

# Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

POLITIEKE WOENSDAG VAN WOENSDAG 8 DECEMBER 2021 16.30 UUR

Voorzitter: R. Bolle (CDA)

Namens de raad: H. Sietsma (GroenLinks), R. van Niejenhuis (PvdA), S. Claassen (D66), B. de Greef (SP), E. Akkerman (VVD), T. Moorlag (ChristenUnie), B. Hekkema (PvdD), H.P. Ubbens (CDA), A. Sijbolts (Stadspartij/100%Groningen), S. Bosch (Student&Stad), D. Ram (PVV)

Namens het college: R. van der Schaaf (wethouder)

Namens de griffie: W. Meijer

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:01:06

*Techniek:* Test één, twee, drie, vier.

00:02:17

*Voorzitter:* Nog even iets langer testen. Test één, twee, drie. Namens de burgemeester, test één, twee, drie, vier,

00:15:07

*Voorzitter:* Een hele goedemiddag en welkom bij deze meningsvormende sessie, waarin we twee stukken gaan bespreken, namelijk het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en een collegebrief Ontwerp structuurvisie en de milieueffectrapportage van de Reitdiepzone. Eerder dit jaar hebben we afgesproken dat we deze onderwerpen gezamenlijk zouden agenderen. Deze sessie is bedoeld om politieke vragen te stellen of politiek debat met elkaar te hebben. De technische vragen zoveel mogelijk achterwege laten, alstublieft. We hebben een uur en twintig minuten en dat betekent dat er per fractie ongeveer vier minuten spreektijd is en ongeveer vijftien minuten voor het college. Dan heb ik alle plichtplegingen aan u bekendgemaakt en vraag ik me af of ook de digitale mensen aanwezig zijn. Ik zie ze nog niet in mijn beeld.

00:16:21

*Voorzitter:* Goed, we zien de digitale mensen vanzelf verschijnen.

00:16:36

*Voorzitter:* Dan gaan we toch nog eventjes wachten, totdat de digitale mensen aanwezig zijn.

00:20:19

*Voorzitter:* Dank u wel voor uw geduld. We zien de mensen die digitaal aanwezig zijn nu ook. Tenminste, ik zie ze in beeld: mevrouw Akkerman namens de VVD, de heer Ubbens namens het CDA en mevrouw Moorlag namens de ChristenUnie. Ook voor jullie, we bespreken het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en daarnaast bespreken we ook de collegebrief Ontwerp Structuurvisie en milieueffectrapportage Reitdiepzone. U krijgt allen ongeveer vier minuten spreektijd. Wie als eerste? De heer Claassen namens D66.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:20:52

*De heer Claassen:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Project Portland, dat is waar we het vandaag over hebben en wederom een project dat als onderdeel past in de stedelijke ontwikkeling van de Reitdiepzone. Voorgesteld zijn hier 500 studio's voor internationale studenten en 75 appartementen sociale huur. Ontwikkeld door een projectontwikkelaar die, binnen de grenzen van wat mogelijk is, dit complex wil realiseren. Het is mooi om te zien dat ook in de exploitatieovereenkomst de ontwikkelaar de plankosten vergoedt en daarmee ook een bijdrage doet aan de herinrichting van het openbaar gebied. Dat is mooi, maar onze fractie heeft zich natuurlijk wel wat vragen aan de wethouder, waar het gaat om het aantal van 500 studio's. Niet dat we twijfelen aan dat er meer huisvesting voor studenten nodig is, maar wel hoe dit in verhouding staat met de studentenkamers in onze studentenhuizen; toch echt een Nederland stuk erfgoed! Hoe verhouden deze aantallen zich in onze gemeente ten opzichte van het totale aanbod van studentenhuizen. Welke studenten kunnen zich deze studio's straks veroorloven en subsidiëren we niet indirect via de huursubsidie diezelfde partij, waarmee we ook prijsafspraken hebben gemaakt. Is er ook nagedacht over een andere invulling dan appartementen en studio's? Graag een reactie. Vandaag verscheen ook een bericht bij de NOS -

00:22:03

*Voorzitter:* Meneer Claassen, één momentje. Voordat ik de heer Van Niejenhuis het woord geef, zou ik de mensen thuis willen vragen om de microfoon uit te zetten. Ik heb het idee ... Oh, oké. Het was de heer Ubbens. De heer Van Niejenhuis, gaat uw gang.

00:22:18

*De heer Van Niejenhuis:* Dank u wel, Voorzitter. Dat gaf mij ook de gelegenheid om even mijn mond leeg te eten. Ik ben benieuwd wat de heer Claassen dan zelf graag zou willen zien. Hij vraagt het college, is er nagedacht over alternatieven. Wat had u daar liever gezien dat dit?

00:22:31

*Voorzitter:* De heer Claassen.

00:22:33

*De heer Claassen:* Ja, dat is een goede vraag, of we daadwerkelijk die studio's ... In de hoeveelheid woonaanbod die we hebben en de hele woningvoorraad die we ontwikkelen, hebben we onvoldoende inzicht in wat er nu dan totaal allemaal is. Dat overzicht zouden we heel graag willen hebben.

00:22:51

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis nog een keer.

00:22:52

*De heer Van Niejenhuis:* Volgens mij bespreken we dat regelmatig in de raad en bijvoorbeeld met de woonvisie hebben we het daar nog uitgebreid over gehad, dus is dat kader er en past prima dit binnen dat kader.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:23:00

*Voorzitter:* De heer Claassen.

00:23:03

*De heer Claassen:* Dat is mooi. Voor mij is het in ieder geval nog onvoldoende om inzicht te krijgen in het hoeveelheid studio's die we nu totaal ontwikkelen en hoe die 500 zich dan verhouden tot het totale aanbod. Dat hebben wij nog niet kunnen zien.

00:23:13

*De heer Claassen:* Vandaag verscheen er ook een bericht -

00:23:14

*Voorzitter:* Voordat u verder gaat, de heer Claassen, u heeft ook nog een vraag van de heer De Greef.

00:23:18

*De heer De Greef:* Ja, dank u wel. Ja, ik ben wel benieuwd hoe D66 ernaar kijkt, dat er nu van die ruim 2000 woningen in die zone, er bijna 1000 studio's in dat gebied komen. Hoe kijkt D66 daarnaar?

00:23:30

*Voorzitter:* Meneer Claassen.

00:23:31

*De heer Claassen:* Dat is lastig te beoordelen, Voorzitter, omdat we niet een volledig overzicht hebben, niet alleen in deze zone, maar over de hele stad en dat is wat we graag wel willen.

00:23:40

*De heer Claassen:* Vandaag verscheen er een bericht bij de NOS dat corporaties bezorgd zijn dat commerciële partijen sociale huurwoningen bouwen. Hoewel wij afspraken maken met deze ontwikkelaar over de huur van de appartementen in deze sociale huur, vragen we ons wel af hoe lang de afspraken houdbaar zijn? Corporaties zijn namelijk gebonden aan een aantal plichten bij wet, bijvoorbeeld dat ze mensen met een urgentieverklaring of statushouders moeten huisvesten en commerciële projectontwikkelaars hebben dat niet. De vraag is: hoe garanderen we dat deze sociale huur blijft zoals het is, als het niet door een corporatie wordt geëxploiteerd. Voorzitter, als laatste nog even een reactie op de structuurvisie en de MER en dan vragen we ons toch af en dat hebben we al eerder geuit: onze zorgen de volgorde. Er valt veel te zeggen over dat hier weer woningen worden gerealiseerd. Op zich allemaal goed, maar waar wij ons wel zorgen over maken, is het vervoersprobleem die dat met zich mee kan brengen. Een toename wellicht van het aantal deelscooters of fietsen en auto's in dat gebied, dat op zichzelf niet groter wordt. De Ring West is wel bepalend voor de toekomst, maar lijkt met de vertraging van de Ring Zuid nog ver weg. Graag een reactie van de wethouder of hij ook deze vervoersproblemen ziet aankomen en hoe we dat denken op te lossen. Dank u wel.

00:24:51

*Voorzitter:* Meneer Sijbolts.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:24:52

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, een wezenlijke vraag van D66 over die vervoersproblemen. Ik ben wel benieuwd, als de wethouder een antwoord heeft wat niet welgevallig is voor de fractie van D66, of D66 daar dan een duidelijk standpunt over gaat innemen? Of blijft het bij vragen en vervolgens instemmen?

00:25:10

*Voorzitter:* De heer Claassen.

00:25:11

*De heer Claassen:* Ja, dat is wat vooruitlopen op de het antwoord van het college, dus laten we dat even rustig afwachten.

00:25:17

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan constateer ik wel dat een groot deel van uw betoog gaat over hoeveelheden en daarmee dus feitelijk een technische vraag is, maar ik heb het idee dat de heer Van der Schaaf zich daarmee wel gaat redden. Wie mag ik dan het woord geven? De heer Bosch, namens Student en Stad.

00:25:36

*De heer Bosch:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Allereerst denken wij dat de indeling, zoals we het nu zien, van de Reitdiepzone en dan specifiek van de Friesestraatweg 181, goed is. We sluiten ons aan bij de plannen op dit punt. Waarom ik nu mijn hand opstak is, omdat het goed aansluit bij het verhaal wat hiervoor kwam, dus dat maakt het relevant. Bij wat hier nu voorligt kunnen we grotendeels aansluiten, maar we vragen ons wel af: hoe gaan we er dan een keer voor zorgen, dat er woningen bijkomen waar jongeren samen kunnen wonen? In 2020 zijn er rond de 2000 woningen omgebouwd van plekken waar je samenwoont naar losse studio's en we geven geen omzettingsvergunning of een verhuurdersvergunning meer uit, dus er nieuw bijkomen kan ook niet. Als dit soort enorme projecten dan óók nog eens geen ruimte bieden om samen te wonen, dan woont straks geen jong persoon meer samen in de gemeente Groningen. Dat zie ik echt als een enorm probleem, niet alleen voor de vereenzaming, maar ook voor de sociale cohesie en de stad die dat nodig heeft. Daarom zou ik heel graag van de wethouder willen weten, hoe zien we dat nu in de toekomst opgelost? Hoe gaan we die woningen toevoegen, waar mensen wel samenwonen, ook bij dit soort grote projecten?

00:26:53

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

00:26:55

*De heer Van Niejenhuis:* Met enig gevoel voor dramatiek zei de heer Bosch, er is geen plek in Groningen waar jongeren straks samen kunnen wonen. Ik denk dat er heel veel plekken zijn waar jongeren kunnen samenwonen. Is dat niet ook het geval?

00:27:07

*Voorzitter:* Meneer Bosch.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:27:07

*De heer Bosch:* Dat is het geval en het verdwijnt in grote mate. Nogmaals, meer dan 2000 woningen in een jaar, in 2020. Als dat zo doorzet, dan zeg ik – inderdaad met enig gevoel voor dramatiek – dat het op een gegeven moment niemand meer is.

00:27:23

*Voorzitter:* Meneer Van Niejenhuis.

00:27:25

*De heer Van Niejenhuis:* Ik meen dat wij binnenkort ook een motie bespreken om tegen te gaan, dat er nog meer studio's ontstaan, dus zouden we dat als raad daar ook niet mee kunnen ondervangen?

00:27:34

*Voorzitter:* De heer Bosch.

00:27:35

*De heer Bosch:* Daarmee kunnen we ondervangen, dat het aantal niet nog verder terugloopt, maar het aantal studenten loopt langzaam op, dus percentueel zal het aantal studenten dat samen kan wonen nog verder terug blijven lopen. Wij willen graag op een manier toevoegen, dat studenten samen kunnen wonen en dat doen we niet op deze manier, zoals nu de Friesestraatweg wordt voorgesteld.

00:27:55

*Voorzitter:* Meneer De Greef.

00:27:57

*De heer De Greef:* Ja, dank u wel. Student en Stad heeft het over sociale cohesie tussen jongeren onderling. Echter, hoe ziet Student en Stad de sociale cohesie in deze omgeving, waar het gebouw komt te staan? Er komen bijna 1000 studio's in een gebied, waar dus zeer eenzijdig wordt gebouwd. Bent u niet bang dat ook de sociale cohesie tussen jongeren en de rest van de mensen onder druk komt te staan in deze zone?

00:28:25

*Voorzitter:* De heer Bosch.

00:28:28

*De heer Bosch:* Ik denk dat mijn voorstel tot meer samenwonen juist daaraan kan bijdragen. Als ik kijk, hoe heel erg veel studentenhuizen in onze stad, dingen doen voor hun burens en bijdragen aan de samenleving, dan is dat veel meer dan losse studio's. Ook dat probleem zal minder worden op het moment dat studenten samenwonen.

00:28:47

*Voorzitter:* Dank u wel. Wie mag ik dan het woord geven? De heer Van Niejenhuis namens de Partij van de Arbeid.

00:28:54

*De heer Van Niejenhuis:* Dank, voorzitter. Ja, dan eerst toch nog even ook een reactie op hetgeen wat de heer Bosch zei. Ik snap wel wat u zegt. Dat samenwonen als student dat heb

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

ik zelf ook gedaan in mijn studententijd en dat vind ik wel een hele mooie manier van samenwonen en tegelijkertijd denk ik ook dat het iets te zwart-wit wordt voorgesteld. Ook als je je eigen appartement of studio hebt, kun je prima mensen uitnodigen om even te komen eten of iets dergelijks, dus het hoeft niet zo te zijn dat mensen elkaar echt niet meer ontmoeten of elkaar niet kennen.

00:29:19

*De heer Van Niejenhuis:* Even kort een aantal puntjes. De PvdA vindt het mooi dat we zoveel woningen gaan bouwen en dat we zoveel woningen gaan bouwen in de sociale huur en ook voor studenten. Anders dan de D66-fractie, vinden wij het goed passen in de verwachting die we hadden voor dit gebied.

00:29:37

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis, de heer Claassen heeft een vraag.

00:29:40

*De heer Claassen:* U zegt net dat wij dat niet zo zien, maar dat heb ik niet gezegd. We hebben wat anders gezegd. We hebben gezegd, dat we niet of moeilijk een inschatting kunnen maken hoe deze 500 studio's zich verhouden ten opzichte van het totaal. Dat hebben we gezegd. We hebben niet gezegd, dat deze type woning of dat deze appartementen hier niet goed zouden. Dat is wat anders.

00:30:00

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

00:30:02

*De heer Van Niejenhuis:* Ik wil u geen woorden in de mond leggen, dus het is goed dat u dat onderscheid even maakt. We hebben gekeken naar de zienswijzen die er zijn. We begrijpen ook de zienswijzen die zijn ingediend. Tegelijkertijd vinden wij de realisatie van woningen en zeker dit aantal woningen nu van een zwaarder wegend belang, dus zijn wij heel erg voor deze plannen. Er werd net ook al even een opmerking gemaakt door de heer Sijbolts over het parkeervervoer. Hoe zwaar weegt dat? Er was ook een vraag richting de D66-fractie daarover. Wij hebben ook vragen aan het college: hoe gaat u er nu voor zorgen dat de doelgroep en de parkeernormen straks met elkaar in overeenstemming zijn? Bij dat andere mooie hoge gebouw hebben we gezien, dat daar ook een bepaalde doelgroep in gedachte was en dat dat iets anders uitpakte en dat dat ook parkeeroverlast met zich meebracht, omdat er veel meer mensen waren met een auto dan was verwacht. Dat zou dus – dat is de vrees van wel meer fracties hier, denk ik – kunnen leiden tot parkeeroverlast aan de andere kant van de Ring Zuid. Ik ben benieuwd hoe het college daartegen aankijkt en of ze ook al een soort van scenario achter de hand heeft van mocht dat optreden, wat gaan we dan doen? Tot zover onze bijdrage.

00:31:08

*Voorzitter:* De heer De Greef heeft nog een vraag.

00:31:10

*De heer De Greef:* Ja, dank u wel. D66 stelt vragen over de commerciële aspecten van de

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

bouw van dit gebouw. Daar hebben wij – en dat zal ik zometeen wel nader toelichting – ook grote vragen bij. PvdA was ook op het woonprotest vorige week zondag. De commercie speelt een belangrijke rol in vastgoed. Dit wordt commercieel ontwikkeld. Hoe ziet u die rol in dit gebied en in Groningen in het algemeen, als het gaat om dit soort projecten van commerciële investeerders?

00:31:47

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

00:31:49

*De heer Van Niejenhuis:* Even uitzoomend, vind ik het inderdaad soms ook wat pervers dat zo ongelooflijk veel geld van onze overheid naar kleine vastgoedbedrijven gaat, dus als je het hebt over huursubsidies en dat soort zaken. Als je naar dat soort grote gebouwen kijkt en je telt op wat er per jaar naar dat soort bedrijven gaat, dan word je er naar van. Of dat dus op lange termijn houdbaar is en op die manier moet, dat weet ik niet. Ik denk wel, dat het voor deze ontwikkeling te laat is om die discussie te voeren, want daar gaan we nu niet meer een hele grote verandering in brengen, vrees ik.

00:32:27

*Voorzitter:* Mevrouw Akkerman heeft een vraag?

00:32:32

*Mevrouw Akkerman:* Nee, hoor. Bedankt,

00:32:34

*Voorzitter:* Dank u wel. Mag ik u dan wel het woord geven of wilt u nog afwachten?

00:32:41

*Mevrouw Akkerman:* Nee, dat mag. Dank u wel, Voorzitter. Het bestemmingsplan van de Friesestraatweg, daar kunnen wij als VVD-fractie wel mee instemmen, maar we hadden inderdaad – de PvdA zegt het letterlijk dat waarschijnlijk meer fracties vrezen hebben over het parkeren – precies dezelfde vraag als de Partij van de Arbeid: gaat het inderdaad echt goedkomen en is er een plan-B als in de praktijk toch blijkt dat er parkeeroverlast komt?

00:33:04

*Mevrouw Akkerman:* Dan over de structuurvisie kunnen wij wensen en bedenkingen aangeven. Nu ja, onze wens is graag zo veel mogelijk bouwen en dan binnen wat mogelijk is. Nu bleek dus uit de MER dat er twee varianten mogelijk zijn, de één heet 'ontspannen' en de ander 'intensief' en daar stond letterlijk bij dat naar voren kwam dat de twee varianten op vrijwel alle beoordelingscriteria gelijk zijn. Ook al bleek, dat je dus in beide gevallen maatregelen zal moeten treffen om de milieueffecten te compenseren. Wij vroegen ons wel af, waarom het college dan liever voor de ontspannen variant kiest. Als je toch zoveel mogelijk wil bouwen – en we hebben een behoorlijke doelstelling op het gebied van woningen die we willen realiseren – en je moet toch al maatregelen treffen, waarom zou je dan niet toch voor de intensieve variant kiezen? Dat zou wel onze voorkeur hebben, in ieder geval.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:33:54

*Voorzitter:* Mevrouw Akkerman? Een vraag van de heer Sietsma.

00:33:58

*De heer Sietsma:* Ja, mijn vraag is of mevrouw Akkerman dan niet gelezen heeft dat de meer ontspannen variant toch voordelen heeft, als het gaat om natuur, groen en klimaatbestendigheid? Of heeft u daar, zoals wel vaker bij de VVD, overheen gelezen?

00:34:13

*Voorzitter:* Mevrouw Akkerman.

00:34:17

*Mevrouw Akkerman:* Nee, we hebben daar niet overheen gelezen, maar wij hebben er ook niet uit kunnen halen dat dat absoluut onmogelijk is bij de intensieve variant. Het college zegt, we kiezen voor ontspannen en we doen er wel iets meer bij dan de ontspannen variant. Dan zou je ook kunnen zeggen, we kiezen intensief en dan doen we even iets minder, waardoor je toch ook nog ruimte houdt voor groen. Wij zijn uiteraard niet tegen klimaatadaptatie en groene zones in het gebied. De wens is, kijk goed of er niet nog wat meer mogelijk is, nog steeds rekening houdend met de milieueffecten en ook met wat we graag zelf willen -

00:34:49

*Voorzitter:* U heeft ook een vraag van de heer Hekkema.

00:34:50

*De heer Hekkema:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Ja, goede vraag van de heer Sietsma. Ik wilde deze ook stellen, maar ik heb dan ook nog een vervolgvraag. Heeft de VVD-fractie dan ook niet gelezen dat in de intensieve variant er ook geen ruimte meer is voor economische bedrijvigheid van de bedrijven die daar nu zitten? Wat vindt u daarvan?

00:35:09

*Voorzitter:* Mevrouw Akkerman.

00:35:11

*Mevrouw Akkerman:* Ja, dat hebben wij zeker gelezen en op zich, als je leest over de ontspannen variant, er is ruimte voor werken, maatschappelijke functies, bedrijven en horeca, dat klinkt ontspannen - daarom heet die variant ook zo, denk ik - maar wij zitten wel met een enorme opgave voor woningen. De zone ligt natuurlijk ook niet ergens geïsoleerd, maar in de stad, dus wij denken dat die functies ook om de zone heen genoeg te vinden zijn. Vandaar dat wij toch hopen dat er wat meer gebouwd kan worden. Ik had nog een andere vraag, want er stond ook nog iets in over dat we meer regie willen gaan pakken, tenminste het college wil dat, en daar stond als voordeel bij, dan hebben we meer zeggenschap. Op zich waren wij dan ook wel even benieuwd, wat de wethouder ziet als nadelen van die strategie en ook hoe zich dat verhoudt tot de huidige mate van regie die we hebben. Is het dan nu zo, dat we helemaal niets meegeven aan ontwikkelaars over wat wij graag willen op die plek? Wij vroegen ons ook af hoe ver die regie zou gaan reiken. Gaat het ook door op het moment, dat we echt grond willen verkopen? Er is namelijk vorige week of



## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

twee weken terug een arrest geweest, waarin gezegd is dat als de overheid grond gaat uitgeven, dat we dan alle partijen de kans moeten geven om daarop in te schrijven. Ik was dus ook even benieuwd, hoe dat zich verhoudt tot meer regie. Dat waren onze vragen. Dank u wel.

00:36:31

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

00:36:39

*Mevrouw Moorlag:* Ja, dank u wel, Voorzitter. We hebben het de afgelopen periode al vaker over de plannen voor de gebouwen aan de Friesestraatweg gehad en de ChristenUnie is erg blij dat er een groot aantal woningen bij komt, want deze zijn hard nodig. We staan ook nog altijd achter de keuze voor verstedelijking van dit gebied. Wel denken wij dat het goed is om na dit grote complex, het ontwikkelen van de Eemskanaalzone ontspannen te houden, zodat de druk op het gebied niet te groot wordt en er ook ruimte blijft voor een diverse omgeving. Verder zijn de vragen over verkeersafwikkeling en parkeren al wel gesteld. Ook de ChristenUnie blijft zich daar zorgen over maken en we horen ook graag de afwegingen van het college in dit plan hierover. Als laatste dan nog een puntje over het aantal sociale huurwoningen. We zijn heel blij met het aantal dat er nu bijkomt en we begrijpen ook dat het lastig is om in een gebied als dit met verontreinigde grond veel sociale huur te realiseren. Tegelijkertijd vragen we ons wel af of de wethouder al meer inzicht kan geven in het overzicht van sociale huur in de gehele stad en anders wanneer we dat overzicht kunnen verwachten. Dat was het, Voorzitter.

00:37:47

*Voorzitter:* U heeft nog een vraag van meneer Sijbolts.

00:37:50

*De heer Sijbolts:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Een vraag aan mevrouw Moorlag. Ik hoorde haar zeggen dat ze benieuwd zijn als ChristenUnie naar de afweging van het college ten aanzien van het parkeren. Ik ben wel benieuwd wat de afweging van de ChristenUnie is in deze?

00:38:02

*Voorzitter:* Mevrouw Moorlag.

00:38:07

*De heer Sijbolts:* Ja, bedankt Voorzitter. Onze afweging is, dat je goed moet kijken naar het aantal parkeerplaatsen en de grootte van de studio's en welke verwachtingen het college heeft qua type mensen dat hier komt wonen. We willen natuurlijk niet hetzelfde, als wat nu bij Woldring is ontstaan.

00:38:27

*Voorzitter:* Dank u wel, mevrouw Moorlag. De heer Hekkema namens de Partij voor de Dieren.

00:38:31

*De heer Hekkema:* Ja, dank, Voorzitter. Dan toch eerst ook iets over het plan Portland inderdaad. Over het plan zelf kan ik kort zijn. Ik heb dat vorig jaar ook aangegeven. Het is

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

een versteend plan met weinig aandacht voor de natuurinclusiviteit en ook klimaatadaptatie. Ook de nabije omgeving van het plan zal weinig bijdragen aan klimaatadaptatie en het herstel van de biodiversiteit. Ik denk dat dat ook een mooie koppeling zometeen is naar de milieueffectrapportage en de structuurvisie, want ook daar zie je dat we toch nog ... We willen afstappen van die postzegelplanologie, maar toch zijn we nu weer over een bestemmingsplan aan het praten. Graag dan straks ook toch een wat meer een integraal idee daarover. Gelukkig zit dat wel in die structuurvisie en in die MER. Dan wil ik toch nog kort even ingaan op dat participatietraject voor dit bestemmingsplan. We lezen in de inspraakvisies en het zienswijzeverslag, toch wat ruis tussen het college en de insprekers van vorig jaar en ook het participatietraject zelf, dus ik zou graag van de wethouder willen weten hoe bewoners in het laatste halfjaar meegenomen zijn in deze planvorming? Zijn zij op de hoogte geweest, dat het bestemmingsplan nu al ter instemming wordt voorgelegd? Ze geven namelijk zelf aan dat ze heel passief zijn ingelicht de laatste tijd. Als ik dan even terugkijk naar wat er eerder is georganiseerd, dan zien we in 2019 wel een aantal bijeenkomsten, maar vanaf dan toch wat minder, dus graag daarop een reactie van de wethouder. Ik heb daar inhoudelijk niet verder echt een oordeel over, maar ik zou daar graag toch wel een antwoord op willen hebben.

00:40:07

*Voorzitter:* Meneer Hekkema, hier komt misschien een hele goede vraag van de heer Sietsma aan.

00:40:11

*De heer Sietsma:* Altijd goede vragen, Voorzitter. Mijn vraag aan de heer Hekkema is ... Ik lees grotendeels dezelfde soort reacties als destijds bij het concept-plan voor de Friesestraatweg en ook voor een groot deel hetzelfde als bij Crossroads. Zou het hier niet ook gaan om dat inwoners een andere visie hebben op de ontwikkeling van het gebied, dan het college?

00:40:38

*Voorzitter:* De heer Hekkema.

00:40:40

*De heer Hekkema:* Ja, daar kan ik me zeker iets bij voorstellen, Voorzitter. Dat zal misschien ook wel zo zijn. Wat ik wel zie, is dat er bij omwonenden zorgen leven over bijvoorbeeld de bouwhoogte van dit specifieke plan. Ook bij andere inspraakreacties hebben we toch gezien, dat er op het gebied van groen ook veel kritiek wordt geleverd op het plan. Ik zou dus toch wel graag willen zien, dat het college in ieder geval een reactie geeft op het participatietraject van het afgelopen half jaar.

00:41:14

*De heer Hekkema:* Dan maak ik toch nog even de koppeling naar de milieueffectrapportage en die structuurvisie. Kijk, ik zei het net ook al bij het bestemmingsplan. We zien weinig aandacht voor natuurinclusiviteit en voor klimaatadaptatie. Als we nu straks gaan kijken naar wat het college aangeeft in het plan, we gaan wat meer bindende afspraken met projectontwikkelaars maken. Dan zou mijn fractie graag weten, hoe bijvoorbeeld onze

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

nieuwe conceptregeling natuurinclusiviteit daarbij wordt betrokken, hoe we ervoor gaan zorgen dat die omgeving echt daadwerkelijk wordt vergroend, dat we straks niet weer allemaal losse plannen hebben en dat we straks echt een groene zone hebben langs het Reitdiep? Daar zou ik ook graag een reactie op willen hebben. Hoe gaan we die ambities, als het gaat om groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie vastleggen in de structuurvisie en dus ook in de afspraken – misschien wel bindende afspraken – met projectontwikkelaars? Daar wil ik het nu even bij laten. Dank.

00:42:13

*Voorzitter:* Dank u wel. Wie mag ik dan het antwoord geven? De heer Sietsma namens GroenLinks.

00:42:18

*De heer Sietsma:* Dank u wel, Voorzitter. Eerst de structuurvisie maar even. GroenLinks kan akkoord gaan met de voorkeursvariant die het college heeft gekozen. Het is belangrijk om op dit soort transformatieplekken woningen te bouwen en hoogbouw daar niet uit te sluiten. Het is ook heel goed om niet voor die intensieve variant te gaan. Er moet ook ruimte zijn voor groen en buiten zijn, waar ook planten en dieren een plekje kunnen vinden en er moet plaats zijn voor voorzieningen. Dat remt ook de mobiliteit en het is wat dat betreft heel goed dat het college vooral ruimte wil maken voor mobiliteit te voet en op de fiets. Dit plan omarmt groen als een verbindende schakel en dat vinden wij heel erg fijn. We vinden het tenslotte ook een heel goed idee, dat de gemeente meer regie wil nemen en plannen op elkaar gaat afstemmen, want het dreigt wel een beetje een ratjetoe aan gebouwen te worden. Tot zover over die structuurvisie. Dan het plan Portland. Los van de aantallendiscussie over studio's steunt GroenLinks graag het pleidooi van Student en Stad voor de bouw van 'echte' studentenwoningen. Of dat op deze plek kan, dat is zeer de vraag, want we zitten daar iedere keer met inderdaad commerciële ontwikkelaars die vaak andere belangen hebben.

00:43:32

*Voorzitter:* Meneer Sietsma, u heeft een vraag van de heer Sijbolts.

00:43:35

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, ik ben wel benieuwd wat de heer Sietsma bedoelt met 'echte studentenwoningen', want ik heb daar dan misschien een beetje een ander beeld bij.

00:43:42

*De heer Sietsma:* Ik ondersteunde het pleidooi van de heer Bosch. Hij had het over woningen, waar studenten kunnen samenwonen in één woning en ik heb daar persoonlijk ook goede herinneringen aan.

00:43:56

*Voorzitter:* Meneer Sijbolts.

00:43:58

*De heer Sijbolts:* Ja, voorzitter, want in dat pleidooi van de heer Bosch van Student en Stad zei hij volgens mij ook dat hij betreurt, dat er geen splitsingsvergunningen en zo meer

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

worden afgegeven en dat hij zou willen zien, dat er meer woningen gesplitst gaan worden, zodat daar studenten in kunnen wonen. Is dat dan ook wat de heer Sietsma bedoelt of dat niet?

00:44:14

*Voorzitter:* De heer Sietsma.

00:44:15

*De heer Sietsma:* Die discussie voeren we hier geloof ik niet en u weet als geen ander hoe ingewikkeld die materie is, dus ik ga daar nu verder geen uitspraken over doen. GroenLinks heeft eerder aangedrongen op verdere vergroening van het plan Portland en we lezen nu dat het industriële karakter van het ontwerp en de behoefte om een stedelijk stuk stad te ontwikkelen, verdere vergroening en natuurinclusief bouwen in de weg zit. Voorzitter, dat is een keuze en vanwege de risico's op hittestress lijkt ons dat ook niet per se een verstandige keuze. Het is in ieder geval een keuze en wat GroenLinks betreft is die keuze ook niet helemaal in lijn met de structuurvisie, dus wij betreuren dat. Netto voegt dit plan wel biodiversiteit toe, want er valt nog niet veel te beleven daar op die plek. Dat is een plus en -

00:45:09

*Voorzitter:* De heer Sijbolts heeft nog een vraag.

00:45:11

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, deze raad is heel goed en sterk in het betreuren van dingen. Nu heeft de heer Sietsma namens GroenLinks nog niet zo heel lang geleden een initiatiefvoorstel ingediend voor natuurinclusief bouwen. U zegt volgens mij dat dit plan daar een beetje haaks op staat. Wilt u dan niet meer ambitie aan het college meegeven op dit plan?

00:45:32

*Voorzitter:* De heer Sietsma.

00:45:34

*De heer Sietsma:* Voorzitter, als het aan mij lag, dan worden mijn wensen die ik gisteren uitte vandaag gerealiseerd. Ik heb ook even uitgezocht hoe dat zit. Kunnen we dat in een bestemmingsplan nu afdwingen? Nee, dat kan nu nog niet. Daarvoor moet die regeling natuurinclusief bouwen eerst afkomen. Dat gaat in de komende maanden gebeuren, heb ik begrepen. We kunnen dat echter op dit moment niet afdwingen, dus het college staat in de positie om dat in goed overleg met de ontwikkelaar te regelen. Ik ga ervan uit dat het college daarin zijn best heeft gedaan, maar ik zou het op prijs stellen als de wethouder daar nog even op in kan gaan. Daar wil ik het bij laten, Voorzitter.

00:46:10

*Voorzitter:* U heeft nog een vraag van de heer Claassen.

00:46:13

*De heer Claassen:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Ik hoor GroenLinks echt een oproep doen en ook wel een visie uiten, zodat er mooie nieuwe natuur straks deze kant op komt. Echter, ik heb u nog niet veel horen zeggen over de sociale huur die hier ook plaatsvindt en of u zich

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

ook herkent in de zorg – die wij ook hebben geuit – of de betaalbaarheid van deze appartementen straks in de toekomst ook gegarandeerd kan worden.

00:46:39

*Voorzitter:* De heer Sietsma.

00:46:40

*De heer Sietsma:* Ja, natuurlijk, dat ligt voor de hand. Ik ben op dit moment blij, dat er een ontwikkelaar bereid is studio's te bouwen, zodat we in ieder geval extra woonruimte kunnen toevoegen aan onze voorraad. Het is heel treurig dat zo een ontwikkelaar over vijf jaar kan zeggen, dat de prijs omhooggaat en zich dan niet meer aan afspraken hoeft te houden, maar ik ben benieuwd of het college daar andere afspraken over heeft gemaakt.

00:46:59

*Voorzitter:* Dank u wel. Dan kom ik bij de heer Ram namens de PVV.

00:47:03

*De heer Ram:* Dank u wel, Voorzitter. Eerst even Portland Friesestraatweg 181; veel studio's die gebouwd gaan worden. De PVV is in zijn algemeenheid geen voorstander van een compacte stad. Echter, als er ergens hoogbouw kan, dan is het wel in deze Reitdiepzone, dus wij hebben ook geen grote bezwaren tegen de bouw van dit project. De parkeernormen vinden wij sowieso te laag in deze gemeente en daar hebben we ook enige zorgen over, zeker als het gaat om de houdbaarheid van de parkeernormen op de middellange termijn. Deze studio's zullen ongetwijfeld snel vol zijn, maar de vraag is wel of in de toekomst voldoende doorstroming zal zijn naar starterswoningen. Als meer mensen hier blijven wonen en een werkende fase ingaan, dan hebben ze ongetwijfeld ook een auto nodig. Ja, daar is dan niet voor gebouwd, dus ik vraag aan het college hoe ze deze ontwikkeling in de toekomst willen voorkomen en willen begeleiden. Ja, we vinden het wel enigszins jammer dat het complex dan weer wordt aangesloten op WarmteStad. Zoals u weet, zijn we daar ook geen voorstander van. Bewoners hebben geen enkele keuzen qua energieleverancier. Een monopolie dat wordt opgelegd vanuit de gemeente en dat betreuren wij zeer.

00:48:32

*Voorzitter:* De heer Sietsma heeft een vraag hierover.

00:48:34

*De heer Sietsma:* Ja, Voorzitter, ik moet hier een beetje om lachen. Heeft u nu echt het idee, dat als u 500 woningen in zo een compact gebouw bouwt, dat elke bewoner zelf kan kiezen hoe hij zijn woning verwarmd? Hoe stelt u zich dat voor? Heeft u zich verdiept in de vraag wat dat kostentechnisch betekent voor bewoners vergeleken met aansluiting op WarmteStad?

00:48:55

*Voorzitter:* Ik niet, maar we gaan het meneer Ram vragen. De heer Ram.

00:48:57

*De heer Ram:* Ik ben geen projectontwikkelaar die de technische aspecten van elk gebouw kent, dus dan moet u toch echt overleggen met diegene die dat ontwikkelt. Ik vind het een

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

beetje een aparte vraag. Als er een verwarming is, een gasaansluiting is, dat heb je in normale appartementen ook, dus ik zie helemaal geen probleem daarin.

00:49:20

*Voorzitter:* Meneer Sietsma.

00:49:22

*De heer Sietsma:* Ja, Voorzitter, de heer Ram weet toch wel dat een gasaansluiting niet meer mag tegenwoordig?

00:49:26

*Voorzitter:* De heer Ram.

00:49:29

*De heer Ram:* Kijk, ook over die visie zijn we het niet eens. Ja, dat vinden een discussie die je best opnieuw kan voeren. Ja, het feit dat een hele groep mensen afhankelijk wordt gemaakt van een monopolie, die vervolgens meestijgt met alle andere prijzen. Ja, dan ben je aan de goden overgeleverd en wij maken ons daar flinke zorgen over en die uiten wij hier.

00:49:57

*Voorzitter:* De heer Hekkema heeft ook nog een vraag.

00:50:00

*De heer Hekkema:* Ja, ik hoor de heer Ram praten over 'overleveren aan het monopolie', maar weet u toevallig ook dat de gasprijzen nogal zijn gestegen de afgelopen tijd? Ik weet niet ... ja, het is een beetje een gekke vergelijking, toch?

00:50:12

*Voorzitter:* De heer Ram.

00:50:15

*De heer Ram:* Kijk, op dit moment wordt de warmteprijs begrensd door de gasprijs. Die stijgt dus mee. WarmteStad is zogenaamd duurzaam, maar als er te weinig zon en wind is, dan moet de centrale gewoon aan om WarmteStad uiteindelijk te verwarmen. Ja, dus indirect ben je toch afhankelijk van die gasprijs, dus we houden bewoners een soort 'duurzaamheidsfopspeen' voor, die niet werkelijkheid kan worden. Nogmaals, dat hebben we al vaak genoeg geuit. Ik zou graag nog even terugkomen op de structuurvisie Reitdiepzone. Ja, de ontspannen variant heeft ook de voorkeur wat ons betreft. Daar willen wij het bij laten, Voorzitter.

00:51:14

*Voorzitter:* Dank u wel. Wie mag ik dan het woord geven? De heer Ubbens namens het CDA.

00:51:23

*De heer Ubbens:* Ja, dank u, Voorzitter. Het CDA heeft nog steeds wel grote twijfels over dit plan. Die twijfels zitten niet zozeer in de omvang van het gebouw, want op zich past dat denk ik wel langs de langs de ringweg, een wat hogere intensieve bebouwing. Wat dat betreft sluiten we ook wel een beetje aan bij de vraag van de VVD. Ja, er zijn nu twee varianten gekozen. Op zich vinden wij wel de hele tijd, als je naar deze Reitdiepzone kijkt,

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

intensieve bebouwing daar wel passen, dus wat dat betreft zouden we misschien toch een wat intensievere variant ook nog wel willen overwegen. Waar het vooral misloopt in deze hele zone – daar kunnen we nu niet zoveel meer aan doen – is het feit dat wij nu pas een structuurvisie gaan maken en dat we in de afgelopen jaren allerlei tussenplannen hebben gehad en een soort ontwikkelstrategie en allerlei andere plannen, waardoor de echte samenhang in dit gebied wel een beetje ontbreekt. Daar hebben meer partijen wat van gezegd en dat is een groot probleem. Aan de andere kant, destijds was dat wel logisch in crisistijd en dat je blij was met elke ontwikkelaar die hier iets wilde doen en dat dit dan de oplossing daarvoor is. Destijds was het handig en nu zitten we eigenlijk een beetje met de gebakken peren en gaan we achteraf daar nog een visie op ontwikkelen, hoe dat dan weer een beetje bij elkaar kan komen. Ik denk dat daar ook wel een beetje het probleem zit.

00:52:53

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis heeft een vraag voor u.

00:52:56

*De heer Van Niejenhuis:* Ja, ik ben wel benieuwd of de heer Ubbens kan beschrijven wat dan precies die 'gebakken peren' zijn? Wat is er nu misgegaan in dit gebied, omdat er volgens u niet op tijd een structuurvisie lag?

00:53:05

*Voorzitter:* De heer Ubbens.

00:53:06

*De heer Ubbens:* Daar kom ik onder andere op. Dat je allerlei pandjes hebt en gebouwen en ontwikkelingen die niet echt mooi op elkaar aansluiten, dat je zit met een verkeersprobleem dat je heel moeilijk op kan lossen, terwijl je ook nog met de Ring West zit en met plannen die daar apart ontwikkeld worden. Straks heb je een probleem met ... De Ring West moet nog verder ontwikkeld worden. Daar kun je misschien wel allerlei creatieve plannen voor hebben, maar we hebben ook een heleboel woningbouw ontwikkeld. Idealiter had je dat in samenhang aangepakt en had je een gebiedsvisie gemaakt voor de ontwikkeling van dit gebied. Dat was voor de bewoners in de omgeving ook beter geweest, want dat verwijten de inwoners van [onhoorbaar] onder andere de gemeente ook, dat ze niet altijd wisten waar ze aan toe waren. Dat zou er laagbouw komen, dan zou er hoogbouw komen en wisselende plannen. Met eerder een visie, dus jaren geleden, had je dat kunnen voorkomen. Ik wil echter niet per se zeggen, dat het anders had gekund, want destijds waren wij ook blij met de eerste ontwikkeling in dit gebied en waren we blij dat er überhaupt iets gebouwd ging worden.

00:54:09

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis heeft een vraag.

00:54:13

*De heer Van Niejenhuis:* Nee, dan sluit ik me aan bij uw laatste woorden aan. Ik denk dat het niet echt anders had gekund. In tijden van laagconjunctuur waren deze locaties niet rendabel om te ontwikkelen -

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:54:22

*De heer Ubbens:* Nee.

00:54:22

*De heer Van Niejenhuis:* De heer Sietsma zei zojuist ook, we zijn ook blij met ontwikkelaars die het dan nu wel aan durven en nu wel kunnen. Als we met een visie hadden moeten wachten, totdat er een plan voor de Ring West lag, dan hadden we in de tussentijd niet de inmiddels duizenden woningen kunnen bouwen die nu mensen een dak boven het hoofd bieden, dus ik kan me niet zo goed vinden in uw kritiek.

00:54:40

*Voorzitter:* De heer Ubbens.

00:54:41

*De heer Ubbens:* Ik weet niet of het kritiek is. Het is denk ik meer een constatering dat dit dan de uitkomst daarvan is, al hadden we misschien wel een paar jaar eerder kunnen zijn. We hadden natuurlijk ook Ring West sneller kunnen ontwikkelen. Dat is ook een keuze. Wij kiezen ervoor om die plannen weer uit te stellen en om er niet voor te sparen of er wel voor te sparen. Dat had ook sneller gekund, denk ik. We hebben ook nog grote twijfels over de verkeersafwikkeling en de parkeerproblematiek. Ik hoorde een aantal partijen al vragen stellen aan de wethouder. Ik kan die vraag denk ik ook wel beantwoorden, maar hij mag het zelf straks ook doen. Ja, de oplossing is straks betaald parkeren in Vinkhuizen invoeren. Als de parkeeroverlast straks over de straat heen gaat, dan is de standaardoplossing van de gemeente: betaald parkeren invoeren. Wat ik dan een beetje mis, is dat je daar actief over communiceert. Je zet nu 500 studio's en 75 woningen neer en 100 parkeerplekken. Ja, dat gaat nooit genoeg zijn. Dat ligt aan de parkeernormen. Ik zie hier in de stukken ook alleen maar staan 'het voldoet aan de parkeernormen'. Er wordt nooit even gezegd, hoeveel parkeerplekken er dan echt komen. Dan zouden mensen gelijk zien: oh, dat is niet genoeg. Ja, wees daar dan ook transparant over en zeg: ja, we gaan het parkeerprobleem straks wel oplossen door betaald parkeren in te voeren. Deze mensen zullen dan geen auto meer kunnen hebben, als je hier woont, want er zijn te weinig parkeerplekken. Dat lijkt mij beter.

00:56:18

*Voorzitter:* Kunt u tot een afronding komen, meneer Ubbens?

00:56:20

*De heer Ubbens:* Ja, ik kom tot een afronding. Ja, ik wil nog wel aansluiten bij de andere fracties die ook zeiden, we moeten wel echt gaan kijken naar het bouwen van studentenwoningen voor studenten, die ook behoefte hebben aan gemeenschappelijke ruimten of met kleinere groepen samenwonen en niet alleen maar in studio's. Ik ben het echter wel met de heer Sijbolts eens, we moeten niet weer teruggaan naar de tijd dat in Vinkhuizen halve straten werden omgebouwd tot studentenhuis. We moeten kijken waar het passend gebouwd kan worden en met kwaliteit en ook betaalbaar, maar -

00:56:54

*Voorzitter:* Dank u wel. Wie dan? De heer De Greef namens de SP.



## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:57:03

*De heer De Greef:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Ja, Ubbo Emmiussingel 108, ontworpen door Berlage voor Gerardus Heymans, de vader van de psychologie in Nederland. Een flinke villa naast het Groninger Museum op zeer centrale locatie – twee minuten lopen van het station en tien minuten van het centrum van de stad – met grote ruimten en hoge ramen met veel lichtinval. Uitstekend geschikt om uw zakelijke contacten te ontvangen en om in de afgelopen tweeëntwintig jaar zeventig bv'tjes te vestigen, waar u met geld van investeerders in onder andere vastgoed kan bepalen welke huizen er in Groningen gebouwd worden en voor wie. Op dit moment investeert u in jongerenhuisvesting. Doordat het aantal betaalbare huurwoningen in Groningen dramatisch laag is en de universiteit en de Hanzehogeschool van heinde en verre studenten naar Groningen trekken, zijn veel jongeren op zoek naar woonruimte. Voor de beperkte hoeveelheid sociale huurwoningen die u heeft gepland, kunt u de maximale huurprijs vragen. Uw huurders zullen het allemaal net kunnen betalen, dankzij de huurtoeslag. Al met al, weet u voor uw investeerders ongeveer driehonderdduizend euro per maand en zo een vier miljoen per jaar binnen te harken, waarvan – als we uitgaan van 200 euro huurtoeslag per huurder – u ook nog anderhalf miljoen aan toeslagen weet veilig te stellen voor de winst van uw investeerders. Dit is slechts één van de 70 bv's gevestigd in de villa. Voorzitter, dit is niet een fictief verzinsel van de SP. Dit is hoe er wordt bepaald, waar er wordt geïnvesteerd in onze gemeente. Doordat winsten leidend zijn, bepalen investeerders de marges waarbinnen het college de keuze mag maken. Andere partijen zeggen 'binnen wat mogelijk is', maar daarmee wordt natuurlijk bedoeld, waar er nog geld mee kan worden verdiend. Voorzitter, Groningers snappen dondersgoed dat er gebouwd moet worden en ook veel gebouwd moet worden. Dat kan ook in dit gebied volgens de SP, maar dan wel veel meer gemengd, veel meer sociale huur – niet maar 12,5 procent – en meer goedkope koopwoningen én als laatste, meer in proportie, dus lager in dit gebied. Met voldoende parkeergelegenheid en een pad langs het Reitdiep. Dan slaan we veel vliegen in één klap. Dan bouwen we voor meer en verschillende doelgroepen en krijgen we diversere wijken en de betaalbare huizen die nodig zijn in onze gemeente.

00:59:30

*Voorzitter:* Een vraag van de heer Van Niejenhuis.

00:59:32

*De heer Van Niejenhuis:* Een vraag aan de heer De Greef zou zijn, waar gaan we dan hoger bouwen, als we hier lager gaan bouwen?

00:59:36

*Voorzitter:* De heer De Greef.

00:59:40

*De heer De Greef:* Ja, dat is een tegenstelling die ik niet zie. Volgens mij moeten we kijken, hoe we in al onze wijken een meer gemengde en diverse samenstelling van bevolking krijgen. Wat we hier gaan plannen is 1000 studio's op net iets meer dan 2000 woningen. Dat is zeer onevenredig wat de SP betreft.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

00:59:59

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

01:00:00

*De heer Van Niejenhuis:* Ik snap wel het kwantitatieve verhaal, dat u zegt, we moeten woningen bouwen die passen bij de vraag en we moeten gemengde wijken maken. Daar kan de PvdA natuurlijk ook een heel eind in meegaan. Alleen, ik haak even in op de aantallen. U zegt, bouw hier maar lager, want dat vinden we passender. Echter, we moeten ook hoge aantallen woningen neerzetten en als we dat niet in hoogte doen – althans niet hier – waar doen we dat dan wel?

01:00:23

*Voorzitter:* De heer De Greef.

01:00:24

*De heer De Greef:* Volgens mij heeft de SP al eerder gepleit voor meer en hogere studentenwoningen op Zernike zelf, dus daar kunnen we volgens mij een heel eind tegemoet komen.

01:00:37

*Voorzitter:* De heer Sijbolts heeft ook nog een vraag.

01:00:39

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, de context van de introductie van de heer De Greef ontging mij eventjes. Ik weet niet wat u probeert te duiden met de introductie. Misschien kunt u mij dat uitleggen?

01:00:48

*Voorzitter:* De heer De Greef.

01:00:50

*De heer De Greef:* Jazeker, want de vraag die gesteld moet worden, is in wiens belang wordt hier gebouwd? Het is niet in het belang van onze bewoners, niet in het belang van de bewoners van Paddepoel en Vinkhuizen. Nee, zelfs niet in het belang van jongeren die naarstig naar een woning zoeken. Jongeren hebben geen kans om op een normale woning van een corporatie met toekomstperspectief te kiezen en doordat deze eenzijdige vorm van studio's wordt gebouwd, zijn er ook geen alternatieven. Met deze plannen spekken we alleen de kas van investeerders die vanuit hun villa aan de singel bepalen dat winst en rendement de verdelende factoren in onze economie moeten zijn. Daar doet de SP niet aan mee. Wat ons betreft is het eenheidsworst van de bovenste plank.

01:01:37

*Voorzitter:* De heer Sietsma.

01:01:38

*De heer Sietsma:* Ja, Voorzitter, we leven in een kapitalistisch systeem en daarbij zeg ik: helaas. We hebben geen volkshuisvesting meer, maar we hebben een woningmarkt, helaas. Ik deel in hoge mate de kritiek die de SP hier uit op hoe wij gedwongen zijn woningen te bouwen. Echter, mijn vraag aan de SP is, hebt u dan een concreet alternatief voor wat we

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

hier doen, gegeven het feit dat die grond grotendeels in handen is van particuliere ontwikkelaars?

01:02:07

*Voorzitter:* De heer De Greef.

01:02:11

*De heer De Greef:* Ik denk dat wij veel meer zelf moeten gaan ontwikkelen. Natuurlijk, hier is de boot gepasseerd, maar dat wil niet zeggen dat we die kritiek niet moeten hebben en dat wij moeten kijken naar hoe we de financiering meer vanuit de gemeente, meer vanuit onze corporaties zelf – die natuurlijk ook te veel belasting betalen – voor elkaar moeten krijgen. Op deze manier gaan we een stap verderaf van waar we moeten zijn.

01:02:45

*Voorzitter:* De heer Claassen nog.

01:02:46

*De heer Claassen:* Voorzitter, dank u wel. Niet zozeer over een discussie over we nu echt in een kapitalistische samenleving wonen, maar de zorg van de SP over het aantal sociale huur hebben wij ook gedeeld. Echter, dan wordt er veronderstelt – tenminste zo doet u voorkomen – alsof wij hier dan ook in onze gemeente kunnen regelen voor corporaties, dat er iets gaat gebeuren waardoor zij toch meer geld in de zak hebben om deze investeringen te kunnen doen. Bent u het ook niet met ons eens dat dat iets is wat landelijk geregeld moet worden en niet zozeer hier lokaal georganiseerd kan worden?

01:03:20

*Voorzitter:* Meneer De Greef.

01:03:22

*De heer De Greef:* Nu ja, zolang de VVD met D66 het voor het zeggen heeft landelijk, hoeven we daar onze hoop niet op te vestigen.

01:03:30

*Voorzitter:* Dank u wel. Ja, volgens mij ... Nee, niet volgens mij, het is zo, de heer De Greef is ruim door zijn tijd heen. Is het een belangrijke ... Nee, u heeft nog nergens geïnterrupteerd, dus gaat uw gang. Laten we het gewoon doen.

01:03:41

*De heer Ram:* Dank u wel voor uw coulance houding, Voorzitter. Inderdaad nog een vraag aan de SP. Als de SP zo een plan door de overheid wil laten financieren, dan moet de overheid toch ook een rendabel businessmodel hebben, zodat in ieder geval op lange termijn zo een studiocomplex in stand gehouden kan worden. Is de SP dat met ons eens?

01:04:04

*Voorzitter:* De heer De Greef.

01:04:07

*De heer De Greef:* Natuurlijk, maar dat kunnen we op veel langere termijn doen. Daarnaast zou onze voorkeur zijn, dat de woningbouwverenigingen echt weer verenigingen zijn,

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

gefinancierd door de huurders die daar wonen en ook mede bepaald. Die macht en die middelen zijn we allemaal kwijt. Sterker nog, we subsidiëren de mensen met veel geld.

01:04:33

*Voorzitter:* Dank u wel. De heer Sijbolts nog namens de Stadspartij en 100% Groningen.

01:04:39

*De heer Sijbolts:* Ja, dank u wel, Voorzitter. Dan ook nog eventjes in mijn eigen tijd richting de SP, die het grootkapitaal versus de ideale wereldser tentoonspreidt. Volgens mij zouden we ook kunnen kijken naar mogelijkheden, waarop we samen met projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties kunnen toekomen aan de opgaven die we hebben. Voorzitter, de fracties van de Stadspartij en 100% Groningen hebben net zoals het CDA nog enkele twijfels. Wij maken ons ook grote zorgen over de voortgang en procesaanpak van de gemeente zelf in deze zone en een schijnbaar ontstane ongelijkheid voor diverse partijen, zowel voor projectontwikkelaars, marktpartijen en niettemin de omwonenden. Voor dat laatste verwijst ik graag naar de zienswijzen die bij deze stukken zitten. Concreet ontvangt men in onze fracties herhaaldelijk een hulpvraag van marktpartijen en projectontwikkelaars in de Reitdiepzone. In een grote verscheidenheid aan stukken wordt gesproken over een stedenbouwkundige visie voor het gehele gebied, maar hoe kan het dan dat bijvoorbeeld Friesestraatweg 181 zich hier niet aan hoeft te conformeren en 185 tot en met 201 dat wel moeten? Hier over hebben wij een aantal technische vragen gesteld, maar die beantwoording lijkt wel wat tegenstrijdig. In de structuurvisie, die nu voorligt op pagina 49, wordt namelijk de boel op één hoop gegooid en moet er een nieuwe stedenbouwkundige visie worden gemaakt, waarbij er kaveloverschrijdend moet worden gekeken, terwijl bij andere kavels exact staat beschreven wat daar moet gaan gebeuren. Dat terwijl voor de kavels 185 tot en met 191 al een concreet plan ligt, waarvan de bouw eigenlijk morgen kan beginnen en Lefier de afnemer wordt van minimaal 200 sociale woningen. Waarom dan de structuurvisie op elke afzonderlijke locatie 185 - 201? Is de wethouder het met ons eens, dat wanneer spelregels en visies worden gehanteerd, deze voor alle projectontwikkelaars van toepassing moeten zijn en niet voor een kleine selectie daarvan? We vragen dan ook aan de wethouder of hij de volgende vragen kan beantwoorden met betrekking tot de uitwerking van de verwachtingen van dergelijke visies. Waarom worden er kaveloverschrijdende visies ontwikkeld die per definitie zorgen voor extra kosten, onderhandelingen en vertragingen in de bouw van woningen en vooral de sociale huur? Waarom veranderen die spelregels voor de ontwikkeling van deze zone veelvuldig en geeft de gemeente geen duidelijkheid aan projectontwikkelaars en betrokkenen?

01:07:20

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis heeft een vraag.

01:07:22

*De heer Van Niejenhuis:* Ik kan de woordvoering van de heer Sijbolts niet helemaal volgen op dit onderdeel, want het is toch heel gebruikelijk dat, als een ontwikkelaar een locatie in ontwikkeling wil nemen, dat de gemeente – anders dan de heer De Greef van de SP suggereert, op zijn rug gaat liggen en zich overgeeft aan de ontwikkelaar – juist eisen stelt?

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

We willen niet alleen maar huizen bouwen, we willen ook andere dingen. Ik zou dus zeggen: geef het college een klopje op de schouder, wat goed dat u hier eisen stelt aan ontwikkelaars.

01:07:48

*Voorzitter:* De heer Sijbolts.

01:07:49

*De heer Sijbolts:* Eens, alleen wij krijgen zowel van ontwikkelaars als van woningbouwcorporaties signalen dat het nogal willekeurige en eenzijdige eisen lijken en zij daardoor in problemen komen.

01:08:04

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

01:08:05

*De heer Van Niejenhuis:* Ja, ik ben dan bang dat u onderdeel bent geworden van het spelletje wat ontwikkelaars spelen met de gemeente. Ik denk dat dat niet willekeur is, maar dat iedere locatie anders is en iedere locatie andere afspraken vraagt.

01:08:16

*Voorzitter:* De heer Sijbolts.

01:08:18

*De heer Sijbolts:* Ik denk dat dat wel meevalt, Voorzitter. We zijn van mening, inderdaad met het college, dat het goed is om financiële bijdragen te vragen van ontwikkelaars voor de openbare ruimte, rondom de ontwikkeling van projecten. Dat moet echter wel met onderbouwing, want bijdragen lijken hoog te zijn en hebben directe impact op de financiële bedrijfsvoering rondom projecten. Soms lijkt het zelfs te kunnen stilvallen of wordt de motor vertraagd. Wat ons betreft, zou het college aan de bouwende partijen daar wat meer inzicht in moeten geven, omdat zij soms niet weten waarom zij voor wat moeten betalen. Kan het college dat toezeggen? Ik ben nu eventjes de draad kwijt.

01:09:25

*De heer Sijbolts:* Ik zie dat ik een deel van mijn woordvoering heb laten verdwijnen, Voorzitter.

01:09:30

*Voorzitter:* Dat is goed, want u bent ook door uw tijd heen.

01:09:31

*De heer Sijbolts:* Nu, dat ging sowieso al snel. Kortom, Voorzitter, wij zijn benieuwd – dat is nog wel een belangrijk punt, hoe dat zit – er lijken steeds meer vertragingen te komen, waardoor woningcorporaties het risico lopen dat zij een deel van de verhuurdersheffing mislopen, als er niet voor 2025 woningen opgeleverd worden. We hebben er ambtelijk op zich een goed antwoord op gekregen en Lefier heeft ook aangegeven zich grote zorgen te maken. Ik ben benieuwd of de wethouder de zorg deelt en misschien ervoor kan zorgen dat die woningen nog wel worden geleverd voor 2025. Dank u wel.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

01:10:16

*Voorzitter:* Dank u wel, meneer Sijbolts. Dan hebben we iedereen aan het woord gehad die dat wilde en dan komen we voor de beantwoording bij het college. De heer Van der Schaaf.

01:10:34

*Wethouder Van der Schaaf:* Dank u wel, Voorzitter. Dank commissie ook, voor uw vragen en opvattingen. Ik zal de antwoorden wat splitsen. Ik begin even met de structuurvisie, dan ga ik even algemeen in op Portland en dan zal ik per woordvoerder nog de vragen specifiek beantwoorden die nog niet zijn beantwoord in het algemene deel. Om mee te beginnen, die structuurvisie en met de MER daarbij. Het is belangrijk, dat we dat nu inderdaad doen. Ik denk dat een aantal van u ook eraan gerefereerd heeft, dat de manier waarop de Reitdiepzone ontwikkeld is – de rol van de gemeente is naast het planologische over het algemeen relatief beperkt geweest in dit gebied, doordat we alleen ooit deze kavel in bezit hebben gehad en verder niet – is inderdaad met horten en stoten gegaan. Als je kijkt naar de geschiedenis van visies en dan gaan we al terug naar 2009/2010. Overigens zeg ik tot iedereen die dit programma niet divers genoeg vindt, dat er een opvatting lag vanuit de gemeente om deze hele zone enkel te bestemmen voor jongerenhuisvesting, als één van de vier plekken waar massaal ingezet zou worden in het kader van Bouwjong! Ik kom daar verder nog op terug. Vervolgens kwam de crisis, dat was al in de crisis en Woldring was het eerste plan wat gerealiseerd werd en later kwam aan de noordkant ook [onhoorbaar] bij. We hebben daar in 2017 al, zeg ik ook tot u natuurlijk, als vorige raad van de gemeente Groningen een ontwikkelstrategie van gemaakt, die als het ware de bouwvolumes ook in relatie tot andere vraagstukken op het gebied van verkeer, groen en bewonersparticipatie min of meer heeft gedefinieerd en ook gezegd dat we per geval, dus elke keer weer als er een bestemmingsplan was, opnieuw die discussies zouden kunnen hebben. Op dat moment was een MER nog niet noodzakelijk, omdat er op dat moment nog geen concreet zicht was op dat we de grens van 2000 woningen zouden passeren. Daar zitten nu intussen wel bijna op, vandaar dat wij gezegd hebben, wij moeten een MER maken en een structuurvisie die daarbij hoort. Ook hebben we op een gegeven moment met u afgesproken, dat nieuwe plannen niet eerder vastgesteld kunnen worden, dan op het moment dat die structuurvisie er ligt. Nu, dat is nu. Hij is natuurlijk nog niet definitief. Het plan van de Portlandlocatie speelde natuurlijk al een aantal jaren en dat loopt min of meer parallel. U heeft er ook al twee keer eerder over gesproken en dit is het moment, waarop die twee dingen samenkomen. Als je kijkt, wat wij in onze structuurvisie concluderen, dan maken wij wel een aantal keuzen ten opzichte van die ontwikkelstrategie uit 2017. Je zou kunnen zeggen, dat we echt wel degelijk een stap terugdoen. De opmerking van de heer Ubbens van nu zitten met gebakken peren. Nee, we hebben juist op basis van de ervaringen van de afgelopen tijd, de plannen die zich ontwikkeld hebben, het beter doordenken van een aantal ontwikkelingen en meer wetend wat er allemaal plaatsvindt, hebben wij nu, in die totale strategie van de Reitdiepzone, een aantal keuzen gemaakt – die in de structuurvisie zijn terug te vinden – die voor de komende projecten gevolgen hebben. Dat betekent inderdaad, dat wij een keuze maken voor een hoeveelheid woningen die ook vrij dicht – het is niet één op één – zit bij wat wij de 'ontspannen variant' noemen. Nu snap ik best dat er partijen

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

zeggen, is dit niet bij uitstek een plek, waar je veel meer zou moeten bouwen. Zelfs vanuit het oogpunt klimaatadaptatie en compact bouwen, korte afstand en nabijheid als leidend principe, valt er best wel iets voor te zeggen, dat je juist hier nog wel meer woningen kwijt kunt. We hebben echter toch een aantal stevige redenen om daar niet voor te kiezen. Redenen die echt naar voren zijn gekomen hebben te maken hebben met de verkeersdruk. Op het moment, dat wij nog meer woningen, met name aan de zuidkant blijven toevoegen, meer dan we nu al van plan zijn, dan komen we echt verkeerskundig – dan heb ik het niet over parkeren, daar kom ik zo nog even op terug – met name aan de zuidkant in de knel. Vandaar dat we gezegd hebben, een intensieve variant is in die zin geen mogelijkheid. De tweede reden – die werd denk ik ook al door de heer Hekkema, maar ook door de heer Sietsma benoemd – is dat wij naast het belang van woningbouw ook groot belang hebben bij andere functies. Bijvoorbeeld die werkfunctie van de Ommelanden, maar ook de cultuurhistorische functie van die twee oudere boerderijen, gecombineerd ook met groen. Dat is even los van de betekenis die het natuurlijk heeft voor klimaatadaptatie, biodiversiteit et cetera, ook voor de totale leefkwaliteit – niet alleen maar voor de zone zelf, maar ook voor de omgeving – van belang. Vandaar dat wij ook gezegd hebben, natuurlijk wordt hier intensief bebouwd en kan er ook op bepaalde plekken heel hoog worden gebouwd, maar ook die andere waarden die in het gebied zitten, willen wij koesteren en bewaren. Die diversiteit, die menging tussen wonen en werken, willen we er niet helemaal uithalen. Vandaar dat wij om meerdere redenen gezegd hebben, dat we op basis van de MER, maar ook een aantal inhoudelijke keuzen, kiezen voor een scenario dat vooral dicht bij die ontspannen variant zit. We hebben er ook voor gekozen om – veel meer dan in eerdere plannen, zeg ik dan – ook aandacht voor groen, natuurinclusief bouwen en de biodiversiteit al mee te nemen. Het klopt inderdaad, zoals de heer Sietsma al zei, dat we dat pas bindend kunnen opnemen op het moment dat we die regeling ook hebben. We hebben echter wel degelijk, ook in dit plan Portland wat nu voorligt, maar ook in de verdere ontwikkeling van de structuurvisie, daar veel meer prioriteit aan gegeven en bij de ontwikkelaar ook op aangedrongen. Er is bijvoorbeeld een groenplan gemaakt in samenhang met de locatie hiernaast, de zogenaamde Jaho-locatie, die ook al in de voorbereidend procedure zit. Er is één samenhangend plan gemaakt, waar zowel voor groen als klimaatadaptatie diverse maatregelen zijn genomen. Ook als het gaat om natuurinclusief bouwen ... Ik geef toe, door de keuze om een industriële architectuur te kiezen – dat is een keuze – is er ruimte voor groene gevels. Tegelijkertijd is het wel zo, dat bijvoorbeeld op het gebied van nestkastjes, met de ontwikkelaar ook afspraken zijn gemaakt. Dus nog niet 100 procent top, dat ben ik helemaal met de heer Sietsma eens, maar het is wel degelijk zo dat we ook hier, zowel in de semiopenbare ruimte als in het gebouw zelf, een aantal zeer belangrijke natuurinclusieve maatregelen nemen. Er komt inderdaad een openbare oever langs het Reitdiep die ook nog een groen karakter heeft. Andere algemene thema's in die hele structuurvisie hebben ook betrekking op het woningbouwprogramma. Er werd, ik dacht door de heer De Greef gezegd, dat hier heel eenzijdig wordt gebouwd in deze zone. Ja, als je naar deze locatie kijkt, dan denk je 500 studio's is wel heel veel van hetzelfde, maar we hebben juist ook, als je dat afzet tegen 2009, de eerdere visie toen nog volledig op jongerenhuisvesting werd ingezet, hebben wij – eerder al bij de ontwikkelstrategie en nu weer – juist een grotere diversiteit in het

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

programma gebracht. Als je kijkt naar het gebouwencomplex Crossroads aan het begin, daar zit geen jongerenhuisvesting in, dat is een soort menging van huur, gezinswoningen zelfs en ook sociale huur. Ook in het gebouw naast deze locatie zal veel diverser worden gebouwd. Aan de noordkant zitten er zowel grondgebonden woningen in, als ruimere appartementen. Er is wel degelijk gekozen voor een veel diverser programma dan afhankelijk werd gedacht. Ook als het gaat om het thema jongerenhuisvesting specifiek, wat de heer Bosch aansnijdt. Het klopt, er worden hier studio's gebouwd – dat zeg ik ook even tegen de heer Claassen – en dat sluit op zich wel aan natuurlijk bij de opvatting die wij in Bouwjong! hadden over, waar is nu vooral veel behoefte aan in de groei voor het aantal jongerenwoningen, maar zelfs in dit gebouw wordt er niet alleen maar zelfstandig ... Er wordt wel zelfstandig gewoond, maar er worden ook gemeenschappelijke ruimten gemaakt, zodat studenten of bewoners elkaar ook kunnen ontmoeten. Dat is iets wat we overigens ook op andere locaties al hebben gedaan hebt bijvoorbeeld de Helix maar ook Pleionen, dacht ik, de locatie in Paddepoel. Dat neemt niet weg dat de heer Bosch op zich gelijk heeft, als we het hebben over de nieuwbouw van jongerenhuisvesting dat de nadruk die er afgelopen jaar op studio's heeft gelegen – dat hebben we ook met elkaar uitgesproken – verlegd zou moeten worden in meer gemeenschappelijk wonen of meer met gedeelde voorzieningen wonen. We zitten als het ware met Portland hier een beetje tussenin, want er zitten wel gemeenschappelijke ruimten, maar het zijn wel zelfstandige eenheden. Daar komen we zeker op terug. Ik ben ook wel benieuwd, hoe we daar nu interessante nieuwe concepten kunnen bedenken, die misschien de gezelligheid van het klassieke studenten huis benaderen, maar wel op zo een manier gebouwd kunnen worden, dat daarmee de wat nadelige effecten op de omgeving beperkt kunnen worden. Misschien is dat een hele interessante studie, bijvoorbeeld voor een nieuw gebied als de Suikerzijde, om daar eens met elkaar over na te denken.

01:19:14

*Voorzitter:* De heer De Greef heeft een vraag.

01:19:15

*De heer De Greef:* Ja, dank u wel, Voorzitter. De wethouder betoogt dat dit een stap in de goede richting is, maar nog steeds zien we dat er zo een 1000 van de 2400 woningen studio's worden in deze hele zone, als u het daarover heeft. Dat is nog steeds 40 procent. Dat is toch een hele scheve verdeling? Kunnen we niet nog een stap in de richting van meer diversiteit in deze zone maken?

01:19:42

*Voorzitter:* De heer Van der Schaaf.

01:19:43

*Wethouder Van der Schaaf:* Ja, want u doet natuurlijk is de twee gebouwen van Woldring en deze optellen en dan zeggen, dat is scheef. Ja, het is maar net hoe je het bekijkt. De Reitdiepzone kun je als één geheel bekijken, maar als ik het leg op Vinkhuizen of totaal, dan zijn de verhoudingen weer heel anders. Kijk, dit is nu een keer een gebied – en dat hebben destijds niet voor niets bij Bouwjong! gedaan – wat zich goed leent, door de intensiteit en de aard van de locatie, voor jongerenhuisvesting en studio's. Beter dan bijvoorbeeld andere



## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

gebieden, dus dat hier een hoger percentage is dan bijvoorbeeld in andere wijken, vind ik op zich verdedigbaar. We hoeven niet per wijk overal precies dezelfde verdeling te realiseren. Waar het om gaat is, dat er een gezonde mix ontstaat die leefbaar is en die ook voor meerdere groepen aantrekkelijk is. Volgens mij hebben we daar hele goede stappen in gezet. Het mooie is nu juist dat die structuurvisie niet alleen maar gaat over woningen en hoe we dat op een goede manier kunnen verdelen, maar ook juist over de kwaliteit van de openbare ruimte. Daar hebben we juist veel meer aandacht voor en niet meer per postzegel, maar voor het hele plan, waardoor er ook een woonmilieu kan ontstaan, wat niet alleen maar aantrekkelijk is voor mensen die in studio's wonen, maar ook voor andere doelgroepen. Aan de andere kant hebben we niet voor niets ook aan het begin van dit jaar natuurlijk een discussie gehad over het tekort aan jongerenhuisvesting. Wij moeten in deze stad nog steeds groeien – en dat willen we ook – in het aantal woningen voor jongeren of dat nu studio's zijn of kamers. Die opgave hebben we nu eenmaal en we hebben een aantal jaren geleden de Reitdiepzone daar ook voor aangewezen. Ik vind het dus volstrekt verdedigbaar dat een groot deel van de gebouwen die verrijzen ook juist voor jongeren bedoeld zijn. Ik ben het echter ook met de heer De Greef eens, dat er ook voor andere doelgroepen gebouwd moet worden en dat hebben we de afgelopen tijd erin gebracht. Dit was algemeen over de structuurvisie. Ik ben blij met iedereen die zegt dat die hard nodig was en dat dit ook een mooi kader vormt voor de rest van de ontwikkelingen. Misschien nog even kort ingaan op de opmerkingen van de heer Sijbolts, die gingen volgens mij echt over de structuurvisie en niet over Portland, over de verhouding tot de diverse ontwikkelaars in dat gebied. Voor de totale ontwikkeling van de Reitdiepzone vindt het college het volkomen terecht, omdat wij zelf natuurlijk ook forse kosten moeten maken als gemeente, dat ook ontwikkelaars bijdragen aan gemeenschappelijke kosten. Daar maken we zogenaamde anterieure overeenkomsten voor, dat is in de ruimtelijke ordening buitengewoon gebruikelijk en dat doen we hier ook. Eerlijk gezegd, ontwikkelaars en zeker ook corporaties kunnen er echt op vertrouwen, dat wij elke partij op een professionele en eerlijke manier zullen behandelen. Eerlijk gezegd, als ze het idee hebben dat ze dat niet worden, dan ben ik natuurlijk altijd bereid en ook onze ambtenaren om dat met hen te bespreken. In ieder geval kunnen corporaties er zeker van op aan, dat wij er ook alles aan zullen doen om het tempo in de bouw te houden, maar wel op een verantwoorde manier, waar we het net ook, denk ik, over hebben gehad.

01:22:48

*Voorzitter:* Meneer Sijbolts.

01:22:50

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, dat is inderdaad wel het punt wat wij wilden maken en ook wij vinden het terecht dat die kosten gevraagd worden. Alleen wij krijgen wel te horen, dat men een beetje het idee heeft dat er sprake is van een scheefgroei. Dat bijvoorbeeld bij de Woldringlocatie vrijwel geen bijdrage is gevraagd en men nu het gevoel heeft, dat zij daarom meer moeten betalen en dat er minder transparant over wordt gecommuniceerd. Ik denk inderdaad dat het verstandig is, wat de wethouder ook aangeeft te willen doen, in gesprek te gaan. Ik denk dat het verstandig is om dat te gaan doen inderdaad.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

01:23:21

*Wethouder Van der Schaaf:* Sterker nog, wij zijn met al deze ontwikkelaars in gesprek en we zullen wel moeten om een anterieure overeenkomst te sluiten, dus dat zal zeker gebeuren. Ik ga nu nog even de woordvoeringen bij langs. De heer Claassen vroeg nog even om een wat breder beeld, volkshuisvestelijk beeld van waarom moeten we hier nu zoveel studio's bouwen? Ik heb daar net natuurlijk al iets over gezegd in zijn algemeenheid. Wij hebben natuurlijk in onze woonvisie en ook in onze meerjarenprogramma's is dat het moment dat we elk jaar deze discussie met elkaar kunnen voeren, waarbij ik me wel moet realiseren dat dit plan natuurlijk gebaseerd is op een keuze van drie jaar geleden. De meerjaarprogramma's zijn vandaag ook weer gepubliceerd, dus ik denk dat dat het moment is waarop we even die gesprekken met elkaar kunnen voeren. De programmatische keuzen die hier gemaakt zijn en de mate waarin wij daarop de ontwikkelaar of de eigenaar hebben gestuurd, zijn gebaseerd op onze woonvisie en onze meerjarenprogramma's. U vraagt ook en dat is denk ik wel een goed punt, op wat voor termijnen kunnen we de de afspraken die we nu gemaakt hebben over de prijzen, waar we het nu over hebben, hoe lang gelden die? We hadden hier de mogelijkheid, omdat we een aantal jaar geleden natuurlijk deze grond zelf in bezit hadden, om het privaatrechtelijk in overeenkomsten te regelen. Dat betekent dat we voor vijf jaar inderdaad een aantal zaken, in ieder geval ook juridisch, hebben vastgelegd. Verder is dé manier natuurlijk om dit vast te leggen, te zorgen dat het programma wat er gerealiseerd wordt zodanig van karakter is en ook de randvoorwaarde dat het in betaalbare segmenten blijft. Als het gaat om wettelijke mogelijkheden om huren laag te houden, dan geldt ook voor zo een complex – trouwens, dat geldt zelfs voor corporaties – op het moment dat het eigendom niet meer bij de gemeente is, dan zijn de mogelijkheden om de huur te reguleren over het algemeen voor gemeenten nog heel beperkt. Tegelijkertijd hebben we hier duidelijke afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en heeft het programma ook karakter. We blijven ook van mening, dat het wenselijk blijft dat ook de sociale huurwoningen uiteindelijk in het bezit komen van een corporatie, dus die mogelijkheid bestaat er nog steeds dat dat gaat gebeuren. Alleen de ontwikkelaar moet het wel eens kunnen worden met de corporatie. Ook werden vragen gesteld door meerderen – ik kom zo nog specifiek op het parkeren – over de verkeerssituatie. Ik heb net al aangegeven, dat het ontspannen programma waar we voor kiezen, juist ingegeven is doordat met name aan de zuidkant van de Reitdiepzone de verkeerssituatie ingewikkeld wordt, wanneer we nog meer programma toevoegen dan nu al bedacht was, dus meer dan de ontspannen variant. We hebben ook – en dat staat ook uitgebreid beschreven in de structuurvisie – verkend, kan de verkeerssituatie deze nieuwe ontwikkelingen ook aan? Het antwoord daarop is: ja. Alle programma's, ook de nog toekomstige woningbouwontwikkelingen – gebaseerd op die ontspannen variant – passen in de verkeerssituatie. Nogmaals, de ontwikkeling van de westelijke ringweg staat daar los van. Alle ontwikkelingen die wij hier doen, zijn mogelijk met de huidige westelijke ringweg en ook met de nieuwe westelijke ringweg zijn deze ontwikkelingen technisch mogelijk. Dat is een harde randvoorwaarde die we juist in deze structuurvisie en in de MER hebben onderzocht en hebben onderbouwd, vandaar dat ook zo belangrijk was dat die nu kwam. Het punt van Student en Stad over kamers heb ik denk ik al even behandeld, dus dat we dat signaal snappen en dat wij met

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

name in de nieuwbouw daar verder naar moeten kijken. Dan de heer Van Niejenhuis en nog een paar anderen begonnen ook over het parkeren.

01:27:09

*Voorzitter:* Voordat u daar komt, heeft u nog een vraag van de heer Claassen.

01:27:14

*De heer Claassen:* Dank u wel, Voorzitter. Dank u wel voor het antwoord over de mogelijkheid voor een corporatie om in de toekomst de sociale huurvoorraad van dit complex eventueel over te nemen. Ik moest er even over nadenken, maar de vraag die ik er wel bij heb, kan er ook zo een voorwaarde meegenomen worden in de overeenkomst?

01:27:32

*Voorzitter:* De heer Van der Schaaf.

01:27:33

*Wethouder Van der Schaaf:* Die voorwaarde is .... Dat is destijds – want de overeenkomst over de grond is natuurlijk een aantal jaren geleden gemaakt – ook aangegeven, dat het de voorkeur heeft om het aan een corporaties te verkopen, maar we kunnen het niet keihard afdwingen. Even kijken, hoor. Parkeren was ik mee bezig. De heer Van Niejenhuis vroeg: mocht er in de toekomst toch een parkeerprobleem ontstaan, hoe gaan we daarmee om? Ja, de heer Ubbens zei het al in. Natuurlijk is betaald parkeren wel degelijk het antwoord om te voorkomen dat zaken uit de hand lopen. Waarom? Niet zozeer om het probleem naar andere wijken te verschuiven, maar juist om ook eigenaren van auto's te dwingen of te verleiden hun auto daadwerkelijk te parkeren op eigen terrein. Daarvoor hebben we namelijk al die parkeerplaatsen gemaakt. Wat we geleerd hebben van Woldring is een aantal zaken: A. dat de parkeerplaatsen die worden aangeboden door de ontwikkelaar hier gratis zijn, dus je kan er gebruik van maken. B. dat ook de ontwikkelaar niet de mogelijkheid heeft om deze parkeerplaatsen op een andere manier te verhuren, dan ten behoeve van de eigen bewoners. Daarmee voorkom je dus dat er een situatie ontstaat, dat de bewoners in theorie wel op hun eigen parkeerplaats zouden kunnen parkeren, maar omdat de eigenaar het verhuurd heeft toch gedwongen worden op straat te parkeren. Door het parkeren in de openbare ruimte te reguleren, zorgen we ervoor dat mensen echt op eigen terrein moet parkeren en daar zit dus ook in die zin een natuurlijke begrenzing op.

01:29:10

*Voorzitter:* De heer Van Niejenhuis.

01:29:12

*De heer Van Niejenhuis:* Ja, misschien ben ik iets te snel en was de wethouder nog niet op dat punt, maar ik ben ook benieuwd naar, hoe koppel je nu de parkeernorm aan de juiste groep bewoners? Dat is volgens mij een beetje misgegaan bij Woldring, dat we dachten, we kunnen een bepaalde parkeernorm hanteren die past bij studenten. Zou dat hier niet ook mis kunnen gaan?

01:29:29

*Voorzitter:* De heer Van der Schaaf.

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

01:29:34

*Wethouder Van der Schaaf:* Twee dingen, of het mis zal gaan, je weet het nooit zeker, ook in de toekomst kan het natuurlijk best zijn dat studenten allemaal een auto krijgen. Dat kan, maar ook hiervoor geldt dat we een aantal afspraken gemaakt hebben over de huurprijs en ook het programma. Het tweede is: bij nieuwbouw is het altijd zo, dat je een parkeernorm maakt op het programma wat op dat moment gerealiseerd wordt. Er kunnen natuurlijk in de toekomst allerlei veranderingen in komen. Zowel het autobezit onder de doelgroep kan veranderen en de doelgroep van het complex kan ook veranderen, dus die garanties zijn in die zin niet hard. De beste garantie is wat dat betreft het parkeren in de openbare ruimte reguleren en dat gaan we elke keer doen. Mocht in de toekomst het autobezit onder studenten spectaculair toenemen, wat natuurlijk bij corona wel op een gegeven moment ook gebeurde, dan is de realiteit dat je bij dit complex, als de parkeerplekken vol zijn, straks niet op straat kan parkeren of tenminste maar in beperkte mate. Dat is echter een realiteit die een heel veel andere wijken in Groningen ook al zo is. Dat is de manier om het autobezit te beperken. Ik wijs er wel op, want het klopt absoluut dat bij Woldring het autobezit veel hoger is dan aanvankelijk gedacht is, dat voor een groot deel – daar hebben we ook onderzoek naar gedaan – de parkeerproblemen die er in de omliggende wijken zijn, voor een heel groot deel te maken hebben met dat dit gebied op dit moment de rand van het betaald parkeren is. Dat verplaatst zich onvermijdelijk, daar heeft de heer Ubbens gelijk in, maar dat wordt niet veroorzaakt door nieuwbouw, maar dat komt simpelweg door ... Ja, nog steeds en je ziet ook op andere plekken in de stad dat daar waar de grens van het betaald parkeren is, daar zullen altijd veel mensen, ook bezoekers van de stad, hun auto parkeren.

01:31:13

*Voorzitter:* De heer Sijbolts.

01:31:14

*De heer Sijbolts:* Ja, Voorzitter, dat laatste is natuurlijk vooral een probleem, waar het gaat om de bestaande stad. Dit is een nieuwbouwproject. Ik ben wel benieuwd in hoeverre nu ook het probleem veroorzaakt wordt door ons eigen beleid? We weten dat dit college onder aanvoering van GroenLinks juist de auto wil terugdringen in de openbare ruimte. Is dat niet ook een deel van het probleem, dat die ambitie zich nu ook begint te wreken en we daardoor ook de parkeernorm verlaagd hebben, waar die misschien juist hoger moet zijn voor dit soort gebieden?

01:31:42

*Voorzitter:* De heer Van der Schaaf.

01:31:44

*Wethouder Van der Schaaf:* De parkeernorm die we hier hebben toegepast is dezelfde als drie, vier jaar geleden. Dit project is namelijk al eerder gestart, dan deze coalitie gestart is, dus daar hebben we geen aanpassingen gedaan. Die relatie zie ik hier in ieder geval dus niet. Bovendien zijn wij ervan overtuigd, dat wij hiermee een adequate parkeernorm voor dit complex hebben. Dat is de allerbelangrijkste garantie, plus de maatregelen die ik net heb genoemd – in antwoord op de heer Van Niejenhuis – dat dit complex in ieder geval geen

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

parkeerprobleem zal veroorzaken aan de Friesestraatweg. Mevrouw Akkerman vroeg over de ontspannen en een intensieve variant. Daar heb ik al iets over gezegd. Mevrouw Akkerman vroeg ook: wat zijn dan de nadelen van minder regie? De nadelen van meer regie, vroeg mevrouw Akkerman eigenlijk naar. Ik moet het goed zeggen. Eén van de voordelen dat je weinig regie voert op zo een gebied, is dat het je relatief weinig capaciteit kost als gemeente. Op moment dat je dat doet, vraagt dat ook zowel financieel als qua inspanning veel van de gemeente. De realiteit is nu, dat door de omvang en door de intensiteit van de ontwikkeling van de Reitdiepzone we nu wel gedwongen zijn om daar meer aandacht en tijd aan te besteden. Dat doen wij uit overtuiging, omdat dat de enige manier is om ervoor te zorgen dat dit intensieve programma op een goede manier uiteindelijk kan landen in dit gebied en voor de omliggende wijken. Echter, als je iets op een andere manier kan organiseren, zonder regie, dan moet je dat volgens mij niet laten. Dat is echter in dit stedelijke gebied niet aan de orde, wat het college betreft. Het punt van de gronduitgifte en het arrest wat daarover geweest, daar komen we in algemene zin even op terug. De vraag is of dat überhaupt van toepassing is. Hier bij de Reitdiepzone in ieder geval niet meer, want de gemeente heeft hier verder geen grond meer in bezit. Mevrouw Moorlag vroeg nog naar de sociale huur in de hele stad. Daar komen we op korte termijn op terug, omdat wij ook binnenkort weer zullen rapporteren over de woningbouwproductie in 2021 en vooruitkijken naar 2022. De heer Hekkema heeft nog een aantal vragen gesteld over klimaatadaptatie en vergroening. Daar heb ik al iets over gezegd, waarbij ik wel ook aantekenen, dat juist de keuze voor de compacte stad en de intensiteit in zo een zone natuurlijk ook een keuze is voor klimaatadaptatie, door het sparen van groen en het voorkomen van grote afstanden, waardoor mensen wel met de auto moeten gaan. Hij vroeg ook nog, voorzitter, naar het participatietraject met name in het laatste half jaar. Kijk, we zitten natuurlijk in de laatste fase van de formele procedure, dus de participatie heeft zich al over een veel langere tijdsperiode uitgespannen, dan het laatste half jaar. De heer Sietsma zei ook nog erover, dat het voor een deel wel dezelfde typen bezwaren waren die we eerder hebben gezien. Wat niet wegneemt, dat je daar serieus mee om moet gaan en ook serieus moet beantwoorden. Dat hebben we in de zienswijzennota ook gedaan. Het laatste half jaar is er, met de woordvoerder van de Voermanhaven met name, ook contact geweest over de momenten van de zienswijze et cetera en hoe we daar uiteindelijk in besluiten. Over de procedure is dus contact geweest. Even kijken. Ja, zienswijzen heb gehad. Natuurinclusief bouwen. De heer Ubbens, even kijken of ik die punten allemaal heb gehad? Ja, de opmerking – dat is nog wel even goed om te benoemen – over Ring West en de opeenstapeling van plannen en de veranderingen daarin. De realiteit is natuurlijk wel, dat wij ook niet veel eerder met de Ring West of zelfs met de planvorming kunnen starten, omdat we natuurlijk wachten op de ontwikkeling van de zuidelijke ringweg. Het is dus niet zo dat wij Ring West hebben uitgesteld, omdat we dat graag willen. Dat heeft te maken met dat we A. natuurlijk voldoende middelen daarvoor moeten hebben, maar B. betekent het ook dat we natuurlijk niet eerder met de aanleg kunnen beginnen, dan als de hele Ring Zuid klaar is. Neemt niet weg, dat de heer Ubbens op zich groot gelijk heeft, dat de ontwikkeling van de Ring West wel een hele urgente opgave is, maar niet zozeer voor de Reitdiepzone, maar met name ook

## Bestemmingsplan Friesestraatweg 181 en Structuurvisie/MER Reitdiep

voor de verkeerscapaciteit als gevolg van ontwikkelingen straks bij De Held III een en bij de Suikerzijde. Ik heb het idee dat ik alle vragen zo heb beantwoord.

01:35:49

*Voorzitter:* Dat idee heb ik ook. Ik kijk nog even rond. De heer Bosch nog.

01:35:54

*De heer Bosch:* Ja, Voorzitter, dan wil ik toch even de ruimte nemen om hier te onderstrepen dat wij heel erg blij zijn om te horen, dat we als college de nadruk gaan verleggen van studio's bijbouwen naar meer samenwonen. Dat is toch iets waar Student en Stad al jaren om vraagt en wij praten daar graag verder over tijdens het meerjarenprogramma wonen.

01:36:14

*Voorzitter:* Verder? Nee, dan heb ik het idee dat we de discussie over het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 gevoerd hebben en dat die conform naar de raad kan. Ik kijk ook even digitaal ... dat lijkt het geval te zijn. De andere is een collegebrief. Ook geen moties op? Mooi, dan dank ik u allen voor uw inbreng en de wethouder voor zijn beantwoording en dan sluit ik deze vergadering. Fijne avond nog.