spoor. De route is in stedenbouwkundige zin eveneens op stedelijk niveau van betekenis.

De **Noordelijke Ringweg is** - als onderdeel van de Ring rond de Stad – ook van stedelijke betekenis.

De Pleiadenlaan is als belangrijke interwijkse verbinding tussen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen voor de Stad van betekenis op stadsdeelniveau.

KRALENSNOER

De Reitdiepzone is een aaneenschakeling – een 'kralensnoer' - van locaties met diverse eigenaren. De oorspronkelijke verkaveling en bebouwing zijn deels nog aanwezig en zichtbaar. In dit kralensnoer kunnen de locaties (kralen) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling komen. De zone is een zichtlocatie langs een van de belangrijkste invalroutes en oorspronkelijke radiaal van 'de Stad', de Friesestraatweg. Hier toont de stad zich aan de bezoeker.

Vanwege de betekenis van deze toegangsweg op het niveau van de Stad en de breedtemaat van het profiel ten gevolge van alle infrastructuur, is een stevige massaopbouw langs deze route gewenst/mogelijk. Gebouwen krijgen daarmee een gezicht en een adres aan de Friesestraatweg. De hoogte ervan is gerelateerd aan de randbebouwing die de wijken Vinkhuizen en Paddepoel markeren (gemiddeld 10 bouwlagen).

Om te voorkomen dat alle locaties worden gemarkeerd door allemaal 'dozen' van 10 bouwlagen, kan afhankelijk van de specifieke stedenbouwkundige locatiegegevens op deze hoogte worden gevarieerd.

Zo kent de Woldringlocatie een hoogteopbouw die varieert tussen de 3 bouwlagen bij de entree van het gebouw aan het Reitdiep tot de bovenste punten van 12 en 15 bouwlagen aan de Westelijke Ringweg.

Bij deze locatie wordt de specifieke stedenbouwkundige situatie gevormd door de ligging aan de bocht in de Westelijke Ringweg. Rijdend over deze weg verandert steeds het perspectief op deze twee punten van het gebouw waardoor het beeld en perspectief op het gebouw ook steeds anders is. Deze opbouw zorgt tevens voor een goede bezonning van het door bebouwing omsloten binnengebied van het complex en een "luchtiger" gebouw. Daarmee wordt het een specifiek gebouw met een eigen identiteit.

In deze zone zijn drie belangrijke stedenbouwkundige “knopen” te onderscheiden waar een hoogteaccent op het niveau van de Stad en/ of Stadsdeel gewenst is. Vgl. Gasunie, La liberté, DUOgebouw en de Tasmantoren. Hoogteaccenten hebben altijd betekenis op een hoger schaalniveau en moeten daarom zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast. Voor de stedenbouwkundige knopen op stedelijk niveau geldt een hoogte van ca. 70 meter. Op stadsdeelniveau gaat het om ca. 45 meter.

Hierbij gaat het bij de Reitdiepzone om de volgende “Knopen”.

- De knoop van de Noordelijke -en Westelijke Ringweg. Deze is van stedelijk niveau. Voor deze plek – ook wel bekend als Struktonlocatie – is al een plan met een hoogteaccent gemaakt en een nieuw bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Tot op heden is dit bouwplan niet gerealiseerd.
- De knoop Friesestraatweg / Spoorbaan, de ACM Locatie (stedelijk niveau). Dit is een voor de Stad belangrijke en herkenbare ‘Plek in de Stad’ waar alle vormen van infrastructuur (Weg, Water Spoor en Fietsverbinding) bij elkaar komen en een belangrijke verbinding naar Vinkhuizen is gemaakt. Een hoogteaccent op het niveau van de Stad is hier mogelijk, een ruimtelijk – functionele verbijzondering noodzakelijk. Het huidige plan voor de ACM-locatie met hoogteaccent, gevarieerd woonprogramma en bijzondere functies aan de Friesestraatweg past dan ook binnen dit stedenbouwkundig concept.
- De knoop Friesestraatweg / Pleiadenlaan (stadsdeelniveau). In het plan voor de Brivec locatie op de hoek van Friesestraatweg en Pleiadenlaan is aan het Reitdiep een hoogteaccent van 6 bouwlagen voorzien. Voor het overige bestaat deze locatie programmatisch uit grondgebonden woningen en appartementen variërend in hoogte van 2 bouwlagen in het binnengebied en 3 tot 4 bouwlagen langs Friesestraatweg en Reitdiep. Met de zes bouwlagen wordt op deze locatie geen ‘hoogteaccent’ gerealiseerd. Vanuit ‘bezonningsoverwegingen’ ligt een hoogte-accent aan de andere kant van de Pleiadenlaan meer voor de hand.

RUIMTELIJK FUNCTIONELE ONTWIKKELING

Doordat de Reitdiepzone in de loop der tijd zijn betekenis en functies heeft verloren, is een verkleuring van het gebied naar wonen een gewenste ontwikkeling.

Net als alle 60er jaren- wijken is deze zone uiterst gunstig gelegen. Vlak bij de Binnenstad (fietsafstand) en tevens vlak bij de rand van de Stad (het Ommeland is om de hoek).

Deze zone is van stedelijke betekenis en is belangrijk voor ons woningbouwprogramma.

De zone heeft maat genoeg om grootschalige ontwikkelingen aan te kunnen.

‘Massa en hoogte’ zijn op de ‘knopen’ in de zone ruimtelijk verantwoord en gewenst.

De ruimtelijke overwegingen zijn voor ons bij de ‘hoogbouw’ leidend. Daarnaast geldt dat uit financieel oogpunt een aantal locaties alleen kunnen worden ontwikkeld als er voldoende programma op wordt gerealiseerd.

De Reitdiepzone heeft voor het wonen een bijzondere kwaliteit: het water van het Reitdiep. Een oriëntatie van het wonen aan/dichtbij het Reitdiep betekent een wijds uitzicht over water en groen. Bovendien is het Reitdiep van recreatieve betekenis; zowel voor de aanwonenden als voor de recreatievaart.

Op veel plekken is het water vanaf de Friesestraatweg nu niet bereikbaar.

Bij de locaties die worden ontwikkeld zal dat wel het geval zijn. In de toekomst is een aaneengesloten openbare route (fiets/voetpad) langs het Reitdiep mogelijk. Met iedere ontwikkelaar wordt in een overeenkomst vastgelegd dat ca. 10 m. langs het water openbaar toegankelijk is.

Dat betekent dat aan beide zijden van het Reitdiep een (ecologische) groene openbare fiets/voetgangersverbinding ligt, met - ook aan beide zijden - de functie wonen. Met de inrichting van de openbare ruimte krijgt de verbinding tussen Binnenstad en Ommeland meer ecologische betekenis. Zowel in de Structuurvisie “Groningen Stad op Scherp” als in het Groen Structuurplan wordt het Reitdiep gezien als een van de “Groene Vingers” van de Stad waar op het niveau van Groen en Water de verbinding van Binnenstad en Ommeland wordt gemaakt.

Met een functionele ontwikkeling naar wonen komen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen beide aan het Reitdiep te liggen. De harde scheiding tussen de wijken door de zone van ‘handel en industrie’ vervalt hiermee.

Bij ontwikkeling van de zone gelden stedenbouwkundige randvoorwaarden. Een daarvan is dat de oorspronkelijke verkaveling van het gebied zoveel mogelijk zichtbaar moet blijven. Dat betekent dat de zone per locatie – met zijn eigen geschiedenis en identiteit – wordt ontwikkeld. Hierdoor ontstaan open ruimtes tussen de locaties. Deze zorgen voor een doorzicht naar het Reitdiep en naar de bebouwing aan de andere kant van het water.

Een aaneengesloten bebouwing van de zone is niet toegestaan.

De invullingen van het gebied doen daarmee recht aan de geschiedenis en oorspronkelijke betekenis van de plek én dragen bij aan de afleesbaarheid van de zone in het weefsel van de stad.

RANDVOORWAARDEN VOOR ONTWIKKELING

Stedenbouwkundige randvoorwaarden bij alle locaties in de zone zijn de volgende:

- De ontwikkelingen moeten naast elkaar kunnen plaatsvinden.
- Elke fase moet in de tijd een eindbeeld kunnen zijn.
- Waar mogelijk de ontstaansgeschiedenis in de verkaveling afleesbaar houden.
- Elke locatie krijgt in beeld een duidelijk en architectonisch hoogwaardig adres aan de Friesestraatweg als Stedelijke route.
- De zone langs het Reitdiep wordt, bij ontwikkeling van een locatie, overal openbaar en krijgt een groene oever met uitzondering van de plekken waar op dit moment al een harde oever aanwezig is welke de geschiedenis van die specifieke plek nog zichtbaar houdt. De breedtemaat van deze groene oever is bepaald op ca. 10m. Net als aan de overkant van het Reitdiep wordt deze zone in de toekomst ingericht als fiets/voetpad.
- Het parkeren (fiets en auto) wordt op eigen terrein opgelost.
- Ondersteunende en openbare functies op begane grond toevoegen op locaties die daar geschikt voor zijn.
- Programmatisch dienen de verschillende plannen de gewenste verstedelijking en verkleuring van het gebied met meer wonen vorm te geven.
- Plannen worden stedenbouwkundig op elkaar afgestemd voor wat betreft oriëntatie, bezonning, ontsluiting e.d.

Leefbaarheid, openbare ruimte

Zoals al eerder gezegd, verschiet de Reitdiepzone hoe langer hoe meer van kleur. ‘Handel en Industrie’ maken plaats voor wonen met additionele voorzieningen.

Juist in een woongebied willen wij zorgdragen voor een kwalitatief ingerichte woonomgeving en sociale veiligheid. Een aantal knelpunten die door bewoners worden aangedragen – onveilige fietstunnels, barrière van de Westelijke Ringweg en verkeers/geluidsoverlast van deze weg, kunnen niet op het niveau van de Reitdiepzone worden opgelost. Deze problemen moeten in samenhang met de planvorming voor de Westelijke Ringweg worden aangepakt. In het laatste hoofdstuk in deze tekst: *Integrale Planontwikkeling* meer hierover.

Voor een aantrekkelijke en sociaal veilige woonomgeving staat ons een aantal instrumenten ter beschikking.

Een nader uitgewerkt omgevingsplan.

In bijlage 1 van dit document is op de overzichtskaart aangegeven waar bij de Reitdiepzone sprake is van doorzichten, waar toekomstige hoogteaccenten gewenst zijn en waar het toekomstig fietspad is geprojecteerd.

Deze verbeelding is globaal omdat er nu geen mogelijkheid is een plan voor het hele gebied uit te voeren. Daarvoor zijn wij afhankelijk – bijvoorbeeld voor een aaneengesloten fietspad – van de medewerking van de particuliere eigenaren in het gebied.

Tijdens inspraakbijeenkomsten hebben wij geconcludeerd dat meer duidelijkheid toch gewenst is. Wij zijn voornemens om in overleg met betrokkenen een ‘gebiedsplan’ te maken waarin aandacht wordt gegeven aan de fietsroute langs het Reitdiep, de invulling van het openbaar gebied, de gebieden tussen de locaties, de sociale veiligheid, het groen en de ecologie.

Mogelijkheden bestemmingsplan

De sociale veiligheid in een gebied wordt bevorderd door levendigheid op het maaiveldniveau. Ten dele kan een bestemmingsplan hiervoor voorwaarden scheppen.

In een bestemmingsplan kan worden opgenomen dat (een deel van) de bebouwing op de begane grond een woonfunctie krijgt of ‘aanvullende functies’.

In het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie is bijvoorbeeld 350 m² opgenomen voor horeca, zakelijke dienstverlening en detailhandel. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Er is een ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 500 m². Bij het ontwerp voor de Briveclocatie wordt de sociale veiligheid gewaarborgd doordat op de begane grond wordt gewoond.

Geluid, wind, zon en veiligheid

Wij willen ervoor waken dat de nieuwe bebouwing in de Reitdiepzone leidt tot ongewenste/onverantwoorde effecten op de (bebouwing in de) omgeving.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing is een bestemmingsplan vereist.

Bij het maken van een bestemmingsplan is het verplicht onderzoek te verrichten naar onder andere windhinder, geluid, bezonning en (externe) veiligheid. De resultaten dienen te worden beschreven. En er dient te worden aangegeven wat het effect is op de omgeving. Voor het geluid en veiligheid gelden wettelijke normen.

Door windhinderonderzoek en bezonningsdiagrammen wordt inzicht gegeven in het effect op de omgeving. Indien er sprake is van onaanvaardbare overlast zullen gemeente en provincie goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden.

Ontwikkelplanologie

De te ontwikkelen projecten in de zone gaan via de lijn:

Beleidskader vastgesteld door de Raad → ontwikkelstrategie met randvoorwaarden → maatwerk in bestemmingsplan → uitvoeren bouwplan.

Tijdens het overleg met betrokkenen over het (ontwerp) bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring), is ons de vraag gesteld of een bestemmingsplan voor de *hele Reitdiepzone*, waarbij (voor iedere locatie) hoogtes, aantallen, categorieën en functies zijn vastgelegd niet meer zekerheid biedt voor de burger want: *een bestemmingsplan geeft toch rechtszekerheid?*

Onze opvatting is dat een overall (bestemmings)plan niet het juiste instrument is de rechtszekerheid van burgers te vergroten. Hierbij spelen de volgende overwegingen.

- Bij een ‘overall bestemmingsplan’ dat uitvoering geeft aan het door uw raad vastgestelde beleid kunnen alleen in globale zin hoogtes, aantallen, categorieën en functies worden vastgelegd om gewenste ontwikkelingen te faciliteren (toelatingsplanologie). Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet. Omdat een bestemmingsplan ‘direct bouwrecht’ geeft, hebben wij en u geen mogelijkheid meer om daar waar nodig bij te sturen.
- Een bestemmingsplan voor de hele zone betekent niet per definitie ‘zekerheid tot in de toekomst’. Indien een locatie niet ontwikkeld kan worden vanwege veranderingen in ‘de vraag’, zal op een zeker moment ten behoeve van een gewenste ontwikkeling een ander bestemmingsplan worden gemaakt.
- Omdat het moeilijk is te voorspellen/in te schatten waar de markt in de (nabije) toekomst om vraagt, kiezen wij voor een bestemmingsplan per locatie. Wij maken pas een bestemmingsplan als er gereede zekerheid is dat een ontwikkelaar ook daadwerkelijk zal bouwen.
- Een bestemmingsplan per locatie, geeft omwonenden en andere betrokkenen juridisch houvast. Bij de bestemmingplanprocedure wordt betrokkenen ruimschoots de gelegenheid gegeven hun opvattingen naar voren te brengen, zodat naast de visie van het college ook alle visies, belangen en bezwaren van betrokkenen kunnen worden vastgelegd. Hiermee krijgt het college eerst de gelegenheid zijn visie te toetsen en – indien nodig- bij te stellen, en krijgt vervolgens de gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat de raad een afgewogen beslissing kan nemen.

Integrale planontwikkeling

Niet alleen de Reitdiepzone wordt de komende jaren getransformeerd.

Dit geldt ook voor de Westelijke Ringweg.

Op 8 juni 2016 heeft de gemeenteraad de opdracht verleend om samen met de provincie een studie (verkenning) naar het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg uit te voeren. De opdracht gaat uit van het opstellen van een drietal integrale ruimtelijke scenario’s voor de Westelijke Ringweg. Belangrijke vraagstelling daarbij is de aanhechting van Vinkhuizen en de Reitdiepzone aan de stad. Met de ruimtelijke scenario's willen we - in een interactief proces met de omgeving - de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor de vervolgaanpak van het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg bepalen.

Wij hebben voor een integrale aanpak gekozen waarbij de ontwikkelingen in de Reitdiepzone in relatie met die van de Westelijke Ringweg worden benaderd.

Zo ontstaat een unieke kans om mogelijkheden en kwaliteiten van elkaar te gebruiken en te versterken. De barrière tussen de wijken Paddepoel en Vinkhuizen kan geslecht worden.

Beide wijken kunnen aan het water van het Reitdiep komen te liggen.

Door de Westelijke Ringweg in samenhang met de aanliggende wijken en de Reitdiepzone te ontwikkelen, kunnen problemen die momenteel in deze gebieden spelen worden aangepakt.

Dat geldt niet alleen voor het verkeer. Het betreffen ook de (toekomstige) verbindingen tussen Paddepoel en Vinkhuizen, de onveilige fietstunnels, ecologische en recreatieve zones, sociale veiligheid, functies, bestemmingen e.a.

Bijlage 1 Overzichtskaart gebied

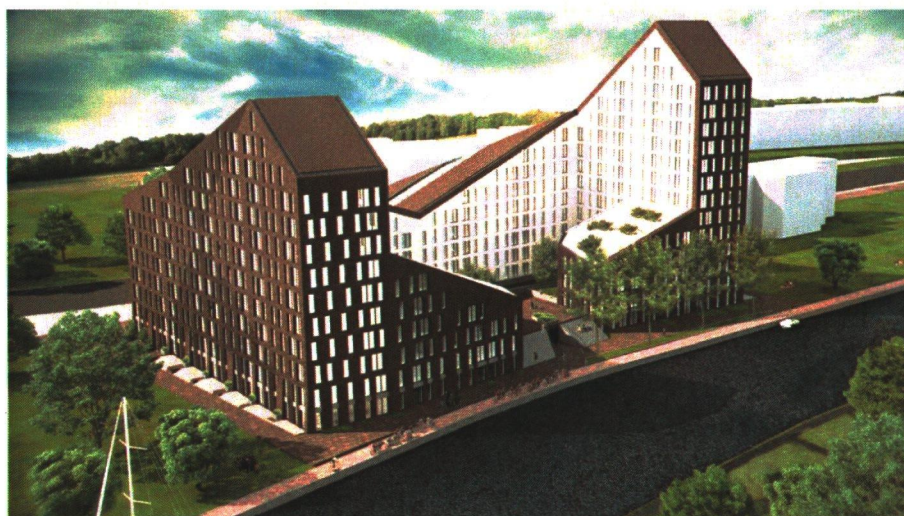


Bijlage 2 De onderhanden projecten

De beelden en getallen van de projecten hieronder, zijn voorlopig en indicatief. Het ene project is verder dan het andere. Pas in een later stadium kunnen definitievere plannen worden getoond.

Woldring-locatie Friesestraatweg 145

Hoogste punt: ca. 45 meter



	Aantal (totaal 412)	Oppervlak Ca. m2	sector
Type1: 2 sl k	137	50	huur
Type 2: 1 sl k	265	34	huur
Type 3: geen sl k	10	30	huur
Kantoor, fitness, Commercieel		550	

Status:

Bestemmingsplan is vastgesteld door de raad en inmiddels onherroepelijk.

ACM-locatie *Friesestraatweg*

Hoogste punt: ca. 70 meter



	Aantal (totaal 340)	Oppervlak Ca. m2	Sector
Blok A	28	75 – 86	huur
	12	>100	„
Blok B	21	75 – 91	huur
	12	>100	„
Blok C (toren)	41	<60 m2	soc. huur
	71	60 - 79 m2	soc. huur
	60	>79	soc. huur
Blok D	46	49 starters	huur
Blok E	20	86	koop
	9	97	koop
Blok F+G	20	146	koop/huur
Commercieel		494	

Status:

Voor de omwonenden en wijkorganisaties is over deze plannen een inloopbijeenkomst georganiseerd.

Een ontwerp-bestemmingsplan is in voorbereiding.

BRIVEC-locatie Friesestraatweg
(Geactualiseerd 9 februari 2017)

Hoogste punt ca. 20 meter



	Aantal (totaal 130)	Oppervlak Ca. m2	Sector: huur/koop variërend van € 750 - 950
Grondgebonden	29	95	
Grondgebonden	36	120 - 135	
Appartement Friesestraatweg	14	45 - 50	
Appartement Pleiadenlaan	38	50 - 70	
commercieel	geen		

Status:

Voor de omwonenden en wijkorganisaties zijn twee informatiebijeenkomsten over deze plannen georganiseerd.

Een ontwerp-bestemmingsplan is in voorbereiding.

Locatie Friesestraatweg 137A (programma wordt nog finegetuned)
 Hoogste punt ca. 15 m.



	Aantal (totaal 20)	Oppervlak Ca. m2	Sector
Rijwoningen	10	135 - 165	koop
Spoorwoningen	7	150 - 190	koop
Waterwoningen	3	> Spoorwoningen	koop
Commercieel	geen		

Status:

De ontwikkelaar heeft aan de gemeente de concept-plannen gepresenteerd.

Struktonlocatie



Bovenstaand is een verbeelding van een mogelijke planontwikkeling.
Het plan biedt aan 300-400 jongerenwoningen plaats.
Huidige ontwikkelaar heeft tot nu toe geen kans gezien tot planrealisatie komen.

Status

Voor deze locatie geldt sinds 2012 een onherroepelijk bestemmingsplan.

GEM-betonlocatie

Ontwikkelaar is nog in oriëntatiefase

Helemaal Vastgoed locatie

Ontwikkelaar is nog in oriëntatiefase

Inspraakrapportage Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone

Inleiding

Voorliggende Inspraakrapportage hoort bij het raadsvoorstel *Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone* ('Update'). In de rapportage zijn de inspraakbijdragen over deze 'update'- met daarop een reactie van ons college - opgenomen.

De 'Update' is verspreid per email en post. Hij was ook beschikbaar tijdens de informatieavond op 24 januari 2017. Een tweede bijeenkomst heeft op 27 februari plaatsgevonden. In de bijlagen zijn de verslagen van beide bijeenkomsten opgenomen. Om een zo breed mogelijk publiek te bereiken is een social mediatraject ingezet via de gemeentelijke website van de Reitdiepzone (<https://gemeente.groningen.nl/reitdiepzone>) en via Facebook en via Twitter (#Reitdiepzone). Social media biedt naast de traditionele communicatiekanalen een platform om interactief te communiceren met de verschillende belangengroepen die betrokken zijn bij de Reitdiepzone.

De inspraakrapportage heeft de volgende hoofdstukken:

- A. Volkshuisvesting,
- B. Stedenbouw,
- C. Verkeer
- D. Specifieke projecten
- E. Procedure,
- F. Participatie,
- G. Westelijke Ringweg,
- H. Overig.

Aan het eind zijn bijlagen bijgevoegd:

- . Overzicht participatiemomenten bij de Reitdiepzone
- . Verslag van vooroverleg 16-12-2016
- . Verslag van vooroverleg 20-12-2016
- . Verslag van informatiebijeenkomst 24-01-2017
- . Verslag bijeenkomst 27 februari
- . Geanonimiseerde inspraakbijdragen

Groningen, maart 2017

Inspraakbijdragen	Reactie B&W
A. Volkshuisvesting	
<p>De voorgenomen jongerenhuisvesting op zowel de Woldring- als de ACM-locatie brengt te veel jongeren in de wijk waardoor de balans kwijtraakt. Zorg voor diversiteit van bevolkingsgroepen.</p>	<p>Alleen de Woldringlocatie zal voornamelijk uit jongerenhuisvesting bestaan.</p> <p>In de plannen voor de ACM locatie, de Briveclocatie en de Locatie Friesestraatweg 137a is geen studenten/jongerenhuisvesting opgenomen. Hier bestaat het aanbod uit: starterswoningen, vrije sector huur, sociale huur en (dure) koop.</p>
<p>Naast huisvesting voor jongeren is er ook veel vraag naar woningen voor ouderen, starters en mensen die alleen zijn. Het voorstel is dan ook om meer een mix van woningbouw te doen, voor verschillende doelgroepen.</p> <p>Koopwoningen, sociale huur, woningen voor ouderen, voor alleenstaande en voor jongeren. Dit geeft dan een betere mix weer van de inwoners.</p>	<p>Zoals uit onze vorige reactie blijkt wordt in de Reitdiepzone voorzien in huisvesting voor de door u genoemde categorieën. Het aanbod is geschikt voor starters op de woningmarkt, ouderen en gezinnen met kinderen.</p> <p>Bij de locatie Friesestraatweg 137A wordt dure koop ontwikkeld.</p>
<p>Wat gaat er gebeuren met bewoonde panden in de zone?</p>	<p>Dat is afhankelijk van de wensen van de eigenaren van de woningen. We zien kansen voor de ontwikkeling van stedelijke woonmilieus in de Reitdiepzone maar laten het initiatief daarvoor bij de afzonderlijke grondeigenaren.</p>
B. Stedenbouw	
<p>De concentratie van hoogbouw in de buurt wordt te veel en te massaal.</p>	<p>Deze zone is van stedelijke betekenis en is belangrijk voor ons woningbouwprogramma en heeft maat genoeg om grootschalige ontwikkelingen aan te kunnen.</p> <p>‘Massa en hoogte’ zijn op de ‘knopen’ in de zone ruimtelijk verantwoord en gewenst. De ruimtelijke overwegingen zijn voor ons bij de ‘hoogbouw’ leidend. Daarnaast geldt dat uit financieel oogpunt een aantal locaties alleen kan worden ontwikkeld als er voldoende programma op wordt gerealiseerd.</p>

<p>In de wijk Paddepoel zijn al veel hoogbouwprojecten voor jongerenhuisvesting. Zonnelaan, Grote beer straat, winkelcentrum Paddepoel en de Rabobank. Je komt dan al op 2000 wooneenheden. Wel erg veel lijkt me.</p>	<p>De Zonnelaan is samen met de Reitdiepzone en het Oosterhamriktracé door het College aangewezen als zone in de stad waar het tekort aan kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting kan worden opgelost. Ook draagt het toevoegen van programma aan de Zonnelaan bij aan het in stand houden van de voorzieningen in de wijk (bv het winkelcentrum).</p>
<p>De Gemeente heeft het ook steeds over markante gebouwen te bouwen. De Marquant flat is al zo'n gebouw. Het heet niet voor niets de Marquant. Waarom dan nog een gebouw die nog hoger is.</p>	<p>Door de herstructurering van Paddepoel Zuid West is deze plek een entree van de wijk geworden. Hier past dan ook een hoogteaccent op het niveau van de wijk. De ACM-locatie ligt aan een knooppunt in 'de stad' en heeft een betekenis op stedelijk niveau. Daarom is hier een nieuw hoogteaccent op het niveau van de Stad op zijn plaats. Zie verder onze reactie op de twee volgende inspraakbijdragen.</p>
<p>De bebouwing op dit terrein zou niet hoger moeten worden dan 28 meter, de hoogte van het pand dat er voorheen stond. Dat is op deze plek al een flinke hoogte. "Verbijzondering" kan op betere manieren dan een flat.</p>	<p>Vanwege de betekenis van deze toegangsweg op het niveau van de Stad en de breedtemaat van het profiel ten gevolge van alle infrastructuur, is een stevige massaopbouw langs deze route gewenst/mogelijk. Gebouwen krijgen daarmee een gezicht en een adres aan de Friesestraatweg. De hoogte ervan is gerelateerd aan de randbebouwing die de wijken Vinkhuizen en Paddepoel markeren (gemiddeld 10 bouwlagen). Om te voorkomen dat alle locaties worden gemarkeerd door allemaal 'dozen' van 10 bouwlagen, kan afhankelijk van de specifieke stedenbouwkundige locatiegegevens op deze hoogte worden gevarieerd.</p>
<p>Verplaats de plannen voor de hoogbouw op de Woldring en ACM-locatie naar 1 of 2 km verderop bij de Pleiadenbrug of daar waar Westelijke Ringweg overgaat in Noordelijke Ringweg? Daar zouden deze stadsmarkering toch ook beter tot zijn recht komen.</p>	<p>In deze zone zijn drie belangrijke stedenbouwkundige "knopen" te onderscheiden waar een hoogteaccent op het niveau van de Stad en/of Stadsdeel gewenst is. Vgl. Gasunie, La liberté, DUOgebouw en de Tasmantoren. Hoogteaccenten hebben altijd betekenis op een hoger schaalniveau en moeten daarom zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast.</p>

Hierbij gaat het bij de Reitdiepzone om de volgende “Knopen”.

- De knoop van de Noordelijke -en Westelijke Ringweg. Deze is van stedelijk niveau. Hoogte ca. 70m. Voor deze plek – ook wel bekend als Struktonlocatie – is al een plan met een hoogteaccent gemaakt en een nieuw bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Tot op heden is dit bouwplan niet gerealiseerd.
- De knoop Friesestraatweg/ Spoorbaan, de ACM Locatie (stedelijk niveau). Hoogte ca. 70m. Dit is een voor de Stad belangrijke en herkenbare ‘Plek in de Stad’ waar alle vormen van infrastructuur (Weg, Water Spoor en Fietsverbinding) bij elkaar komen en een belangrijke verbinding naar Vinkhuizen is gemaakt. Een hoogteaccent op het niveau van de Stad is hier mogelijk, een ruimtelijk – functionele verbijzondering noodzakelijk. Het huidige plan voor de ACM-locatie met hoogteaccent, gevarieerd woonprogramma en bijzondere functies aan de Friesestraatweg past dan ook binnen dit stedenbouwkundig concept.
- De knoop Friesestraatweg/ Pleiadenlaan (stadsdeelniveau). Hoogte ca. 45m. In het plan voor de Brivec locatie op de hoek van Friesestraatweg en Pleiadenlaan is aan het Reitdiep een hoogteaccent van 6 bouwlagen voorzien. Voor het overige bestaat deze locatie programmatisch uit grondgebonden woningen en appartementen variërend in hoogte van 2 bouwlagen in het binnengebied en 3 tot 4 bouwlagen langs Friesestraatweg en Reitdiep. Met de zes bouwlagen wordt op deze locatie geen ‘hoogteaccent’ gerealiseerd.

	<p>Vanuit ‘bezonningsoverwegingen’ ligt een hoogte-accent aan de andere kant van de Pleiadenlaan meer voor de hand.</p>
<p>Bestaande groenstrook graag uitbreiden naar 15 m. in plaats van de huidige 10 m.</p>	<p>Een breedte van een openbare strook is altijd ‘arbitrair’. In de door ons voorgestelde 10 meter, kunnen ons inziens alle gewenste functies een plaats krijgen.</p>
<p>De tussengebieden tussen de beoogde bouwlocaties worden in het plan niet ingevuld. Deze behoeven feitelijk een aantrekkelijke invulling die de leefbaarheid van het hele gebied ten goede komt, met name met groen en recreatieve mogelijkheden. Dit in het kader van het idee van “ hand in hand laten gaan ” van de intensivering van bouw en het versterken van de leefbaarheid.</p> <p>De leefbaarheid van het hele gebied in handen laten van de bouwers evenals de investeerders lijkt ons niet zo’n goed idee.</p>	<p>Wij zijn het met u eens dat de regie bij de invulling van de openbare ruimte bij de gemeente moet liggen.</p> <p>In de Update is aangegeven waar sprake is van zichtlijnen, waar toekomstige hoogteaccenten mogelijk zijn en waar het toekomstig fietspad aan moet voldoen. Dit is niet uitgebreid verwoord en verbeeld. De reden is dat de inrichting van de gehele zone nog jaren kan duren. Om bijvoorbeeld een doorgaand fietspad te maken moeten alle eigenaren van de betreffende locaties medewerking verlenen.</p> <p>Door de vragen/inbreng van aanwezigen op 27 februari hebben wij geconcludeerd dat meer duidelijkheid toch gewenst is. Wij gaan in overleg met betrokkenen om een ‘toekomstperspectief’ te maken waarin aandacht wordt gegeven aan de fietsroute langs het Reitdiep, de invulling van het openbaar gebied, de gebieden tussen de locaties, het groen en de ecologie.</p> <p>Wij stimuleren ontwikkelaars om een leefbare, sociaal veilige omgeving te creëren. Dit kan door op de begane grond een woonfunctie te maken of te zorgen voor ‘levendigheid’: horeca, dienstverlening e.a.</p> <p>In het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie is bijvoorbeeld 350 m2 opgenomen voor horeca, zakelijke dienstverlening en detailhandel. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond. Er is ontheffingsmogelijkheid tot maximaal 500 m2.</p> <p>Bij het ontwerp voor de Briveclocatie wordt de sociale veiligheid gewaarborgd doordat op de begane grond wordt gewoond.</p>

C. Verkeer	
<p>Hoe wil de gemeente het fietspad realiseren langs deze kant van het Reitdiep?</p>	<p>De Reitdiepzone heeft voor het wonen een bijzondere kwaliteit: het water van het Reitdiep. Een oriëntatie van het wonen aan/dichtbij het Reitdiep betekent een wijds uitzicht over water en groen. Bovendien is het Reitdiep van recreatieve betekenis; zowel voor de aanwonenden als voor de recreatievaart.</p> <p>Op veel plekken is het water vanaf de Friesestraatweg nu niet bereikbaar. Bij de locaties die worden ontwikkeld zal dat wel het geval zijn. In de toekomst is een aaneengesloten openbare route (fiets/voetpad) langs het Reitdiep mogelijk. Met iedere ontwikkelaar wordt in een overeenkomst vastgelegd dat ca. 10 m. langs het water openbaar toegankelijk is. Dat betekent dat aan beide zijden van het Reitdiep een (ecologische) groene openbare fiets/voetgangersverbinding ligt, met - ook aan beide zijden - de functie wonen. Met de inrichting van de openbare ruimte krijgt de verbinding tussen Binnenstad en Ommeland meer ecologische betekenis. Zowel in de Structuurvisie "Groningen Stad op Scherp" als in het Groen Structuurplan wordt het Reitdiep gezien als een van de "Groene Vingers" van de Stad waar op het niveau van Groen en Water de verbinding van Binnenstad en Ommeland wordt gemaakt.</p>
<p>Fietsers en voetgangers graag scheiden op het voorgenomen fietspad.</p>	<p>Of fietsers en voetgangers gescheiden moeten worden, zal afhangen van de ervaringen die worden opgedaan in de praktijk. Overigens zal niet op korte termijn een ononderbroken fietspad kunnen worden gerealiseerd. De meeste gronden zijn in eigendom van 'particulieren'. Op het moment zij bereid zijn tot 'herontwikkeling' kunnen afspraken worden gemaakt over een openbaar fietspad op die locatie.</p>
<p>Bestaande fietspad aan het Reitdiep graag verruimen.</p>	<p>Omdat de huidige breedte geen problemen oplevert, heeft het verbreden van de bestaande fietspaden op dit moment geen prioriteit.</p>

<p>Wij vragen ons af of de fietsinfrastructuur zo veel fietsers aan kan. Bij de fiets/loopbrug is het nu al vaak (te) druk. Hoe moet dat als er zo veel nieuwe woningen bijkomen?</p> <p>Dan de stroom van fietsers naar het centrum en naar Zernike. Deze gaat waarschijnlijk deels over het Donghornbruggetje (ACM-brug) en het Jaagpad en voor een deel over de spoorbaan bij de Friesestraatweg. Zowel het Jaagpad als de Friesestraatweg kunnen deel gaan uitmaken van de alternatieve 'slimme fietsroute'.</p> <p>Daarbij voegt zich het fietsverkeer vanuit Vinkhuizen-Zuid of misschien wel al het fietsverkeer uit Vinkhuizen dat naar het centrum gaat door de fietstunnel onder de ring-west. Dat is een continue stroom van fietsers.</p> <p>Het kruispunt aan de noordzijde van de spoorwegoverweg wordt echt druk als ik zo mag inschatten vooral omdat al het autoverkeer vanaf de Pleiadenlaan tot de ACM locatie het kruispunt gebruikt als ontsluitingspunt.</p> <p>Dit vraagt waarschijnlijk om aanpassing van het huidige kruispunt.</p>	<p>De ACM-brug is breed genoeg om meer fietsers aan te kunnen. Op fietsroutes met een vergelijkbare breedte rijden op dit moment veel meer fietsers dan over de ACM-brug. De intensiteit is een stuk lager dan b.v. het fietspad langs het Reitdiep. Daarover rijden op dit moment bijna 6000 fietsers per dag. En in dit fietspad ligt ter hoogte van de Voermanhaven zelfs een smallere brug. Ook hier kan het aantal nog omhoog. Elders in de stad hebben wij ervaring met intensief befietste routes die geen problemen opleveren. Bijvoorbeeld het fietspad naar Beijum ter hoogte van De Hunze. Daar maken dagelijks meer dan 14.000 fietsers gebruik van.</p> <p>Het kruispunt zal drukker worden. Momenteel is er geen aanleiding om extra maatregelen te nemen.</p> <p>Indien in de toekomst blijkt dat voor fietsers een onveilige situatie ontstaat overwegen wij een aanpassing van het kruispunt. Een van de mogelijkheden is het introduceren van een voorrangssituatie</p> <p>Bij de plannen voor de 'Ombouw Westelijke Ringweg' is dit kruispunt overigens ook onderwerp van studie.</p>
<p>Geen extra doorgang nodig tussen fietsbrug en Pleiadenbrug.</p>	<p>Het Reitdiep en de ringweg vormen een barrière tussen Vinkhuizen en Paddepoel. Over een afstand van 2 kilometer kan de fietser maar op drie plaatsen deze barrière passeren. Extra verbindingen verbeteren de (fiets)relatie tussen beide wijken.</p>
<p>Er is een vrees voor grote verkeersdruk op de wijk door toename bestemmingsverkeer.</p>	<p>De bestaande wijken Paddepoel en Vinkhuizen zullen weinig tot niets merken van extra verkeer dat door woningbouw in de Reitdiepzone wordt gegenereerd. Het gebied wordt rechtstreeks ontsloten op de ringweg. Binnen het gebied zelf wordt het niet druk. Het aantal auto's blijft binnen het voor een woonstraat acceptabele aantal.</p>

	Gezien de ligging van het gebied in de stad, ligt het voor de hand dat vaker de fiets en minder vaak de auto zal worden gebruikt, dan in veel andere wijken in de stad.
De verkeersveiligheid zal in het geding komen door de toename van bestemmingsverkeer.	De hoeveelheid extra verkeer als gevolg van de geplande woningbouw zal niet leiden tot een onacceptabele toename van de verkeersonveiligheid. Woningen in plaats van bedrijven zullen een positief effect hebben op de verkeersveiligheid. Minder grote voertuigen.
In onze wijk is al te weinig parkeerruimte en met het bouwen van een torenflat, verwachten wij in de toekomst enorme parkeeroverlast en kunnen wij geen voorstelling maken van dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.	Parkeren in de Reitdiepzone wordt op eigen terrein opgelost. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de werkelijke behoefte aan parkeerplaatsen op deze locatie. Parkeeroverlast elders is niet aannemelijk.
Een extra kruising van het Reitdiep, zoals op de schets van de Ontwikkelstrategie is gesuggereerd, is een belangrijke verbetering van het fietsnetwerk in de stad. Het is van belang dat tijdig, d.w.z. voorafgaand aan de ontwikkeling van de verschillende 'kralen' in de Reitdiepzone, onderzocht wordt waar die extra verbinding zou moeten worden geprojecteerd.	De aangegeven extra kruising is geprojecteerd in het verlengde van de Kastanjelaan. Of - en hoe hij er komt, is afhankelijk van de nadere invulling van de plannen voor de ombouw van de Westelijke Ringweg.
Het verdient aanbeveling om voor deze zone een apart bestemmingsplan te maken en de gewenste fietsroute op voorhand te realiseren en daarmee veilig te stellen.	Een apart bestemmingsplan is geen garantie voor de realisatie van het fietspad. Voor het overgrote deel is de grond eigendom van particuliere eigenaren. Op het moment dat een eigenaar van plan is zijn gebied te herontwikkelen, heeft hij medewerking nodig van de gemeente voor een bestemmingsplanwijziging. In een realisatieovereenkomst tussen gemeente en eigenaar wordt het fietspad 'vastgelegd'.
Ook zal de doordringbaarheid van de zone vanwege de tweezijdigheid van de benadering een aandachtspunt moeten zijn.	Op de overzichtskaart, blz. 7 zijn -blauw gestreept- zichtlijnen aangegeven. Hier zijn tevens mogelijkheden voor de realisatie van een langzaam verkeerroute. De exacte plaats ervan kunnen we nu nog niet aangeven. Dit kan pas bij een definitievere uitwerking van de plannen.

<p>Als bestemming en doelgroep is wonen voor jongeren (70%) gekozen. Dit zijn merendeels potentiële fietsers. Extra aandacht voor aanleg en inrichting van het openbare gebied voor fietsers zal nodig zijn. Dat wil zeggen voldoende stallingsruimte binnen en nabij de ontwikkelde projecten en openbare verlichting.</p>	<p>Op het creëren van stallingsmogelijkheden voor fietsen wordt door de gemeente toegezien. Bij de ‘Woldringlocatie’ zijn bijvoorbeeld op de begane grond van het complex voldoende bergingen en voorzieningen voor het stallen van fietsen. Er wordt bij de stalling rekening gehouden met 2 fietsen per woning, exclusief bergingen.</p>
<p>De studie naar te verwachten windhinder voor scheepvaart op het Reitdiep stelt niet gerust voor het effect van de geplande hoogbouw op de fietsroute langs het water (zie bijlagenbundel Bestemmingsplan Friesestraatweg 145, fig. 4.11; 4.12; 413). Bebouwing van geringere hoogte of grotere afstand tot deze openbare zone zou wenselijk zijn.</p>	<p>Uit bestemmingsplan Friesestraatweg 145: <i>Aan de zijde van het Reitdiep zal het windklimaat verbeteren door afscherming door de nieuwbouw. Het windklimaat wordt daarmee beter of vergelijkbaar met de bestaande situatie en met situaties die in de nabijheid van de nieuwbouw op het Reitdiep bestaan.</i> en <i>Aan de zijde van het Reitdiep zijn aan beide zijde fiets- en wandelroutes. Juist in deze fiets- en wandelzones zal het windklimaat verbeteren door afscherming van de nieuwbouw.</i></p>
<p>Het accent van toekomstige invulling van de oude Friesestraatweg moet, naar ons idee, komen te liggen op een hoofdroute voor fietsers tussen centrum van de stad en Zernike / Zuidhorn en autoluw ingericht worden met slechts bereikbaarheid voor aanwonenden.</p> <p>Ook kan er mogelijk een buszone met een directe snelle verbinding tussen het hoofdstation en Zernike / Hanze worden gerealiseerd die het centrum van de stad nog verder ontlast.</p> <p>De toekomstige Reitdiepzone verbindt Vinkhuizen NIET met het Reitdiep zolang de Westelijke ringweg daar nog storend tussen ligt.</p>	<p>De hoofdroute voor fietsers tussen het centrum en Zernike en Zuidhorn loopt via het Jaagpad aan de oostzijde van het Reitdiep. De parallelweg vervult een meer ondergeschikte rol in de fietsstructuur. Het maakt deel uit van de fietsroute naar Groningen-Zuid via Friesestraatweg en Rembrandt van Rijnstraat. De weg is inderdaad alleen bedoeld voor de ontsluiting van het gebied en dient overeenkomstig te worden ingericht.</p> <p>Voor de realisering van een snelle busverbinding ontbreekt de ruimte. Bovendien kan de bus van de westelijke ringweg gebruik maken. Daar mag sneller worden gereden.</p> <p>De huidige westelijke ringweg vormt inderdaad een barrière tussen Vinkhuizen en het Reitdiep. We staan aan de vooravond van een studie naar de toekomstige situatie.</p>

	Daarbij wordt gekeken naar de toekomstige functie van de weg, het al dan niet ongelijkvloers maken en de mogelijkheden de barrière te verminderen of zelfs weg te nemen. Een groot gebied zal onder de loep worden genomen. Een transformatie van de Reitdiepzone van werken naar wonen blijft uitgangspunt.
D. Specifieke Projecten	
ACM	
De stijl van de het ontwerp van de woontoren past niet bij die van Kostverloren.	Het beeld van de Stad wordt bepaald door de architectonische invullingen uit verschillende en herkenbare tijdsperiodes die naast elkaar voorkomen. Dit leidt soms tot harmonie, soms tot contrast. Hoe dat wordt ervaren is ook een kwestie van smaak.
De hoogbouw zal resulteren in extra geluidsoverlast door het geluid van het treinverkeer dat zal weerkaatsen tegen de hoge toren.	Naar verwachting is dit effect heel beperkt. Dit effect wordt meegenomen in het akoestisch onderzoek dat voor het beoogde woningbouwproject op de ACM-locatie zal moeten worden uitgevoerd op basis van de Wet geluidhinder.
Geveke Bouw & Ontwikkeling is voornemens om de ACM-locatie, die <u>de</u> toegang tot de Reitdiepzone vormt, te herontwikkelen tot een levendig stuk stad voor diverse doelgroepen met een zeer divers en kwalitatief hoogwaardig programma. Het plan bestaat in totaal uit ongeveer 300 duurzame woningen, voornamelijk appartementen. Deze appartementen bevinden zich vooralsnog zowel in de koop- als huursector (sociale huur en vrije sector huur) en variëren sterk qua gebruiksoppervlakte, uiteenlopend van circa 45 m ² tot 110 m ² . Naast appartementen maken ook grondgebonden kadewoningen langs het Reitdiep deel uit van het plan. Dit programma wordt afleesbaar door middel van losse blokken met eigen identiteit. Daardoor ontstaat er een herbergzaam stedelijk landschap waarin de fietsroute een centrale plaats inneemt.	Het programma dat wordt voorgesteld, past in de visie van B&W om in de Reitdiepzone tot een gevarieerd aanbod te komen.

Woldring	
<p>Ik ga ervan uit dat de stad niet anders kan dan zorgen voor goede huisvesting. Dat daar de Reitdiepzone voor gebruikt gaat worden kan ik begrijpen. Dat er een ander pand voor de Wolderingschuur in de plaats komt juich ik toe. Ik heb er vanaf mijn balkon ruim zicht op. Het ontwerp van het nieuwe Wolderinggebouw vind ik een aanwinst, qua vorm. Die staat mij wel aan.</p> <p>Wel heb ik een opmerking over de kleur. Het contrast van kleur aan de binnen en buitenkant vind ik te groot – graag een andere kleur wit in het ontwerp.</p>	<p>Er is bewust voor een kleurcontrast gekozen tussen binnen en buiten. Of dit contrast te groot is, is een kwestie van smaak en van de Commissie Welstand. De laatste heeft dit punt positief beoordeeld.</p>
<p>Bij de plannen voor de Woldringlocatie is er niet naar ons geluisterd. Wij vinden de plannen te hoog en verwachten studentenoverlast.</p>	<p>De plannen voor de Woldringlocatie zijn in de loop der tijd drastisch gewijzigd. In 2013 hebben Lefier en Woldring een plan gepresenteerd. Dit bestond uit woontorens met een hoogteaccent van ca. 100 m. waarin ca. 700 studenten/jongereneenheden waren opgenomen. Vanwege de hoogte en de massaliteit riep dit plan weerstand op.</p> <p>Zonder Lefier heeft Woldring daarna een nieuw plan gepresenteerd. Dit voorzag in twee woontorens van ca. 75m hoog met ca. 500 jongeren/studenten eenheden. Ook dit plan stuitte op bezwaar van onder meer omwonenden. Het bezwaar van de gemeente was de massaliteit van het plan.</p> <p>Daarop is Woldring gestart met een nieuw ontwerp, waar met omwonenden overleg over heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven dat het gebouw minder massaal, minder hoog moest worden.</p> <p>In het nieuwe ontwerp is veel gedaan om rekening te houden met de ‘omwonenden’. Het hoogteaccent – ca. 45 m - bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De zijde aan de kant van het water is aanzienlijk lager. Tussen dit laagste gedeelte en ‘Marqant’ is een afstand van ca. 115 meter. Er is minimaal sprake van schaduwoverlast, parkeren wordt op eigen</p>

<p>Wij zijn nu aangeland bij de Raad van State om uiting te geven aan onze onvrede over het verloop van het proces en de zinloosheid van onze inspanningen en onze ongerustheid.</p>	<p>terrein opgelost en een huismeester zorgt voor toezicht in het gebouw. Dit ontwerp is vertaald naar een bestemmingsplan dat in 2016 door de raad is vastgesteld.</p> <p>Wij betreuren het dat omwonenden het proces als zinloos hebben ervaren. Wij hebben de overtuiging dat mede door de bewonersinbreng serieus rekening is gehouden met hun belangen.</p> <p>De Raad van State heeft op 15 februari uitspraak gedaan. Kort samengevat komt die erop neer dat de bezwaren van de bewoners niet zijn overgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.</p>
<p>De Woldringlocatie is een uitermate geschikte ontwikkellocatie voor de woonruimtes die wij gaan realiseren. Door de ligging (ten westen van centrum en nabij Zernike) zien wij dat veel jongeren dit een ideale locatie vinden om in een kwalitatieve hoogwaardige woning te wonen, op een goede locatie nabij veel faciliteiten.</p> <p>Ondanks de hoge vraag naar jongerenhuisvesting denken wij wel dat het goed zou zijn voor de gehele zone om een diversiteit te creëren in de woonruimtes. Dus een mix van grondgebonden woningen, ouderenwoningen etc. Deze mix zal een goede wisselwerking op alle bewoners en zal het leefklimaat bevorderen.</p>	<p>Met u zijn wij van mening dat de Woldringlocatie geschikt is voor huisvesting van jongeren. Het past in ons beleid om in een aantal zones in de stad grootschalige en hoogwaardige jongerenhuisvesting te realiseren. De Reitdiepzone is daar een van.</p> <p>Op dit moment is de Woldringlocatie de enige locatie in de Reitdiepzone waar specifiek voor jongeren wordt gebouwd. In de plannen voor de ACM locatie, de Briveclocatie en de Locatie Friesestraatweg 137a is geen studenten/jongerenhuisvesting opgenomen. Hier bestaat het aanbod uit: starterswoningen, vrije sector huur, sociale huur en (dure) koop.</p>
<p>Brivec</p>	
<p>Brivec BV heeft het plan opgevat tot realisatie van woningen op de locatie waar voorheen No Limit Ships was gevestigd. Doelgroep is de groeiende groep die door de aanscherping van de hypotheekregels niet in staat zijn een woning te kopen maar door hun te hoge inkomen niet bij een woningbouwcorporatie terecht kunnen en dus 'buiten de boot dreigen te vallen'.</p>	<p>Wij zijn er zeer content mee dat u gaat bouwen voor de door u omschreven doelgroep. Ook wij constateren een grote behoefte aan deze categorie woningen.</p>

<p>Inmiddels hebben twee bewonersavonden plaatsgevonden en zijn er, mede naar aanleiding van de gepresenteerde plannen tal van vragen gesteld over bijvoorbeeld de hoogte van de bebouwing, aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen, aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, eventuele voorzieningen voor flora en fauna en mogelijke zonnepanelen op daken etc. etc.</p> <p>De wijze waarop deze punten in de verdere planuitwerking zijn meegenomen en vervolgens weer aan de bewoners zijn teruggekoppeld heeft ertoe geleid dat de realisatie van Woonwijk ‘Het Ommeland’ kan rekenen op een breed draagvlak bij de omwonenden.</p>	<p>Juist omdat omwonenden enthousiast zijn over uw plannen, verwachten wij een voorspoedige procedure.</p> <p>Hoe eerder hier gebouwd wordt, hoe sneller voorzien kan worden in huisvesting voor een categorie waarvoor momenteel nauwelijks een aanbod is.</p>
<p><i>Friesestraatweg 137A</i></p>	
<p>De 3 bouwblokjes op het terrein van de ex-TuininStad.</p> <p>Het zou goed zijn om een permanente ontsluiting/aansluiting te houden bij de van Goghstraat om de oude Friesestraatweg met de slechte funderingen bij de huizen aldaar te ontzien. Dit was nu al een belangrijk punt bij de afvoer van materialen.</p> <p>De grondhoogte in de van Goghstraat is beduidend hoger dan dat van de oude Friesestraatweg en de Korte- en Smalle straat. Je ziet dat aan de trap die er achterlangs gaat. Als nu het nieuwbouwtterrein op gelijke hoogte komt met de dijk en de van Goghstraat kan het gebeuren dat het grondwater naar de Korte en Smalle straat siepelt en natte vloeren enz. Oplossing zou kunnen zijn om een grindbak/strook op de scheiding van beide terreinen te maken ?</p>	<p>Wij zullen de ontwikkelaar attenderen op mogelijke problemen die zich bij de ontsluiting van het terrein voor kunnen doen. Daarbij zullen wij ook het verschil in ‘maaiveldhoogte’ bespreken.</p> <p>De ontwikkelaar zal zelf overigens in overleg treden met de bewoners in de buurt om zaken als bouwverkeer, planning en logistiek te bespreken.</p>
<p>E. Procedure</p>	
<p>Ik ben het er niet mee eens dat de strategie van verschillende bestemmingsplannen in plaats van één bestemmingsplan het juiste instrument is om de rechtszekerheid te vergroten.</p>	<p>Onze opvatting is dat een overall (bestemmings)plan niet het juiste instrument is de rechtszekerheid van burgers te vergroten. Hierbij spelen de volgende overwegingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij een ‘overall bestemmingsplan’ dat uitvoering geeft aan het door uw raad vastgestelde beleid kunnen

	<p>alleen in globale zin hoogtes, aantallen, categorieën en functies worden vastgelegd om gewenste ontwikkelingen te faciliteren (toelatingsplanologie). Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet. Omdat een bestemmingsplan ‘direct bouwrecht’ geeft, hebben wij en u geen mogelijkheid meer om daar waar nodig bij te sturen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een bestemmingsplan voor de hele zone betekent niet per definitie ‘zekerheid tot in de toekomst’. Indien een locatie niet ontwikkeld kan worden vanwege veranderingen in ‘de vraag’, zal op een zeker moment ten behoeve van een gewenste ontwikkeling een ander bestemmingsplan worden gemaakt. • Omdat het moeilijk is te voorspellen/in te schatten waar de markt in de (nabije) toekomst om vraagt, kiezen wij voor een bestemmingsplan per locatie. Wij maken pas een bestemmingsplan als er gereede zekerheid is dat een ontwikkelaar ook daadwerkelijk zal bouwen. • Een bestemmingsplan per locatie, geeft omwonenden en andere betrokkenen juridisch houvast. Bij de bestemmingplanprocedure wordt betrokkenen ruimschoots de gelegenheid gegeven hun opvattingen naar voren te brengen, zodat naast de visie van het college ook alle visies, belangen en bezwaren van betrokkenen kunnen worden vastgelegd. Hiermee krijgt het college eerst de gelegenheid zijn visie te toetsen en – indien nodig- bij te stellen, en krijgt vervolgens de gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat de raad een afgewogen beslissing kan nemen.
<p>Door verschillende Bestemmingsplannen en procedures weten we niet waar we aan toe zijn.</p>	<p>Zie antwoord op vorige vraag.</p>

<p>Wanneer worden losse plannen getoond en kunnen we reageren?</p>	<p>Wij verwachten dat in dit voorjaar de ontwerp-bestemmingsplannen voor De Brivec- en ACM-locatie in procedure worden gebracht. De planning is afhankelijk van de voortgang van de ontwikkelaar.</p>
<p>U neemt bij de ACM-locatie de impressie op die in opdracht van de projectontwikkelaar is gemaakt. Zonder dat erbij te schrijven, waardoor de gemeenteraad ten onrechte het idee krijgt dat deze schets door B&W is uitgewerkt.</p>	<p>Alle impressies in bijlage 2 zijn door de ontwikkelaars aangeleverd. Het is de Raad bekend dat ons college niet zelf de plannen maakt/schetsen uitwerkt.</p>
<p>F. Participatie</p>	
<p>In de ontwikkelstrategie wordt niet gerept over de lange aanloop tot aan de informatiebijeenkomst van 24-01-2017.</p> <p><i>Toen bewoners hun huidige woning kochten in de Perseusstraat of de aangrenzende Voermanstraat, was er sprake van mogelijke bebouwing van de strook tussen het Reitdiep en de westelijke ringweg. Maar het ging om andere volumes en zeker om andere hoogtes. De ACM-locatie was bij de toenmalige eigenaar Lefier in beeld om in de bestaande vorm een nieuwe functie te geven. Het zou u sieren indien u die voorgeschiedenis zou opnemen in de strategie. Dan is helder waar omwonenden in redelijkheid rekening mee konden houden. Niet met de volumes en hoogtes waar het nu om gaat.</i></p>	<p>In de bijlage bij deze Inspraakrapportage is een overzicht van alle momenten opgenomen.</p> <p>Het feit dat de plannen van Lefier het niet hebben gehaald, wil niet zeggen dat er geen andere/nieuwe plannen kunnen worden ontwikkeld.</p> <p>De raad heeft aangegeven dat de zone geschikt is voor grootschalige jongerenhuisvesting.</p> <p>U geeft aan dat door de plannen van Lefier bij u verwachtingen zijn gewekt over de hoogte en het volume van de bebouwing. Hier snijdt u een punt aan waarbij wij als college ook niet altijd weten wat ‘het juiste’ is. Want: op welk moment moeten/kunnen plannen openbaar worden gemaakt?</p> <p>Eenzijds willen we dat niet te vroeg doen want openbaar maken (ook al wordt gemeld dat het nog geen voldragen plannen zijn) kan verwachtingen scheppen <i>dat het zo gaat worden</i>.</p> <p>Anderzijds willen wij ervoor waken plannen te tonen die al te definitief zijn. Dan is namelijk geen enkele invloed van betrokkenen meer mogelijk.</p> <p>Wat u van ons college mag verwachten is dat plannen die in het openbaar worden gepresenteerd door ons serieus zijn bekeken en ‘rijp’ genoeg zijn bevonden.</p>

	<p>Of plannen daadwerkelijk worden gerealiseerd hebben wij slechts ten dele in de hand.</p> <p>Zo heeft de voorbije economische crisis geleid tot het niet doorgaan van veel initiatieven.</p>
<p>Het lijkt of projectontwikkelaars en de gemeente een gezamenlijk belang hebben, het ontwikkelen van grootschalige jongerenhuisvesting. Het belang van omwonenden is daaraan blijkbaar ondergeschikt, ondank alle mooie woorden.</p>	<p>Belangen van omwonenden zijn divers. De omwonenden bij de Brivec-locatie zijn over het algemeen enthousiast over de aan hen gepresenteerde plannen. Omwonenden van de Woldring- en ACM-locatie hebben afwijzend gereageerd op de plannen voor die locaties.</p> <p>Naast het omwonendenbelang, spelen ook andere belangen als het stedelijk belang en het belang van de toekomstige bewoners. Wij zijn ons ervan bewust dat sommige belangen niet met elkaar zijn te verenigen. In zo'n situatie maken wij een belangenafweging. Leidend hierbij is het door de gemeenteraad vastgestelde beleid.</p> <p>In de woonvisie 'Wonen in Stad' van mei 2015 is aangegeven dat wij goede huisvesting willen bieden aan alle mensen die in de stad wonen of willen wonen. De locaties ACM, Gembeton, Woldring en Strukton worden als geschikt genoemd voor grootschalige jongerenhuisvesting.</p> <p>Op 29 juni 2016 is het bestemmingsplan Friesestraatweg 145 (Woldring) vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn onder andere onze visie op de Reitdiepzone en de stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen die voor deze locatie – en de overige locaties in de Reitdiepzone- gelden.</p> <p>Wat betreft het 'gezamenlijk belang van gemeente en projectontwikkelaars': De gemeente maakt beleid, projectontwikkelaars niet. En natuurlijk hebben ontwikkelaars belang bij 'bouwen'. Maar dat geldt niet alleen voor jongerenhuisvesting maar voor alle soorten huisvesting.</p>
<p>Ik had een andere verwachting van de informatieavond, i.e. het plan voor de ACM-locatie gezamenlijk bekijken en hierop input</p>	<p>Wij vinden het jammer dat bij u andere verwachtingen leefden bij de invulling van de avond dat wij hebben beoogd.</p>

<p>geven. Of dat we te horen zouden krijgen wat er is gedaan met de input die we tijdens de eerdere ACM-bijeenkomst hebben gegeven. De gemeente heeft de verwachtingen niet goed gemanaged (of ze hadden de avond anders moeten insteken). Op dit punt vond ik het geen geslaagde avond en vond ik het ook frustrerend.</p>	<p>In de uitnodiging en het programma hebben wij geschreven dat de bijeenkomst om de <i>Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone</i> zou gaan. Kennelijk hebben wij dit onvoldoende duidelijk kunnen maken.</p>
<p>De zaal was goed gevuld (ca. 140 mensen), maar dat was volgens de voorzitter te veel om de voorgenomen programmaonderdelen “In groepsverband individuele visies over de zone delen” en “Terugkoppeling uit de groepen” door te laten gaan. - conclusies zijn er niet meer getrokken. Hiermee was het “hart” uit de bijeenkomst gerukt. De gemeente had de grote opkomst zwaar onderschat (uitspraak van een ambtenaar), terwijl een grote opkomst verwacht kon worden, gezien alleen al de belangstelling bij de Woldring- en ACM-sessies. Na de voor mij (geldt wellicht niet voor iedereen) weinig verrassende inleidingen van dhr. René Asschert (Bouwen & Wonen) en stedenbouwkundige dhr. Harmen Postma, gaf de voorzitter de aanwezigen de ruimte om vragen te stellen. Dan weet je wat er gaat gebeuren: hap-snap-werk en er zullen geen gezamenlijke standpunten worden bepaald.</p> <p>Een bestuurslid van de Wijkraad Paddepoel (co-creatie) deed een poging om dat alsnog te doen (desnoods op een later tijdstip). Het voorstel werd al of niet bewust genegeerd en dat is uiterst kwalijk. Vooral omdat de gemeente bij herhaling heeft aangegeven veel belang te hechten aan overleg met omwonenden. Je kunt in de Bijlage van de Notitie Bouwjong, daar tal van uitspraken over vinden.</p>	<p>Voorafgaand aan de bijeenkomst hebben gemeente en voorzitter gesproken over ‘wat te doen’ bij een hoge opkomst. Hierbij is afgesproken dat in de pauze gekeken zou worden naar wat ‘wijs’ zou zijn. In de pauze is besloten om niet in groepen uiteen te gaan. Hoofdrede was de inschatting dat de groepen te groot zouden zijn om ieder aan bod te kunnen laten komen. Ook speelde mee dat er van voor de pauze nog onderwerpen lagen die juist geschikt waren om plenair – in aanwezigheid van de wethouder - verder te bespreken. De voorzitter heeft na de pauze voorgesteld om de rest van de bijeenkomst plenair voort te zetten. Daarop is toen niet (afwijzend) gereageerd. Gezien de reacties naderhand ware het beter geweest de keuze van wel of niet plenair doorgaan, expliciet aan de aanwezigen voor te leggen.</p> <p>Toen bleek dat er toch behoefte bestond aan de groepsessies heeft het college besloten op 27 februari alsnog een bijeenkomst te organiseren waar in kleine groepen de invulling van de Reitdiepzone is besproken.</p> <p>Wij staan positief ten opzichte van co-creatie. Voor de Reitdiepzone vinden wij deze aanpak niet geschikt omdat voor deze zone de raad reeds keuzes heeft gemaakt/beleid heeft vastgelegd. Daarbij komt dat op basis van dat beleid al een bestemmingsplan (Woldring) is vastgesteld en voor twee andere locaties bestemmingsplannen in voorbereiding zijn.</p>

<p>Het centrale gesprekstema van deze avond was de “Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone”.</p> <p>Het begrip update impliceert dat het een vervanging is van eerder beleid is. Welk beleid en wat zijn de kenmerkende veranderingen? Een evaluatie dus!</p> <p>Langs het Reitdiep liggen een aantal locaties die in aanmerking komen voor jongerenhuisvesting.</p> <p>Waarom werd er geen toelichting gegeven op de huidige stand van zaken op de verschillende locaties.</p>	<p>Met de Update is uitgevoerd wat de raad van het college per motie heeft gevraagd. In een brief aan de raad is dat nog eens geformuleerd: <i>In de 'update ontwikkelingsvisie' beschrijven wij welk beleid ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van de Reitdiepzone. We laten de verschillende beleidsdocumenten de revue passeren en geven aan hoe uw raad en anderen daarbij zijn betrokken. Tevens geven we een 'update' van de randvoorwaarden die wij hanteren bij ontwikkelinitiatieven in de zone.</i></p> <p>Zoals in de uitnodigingsbrief is geschreven, is informatie gegeven over de verschillende projecten bij de 'Inloopmarkt'.</p> <p>Er is bewust voor gekozen om niet de verschillende projecten bij het plenaire gedeelte te bespreken. Het plenaire gedeelte was vooral bedoeld om gedachten uit te wisselen over de Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone.</p>
<p>Kwalijk was ook dat de bouwtekening van Geveke op de ACM-locatie in de update was opgenomen (zonder toelichting).</p> <p>Bij iemand die de status van deze tekening niet kent, zou de indruk kunnen ontstaan dat dit de definitieve versie is.</p> <p>In aug. 2016 hebben we deze volumestudies kunnen bekijken. Er was veel commentaar (vooral op de hoge woontoren). Veel mensen hebben per e-mailreacties naar Geveke gestuurd. Tot nu geen respons van Geveke!!</p>	<p>Alle in bijlage 2 van de Update opgenomen impressies zijn beelden/ schetsen van de ontwikkelaars.</p> <p>Juist om te voorkomen dat bij lezers de indruk zou kunnen ontstaan dat het definitieve versies zijn, hebben aan het begin van bijlage 2 geschreven: <i>De beelden en getallen van de projecten hieronder, zijn voorlopig en indicatief. Het ene project is verder dan het andere. Pas in een later stadium kunnen definitievere plannen worden getoond.</i></p> <p>Tevens hebben wij bij ieder plan beschreven wat de status van het plan is.</p>
<p>Wij zijn niet van slechte wil, wij zijn fatsoenlijke, goed opgeleide, volwassen mensen die in het dagelijks leven als volwaardige gesprekspartners worden gezien. Helaas niet door u. We zijn als onmondige kinderen toegesproken over nut en noodzaak van de appartementen voor jongeren en de uitgangspunten van de gemeente. Die zich trouwens maar wat graag achter de projectontwikkelaars verschool als het ging om vragen over specifieke locaties en de invulling daarvan.</p>	<p>U bent voor ons wel degelijk een volwaardige gesprekspartner en in onze beleving hebben we u nooit als onmondige kinderen toegesproken.</p> <p>Wel constateren wij dat door u en ons fundamenteel verschillend wordt gedacht over invulling van de Reitdiepzone. U heeft meerdere malen aangegeven dat u tegen de voorgestelde invulling bent van de locaties waar u tegenover woont. Uw opvatting is: geen hoogbouw tegenover de plek waar wij wonen (verlies van uitzicht) en geen</p>

<p>Dan hief u hulpeloos uw handen ten hemel omdat u natuurlijk niet ging over de plannen van de particuliere ontwikkelaars die het liefst zoveel mogelijk geld aan de projecten willen verdienen. Nu staan wij aan de zijkant (in dit geval aan de overkant) en de bouwtrein dendert door.</p>	<p>jongeren/studentenhuisvesting aldaar (veel te massaal en daardoor te veel overlast).</p> <p>Wij achten de Reitdiepzone een (ook door de Raad gewenste) locatie die bij uitstek geschikt is voor het huisvesten van meerdere doelgroepen (ook grootschalige jongerenhuisvesting). Deze locatie heeft voldoende maat voor grootschalige invulling.</p> <p>Overigens verschuilen wij ons niet achter de ‘particuliere ontwikkelaars’.</p> <p>Ons college geeft de kaders aan waarbinnen de ontwikkelaars mogen ontwikkelen.</p> <p>Voorwaarde voor een ontwikkelaar om te kunnen ontwikkelen is een sluitende exploitatiebegroting. Als die er niet is, wordt er geen project ontwikkeld. Dat geldt overigens voor ieder bouwproject in de stad.</p>
<p>Niet alle omwonenden hebben de uitnodiging voor deze avond in de brievenbus gekregen. Zorg dat de bezorging van uitnodigingen zorgvuldig gebeurt en dat iedereen die daarvoor in aanmerking komt een uitnodiging ontvangt voor de bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente en ontwikkelaars.</p>	<p>Op de avond zelf zijn hier onze oprechte excuses voor aangeboden.</p> <p>Er is iets misgegaan in de huis-aan-huis verspreiding van de 1200 uitnodigingen.</p> <p>Het uitnodigingsbeleid was als volgt: Uitnodiging per email aan hen die hun email adres hebben achtergelaten na een informatiebijeenkomst. Papieren uitnodigingen naar alle grondeigenaren in de Reitdiepzone zoals vermeld in het kadaster.</p> <p>De opdracht is uitgezet om 1200 brieven huis-aan-huis te bezorgen op de 2 aangrenzende straten rondom de Reitdiepzone.</p>
<p>G. Westelijke Ringweg</p>	
<p>Ik mis de relatie met de plannen van de provincie Groningen om de westelijke ringweg aan te passen</p>	<p>Op 8 juni 2016 heeft de gemeenteraad de opdracht verleend om samen met de provincie een studie (verkenning) naar het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg uit te voeren. De opdracht gaat uit van het opstellen van een drietal integrale ruimtelijke scenario's voor de Westelijke Ringweg.</p>

	<p>Belangrijke vraagstelling daarbij is de aanhechting van Vinkhuizen en de Reitdiepzone aan de stad. Met de ruimtelijke scenario's willen we de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor de vervolgaanpak van het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg bepalen.</p> <p>Wij starten dus met een opdracht voor het opstellen van de ruimtelijke scenario's. Dit doen wij in een interactief proces met de omgeving. Op basis van de ruimtelijk scenario's kunnen gemeente en provincie dan gezamenlijk de inzet bepalen voor de formele planstudie die daarna zal starten. Met deze planning kan de aanpassing van de westelijke ringweg worden klaargezet voor uitvoering en desgewenst starten zodra de werkzaamheden voor de Ring Zuid zijn afgerond.</p> <p>Bij de communicatie over de update van de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone zal ook de samenhang met het proces rondom de westelijke ringweg worden toegelicht. De ontwikkelinitiatieven in de Reitdiepzone worden als uitgangspunt gehanteerd bij de studie naar ruimtelijke scenario's voor de westelijke ringweg. Wij zien hier geen belemmeringen en verwachten dat de verschillende ontwikkelingen elkaar vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk perspectief kunnen versterken.</p>
<p>Wij pleiten voor een projectgroep van vertegenwoordigers van het gebiedsteam West, stedenbouwkundige, de verschillende belanghebbende bouwers cq eigenaars en vertegenwoordigers van bewoners van de aanliggende wijken die met een brede blik op ontwikkelingen kijken en een goede afweging van de verschillende belangen kunnen hanteren. Deze projectgroep zou met een diepere en betekenisvoller toekomstvisie kunnen komen dan er nu ligt.</p>	<p>Uw ideeën komen overeen met de onze. Bij de plannenmakerij voor 'ombouw Westelijke Ringweg' willen we in een zo vroeg mogelijk stadium alle belanghebbenden betrekken. Wij zijn verheugd dat u aangeeft hier een bijdrage aan te willen leveren.</p>
<p>In onze ogen biedt een integrale gebiedsontwikkeling mogelijkheden om bestaande problemen – waaronder de</p>	<p>Wij zijn ons ervan bewust dat het probleem van de verkeersdruk – van zowel het auto als het fietsverkeer – alleen in samenhang met de toekomstige 'ombouw' van de Westelijke</p>

<p>verkeersdruk - op het gebied van het verkeer en leefbaarheid op te lossen.</p>	<p>Ringweg kan worden aangepakt. Dat geldt niet alleen voor het verkeer. Ook een betere verbinding tussen Paddepoel en Vinkhuizen, de onveilige fietstunnels en sociale veiligheid vergen een integrale aanpak.</p>
<p>H. Overig</p>	
<p>In de huidige situatie is de geluidbelasting van de westelijke ringweg aanzienlijk. Ik vraag mij daarom af of de locaties eigenlijk geschikt zijn voor woningbouw. Mogelijkerwijs biedt het aanpassen van de westelijke ringweg hier mogelijkheden. Ik zou daarom in de strategie ingaan op de milieubelasting (geluid en fijnstof) en de samenwerking met de provincie zoeken.</p>	<p>Wij gaan ervan uit dat bij een ombouw van de Westelijke Ringweg het geluidniveau voor omwonenden gereduceerd wordt. In nauw overleg met de Provincie en overige betrokkenen worden scenario's hiervoor uitgewerkt (zie onze reactie bij paragraaf G hierboven). Op korte termijn zal de ombouw niet plaats vinden.</p> <p>Voor de locaties die nu bij de Reitdiepzone worden ontwikkeld geldt de wet- en regelgeving. Deze heeft (strengere) eisen voor toegestane geluidbelasting op de gevel en voor geluidbelasting binnenshuis.</p> <p>Uit onderzoek blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.</p>
<p>Er is ooit sprake geweest van een dubbelspoor van het Hoofdstation naar het Noorderstation inclusief een opstappunt bij de ACM-locatie. In de Update wordt wel geschreven over het spoor maar niet of na de bouw van de ACM-locatie voldoende ruimte over is voor deze aanpak.</p>	<p>Tussen spoor en geprojecteerde bebouwing van de ACM-locatie wordt een zone van ca. 30 meter aangehouden. Wij gaan ervan uit dat dit voldoende maat is.</p>
<p>Er wordt weinig tot geen aandacht geschonken aan duurzaamheid</p>	<p>Met ontwikkelaars in de Reitdiepzone wordt door ons overleg gevoerd om hun locaties aan te sluiten op het project Geo-termie Noord West. De inzet is om alle nieuwbouw in de Reitdiepzone aan te sluiten op de retourleiding van het systeem waardoor warm water van ca. 40 graden gebruikt kan worden voor (de verwarming van) de woningen.</p> <p>Bij de gebiedsontwikkeling van de Westelijke Ringweg is het streven om de weg energieneutraal te realiseren. Gedacht wordt onder andere aan hergebruik van materialen, warmteafvang van het verkeer, zonnepanelen en energiezuinige verlichting.</p>

Gemeente moet bij de nieuwe bouwprojecten aandacht hebben voor schaduwwerking, windhinder, geluidsoverlast en veiligheid

Bij het maken van een bestemmingsplan is het verplicht onderzoek te verrichten naar onder andere windhinder, geluid, bezonning en (externe) veiligheid. De resultaten en de effecten dienen te worden beschreven. Voor het geluid en veiligheid gelden wettelijke normen.

Als uit het windhinderonderzoek of bezonningsdiagrammen blijkt er sprake is van onaanvaardbare overlast zullen gemeente en provincie goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden.

Bijlage 1 – Overzicht participatie momenten

2012

- In 2012 is het bewonerscomité Marquant bij de wethouder Frank de Vries geweest om te bespreken wat er allemaal met de Reitdiepzone gaat gebeuren. Ook heeft het bewonerscomité enkele malen contact gehad met Lefier.

2013

- 31-10-2013 / 1-11-2013: Michiel de Boer (gemeente) heeft telefonisch contact met bewonerscomité Marquant over artikel in DvhN over ontwikkeling Woldring. Artikel is op onbekende wijze in de krant gekomen. Na vragen vanuit DvhN heeft Woldring wel antwoord gegeven. Tekening van Woldring was intern bij gemeente al als niet haalbaar bestempeld.
- 4-11-2013: Projectmanager gemeente heeft ook contact over krantenartikel met bewonerscomité Marquant. Naast inhoudelijk overleg ook de afspraak dat men altijd mag bellen om na te gaan of er nog nieuwe ontwikkelingen zijn in de Reitdiepzone.
- 30-11-2013: overleg bewonerscomité Marquant met wethouder Roeland van de Schaaf, Michiel de Boer en Harmen Postma.
- Eind 2013 Overleg bewonerscomité Marquant en dhr. Riegman (ontwikkelaar en directeur van Woldring United B.V).

2014

- 07-03-2014: telefonisch overleg Judith Wilke (projectmanager gemeente) met vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant, bijpraten over ontwikkelingen.
- 18-03-2014: verkoop gronden Lefier aan Carber. Lefier informeert bewonerscomité Marquant over mogelijke ontwikkelingen op deze kavel.
- 27-03-2014: vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant vraagt projectmanager gemeente telefonisch naar gemeentelijk beleid RDZ en voor projectinformatie. Alle beschikbare informatie wordt gedeeld.
- 14-04-2014: overleg wooncomité Marquant met gemeente (Harmen Postma en Annie Amatsaleh).
- 08-07-2014: overleg Wijkraad Paddepoel over ontwikkelingen in de Reitdiepzone. Vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant is hierbij aanwezig. Architecten en Woldring leggen de plannen uit.
- 25-11-2014: overleg met bewonerscomité Marquant.

2015

- 11-02-2015: overleg bewoners Marquant met architect, ontwikkelaar en Gemeente Groningen.
- 13-04-2015: overleg wijkraad Paddepoel in aanwezigheid vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant. Ontwikkelaar Woldring en architecten ook aanwezig.
- 21-04-2015: overleg wijkraad Vinkhuizen met ontwikkelaar en architect.
- 02-09-2015: Informatieavond Woldringlocatie, presentatie van architect en ontwikkelaar. Uitgenodigd zijn alle bewoners van Marquant flat, Perseusstraat en Voermanstraat. Gemeentelijk projectmanager is ook aanwezig.
- 18-11-2015: Gesprek wethouder Van der Schaaf – afvaardiging Marquant (9 personen).
- 01-12-2015: Gesprek aan Zuiderdiep tussen afvaardiging Marquant (9 personen) en gemeente (projectmanager en stedenbouwkundig ontwerper) over mogelijkheden in Reitdiepzone. Commentaar van Marquant was tweeledig:
"Toen wij er kwamen wonen was er geen sprake van mogelijkheden tot hoogbouw in de Reitdiepzone."

“Studenten zorgen voor overlast (lawaai, rotzooi).”

- 03-12-2015: Gemeente informeert vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant dat hij een mail krijgt als wij weten wanneer ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 145 ter inzage komt te liggen.

2016

- 19-01-2016: Gemeente mailt vertegenwoordiger bewonerscomité Marquant dat er vandaag door B&W een positief besluit over het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 145 is genomen en dat het ontwerpbestemmingsplan vanaf donderdag 28 januari ter inzage zal liggen.
- 27-06-2016: Eerste informatieavond Briveclocatie over de nieuwe wijk “de Ommelanden” georganiseerd door de ontwikkelaar en architect. Uitgenodigd zijn alle omwonenden en belanghebbenden. Gemeentelijk projectmanager is ook aanwezig. Thema van de avond is het plan vormtechnisch en praktisch toelichten.
- 13-07-2016: Inloopavond ACMlocatie, presentatie van architect en ontwikkelaar. Uitgenodigd zijn alle omwonenden en belanghebbenden. Gemeentelijk projectmanager is ook aanwezig. Deze avond zal later bekend staan als de zogenaamde “Bax-avond” waarbij de architect op verzoek van de bezoekers een spontane plenaire presentatie heeft gehouden staand op een tafel.
- 17-09-2016: Tweede informatieavond Briveclocatie over de nieuwe wijk “de Ommelanden” georganiseerd door de ontwikkelaar en architect. Uitgenodigd zijn alle omwonenden en belanghebbenden. Gemeentelijk projectmanager is ook aanwezig. Doel van deze avond is om toe te lichten de ontwikkelaar de afgelopen maanden heeft gedaan inclusief tijdspad en reacties op e vragen en opmerkingen die naar voren zijn gekomen tijdens de eerste avond.
- 16-12-2016: Vooroverleg tussen wethouder Roeland van der Schaaf en 9 bewoners van Perseusstraat, Marquant, Voermanstraat over de ontwikkelingen in dit gebied en de voorgenomen informatieavond “Update Ontwikkelvisie Reitdiepzone”. Aan hen is ook gevraagd een reactie op het beleidsstuk te geven en aanwezigen zijn gevraagd zelf hun opvattingen/visie over de zone naar voren te brengen.
- 20-12-2016: Vooroverleg tussen projectmanager en vertegenwoordigers van de Wijkraden Paddepoel, Vinkhuizen, Kostverloren/Oranjebuurt, Schilderswijk over de ontwikkelingen in dit gebied en de voorgenomen informatieavond “Update Ontwikkelvisie Reitdiepzone”. Aan hen is ook gevraagd een reactie op het beleidsstuk te geven en aanwezigen zijn gevraagd zelf hun opvattingen/visie over de zone naar voren te brengen.

2017

- 24-01-2017: Informatiebijeenkomst over de “Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone”. De gemeente wil graag van gedachten wisselen over de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Genodigden zijn bewoners, bewonersgroepen, omwonenden, ontwikkelaars en andere belanghebbenden in het gebied en stedelijke organisaties zoals studentenorganisaties, woningbouwcorporaties en de fietsersbond. In totaal zijn er meer dan 1200 uitnodigingen verstuurd.
- 27-2-2017: Workshops invulling Reitdiepzone. De aanwezigen hebben in 4 groepen gebrainstormd over de gewenste invulling van de Reitdiepzone. Genodigden zijn bewoners, bewonersgroepen, omwonenden, ontwikkelaars en andere belanghebbenden in het gebied en stedelijke organisaties zoals studentenorganisaties, woningbouwcorporaties en de fietsersbond.

Bijlage - Verslag Overleg bewoners Reitdiepzone– Gemeente Groningen

Aanwezig: Bewoners (9): van Perseusstraat, Marquant, Voermanstraat
Gemeente: wethouder Roeland van der Schaaf, Theo Zaal (projectmanager)
Onderwerp: Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone
Datum: 16 december 2016

Wethouder Ik heb al eerder een keer met een afvaardiging van bewoners gesproken over de Reitdiepzone. Ik stel er prijs op met u in overleg te blijven over ontwikkelingen in dit gebied. Op 24 januari 2017 is een bijeenkomst met betrokkenen over de 'Update'. Wij vragen aanwezigen om een reactie op dit beleidsstuk en wij vragen aanwezigen zelf hun opvattingen/visie over de zone naar voren te brengen.

Indien u op het plenaire gedeelte van de bijeenkomst uw opvattingen wilt verwoorden kan dat (doorgeven aan Theo Zaal: t.zaal@groningen.nl).

Betrokkenen kunnen ook schriftelijk reageren. Dit kan onder andere via de gemeentelijke website.

Bewoners

Wat is nog de invloed die wij kunnen uitoefenen?

Antw.

Tussen nu en 2030 moet de gemeente 20.000 woningen aan het bestand toevoegen. De Reitdiepzone is een van de gebieden waar de raad van heeft gezegd dat er grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting plaats kan vinden. Er komen echter ook (grondgebonden) gezinswoningen en appartementen voor andere doelgroepen.

De Update is het kader voor deze ontwikkeling. Daar willen we dus graag met betrokkenen over spreken. In het stuk wordt aangegeven wat de raad tot nu toe heeft vastgesteld, welke doelgroepen wij voor ogen hebben en wat stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn:

De zone is opgevat als een 'kralensnoer' waarbij iedere kraal (locatie) op een eigen wijze kan worden ingevuld. Daarbij moet rekening worden gehouden met de historische ontwikkeling. Op drie knooppunten wordt de mogelijkheid gegeven 'de hoogte in te gaan' (ca. 60 á 70 m.).

Voor iedere locatie moet een bestemmingsplan worden gemaakt. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en geeft betrokkenen de mogelijkheid inspraak te hebben bij deze plannen.

Bewoners

Het is nog niet duidelijk welke invloed wij (kunnen) hebben. Wij willen bijvoorbeeld niet de overlast van zo veel studenten

Antw.

Wij hebben een aantal kaders aangegeven. Overigens is het zo dat de gemeente bijna nergens eigenaar is van de grond. Een eigenaar/ontwikkelaar moet wel een bepaald programma realiseren om zijn plan financieel haalbaar te krijgen.

Wij vragen van de eigenaren om met omwonenden te overleggen over hun initiatieven/plannen.

Wat betreft 'studenten': Voor deze groep moet ergens plaats zijn in de stad. In de bestaande buurten zien we dat er een grote druk is ontstaan doordat door ontwikkelaars overal de ruimte wordt benut jongeren/studentenwoningen te bouwen. Deze druk willen wij verlichten door elders in de stad aanbod te creëren. Onder andere de Reitdiepzone is hiervoor geschikt.

Bijlage Verslag overleg met wijkraden 24 januari 2017

Dinsdag 20 december 2016 – 19:00 te Brouwerij Bax

Aanwezig:

Organisatie	Naam	Rol
Paddepoel	Reinder Gooijaarts	Secretaris Studenten- en jongerenhuisvesting
Schildersbuurt / Kostverloren	Henk Pronk	Penningmeester / bestuurslid
Oranjebuurt	Sipke van der Ploeg	Bestuurslid
Gemeente Groningen	Theo Zaal	Projectmanager
	Lotje Paauwe	Assistent projectmanager

Afwezig:

Afgevaardigden van wijkteam Vinkhuizen

Verslag:

Projectmanager Theo Zaal doet kort verslag van de huidige stand van zaken van de ontwikkelingen in de zone. De aanwezige afgevaardigden stellen vragen over de onderstaande onderwerpen. NB: Antwoorden op de vragen zijn aangevuld met de laatste stand van zaken en informatie dd. 1-3-2017.

- Stand van zaken bestemmingsplan Woldring locatie?

De plannen voor de Woldringlocatie zijn in de loop der tijd drastisch gewijzigd. In 2013 hebben Lefier en Woldring samen een plan gepresenteerd. Door bezwaren op het plan heeft Woldring daarna een nieuw plan gepresenteerd zonder Lefier. Dit ontwerp is vertaald naar een bestemmingsplan dat in 2016 door de raad is vastgesteld. Omwonenden die tegen dit plan bezwaren hadden ingediend, zijn toen een procedure gestart tot aan de Raad van State. De Raad van State heeft op 15 februari jl. uitspraak gedaan waarin de bezwaren van de bewoners niet zijn overgenomen. Het bestemmingsplan is daarmee onherroepelijk geworden.

- Hoe wordt het parkeren geregeld?

Parkeren in de Reitdiepzone wordt op eigen terrein opgelost. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen wordt bepaald door de gemeentelijke parkeernormen. Deze normen zijn gebaseerd op de werkelijke behoefte aan parkeerplaatsen op deze locatie. Parkeeroverlast is niet aannemelijk

- Jongeren huisvesting beleid?

De Zonnelaan is samen met de Reitdiepzone en het Oosterhamriktracé door het College aangewezen als zone in de stad waar het tekort aan kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting kan worden opgelost.

- Stand van zaken voormalige Tuin in de Stad?

Tuin in de Stad is sinds november 2016 officieel verhuisd naar het Westpark (Tarralaan). De voormalige locatie van Tuin in de Stad Het plan is verkocht aan ontwikkelaars die daar 20 grondgebonden woningen willen gaan realiseren. Zodra de plannen concreter zijn zal de aannemer een

informatieavond organiseren voor directe omwonenden en betrokkenen. De procedure die gevolgd gaat worden is de zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure'. Deze procedure komt in de plaats van een bestemmingsplanprocedure maar is minder zwaar. Net als bij een bestemmingsplan moet wel een goede ruimtelijke onderbouwing worden geschreven.

- Plannen Westelijke Ringweg?

Op 8 juni 2016 heeft de gemeenteraad de opdracht verleend om samen met de provincie een studie (verkenning) naar het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg uit te voeren. De opdracht gaat uit van het opstellen van een drietal integrale ruimtelijke scenario's voor de Westelijke Ringweg. Belangrijke vraagstelling daarbij is de aanhechting van Vinkhuizen en de Reitdiepzone aan de stad. Met de ruimtelijke scenario's willen we de stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële kaders voor de vervolgaanpak van het ongelijkvloers maken van de westelijke ringweg bepalen.

In de eerste helft van 2017 zal opdracht worden versterkt tot het opstellen van de ruimtelijke scenario's, in een interactief proces met de omgeving. Op basis van de ruimtelijk scenario's kunnen gemeente en provincie dan gezamenlijk de inzet bepalen voor de formele planstudie die daarna zal starten. Met deze planning kan de aanpassing van de westelijke ringweg worden klaargezet voor uitvoering en desgewenst starten zodra de werkzaamheden voor de Ring Zuid zijn afgerond.

Bij de communicatie over de update van de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone zal ook de samenhang met het proces rondom de westelijke ringweg worden toegelicht. De ontwikkelinitiatieven in de Reitdiepzone worden als uitgangspunt gehanteerd bij de studie naar ruimtelijke scenario's voor de westelijke ringweg. Wij zien hier geen belemmeringen en verwachten dat de verschillende ontwikkelingen elkaar vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk perspectief kunnen versterken.

- Welke invloed is mogelijk bij een bestemmingsplan?

Behalve bij de 'Tuin in de stadlocatie' wordt in de Reitdiepzone per locatie een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Dit geeft omwonenden en andere betrokkenen juridisch houvast. Bij de bestemmingsplanprocedure wordt betrokkenen ruimschoots de gelegenheid gegeven opvattingen naar voren te brengen, zodat naast de visie van het college ook alle visies, belangen en bezwaren van betrokkenen kunnen worden vastgelegd. Hiermee krijgt het college eerst de gelegenheid zijn visie te toetsen en – indien nodig- bij te stellen, en krijgt vervolgens de gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat de raad een afgewogen beslissing kan nemen

Conclusie:

- Vertegenwoordigers van Paddepoel en Oranjebuurt zijn positief over de plannen omdat het de druk van studenten en huisjesmelkers in de wijken kan verlagen
- De bewonersverenigingen willen aankondiging informatieavond op hun websites publiceren
- Theo Zaal vraagt de afgevaardigden na te denken of en op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de informatie avond. Graag contact opnemen hierover met Lotje Paauwe (lotje.paauwe@ groningen.nl)

Bijlage - Verslag informatie avond 24 januari 2017

Onderwerp: Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone
Datum: 24 januari 2017
Plaats: Stadskerk, Friesestraatweg 221, Groningen
Tijd: 19.30 – 22.10 uur

Aanwezig: Ale Woudstra (onafhankelijk gespreksleider), Sprekers: René Asschert (programmaleider wonen), Harmen Postma (stedenbouwkundige), Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone), Arjan Banach (fractievoorzitter Student en Stad), mevrouw De Boer (bewonersorganisatie Marquant), Roeland van der Schaaf (wethouder), Lotje Paauwe (assistent-projectleider) en ruim honderd belangstellenden.

1. Opening en introductie

Voorzitter Ale Woudstra heet de vele aanwezigen hartelijk welkom en opent de bijeenkomst om 19.30 uur. Doel van de avond is om informatie te geven in een aantal presentaties en via stands. Niet minder belangrijk is het om ideeën te verzamelen over de ontwikkelstrategie Reitdiepzone. Ideeën kunnen op reactieformulieren ingeleverd worden en mondeling worden meegedeeld. Er komt een verslag van de avond. Alle informatie en ideeën gaan naar de gemeenteraad om mee te wegen. Herman Kemp heeft toestemming gevraagd met een collega van het Martinifilm-collectief opnames te maken. Zij publiceren op YouTube korte films over de ontwikkelingen in de wijk en mogelijk vertoont OogTV hun werk.

2. Beleidsvisie en kaders

Volkshuisvestelijk

René Asschert (programmaleider wonen) verwijst naar de Woonvisie uit 2015, waarin de gemeenteraad aangeeft huidige en toekomstige bewoners zo goed mogelijk te willen laten wonen in de stad. Het gaat om de hoeveelheid, de kwaliteit en de diversiteit van het aanbod. Groningen groeide de afgelopen tien jaar dankzij de crisis doordat elders werkgelegenheid verdween. Meer studenten blijven na hun afstuderen. Het is zaak de groei op te vangen door te investeren in verduurzaming, beschikbaarheid en betaalbaarheid. Verschillende computermodellen voorspellen een forse groei (>10%) de komende decennia. Trends zijn migratie, vergrijzing, blijvende studenten en kleinere huishoudens, onder meer door echtscheidingen. Groningen heeft altijd een compacte stad willen zijn. Niet iedereen wil aan de rand van de stad wonen met twee auto's, er is veel vraag naar binnenstedelijk wonen nabij voorzieningen. Door de hele stad staat woningbouw gepland, zoals in de Reitdiepzone, het Oosterhamriktracé, Meerstad en het terrein van de Belastingdienst. Op een luchtfoto is jongerenhuisvesting te zien, erg belangrijk en kenmerkend voor Groningen. De druk op de wijken nam toe. College en raad mikken op het bijbouwen van kwalitatief hoogwaardige zelfstandige eenheden om groei op te vangen en bestaande wijken te ontlasten. Er zijn veel plannen gemaakt met verschillende ideeën over hoogbouw, intense laagbouw en Bouwjong. Niet alle plannen zijn doorgegaan. Bij de discussie over het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie besloot de raad bewoners mee te laten praten over de ontwikkelingen in de zone, dat gebeurt onder andere vanavond. De plannen voor woningbouw in de zone zijn net als op veel andere plekken in de stad gemengd van grondgebonden gezinswoningen tot stapelbouw voor jongeren. De Zuidelijke Ringweg is naar verwachting in 2022 afgerond. Het plan is om daarna de Westelijke Ringweg aan te pakken en ongelijkvloers te maken met de provincie. De opgaven worden nu globaal in kaart gebracht. Ook de verbinding vanaf Zuidhorn wordt bekeken. De nieuwe Ringweg moet meer kwaliteit krijgen. Het formele traject volgt later, er is wel een stand aanwezig.

Ruimtelijk

Harmen Postma (stedenbouwkundige) laat met (lucht)foto's zien hoe de zone zich heeft ontwikkeld door de tijd heen. Het gebied was en is een belangrijke radiaal en entree voor de stad met de

Friesestraatweg en het Reitdiep. Nog steeds komt verkeer uit Friesland en Noordwest-Groningen langs deze route de stad in. In 1900 was de zone al bebouwd, veel verkeer ging toen over het water. In 1947 is de bebouwing toegenomen, maar de zone ligt nog steeds aan de rand van de stad. In 1965 is de vraag naar woningen enorm, Paddepoel wordt aangelegd. In 1972 is Vinkhuizen gerealiseerd. De verbindingen met de stad zijn slecht, vooral voor fietsers. De betekenis van het gebied is veranderd. Verkeer gaat niet meer over het water, de Friesestraatweg bestaat uit twee doodlopende stukken en als industriezone is het ongeschikt geraakt met veel braakligging. Voor wonen ligt de zone goed vlak bij de binnenstad én het Ommeland. De kwaliteit van het Reitdiep zou nog beter tot haar recht kunnen komen. Locaties als de Melkfabriek en de Stadskerk geven mooi de lange geschiedenis van de zone aan, dat zou zichtbaar moeten blijven. Wat opvalt is het grote aantal grondeigenaren, de zone is altijd een kralensnoer geweest. De ontwikkeling is al lang bezig en zal nog lang doorgaan. Op elke locatie zou gebouwd kunnen worden. De gemeente hoopt op behoud van een aantal oude gebouwen en op gemixte nieuwbouw. Hoogbouw is geschikt om de betekenis van knooppunten te onderstrepen, zoals bij de Noordelijke Ringweg, bij het spoor en bij de Pleiadenlaan. Langs het Reitdiep blijft in elk geval 10 m vrij om de kwaliteit van de openbare oever te waarborgen voor fietsers en voetgangers en voor de ecologische verbinding met het Noorderplantsoen. Parkeren moet op eigen erf. Het huidige bestemmingsplan geeft Handel en Bedrijf als functie voor alle locaties. Bij programmatische en/of ruimtelijke verandering naar wonen moet het bestemmingsplan dus altijd gewijzigd worden waardoor de Gemeente het stuur in handen heeft.

Procedure

René Asschert (programmalleider wonen) legt uit dat aan het bestemmingsplan rechten kunnen worden ontleend. De raad stelt niet één bestemmingsplan vast voor het hele gebied, maar per te ontwikkelen locatie om goed het gesprek aan te kunnen gaan over wat er precies komt, hoe hoog en met welke doorkijk naar de kade. Reden is ook het versnipperde grondbezit, waardoor ontwikkeling alleen in overleg mogelijk is. Gekozen is om per project een bestemmingsplan op te stellen. De visie wordt vertaald in de bestemmingsplannen, waarvoor wettelijke procedures voor inspraak gelden. Via de krant, de website en de handige Omgevingsapp is te lezen wanneer welk bestemmingsplan in procedure komt. De gemeente vraagt ontwikkelaars met bewoners in gesprek te gaan wanneer ze plannen hebben, los van de juridische momenten. Reacties van vanavond worden meegenomen naar de gemeenteraad.

Vragen en opmerkingen

Komt er gezien het grote aantal woningen een bruikbare ontsluiting voor auto en fiets vanaf de Friesestraatweg de binnenstad in of de Ringweg op? Druk auto- en fietsverkeer dat elkaar kruist verdient bijzondere aandacht.

Jan Klok (bestemmingsplanjurist) wil de fietsbrug ontsluiten. Ook zal gekeken worden naar een auto-ontsluiting voor de Friesestraatweg. Ontwikkelaars moeten de woonbehoefte aantonen en verkeersontsluiting garanderen om onevenredige overlast te voorkomen. Dit wordt bij elk plan getoetst.

De update spreekt over 70% jongeren. Wordt nagedacht over radicaal goede fietsparkeervoorzieningen?

Jan Klok (bestemmingsplanjurist) stelt als eis aan ontwikkelaars om fietsparkeren zo veel mogelijk op eigen terrein op te lossen. In het Woldringplan komen zeshonderd fietsplekken in het pand. Ontsluiting voor auto's en fietsparkeren moeten in het plan opgelost worden.

De stad werkt aan meerdere bestemmingsplannen. Heeft de Reitdiepzone prioriteit?

Jan Klok (bestemmingsplanjurist) antwoordt dat nu één bestemmingsplan is vastgesteld over de Woldringlocatie, dit ligt nu voor bij de Raad van State. Een bestemmingsplan voor de ACM-locatie wordt gemaakt en moet waarschijnlijk komend jaar het hele politieke en juridische traject in, hetzelfde geldt voor de Brivec-locatie. Voor andere locaties kan het langer duren, dat hangt af van de ontwikkelingen op de locaties en de bereidwilligheid van investeerders. De gemeente kan dat niet afdwingen. Met een bestemmingsplan per locatie kan de gemeente wel goed op vragen inspelen.

Bij het ACM-bruggetje botsen fietsers vaak (bijna) op elkaar. Hoe gaat dat eruit zien?

De voorzitter geeft aan dat deze vraag via het verslag beantwoord zal worden. Er is geen verkeerskundige aanwezig.

De zienswijzen bij de Woldringlocatie zijn compleet van tafel geveegd. In de praktijk komt er weinig terecht van burgerparticipatie. De gemeente lijkt op zo'n klein mogelijk oppervlak zo veel mogelijk woontorens te willen bouwen. Ook spelen milieuaspecten en verkeersoverlast.

De voorzitter noemt dit een helder signaal.

De tunnel onder de spoorbaan is een knelpunt. Er komen veel fietsers langs met slecht zicht en ondanks het strooien zijn er veel botsingen en valpartijen. Het stuk betreft een update, maar waarop precies? Betreft het een update van de ontwikkelstrategie uit 2012 door bureau Site? Sommige opvattingen zijn totaal veranderd. Woldring stond nog niet in de prognoses en lijkt nu als eerste gerealiseerd te worden. Een evaluatie van de uitgangspunten van 2012 ontbreekt.

René Asschert (programmameerder wonen) legt uit dat de visie van Site niet zozeer ging over de hele ontwikkeling van de Reitdiepzone, maar over de haalbaarheid van jongerenhuisvesting in vier gebieden in de stad. Er is toen een scan gedaan van eigenaren, niet met Woldring. Dat was niet met voorbedachte rade, maar had waarschijnlijk met eigendom te maken. Het betreft een update van een reeks aan visies op het gebied, waaronder die over intense stad en intense laagbouw. De update kijkt opnieuw naar de verschillende rapporten en is niet een update van één stedenbouwkundig plan.

Het fenomeen kralensnoer komt om de hoek kijken met doorsneden waar hoogbouw kan en waar doorkijkjes zijn. Jarenlang is vergeefs moeite gedaan te achterhalen waar hoogbouw toegestaan was. Er komt geen antwoord waarom bij ACM, de Pleiadenbrug en Strukton hoogbouw mag en hoe hoog dat dan is. Wanneer iets mag, dan hoeft het nog niet gedaan te worden. Het is frustrerend dat inbreng tot niets leidt. Een juridische grond om overleg tussen ontwikkelaars en omwonenden af te dwingen ontbreekt. Bij Woldring en Geveke is het wel gedaan, maar dat is voor de poorten van de hel weggesleept en leidt niet tot aanpassingen aan de plannen. Papier is gewillig en luisteren is mooi, maar wat gebeurt ermee?

Er wordt van uitgegaan dat de wethouder Volkshuisvesting er niet alleen is voor projectontwikkelaars en studenten, maar ook voor omwonenden. Hier is helaas weinig van te merken.

De voorzitter stelt voor deze vragen straks aan de wethouder te stellen.

3. Student en Stad over de visie

Arjan Banach (fractievoorzitter Student en Stad) vertegenwoordigt jongeren en studenten met 2 van de 39 raadsleden vanuit de oppositie. Groningen is in de leeftijdscategorie 18-30 jaar de jongste stad van Nederland. Dit heeft veel positieve kanten. Groningen is de meest bruisende stad van Noord-Nederland met veel evenementen. Het is goed voor de economie. Het is een interessante discussie wie waar mag wonen in de stad. Student en Stad stemde als enige partij tegen de Woonvisie, omdat het beleid strikter wordt ten aanzien van jongerenhuisvesting. Student en Stad pleit voor marktwerking, waardoor de beste prijskwaliteit als vanzelf over zal blijven doordat jongeren de beste kamers kiezen. De Omgevingstoets is nu zo streng dat het jongerenhuisvesting belemmert. Er is op dit moment geen vraag naar extra kamers, in de kwantitatieve woonvraag is voorzien. Studenten hebben wel bepaalde woonwensen. Er bestaat een verkiezing voor de huisjesmelker van het jaar. Sommige particulieren kopen veel huizen op en buiten jongeren uit. De gemeente is druk bezig met monitoring en maatregelen. Het antwoord is vooral ook bijbouwen, bijvoorbeeld op de Woldringlocatie. Corporaties bieden een goede prijskwaliteit en dat helpt tegen huisjesmelkers. Landelijk wonen de meeste studenten bij corporaties, in Groningen wonen de meesten particulier. Deze verhouding moet wijzigen om betere prijskwaliteit te krijgen. Studenten kunnen met klachten over hun huursituatie bij de huurcommissie terecht. Overlast door jongeren komt voor, zo staat de Schilderswijk onder druk. Het schaadt het woongenot, maar hangt ook samen met het beginsel dat iedereen overal mag wonen. De gemeente hanteert de 15%-norm: in niet meer dan 15% van de panden in een straat mag kamerverhuur plaatsvinden. Student en Stad vindt dat discriminerend. De helft van de jongeren wil ruimer, luxer en liefst zelfstandig wonen. Overlast neemt ook af door zelfstandig wonen. Het is belangrijk in de

kwalitatieve woonwens te voorzien. De kwantitatieve vraag neemt af, wellicht vanwege het afschaffen van de basisbeurs waardoor meer jongeren bij hun ouders blijven. Dit kan ook gevolgen hebben voor de stadse economie. De Woldringlocatie voorziet in de kwalitatieve vraag. Het offensief Bouwjong zet in op goede jongerenhuisvesting, ook in de Reitdiepzone. Het is ook belangrijk om de braindrain tegen te gaan: afgestudeerden vertrekken voor 70-80% naar de Randstad. Hoogopgeleiden zorgen voor waarde in de stad. Goede huisvesting is essentieel om hen te behouden. Betaalbare zelfstandige eenheden zijn ook daarom nodig. Het hoger onderwijs zet sterk in op internationale studenten. De raad wil zich ook internationaal profileren als kenniseconomie. Afgelopen zomer was er een crisis, waarbij veel internationale studenten geen kamer konden vinden. Een paar slechte panden waren gesloten, zoals het Diakonessenhuis. Er wordt nu flink bijgebouwd. Er is meer verbinding nodig tussen studenten en omwonenden. Onderling contact door evenementen en buurtfeesten helpt. Wanneer mensen elkaar kennen, houden ze meer rekening met elkaar en spreken ze elkaar eerder aan. Ook bij de Woldringlocatie moet dat gebeuren. Het platform Leven in Stad sponsort onder andere buurtbarbecues.

Luxere woonruimte is vaak duurder. Kunnen studenten duurdere eenheden wel betalen?

Arjan Banach (fractievoorzitter Student en Stad) vindt het een terechte kanttekening en hoopt van wel. De kamerprijzen zijn in zeven jaar tijd verdubbeld.

Corporaties zouden betere prijskwaliteit leveren. Waar doen ze dat in de Reitdiepzone?

René Asschert (programmalleider wonen) wijst op projecten van corporaties aan de Zonnelaan en bij het spoor. Huursubsidie helpt ook voor de prijskwaliteit en kent andere grenzen voor jongeren tot 23 jaar. Particuliere investeerders en ontwikkelaars kunnen ook zelfstandige eenheden van de grond krijgen.

Komen de panden van huisjesmelkers die verhuizende studenten achterlaten leeg te staan?

René Asschert (programmalleider wonen) ziet al jarenlang druk op de particuliere markt met stijgende prijzen. De gemeente wil zorgen voor voldoende alternatieven, zodat de slechtste kwaliteit uit de markt gehaald wordt. Het betekent niet dat er leegstand komt, deze gewilde plekken kunnen omgebouwd worden voor bijvoorbeeld gezinswoningen. In Vinkhuizen-Noord werden gezinsrijwoningen vaak direct opgekocht voordat er een bordje in de tuin kwam om kamers te verhuren. De gemeente heeft nu het automatisme van de 15%-regel losgelaten door in te grijpen in het vergunningsstelsel. Samen met nieuwbouw van Bouwjong krijgen gezinnen en jonge stellen nu ook kansen in Vinkhuizen-Noord. Leegstand dreigt niet.

4. Omwonende over de visie

Mevrouw De Boer (namens de omwonenden van de Voermanstraat, Perseusstraat en de Marquant) woont met veel plezier in de Voermanstraat in een mooi huis en een mooie omgeving, maar vreest of dat woongenot zal blijven nu er megapanden gebouwd gaan worden. Vorig jaar hebben bewoners van de Voerman- en Perseusstraat en de Marquantflat bezwaar gemaakt tegen de plannen voor de Woldringlocatie. De gemeente veegde alle bezwaren van tafel, binnen enkele weken doet de Raad van State uitspraak. Wat het meest dwarszit is dat de gemeente een aantal keren praat met de bezwaarmakers, maar hen niet echt serieus neemt of iets doet met geopperde ideeën. Wanneer er zoveel plannen op stapel staan, dan zou de gemeente moeten luisteren naar buurtbewoners die heel goede ideeën kunnen hebben om het plan ook voor hen aantrekkelijk te maken. Van daadwerkelijke participatie is geen sprake. Het is goed dat vanavond ideeën worden uitgewisseld, maar het gaat erom dat er wat mee gebeurt. Dat blijft eerst zien en dan geloven. Een avond is niet voldoende om alle ideeën in kaart te brengen, het zou goed zijn wanneer de gemeente en de ontwikkelaars meerdere avonden organiseren om omwonenden de kans te geven in te spreken en ideeën te laten horen. Het klinkt als een groot voordeel voor elke locatie een apart bestemmingsplan op te stellen, maar het heeft ook nadelen voor buurtbewoners. Zij moeten telkens opnieuw een bezwaarschrift indienen, waar veel kennis en tijd voor nodig zijn. Bij de Woldringlocatie is hier veel tijd in gestoken en er is niets mee gedaan. Daarna is een procedure kostbaar, omdat burgers expertise in moeten huren als zij de stap naar de Raad van State zetten. Een aantal mensen heeft hier veel geld geïnvesteerd. Het is altijd beter wanneer omwonenden zich organiseren tegen gemeentelijke plannen om samen bezwaar in te dienen

en eventueel beroep in te stellen. Iedereen die samen op wil trekken kan zich aanmelden via reitdiepzone@hotmail.com.

De voorzitter meldt dat het verslag van vanavond per e-mail wordt rondgezonden, tenzij aanwezigen aangeven het op andere wijze te willen ontvangen.

Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone) antwoordt dat bij de Woldringlocatie de ontwikkelaar meerdere avonden heeft georganiseerd om bewoners op de plannen te laten reageren. Bij de ACM-locatie gebeurde dat ook en zal het nog gebeuren. Bij de Brivec-locatie waren omwonenden op twee avonden overwegend positief over het plan. De gemeente en ontwikkelaars zijn bereid verder te spreken over de plannen. Het is goed in de pauze even aan te geven waar precies behoefte aan is, dan organiseert de gemeente een bijeenkomst.

Stedenbouwkundige Harmen Postma zou open structuren en lijnen nastreven in de horizon. Hier blijft weinig van over met de geplande hoogbouw.

Harmen Postma (stedenbouwkundige) legt uit dat de betekenis van knooppunten gemarkeerd wordt door hoogbouw, zoals het Gasuniegebouw of de Marquantflat als entree van Paddepoel. Ook in het centrum van Paddepoel komen hoogteaccenten. Deze hoogteaccenten zijn niet willekeurig en vormen samen de skyline, die steeds in ontwikkeling is.

Wat is de status van het fenomeen kralensnoer? Is dit vastgesteld door de raad? Is het niet mogelijk 25 m af te halen van de geplande 70 m hoge toren, zodat deze ongeveer even hoog wordt als de Marquantflat? Reitdiep moet niet het Dubai van Groningen worden. Wat is de status van de plannen bij de Pleiadenbrug? Dit staat wat mistig op de kaart.

Harmen Postma (stedenbouwkundige) wijst erop dat de zone zich al honderd jaar aan het ontwikkelen is. Vanwege het versnipperde eigendom vinden allerlei ontwikkelingen plaats, soms naast elkaar en soms niet. Een totaalontwikkeling als in Paddepoel of Vinkhuizen zal nooit plaatsvinden in de Reitdiepzone, waar oude boerderijtjes ook hun plek nog hebben. Het is dus een kralensnoer, waar je op drie plekken omhoog kunt.

Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone) verwijst naar het bestemmingsplan van de Woldringlocatie voor een definitie van het kralensnoer. De raad heeft toen een motie aangenomen om de visie op de Reitdiepzone te actualiseren. In deze update is het kralensnoer en de visie verder uitgewerkt. In maart zal de raadscommissie zich waarschijnlijk over de update buigen.

Drie jaar geleden is tijdens een commissiebezoek al gesproken met de stedenbouwkundige en is genoemd dat op drie plekken hoogbouw mogelijk was als het maar lager dan de Martinatoren was. Het fenomeen kralensnoer is echter niet terug te vinden in gemeentelijke stukken. Blijkbaar is het een stedenbouwkundige visie, maar wat omwonenden mooi vinden zou ook een rol moeten spelen. De Gasunie had tijdens de bouw weinig omwonenden, dat is hier anders. Bewoners begrijpen dat jongerenhuisvesting nodig is en stelden zich coöperatief op. Alleen bureau Site heeft gevraagd wat voor bewoners acceptabel zou zijn. De zeven lagen bij Gembeton waren nog letterlijk te overzien. Lefier wilde er door de crisis echter vanaf, Geveke heeft het opgepakt. Tussen 2010, toen Lefier de plannen presenteerde, en nu is er stedenbouwkundig iets veranderd: nu is sprake van 72 m hoogte. Wat is de status van het plan van Geveke? Het lijkt in de update alsof het al beslist is, terwijl een toelichting ontbreekt. Waarom is niet gekozen voor een volumestudie die nog alle kanten op zou kunnen?

De voorzitter constateert dat het nodig is dat gemeente en omwonenden antwoorden vinden op vragen en opnieuw de hei opgaan. Vanavond zal het niet lukken alles te behandelen.

Er lijkt een tegenstelling te bestaan tussen bewoners die actief mee willen denken over ontwikkelingen en de gemeente die projectgewijs wil ontwikkelen. Is het niet tijd om samen met bewoners een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen, die toekomstgericht is en een balans nastreeft tussen ecologie, groen, verkeersstromen en bouw?

Koffiepauze 21.00-21.20 uur

5. Ideeën

De voorzitter geeft iedereen de kans ideeën en adviezen mee te geven voor de invulling en uitwerking van de Reitdiepzone.

[Bijdragen van bewoners zijn niet langer cursief weergegeven vanwege de lengte.]

Zie de Reitdiepzone als een compleet project en neem alle bewoners mee, in plaats van het als plakjes salami per project te behandelen. Kijk samen hoe de hele Reitdiepzone vorm zou moeten krijgen. Bewoners weten dan waaraan ze bij kunnen dragen en kunnen hun visie geven op de hoogteaccenten en de intensiteit op verschillende plekken in de wijk. Nu moeten zij steeds opletten wanneer welk project aan de orde komt en steeds opnieuw input leveren. Deze avond is prima, maar wat laat.

Het zou goed zijn te kijken naar ontwikkelingen waar ook de huidige bewoners wat aan hebben, zoals voorzieningen voor sport, kinderen of groen.

Paddepoel is al bezig met cocreatie met een grote inbreng van burgers. Het is goed de enorme kansen in dit gebied serieus te nemen en cocreatie echt te gaan doen in plaats van te blijven hangen in juridische touwtrekkerij. Een breed gedragen plan dat voortkomt uit bewonersideeën zou gefaciliteerd moeten worden door organisaties, waaronder de gemeente.

Marquant is al het hoogbouwaccent in de zone dat markeert. Wanneer alle plannen doorgaan, dan ontstaat Manhattan Paddepoel. Het zou de gemeenteraad en het college sieren om ingediende zienswijzen niet bij voorbaat af te keuren, maar er inhoudelijk op in te gaan en te vertalen in actie.

Er is geen folder, brief of e-mail ontvangen over deze avond. Is alleen een mailinglijst gebruikt van een vorige bijeenkomst? Waarom is het niet in de Gezinsbode aangekondigd? In sommige appartementen kreeg slechts een deel van de bewoners een uitnodiging.

Lotje Paauwe (assistent-projectleider) nodigde bewoners uit in de directe omgeving, maar ook geïnteresseerden vanuit de hele stad en het ommeland. E-mailadressen van eerdere inloopavonden zijn gebruikt. Via het kadaster zijn adressen verzameld om twaalfhonderd brieven te bezorgen in de directe omgeving. Ook heeft het in de krant gestaan. Het is zeker niet de bedoeling geweest dat iemand zich niet uitgenodigd voelde en de gemeente biedt hiervoor excuses aan. Via reactieformulieren worden reacties en e-mailadressen verzameld.

De voorzitter hoort gemeente en bewoners de wil uitspreken om het samen te gaan doen. Toch ontstaat veel spanning in het proces, wat mogelijk komt door verschillende belangen op verschillende niveaus. De gemeente kijkt ook naar het stadse belang. Hoe kan deze ogenschijnlijke tegenstelling worden opgelost?

Bewoners zijn prima in staat ook na te denken over het stedelijke belang wanneer de gemeente aangeeft op verschillende niveaus afwegingen te maken.

Ontwikkelaars hebben ook belangen. Zij zijn geen filantropen en willen rendement zien. Soms is het wellicht nodig vanuit dat belang om op een klein oppervlak veel te bouwen, maar dat staat op gespannen voet met belangen van omwonenden. Veel mensen zijn de afgelopen zes jaar gefrustreerd geraakt omdat ze geen voet tussen de deur konden krijgen. Inspraakavonden vonden pas vrij recent plaats vorig jaar. Bij Geveke hingen er allerlei papieren en een architect klom op tafel om de plannen toe te lichten. De gemeente zou zelf verantwoordelijkheid moeten nemen. De uitleg over procedures had eerder gekund en ontmoeten. Niemand wil een toren van meer dan 70 m, een compromis zou zijn om er 25 m af te halen. Wanneer dit een rendabele toren oplevert, dan zijn zowel de ontwikkelaar als de omwonenden tevreden. Tot dergelijke gesprekken komt het nooit. Het is de kunst elkaar te vinden vanuit verschillende belangen.

Roeland van der Schaaf (wethouder) kon om persoonlijke redenen helaas niet eerder aanwezig zijn, maar zal de uitkomsten van vanavond zeker tot zich nemen. Het klopt dat verschillende partijen verschillende belangen hebben. Het gemeentelijk belang is om iedereen goed te huisvesten met gemengde bouw en om tegelijkertijd de huidige bewoners zo veel mogelijk tevreden en gelukkig te laten zijn. De Marquantflat is 50 m, ook hier waren de omwonenden destijds niet blij mee. Het gaat telkens om een goede belangenafweging. De gemeente heeft ook te maken met belangen van

ontwikkelaars, want zonder hen ontstaan geen haalbare plannen. Het is een zoektocht belangen goed af te wegen en dat heeft niet altijd evenveel succes. Soms lopen belangen synchroon en komt er een gebouw dat omwonenden ook prachtig vinden. Soms is het moeilijk of onmogelijk om belangen helemaal synchroon te krijgen. De gemeente doet iets niet goed wanneer bewoners zich niet serieus genomen voelen, het moet beter. Anderzijds kan niet iedereen altijd tevreden zijn. Wanneer bewoners hun zienswijzen kenbaar maken passen slechts drie reacties: overnemen, beargumenteerd deels overnemen of beargumenteerd afwijzen. De uitleg moet altijd transparant en duidelijk zijn. Het lastige van de Reitdiepzone is dat het een heel lang gebied is met veel verschillende eigenaren en steeds wisselende plannen, al naar gelang de veranderende marktomstandigheden. Dit maakt het lastig een integraal stedelijk verhaal op te stellen. Het proces moet eerlijk, open en duidelijk zijn, waarbij geen garanties zijn op tevredenheid. De uitkomst van het proces bepaalt niet de kwaliteit ervan.

De voorzitter herhaalt opmerkingen die eerder op de avond gemaakt zijn. Bewoners moeten van goede huize komen om op alle verschillende plannen te reageren wat betreft tijd, kennis en geld. Daarom is de suggestie gedaan een richting aan te geven voor het hele gebied. Dit maakt inbreng eenvoudiger.

Roeland van der Schaaf (wethouder) probeert dat te doen met deze update, binnen de beperkingen van het gebied. Het schept echter ook een schijnzekerheid om met één verhaal te komen, omdat de omwonenden en de termijn waarop de ontwikkeling plaatsvindt sterk verschilt per locatie. Er kan zo dertig jaar tussen ontwikkelingen zitten. Dat neemt niet weg dat een aantal stedenbouwkundige principes vast valt te leggen.

In hoeverre liggen de hoogteaccenten vast? Bij de Pleiadenbrug en Strukton mag hoog gebouwd worden. Hoelang blijft dat geldig? Of is hier ruimte? Is het kralensnoer nu wel of niet vastgelegd?

Roeland van der Schaaf (wethouder) sprak met de raad af om de update bij te stellen op basis van onder meer deze avond. De raad spreekt zich uiteindelijk uit over deze update en dat bepaalt welke ruimte er is voor de bestemmingsplannen voor afzonderlijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van die bestemmingsplannen zijn er opnieuw inspraakmogelijkheden. Bij bestemmingsplanwijzigingen moet de raad zich er in bijna alle gevallen over uitspreken. Het college deelde de visie op het kralensnoer in 2011-2012 met de raad, maar het werd toen niet vastgesteld. De raad gaat deze update wel vaststellen zodat er geen misverstand meer over kan bestaan.

Eigenlijk valt het langgerekte gebied binnen West. Wanneer het gebiedsteam West een aantal keren om tafel gaat met omwonenden om op verschillende niveaus van gedachten te wisselen voor een goed ontwikkelingsplan, dan moet het toch goedkomen?

Roeland van der Schaaf (wethouder) antwoordt dat alles helpt, ook de input van het gebiedsteam. De stad begint echter niet bij nul en de gemeente wil ook duidelijkheid bieden over woningbouw. Er komt een moment dat de raad de ontwikkelstrategie vast gaat stellen met uitgangspunten die leidend zijn voor ontwikkelaars en bestemmingsplannen. Voor de te ontwikkelen bestemmingsplannen gelden de gebruikelijke inspraakperioden. De gemeente en ontwikkelaars zullen de inspraak gebruiken om de plannen beter te maken. Het stedelijke vraagstuk is om voldoende woningen te bouwen.

Cocreatie is niet hetzelfde als de gebruikelijke inspraakprocedures en bezwaarmogelijkheden.

Roeland van der Schaaf (wethouder) beaamt dat de bestemmingsplanprocedure de formele kant van inspraak is. Het college reageert op de zienswijzen en rapporteert aan de raad. Daarnaast is er cocreatie en het in gesprek gaan met omwonenden, zoals vanavond over de update.

Hoe gaat het met het bespreken van de plannen voor de ACM-locatie? Hoe concreet zijn de plannen?

Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone) belde gisteren met de ontwikkelaar. Er komt een tweede voorlichtingsavond op het moment dat de plannen financieel haalbaar zijn en voldoen aan eisen van de bouwvergunning. Waarschijnlijk komt het bestemmingsplan over een halfjaar in procedure. Bij de volgende bijeenkomst zullen de veranderingen blijken.

Cocreatie zou al moeten plaatsvinden in de fase voordat de gemeente reageert op plannen van ontwikkelaars, anders gaan de onderhandelingen en gesprekken over wat er al ligt en ontstaat een soort

strijd. Dit bleek bij de eerste bijeenkomst over de ACM-locatie. De gemeente zou meer regie moeten nemen in het bespreken van de uitgangspunten voor ontwikkelaars om plannen te maken, zodat ze niet te veel macht hebben. De gemeente kan veel winnen door tactvol en op de juiste momenten te communiceren. Na vaststelling van het bestemmingsplan voor de Woldringlocatie viel binnen twee dagen een concreet plan op de deurmatten over de ACM-locatie. Het vertrekpunt is dan meteen al verkeerd. Bij het kaartmateriaal van vanavond staat de Woldringlocatie prominent ingetekend, terwijl het nog onder de rechter ligt. Verder zijn de toon en de scherpte van vanavond wel goed.

Roeland van der Schaaf (wethouder) dankt de spreker voor het goede advies. De bijeenkomst over de ACM-locatie was onhandig. De locatie is vaak besproken en er zijn veranderingen aangebracht, niet per se omdat de ontwikkelaar dat wil maar door omstandigheden. De planvorming duurt jaren en dan is een andere manier van communiceren en het managen van verwachtingen nodig. De gemeente is hier zoekende in en kan de adviezen goed gebruiken.

Tuin in Stad is een ondergesneeuwd gebied. Er staan 22 woningen gepland en daar is niet iedereen gelukkig mee. In hoeverre krijgen direct omwonenden inbreng?

Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone) verwijst naar de update wat betreft de woningtypen en prijsklassen. De gemeente wacht tot de ontwikkelaar klaar is met de finetuning. Wanneer een plan in procedure gaat, dan zal het een uitgebreide Wabo-procedure zijn met een ruimtelijke onderbouwing vergelijkbaar met die bij een bestemmingsplan. Theo Zaal zegt toe met de ontwikkelaar om tafel te zitten om aan te geven dat hij met de omwonenden moet communiceren.

Tuin in de Stad is maar een klein hoekje. Waarheen moeten de parkeerplaatsen verplaatst worden? Tijdens de bouw zorgen vrachtwagens voor trillingen die woningen kunnen beschadigen, dit speelt aan de Friesestraatweg nu al tijdens het bouwrijp maken van de grond. Er lijkt te weinig ruimte voor de woningen.

Roeland van der Schaaf (wethouder) vindt de punten terecht. De effecten voor bewoners, parkeren, verkeer en bouwverlast moeten ontwikkelaars en aannemers in goed overleg met de omgeving afstemmen. De gemeente speelt een rol bij de verkeersaspecten. Bij de bijeenkomsten van ontwikkelaars zijn vaak gemeentelijke medewerkers aanwezig.

6. Sluiting

De **voorzitter** concludeert dat het gesprek zeker nog niet ten einde is. Het is een uitdaging het gesprek te vervolgen en te verbeteren. Hij dankt iedereen voor de inbreng en sluit de bijeenkomst om 22.10 uur.

Bijlage - verslag groepsgesprekken 27 februari 2017

Onderwerp: Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone
Datum: 27 februari 2017
Plaats: Stadskerk, Friesestraatweg 221, Groningen
Tijd: 19.30 – 21.00 uur

Aanwezig: Ale Woudstra (onafhankelijk gespreksleider), Theo Zaal (projectmanager Reitdiepzone), René Asschert (programmaleider wonen), Jan Klok (Bestemmingsplanjurist), Lotje Paauwe (assistent-projectleider), Joost van der Uhm (assistent-projectleider), Hannah Liem, Lisanne Caspers, Erik Deenen, en 27 deelnemers.

1. Opening en introductie

Voorzitter Ale Woudstra heet de aanwezigen hartelijk welkom en opent de bijeenkomst om 19.30 uur. Reden voor het organiseren van deze tweede informatie bijeenkomst is dat tijdens de informatieavond van 24 januari 2017 er in tegenstelling tot het voorgestelde programma geen workshops zijn gehouden. De keuze hiervoor is tijdens de avond niet zorgvuldig genoeg gemaakt, waarvoor Ale namens de gemeente excuses maakt. Mede op verzoek van een aantal aanwezigen tijdens de bijeenkomst van 24-1-2017 worden vanavond alsnog de workshops gehouden. Doel van de avond is om uw ideeën over de ontwikkelstrategie Reitdiepzone in beeld te brengen en te bespreken en de daarbij behorende argumenten.

Hannah Liem, Lisanne Caspers en Erik Daanen zijn aanwezig vanavond om de ideeën te verbeelden. Van de resultaten van de avond wordt een verslag gemaakt. U ontvangt het verslag via de mail. Verslag bestaat uit de plattegronden, met daarop uw ideeën en argumenten ondersteund met schriftelijke verslaglegging. Het verslag wordt opgenomen in de inspraakrapportage. Deze wordt gevoegd bij het raadsvoorstel over de 'Update ontwikkelstrategie Rietdiepzone'. Dit is een voorstel van het college van b& w; de gemeenteraad moet daar over besluiten.

2. Beleidspad

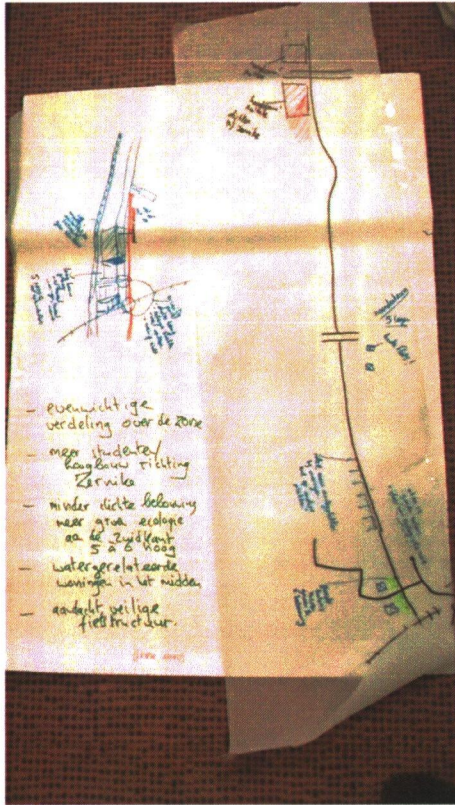
De "Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone" staat op de raadsagenda voor woensdag 19 april aanstaande. Ter voorbereiding van de Raadsvergadering wordt op donderdag 5 april de "Update" besproken tijdens de Raadscommissie.

Voor belanghebbenden is er de mogelijkheid om in te spreken tijdens de vergadering. Wilt u gebruik maken van deze mogelijkheid, dan kunt u zich aanmelden bij de griffie via de volgende link: <https://gemeente.groningen.nl/gast-van-de-raad>

3. Resultaten

De deelnemers die zich hebben aangemeld voor de avond gaan na de inleiding aan een van de vier workshoptafels zitten. Na drie kwartier met elkaar in kleinere groepjes te hebben gesproken over de ideeën en wensen presenteert iedere groep de resultaten van de gesprekken aan elkaar. Hieronder volgt een overzicht van de ideeën en wensen.

GROEP 1



Graag een evenwichtige verdeling van de volumes. Nu staan Woldring en ACM naast elkaar en dat is teveel. Ons voorstel is om de grote gebouwen meer te spreiden over de strook met een opbouw van hoogbouw richting Zernike. Het gedeelte dicht bij het centrum mag dan uiterlijk 6 bouwlagen hebben, zodat er een minder groot contrast is met de tegenoverliggende wijk Kostverloren. Ruilverkaveling zou dit mogelijk kunnen maken.

De balans tussen het groen en de bebouwing goed reguleren. De gemeente mag hierbij best wat spelregels meegeven aan de ontwikkelaars.

Iets met het water doen, bijvoorbeeld door het maken van een haventje op de ACM-locatie.

Kan er wat aan de verkeersveiligheid worden gedaan? De belasting van het fietsverkeer op de ACM brug wordt alleen maar hoger als de plannen gerealiseerd worden.

Laat de gebiedsontwikkeling van de Reitdiepzone en de Westelijke Ringweg samengaan in één project.

GROEP 3

Laat de balans tussen groen en gebouwen gelijk opgaan met elkaar.

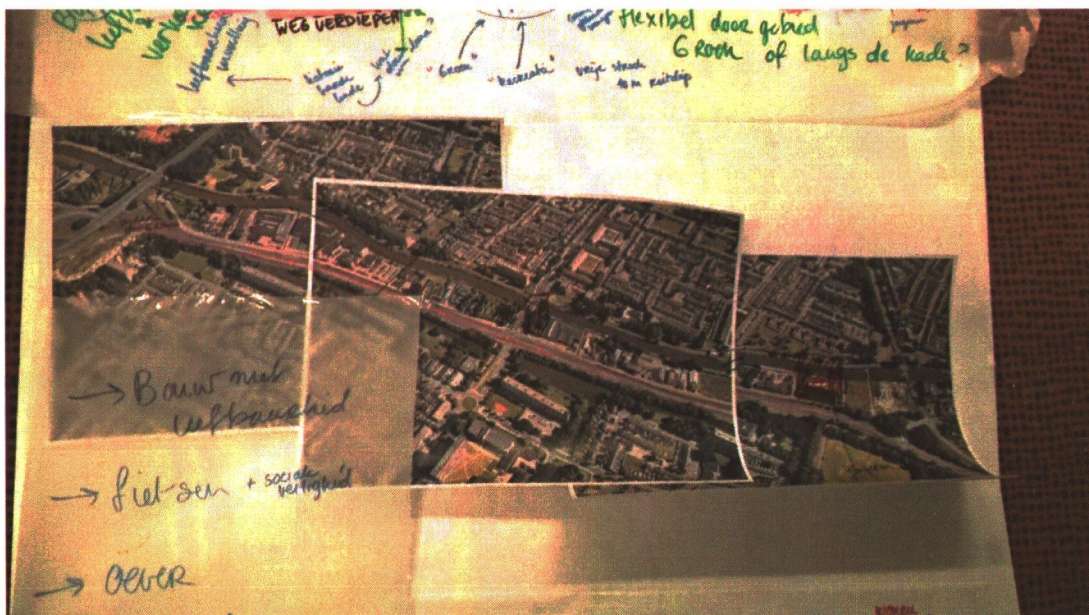
Meer diversiteit van bevolkingsgroepen in de zone.

De oever heeft een bijzonder karakter met bijzondere vegetatie. Een ecologische strook zou dit versterken.

De veiligheid van fietsers moet meer aandacht krijgen.

Tegelijkertijd praten over de Reitdiepzone, Westelijke Ringweg en het water en groen in Paddepoel vanwege de overlappende onderwerpen zoals de verdiepte ring en gelijkvloerse oversteek.

Kleinschalige voorzieningen in de ontwikkelingen zodat het een interessant verblijfsklimaat wordt.



GROEP 4

ACM is een te intensieve ontwikkeling op een te klein stuk grond. Er zijn nu al de nodige problemen, zorg dat hier een oplossing voor is in de uitwerking zoals bijvoorbeeld parkeren en de fietsbrug.

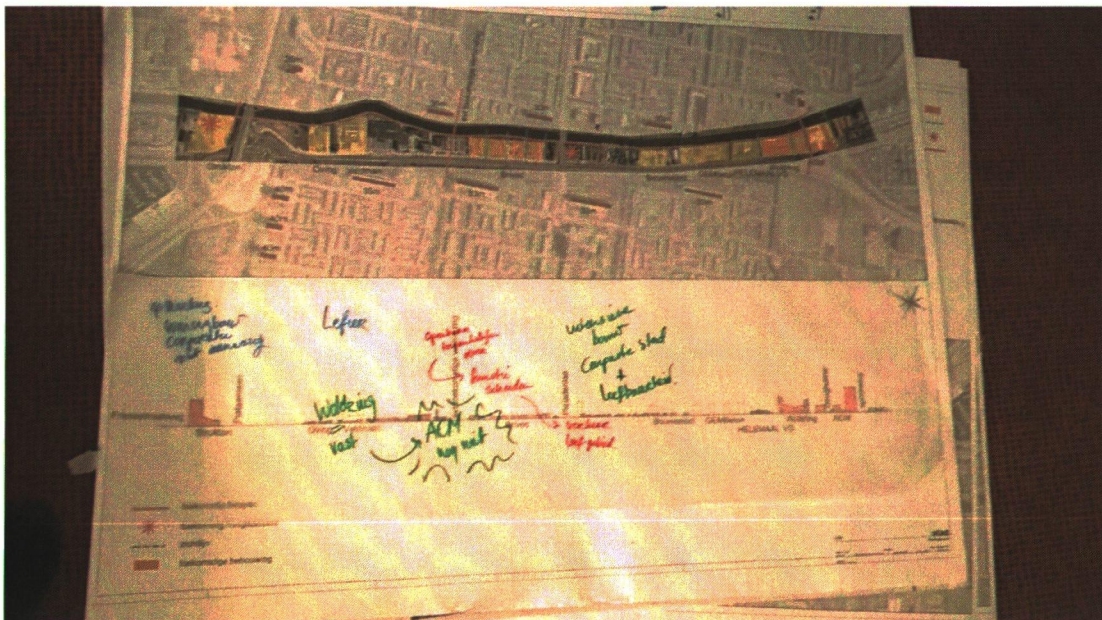
Liever geen hoogbouw, maar maximaal 3 lagen

Creëer de langzame verkeersroute al eerder, vooruitlopend op de bebouwing. Denk hierbij ook aan de verlichting.

Een evenwichtige samenstelling van bewoners, inclusief gezinnen en ouderen.

Geef voorzieningen voor de verschillende doelgroepen een plek in de nieuwbouw.

Raadpleeg een onafhankelijke verkeerskundige in om het parkeren, fietsverkeer, wind, geluid, schaduw en de Westelijke Ringweg verder uit te zoeken.



CONCLUSIES

1. Kijk naar de belasting van het gebied. Nu is de concentratie te hoog. Een spreiding is gewenst.
2. Kijk naar een goede balans van de verschillende doelgroepen in het gebied. Er is een wens voor een evenwichtige en gezonde mix van starters, studenten, gezinnen en ouderen.
3. Laat de Reitdiepzone niet verder gaan als een geïsoleerd project, maar pak het integraal aan met de Westelijke Ringweg.
4. Kijk eens of de leefbaarheid van het gebied verbeterd kan worden met toevoeging van dienstverlening en horeca in de nieuwbouwplannen. Ook zodanig dat ouderen in het gebied kunnen blijven wonen.
5. De zaken rondom de planontwikkeling moeten goed uitgezocht zijn. Zoals de effecten van wind, lawaai, veiligheid, verkeer
6. De veiligheid van het fietsverkeer moet worden verhoogd
7. Duurzaamheid en het effect van de gebouwen op elkaar.

Bijlage – Inspraakbijdragen Update Ontwikkelvisie Reitdiepzone”

Geachte B&W van Groningen,

Dankuwel voor de uitnodiging om onze reactie te geven op de bouwplannen van de Reitdiepzone. Wij wonen in Kosterverloren aan de Friesestraatweg naast het voormalig ACM-terrein. Wij vinden het een goed plan om in de Reitdiepzone woningbouw te ontwikkelen voor verschillende doelgroepen. De ontwerpen voor sommige delen vinden we mooi en sommige minder. De minder mooie ontwerpen vinden we jammer, maar wij begrijpen dat zoiets een kwestie van compromissen is, dus daar kunnen we best mee leven.

Waar we echter niet mee kunnen leven is het ontwerp van de woontoren op het ACM-terrein. Dit vloekt te extreem met de omgeving: de toren wordt 70 meter hoog, pal naast onze wijk van schipperswoningen die slechts 1 verdieping tellen. Dat is buiten alle proporties, zonder enig gevoel voor verhoudingen. De woontoren wordt te hoog en te massaal. Het zal de hele wijk domineren met een kille, onpersoonlijke sfeer. Daar moeten wij straks elke dag tegenaan kijken. Om somber van te worden.

De bebouwing op dit terrein zou niet hoger moeten worden dan 28 meter, de hoogte van het pand dat er voorheen stond. Dat is op deze plek al een flinke hoogte. "Verbijzondering" kan op betere manieren dan een flat.

Ik hoop dat u de stem van de omwonenden oprecht en serieus meeweegt, en dat u niet het belang van de projectontwikkelaar zwaarder telt. Ik wens u wijsheid bij het nemen van uw besluit.

Met vriendelijke groet,

Hallo,

n.a.v. de bouwplannen voor de Reitdiepzone, en in het bijzonder het ACM-terrein, het volgende:

de op het ACM-terrein geplande torenflat van 70 meter vind ik op zich een mooi gebouw.

Maar de locatie, zo pal op het oude historische wijkje Kostverloren, vind ik minder geslaagd.

Zou deze torenflat niet beter 1 of 2 km verderop neergezet kunnen worden, bij de Pleiadenbrug of daar waar Westelijke Ringweg overgaat in Noordelijke Ringweg?

Daar zou hij zelf als stadsmarkering toch ook beter tot zijn recht komen.

Met vriendelijke groet,

Geachte Burgemeester en Wethouders van Groningen,

Onlangs hebben wij als bewoners van de Kortestraat 2, 7 en 13 kennis genomen van de voorgenomen bouwplannen.

Met name de in de plannen opgenomen wolkenkrabber van 70 meter hoog, op het voormalige ACM-terrein, baart ons grote zorgen.

Als bewoners van ons laag gelegen historisch wijkje komt zo'n enorm hoge woontoren erg kolossaal, massaal en zelfs intimiderend en bedreigend over.

Ook het geluidsniveau van het veelvuldig langsrijdende treinverkeer zal door weerkaatsing worden versterkt en voor extra geluidsoverlast zorgen.

In onze wijk is al te weinig parkeerruimte en met het bouwen van een torenflat, verwachten wij in de toekomst enorme parkeeroverlast.

Wij kunnen ons niet voorstellen dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden in de omgeving van de woontoren.

Ook de verkeersveiligheid komt in het geding door de toename van bestemmingsverkeer.

N.B.: Als gemeente kun je ook denken aan een dergelijke torenflat als stadmarkering op een andere locatie, bijvoorbeeld Reitdiephaven.

Met vriendelijke groet,

Geachte mevrouw Paauwe,

Lange tijd heb ik overwogen om niet te reageren op de door u toegezonden concept ontwikkelstrategie. In de opstelling die de gemeente Groningen kiest (in zowel het voortraject als in deze ontwikkelstrategie), is de inbreng van omwonenden niet meer dan een doekje voor het bloeden. Ik hou mijn reactie daarom beknopt.

halve waarheid – hele leugen

Opvallend is dat in de ontwikkelstrategie met geen woord wordt gerept over de lange aanloop. Toen bewoners hun huidige woning kochten in de Perseusstraat of de aangrenzende Voermanstraat, was er sprake van mogelijke bebouwing van de strook tussen het Reitdiep en de westelijke ringweg. Maar het ging om andere volumes en zeker om andere hoogtes. De ACM-locatie was bij de toenmalige eigenaar Lefier in beeld om in de bestaande vorm een nieuwe functie te geven. Lefier heeft daar aan omwonenden zelfs een presentatie over gegeven. Het zou u sieren indien u die voorgeschiedenis zou opnemen in de strategie. Dan is helder waar omwonenden in redelijkheid rekening mee konden houden. Niet met de volumes en hoogtes waar het nu om gaat.

de ontwikkelaar gaat altijd voor

U schrijft in de strategie dat een bestemmingsplan niet het juiste instrument is om de rechtszekerheid te vergroten. Wat is dat voor onzin? Natuurlijk is een bestemmingsplan er bij uitstek voor bedoeld om de rechtszekerheid van burgers te waarborgen. Maar daar heeft u helemaal geen zin in. U schrijft namelijk ook “Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet.” Daar is het u dus alleen maar om te doen. Initiatieven accommoderen. En dat wordt nog eens pijnlijk duidelijk in bijlage 2 op bladzijde 9. U neemt daar bij de ACM-locatie doodleuk de impressie op die in opdracht van de projectontwikkelaar is gemaakt. Zonder dat erbij te schrijven, waardoor de gemeenteraad ten onrechte het idee krijgt dat deze schets door B&W is uitgewerkt. Zo werkt dat dus.

Daar wilde ik het maar bij laten.

Met vriendelijke groet,

Beste mevrouw,

Afgelopen dinsdagavond was er de informatieavond over de Reitdiepzone. Ik was er graag naar toe gegaan, maar was verhinderd.

Graag wil ik op deze wijze een opmerking plaatsen.

Ik ga er vanuit dat de stad niet anders kan dan zorgen voor goede huisvesting. Dat daar de Reitdiepzone voor gebruikt gaat worden kan ik begrijpen. Dat er een ander pand voor de Woldering schuur in de plaats komt juich ik toe. Ik heb er vanaf mijn balkon ruim zicht op. Een voorbeeld van tijdelijkheid.

Het ontwerp van het nieuwe Wolderinggebouw vind ik een aanwinst, qua vorm. Die staat mij wel aan.

Wel heb ik een opmerking over de kleur. Het contrast van de kleur aan de binnen- en buitenkant vind ik te groot.

Ik begrijp dat men licht wil vangen, maar het wit lijkt me te wit en schel aan de ogen. Al hoewel de zon er niet de hele dag op zal schijnen. Ik merk ook op dat dit wit erg besmettelijk is en verkleuring door weersinvloeden en stadsvuil de kleur snel armoedig zal doen lijken. Dit kan volgens mij opgelost worden met een zachtere kleur, een natuurlijker wit (roomwit o.i.d.) of licht bakkende bakstenen. Graag laat ik de overdenking en de beslissing over aan het team dat zich met de vragen bezig zal houden.

Ik wens u een wijs besluit te kunnen maken.

Met vriendelijke groeten,

Reactie op de bijeenkomst.

Ik had een andere verwachting van de avond. Ik ging ervan uit dat we bijvoorbeeld het plan voor de ACM-locatie gezamenlijk zouden bekijken en dat we hierop input konden geven. Of dat we te horen zouden krijgen wat er is gedaan met de input die we tijdens de eerdere ACM-bijeenkomst hebben gegeven. Dit is niet gebeurd, dus wat dat betreft zijn we geen stap verder. De gemeente heeft de verwachtingen niet goed gemanaged (of ze hadden de avond anders moeten insteken). Op dit punt vond ik het geen geslaagde avond en vond ik het ook frustrerend.

Verder zijn we als Marquant werkgroep al 7 jaar met de gemeente in overleg. De wethouders zijn verschillende keren bij ons langs geweest om de situatie te bekijken en om een gesprek met ons te hebben. We zijn naar bijeenkomsten geweest organiseert door de Gemeente of projectontwikkelaar en steeds weer wordt erop nieuw gevraagd hetzelfde verhaaltje weer op te sommen.

Ik ben dan ook van mening dat er een schijn idee door de Gemeente wordt gegeven over de inspraak. Steeds als de plannen en de ontwerpen er zijn worden we gevraagd om input, dit is echter veel te laat. Een meneer in het publiek gaf het goed aan.

De Gemeente heeft het ook steeds over markante gebouwen te bouwen. De Marquant flat is al zo'n gebouw. Het heet niet voor niets de Marquant. Waarom dat nog een gebouw die nog hoger is.

Er is ook veel vraag naar woningen voor ouderen, starters en mensen die alleen zijn. Ik stel dan ook voor om meer een mix van woningbouw te doen, voor verschillende doelgroepen. Koopwoningen, sociale huur, woningen voor ouderen, voor alleenstaande en voor jongeren. Dit geeft dan een betere mix weer van de inwoners.

In de wijk Paddepoel zijn al veel hoogbouwprojecten voor jongerenhuisvesting. Zonnelaan, Grote beer straat, winkelcentrum Paddepoel en de Rabobank. Je komt dan al op 2000 wooneenheden. Wel erg veel lijkt me.

Positief was dat de bijeenkomst geleid werd door een gespreksleider en een prettige ruimte. Verder werd er echter niets nieuws verteld en de toespraak van Arjen Banach (Student & Stad) was pure PR voor de studenten en vond ik veel te lang duren.

Met vriendelijke groet,

Geacht college,

Ik zend u mijn reactie op de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone van 22 november 2016.

- Ik mis een samenhangende visie voor de Reitdiepzone. Ik ben er wel mee eens dat het gebied in verschillende deelprojecten kan worden ontwikkeld. Hierbij is het echter belangrijk dat er een samenhangende visie is en dat er duidelijke kaders worden geschetst voor de te ontwikkelen deelprojecten. Hier moet het college en de raad de regie voeren. Er bestaat namelijk het risico dat de huidige situatie (lees rommelig) wordt gecontinueerd.
- Verder mis ik de relatie met de plannen van de provincie Groningen om de westelijke ringweg aan te passen. Dit lijkt mij evident om mee te nemen in uw strategie. Enerzijds mogen de plannen van de gemeente niet de plannen van de provincie frustreren en anderzijds geldt dat aanpassingen aan de westelijke ringweg consequenties hebben voor de stedenbouwkundige plannen van de gemeente (zie ook hieronder). De samenwerking met de provincie kan volgens mij beter in de strategie worden benoemd.
- Er wordt weinig tot geen aandacht geschonken aan duurzaamheid. Mijns inziens zouden hieraan eisen kunnen worden gesteld aan de projectontwikkelaars (bijvoorbeeld CO₂-neutrale woningen, duurzame bouwprocessen).
- Er wordt aangegeven dat er een groenstrook van 10 m aan de waterzijde wordt aangelegd. Ik ben hier een grote voorstander van. Echter zou ik u in overweging geven om deze strook uit te breiden naar 15 m. Ook lijkt het mij wenselijk om het fietspad van het wandelpad te scheiden.
- In de huidige situatie is de geluidbelasting van de westelijke ringweg aanzienlijk. Ik vraag mij daarom af of de locaties eigenlijk geschikt zijn voor woningbouw. Mogelijkerwijs biedt het aanpassen van de westelijke ringweg hier mogelijkheden. Ik zou daarom in de strategie ingaan op de milieubelasting (geluid en fijnstof) en de samenwerking met de provincie zoeken.
- Als de geluidbelasting van de ringweg terug kan worden gebracht, zijn de locaties geschikt voor het hogere marktsegment, duurzame woningen aan het water. Op dat soort locaties moet je geen sociale woningbouw realiseren. Dat is kapitaalvernietiging. Met de opbrengsten van de duurdere woningen kan sociale woningbouw op andere locaties in de stad worden gerealiseerd.
- Tenslotte dient er echt geborgd te worden dat er voldoende parkeerplekken op eigen terrein worden aangelegd (bijvoorbeeld 1 of 1,5 per woning).

Samenvattend heb ik de volgende opmerkingen:

- Zorg voor een samenhangende visie voor het gebied.
- Zoek de samenwerking met de provincie met betrekking tot de westelijke ringweg.
- Stel eisen aan duurzaamheid.
- Maak de groenstrook zo breed als mogelijk.
- Houd rekening met de milieubelasting.
- Overweeg meer koopwoningen.
- Zorg voor harde normen over parkeerplekken.

Indien u vragen hebt, kunt u met mij telefonisch of per e-mail contact opnemen.

Hoogachtend,

L.S.,

Ondergetekende heeft er behoefte om te reageren op de bijeenkomst "Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone. In deel 1 in algemene zin, in deel 2 mijn persoonlijke ervaringen in de afgelopen 7 jaar.

1. Eindelijk was er dan een platform waarop de gemeente en omwonenden met elkaar in gesprek konden komen over voorgenomen bouwplannen in de Reitdiepzone. Helaas is daar heel weinig van terecht gekomen. Het ging op een aantal punten mis:

- niet alle omwonenden hebben de uitnodiging voor deze avond in de brievenbus gekregen.
- de zaal was goed gevuld (ca. 140 mensen), maar dat was volgens de voorzitter te veel om de voorgenomen programmaonderdelen "In groepsverband individuele visies over de zone delen" en "Terugkoppeling uit de groepen" door te laten gaan.
- conclusies zijn er niet meer getrokken.

Hiermee was het "hart" uit de bijeenkomst gerukt. De gemeente had de grote opkomst zwaar onderschat (uitspraak van een ambtenaar), terwijl een grote opkomst verwacht kon worden, gezien alleen al de belangstelling bij de Woldring- en ACM-sessies.

Na de voor mij (geldt wellicht niet voor iedereen) weinig verrassende inleidingen van dhr. René Asschert (Bouwen & Wonen) en stedenbouwkundige dhr. Harmen Postma, gaf de voorzitter de aanwezigen de ruimte om vragen te stellen. Dan weet je wat er gaat gebeuren: hap-snap-werk en er zullen geen gezamenlijke standpunten worden bepaald.

Een bestuurslid van de Wijkraad Paddepoel (co-creatie) deed een poging om dat alsnog te doen (desnoods op een later tijdstip). Het voorstel werd al of niet bewust genegeerd en dat is uiterst kwalijk.

Vooraf omdat de gemeente bij herhaling heeft aangegeven veel belang te hechten aan overleg met omwonenden.

Je kunt in de **Bijlage van de Notitie Bouwjong**, daar tal van uitspraken over vinden.

Het centrale gesprekstema van deze avond was de "**Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone**".

Het begrip update impliceert dat het een vervanging is van eerder beleid is. Welk beleid en wat zijn de kenmerkende veranderingen? Een evaluatie dus!

Langs het Reitdiep liggen een aantal locaties die in aanmerking komen voor jongerenhuisvesting. Waarom werd er geen toelichting gegeven op de huidige stand van zaken op de verschillende locaties.

Kwalijk was ook dat de bouwtekening van Geveke op de ACM-locatie in de update was opgenomen (zonder toelichting). Bij iemand die de status van deze tekening niet kent, zou de indruk kunnen ontstaan dat dit de definitieve versie is.

In aug. 2016 hebben we deze volumestudies kunnen bekijken. Er was veel commentaar (vooral op de hoge woontoren). Veel mensen hebben per e-mail reacties naar Geveke gestuurd. Tot nu geen respons van Geveke!!

2. Vanaf 2007, aankoop appartement Marqant, zijn er veel contacten geweest met aanvankelijk Lefier (ontwikkelaar van de Marqant als later ook de ACM-locatie) en de gemeente.

Begin 2010 presenteerde Lefier voor ons onverwacht, hoogbouwplannen voor 3 woontorens (10 hoog) op de ACM-locatie en dat was echt iets anders dan ons bij de aankoop van het appartement was voorgespiegeld.

Het was de aanleiding om ons protest te organiseren en het wooncomité Marqant werd opgericht. De eerste brief werd naar de gemeente gestuurd en er volgde een gesprek met wethouder Frank de Vries. Later zouden er nog vele brieven en gesprekken volgen. Als ik ons dossier nog eens nalees dan ontstaat het beeld dat er

bijna altijd sprake is geweest van eenrichtingsverkeer; wij hebben steeds het initiatief tot overleg genomen, er werd vriendelijk naar ons geluisterd, maar heeft het ergens toe geleid, zijn er plannen in onze richting aangepast? **Nee dus!!**

Projectontwikkelaars en de gemeente hebben een gezamenlijk belang, het ontwikkelen van grootschalige jongerenhuisvesting, het belang van omwonenden is daaraan blijkbaar ondergeschikt, ondank alle mooie woorden.

Boos, maar vooral erg teleurgesteld in de opstelling van de gemeente, gooit deze betrokken omwonende de handdoek in de ring.

Met vriendelijke groeten,

Van: Bewoners Marqant, Voermanstraat, Perseusstraat

Aan: B&W gemeente Groningen, gemeenteraad van de gemeente Groningen

Datum: 31 januari 2017

Onderwerp: reactie Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone en bijeenkomst 24 januari 2017

Geachte college, geachte leden van de gemeenteraad,

Op 24 januari 2017 vond de bijeenkomst 'Update ontwikkelstrategie Reitdiepzone' plaats. Met deze brief willen wij als omwonenden van de Marqant, de Perseusstraat en de Voermanstraat, twee onderwerpen naar voren brengen:

1. onze reactie op de bijeenkomst van 24 januari 2017;
2. een terugblik op het proces rond de Reitdiepzone en de positie van de gemeente.

We verzoeken u tevens dit bericht te beschouwen als onze reactie op de 'Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone'.

1. Reactie op de bijeenkomst van 24 januari 2017

Wij kwamen op basis van de uitnodiging van de gemeente naar deze avond met twee verwachtingen: dat we nieuwe informatie over de Reitdiepzone zouden krijgen, we zouden immers een update krijgen ('updaten' betekent 'bijwerken' of 'nieuwe informatie geven'). Daarnaast was de verwachting dat we middels groepsessies onze visie en ideeën zouden kunnen geven over de verschillende zones van de Reitdiepzone. Aan beide verwachtingen is in het geheel niet voldaan. Hierna lichten we dit toe.

- De zaal was voor de pauze goed gevuld. Dit geeft aan dat de omwonenden het belangrijk vinden om te weten wat er in hun omgeving gebeurt en dat de betrokkenheid en bereidheid mee te denken groot is. Dit zou opnieuw een duidelijk signaal voor de gemeente moeten zijn dat het omwonenden nu en in de toekomst concreet betrokken moeten worden bij de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Bijvoorbeeld door de later op de avond genoemde co-creatie te organiseren. Hoewel er een bijeenkomst over de ACM-locatie is toegezegd, hebben wij nog niet het vertrouwen dat deze bijeenkomst zal leiden tot de door ons zo gewenste participatie.
- De informatie die we hebben gekregen bevatte helemaal niets nieuws. Een 'update' betekent dat iets is gewijzigd of verbeterd. Zowel de meegestuurde informatie als de presentaties bevatten geen enkel nieuws. Wij hadden verwacht dat er een echte update zou zijn van bijvoorbeeld de plannen voor het ACM-terrein, zodat we zouden kunnen zien of er iets gedaan is met de ideeën die tijdens de eerdere bijeenkomst zijn gegeven.

De presentaties van de gemeente en Student en Stad voegden niets toe aan wat wij al wisten. We weten (en begrijpen) echt wel dat het voor de stad een uitdaging is iedereen goede huisvesting te bieden en dat de Reitdiepzone een mogelijke plek voor woningbouw is. We kennen de historie van de zone en de wijken en het verhaal van het kralensnoer en de hoogte-accenten al lang. Student en Stad geeft de voorkeur aan woningbouwverenigingen,

maar is er blijkbaar niet van op de hoogte dat deze vooralsnog helemaal niet gaan bouwen in de Reitdiepzone. Kortom: dit deel van de avond voegde niets toe en had stukken korter gekund, zodat we langer tijd hadden gehad voor de groepssessies. Als de presentaties bedoeld waren om draagvlak te creëren voor de plannen, dan is die opzet faliekant mislukt en hebben ze eerder een averechts effect gehad.

- Helaas werd bij de start van de bijeenkomst meteen aangegeven dat de groepssessies niet zouden doorgaan door de grote opkomst. Dit begrijpen we niet: gezien de 1.200 uitgenodigde mensen, de grote ruimte en het aantal stoelen, had de gemeente een grote opkomst kunnen verwachten. Dan had hiermee voor de groepssessies toch rekening kunnen worden gehouden zodat deze sessies wel hadden kunnen doorgaan?

De beloofde groepssessies waren voor de meeste omwonenden de hoofdreden om naar de bijeenkomst te gaan. Ze hadden hun visie en concrete ideeën per zone-deel kunnen geven, een mogelijkheid die ze nog niet eerder hebben gehad. De groepssessies waren ook voor de gemeente dé gelegenheid geweest om te luisteren naar de omwonenden en in gesprek te gaan.

Iedereen weet dat je uit een plenaire sessie altijd minder input krijgt dan uit groepssessies. Je kunt niet iedereen aan het woord laten, niet iedereen durft iets te zeggen in een grote groep en in een grote groep ontstaan doorgaans geen echte gesprekken.

Kortom: door het niet doorgaan van de groepssessies heeft de gemeente de omwonenden onvoldoende in de gelegenheid gesteld hun visie te geven. Daarnaast kan de avond voor de gemeente niet voldoende hebben opgeleverd om erachter te komen wat de omwonenden vinden en denken. Door een betere organisatie hadden de sessies wel degelijk kunnen doorgaan en was de avond zinvol geweest.

- Tijdens de pauze vertrok een groot aantal omwonenden. Naderhand hebben wij een groot aantal gevraagd wat hiervan de reden was. Ze hebben als redenen opgegeven:
 - Dat er voor de pauze niets nieuws of nuttigs werd verteld. Alles wat er werd verteld, was al bekend. Daarom was het zinloos om nog langer te blijven. De gemeente spreekt van een update, maar dit is geen update, want er is geen nieuws.
 - Als de groepssessies niet doorgaan, heeft deze bijeenkomst weinig zin. Je kunt dan nog steeds niet goed je mening of visie geven.
- Na de pauze was er de plenaire sessie die de groepssessies moest vervangen. Niet alleen de vorm was anders, ook de inhoud was anders dan in de uitnodiging stond. Volgens de uitnodiging van de gemeente zou het gaan over de verschillende zone-delen en zou iedereen zijn of haar visie hierop kunnen geven. Dit is helemaal niet gebeurd. Er is wat gebabbeld over de rol van de gemeente en de betrokkenheid van de omwonenden. Vanuit de zaal is het onderwerp co-creatie ter sprake gebracht. Dus: zowel de vorm als de inhoud van het tweede deel van de avond voldeden totaal niet aan onze verwachtingen.
- In het uitnodigingsbeleid zaten slordigheden. Sommige mensen hebben geen uitnodiging ontvangen. U begrijpt dat ze hierover nogal verbolgen waren. Het zou de gemeente sieren hiermee uitermate zorgvuldig om te gaan. Stuur gewoon iedereen een papieren brief. Ouderwets, maar dan weet je vrij zeker dat je iedereen bereikt.

Tot slot. In de uitnodiging staat dat het college op basis van alle reacties 'zijn visie gaat toetsen en – indien nodig- bijstelt en de raad inzicht vervolgens inzicht krijgt in álle naar voren gebrachte

opvattingen, zodat een afgewogen keuze kan worden gemaakt'. Wij zijn erg benieuwd op basis van welke reacties de visie wordt getoetst en eventueel bijgesteld, aangezien er de 24^{ste} te weinig ruimte is gegeven aan omwonenden om te reageren op de update/ontwikkelingen/strategie, eenvoudig omdat het programma-onderdeel om te reageren op de afzonderlijke zones eenvoudigweg is geschrappt. Logisch gevolg is dat de raad geen hernieuwde inzichten krijgt en dus geen afgewogen keuze kán maken.

2. Terugblik op proces en positie van de gemeente

In dit deel van de brief willen we u nog een keer duidelijk maken hoe voor ons als omwonenden van Marqant, de Perseusstraat en de Voermanstraat het hele proces tot nu toe overkomt en hoe wij de positie van de gemeente hierin ervaren.

Vooropgesteld: we zijn niet tegen huisvesting in de Reitdiepzone, we begrijpen dat de gemeente de problematiek in de wijken aan moet pakken. Dat was voor een aantal huidige bewoners van Paddepoel-Zuid destijds de reden om hier naartoe te verhuizen. We begrijpen ook dat de gemeente voor een grote uitdaging staat om geschikte huisvesting te bieden aan iedereen die nu en in de toekomst in de stad Groningen wil wonen.

Wat we u graag willen laten weten is hoe het ontwikkelingsproces zich voor ons heeft afgespeeld en waarom we nu zo teleurgesteld zijn in de gemeente Groningen.

Toen wij hier bijna achtjaar geleden kwamen wonen, werd ons zowel door de gemeente als door verkopende makelaars, als door bouwer BAM verzekerd dat aan de overkant laagbouw zou komen. Het ACM-gebouw zou gerenoveerd worden en tevens het hoogste punt zijn in de ontwikkeling van het terrein.

Opvallend is dat in de 'Ontwikkelstrategie Reitdiepzone' met geen woord wordt gerept over de lange aanloop. Toen bewoners hun huidige woning kochten in de Perseusstraat of de aangrenzende Voermanstraat, was er sprake van mogelijke bebouwing van de strook tussen het Reitdiep en de westelijke ringweg. Maar het ging om andere volumes en zeker om andere hoogtes. Ons werd verzekerd, door de gemeente, de verkopende makelaars en de bouwer BAM, dat aan de overkant laagbouw zou komen. Het ACM-gebouw zou gerenoveerd worden en tevens het hoogste punt zijn in de ontwikkeling van het terrein, het bij de toenmalige eigenaar Lefier in beeld om in de bestaande vorm een nieuwe functie te geven. Lefier heeft daar aan omwonenden zelfs een presentatie over gegeven. Het zou u sieren indien u die voorgeschiedenis zou opnemen in de strategie. Dan is helder waar omwonenden in redelijkheid rekening mee konden houden. Niet met de volumes en hoogtes waar het nu om gaat.

De afgelopen jaren is er af en toe overleg geweest tussen enkele bewoners van Marqant, ambtelijk en politiek en met Lefier over de ontwikkelingen aan de overkant. De bewoners van de Voermanstraat en de Perseusstraat zijn slechts eenmalig in de zomer van 2015 geïnformeerd over de plannen voor de Woldringlocatie. Hoewel we als bewoners hebben aangegeven altijd open te staan voor meedenken en participatie, hebben wij nooit concrete signalen gekregen dat de gemeente hiervoor openstaat.

Het gevoel dat we overhouden is dat er geïnformeerd door de gemeente, maar dat er niet naar ons is geluisterd. We zijn begonnen met laagbouw en we eindigen met hoogbouw en een parelsnoer met markeringspunten. Terugkijkend is het een heel sluipend proces geweest van laagbouw, via middelhoog naar heel hoog. We worden om de oren geslagen met planologische volzinnen over stadse vergezichten, de historische ontwikkeling van de Reitdiepzone, de markante locatie van het geheel, maar over de kwaliteit van ons woongenot gaat het niet.

Wij dagen de gemeente uit om een paar concrete punten te noemen die in het hele ontwikkeltraject tot nu toe in het voordeel van de huidige bewoners zijn veranderd of bijgesteld. Wij hebben ervaren dat in de loop van dit traject zaken alleen in ons nadeel zijn veranderd: meer hoogbouw, hogere hoogbouw, meer wooneenheden.

Wij zijn nu aangeland bij de Raad van State om uiting te geven aan onze onvrede over het verloop van het proces en de zinloosheid van onze inspanningen en onze ongerustheid. Helaas kan dat alleen betrekking hebben op Friesestraatweg 145, de Woldringlocatie, omdat de gemeente per plan een bestemmingsplan maakt. Dat betekent dat straks voor de ACM-locatie hetzelfde dreigt. Met weer veel inspanning, advocatenkosten en dergelijke. En dat de Woldringlocatie dan tot de bestaande situatie gerekend kan worden, waardoor we dus niet kunnen protesteren tegen de combinatie van Woldring en ACM.

U schrijft in de strategie dat een bestemmingsplan niet het juiste instrument is om de rechtszekerheid te vergroten. Wat is dat voor onzin? Natuurlijk is een bestemmingsplan er bij uitstek voor bedoeld om de rechtszekerheid van burgers te waarborgen. Maar daar heeft u helemaal geen zin in. U schrijft namelijk ook "Wij kennen immers de toekomstige initiatieven niet." Daar is het u dus alleen maar om te doen. Initiatieven accommoderen. En dat wordt nog eens pijnlijk duidelijk in bijlage 2 op bladzijde 9. U neemt daar bij de ACM-locatie doodleuk de impressie op die in opdracht van de projectontwikkelaar is gemaakt. Zonder dat erbij te schrijven, waardoor de gemeenteraad ten onrechte het idee krijgt dat deze schets door B&W is uitgewerkt. Zo werkt dat dus.

We vinden dat toekomstige ontwikkelingen en huidige belangen evenwichtiger tegen elkaar moeten worden afgewogen dan de gemeente nu doet. Wij hebben geen seconde ervaren dat de gemeente echt streeft naar participatie van bewoners. Waarom bent u niet in een vroegtijdig stadium met ons om tafel gegaan om de invulling van het terrein te bespreken? U had daarbij uw randvoorwaarden aan kunnen geven, wij de onze en samen waren we ergens uitgekomen.

Wij zijn niet van slechte wil, wij zijn fatsoenlijke, goed opgeleide, volwassen mensen die in het dagelijks leven als volwaardige gesprekspartners worden gezien. Helaas niet door u. We zijn als onmondige kinderen toegesproken over nut en noodzaak van de appartementen voor jongeren en de uitgangspunten van de gemeente. Die zich trouwens maar wat graag achter de projectontwikkelaars verschool als het ging om vragen over specifieke locaties en de invulling daarvan. Dan hief u hulpeloos uw handen ten hemel omdat u natuurlijk niet ging over de plannen van de particuliere ontwikkelaars die het liefst zoveel mogelijk geld aan de projecten willen verdienen. Nu staan wij aan de zijkant (in dit geval aan de overkant) en de bouwtrein dendert door.

Tot slot

U merkt aan de toonzetting dat wij behoorlijk murw zijn geworden van het hele proces en dat wij het vertrouwen in de politiek compleet hebben verloren. We vertrouwen er desondanks op dat u reageert op deze brief en op de vraag naar concrete aanpassingen in het ontwerp van het Woldringgebouw op basis van onze inbreng.

Met vriendelijke groet,

Bewoners Marqant, Voermanstraat en Perseusstraat

Aan B&W van Groningen
t.a.v. Lotje Paauwe

betreft: reactie op de 'Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone (22 november 2016)

Geacht college,

Hieronder vindt u onze opmerkingen t.a.v. de Update Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

Reitdieproute als onderdeel van het stedelijk fietsnetwerk

Fietsers hebben belang bij een fijnmazig netwerk. Dit is ook het uitgangspunt van de Gemeente. Waterwegen en autowegen vormen barrières die met kunstwerken moeten gekruist. In het plangebied vormen het Reitdiep en de Westelijke Ringweg die barrières voor routes dwars op de zone. Daardoor ligt de wijk Vinkhuizen relatief geïsoleerd ten opzichte van de rest van de stad. Het zou mooi zijn als die barrières op een aantal plaatsen worden opgeheven en de maaswijdte van het netwerk daardoor wordt verkleind.

Een extra kruising van het Reitdiep, zoals op de schets van de Ontwikkelstrategie is gesuggereerd, is een belangrijke verbetering van het fietsnetwerk in de stad. Het is van belang dat tijdig, d.w.z. voorafgaand aan de ontwikkeling van de verschillende 'kralen' in de Reitdiepzone, onderzocht wordt waar die extra verbinding zou moeten worden geprojecteerd. Ook is van belang dat een garantie, dat deze ook gerealiseerd kan worden, wordt opgenomen in de ontwikkelstrategie wordt opgenomen, door die als randvoorwaarde voor de bestemmingsplannen te benoemen.

Ook de extra kruisingen van de Ringweg, die, aldus de tekst van de Update, in de geplande verkenningen naar de toekomst van die weg zullen moeten worden meegenomen, zullen aan de verbetering van het netwerk bijdragen. Het is daarbij belangrijk dat de veiligheid en de gebruiksbeleving voor fietsers van de tunneltjes (de huidige ongelijkvloerse kruisingen) ook worden vergroot.

Gekozen planvorm i.r.t. zekerheid voor een goede fietspadzone

De Gemeente kiest ervoor om niet te werken met een bestemmingsplan voor het hele gebied vooraf, maar om een bestemmingsplan vast te stellen per locatie die ontwikkeld wordt. Dit om flexibel te kunnen reageren op zich wijzigende omstandigheden. Dit is in tegenspraak met de gewenste rechtszekerheid van omwonenden en gebruikers (fietsers) van de gewenste zone langs het water aan de westzijde van het Reitdiep. In de in de bijlage getoonde beelden van de in ontwikkeling zijnde plannen is te zien, dat deze gewenste zone van 10m nog geen uitgemaakte zaak is. Zolang niet van het begin af aan deze zone al is vastgelegd en gerealiseerd, maar afhankelijk is van realisatie van alle plannen zal geen sprake kunnen zijn van een goed functioneren van de gewenste fietsroute (zie:

Randvoorwaarden voor ontwikkeling, 2^e aandachtstreepje). Het verdient aanbeveling om voor deze zone een apart bestemmingsplan te maken en de gewenste fietsroute op voorhand te realiseren en daarmee veilig te stellen. Een zone van 10 m breedte lijkt heel wat, maar is niet zo breed, zeker als bedoeld wordt dat dit een groene zone en ook zeker als verwacht wordt ook recreatieve wandelaars gebruik van de strook zullen maken. Het is fijn als die niet van de voet worden gereden door de fietsende jongeren. Wij pleiten voor een 'bonus', in welke vorm dan ook, op een grotere breedte waar dat mogelijk is.

Stallingsruimte voor fietsen

Als bestemming en doelgroep is wonen voor jongeren (70%) gekozen. Dit zijn merendeels potentiële fietsers. Extra aandacht voor aanleg en inrichting van het openbare gebied voor fietsers zal nodig zijn. Dat wil zeggen voldoende stallingsruimte binnen en nabij de ontwikkelde projecten en openbare verlichting.

Binnenplanse fijnmazigheid

Ook zal de doordringbaarheid van de zone vanwege de tweezijdigheid van de benadering een aandachtspunt moeten zijn. Vooral ook gelet op de toekomstige ontwikkeling van de Westelijke ringweg (zie Scenariostudie Westelijke Ringweg) zal een fijnmazige aantakking van de wijk Vinkhuizen op de langzaam-verkeersroute langs het Reitdiep naar de Binnenstad gewenst zijn en tot de mogelijkheden behoren. De perceelsgewijze ontwikkeling houdt geen rekening met deze gewenste fijnmazigheid. De in art. 10 lid 3 (bestemmingsplan Friesestraatweg 145) genoemde Ruimte tussen bouwwerken laat een minimale opening van 2x 1m toe. Wij vinden het essentieel dat op een aantal strategische plaatsen een ruimere strook gereserveerd worden voor deze dwarsverbindingen. Deze zouden tevens de gewenste openheid tussen de bebouwing (Update Ontw. Reitdiepzone, pg. 5) kunnen ondersteunen en garanderen.

Windhinder

De studie naar te verwachten windhinder voor scheepvaart op het Reitdiep stelt niet gerust voor het effect van de geplande hoogbouw op de fietsroute langs het water (zie bijlagenbundel Bestemmingsplan Friesestraatweg 145, fig. 4.11; 4.12; 413). Bebouwing van geringere hoogte of grotere afstand tot deze openbare zone zou wenselijk zijn.

Wij verzoeken u met onze opmerkingen rekening te houden in de verdere ontwikkeling van de update van de ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

Groningen 6-2-2017

In de periode van 2016-2021 komen er in Nederland 326.000 huishoudens bij en neemt het aantal huishoudens wat geen geschikte huurwoning kan vinden in de gereguleerde huurmarkt drastisch toe. In het liberale segment geldt zelfs dat er jaarlijks 12.000 huishoudens misgrijpen, blijkt uit onderzoek van Capital Value in samenwerking met ABF Research en ING Real Estate Finance.

Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland luidt in het blad CoBouw de noodklok en maant minister Blok actie te ondernemen. 'We hebben een miljoen woningen nodig' aldus Verhagen. Ook wat betreft wethouder Roeland van der Schaaf van Gemeente Groningen; 'alle hens aan dek' om het tempo van de markt bij te houden. Zie ook het recente artikel in het Dagblad van het Noorden dd. 23-01-2017.

"De gemeente Groningen heeft eind 2016 een woningprogramma tot 2020 van 6.000 aangenomen. Om aan de toekomstige vraag te voldoen zijn tot 2030 echter 20.000 woningen nodig."

Dat zegt wethouder Roeland van der Schaaf tegen het Dagblad van het Noorden. De gemeenteraad gaf eind vorig jaar groen licht voor het woningprogramma 2017-2020. Dat plan voorziet in 6.000 nieuwe woningen, waaronder 1.000 sociale huurhuizen. Wethouder Van der Schaaf (PvdA) zegt echter dat tot 2030 zeker 20.000 extra woningen nodig zijn.

'Dan heb ik het over zowel koopwoningen en dure- en sociale huurwoningen. Als we dat niet doen, dan krijgen we Amsterdamse toestanden en kunnen alleen nog mensen met veel geld en connecties in De populaire wijken terecht.' *Bouwen in de weilanden aan de randen van de stad wil hij niet. 'De behoefte is veranderd. Mensen willen vooral nabij de binnenstad wonen. Ik kijk dus vooral naar inbreiding.' Hij heeft daarbij vooral verouderde bedrijventerreinen zoals de Ulgersmaweg en de Eemskanaalzone op het oog.*

Met al deze signalen in het achterhoofd heeft Brivec BV het plan opgevat tot realisatie van woningen op de locatie waar voorheen No Limit Ships was gevestigd.

Doelgroep is de groeiende groep die door de aanscherping van de hypotheekregels niet in staat zijn een woning te kopen maar door hun te hoge inkomen niet bij een woningbouwcorporatie terecht kunnen en dus 'buiten de boot dreigen te vallen'.

Dus géén massale studentenhuisvesting in 'containerwoningen', géén uitbreiding van de scheepswerf, géén andere industriële of kantoorontwikkelingen maar een vriendelijke nieuwbouwwijk met grondgebonden eengezinswoningen en appartementen met een fraaie architectonische invulling die aansluit op de stijl en het karakter van de oude melkfabriek.

Brivec heeft zich de afgelopen maanden samen met de heer Meijer van architectenbureau Onix NL druk beziggehouden met de ontwikkeling van een mooi én bovenal een haalbaar plan. Een plan ook met oog voor ruimte en kwaliteit aan het water.

Onix NL heeft een ontwerp gemaakt dat aansluit op de mogelijkheden en de bijzondere eigenschappen van de locatie. Een ontwerp ook dat, gezien de beoogde diversiteit qua woningtypologie, past binnen het huisvestingsbeleid en toekomstvisie van Gemeente Groningen voor de Reitdiepzone.

Bij de planontwikkeling is gekozen voor een compacte maar ook ruimtelijke manier van bouwen. Geen dure parkeerkelder met veel en hoge woongebouwen om de kosten terug te verdienen van deze ondergronds aan te leggen parkeervoorziening.

Laagbouw dus, in combinatie met parkeren aan huis en (gezamenlijk) groen om het huis. Voorbeelden van geslaagde laagbouwprojecten zijn de recentelijk door Onix NL gerealiseerde projecten aan de Onyxstraat en de Spicastraat. Projecten die zich laten karakteriseren door compacte en efficiënt ingerichte bouwvolumes in een open bouwstructuur en relatie met de omgeving.

Door een speelse schakeling en stapeling van kleine appartementen langs de Friesestraatweg worden 'hofjes' gecreëerd die het leefgebied op een logische manier afschermen van het verkeersgeluid. Langs het Reitdiep zijn ook geschakelde meerlaagse grondgebondenwoningen gesitueerd om zoveel mogelijk mensen te kunnen laten genieten van de fraaie waterzijde van het plan.

De compacte twee- / drielaagse tussenwoningen in de hofjes zijn in zekere zin vergelijkbaar met de woningen aan de Onyxstraat. Qua uitstraling van de gevels is gekozen voor de link met het historische en monumentale kantorenpark De Ommelanden. De witte kaders om de kozijnen komen in alle woningen en appartementen terug als soort van leidmotief en geven het plan een deel van zijn identiteit mee.

De woningen in 'Het Ommeland' zijn ingepast tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep en daarbij wordt rekening gehouden met het waterkerende karakter van de groenstrook langs het Reitdiep.

Als markering van de wijk is op verzoek van de stedenbouwkundige van de Gemeente Groningen op de kop van het plan aan de Pleiadenlaan een hoogteaccent ontworpen dat zich manifesteert als een meerlaags woongebouw. De vorm van het woongebouw is afgestemd op het minimaliseren van schaduwwerking op omliggende of naastgelegen bebouwing.

Vanaf de Ring is dit gebouw zichtbaar als een herkenningspunt van de wijk.

De samenhang van verschillende schakelingen en stapelingen van woningen maakt het plan financieel haalbaar en tegelijkertijd ook aantrekkelijk omdat gekozen is voor een passende mix van gestapelde woningen in verschillende groottes en grondgebonden woningen, geclusterd in hofjes met een slimme en compacte afwisseling van openbare ruimte, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Inmiddels hebben er twee bewonersavonden plaatsgevonden en zijn er, mede naar aanleiding van de gepresenteerde plannen tal van vragen gesteld over bijvoorbeeld de hoogte van de bebouwing, aanleg en onderhoud van groenvoorzieningen, aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, eventuele voorzieningen voor flora en fauna en mogelijke zonnepanelen op daken etc. etc.

De wijze waarop deze punten in de verdere planuitwerking zijn meegenomen en vervolgens weer aan de bewoners zijn teruggekoppeld heeft ertoe geleid dat de realisatie van Woonwijk 'Het Ommeland' kan rekenen op een breed draagvlak bij de omwonenden.

Gezien de opkomst en de overwegend enthousiaste reacties van de aanwezigen kunnen we concluderen dat de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone goede aanknopingspunten biedt bij het ontwikkelen van de Brivec-locatie.

Ontwikkeling ACM locatie Groningen

De ontwikkeling van de stad staat nooit stil. De stad is namelijk nooit af. Functies verdwijnen en maken plaats voor nieuwe functies. Dit geldt ook voor de Reitdiepzone. De gemeente ziet graag dat de zone verkleurt en ziet potentie voor grootschalige hoogwaardige woningbouwlocaties. Geveke Bouw & Ontwikkeling ziet deze potentie ook, de locatie leent zich hier uitstekend voor. Daarnaast heeft de stad een behoorlijke nieuwbouwpoging omdat de stad steeds verder groeit. Tot 2030 dienen er 20.000 nieuwe huizen gebouwd te worden. Veel mensen willen dicht bij de voorzieningen van de stad wonen. De Reitdiepzone biedt deze mogelijkheid.

Een ander belangrijk punt is dat door de ontwikkeling van de Reitdiepzone een verbinding gecreëerd wordt tussen Vinkhuizen en Paddepoel / Oranjewijk. Tot dusver liggen deze wijken vrij geïsoleerd van elkaar. De ontwikkeling past dan ook precies in het consequente ruimtelijk beleid van de gemeente Groningen: een compacte stad waar wonen, werken en recreëren dicht bij elkaar liggen. Deze ruimtelijke structuur biedt daarnaast de meeste kansen voor de fiets en het openbaar vervoer in plaats van de auto, een belangrijke pijler van het Groningse verkeer- en vervoersbeleid.

Geveke Bouw & Ontwikkeling is voornemens om de ACM locatie, die de toegang tot de Reitdiepzone vormt, te herontwikkelen tot een levendig stuk stad voor diverse doelgroepen met een zeer divers en kwalitatief hoogwaardig programma. Het plan bestaat in totaal uit ongeveer 300 duurzame woningen, voornamelijk appartementen. Deze appartementen bevinden zich vooralsnog zowel in de koop- als huursector (sociale huur en vrije sector huur) en variëren sterk qua gebruiksoppervlakte, uiteenlopend van circa 45 m² tot 110 m². Naast appartementen maken ook grondgebonden kadewoningen langs het Reitdiep onderdeel uit van het plan. Dit programma wordt afleesbaar door middel van losse blokken met eigen identiteit. Daardoor ontstaat er een herbergzaam stedelijk landschap waarin de fietsroute een centrale plaats inneemt.

De herontwikkeling van de ACM locatie, de toegang tot de Reitdiepzone, kan samen met de herontwikkeling van de Woldringlocatie zorgen voor een vliegwieleffect voor de herontwikkeling van de gehele Reitdiepzone. Het beoogde 'kralensnoer', locatie gebonden karakters en kleuren, krijgt door deze twee projecten zijn eerste herkenningspunten.

Geveke Bouw & Ontwikkeling

Bijdrage Schilderskwartier

Over de bouwhoogte kun je lang praten, misschien kun je dat het beste overlaten aan de deskundigen en de omwonenden die er direct last van krijgen.

Er zijn wel een aantal aandachtspunten :

1) bij een woonvorm waarbij tot 70 procent jongeren kunnen gaan wonen dan is met name het gebruik van fietsen een punt. Naast auto's moet er gedacht worden aan zeg maar 'fietsparkeren'.

2) dan de stroom van fietsers naar het centrum en naar Zernike. Deze gaat waarschijnlijk deels over het Donghornbruggetje (ACM-brug) en het Jaagpad en voor een deel over de spoorbaan bij de Friesestraatweg. Zowel het Jaagpad als de Friesestraatweg kunnen deel gaan uitmaken van de alternatieve 'slimme fietsroute'.

Daarbij voegt zich het fietsverkeer vanuit Vinkhuizen-Zuid of misschien wel al het fietsverkeer uit Vinkhuizen dat naar het centrum gaat door de fietstunnel onder de ring-west. Dat is een continue stroom van fietsers.

Het kruispunt aan de noordzijde van de spoorwegoverweg wordt echt druk als ik zo mag inschatten vooral omdat al het autoverkeer vanaf de Pleiadenlaan tot de ACM locatie het kruispunt gebruikt als ontsluitingspunt.

Dit vraagt waarschijnlijk om aanpassing van het huidige kruispunt.

3)

de 3 bouwblokjes op het terrein van de ex-TuininStad.

Het zou goed zijn om een permanente ontsluiting/aansluiting te houden bij de van Goghstraat om de oude Friesestraatweg met de slechte funderingen bij de huizen aldaar te ontzien. Dit was nu al een belangrijk punt bij de afvoer van materialen.

De grondhoogte in de van Goghstraat is beduidend hoger dan dat van de oude Friesestraatweg en de Korte- en Smalle straat. Je ziet dat aan de trap die er achterlangs gaat.

Als nu het nieuwbouwtterrein op gelijke hoogte komt met de dijk en de van Goghstraat kan het gebeuren dat het grondwater naar de Korte en Smalle straat siepelt en natte vloeren enz. Oplossing zou kunnen zijn om een grindbak/strook op de scheiding van beide terreinen te maken ?

4)

Er is ooit sprake geweest van een dubbel spoor van het Hoofdstation naar het Noorderstation inclusief een opstappunt bij de ACM-locatie.

In de Update wordt wel geschreven over het spoor maar niet of na de bouw van de ACM-locatie voldoende ruimte over is voor deze aanpak.

Namens Woldring:

De Woldring locatie is een uitermate geschikte ontwikkellocatie voor de te ontwikkelen woonruimtes welke wij gaan realiseren.

Door de ligging (ten westen van centrum en nabij Zernike) zien wij dat veel jongeren dit een ideale locatie vinden om in een kwalitatieve hoogwaardige woning te wonen, op een goede locatie nabij veel faciliteiten.

Omdat de zone een oud bedrijventerrein betreft zien we dat er nauwelijks omwonenden zijn, omdat er geen omwonenden zijn zal de eventuele overlast minimaal zijn. Dit zou in een ander stedelijk gebied meer aan de orde zijn wanneer het dichter op bestaande bouw gebouwd zou worden. Ondanks de hoge vraag naar jongerenhuisvesting denken wij wel dat het goed zou zijn voor de gehele zone om een diversiteit te creëren in de woonruimtes. Dus een mix van grondgebonden woningen, oudere woningen etc.

Deze mix zal een goede wisselwerking op alle bewoners en zal het leefklimaat bevorderen.

Met vriendelijke groet,

Woldring United B.V.

Geachte Mevrouw Paauwe, beste Lotje,

Ruimschoots later dan u had verzocht stuur ik u, op hoofdlijn, de respons van de wijkraad Paddepoel op het plan voor de Reitdiepzone zoals dat er nu ligt in de Update Ontwikkelingsstrategie.

Wij zijn het, in principe wel eens met de grote lijn in het plan en de erachter liggende stedenbouwkundige visie.

Er zijn echter, van onze kant, ook een paar kritische kanttekeningen:

De tussengebieden tussen de beoogde bouwlocaties worden in het plan niet ingevuld. Deze behoeven feitelijk een aantrekkelijke invulling die de leefbaarheid van het hele gebied ten goede komt, met name met groen en recreatieve mogelijkheden. Dit in het kader van het idee van "hand in hand laten gaan" van de intensivering van bouw en het versterken van de leefbaarheid. De leefbaarheid van het hele gebied in handen laten van de bouwers evenals de investeerders lijkt ons niet zo'n goed idee.

Het accent van toekomstige invulling van de oude Friesestraatweg moet, naar ons idee, komen te liggen op een hoofdroute voor fietsers tussen centrum van de stad en Zernike / Zuidhorn en autoluw ingericht worden met slechts bereikbaarheid voor aanwonenden.

Ook kan er mogelijk een buszone met een directe snelle verbinding tussen het hoofdstation en Zernike / Hanze worden gerealiseerd die het centrum van de stad nog verder ontlast.

De toekomstige Reitdiepzone verbindt Vinkhuizen NIET met het Reitdiep zolang de Westelijke ringweg daar nog storend tussen ligt.

De gehele situatie vraagt om een goed geïntegreerd plan voor Reitdiepzone, de Ring en de groenblauwe zone aan de Vinkhuizense kant.

Wij pleiten voor een projectgroep van vertegenwoordigers van het gebiedsteam West, stedenbouwkundige, de verschillende belanghebbende bouwers cq eigenaars en vertegenwoordigers van bewoners van de aanliggende wijken die met een brede blik op ontwikkelingen kijken en een goede afweging van de verschillende belangen kunnen hanteren.

Deze projectgroep zou met een diepere en betekenisvoller toekomstvisie kunnen komen dan er nu ligt.

In het kader van een cocreatieve aanpak van een belangrijk gebied in het stadsdeel West lijkt ons dat een zinvolle toekomstgerichte aanpak.

Deze zal mogelijk ook veel minder weerstand en verzet oproepen dan de huidige gang van zaken.

Met hartelijke groet,

namens de wijkraad Paddepoel

Reactieformulier informatievond 24/1/2017
"update visie ontwikkelstrategie Reitdiepzone"



Wil graag bericht als er avonden worden
georganiseerd dat ook de bewoners die er al
jaren wonen een uitnodiging krijgen.
Met name geïnteresseerd hoe jullie dat
fietspad willen realiseren.
En wat gaat er gebeuren met de panden die
nu nog bewoond worden door de eigenaren!!

Reactieformulier informatievond 24/1/2017
"update visie ontwikkelstrategie Reitdiepzone"



ONTWIKKELING PRIMA, MAAR
MINDER HOOG ENKELE HOOGTE
EN MEER OM- EN- WERK 'MOEDERLIJKE
OMGEVING'.

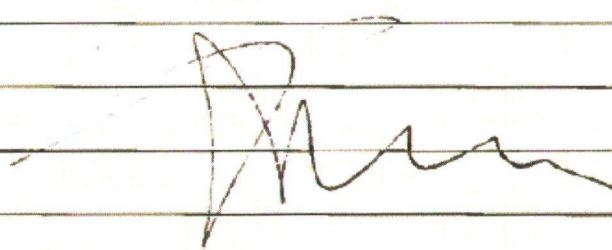
GEEN EXTRA DOORGANG MOEDER
TUSSEN FIETSKRUIS BIJ 'DE HAAN'
EN REITDIEPZONE.

FIETTERS & VOETGANGERS LANGS
REITDIEP ZONE

Uw reactie

1. knippl. Fietskoudwand een prima idee -
bestaande fietspaden vernieuwen.

ACM hoogbouw een eind verder op papier.
200 pal op het oude historische wijke
Kostenloos inid in een goede plek.



Reactieformulier informatievond 24/1/2017
"update visie ontwikkelstrategie Reitdiepzone"



- Veldring en toezicht ACM = te hoog, te veel
- Grote verkeersdruk op de wijk jongeren
- Door verschillende bestemmingsplannen
weten we niet waar we aan toe zijn
- Door grote hoeveelheid jongeren / studenten
in Paddepoel raakt de balans in de wijk weg.
- Wanneer ~~toe~~ worden de losse plannen
getoond en kunnen we reageren?
- Doe aan cocreatie

#reitdiepzone

TOP MEEST RECENT PERSONEN FOTO'S VIDEO'S MEER ▾



Stadsredactie Dvhn @stadenharen · 24 jan. ▾

'Co-creatie suggereert grote inbreng. Hier ligt een grote kans' [#Reitdiepzone](#)
'belangen zitten idealistisch 'we doen het samen' dwars



Berndt Benjamins @bbenjamins · 24 jan. ▾

Bij drukbezochte bijeenkomst in Stadskerk over [#Reitdiepzone](#) gaan we eest even terug in de tijd [#Raad050](#)



