

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 21 juni 2016  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 19.32 – 22.10 uur

**Aanwezig:** mevrouw **K.W. van Doesen-Dijkstra (voorzitter, D66)**, de dames M. van Duin (SP) *tot B3*, S.M. Brouwer (PvdA) *vanaf B3*, P. Brouwer (GroenLinks) *behalve B2*, A.M.J. Riemersma (Stadspartij) *bij B2*, I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), L.H. Venema (Partij voor de Dieren), M.E. Woldhuis (100% Groningen), de heren B.N. Benjamins (D66) *vanaf B*, J.P. Dijk (SP), M. van der Laan (PvdA), D.S. Ruddijs (PvdA) *tot B3*, M. van der Glas (GroenLinks), W.B. Leemhuis (GroenLinks) *bij B2*, M.D. Blom (VVD), J. Boter (VVD), A. Sijbolts (Stadspartij) *bij B1*, de heer R. IJtsma (Stadspartij) *vanaf B3*, H.P. Ubbens (CDA), A.P.M. Banach (Student en Stad)

**Namens de griffie:** mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

**Namens het college:** de heren P.S. de Rook (D66) *bij B2-B3*, R. van der Schaaf (PvdA) *behalve B3*

**Insprekers:** mevrouw De Boer (namens bewoners Voermanstraat en Perseusstraat), de heren Bakker (namens bewoners Perseusstraat 2 t/m 10), Feenstra (op persoonlijke titel)

**Verslag:** de heer J. Bosma

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

#### A.2. Vaststelling agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### A.3. Rondvraag

**Dhr. Dijk (SP):**

- Roept het college op zijn uiterste best te doen een geschikte alternatieve locatie te vinden voor Kelderwerk, dat een belangrijke sociale functie vervult.
- Verbaast zich erover dat de gemeente niet garant wil staan voor Kelderwerk.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Draagt Kelderwerk een warm hart toe en blijft helpen met het zoeken naar een andere tijdelijke locatie. Succes valt echter niet te garanderen.
- Besprak garantstelling uitgebreid. De risico's zijn te groot omdat zekerheden ontbreken.

#### A.4. Conformstukken

##### A.4.a. Bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark - de drafbaan en De Kring' (raadsvoorstel vrijdag 17 juni)

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 29 juni 2016.*

### B. INHOUDELIJK DEEL

#### B.1. Vaststelling bestemmingsplan Friese straatweg 145 (raadsvoorstel 26 mei 2016)

**Mw. De Boer (inspreker namens bewoners Voermanstraat en Perseusstraat):**

- Vindt het tekenend voor de gemeentelijke communicatie met andere bezwaarmakers in de krant te moeten lezen dat alle protesten zijn afgewezen en dat de torens er komen.
- Had de woning nooit gekocht met de kennis van nu. De maximumhoogte van de ACM-toren zou worden aangehouden met laagbouw naast Woldring.
- Verliest uitzicht, woningwaarde, privacy, woongenot en ziet verkeersdruk toenemen.
- Stelt dat een toename met 30% jongeren in strijd is met de in de structuurvisie Wonen geambieerde gevarieerde samenstelling van wijken. Waarom krijgt Paddepoel 2800 eenheden, terwijl de

Woonvisie tot 2022 een behoefte voor de hele stad voorziet van 1100?

- Is voor jongerenhuisvesting, maar dan wel gespreid over de stad.
- Bestrijdt dat de gemeente betrokkenen ruimschoots opvattingen naar voren liet brengen. Overleg vond altijd op initiatief van omwonenden plaats. De gemeente deed niets met ideeën.
- Vindt dat de gemeente plannenmakers alle ruimte geeft en bewoners vogelvrij verklaart. Hoe kunnen bewoners het bestemmingsplan beoordelen zonder kennis van andere bebouwingsplannen?
- Wil weten wanneer de gemeente de dialoog aangaat om tot gedragen planvorming te komen.

**Dhr. Feenstra (inspreker op persoonlijke titel):**

- Sluit aan bij al bekende reacties op het bestemmingsplan.
- Vreest voor de veiligheid van toekomstige bewoners op de smalle strook. Bij brand zitten zij als ratten in de val. Uit bijlage 6 blijkt dat het groepsrisico niet beperkt is door bronmaatregelen.
- Leest dat alle drie de beschreven ongeluksscenario's mogelijk dodelijke effecten hebben.
- Stelt dat hulpdiensten elkaar in de weg zullen staan, zelfs bij verbeterde toegang.
- Benauwt het dat het college lichtig om lijkt te gaan met de risico's.
- Concludeert uit archeologisch en bodemonderzoek dat niets met zekerheid valt te zeggen over de grond. Stond hier vroeger een Esso-depot? Is de grond afgesloten met een ondoordringbare laag? De gemeente had onderzoek kunnen doen bij het Kadaster en de Kamer van Koophandel.
- Pleit tegen bouw voordat er een schonegrondverklaring is.
- Roept op ernstig veiligheid en welzijn af te wegen en niet alleen financiële belangen.
- Stuurt schriftelijk een uitvoerige toelichting.

**Dhr. Bakker (inspreker namens bewoners Perseusstraat 2 t/m 10):**

- Kocht het huis met het oog op ruimte, zon en kindvriendelijkheid. Dit lijkt te worden afgenomen nu het jaagpad een hogesnelheidslijn voor studenten wordt en er veel woningen gebouwd worden.
- Vreest vooral voor de verkeersveiligheid van jonge schoolgaande kinderen.
- Heeft de indruk dat Paddepoel als nieuwe studentenwijk wordt bestempeld.
- Vindt het bijzonder niet ingelicht te zijn over de bestemmingsplanwijziging.
- Voegde foto's bij zijn brief die de zonnestudie tegenspreken.
- Ziet het ontwerp als een klankkast met geluidsoverlast over het water tot gevolg. Niet voor niets is een huismeester aangesteld, die alleen overdag aanwezig is. Overlast is vaak 's avonds.
- Voelt zich niet serieus genomen. Tijdens het gesprek met de gemeente waren de plannen al in kannen en kruiken. De media is eerder geïnformeerd dan omwonenden.
- Roept de raad op niet alleen naar belangen van commerciële partijen en studenten te kijken, maar ook naar die van andere bewoners die de wijk veel schwing geven.
- Vraagt de raad niet in te stemmen met het voorstel voor een woontoren, dat in strijd is met de informatie ten tijde van verkoop en dat onzorgvuldig tot stand is gekomen.

**Dhr. Van der Laan (PvdA):**

- Vindt de hoogwaardige units goed in Bouwjong passen. Het zorgt voor verlichting van kamerbewoning in wijken.
- Complimenteert de uitgebreide documentatie. Er lijkt geen schaduw op de grondgebonden woningen te vallen volgens de studie.
- Vindt 73 handtekeningen niet niks en vraagt het college waarom zo negatief gereageerd wordt.
- Ziet veel negatieve reacties niet als bewijs voor een slecht proces, al kan het een symptoom zijn.
- Wijst op de belangen van toekomstige bewoners en huidige kamerbewoners en hun burens.
- Roept het college op een visie op de Reitdiepzone te ontwikkelen.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Vindt dat wat moet gebeuren aan het tekort aan goede jongerenwoningen, maar ziet ook weerstand.
- Stelt dat omwonenden ook de stad maken. Wat is gedaan met hun inbreng en bezwaren?
- Heeft geen voorkeur voor nieuwbouw. Is het pand niet zonder sloop aan te passen voor bewoning?
- Stelt dat zonuren juist in de winter belangrijk zijn. Het korten daarop komt de gezondheid en het plezier van omwonenden niet ten goede.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Verwacht reacties bij een grootschalig plan, maar vindt het passen in Bouwjong.
- Vindt de reactie van het college goed onderbouwd. Dit hoort bij een grote stad.
- Is positief over de twee fietsstallingsplekken per woning.
- Ziet als voordeel dat de zeshonderd jongeren het winkelcentrum zullen gebruiken.

- Verzoekt te reageren op de kritiek dat informatievoorziening tekortschoot.
- Hoopt dat het plan de doorstroming stimuleert, zodat elke jongere in de toekomst een geschikte woning kan krijgen.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Vraagt het college te reageren op de kritiek dat het niet past in eerdere planning, dat de zonnestudie niet klopt en dat slecht gecommuniceerd is. Waarom waren bewoners niet op de hoogte?
- Vindt dat bewoners recht op informatie hebben als plannen voor de zone wijzigen.
- Wil kwaliteit toevoegen en daarmee ook huisjesmelkers bestrijden, maar hoort eerst graag een reactie van het college op de insprekers.
- Ontvangt graag een rapportage en stukken van het Kadaster, die verplicht zijn bij het toepassen van hogere grenswaarden voor geluidshinder.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Vindt dat de stevige ambities voor kwalitatieve jongerenhuisvesting hier zichtbaar worden.
- Noemt het helder dat een dergelijk plan individuele woonbelangen raakt.
- Weegt dat af tegen het belang veel jongeren naar de stad te trekken en fatsoenlijk te huisvesten.
- Vindt het plan mooi, goed doordacht, onderbouwd en uitvoerbaar. De locatie tussen Zernike en het centrum is ideaal voor jongeren en er is meer hoogbouw in de omgeving.
- Vraagt hoe verdere communicatie op gang gaat komen over invulling van de bebouwing en verkeersveiligheid.
- Beoordeelt de beschikbare informatie als correct, al is de communicatie wellicht niet helemaal goed verlopen of begrepen.

**Mw. Brouwer (GroenLinks):**

- Denkt dat de buurt enorm op zal knappen van dit plan.
- Ziet dat de huismeester tegemoet moet komen aan de zorgen over overlast.
- Begrijpt de impact op de omgeving, maar weegt het belang van Bouwjong zwaarder.
- Vindt de Reitdiepzone een goede plek voor kwalitatieve jongerenhuisvesting. Het is belangrijk meer gezonde en goede leefomgeving te creëren in de strijd tegen slechte kamerverhuur.
- Hecht aan voldoende fietsenberging.

**Dhr. Sijbolts (Stadspartij):**

- Richtte de Stadspartij op omdat destijds slecht geluisterd werd naar bezwaren van omwonenden tegen een woontoren aan de Lodewijkstraat.
- Ziet dat alle bezwaren ongegrond zijn verklaard en dat veel misging in de communicatie.
- Acht de locatie op zich geschikt voor jongerenhuisvesting, maar vindt de gevolgen van dit plan voor de omgeving onevenredig groot vanwege de hoogte.
- Juicht de transformatie van de Reitdiepzone wel toe, al ontbreekt nog een totaalvisie.
- Wil af van de compacte stad en vindt flats als deze van 50 m te gortig.
- Vindt het een drogreden te stellen dat dit inherent is aan wonen in de stad. Omwonenden kochten hun huizen vanwege uitzicht. Deze argumenten zullen straks in Ten Boer tot problemen leiden.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Hoort dat deze ontwikkelaar weinig ervaring heeft met dergelijke projecten.
- Bestrijdt dat de gemeente akkoord gaat met overschrijding van geluidsnormen vanwege groot stedenbouwkundig en maatschappelijk belang. Het dient alleen het belang van de ontwikkelaar.
- Hekelt dat de balans in deze wijk verstoord wordt, zoals blijkt uit de vele bezwaren. Stadsbreed moeten er woningen bijkomen, maar dit is meten met twee maten.
- Wijst erop dat er op het nabijgelegen Zerniketerrein heel veel plek is.

**Dhr. Benjamins (D66):**

- Vindt het een waardevolle toevoeging aan de voorraad jongerenhuisvesting.
- Merkt op dat de locatie al jaren in de notitie jongerenhuisvesting is opgenomen. Ook was bekend dat er vierhonderd woningen zouden komen. De vraag was hoe hoog het zou worden.
- Is benieuwd in hoeverre de Gembeton-locatie tijdelijk blijft.
- Verzoekt duidelijkheid te geven over de variërende aantallen woningen en bewoners.
- Hoopt niet dat de wijze van beantwoording richting provincie en Omgevingsdienst illustratief is voor hoe de gemeente omgaat met bewoners van de Reitdiepzone.

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Stelt dat het vergroten van het aanbod voor het groeiende aandeel 20-35-jarigen (nu een derde) de

- enige duurzame oplossing is tegen onttrekking van gezinswoningen.
- Merkt op dat geen nieuwe jongerencomplexen leegstaan. Er is vraag.
- Vindt de Reitdiepzone geschikt. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier wenselijk.
- Verzoekt de wethouder te reageren op de insprekers, die zich niet gehoord voelen. Zijn hun belangen voldoende meegewogen?
- Vraagt hoe geborgd is dat de beheerder langere tijd blijft.

**Mw. Van Duin (SP):**

- Juicht goede betaalbare jongerenhuisvesting toe, ook in de Reitdiepzone. Alternatieven voor kamerverhuur zijn noodzaak.
- Vindt hoogbouw hier ook geschikter dan in tuintjes dicht bij andere bewoning.
- Hoort signalen dat de inspraak niet goed is verlopen. Alleen buurtverenigingen zouden zijn uitgenodigd voor een inspraakavond en de plannen zouden al kant-en-klaar zijn. Veel is onduidelijk.
- Wil weten waarom bewoners in de krant moeten lezen dat het college bezwaren naast zich neerlegt.
- Krijgt graag een overzicht te geven hoe de buurt betrokken is en dit in het vervolg standaard te leveren. Wie is uitgenodigd en welk doel hadden de bijeenkomsten?
- Heeft begrepen dat intern een visie is afgesproken hoog- en laagbouw als een kralenketting af te wisselen. Waarom besloot de raad daar niet over? Het heeft veel invloed op omwonenden.
- Leerde uit ambtelijke navraag dat plannen soms wel en soms niet goedgekeurd worden.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Beamt dat het plan fors en ingrijpend is met impact op de directe omgeving. Veranderend uitzicht is onprettig. Dat is niet uniek, de Trefkoellocatie en het Student Hotel zijn ook fors.
- Vindt het volkomen logisch dat omwonenden zorgen hebben of ronduit tegen zijn. Ze voelen zich betrokken, kijken vanuit hun eigen en soms ook vanuit het algemeen belang.
- Wijst erop dat de Reitdiepzone vanaf 2009 een prominente Bouwjonglocatie is. In het oudere structuurplan Stad van Straks was het een intensiveringsgebied met transformatie naar wonen.
- Kon geen compleet beeld geven van plannen verder dan algemene visies, omdat ontwikkeling jarenlang onzeker was.
- Wijst op de visies van Bouwjong en van structuurontwikkeling in Reitdiep (2012).
- Ziet als voordeel dat telkens beoordeeld kan worden of laag- of hoogbouw geschikt is. Precies vastleggen in het bestemmingsplan zou direct bouwrecht geven.
- Stelt dat bij een concreet plan de belangenafweging aan de orde is. Dat hoort bij stadsontwikkeling.
- Constateert dat veranderende marktomstandigheden en woningvraag ervoor zorgden dat eerdere plannen niet gerealiseerd zijn.
- Hanteert het ritme van het kralensnoer vanuit algemeen stedenbouwkundig oogpunt om te voorkomen dat er acht torens naast elkaar komen. Dit is niet per se een politieke visie.
- Ziet ontwikkeling van goede jongerenhuisvesting als pendant van de stevige rem op de toename van kamerverhuur, terwijl aantallen studenten blijven stijgen. Ook is er een vervangingsvraag.
- Begrijpt de behoefte aan een visie op de Reitdiepzone, waar zeker niet alleen jongerenhuisvesting zal komen. Het college kiest voor verschillende woonvormen, doelgroepen en groottes.
- Ziet dat de bouw van studentenhuysvesting in Paddepoel niet overal zoveel weerstand oproept.
- Vindt dat de projectontwikkelaar positief in gesprek ging met de buurt en flinke aanpassingen deed in het voortraject om tegemoet te komen aan bezwaren, zoals zichtlijnen en de huismeester.
- Wijst erop dat op elke plek discussie kan ontstaan. Raad en college moeten belangen afwegen.
- Legt uit dat het toegestaan is van de grenswaarden af te wijken. Het betreft grenswaarden van verkeersgeluid voor het pand zelf. De gevel aan de Westelijke Ringweg is doof gemaakt.
- Zegt toe verschillende ontwikkelingen in de Reitdiepzone na de zomer nader te duiden. Het moet een samenspel zijn van verschillende woningbouwprogramma's en hoog- en laagbouw.
- Antwoordt dat er meerdere gesprekken met bewoners zijn geweest, vooral door de ontwikkelaar, maar weet niet zeker of elke omwonende meermaals is uitgenodigd. Een aantal zeker.
- Verwijst naar het overzicht van buurtbetrokkenheid in de notitie.
- Betreurt dat de pers twee dagen voor de brief aan omwonenden publiceerde. Dat is misgegaan.
- Stuurt op 435 woningen en waarschijnlijk niet meer dan 600 bewoners. De berekening van het groepsrisico verandert hier niet van, maar de stukken worden hierop aangepast.
- Vindt de gekozen hoogte hier passend. Het had hoger kunnen zijn.
- Stelt dat jongeren zelf vaak last hebben van elkaars feestjes, overlast voor de buurt valt meestal mee.

- Zal in de omgevingsvergunning garanderen dat de huismeester niet na een halfjaar vertrekt. Het kan zijn dat hij op termijn niet meer nodig blijkt te zijn.

*Het raadsvoorstel wordt als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 29 juni 2016.*

## **B.2. Ontwerpbestemmingsplan Stationsgebied (collegebrief 10 juni 2016)**

### **Dhr. Ruddijs (PvdA):**

- Is verheugd dat de planvorming op schema ligt.
- Is bezorgd over de onnodig dubbele signalen over de kappen.
- Concludeerde uit het vorige debat dat het verhaal uitnodigend moet blijven voor vormgevers met respect voor de oude context en mogelijk een iconisch resultaat.
- Vindt het verlagen van kappen in het kerngebied met 2 m en terugbrengen van de flanken naar 7 m een vreemde interpretatie van dat debat en een verkeerd signaal. Waarom is dat nodig?
- Vraagt of het een gemiste kans is geen ruimte te geven voor inpassing van internationale bussen.
- Vindt aanpassingen voor taxi's en Kiss & Ride positief. Speelt dit niet ook aan de zuidkant?

### **Dhr. Ubbens (CDA):**

- Complimenteert de aankoop van het PostNL-gebouw, dat een busperron aan de zuidzijde en plannen van omwonenden mogelijk maakt.
- Wil goed nadenken over invulling van de noordzijde, zodat geen lege plekken ontstaan op het huidige busstation.
- Is bezorgd over verplaatsing van de fietsenflat en mogelijk extra fietsparkeerplekken onder de kappen. Wat als er geen goed alternatief wordt gevonden?
- Heeft altijd zorgen geuit over mega-overkapping, die geen recht doet aan het stationsgebouw en de historische kappen. Het zou mooi zijn deze mogelijkheid te schrappen.

### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Is blij met de aankoop van het PostNL-gebouw. Het maakt de kans op een volwaardig busstation aan de zuidzijde groter, dit heeft de voorkeur op basis van de huidige informatie.
- Vindt dat de kappen juist voorzichtig zijn opgenomen waarbij de raad sturing houdt om een uiteindelijk ontwerp te beoordelen.
- Steunt de poging de kappen uit de jaren twintig en dertig her te gebruiken.
- Vraagt waarom ruimte wordt geboden om kappen buiten het stationsgebouw uit te laten steken.
- Is voor een efficiënte overstap naar taxi of auto, maar is bezorgd over doorkruising van het fietsnetwerk. Is de Kiss & Ride aan de zuidzijde mogelijk? De noordzijde is dan aangenaam verblijfsgebied.

### **Dhr. Dijk (SP):**

- Merkt op dat het onderwerp al vaak besproken is. Het ontwerp ziet er goed uit.
- Ziet ruimte voor herplaatsing van het seinhuis, de loopbrug, de historische perronkappen en drie varianten voor de zuidelijke entree en is benieuwd naar de concrete uitwerking.
- Is blij met de aankoop van het PostNL-gebouw, die een bustunnel mogelijk maakt.

### **Mw. Riemersma (Stadspartij):**

- Is blij met deze nieuwe stap en vooral voor een efficiënt en toegankelijk stationsgebied.
- Keek uit naar aankoop van het PostNL-gebouw en is benieuwd naar het aankoopbedrag.
- Is voor een veilig gestrekt busstation.
- Wil een goede oplossing voor de taxi's opdat ze niet het fietspad doorkruisen.
- Is tegen een hoge moderne kap en voor behoud van de historische kappen, ook uit 1928.

### **Dhr. Blom (VVD):**

- Feliciteert de gemeente met de aankoop van het PostNL-gebouw. Het maakt de gewenste bustunnel en het gestrekte busstation mogelijk.
- Gaat ervan uit dat er een goede oplossing komt voor de daar gevestigde startups.
- Is enthousiast over de plannen, die een toekomstbestendig stationsgebied met meer comfort en veiligheid mogelijk maken.
- Is voor het opheffen van het busstation aan de noordzijde, dat zorgt voor verkeersonveiligheid en milieubelasting wanneer bussen steeds door de tunnel heen en weer moeten.
- Waardeert dat de historische waarde gekoesterd en gewaarborgd blijft.

### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Is blij met het integrale plan en de gewenste harmonie tussen oud en nieuw.

- Is nieuwsgierig welke beelden en keuzes er voor de kappen komen.
- Is verheugd over aankoop van het PostNL-gebouw en vertrouwt op de veerkracht van de startups.
- Blijft zorgen houden over de aansluiting voor de fiets op de binnenstad. Het is goed al na te denken over inrichting van het huidige busstation en het verleiden van fietsers naar de Herebrug.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Steunt de ambitie het mooiste station te blijven. Aankoop van het lelijke PostNL-gebouw past daarbij en maakt bussen aan de zuidzijde mogelijk. Het college reageert goed op bezwaren.
- Sluit aan bij het CDA wat betreft de historische elementen. Mogelijkheden zijn ingeperkt, maar het blijft de vraag wat er concreet komt. Het is een mooie aanleiding iets aan het stadsbalkon te doen.
- Vindt Zwolle een voorbeeld hoe het mis kan gaan. Een megalomane witte kap zou jammer zijn.
- Vindt het goed dat de westflank is toegevoegd en bepleit voorrang voor elektrische taxi's.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Is blij met aankoop van het PostNL-gebouw en het overeind houden van historische waarden.
- Sluit aan bij vragen over het doorkruisen van het fietspad en de fietsverbinding naar de binnenstad.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Steunt aankoop van het PostNL-gebouw, het veiliger maken van het station en de mogelijkheid het gelijkvloers te maken. Het busstation is in elk geval per lift of roltrap bereikbaar.
- Vraagt met klem rekening te houden met een zo groen mogelijke inpassing, zoals bewoners wensen.
- Begrijpt dat het geen eis kan zijn, maar pleit voor het bevorderen van meer dan twee elektrische bussen voor 2030 om vervuiling en geluidsoverlast tegen te gaan.

**Wethouder De Rook:**

- Ziet dit als de volgende stap op weg naar het mooiste station van Nederland dat ook goed werkt.
- Legt uit dat het bestemmingsplan faciliteert, sturing komt uit het ruimtelijk-functioneel ontwerp.
- Maakt een korte busstrook volgens de halfopen variant mogelijk. Aanloop van het PostNL-gebouw maakt dit mogelijk. De precieze uitwerking moet zo goed mogelijk met de omgeving volgen.
- Maakt met dit plan een busstation aan de zuidzijde mogelijk. Wanneer de raad daartoe besluit, dan volgt in het voorjaar van 2017 een nadere verkenning van invulling van de noordzijde. Geopperde opties als fietsverbindingen en een internationaal busstation horen daarbij.
- Ziet Europapark ook als mogelijke locatie voor een internationaal busstation wanneer internationaal busverkeer sterk groeit. Er is meer ruimte. Het bestemmingsplan sorteert niet voor op keuzes.
- Stelt dat de 18 m bouwhoogte aansluit op alle varianten van Mooi extra.
- Biedt op advies van ProRail ruimte om de kappen iets uit te laten steken om reizigers droog te laten staan. De verwachting is niet dat dit over de hele lengte nodig is.
- Wil de actievare zuidkant niet via de Parkweg ontsluiten en denkt na hoe de Rivierenbuurt te ontlasten. Bewoners hechten hier belang aan.
- Wil een Kiss & Ride aan de zuidkant best overwegen en bij goede verkeersafwikkeling is een noordelijke dan wellicht niet meer nodig, maar wil niet nu een keus maken in het bestemmingsplan door het enkel daar vast te leggen.
- Vindt ook dat de fietsroute naar Zernike veilig moet zijn. Dit is een ontwerppoging.
- Maakt morgen voorkeursbeleid voor elektrische taxi's bekend met twee snellaadpalen vooraan in de rij.
- Ziet genoeg te overwegen opties voor de fietsflat.
- Heeft aandacht voor het mooie initiatief van Big Building. Tijdelijkheid was het uitgangspunt.

**B.3. Ontwerp inrichting Nieuwe Markt (raadsvoorstel 26 mei 2016)**

**Dhr. Dijk (SP):**

- Vindt de aandacht voor speelgelegenheid te karig en pleit voor een vaste speelplek. De locatie is geschikt omdat er geen auto's, bussen en fietsers zijn. Evenementen kunnen ook op de Grote Markt.

**Dhr. Blom (VVD):**

- Complimenteert het ontwerp en de inspraak.
- Is verguld met de natuursteen, dat robuust en sfeervol is.
- Waardeert de waterelementen en het tappunt.
- Looft de aandacht voor slechtzienden en verlichting.

**Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Is tevreden en heeft er vertrouwen in dat het een mooi plein wordt met diverse functies.
- Weet niet of er genoeg behoefte is aan drie marktplaatsen om voor voldoende vulling te zorgen.
- Ziet voor het eerst aandacht voor begaanbaarheid met naaldhakken. De Vismarkt loopt lastig.
- Sluit aan bij de SP dat het wellicht een heel leuke speelplek kan zijn in combinatie met het Forum.
- Vindt ideeën voor een fontein creatief omgebogen naar een waterstroom. Het is belangrijk dat het wel werkt, bij de Beren functioneert het nog steeds niet.
- Wil een open blik op de prachtige Nieuwe Markt. De doorgang vanaf de Oostwand is cruciaal.

**Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Is enthousiast over de gekozen steensoort en waterelementen, die ook urban heating tegengaan.
- Roept op het plein groener te maken met gevelgroen, bakken groen en groene daken. Op het Damsterplein zijn groen en evenementen ook te combineren.

**Dhr. Banach (Student en Stad):**

- Betreurt dat de fontein niet doorgaat en roept op de waterstroom op beweging te laten reageren zodat een spelelement ontstaat.
- Vraagt of een fontein op de Grote Markt is overwogen.

**Mw. Brouwer (PvdA):**

- Is blij met het mooie perspectief met natuursteen, water en groen en diverse gebruiksmogelijkheden.
- Benadrukt het belang van goede sfeervolle verlichting vanwege de vele schaduw.
- Heeft veel vertrouwen in een goed resultaat.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Vindt de struiken en bomen aan de noordzijde goed.
- Is voor verticale tuinen en groene daken.
- Is verheugd over de watertafel en het tappunt.
- Hoopt dat verlichting energiezuinig zal zijn.
- Ziet dat gebruiksmogelijkheden open worden gelaten.
- Hekelt de afbeelding met een muilddier met volgeladen kar.

**Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Had liever een groot plein gezien zonder het Forum met ruimte voor groen en een fontein.
- Vindt de verwachtingen van een bruisend plein wat ambitieus vanwege de schaduw en wind.
- Stelt dat het eindbeeld nog onduidelijk is en afhangt van de invulling van de Oostwand.
- Is niet overtuigd van het watergootje. Leidt dit complicerende element niet tot meerkosten, die beter in de achterzijde van de Poelestraat geïnvesteerd kunnen worden om de beleving te verbeteren?
- Benadrukt het belang van verlichting.
- Vraagt een toelichting op niet-commerciële zitplaatsen.

**Dhr. Benjamins (D66):**

- Is het ermee eens dat het plein vergroend moet worden met belanghebbenden.
- Vindt het goed dat veel met inspraakreacties is gedaan en is tevreden over het proces en het plan.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Ziet weinig veranderingen ten opzichte van het eerste ontwerp.
- Had liever een moderner plein met meer cachet gezien. Misschien komt dat nog.
- Roept op de geliefde trappen van het VVV-gebouw te herplaatsen, al is de Nieuwe Markt met 80% schaduw waarschijnlijk ongeschikt.
- Roept op programmering van de markten beter af te stemmen en de raad te betrekken. De ijsbaan gaat van de Grote naar de Nieuwe Markt, waarom is niet duidelijk.
- Denkt dat mensen niet graag in de schaduw op het terras zitten. Of komt er verwarming?

**Dhr. Ubbens (CDA):**

- Looft dat veel rekening is gehouden met toegankelijkheid en steunt het plan.
- Is benieuwd of uitgangspunten van meer groen ook voor de Grote Markt gaan gelden.
- Roept op na te denken over een nieuwe verblijfsfunctie op de Grote Markt, waar het informatiecentrum gaat verdwijnen.

**Wethouder De Rook:**

- Koos voor zo veel mogelijk multifunctionaliteit om verschillende activiteiten door de week en de seizoenen heen toe te laten. Een vaste fontein, speelplek of veel bomen beperken die ruimte.
- Ziet voor zich dat er een verplaatsbare speelgelegenheid is, die tijdelijk weggaat voor een

- evenement of een ijsbaan. Dit geldt ook voor stoeltjes.
- Merkt op dat het verplaatsen van bomen op het Damsterplein niet goed bevalt. Op de Nieuwe Markt zal dit nog lastiger gaan.
- Koos een steen die toegankelijker is voor rollators, rolstoelen en naaldhakken. Uitwerking volgt.
- Vraagt in gesprekken over ontwikkeling van de oostwand aandacht voor verticaal groen en groene daken. De gemeente is niet de ontwikkelaar.
- Vindt de watertafel een leuke aanvulling als speelelement, die de fietsenkelder niet in de weg zit.
- Bespreekt waterelementen op de Grote Markt wanneer herinrichting aan de orde is door het verdwijnen van de bussen.
- Zegde toe de raad te informeren over invulling van de Oostwand zodra dat mogelijk is. Er gebeurt veel, maar voordat handtekeningen gezet zijn moeten onderhandelingen niet belast worden.
- Hanteert voor de doorgang het bestemmingsplan als kader. De invulling is ook afhankelijk van de keuzes van ontwikkelaars.
- Is met een gespecialiseerd bureau in gesprek over verlichting.
- Verwijst wat betreft afstemming van programmering naar de Marktvisie op de LTA.
- Denkt dat een structurele warenmarkt niet goed past bij de Nieuwe Markt.
- Is blij met het gegroeide enthousiasme over de trappen en kijkt hoe bij herinrichting van de binnenstad voorzien kan worden aan de behoefte aan niet-commerciële zitgelegenheid.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 29 juni 2016.*

#### **B.4. Meerhoven - wensen en bedenkingen gemeenteraad (collegebrief 26 mei 2016)**

##### **Mw. Jongman (ChristenUnie):**

- Was tegen het fungeren als bank voor het TsZC, maar nu voor het op gang helpen van sociale woningbouw. Het past bij de doelstelling van 10% in Meerstad.
- Leest vandaag dat corporaties toch meer investeringsruimte hebben dan gedacht en hoopt dat dit niet het eindpunt zal zijn.

##### **Dhr. Benjamins (D66):**

- Ziet dat Meerstad toch een financiële injectie nodig heeft, maar steunt ondersteuning van deze kleinschalige en charmante sociale woningbouw.
- Sluit aan bij de vraag van DTZ Zadelhoff hoe gegarandeerd wordt dat het sociale huur blijft.

##### **Dhr. Dijk (SP):**

- Vindt het pijnlijk te zien dat corporaties geen woningen kunnen realiseren.
- Vraagt waarom gekozen is voor zo'n hoge prijscategorie. Hoe helpt het college corporaties om echt betaalbare huurwoningen te realiseren? Dit is nodig voor een echt gemengde wijk.
- Begrijpt dat het risico dat de woningen niet verhuurd worden klein is gezien de grote vraag.
- Informeert naar de precieze afspraken met Rizoem om te voorkomen dat huurverhogingen de liberalisatiegrens overschrijden. Het gaat wel om een lening van 1 miljoen euro.
- Vindt het verontrustend dat DTZ de financiële overeenkomst niet heeft ingezien.

##### **Dhr. Ubbens (SP):**

- Sluit aan bij de vraag van D66 en SP naar de precieze afspraken. Zijn nadere verplichtingen contractueel vast te leggen?
- Vraagt waarom niet gekozen is voor meer goedkopere woningen, eventueel energieneutraal.

##### **Mw. Brouwer (PvdA):**

- Hecht aan goede betaalbare sociale huurwoningen. Er is meer vraag dan aanbod. Niet alleen prijs, maar ook kwaliteit is belangrijk. Bij prijs gaat het om de totale woonlasten.
- Juicht het project toe en hoopt op meer.

##### **Dhr. Van der Glas (GroenLinks):**

- Is tevreden over de goede start met sociale huurwoningen en stemt in met de financiering.
- Vraagt waarom niet gekozen is voor energieneutrale woningen. De gemeente heeft de ambitie vanaf 2017 alleen nog energieneutraal te bouwen en de woningen liggen in het aardbevingsgebied.

##### **Dhr. IJtsma (Stadspartij):**

- Vindt het wenselijker te kijken of een andere corporatie in Meerstad zou willen investeren.
- Schat het risico hoog in, omdat Rizoem zich nog niet bewezen heeft en de gevolgen groot zijn wanneer een project omvalt.
- Kan op de website van Rizoem Cortingborg 2 niet terugvinden, maar wel dat morgen de verkoop



van dertien woningen start. Dan zouden er slechts vijftien overblijven voor de verhuur.

- Vraagt of woningen via Woningnet worden toegewezen.
- Verzoekt de exploitatie toe te lichten, die nauw aansluit bij de corporatiesector.

**Mw. Venema (Partij voor de Dieren):**

- Had liever lagere woonlasten gezien door lagere huren en energieneutraliteit. De woningen zijn dan duurzaam voor het klimaat en sociaal.

**Dhr. Boter (VVD):**

- Heeft er moeite mee dat de gemeente sociale huurwoningen financiert in plaats van corporaties.
- Gaat toch akkoord met het mooie project en is voor het toevoegen van sociale huurwoningen.
- Vraagt of dit plan aanjager kan zijn om Nijestee kleinere en goedkopere huurwoningen te laten bouwen in lijn met de prestatieafspraken. Dit verbetert de doorstroming en verkleint het tekort.
- Vindt het plan goed onderbouwd en financieel haalbaar met oog voor de risico's.

**Mw. Woldhuis (100% Groningen):**

- Sluit aan bij de PvdA.

**Wethouder Van der Schaaf:**

- Ziet het als een mooie bescheiden eerste stap op weg naar 10% sociale huurwoningen in Meerstad, dat een gemengde wijk moet worden die voor iedereen bereikbaar is.
- Verbaast zich over de genoemde aantallen op de website van Rizoem en komt hierop terug. Mocht het aantal huurwoningen lager zijn, dan verlaagt het risicoprofiel.
- Zag corporaties twijfelen over investeringen in Meerstad omdat het nog niet op gang kwam en ze minder investeringsruimte hadden. Het bouwoffensief maakt deze investeringen mogelijk, Rizoem is daar uitstekend op ingehaakt.
- Vindt de kwaliteit en uitstraling van de woningen op deze belangrijke plek goed.
- Beamt dat de prijs aan de bovenkant van sociale huur zit, maar binnen de huurtoeslaggrens valt. Zodra Rizoem de huur te hoog maakt, dan zou het commerciële huur betreffen. De lening is dan niet meer toegestaan en zou ineens afgelost moeten worden. Dit geldt de hele leenperiode.
- Kan niet garanderen dat het sociale huurwoningen blijven wanneer Rizoem de lening aflost of de woningen inclusief lening verkoopt. Dit lijkt onwaarschijnlijk. Corporaties kunnen ook verkopen.
- Is ervan overtuigd dat Rizoem een betrouwbare partner is. Nadere verplichtingen in het contract zijn niet mogelijk, omdat het eigendom bij Rizoem ligt en er alleen sprake is van een lening.
- Legt uit dat deze kwaliteit en prijs vrijwel niet te realiseren zijn voor corporaties vanwege de hoge onrendabele top door de nieuwe toewijzingsregels, waar Rizoem niet onder valt. Rizoem mag de woningen toewijzen aan huurders met een laag inkomen.
- Noemt het een puzzel met corporaties binnen de prestatieafspraken en passendheidsregels goede huurwoningen te realiseren, met name gezinswoningen. Appartementen zijn niet uit te sluiten.
- Ziet financiële ruimte bij corporaties om hierin de komende jaren stappen te maken. De situatie verschilt sterk per corporatie, maar een aantal corporaties heeft zeker meer ruimte.
- Merkt op dat de woningen energiezuinig worden.
- Zal meegeven maximaal te onderzoeken of energieneutraliteit mogelijk is.

**De voorzitter** sluit de vergadering om 22.10 uur onder dankzegging.