

VERSLAG INFORMATIEAVOND UPDATE VISIE ONTWIKKELSTRATEGIE REITDIEPZONE

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

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

1. Opening en introductie

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

2. Beleidsvisie en kaders

Volkshuisvestelijk

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

Ruimtelijk

Harmen Postma (stedenbouwkundige) laat met (lucht)foto's zien hoe de zone zich heeft ontwikkeld door de tijd heen. Het gebied was en is een belangrijke radiaal en entree voor de stad met de Friesestraatweg en het Reitdiep. Nog steeds komt verkeer uit Friesland en Noordwest-Groningen langs deze route de stad in. In 1900 was de zone al bebouwd, veel verkeer ging toen over het water. In 1947 is de bebouwing toegenomen, maar de zone ligt nog steeds aan de rand van de stad. In 1965 is de vraag naar woningen enorm, Paddepoel wordt aangelegd. In 1972 is Vinkhuizen gerealiseerd. De verbindingen met de stad zijn slecht, vooral voor fietsers. De betekenis van het gebied is veranderd. Verkeer gaat niet meer over het water, de Friesestraatweg bestaat uit twee doodlopende stukken en als industriezone is het ongeschikt geraakt met veel braakligging. Voor wonen ligt de zone goed vlak bij de binnenstad én het Ommeland. De kwaliteit van het Reitdiep zou

nog beter tot haar recht kunnen komen. Locaties als de Melkfabriek en de Stadskerk geven mooi de lange geschiedenis van de zone aan, dat zou zichtbaar moeten blijven. Wat opvalt is het grote aantal grondeigenaren, de zone is altijd een kralensnoer geweest. De ontwikkeling is al lang bezig en zal nog lang doorgaan. Op elke locatie zou gebouwd kunnen worden. De gemeente hoopt op behoud van een aantal oude gebouwen en op gemixte nieuwbouw. Hoogbouw is geschikt om de betekenis van knooppunten te onderstrepen, zoals bij de Noordelijke Ringweg, bij het spoor en bij de Pleiadenlaan. Langs het Reitdiep blijft in elk geval 10 m vrij om de kwaliteit van de openbare oever te waarborgen voor fietsers en voetgangers en voor de ecologische verbinding met het Noorderplantsoen. Parkeren moet op eigen erf. Het huidige bestemmingsplan geeft Handel en Bedrijf als functie voor alle locaties. Bij programmatische en /of ruimtelijke verandering naar wonen moet het bestemmingsplan dus altijd gewijzigd worden waardoor de Gemeente het stuur in handen heeft.

Procedure

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

Vragen en opmerkingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De voorzitter noemt dit een helder signaal.

De tunnel onder de spoorbaan is een knelpunt. Er komen veel fietsers langs met slecht zicht en ondanks het strooien zijn er veel botsingen en valpartijen. Het stuk betreft een update, maar waarop precies? Betreft het

een update van de ontwikkelstrategie uit 2012 door bureau Site? Sommige opvattingen zijn totaal veranderd. Woldring stond nog niet in de prognoses en lijkt nu als eerste gerealiseerd te worden. Een evaluatie van de uitgangspunten van 2012 ontbreekt.

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

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

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

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

3. Student en Stad over de visie

Arjan Banach (fractievoorzitter Student en Stad) vertegenwoordigt jongeren en studenten met 2 van de 39 raadsleden vanuit de oppositie. Groningen is in de leeftijdscategorie 18-30 jaar de jongste stad van Nederland. Dit heeft veel positieve kanten. Groningen is de meest bruisende stad van Noord-Nederland met veel evenementen. Het is goed voor de economie. Het is een interessante discussie wie waar mag wonen in de stad. Student en Stad stemde als enige partij tegen de Woonvisie, omdat het beleid strikter wordt ten aanzien van jongerenhuisvesting. Student en Stad pleit voor marktwerking, waardoor de beste prijskwaliteit als vanzelf over zal blijven doordat jongeren de beste kamers kiezen. De Omgevingstoets is nu zo streng dat het jongerenhuisvesting belemmert. Er is op dit moment geen vraag naar extra kamers, in de kwantitatieve woonvraag is voorzien. Studenten hebben wel bepaalde woonwensen. Er bestaat een verkiezing voor de huisjesmelker van het jaar. Sommige particulieren kopen veel huizen op en buiten jongeren uit. De gemeente is druk bezig met monitoring en maatregelen. Het antwoord is vooral ook bijbouwen, bijvoorbeeld op de Woldringlocatie. Corporaties bieden een goede prijskwaliteit en dat helpt tegen huisjesmelkers. Landelijk wonen de meeste studenten bij corporaties, in Groningen wonen de meesten particulier. Deze verhouding moet wijzigen om betere prijskwaliteit te krijgen. Studenten kunnen met klachten over hun huursituatie bij de huurcommissie terecht. Overlast door jongeren komt voor, zo staat de Schilderswijk onder druk. Het schaadt het woongenot, maar hangt ook samen met het beginsel dat iedereen overal mag wonen. De gemeente hanteert de 15%-norm: in niet meer dan 15% van de panden in een straat mag kamerverhuur plaatsvinden. Student en Stad vindt dat discriminerend. De helft van de jongeren wil ruimer, luxer en liefst zelfstandig wonen. Overlast neemt ook af door zelfstandig wonen. Het is belangrijk in de kwalitatieve woonwens te voorzien. De kwantitatieve vraag neemt af, wellicht vanwege het afschaffen van de basisbeurs waardoor meer jongeren bij hun ouders blijven. Dit kan ook gevolgen hebben voor de stadse economie. De Woldringlocatie voorziet in de kwalitatieve vraag. Het offensief Bouwjong zet in op goede jongerenhuisvesting, ook in de Reitdiepzone. Het is ook belangrijk om de braindrain tegen te gaan: afgestudeerden vertrekken voor 70-80% naar de Randstad. Hoogopgeleiden zorgen voor waarde in de stad. Goede huisvesting is essentieel om hen te behouden. Betaalbare zelfstandige eenheden zijn ook daarom nodig. Het hoger onderwijs zet sterk in op internationale studenten. De raad wil zich ook internationaal profileren als kenniseconomie. Afgelopen zomer was er een crisis, waarbij veel internationale studenten geen kamer konden vinden. Een paar slechte panden waren gesloten, zoals het Diakonessenhuis. Er wordt nu flink bijgebouwd. Er is meer verbinding nodig tussen studenten en omwonenden. Onderling contact door evenementen en buurtfeesten helpt. Wanneer mensen elkaar kennen, houden ze meer rekening met elkaar en spreken ze elkaar eerder aan. Ook bij de Woldringlocatie moet dat gebeuren. Het platform Leven in Stad sponsort onder andere buurtbarbecues.

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

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

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

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

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

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

4. Omwonende over de visie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koffiepauze 21.00-21.20 uur

5. Ideeën

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roeland van der Schaaf (wethouder) kon om persoonlijke redenen helaas niet eerder aanwezig zijn, maar zal de uitkomsten van vanavond zeker tot zich nemen. Het klopt dat verschillende partijen verschillende belangen hebben. Het gemeentelijk belang is om iedereen goed te huisvesten met gemengde bouw en om tegelijkertijd de huidige bewoners zo veel mogelijk tevreden en gelukkig te laten zijn. De Marquantflat is 50 m, ook hier waren de omwonenden destijds niet blij mee. Het gaat telkens om een goede belangenafweging. De gemeente heeft ook te maken met belangen van ontwikkelaars, want zonder hen ontstaan geen haalbare plannen. Het is een zoektocht belangen goed af te wegen en dat heeft niet altijd evenveel succes. Soms lopen belangen synchroon en komt er een gebouw dat omwonenden ook prachtig vinden. Soms is het moeilijk of onmogelijk om belangen helemaal synchroon te krijgen. De gemeente doet iets niet goed wanneer bewoners zich niet serieus genomen voelen, het moet beter. Anderzijds kan niet iedereen altijd tevreden zijn. Wanneer bewoners hun zienswijzen kenbaar maken passen slechts drie reacties: overnemen, beargumenteerd deels overnemen of beargumenteerd afwijzen. De uitleg moet altijd transparant en duidelijk zijn. Het lastige van de Reitdiepzone is dat het een heel lang gebied is met veel verschillende eigenaren en steeds wisselende plannen, al naar gelang de veranderende marktomstandigheden. Dit maakt het lastig een integraal stedelijk verhaal op te stellen. Het proces moet eerlijk, open en duidelijk zijn, waarbij geen garanties zijn op tevredenheid. De uitkomst van het proces bepaalt niet de kwaliteit ervan.

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

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

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

Roeland van der Schaaf (wethouder) sprak met de raad af om de update bij te stellen op basis van onder

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

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

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

Cocreatie is niet hetzelfde als de gebruikelijke inspraakprocedures en bezwaarmogelijkheden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Roeland van der Schaaf (wethouder) vindt de punten terecht. De effecten voor bewoners, parkeren,

verkeer en bouwoverlast moeten ontwikkelaars en aannemers in goed overleg met de omgeving afstemmen. De gemeente speelt een rol bij de verkeersaspecten. Bij de bijeenkomsten van ontwikkelaars zijn vaak gemeentelijke medewerkers aanwezig.

6. Sluiting

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