

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 12 september 2018
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 18.45 uur

Aanwezig: mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames F. Woudstra (D66), P. Brouwer (GroenLinks), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66), J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA), M. van der Glas (GroenLinks), M.D. Blom (VVD), P. Spoelstra (VVD), R. IJtsma (Stad en Ommeland), R.F.M. Lamers (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad), W. Pechler (Partij voor de Dieren)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

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

Insprekers: de dames Kleef (namens Stichting Bomenridders Groningen), Ritsema (namens belangenvereniging Meerdorpen), de heren Koster (op persoonlijke titel), Van der Meulen (namens Stichting Vrienden van de stad Groningen),

Verslag: de heer J. Bosma

A. ALGEMEEN DEEL

A1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling verslagen reguliere commissie 6 juni 2018, gecombineerde commissie 20 juni 2018 (deel R&W), rekeningcommissie 4 juli 2018 (deel R&W), gecombineerde commissie 11 juli 2018 (deel R&W)

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Vaststelling agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.4. Afspraken en planning

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt voor onderwerpen die samenhangen met wonen op het water in gezamenlijkheid aan de nieuwe raad voor te leggen, zoals het woonwensenonderzoek en de road map. Wanneer nodig, kan bespreking voorafgegaan worden door een informatieve sessie.

A.5. Conformstukken

Niet van toepassing.

A.6. Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen, opmerkingen of agenderingen.

A.7. Rondvraag

Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Vaststelling omgevingsvisie The Next City (raadsvoorstel 12 juli 2018)

Mw. Kleef (inspreker namens Stichting Bomenridders Groningen):

- Stelt dat groen niet links of rechts is en alle inwoners aangaat. Groen en bomen verminderen de negatieve aspecten van het stadsleven, zoals geluid- en wateroverlast en luchtverontreiniging. Groen

draagt bij aan sfeer, schaduw, het bevorderen van sociale interactie en gezondheid.

- Betreurt dat de afgelopen twee collegeperioden veel groen verdwenen is door nieuwbouw en grote infrastructurele projecten met niet of nauwelijks compensatie.
- Hekelt dat Groningen nog nooit zo kaal is geweest, terwijl de gevolgen van klimaatverandering voor steden steeds toenemen, zoals ook deze zomer bleek.
- Mist die urgentie voor vergroening. Pleinen moeten groener. Verdwijnende parkeerplaatsen moeten door groen vervangen worden. Gekapte bomen moeten gecompenseerd worden met bomen van minimaal dezelfde dikte, zoals de gemeente Amsterdam doet. In alle straten moeten bomen staan.
- Roept op het bomenbeleid helemaal opnieuw op te stellen samen met inwoners, zoals in Arnhem gedaan is, evenals het staande beleid om bomen niet ouder te laten worden dan dertig jaar.
- Pleit voor het koesteren van omliggende natuur, geen verdere aantasting van de stedelijke ecologische structuur en bouwen om groen heen. Scherpere voorwaarden voor nieuwbouw zijn nodig met natuurinclusief bouwen als norm.
- Waardeert de impuls vanuit de input uit Let's Gro, maar vindt het nog onvoldoende terug in het plan, dat er voor de verkiezingen doorheen gejaagd lijkt te worden. Dat is onnodig, de meeste steden zitten nog in de beginfase met soortgelijke plannen.

Dhr. Van der Meulen (inspreker namens Stichting Vrienden van de stad Groningen):

- Loopt ertegenaan dat op basis van oud beleid verstrekte vergunningen nog steeds tot onwenselijke activiteiten leiden. Een voorbeeld is het gebied tussen de Nieuwe Ebbingestraat en het Nieuwe Kerkhof.
- Vraagt hoeveel verrassingen op basis van oud beleid nog te verwachten zijn en wat de gemeente er actief aan doet om dit te voorkomen.

Dhr. Lamers (CDA):

- Leest weinig over de consequenties van gekozen richtingen. Wat betekent een autovrije Diepenring? In de verfraaide Brugstraat zijn toch veel meer fietsbewegingen dan verwacht.
- Is benieuwd of het een visiedocument voor jaren betreft of een werkdocument dat elke twee jaar geactualiseerd zal worden. Hoe omvangrijk is die actualisatie?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Juicht toe dat een aantal wijzigingen uit de inspraak zijn overgenomen.
- Begrijpt dat de stad grote ambities moet hebben. Het wordt spannend wanneer deze vertaald worden in omgevingsplannen. De meeste Stadgers hebben nog geen idee wat de visie betekent.
- Leest dat het college nog apart terugkomt op ambities voor architectuur en ruimtelijke kwaliteit. Worden hier apart afspraken over gemaakt? Waarom is dat losgekoppeld?
- Verzoekt te reageren op de tweede inspreker over vergunningen op basis van oud beleid.
- Verwacht andersoortige debatten wanneer Ten Boer erbij komt, bijvoorbeeld over stallen.
- Kan zich voor het overige goed vinden in het proces en het voorstel.

Dhr. Dijk (SP):

- Had aanvankelijk best moeite met de roze bril en de mooie vergezichten. Het stuk staat bol van de politieke opvattingen die als waarheid gepresenteerd worden. Bijvoorbeeld dat de gemeenschap steeds meer zaken op zou pakken, waar de SP van mening is dat een stevige gemeente nodig zal blijven, die aanjaagt en naast mensen gaat staan.
- Heeft vaak gehoord dat de gemeente ergens niet over gaat, terwijl dan toch wordt ingegrepen. Voorbeelden zijn Paddepoel, de Vondelflat en huisjesmelkers. De raad bepaalt waar ze over gaat.
- Leest dat meer kracht uit de samenleving de wethouder substantieel meer financiële speelruimte zou bieden om in te spelen op activiteiten. Veel partijen hebben in hun programma opgenomen dat er juist meer financiën bij buurten zelf belegd zouden moeten worden.
- Heeft moeite met teksten over de raad als geheel en voelt niet voor een toekomstig raadsprogramma. Raadsleden zijn gekozen volksvertegenwoordigers.
- Onderstreept de passage over de verschillen in levensverwachting tussen inwoners van noordelijke en zuidelijke wijken, wat grotendeels veroorzaakt wordt door de omgeving.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Vindt de urgentie van energietransitie, klimaatadaptatie en de nadruk op groen en blauw noodzakelijk, gezien de druk op het bomenbestand de afgelopen periode, zoals de inspreker aangaf.

- Is bezorgd over de luchtkwaliteit en pleit ervoor niet uit te gaan van de landelijke fijnstofnorm, maar aan te sluiten bij de strengere WHO-norm, om zo deze kernkwaliteit van Groningen te bewaken.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Looft dat het college pioniert en snel is met deze visie.
- Vindt de kern dat Groningen een gezonde en aantrekkelijke stad voor iedereen moet worden, een ongedeelde stad waar arm en rijk naast elkaar leven en samen naar school gaan.
- Stelt dat de fysieke inrichting van een stad bepaalt hoe mensen leven. Zorgvuldigheid is geboden.
- Verzoekt het college op termijn een notitie over hoogbouw op te stellen. Het is bepalend voor het aanzicht van de stad en belangrijk om te discussiëren over wat wel en niet wenselijk is.
- Roept op bij grote projecten het beleidskader Participatie expliciet af te werken en te laten zien hoe de stappen zijn gezet. Een goed proces werkt positief door in het eindresultaat.
- Begrijpt dat het lastig is om mensen te betrekken bij een abstracte langetermijnvisie. Is het college van mening dat het daar desondanks voldoende in is geslaagd?

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Steunt de aanpassingen vanuit de inspraak op het mooie document, zoals het op één zetten van fietsers en het focussen op hoogbouw. Het is goed daar een discussie en notitie aan te wijden.
- Is benieuwd hoe het proces van de actualisatie elke twee jaar eruit gaat zien. Is het niet beter de aandacht vooral te besteden aan de uitvoering, in plaats van telkens nieuwe plannen te maken?

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Kan zich over het algemeen vinden in de visie.
- Is het eens met de inspreker dat vergroening scherper en concreter mag. Het is een belangrijke uitdaging in de compacte stad.
- Vraagt of voldoende middelen voor hogere kwaliteit van openbare ruimte ook een hogere BORG-norm inhoudt.
- Steunt van harte meer burgerparticipatie, plekken voor sport en bewegen, fietspaden, banen, een hyperloopverbinding met de Randstad en vermindering van de tweedeling.
- Roept op bomen rond verzorgingshuizen te plaatsen. Een grote boom staat gelijk aan tien airco's.
- Gaat ervan uit dat elk nieuwbouwplan energieneutraal, aardgasloos en klimaatneutraal zal zijn.
- Ziet graag een afdwingbaar minimumpercentage sociale huurwoningen.
- Hoopt niet dat voor bedrijven regelgeving geschrapt wordt die ecologie en leefomgeving beschermt.
- Blijft tegenstander van het Oosterhamriktracé en Groningen Airport Eelde.
- Vraagt of het college nieuwe wegen aan wil leggen in het groene Ommeland, gezien de zinsnede over verbindingen van de noordelijke wijken met het Ommeland.
- Leest dat het college een omgevingsplan in 2024 nastreeft. Hoe zit het met 2021-2024?

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Vindt dat het document door aanpassingen verbeterd is ten opzichte van vorig jaar.
- Gelooft niet in de compacte stad. Het is een te groot risico voor bestaande wijken.
- Denkt dat de ontwikkelgebieden voorlopig voldoende ruimte bieden, daarna kan ook buiten in de omgeving gekeken worden.

Dhr. Benjamins (D66):

- Hoopt dat de kritiek verleden tijd is dat deelnemers aan participatietrajecten meedenken zonder dat er wat met hun inbreng gedaan wordt.
- Verzoekt het college uitgebreid stil te staan bij de tweede inspreker en oud beleid.
- Lijkt tweejaarlijks bijstellen perfect. De raad bepaalt zelf hoeveel bijstelling nodig is.
- Vraagt bezorgd of de gemeente op tijd klaar is met de aansluiting op het DSO-netwerk.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij D66.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Is positief over het document, dat samen met de stad is opgesteld.
- Dankt iedereen die meegedacht heeft voor de inbreng.
- Is het eens met de inspreker dat de kaalslag van bomen te betreuren is. Bij de A-kerk en de Zuidelijke Ringweg zijn helaas erg veel bomen gekapt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Deelt de complimenten voor alle medewerkers en meedenkers.
- Wijst op het grote belang van de visie, die grotendeels bepaalt hoe omgevingsplannen kunnen worden opgesteld en gewijzigd. Een omgevingsplan bepaalt wat wel en niet gebouwd kan worden, de omgevingsvisie bepaalt de mate waarin college en raad daarvan af kunnen wijken.
- Stelt dat de keuzes inderdaad consequenties hebben. Een keus voor de compacte stad is ook een keus voor het behoud van de groene gebieden rondom de stad.
- Legt uit dat het een langzaam veranderend document is, anders dan de eerdere structuurvisies die voor zeven tot acht jaar in beton gegoten waren. Om de twee jaar krijgen raad en stad de gelegenheid de visie al dan niet bij te stellen. Dat zal niet grootschalig zijn, maar er zijn altijd onvoorziene ontwikkelingen die een plek moeten krijgen.
- Hoopt dat de algemene uitgangspunten voldoende robuust zijn om langjarig mee te gaan.
- Antwoordt dat de omgevingsvisie geen einde maakt aan vergunningen die op basis van oud beleid zijn verstrekt. Het college gaat onverminderd door met het intrekken van vergunningen die te lang zijn blijven liggen en strijdig zijn met huidig beleid. Vorig jaar zijn er tientallen ingetrokken.
- Stelt dat leefbaarheid en gezondheid dragers van de visie zijn, waarbij de betekenis van groen niet te onderschatten is, zowel in als om de stad.
- Somt op waar de gemeente al mee bezig is: binnenkort een plan van aanpak voor klimaatadaptatie, een nieuwe parkeervisie met een andere positie voor auto's, vorig jaar het groencompensatiefonds, het ecologisch structuurplan en een project als Geen tegels maar groen.
- Stelt dat weinig steden zoveel aandacht besteden aan het groen houden van de stad. De gekapte bomen langs de ring geven wellicht een andere indruk, maar op lange termijn wordt de stad vele malen groener.
- Voegt toe dat intensivering en vergroening bij uitstek samengaan, doordat de afhankelijkheid van de auto afneemt en de positie van voetgangers en fietsers prominenter wordt.
- Zal dit pas concretiseren in omgevingsplannen, maar dan zal blijken dat de openbare ruimte die ingenomen wordt door parkeerplaatsen en rijbanen, fors terug zal lopen ten gunste van groen en ontmoetingsruimte.
- Vervolgt dat de compacte stad ook goed is voor de luchtkwaliteit, door het beperken van vervuulende bewegingen. Bij de omgevingsplannen zullen concrete maatregelen luchtkwaliteit moeten versterken, als enorm positief kenmerk van de stad en de omgeving.
- Ziet alle redenen om de hoogbouwnotitie te herijken de volgende periode. Het gaat daarbij niet alleen om absolute hoogte, maar ook om de relatie tussen hoge en middelhoge gebouwen en de openbare ruimte.
- Constateert dat er een verbeteringslag nodig is wat betreft de architectuur en ruimtelijke kwaliteit van wat de afgelopen jaren gebouwd is, met name in relatie tot openbare ruimte en leefbaarheid. De stadsbouwmeester maakt een pamflet, dat met de raad besproken zal worden. Het niveau moet hoger.
- Pleit in de notitie niet voor een hogere BORG-norm, wel voor goed onderhoud van de openbare ruimte. Of de BORG-norm voldoet, is een politieke afweging. Een hogere norm zou zeker aansluiten bij Next City.
- Gebruikt het participatiekader nu al zoveel mogelijk. Ongeacht de mening over het Oosterhamriktracé, heeft participatie daar wel op hoog niveau plaatsgevonden.
- Stelt dat de effectiviteit van beleid evenredig is met de helderheid van keuzes, ook waar de raad zich wel en niet mee bemoeit en geld in stopt.
- Vindt dat de raad als geheel wel degelijk een gemeenschappelijke rol te spelen heeft, zeker in de verhouding tussen burger en politiek.
- Komt schriftelijk terug op de vraag van D66 over het DSO-netwerk.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van GroenLinks als één-minuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 september 2018.

B.2. Noordelijke ontsluitingsroute Meerstad (juli 2018) (collegebrief 19 juli 2018)

Mw. Ritsema (inspreker namens belangenvereniging Meerdorpen):

- Heeft een alternatieve route voorgesteld, maar vindt daarna de ongelijkvloerse kruising de beste

keus.

- Is positief over het participatietraject. Er is echt geluisterd en wat gedaan met de input.
- Stelt dat ook de uitwerking van de kruising en de ontsluitingsweg zorgvuldige participatie vereist, om de invloed op landschap en dorp te minimaliseren.
- Vindt dat toekomstige ontwikkelingen niet moeten aansluiten op de weg, maar op de eeuwenoude bestaande structuren.
- Roept op zuinig te zijn op de unieke lintdorpen en de groene stadsranden. De twee monumentale boerderijen mogen niet lijden onder de komst van de weg.
- Ziet grote risico's wat betreft geluid-, licht- en luchtvervuiling. In hoeverre is er aandacht voor ecologie?
- Is voor nadere studie naar de knip bij de Driebondsweg, die voor- en tegenstanders kent.
- Stelt dat verlenging van de parallelweg van Kuil Banden tot de hoofdweg sluipverkeer zal verminderen.
- Gaat ervan uit een gelijkwaardige gesprekspartner te zullen zijn.

Dhr. Koster (inspreker op persoonlijke titel):

- Spreekt zijn intens genoegen uit over de professionele manier van communiceren en het goede ontwerp.
- Is zielsgelukkig dat de veiligheid toeneemt door de knip in de Middelberterweg en het uitblijven van afslagen van de verdiepte weg. Zeker met kinderen is het anders levensgevaarlijk.
- Is hier komen wonen vanwege het huidige prachtige landschap en wil de rest van zijn leven prettig blijven wonen.

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is tevreden met de uitkomst van de participatie. De ongelijkvloerse kruising is een oplossing voor sluipverkeer in Klein Harkstede en voor het lint van Middelbert.
- Leest dat nieuwe ontwikkelingen zich moeten richten op de nieuwe ontsluitingsweg, maar vindt dat deze aan moeten sluiten op het eeuwenoude cultuurlandschap. De weg moet als Fremdkörper worden beschouwd, niet als leidraad.

Dhr. Lamers (CDA):

- Looft het verzette werk en de professionele opstelling van veel omwonenden, wat geleid heeft tot een beter zicht op wat speelt en een betere inpassing.
- Is heel benieuwd hoe de inpassing er ruimtelijk, historisch en ecologisch uit gaat zien.
- Vraagt of de afsluiting van de Driebondsweg nu nodig is of ook later zou kunnen, omdat deze mogelijk tot sluipverkeer zou leiden.
- Deelt de mening van de PvdA dat de weg niet de leidraad moet zijn voor ontwikkelingen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Wijst op de wens om het leefgebied niet aan te tasten en de belofte uit 2007 een ontsluitingsweg te realiseren. De onderdoorgang biedt nu uitkomst.
- Roept op om met respect voor en in gesprek met de omgeving de weg aan te leggen.
- Wijst op de belangen van veiligheid en leefbaarheid voor jong en oud in het gebied.

Dhr. Van der Glas (GroenLinks):

- Is blij met de positief ervaren inspraak en kan zich vinden in het voorstel en de dekking.
- Verzoekt in te gaan op de ecologische aspecten, zoals de eerste inspreker aanhaalde.
- Roept op te kiezen voor dimbare verlichting, die energiezuinig en lichtarm is. Dit is goed voor de ecologie en de gezondheid.

Dhr. Blom (VVD):

- Is blij dat het goed gaat met Meerstad, zodat deze beloofde ontsluiting nu nodig is.
- Gaat akkoord met de duurdere oplossing van een ongelijkvloerse kruising. Verzet tegen een gelijkvloerse kruising zou leiden tot kostbare vertraging. Bovendien zijn er meer voordelen voor veiligheid en sluipverkeer.
- Roept op tijdig grondonderzoek te doen, gezien de slechte ervaringen met tunnels in veen.
- Is tevreden over het voorstel, het proces, de samenspraak en de positieve houding van de buurt.
- Denkt dat de nieuwe Kuilweg ruimte genoeg biedt voor een zuidelijke ontsluiting.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Deelt de conclusie dat ongelijkvloers de beste oplossing is. Gelukkig blijft voor fietsverkeer wel uitwisseling tussen de ontsluitingsweg en de Middelberterweg mogelijk.
- Is benieuwd naar de ecologische aspecten. De weg moet ook goed ingepast worden in het cultuurhistorisch landschap.
- Begrijpt dat niet meteen alle rijstroken worden aangelegd, maar betreurt wel dat het planten van bomen daardoor wordt uitgesteld. Het moet mogelijk zijn toch al bomen te planten.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Vindt dat het mooie groen goed behouden moet blijven.
- Sluit aan bij de punten van de PvdA.
- Heeft er het volste vertrouwen in dat de ontsluitingsweg goed wordt ingepast.

Dhr. Benjamins (D66):

- Ziet deze kostbare oplossing als een voorproefje van Next City en heeft vertrouwen in de toekomst.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij D66.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit aan bij eerdere sprekers.
- Is blij ook eens positieve inspraak te horen en vooral blij met het goed verlopen proces.
- Ziet de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Sluit aan bij de lovende woorden.
- Had liever gezien dat de motie over het alternatieve tracé was aangenomen.
- Hoopt dat het in de toekomst goed blijft gaan in samenwerking met bewoners.

Wethouder Van der Schaaf:

- Kijkt terug op een uitstekende samenwerking. De forse investering doet recht aan de betekenis van de weg, die niet alleen Meerstad ontsluit, maar ook het lint van Middelbert zo min mogelijk aantast.
- Vult aan dat de weg ook drager zal zijn voor de 1500 woningen in de Eemskanaalzone.
- Weet dat elke oplossing voor- en nadelen heeft. Na lang wikken en wegen met bewoners en verkeerskundigen, is besloten tot de knip, die essentieel voor de totaaloplossing is. Het bestrijden van sluipverkeer en het verminderen van drukte op de Borgbrug zouden anders niet lukken.
- Ziet geen tegenstelling tussen het adresseren van nieuwe ontwikkelingen aan de ontsluitingsweg en inpassing in de omgeving op een natuurlijke en ecologische manier. De omgeving leent zich voor compacte ontwikkelingen, die combineren met groen.
- Wijst op de ontwikkelingen op de lange termijn van het gebied, waardoor de functie van de weg in stedenbouwkundig opzicht groot is. Een relatie met de omgeving in de vorm van woningbouw of sportvoorzieningen of parkjes, is ook belangrijk voor de sociale veiligheid.
- Zal de zuidelijke ontsluitingsweg op termijn ook aanleggen. Dat is van vitaal belang voor de ontwikkeling van Meerstad en omgeving.
- Zal bewoners blijven betrekken bij de verdere uitwerking van de weg en toekomstige ontwikkelingen. Een goede samenwerking hoort niet alleen zo, maar leidt ook tot betere besluiten.
- Is al begonnen met grondonderzoek en houdt het goed in de gaten.
- Probeert zoveel mogelijk groen langs de weg te behouden. Er blijft ruimte voor een vierbaansweg, voor het geval dat nodig mocht zijn in de toekomst.
- Lijkt het een uitstekend idee slimme verlichting toe te passen.
- Benadrukt dat de weg niet tot in de eeuwigheid door een kaal landschap zal lopen. Het zal een schakering worden, maar ook als er later bebouwing is, blijft slimme verlichting een goed idee.

B.3. Bestemmingsplan Zernike Campus Groningen (collegebrief 19 juli 2018)

Dhr. Ruddijs (PvdA):

- Is blij met de ingeslagen weg van functiemenging, die voor veel stadsdelen goed uitpakt.
- Is benieuwd waarom nog geen locaties voor huisvesting zijn opgenomen, gelet op de dramatische huisvestingssituatie van internationale en Nederlandse studenten.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het ook curieus dat woningbouw nog niet concreet opgenomen is, terwijl de urgentie hoog is.

- Waakt ervoor dat het bedrijfsleven door functiemenging meer invloed zou krijgen op het onafhankelijk wetenschappelijk onderwijs. Zo mag in het door Coca Cola gefinancierde voedselprogramma niet gezegd worden dat cola slecht is.

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Benadrukt dat de bereikbaarheid erg belangrijk is. Veel studenten en werknemers komen met de fiets, te voet of met het OV, maar er moet ook oog blijven voor automobilisten.
- Verwacht dat de benodigde parkeercapaciteit niet vanzelf vermindert. Wat gaat het college doen?
- Sluit aan bij de vraag van de PvdA.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Is geen voorstander van een campus, maar kan zich wel voorstellen dat er enkele gemeubileerde woonplekken komen voor uitwisselingsstudenten die kort in Groningen verblijven.
- Hecht eraan het groen, zoals de bossen en poeltjes langs het Reitdiep, te sparen.

Dhr. Lamers (CDA):

- Sluit aan bij de opmerkingen over het niet opnemen van woonbestemmingen.
- Leest dat er geen plek zou zijn voor woningen, behalve bij een goed plan. Wat houdt dat precies in? Leidt het niet tot willekeur en is het niet te vrijblijvend?

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Ziet niet zoals de SP het gevaar dat het bedrijfsleven het onderwijs zou gaan beïnvloeden door functiemenging.
- Vraagt of het nu onmogelijk is een woonbestemming te realiseren en zou dat betreuren.
- Roept het college op snel opties in kaart te brengen om wonen op Zernike te realiseren.
- Heeft begrepen dat het in een volgende fase wel zou kunnen worden meegenomen. Klopt dat?

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Vindt het opmerkelijk dat het college alleen nog maar lijkt te reageren in plaats van te ageren wat betreft woningbouw.
- Leest een norm van minimaal aantal vierkante meter. Dit heeft aanpassing voor studentenhuisvesting.
- Verbaast zich dat de RUG geen ambitie uitspreekt om met studentenhuisvesting te komen.
- Juicht toe dat gekeken wordt naar de verkeersveiligheid.
- Is niet voor massale jongerenhuisvesting, maar wel voor het verkennen van opties om wat studenten te huisvesten.

Dhr. Benjamins (D66):

- Is niet per se tegen huisvesting van jongeren en studenten op Zernike.
- Roept op aandacht te blijven houden voor de bereikbaarheid. De nieuwe fietsbrug is uitstekend.
- Wordt enthousiast van een experiment met pop-up paviljoens.

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Pleitte in 2009 al voor een studentencampus en vindt het een gemiste kans dat deze nog niet staat opgenomen in het bestemmingsplan. Op welke termijn komt er een project?
- Vindt het ook een gemiste kans dat er geen spoorverbinding is opgenomen.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit aan bij Stad en Ommeland.
- Citeert de Van Dale. Een campus is een terrein waar studenten en medewerkers van een universiteit wonen.
- Zag drie jaar geleden een kanteling in het debat. Tot die tijd was wonen op Zernike onbespreekbaar.
- Vindt het een uitgelezen kans van Zernike een internationaal bolwerk te maken waar wonen, werken en studeren samenkomen. Wonen is nodig om het gebied levendig te maken.
- Stelt dat er meer grip was geweest op de woningmarkt wanneer tien tot vijftien jaar geleden al tot een campus besloten was. Nu bezitten particuliere verhuurders 80% van de studentenkamers.
- Wijst erop dat de heer Pijlman van de Hanzehogeschool ook blij is met de kanteling.
- Begrijpt niet waarom het nog niet in het bestemmingsplan is opgenomen.
- Roept op de toegang vanaf Paddepoel te verfraaien.

Wethouder Van der Schaaf:

- Heldert op dat de term campus gebruikt wordt voor terreinen waar kennisgerelateerde bedrijvigheid

plaatsvindt. Ook steden zonder universiteit of hogeschool hebben een campus. Er is niet per definitie sprake van woningbouw.

- Herinnert zich dat destijds de Stadspartij altijd pleitte voor een campus op het Suikerfabriekterrein, als alternatief voor Bouwjong. Hier gaat het echter om duizend woningen, niet tienduizenden. Het college en het grootste deel van de raad waren en zijn tegen dergelijke oplossingen.
- Wijst erop dat tot drie jaar geleden het stadsbestuur en kennisinstellingen niet voelden voor woningen op Zernike. Omdat het er 's nachts leeg en stil is, moeten er meteen forse aantallen gebouwd worden, niet enkele honderden.
- Verzet zich tegen de bewering dat de markt niet voor 75% in particuliere handen zou zijn wanneer eerder op Zernike gebouwd zou zijn. Dit situatie is in een eeuw zo gegroeid. De gemeente heeft bovendien zeer veel bijgebouwd met Bouwjong en daarmee is de concentratie in wijken tegengegaan.
- Besloot drie jaar geleden in het stedenbouwkundig masterplan de mogelijkheid van woningbouw op Zernike te onderzoeken, niet vanwege een tekort aan bouwgrond maar om de sociale veiligheid en levendigheid van het gebied te vergroten. Zo zouden er ook meer voorzieningen en horeca komen.
- Versnelt gezien de tekorten van huisvesting voor internationale studenten de koers, door met gezwinde spoed met de onderwijsinstellingen te kijken waar gebouwd kan worden.
- Wijst erop dat het opnemen van locaties in het voorliggende bestemmingsplan tot vertraging zou leiden, omdat de locaties eerst onderzocht moeten worden. Het bestemmingsplan is nu hard nodig om de verhouding tussen onderwijs en bedrijfsgebouwen goed te regelen en om verkeerde ontwikkelingen te voorkomen. Serieel schakelen levert problemen op.
- Stelt daarom voor parallel aan het bestemmingsplanproces woonlocaties te onderzoeken en planologisch in procedure te brengen, vooral in het middelste en zuidelijke deel.
- Hoopt bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig een wijzigingsplan voor woningbouw voor te kunnen leggen.
- Ziet een discussie over invloed van het bedrijfsleven op onderwijs los van functiemenging. Wel ontstaat een gebied waarbij wenselijke uitwisseling gemakkelijk plaats kan vinden.
- Heeft een apart traject lopen wat betreft parkeren. Het is de bedoeling van de huidige drie parkeerregimes (gemeente, RUG, Hanze) te komen tot één regime. Dit optimaliseert het gebruik.
- Blijft daarnaast inzetten op het stimuleren van fiets en OV.
- Antwoordt dat er geen plannen zijn voor een spoorverbinding en dat het niet iets is om even via een bestemmingsplan te regelen. Mocht er ooit toe besloten worden, waar het huidige college geen voorstander is, dan biedt een wijzigingsprocedure uitkomst.
- Reageert op het CDA dat een goed plan wat het college betreft altijd welwillend wordt bekeken, maar niet vrijblijvend. Het wordt getoetst aan wetten en beleidskaders.
- Meldt ter vergelijking dat alleen al aan de kop van de Reitdiepzone meer woningen komen: twaalfhonderd in plaats van rond de duizend hier.
- Legt uit dat de norm van vijftig vierkante meter in het huidige bestemmingsplan is opgenomen in verband met de een tot twee woningen die er nu al staan. Daarom gelden de algemene regels.
- Is in gesprek met de provincie en Zernike Campus om de entree visueel en verkeerskundig te verbeteren.

B.4. Bespreekpunten PvdA over de Beantwoording vragen ex art 41 RvO PVDA over verkoop Pepergasthuis door Lefier (collegebrief 19 juni 2018)

Dhr. Dijk (SP):

- Dankt de PvdA voor de inzet en het verzette werk.
- Vindt het ingewikkeld dat de voorloper van Lefier het fantastische Pepergasthuis voor een relatief laag bedrag heeft aangekocht en nu een hoge prijs vraagt aan het Groninger Monumentenfonds.
- Vreest dat de huurprijzen de pan uit rijzen wanneer een commerciële partij het koopt, waardoor het niet beschikbaar blijft voor mensen met een smallere beurs.
- Ervaart het een probleem dat Lefier het verkopen van betaalbare woningen in het centrum niet als een probleem ervaart, zoals in de krant viel te lezen.
- Concludeert dat bestuurlijke afspraken niet juridisch afdwingbaar zijn. Vastgoedondernemers hebben eurotekens en geen hartjes in hun ogen.

- Vraagt of er meer soortgelijke gevallen kunnen volgen. Zo ja, dan zou de gemeente dat tegen moeten houden via de prestatieafspraken.
- Informeert of de gemeente een deel van het beheer over zou kunnen nemen en heeft daar geld voor over. Alles wat geprivatiseerd wordt, kan alleen vijf tot tien keer zo duur teruggekocht worden.
- Hoopt dat er meer geld van het Rijksmonumentenfonds naar Groningen en Drenthe gaat dan de huidige 1% (Randstad is 54%).

Dhr. Spoelstra (VVD):

- Begrijpt de reden om tot verkoop over te gaan. Lefier heeft aandacht voor de voorwaarden.
- Had het logisch gevonden wanneer het GMF een belang nam, maar dat bleek niet haalbaar.
- Vindt het niet verantwoord een onnodige druk op de exploitatie van een corporatie te leggen, zeker niet gezien de uitdagingen op het gebied van onderhoud en verduurzaming.

Mw. Brouwer (GroenLinks):

- Vreest dat het niet blijft bij de verkoop van dit gasthuis. Onderhoud en verduurzaming van monumenten zijn een enorme opgave.
- Is trots op de gasthuizen en hofjes en wil daar zuinig op zijn. Verdwijnen is ondenkbaar.
- Betreurt de scheuren die mogelijk komen door de sloop van het casino en het achterstallig onderhoud. Is het een optie de kerk en de gebouwen door GMF te laten beheren?
- Wil dat het betaalbaar blijft voor de doelgroep vaak oudere bewoners om langer thuis te blijven wonen en elkaar te ondersteunen. De gasthuizen zijn daar oorspronkelijk ook voor bedoeld.
- Vraagt of het college in gesprek is met een bewonersafvaardiging.
- Is benieuwd hoe het staat met andere gasthuizen en eventuele oplossingen uit andere steden.

Mw. Woudstra (D66):

- Sluit grotendeels aan bij GroenLinks.
- Verbaast zich erover dat de staat van onderhoud zo slecht is. Heeft de gemeente Lefier hier ooit op aangesproken? Is er genoeg geïnvesteerd? Dit mag opnieuw tegen het licht gehouden worden.
- Roept op ook de staat van de rest van het monumentaal bezit na te gaan.
- Ziet in dat het gemeentebestuur hooguit regie kan voeren en het niet voor het zeggen heeft. Wel is het belangrijk de vinger stevig aan de pols te houden.
- Heeft begrepen dat huurders huurbescherming genieten en niet zomaar uitgezet kunnen worden.

Dhr. Pechler (Partij voor de Dieren):

- Deelt de zorgen van de PvdA. Het is een bedreiging voor een aantal sociale huurwoningen in de binnenstad, zeker monumentale.
- Vindt randvoorwaarden een goed begin, maar niet heel waardevol als ze niet afdwingbaar zijn.
- Vraagt of het splitsen van kerk en gebouwen mogelijk is om sociale huur rendabel te houden.

Dhr. Banach (Student en Stad):

- Sluit aan bij Partij voor de Dieren.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Hoopt dat het niet te laat is om een goede keuze te maken. Is het GMF niet toch een optie?
- Wil niet dat dit gasthuis en andere gasthuizen verkwanseld worden. Het sociale karakter en de manier van samenleven zouden behouden moeten blijven.

Dhr. IJtsma (Stad en Ommeland):

- Vindt dat het behouden moet blijven voor sociale huur en sluit aan bij alle vragen.
- Is benieuwd of de gemeente nog een advies gaat geven richting het ministerie om geen toestemming te verlenen.

Mw. Woldhuis (100% Groningen):

- Sluit aan bij de complimenten voor de PvdA.

Dhr. Van der Laan (PvdA):

- Vindt het bij de ongedeelde stad horen dat in monumenten ook sociale huur zit. Het is goed dat het publiek bezit is en zonde dat het Pepergasthuis geprivatiseerd gaat worden.
- Verwacht dat de prijs alleen maar zal stijgen en dat het nooit meer publiek bezit zal worden.
- Betreurt niet alleen het verlies van het mooie gebouw, maar ook verlies van de cultuurhistorie. Het gasthuis was bedoeld om pelgrims met een smalle beurs te huisvesten.
- Ziet het liefst dat verkoop gestopt wordt en dat het college in elk geval zo streng mogelijke

voorwaarden aan verkoop verbindt met zoveel mogelijk behoud van sociale huur.

- Lijkt het verstandig breder vooruit te kijken naar het lot van andere gasthuizen en hofjes.

Wethouder Van der Schaaf:

- Ziet twee risico's, namelijk dat een belangrijk monument dat ooit semipubliek is aangekocht weer in private handen komt en dat de binnenstad minder bereikbaar wordt voor lagere inkomens, voor wie nieuwbouw minder haalbaar is.
- Verklaart de verkoop als gevolg van de Woningwet. Het onderhouden van monumenten is geen kerntaak volgens de wet. In Amsterdam en Utrecht zijn grote hoeveelheden monumentaal corporatiebezit in een keer op de markt gebracht.
- Verdedigt de positie van Lefier, voor wie het exploiteren van een dergelijk monument een verliesgevende operatie is. Een paar jaar geleden is het orgel nog vervangen.
- Licht toe dat het GMF goed heeft gekeken naar de mogelijkheden om het Pepergasthuis te verwerven. Hier is bilateraal over gesproken voordat het openbaar in de verkoop ging, maar Lefier en het GMF werden het niet eens over de prijs. Het was niet mogelijk of verantwoord binnen de randvoorwaarden een reëel bod te doen. Het GMF is niet robuust genoeg om zoveel risico te dragen.
- Was bij eventuele aankoop door het GMF naar de raad gekomen, omdat de gemeente als grootaandeelhouder borg zou moeten staan en dekking van risico's had moeten vinden in het weerstandsvermogen.
- Heeft niet overwogen het verschil tussen vraagprijs en bod bij te leggen. Het doel van de gemeente is ook niet om vastgoed te bezitten, wel om het GMF te faciliteren.
- Is in overleg met GMF en corporaties over overig monumentaal corporatiebezit.
- Wijst erop dat het verschil tussen kosten en opbrengsten zeer hoog was.
- Antwoordt dat het geen optie was alleen de kerk en niet-woningen aan te kopen, omdat de risico's dan nog veel hoger waren, doordat er geen inkomsten tegenover stonden. GMF wil juist robuuster worden om meer investeringen te kunnen doen en heeft ook exploitabel bezit nodig.
- Deed vergeefs zijn best Lefier van verkoop af te houden en diende een zienswijze in met randvoorwaarden.
- Legt uit dat verkoop niet de monumentale waarde in bezit brengt, want een nieuwe eigenaar moet aan dezelfde wetten en regels voldoen.
- Deelt niet het beeld dat de staat heel slecht zou zijn, wel dat het Pepergasthuis aan de vooravond staat van noodzakelijke investeringen. Een koper staat niet alleen voor de aankoopprijs, maar zal stevig moeten investeren. De huidige huurinkomsten wegen daar lang niet tegenop.
- Heeft geen enkel juridisch instrument om dit af te dwingen en probeert Lefier ambtelijk en bestuurlijk te overtuigen.
- Vindt de agendering en de publiciteit helpen bij het bestuurlijke gesprek met Lefier, waarbij ervoor gepleit wordt de stevige randvoorwaarden op te nemen in de verkoopakte.
- Verduidelijkt dat voorwaarden wat het college betreft zijn dat het hofje behouden en openbaar toegankelijk blijft, dat de monumentale waarde gerespecteerd wordt en dat de betaalbaarheid in een sociale huurvorm gegarandeerd blijft.
- Treft tot nu toe geen onwelwillend oor bij Lefier en houdt het hoopvol in de gaten.
- Zoekt wanneer er een daadwerkelijke koper is uit, welke juridische mogelijkheden de gemeente richting het ministerie heeft, maar hoopt dat het niet nodig zal zijn.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 18.45 uur.