

REACTIE OP ZIENSWIJZEN

Dit is de reactie op de ingediende zienswijzen over het ontwerpbesluit: de omgevingsvergunning voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek, inclusief het realiseren van een uitweg, archeologische begeleiding en het vellen van houtopstanden en compensatie van bomen en groen. In feite gaat het om het realiseren van een nieuw woonwijkje in de context van de oude Helpman.

In deze nota geeft het College van burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente Groningen een reactie op de ingediende zienswijzen. Als een zienswijze gevolgen heeft voor het definitieve besluit, dan wordt dit hier aangegeven. Deze reactie wordt als bijlage bij het definitieve besluit gevoegd.

In paragraaf 1 wordt ingegaan op de procedure. In paragraaf 2 worden vervolgens de zienswijzen samengevat en beantwoord. In paragraaf 3 staat tenslotte de conclusie en een overzicht van eventuele wijzigingen.

1. Procedure

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning

Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van de gronden ter plaatse van de voormalige hoefijzerfabriek Werkman aan de Helper Molenstraat 43 in Groningen. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 139 wooneenheden inclusief herinrichting van de buitenruimte.

De aanvraag gaat over de volgende activiteiten:

- Een bouwactiviteit (artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo);
- Een strijdig gebruik activiteit (artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo);
- Een kapactiviteit (artikel 2.2, lid 1 onder g Wabo);
- Een uitwegactiviteit (artikel 2.2, lid 1 onder e Wabo);
- Een aanlegactiviteit (artikel 2.1, lid 1 onder b Wabo).
- Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (artikel 2.1, lid 1 onder i Wabo).

De laatstgenoemde activiteit was niet op deze aanvraag van toepassing, omdat door de provincie Groningen reeds ontheffing is verleend op basis van de Wet Natuurbescherming. Deze ontheffing (documentnummer 2022-051663) is op 24 mei 2022 verleend door de provincie Groningen en op 2 april 2024 verlengd tot 31 december 2027 (documentnummer 2024-046919).

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan 'Helpman'¹, omdat het hele terrein van de voormalige hoefijzerfabriek de bestemming 'Bedrijf' heeft. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het realiseren van het beoogde bouwplan.

Op de aanvraag is – gelet op het bepaalde in artikel 3.10 Wabo, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Als een verzoek om omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt.

Omdat de aanvraag om omgevingsvergunning dateert van voor januari 2024 blijft het oude recht op deze aanvraag van toepassing.

¹ Vastgesteld 20 oktober 2010

1.2 Procedure zienswijze ontwerpbesluit

- Van 10 juli 2024 tot en met 20 augustus 2024 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen, nadat de gemeenteraad is geïnformeerd over de voorgenomen terinzagelegging van het ontwerpbesluit.
- Gedurende deze periode kon iedereen een reactie geven op het ontwerpbesluit door een zienswijze in te dienen.
- Er zijn 12 zienswijzen ingediend.
- In deze reactie worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord.
- Vanwege privacywetgeving worden de originele zienswijzen niet als bijlagen bij deze reactienota gevoegd.

1.3 Verdere procedure

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming over het definitieve besluit. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de rechtbank.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Naar aanleiding van de diverse ingediende zienswijzen hebben wij een aantal thema's vastgesteld. In deze nota wordt per thema een samenvatting van de daarop betrekking hebbende zienswijzen gegeven, met vervolgens de reactie hierop van het college.

Het gaat om de volgende thema's:

<i>Hoofdstuk</i>	<i>Thema</i>	<i>Pagina</i>
2.1	Verhouding koop/sociale huurwoningen	4
2.2	Verkeer en parkeren	8
2.3	Aantasting woongenot (incl. inkijk, schaduwhinder, lichthinder en sociale voorzieningen in de wijk)	20
2.4	Groen (incl. verdwijnen van groen, herplantplicht, behoud groenstrook en monumentale boom naast Helper Westsingel 16-4)	28
2.5	Welstand en stedenbouw	34
2.6	Waardevermindering bestaande woningen/planschade	38
2.7	Participatie en communicatie	39
2.8	Procedureel (vvgb ontbreekt, gebiedsvisie Helpman-Noord, Anterieure overeenkomst, SVPE ontbreekt, reactietermijn opnieuw openstellen)	42
2.9	Duurzaamheid	46
2.10	Veiligheid en toegankelijkheid	48

1. Verhouding koop vs sociale huurwoningen

Pleidooi voor meer koopwoningen

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over een pleidooi voor meer koopwoningen gaan over de volgende onderwerpen:

1. Gezien mogelijke waardevermindering bestaande woningen en behoefte aan diverse woningmarkt, pleidooi voor groter aantal koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen. Koopwoningen kunnen bijdragen aan stabielere en meer betrokken gemeenschap.

Reactie B&W

Ad 1.

De woningbouwopgave in Groningen is groot, zowel in de stad als in de regio. In de woondeal Regio Groningen - Assen (2023) hebben we ook afspraken gemaakt om de woningbouw in de regio te versnellen. In de Woondeal zijn Rijk, provincie en regiogemeenten overeen gekomen tot en met 2030 tenminste 21.370 woningen te bouwen. De gemeente Groningen bouwt een flink deel daarvan. In onze omgevingsvisie is ervoor gekozen om de groei op te vangen in de bestaande stad en de groene ruimte tussen stad en omliggende dorpen open te houden. Van de woningen die Groningen de komende jaren bouwt komt twee-derde in de bestaande stad. De opgave om te blijven bouwen blijft dan ook groot en dit vraagt om maatregelen om de woningbouw op gang te houden

In het gehele ontwikkelgebied Helpman-Noord worden circa 550-600 woningen toegevoegd met een gevarieerd programma in oppervlakte en prijsklasse (huur en koop). Enkele grote ontwikkelingen in de vrije sector/koop zijn:

- Jullensblok 250 appartementen 50 m² – 130 m²
- Helperkade 43 appartementen/ grondgebonden woningen 50-180 m²
- Technische school 62 appartementen tot 100 m² en 13 loftwoningen 50-200 m²

Hierdoor worden voor verschillende doelgroepen woningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij onze ambitie uit de woonvisie voor een ongedeelde stad en de ambitie om het aandeel sociale huur in Helpman te laten groeien.

“In het zuiden van Groningen zien we graag een toename van het aantal sociale huurwoningen. Dit is de plek waar het aandeel sociale huurwoningen onder het gemeentelijke gemiddelde ligt. De kans is groot dat we hier bij een ontwikkeling vragen om het toevoegen van een hoog percentage sociale huur.”

Woonvisie Groningen

Gezien de ontwikkeling in Helpman-Noord vinden wij het daarom positief dat op de locatie van de voormalige hoefijzerfabriek meer sociale huurwoningen worden toegevoegd ten opzichte van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. In totaal komen circa 140 sociale huurwoningen (25%) in het gehele gebied (Helpman-Noord), waarvan 83 op de Hoefijzerlocatie.

In het voorgenomen plan valt bijna 60% van het programma onder sociale huur, woningcorporatie Patrimonium gaat dit verhuren. Dit zijn allen appartementen rond de 50 m² met één of twee slaapkamers. Patrimonium richt zich met deze woningen op de doelgroep 18 t/m 39 jaar en 1 en 2 persoonshuishoudens. Bijna 90% van de woningzoekenden in Groningen voor een sociale huurwoning valt binnen deze doelgroep. Daarnaast draagt het bij aan de gemaakte prestatieafspraken en het bovenliggend Ambitiekader 2021-2025 waarbij Patrimonium ruim 500 nieuwbouwwoningen in de

sociale huur wil toevoegen in de komende 5 jaar. Aanvullend daarop hebben wij in 2023 met de corporaties afgesproken de netto-groei te willen verdubbelen van 240 naar 480 per jaar.

De kleinere sociale huurwoningen beperkt de doelgroep die hier kan wonen. De vrije sector huurwoningen in het plan kennen wel meer variatie in oppervlak en deze zijn voor verschillende doelgroepen toegankelijk. Ook in de gehele gebiedsontwikkeling Helpman-Noord kent het programma voldoende variatie.

Aantal woningen en verhouding sociale huurwoningen

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over het aantal woningen en de verhouding sociale huurwoningen gaan over de volgende onderwerpen:

2. Verhoogde verkeersdruk en parkeeroverlast;
3. Verminderde verkeersveiligheid en kindvriendelijkheid;
4. Geluidsoverlast, zoals ook ervaren met sociale woningbouwcomplex aan de Helper Westsingel 23;
5. Overvolle vuilniscontainers in de straat. Nu al vaak vol, gevolg zal (extra) zwerfafval zijn. Geen plek voor extra containers, aangezien complex direct grenst aan het (smalle) trottoir;
6. Verminderde diversiteit van bewoners. Sociale cohesie kan bevorderd worden door een mix van verschillende woningen en bewoners. Een overdaad aan sociale huurwoningen kan sociale dynamiek verstoren.

Voorgesteld wordt het aantal appartementen te verminderen en het aantal eengezinswoningen te vergroten voor een betere verscheidenheid en leefbaarheid in de wijk. Dit was ook in het allereerste plan gepresenteerd. Niet duidelijk is waarom van het eerste plan is afgeweken. Daarnaast wordt voorgesteld om het aantal nieuwe woningen evenrediger te verdelen over het plangebied, zodat de belasting op de bestaande infrastructuur ook evenrediger verdeeld zal worden.

Reactie B&W:

Het allereerste plan was van een andere ontwikkelaar, waarin o.a. ook een parkeerkelder was opgenomen. Dit bleek echter niet haalbaar. Het plan is daarna door de huidige ontwikkelaar overgenomen, waaruit het nu voorliggende bouwplan is ontstaan.

Ad 2.

De extra woningen in de gehele wijk zorgen voor een toename van verkeersbewegingen. Door het instellen van eenrichtingsverkeer op een aantal wegen, wordt het verkeer zo veel mogelijk verspreid over de verschillende wegen in de wijk, waardoor de etmaalintensiteit volgens de landelijke richtlijnen binnen een acceptabel niveau blijft. De Helper Weststraat is een smalle straat welke op dit moment niet voldoet aan de inrichtingskenmerken van een tweerichtingsweg: de rijbaan is te smal en verkeer kan elkaar niet goed passeren. Daarom is gekozen om de Helper Weststraat als eenrichtingsverkeer te bestempelen. Zie ook gebiedsvisie pagina 59.

Verder verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 (verkeer en parkeren).

Ad 3.

Voor onze reactie over de verkeersveiligheid verwijzen wij naar hoofdstuk 2.2 (verkeer en parkeren). Het aspect kindvriendelijkheid heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en niet zozeer deze vergunning voor de herontwikkeling van de locatie van het terrein van de hoefijzerfabriek. Het terrein wordt overigens wel ingericht met een groenvoorziening, waar kinderen veilig kunnen spelen.

Ad 4.

In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom men denkt dat deze ontwikkeling zal leiden tot geluidsoverlast. Het is onduidelijk over welk geluid het gaat. Gaat het om verkeersgeluid, stemgeluid, geluid van installaties, etc.

Wij zien in het ontwerp en gebiedsinrichting geen reden om aan te nemen dat deze ontwikkeling zal zorgen voor (onaanvaardbare) geluidsoverlast.

Ad 5.

Dit is een aspect dat onderdeel uitmaakt van de herinrichting van de openbare ruimte.

Er worden meer vuilcontainers in het gebied opgenomen om te kunnen voldoen aan de vraag door het toevoegen van de woningen. De containers worden ingepast in het ontwerp voor de openbare ruimte. We verwachten dit najaar het definitief ontwerp vast te stellen.

Ad 6.

Een groeiend aantal inwoners zorgt voor een grote noodzaak om woningen te bouwen en dat doen we zoveel mogelijk binnen de bestaande contouren van de bestaande bebouwing. Hoewel het aantal woningen van 100 naar 139 woningen voor de Hoefijzerlocatie een aanzienlijk verschil lijkt, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de gebiedsvisie Helpman Noord. Een substantieel deel van de woningen in de plannen heeft een kleiner vloeroppervlakte dan het oorspronkelijke plan met 100 iets grotere woningen, en een groot deel valt onder de categorie sociale huur.

Er bestaat een grote vraag naar deze betaalbare woningen voor kleine huishoudens, evenals de vraag naar sociale huurwoningen, met name aan de zuidkant van de stad.

De ontwikkeling van de Hoefijzerfabriek maakt deel uit van een grotere stedelijke ontwikkeling in Helpman, waarbij circa 550-600 woningen worden toegevoegd. Deze woningen omvatten zowel koop- als sociale huurwoningen, wat bijdraagt aan een diverse en inclusieve woonomgeving. In de totale ontwikkeling bestaat ongeveer 25% van de woningen uit sociale huur. Dit percentage ligt onder de grens van 30%, wat in lijn is met onze strategische woningbouwprogrammering. In de wijk Helpman ligt het aandeel sociale huurwoningen momenteel rond de 20%. De toevoeging van extra sociale huurwoningen op deze locatie is daarom passend en draagt bij aan een evenwichtige verdeling van woningtypen in de buurt.

De verdichting van de Hoefijzerfabriek past binnen de bredere woningbouwopgave en het ontwerpprincipe van de compacte stad, zoals beschreven in de omgevingsvisie "Levende Ruimte". Door twee derde van de woningbouwopgave binnen de bestaande stad te programmeren, behouden we een kleine ecologische footprint en waarborgen we de leefkwaliteit. We koesteren het landelijke groen en kiezen voor verdichting en gerichte transformatie van voormalige bedrijventerreinen en industriegebieden. Ook voor de buurt zorgt de transformatie voor nieuwe woningen van hoge kwaliteit. Bovendien wordt er veel aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. Dit

omvat de creatie van leefbare pleinen en hofjes, vergroening van de omgeving en het openbaar toegankelijk maken van private terreinen. Deze ontwikkelingen zorgen voor een aantrekkelijke en diverse woonomgeving. Het is daarom erg suggestief dat de toevoeging van sociale huurwoningen leidt tot waardevermindering van bestaande woningen. De transformatie van een fabrieksfunctie naar een woonfunctie kan een positieve impuls geven aan de omgeving. Daarnaast is het ook suggestief dat koopwoningen kunnen leiden tot een betrokken gemeenschap. Gemiddeld ligt de mutatiegraad in Groningen op 10% (<https://www.waarstaatjegemeente.nl/mosaic/dashboard/lokale-monitor-wonen>, 2022). Ook de sociale huurwoningen blijft men gemiddeld lang wonen.

2. Verkeer en parkeren

Toename verkeersdruk

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de toename van de verkeersdruk gaan over de volgende onderwerpen:

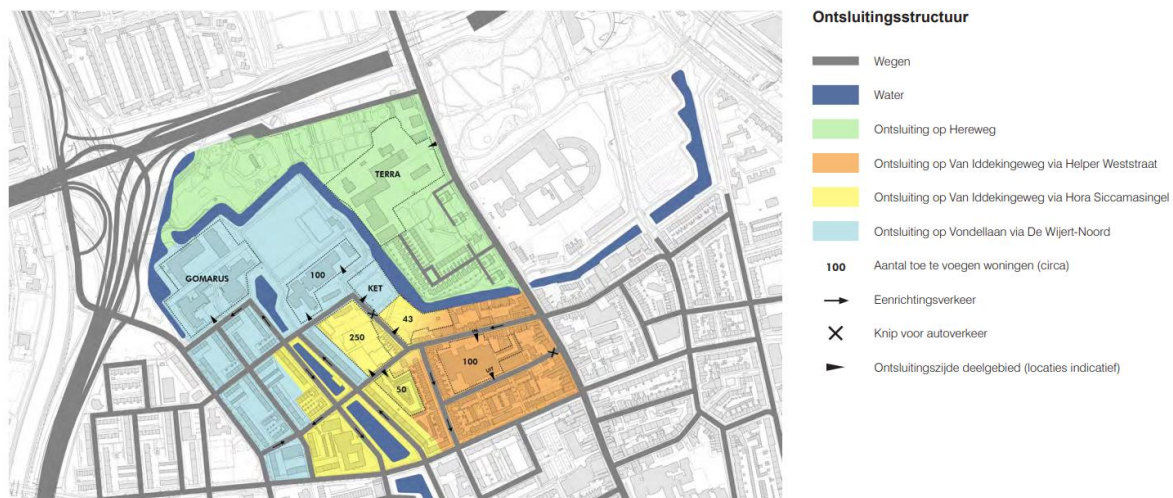
7. De maximale verkeersgeneratie is 520. Het bouwplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting.
8. Voor het project ontbreken tellingen van verkeersbewegingen in Helpman-Noord als geheel. Tevens ontbreekt de samenhang van de verkeers- en de parkeersituatie die ontstaat door het project en de andere nieuwbouwplannen in Helpman-Noord.
9. De huidige verkeerssituatie is al problematisch. Vrees dat het toevoegen van 581 woningen met ca. 407 auto's leidt tot problemen voor de leefbaarheid van de buurt.
10. Een verkeersonderzoek ontbreekt in de besluitvorming. Het is niet inzichtelijk gemaakt hoe de verkeerssituatie ter plekke is.
11. College zet beoogde verkeersbewegingen af tegen de ouder verkeersgeneratie van het bedrijf. Hierbij wordt aan voorbij gegaan dat het bedrijf een drietal ontsluitingen had (en slechts een tiental medewerkers) en in de nieuwe situatie enkel een insluiting/uitweg verloopt via de Helper Molenstraat. Is een ontsluiting via de Helper Westsingel ook mogelijk?
12. De gehanteerde theoretische berekening van de verkeersgeneratie is niet correct. De voormalige hoefijzerfabriek was geen arbeids- en bezoekersintensieve industrie. De berekening is daarmee hoger dan de werkelijkheid was. Van de hoefijzerfabriek is door de buurtbewoners nooit verkeersoverlast ervaren.
13. Berekende verkeersbewegingen komen niet overeen met de verkeerstellingen (opdracht van de gemeente) door Roelofs Advies en Ontwerp in de periode 5 t/m 11 maart 2020. Deze verkeerstellingen laten lagere getallen zien dan de theoretische berekeningen van Bugel Hajema.
14. Het hoge aantal verkeersbewegingen in dit onderzoek in de Helper Weststraat wordt veroorzaakt door de drukbezochte Fysiopraktijk in de Helper Molenstraat. Hoge aantal ingaande verkeersbewegingen in de Helper Westsingel wordt veroorzaakt doordat deze straat een toevoer-/doorvoerroute is naar verschillende wijken.
15. Dat de gemeente een onrealistische parkeernorm hanteert, wil nog niet zeggen dat daaruit automatisch het aantal verkeersbewegingen lager uitvalt. Indien er geparkeerd wordt in de openbare ruimte leidt dat tot een hoger aantal verkeersbewegingen.
16. Nergens blijkt dat omliggende straten voldoende capaciteit hebben om extra verkeersbewegingen op te vangen. Ook is er geen rekening gehouden met de vijf andere nieuwbouwplannen in de wijk.
17. Dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de planvorming zal afnemen is onjuist en een opportunistische vorm van wensdenken.
18. De in Helper Molenstraat aanwezige blauwe zone heeft een verkeersaantrekkende werking. Instellen van betaald parkeren heeft dan ook geen effect.
19. De ontsluitingswegen zijn te smal voor het goed bereikbaar zijn van de locatie voor hulpdiensten.

Verzoek om een gedetailleerde verkeersstudie uit te voeren en passende maatregelen te nemen om verkeersveiligheid te waarborgen (aanleggen fietspaden, wegen, rotondes, verkeerslichten etc.).

Reactie B&W

Ad 7.

In de Gebiedsvisie Helpman-Noord is (al) aandacht besteed aan het aspect verkeer. Daarin wordt erkend dat – zonder verdere verkeersmaatregelen – de woonstraten in het tussenliggende gebied, het noordoostelijke kwadrant van De Wijert-Noord, veel last gaan ervaren van de toenemende verkeersbewegingen. De kortste route voert namelijk hierlangs. De verkeersvisie heeft als doel deze overlast te beperken door het verkeer te spreiden en zo snel en natuurlijk mogelijk naar de dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingswegen te leiden. Hiertoe is het totale gebied in vier segmenten verdeeld. Elk segment heeft in de verkeersvisie een andere kleur en wordt op een andere manier ontsloten.



Uit: Gebiedsvisie Helpman-Noord (pagina 59)

Voor de locatie van de Hoefijzerfabriek geldt dat de ontsluiting op de Van Iddekingeweg plaatsvindt via de Helper Weststraat. Er wordt eenrichtingsverkeer ingesteld in de Helper Weststraat en Helper Westsingel. Er wordt tussen de Van Schendelstraat en Helperwestsingel (bij het kruisje tussen geel en blauw op bovenstaand kaartje) een knip aangebracht voor het autoverkeer. Dit is een fietssluis. De fietser en vuilniswagen kunnen hier door. Het (reguliere) autoverkeer niet.

Uit de gebiedsvisie volgt ook dat de woningbouwontwikkeling op het terrein van de Hoefijzerfabriek een ingang aan de Helper Westsingel en een uitgang aan de Helper Molenstraat krijgt. Uitgaand verkeer kan op deze manier niet haar weg zoeken via De Wijert-Noord, maar wordt zo direct mogelijk naar de Van Iddekingeweg geleid. Ook het noordelijk deel van de Helper Weststraat wordt op deze manier ontlast.

De verwachte toekomstige verkeersgeneratie² bedraagt (afgerond) 407 – 520 verkeersbewegingen per dag. In de praktijk ligt het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie naar verwachting lager dan de minimale verkeersgeneratie van 407 verkeersbewegingen. De parkeernormen en verkeersgeneratie hangen met elkaar samen. De parkeernormen van de gemeente Groningen zijn lager dan de minimale parkeerkencijfers van het CROW. De werkelijke verkeersgeneratie is daarmee naar verwachting ook lager dan berekend op grond van de kengetallen van het CROW.

² Berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'

De wegenstructuur in de omgeving van het projectgebied heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen die gepaard gaan met de ontwikkeling op te vangen.

Ad 8.

In 2020 zijn verkeerstellingen in de wijk gedaan met betrekking tot de nieuwe ontwikkelingen. Conclusie is dat de meeste straten in de wijk drukker worden, maar dat de intensiteiten nog steeds voldoen aan de intensiteiten die de CROW-richtlijnen aangeven voor erftoegangswegen/wegen waar fiets en auto gemengd kan worden.

Op basis van de tellingen zijn diverse verkeerskundige maatregelen voorgenomen om het verkeer zo goed mogelijk te verdelen over de woonstraten en zo snel mogelijk te leiden naar de gebiedsontsluitingswegen. Deze maatregelen zijn opgenomen in de gebiedsvisie en worden meegenomen in de ontwerpen en onderzoeken van de straten in de wijk. Het maken van ontwerpen doen we in samenspraak met bewoners.

In juli 2024 zijn nieuwe parkeertellingen uitgevoerd (Roelofs) om de huidige parkeerdruk goed in beeld te krijgen. De uitkomsten van de parkeertellingen nemen we mee in het ontwerpen/opnieuw inrichten van de straten.

Uit het rapport van Roelofs van 6 september 2024³ blijkt dat, over het algemeen, er voldoende parkeercapaciteit is over het gehele onderzoeksgebied tijdens het onderzoek. De gemiddelde parkeerdruk in het gebied is op bijna al de gemeten momenten lager dan de maximaal wenselijke 85%.

Alleen op het moment van de diploma uitreiking bij het Gomarus College was de parkeerbezetting 88%. Een dergelijk moment komt echter maar een paar keer per jaar voor en is daarmee niet maatgevend. Bij de herinrichting van de straten in Helpman Noord wordt rekening gehouden met het aantal geparkeerde auto's op het piekmoment. Voor de auto's op dit moment zal in de toekomst dus ook voldoende ruimte beschikbaar zijn.

Ad 9.

Het oprijden van de Van Iddekingeweg wordt bemoeilijkt door de verkeersdruk op de van Iddekingeweg en de geparkeerde auto's langs de Van Iddekingeweg (deze belemmeren het zicht waardoor oprijden lastiger wordt). De ontwikkelingen in Helpman Noord hebben een minimaal effect op de verkeersintensiteit van de Van Iddekingeweg. Het aantal uitgaande verkeersbewegingen vanaf de Helper Weststraat zal toenemen, daarentegen zal het ingaande verkeer verminderen. Tijdens het drukste uur in een dag zal de toename van extra uitrijdende auto's gemiddeld 1 auto per minuut zijn.

Het toevoegen van extra woningen in Helpman Noord heeft slechts een beperkt effect op het uitrijden van de wijk via de Helper Weststraat. Het bestaande probleem met het verlaten van de wijk blijft vrijwel onveranderd.

Zie verder ook onze reactie onder Ad 7 en Ad 8.

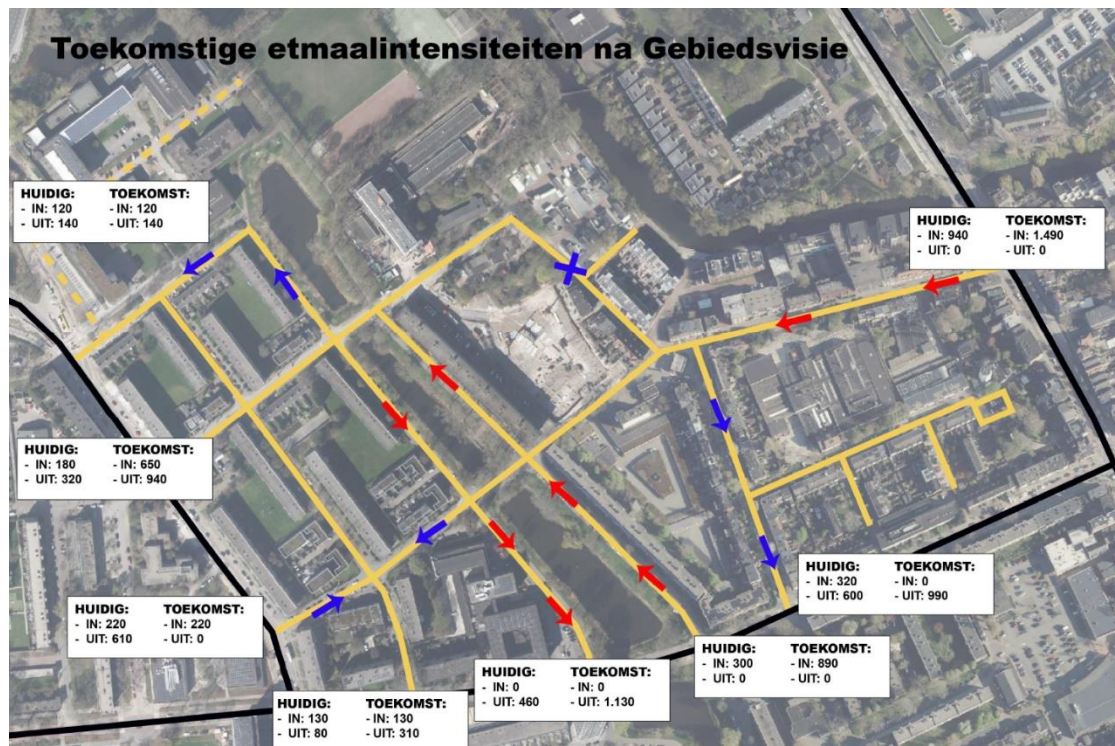
Ad 10.

Zie onze reactie onder Ad 8.

Daarnaast merken wij op dat er een analyse is gemaakt over het effect van de maatregelen uit de gebiedsvisie en de diverse woningbouwontwikkelingen in Helpman-Noord (zie bijlage 2). Deze

³ Zie bijlage 1

analyse is gebaseerd op de tellingen uit 2020 die gedaan zijn op de ontsluitingswegen van de wijk (randen van de wijk). Hier zijn vervolgens de ontwikkelingen uit de gebiedsvisie in verwerkt (toename en verschuivingen intensiteiten). Dit heeft geleid tot een inschatting van de toekomstige etmaalintensiteiten. Zie onderstaand figuur:



Uit: Analyse verkeer Helpman Noord (17 april 2024)

Ad 11.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt een vergelijking gemaakt tussen de (mogelijke) verkeersbewegingen van een bedrijf dat ter plekke gevestigd mag worden op basis van het geldende bestemmingsplan en de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De constatering dat de feitelijke verwachte verkeersgeneratie waarschijnlijk lager is dan dat van een mogelijk bedrijf is ook alleen een constatering. Bij de berekening (zie bijlage 2) is uitgegaan van de verwachte verkeersgeneratie van de woningbouwontwikkeling en is gekeken of de wijk deze verkeersgeneratie aan kan.

Met het treffen van maatregelen wordt gezorgd dat er een betere verdeling is van de aantallen voertuigbewegingen door de straten. Zo wordt er eenrichtingsverkeer ingesteld en komt er een knip om doorgaand verkeer door de wijk zoveel als mogelijk te voorkomen.

Ad 12.

Zie onze reactie onder Ad 11.

Ad 13.

De uitgevoerde verkeerstellingen geven een werkelijk beeld van de verkeerssituatie in het gebied. Deze worden gebruikt om de huidige situatie in beeld te brengen. Om de toekomstige verkeerssituatie in beeld te brengen, wordt gebruik gemaakt van landelijke kengetallen voor de berekening van de verkeersgeneratie van woningen. Deze kengetallen zijn gebaseerd op ervaringen in het gehele land.

Ad 14.

Het is bekend dat de fysiopraktijk druk bezocht wordt. Echter de wegen waar dit verkeer over heen rijdt hebben voldoende capaciteit om dit verkeer goed te kunnen verwerken. Daarnaast zal er ook voldoende parkeercapaciteit in de wijk aanwezig zijn in de toekomst, zodat bezoekers in de directe omgeving kunnen blijven parkeren.

In de gebiedsvisie zijn verschillende maatregelen doorgevoerd die de verkeerscirculatie in de wijk beïnvloeden (knippen van wegen, eenrichtingsverkeer). De maatregelen zijn dusdanig bedacht, dat het extra verkeer van de woningbouwontwikkelingen evenredig over de verschillende wegen in de wijk wordt verdeeld. Daardoor blijft de toekomstige intensiteit op de wegen in de wijk acceptabel, zodat de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling in de straten geborgd wordt. De toekomstige intensiteit voldoet aan de landelijke kengetallen van het CROW. Bij de herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden aanvullend nog maatregelen getroffen in de straten om de snelheid van het verkeer nog meer te remmen. Dit zal een positief effect hebben op de verkeersveiligheid in de wijk.

Ad 15.

Wij bestrijden dat er sprake is van onrealistische parkeernormen. De normen zoals die zijn vastgelegd in de Beleidsregel parkeernormen 2024⁴ zijn gebaseerd op (jarenlange) praktijkervaring in de gemeente Groningen. Daaruit blijkt dat de parkeerbehoefte in Groningen (beduidend) lager ligt dan de cijfers die het CROW hanteert. De gehanteerde normen zijn in onze beleving representatief en realistisch.

Omdat er voor het oplossen van de parkeerbehoefte van de woningbouwontwikkeling geen beroep gedaan wordt op de openbare ruimte, zijn wij het niet eens met de stelling dat door het parkeren in de openbare ruimte een hogere verkeersbeweging ontstaat.

Ad 16.

Zie onze reactie onder Ad 8.

Ad 17.

Er wordt niet gesteld dat het totale aantal verkeersbewegingen afneemt als gevolg van de herontwikkeling. Wel wordt er opgemerkt dat in sommige straten er sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Dit is een gevolg van het instellen van eenrichtingsverkeer. Wij erkennen dat door deze ontwikkeling in het geheel gezien sprake zal zijn van een toename van de verkeersgeneratie. Daarom worden er maatregelen genomen om te zorgen dat er een betere verdeling is van de aantallen voertuigbewegingen door de straten.

Ad 18.

De blauwe zone is t.b.v. de aanwezige fysiopraktijk. Dit valt buiten de reikwijdte van deze vergunningaanvraag. Is onderwerp voor het ontwerp van de openbare ruimte.

Ad 19.

De veiligheidsregio is bekend met deze ontwikkeling en heeft aangegeven dat er geen beletselen zijn op het gebied van toegankelijkheid of bereikbaarheid van de locatie.

⁴ Vastgesteld op 4 juni 2024

Parkeeroverlast

Samenvatting zienswijze

De zienswijzen die gaan over parkeeroverlast gaan over de volgende onderwerpen:

20. Het landelijk gemiddeld autobezit in Nederland is 1,04 auto per huishouden. Dit betekent dat er minimaal 145 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarnaast worden er 44 parkeerplaatsen van bestaande bewoners verwijderd. Het plan moet dus voorzien in minimaal 189 parkeerplaatsen.
21. Er wordt op de locatie onvoldoende parkeerruimte gerealiseerd. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk.
22. Er is geen rekening gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers.
23. Er wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021. Zo zijn er geen parkeertellingen verricht waar aangetoond is dat de parkeerdruk niet meer bedraagt dan 85% conform parkeerbeleid. Een parkeertelling ontbreekt in zijn geheel.
24. Onduidelijk waarop de getallen in figuur 3.1.1 parkeerbalans zijn gebaseerd. Onduidelijk hoe beoogde doelgroep zich verhoudt tot de parkeernorm en waarom aansluiting kan worden gezocht bij de gehanteerde parkeernormen.
25. Gelet op de doelgroep lijkt het inzetten van deelauto's, ter reductie van het aantal parkeerplaatsen, geen passende oplossing. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom 62 parkeerplaatsen volstaan en onvoldoende geborgd dat de parkeerbehoefte aansluit bij de beoogde doelgroep.
26. Enkele parkeerplaatsen worden voorzien van laadvoorzieningen. Het is onduidelijk wat dit inhoudt voor het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor bewoners zonder elektrische voertuig. En hoe dit zich verhoudt tot de doelgroep.
27. Niet wordt gemotiveerd hoe de doelgroep er ook daadwerkelijk komt.
28. Er zal een huurprijs worden gevraagd voor de parkeerplaatsen. Wat doet dat met de parkeermogelijkheid voor de sociale huur doelgroep?
29. Terrein wordt zo vol gebouwd dat ondergrondse afvalcontainers niet op het nieuwbouwterrein zullen worden gerealiseerd. De omliggende straten worden daarmee het afvoerputje voor de nieuwbouw.
30. Toename parkeerdruk in omliggende straten. Dit (mede) in relatie tot overige ontwikkelingen in Helpman Noord. Er is sprake van cumulatie.
31. Is er wel rekening gehouden met de aanwezigheid van een fysiopraktijk?
32. Er is te weinig rekening gehouden met de huidige parkeerdruk.
33. De ontsluitingswegen zijn te smal voor de hulpdiensten.

Reactie B&W

Ad 20.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van een bouwplan maken wij gebruik van de gemeentelijke beleidsregels. Deze normen kunnen afwijken van landelijke normen.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 in werking getreden. Omdat wij een aanvraag moeten toetsen aan de wet- en regelgeving die geldt op het moment van de besluitvorming op de aanvraag, moeten wij nu toetsen aan het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021.

In artikel 3.1 van het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 is bepaald dat:

“Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd alsmede in stand wordt gehouden voor motorvoertuigen en/of (brom)fietsen.”

In artikel 3.2 van dit bestemmingsplan is vervolgens bepaald dat:

“Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.”

De in artikel 3.2 genoemde beleidsregels zijn de Beleidsregels Parkeernormen 2024 (in tegenstelling tot de Beleidsregels Parkeernormen 2021, die golden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit).

Op basis van het bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021 en de Beleidsregels Parkeernormen 2024 geldt voor dit bouwproject onderstaande parkeerbehoefte⁵:

Parkeerbilans woningbouw ontwikkelingen Helpman Noord - Groningen									
Hoefijzerlocatie									
Zone: Zone B, met betaald parkeren									
Woningtype	Blok								Totaal
	Villa	A	B	C	D	E	F		
Sociale huur 50-75 m2	-	-	-	18	12	22	31		83
Sociale huur 75-100 m2	-	-	-	-	-	-	-		0
Sociale huur > 100 m2	-	-	-	-	-	-	-		0
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 50-80 m2		44		-	-	-	3		47
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 80-100 m2		2		-	-	-	3		5
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 100-150 m2		0		-	-	-	4		4
Totaal		46		18	12	22	41	0	139

Woningtype	Parkeernorm			Aantal woningen	Parkeerbehoefte		
	Min	Max	Norm incl. bezoekersdeel		Min	Max	Behoeft incl. bezoekersdeel
Sociale huur 50-75 m2	0,4	1,0	0,1	83	33,2	83	8,3
Sociale huur 75-100 m2	0,5	1,0	0,1	0	0	0	0
Sociale huur > 100 m2	0,6	1,0	0,0	0	0	0	0
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 50-80 m2	0,4	1,0	0,1	47	18,8	47	4,7
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 80-100 m2	0,6	1,2	0,1	5	3	6	0,5
Overige niet grond gebonden huur en koopwoningen 100-150 m2	0,7	1,5	0,1	4	2,8	6	0,4
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen				139	57,8	142	13,9
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen (afgerond)					58	142	14

⁵ Zie ook bijlage 3 (parkeerbilans woningen Hoefijzerlocatie)

Deelmobiliteit	
Maximaal percentage t.o.v. totale parkeervraag woningen	20%
Mindering parkeerplaatsen i.v.m. deelmobiliteit van max%	11,6
Te realiseren parkeerplaatsen voor deelmobiliteit	3
Netto resultaat mindering parkeerplaatsen i.v.m. deelmobiliteit	8,6
Parkeerbehoefte incl. deelmobiliteit	
Benodigde parkeerplaatsen (inclusief deelmobiliteit)	49,2
Benodigde parkeerplaatsen (inclusief deelmobiliteit) - afgerond	50
Parkeercapaciteit	Parkeerplekken
PP deelauto	3
PP met laadpaal	1
PP invalide	1
PP regulier	54
PP garage box (open)	3
Totaal parkeercapaciteit eigen terrein	62
Conclusie	
De parkeercapaciteit is hoger dan de minimale parkeerbehoefte	
Dit geldt zowel voor het scenario zonder deelmobiliteit als het scenario zonder deelmobiliteit	
De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Beleidsregel parkeernormen 2024 van gemeente Groningen	

De parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van de hoefijzerlocatie bedraagt (afgerond naar boven) 58 parkeerplaatsen (zonder inzet deelmobiliteit) en 50 parkeerplaatsen (met inzet deelmobiliteit).

Er worden in totaal 62 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Ongeacht of er gebruik gemaakt wordt van deelmobiliteit, wordt dus voldaan aan de toepasselijke parkeernorm.

Met betrekking tot het verwijderen van een aantal garageboxen op het terrein waar de beoogde parkeerplaatsen van de herontwikkeling worden gerealiseerd, merken wij op dat dit aspect wordt meegenomen bij de herinrichting van de openbare ruimte. In dat kader wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om het verdwijnen van de garageboxen elders te compenseren.

Overigens waren de garageboxen al buiten gebruik op het moment dat de parkeertellingen in juli 2024 door Roelofs zijn uitgevoerd. Het effect van het verwijderen van de garageboxen is dus al meegenomen bij de uitkomsten van de parkeertellingen.

Ad 21.

Zie onze reactie onder Ad. 20.

Ad 22.

In de parkeernormen voor woningen is ook een bezoekersaandeel verwerkt. Zie tabel III (Aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij woningen) in de Beleidsregel parkeernormen 2024.

Ad 23.

Zie onze reactie onder Ad 20. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er wordt geen beroep gedaan op de openbare ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen. Het is daarom ook niet nodig om een parkeerdrukonderzoek uit te voeren naar de parkeerdruk in de openbare ruimte in de directe omgeving van het bouwplan.

Overigens is er wel een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd (Roelofs, juli 2024) t.b.v. de herinrichting van de openbare ruimte.

Ad 24.

De getallen in de parkeerbalans zijn gebaseerd op de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Beleidsregel parkeernormen 2021. Zoals onder Ad 20 is vermeld, geldt nu de Beleidsregel parkeernormen 2024.

De parkeernormen in de Beleidsregel parkeernormen 2024 zijn gekoppeld aan soort woning en oppervlakte van de woning. Er is dus rekening gehouden met zowel de doelgroep, als de grootte van de te realiseren woningen.

Ad 25.

Juist voor diegenen die zich geen eigen auto kunnen veroorloven kan het gebruik maken van een deelauto ervoor zorgen dat een auto beschikbaar is voor iedereen. Hierdoor ontstaat extra mobiliteit.

Dit sluit aan bij het Uitvoeringsprogramma Deelmobiliteit 2022-2030, waarin is aangegeven:

“In veel buurten met sociale huurwoningen is zowel het inkomen als het autobezit relatief laag, waardoor bewoners vaak zijn aangewezen op andere vormen van mobiliteit en beperkter zijn in hun vervoersmogelijkheden. Deelauto's worden op dit moment nog nauwelijks gebruikt voor deze doelgroepen. We zetten in op het experimenteren met het aanbieden van deelauto's voor inwoners met een lager inkomen. Wij geloven dat deelauto's deze groep de mogelijkheid biedt om in vrijheid te bewegen en deel te nemen aan de maatschappij zonder de noodzaak om een auto te bezitten.”

Ad 26.

Bij het vaststellen van de beschikbare parkeercapaciteit worden alle mogelijke soorten parkeerplaatsen meegeteld. Zie de tabel in bijlage 3.

Ook als de parkeerplaats(en) met laadpaal buiten de telling worden gelaten, wordt nog voldaan aan de parkeerbehoefte.

Ad 27.

De woningen worden ontwikkeld voor Patrimonium, een woningbouwvereniging. De woningbouwvereniging ziet er – vanzelfsprekend – op toe dat de woningen worden verhuurd aan de desbetreffende doelgroep.

Ad 28.

De aanwezige parkeerplaatsen worden toegewezen aan bewoners die vooraf de wens hebben uitgesproken voor een eigen parkeerplaats. Hiervoor moet inderdaad betaald worden. Deze informatie wordt vooraf bekend gemaakt aan potentiële huurders. Iemand die niet kan of wil betalen voor een eigen parkeerplaats, zal geen eigen parkeerplaats aanvragen.

Ad 29.

De situering van de afvalcontainers maakt formeel geen onderdeel uit van deze vergunning. Dit aspect wordt meegenomen bij de herinrichting van de openbare ruimte.

Ad 30.

Zie onze reactie onder Ad 10.

Ad 31.

In de planvorming en herinrichting van de Helper Molenstraat en de zijstraten wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de fysiopraktijk. Er zijn parkeertellingen uitgevoerd op verschillende dagen en tijdstippen. In de toekomstige situatie zullen er voldoende parkeerplekken aanwezig zijn voor de geparkeerde auto's op alle momenten van de dag, dus ook voor de bezoekers van de fysiopraktijk. Er zal geen nieuwe parkeeroverlast ontstaan door de herinrichting van de Helper Molenstraat.

Ad 32.

Zie onze reactie onder Ad 20 en Ad 34.

Ad 33.

De veiligheidsregio is bekend met deze ontwikkeling en heeft aangegeven dat er geen beletselen zijn op het gebied van toegankelijkheid of bereikbaarheid van de locatie.

Verkeersveiligheid en parkeren

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen over verkeersveiligheid en parkeren gaan over de volgende onderwerpen:

34. Het gebrek aan voldoende parkeergelegenheid op het terrein zelf zal leiden tot grote parkeerproblemen in de wijk.
35. De belofte om geen parkeervergunningen te verlenen aan nieuwe bewoners zien we nergens zwart-op-zit terug.
36. Nieuwe bewoners zullen alsnog in de straat gaan parkeren buiten de betaalde tijden. Dit gaat de veiligheid bij de inrit verminderen.
37. Momenteel mogen auto's niet parkeren rond de inrit van de VvE. Met het oog op de verkeersveiligheid rond onze in-/uitrit (maar ook de naastgelegen appartementencomplexen) wil men dit graag zo houden ten behoeve van de verkeersveiligheid. Dit heeft ook een relatie met de zienswijze die ziet op het vrije uitzicht vanuit de woningen.

Voorgesteld wordt om in ieder geval een parkeerverbod in te stellen aan de noordzijde van de Helper Westsingel en om meer parkeergelegenheid te creëren op het terrein van de hoefijzerlocatie.

Reactie B&W:

Ad 34.

De parkeerbehoefte van het bouwplan wordt volledig op eigen terrein opgelost. Er wordt geen beroep op de openbare ruimte gedaan voor het oplossen van parkeren. Wij verwachten dus niet, zoals indieners vrezen, dat de parkeerdruk in de openbare ruimte in de directe omgeving van het bouwplan zodanig zal toenemen dat er 'grote parkeerproblemen' ontstaan.

Ad 35.

Dat de toekomstig bewoners niet in aanmerking komen voor het verkrijgen van een parkeervergunning volgt uit de 'Nadere regels op de parkeerverordening gemeente Groningen 2025'. In artikel 3 van deze nadere regels is bepaald dat bewoners van een woonadres dat is ontstaan na 4

februari 2022 niet in aanmerking komen voor een bewonersvergunning, bedrijvenvergunning, bezoekersvergunning, maatschappelijke parkeervergunning, mantelzorgvergunning en gedeelte parkeervergunning. De huisnummers van de te realiseren woningen op het hoefijzerterrein worden na 4 februari 2022 uitgegeven. De toekomstig bewoners van deze woningen worden dus automatisch uitgezonderd om een parkeervergunning te krijgen.

Ad 36.

Als er al sprake zou zijn van bewoners die in de straat gaan parkeren (wat niet verwacht wordt, omdat het bouwplan voorziet in voldoende eigen parkeergelegenheid), dan gelden de algemene verkeers- en parkeerregels m.b.t. het parkeren nabij een inrit. Als deze worden nageleefd is er geen sprake van een onveilige(re) situatie. Als deze regels niet worden nageleefd, kan hiertegen handhavend opgetreden worden.

Ad 37.

Hoe de inrichting van de openbare ruimte er precies uit komt te zien, maakt geen onderdeel uit van deze vergunning.

Het voorlopig ontwerp is inmiddels gepresenteerd. Nu wordt het definitief ontwerp uitgewerkt en richting besluitvorming gebracht. Realisatie volgt pas na oplevering van de nieuwbouw.

Fietsenstalling

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de fietsenstalling gaan over de volgende onderwerpen:

38. Nederland kent gemiddeld 1,3 fietsen per inwoner. Voor 139 appartementen zou dan rekening gehouden moeten worden met de stalling van ongeveer 180 fietsen. Verzoek om voldoende fietsenstalling, ter voorkoming van verommelling. Fietsen en leenbrommers worden nu overal neergezet.

Reactie B&W

Ad 38.

Het aantal aan te leggen fietsparkeerplaatsen bij woningen zijn (landelijk) voorgeschreven in het Bouwbesluit. Wanneer voor een gelijkwaardig (collectief) alternatief wordt gekozen, wordt het aantal aan te leggen fietsparkeerplaatsen op eigen terrein vastgesteld aan de hand van tabel XIII zoals opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen 2024.

Tabel XIII - Aantal aan te leggen (collectieve) fietsparkeerplaatsen bij woonfuncties

WONINGEN	Kencijfer	Eenheid
Appartementen <50m2	2	Per woning
Appartementen 50m2- 75m2	3	Per woning
Appartementen 75m2- 100m2	4	Per woning
Appartementen 100m2- 125m2	5	Per woning
Appartementen >125m2	6	Per woning
Studentenhuizen	1	Per kamer
Rij- en vrijstaande woningen	5	Per woning

Voor sociale huurwoningen geldt een kencijfer van 3 ten aanzien van fietsparkeren bij woningen van 50 – 75 m2.

De 87 appartementen in de blokken A, B, F en de villa krijgen individuele buitenbergingen voor het parkeren van fietsen.

Voor de 52 appartementen in de blokken C, D en E worden op maaiveld collectieve bergingen gerealiseerd waar fietsen kunnen worden gestald. Er moeten daarmee (52 x 3 =) 156 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 52 appartementen. Er wordt voorzien in de realisatie van 160 fietsparkeerplaatsen in de collectieve stallingen. Er wordt voldaan aan de fietsparkeerbehoefte.

3. Aantasting woongenot / inkijk / schaduwhinder / lichthinder / sociale voorzieningen in de wijk

Aantasting woongenot

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over aantasting van het woongenot gaan over de volgende onderwerpen:

39. Toename van woningaantal van 100 met 1/3 sociale huur (visie) naar woningbouw van 139 woningen met 2/3 sociale huur. Dit geeft een volkomen andere karakteristiek aan de buurt en een andere dynamiek.
40. De toename van 100 naar 139 woningen is onvoldoende onderbouwd. En er wordt onvoldoende geborgd dat de woningen ook daadwerkelijk in gebruik zullen komen voor de beoogde doelgroep.
41. Bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van maximaal 7 meter. De beoogde bouwhoogten voor blok f wordt 13 meter en overige blokken circa 10 meter. De overschrijding is dusdanig hoog met massieve woonblokken zonder noemenswaardige variatie in woningtype en architectuur dat dit onaanvaardbaar is.
42. Uitzicht wordt straks gedomineerd door een hoog massief gebouw dat de privacy vermindert daar de bewoners op de hogere verdiepingen via hun ramen (en mogelijk balkons) goed inzicht hebben op woonactiviteiten van omwonenden.
43. Beoogde woonblokken vormen een aanzienlijke verslechtering van het woongenot en zal leiden tot waardeverlies.
44. Het plangebied kent verschillende hoogtes. Het is niet duidelijk welk peil wordt aangehouden. Doordat het terrein niet vlak is, kunnen omwonenden geconfronteerd worden met een veel hoger gebouw. Graag hieraan aandacht schenken en helderheid verschaffen.
45. De toename van 100 naar 139 woningen had door het college beter/nadrukkelijker ruimtelijk gemotiveerd moeten worden. De summiere motivering dat de ruimtelijke impact van 139 woningen niet meer bedraagt dan bij 100 woningen volstaan niet.
46. De situering van de afvalcontainers is onevenredig nadelig voor de omwonenden die reeds naast een afvalcontainer wonen. Door het plaatsen van nog twee afvalcontainers zal de geluidsoverlast en overlast van zwerfafval ook verergeren.

Reactie B&W:

Ad 39.

Dit onderwerp wordt besproken in hoofdstuk 2.1 (verhouding koop vs sociale huurwoningen).

Ad 40.

Dit onderwerp wordt besproken in hoofdstuk 2.1 (verhouding koop vs sociale huurwoningen).

Ad 41.

Op basis van het bestemmingsplan Helpman geldt ter plekke de bestemming 'Bedrijf'. Het perceel kent verschillende vlakken met verschillende toegestane maximale bouwhoogtes. Het grootste gedeelte van het terrein heeft inderdaad een maximum bouwhoogte van 7 meter.

Regels op de kaart

Helper Molenstraat 43, 9721BT Groningen

Maatvoeringen (14)

- Maximum goothoogte (m) (2)
 - Maximum goothoogte (m): 7 >
 - Maximum goothoogte (m): 10,5 >
- Maximum bouwhoogte (m) (6)
 - Maximum bouwhoogte (m): 4 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 7 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 7 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 10,5 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 14 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 14 >

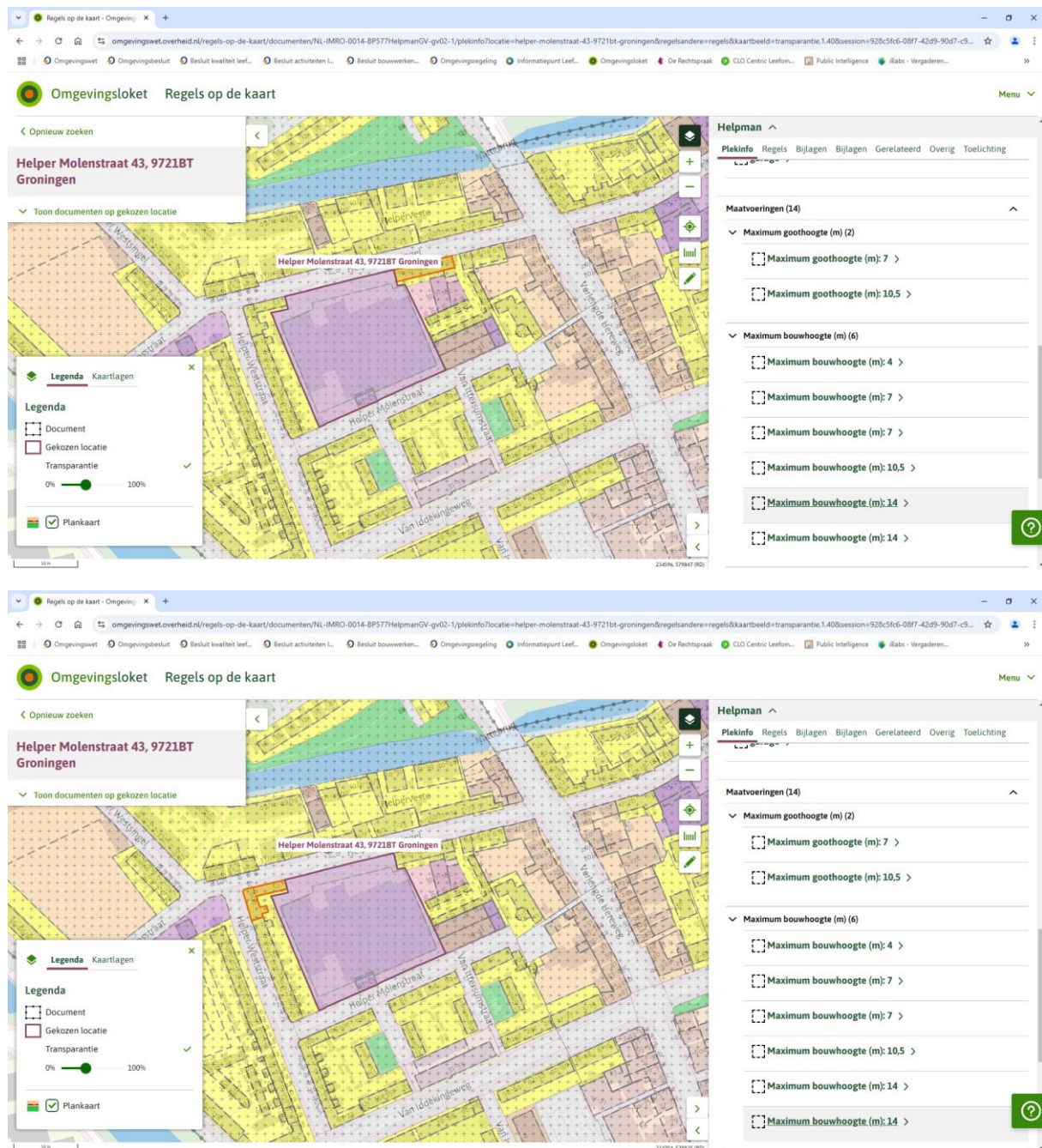
Aan de zijkanten zijn echter hogere bouwhoogtes toegestaan, van 10,5 meter en 14 meter.

Regels op de kaart

Helper Molenstraat 43, 9721BT Groningen

Maatvoeringen (14)

- Maximum goothoogte (m) (2)
 - Maximum goothoogte (m): 7 >
 - Maximum goothoogte (m): 10,5 >
- Maximum bouwhoogte (m) (6)
 - Maximum bouwhoogte (m): 4 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 7 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 7 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 10,5 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 14 >
 - Maximum bouwhoogte (m): 14 >



Daarnaast is in het bestemmingsplan Helpman al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college – onder voorwaarden - de bestemming op deze locatie kan wijzigen in de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan Helpman is in 2010 vastgesteld. Het is dus al geruime tijd bekend dat bij eventuele verplaatsing of beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van de fabriek er een woonbestemming mogelijk zou zijn.

De in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden zijn:

- De gevestigde hoefijzerfabriek is verplaatst of de directie van de hoefijzerfabriek een besluit tot verplaatsing heeft genomen;
- De maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 11 meter;
- Het maximale bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 70%;

- Gebouwd wordt in de rooilijn van het buurtbouwblok;
- De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan (de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of) een verkregen hogere grenswaarde;
- Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de relevante regels van de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.

Een maximale bouwhoogte van 11 meter was op basis van deze wijzigingsbevoegdheid dus ook al mogelijk. Het grootste deel van de herontwikkeling heeft een bouwhoogte iets minder dan 10 meter, dat is zelfs minder dan via de wijzigingsbevoegdheid mogelijk was.

Zie verder ook hoofdstuk 2.5 (welstand en stedenbouw).

Ad 42.

Tussen de te realiseren woningen op het hoefijzerterrein en de woningen van de meeste omwonenden ligt een openbare weg. Er is daar sprake van een ruime afstand tussen de woningen. De afstand tussen blok F en de Helperwestsingel 50 en de Helperwestsingel 16-4 is beperkter, namelijk ca 1,5 m en ruim 5 m. Bij de Helperweststraat komt een nieuwe brandgang. Bij de Helper Westsingel zit een poort naar het parkeerterrein.

Daarnaast geldt dat er sprake is van een stedelijke omgeving waarbij enige inkijk en beperking van privacy inherent is.

Wij hebben de belangen van de omwonenden afgewogen tegen het belang van het realiseren van woningbouw op deze locatie. Wij zijn van mening dat de toename in aantasting van privacy of inkijk bij een beperkt aantal bewoners niet zodanig onevenredig is dat wij om deze reden de gevraagde omgevingsvergunning niet konden verlenen.

Ten slotte wijzen wij er op dat het college alleen haar medewerking aan een bouwplan kan weigeren wanneer er naast strijd met het bestemmingsplan sprake is van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Deze privaatrechtelijke belemmering moet dan wel evident van aard zijn. Dat houdt in dat zonder nader onderzoek moet kunnen worden vastgesteld dat uitvoering van de vergunning zal leiden tot schending van het burennrecht, zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Ad 43.

Dit onderwerp wordt besproken in hoofdstuk 2.6 (waardevermindering van woningen / planschade).

Ad 44.

In het bestemmingsplan Helpman is een definitie opgenomen wat verstaan wordt onder 'peil':

“Voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

Voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.”

Bij het uitzetten van de bouw wordt peil vastgesteld. Dit gebeurt in overleg met onze bouwinspecteurs.

Ad 45.

Er is weliswaar sprake van een toename van 100 naar 139 woningen, maar de ruimtelijke impact is hetzelfde gebleven. In deze context wordt met 'ruimtelijke impact' bedoeld dat er, ten opzichte van de benoemde 100 woningen in de gebiedsvisie, geen verschil is in de massa of het volume van de bebouwing en er uiteindelijk, per saldo, geen verschil is in de parkeerbehoefte voor het plan. De plannen zijn ruimtelijk gezien niet 'uitgebreid', maar er is een aanpassing gedaan in de omvang van de woningen: er worden meer kleinere appartementen/ sociale huurwoningen gerealiseerd in plaats van grotere appartementen. Dit heeft geen invloed op de totale massa of het volume van de bebouwing.

Daarnaast blijft de invloed op het aantal te realiseren parkeerplaatsen gelijk ten opzichte van 100 woningen. De parkeernorm voor kleinere appartementen/sociale huurwoningen is lager dan die voor grotere appartementen. Bovendien worden deelauto's ingezet, waardoor de totale parkeerbehoefte lager wordt. Dit is in lijn met het gemeentelijk beleid (Beleidsregel Parkeernormen 2024).

Het aantal verkeersbewegingen naar het plan blijft nagenoeg gelijk bij 100 of 139 woningen. Dit komt doordat kleine appartementen/sociale huurwoningen een lagere verkeersaantrekkende werking per woning hebben dan grotere appartementen. Er worden meer kleine appartementen/sociale huurwoningen in plaats van grotere appartementen in het plan gerealiseerd; daardoor blijft de verkeersaantrekkende werking nagenoeg gelijk. Het aantal dagelijkse verkeersbewegingen voor de 100 woningen bedraagt 410-490; voor de 139 kleinere woningen bedraagt dit 407-518. Omdat de parkeernormen in Groningen relatief laag zijn, is het aannemelijk dat er kan worden uitgegaan van de minimale kencijfers voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking. Een bouwplan met 100 woningen komt daarmee op een verkeersaantrekkende werking van 410; het voorliggend bouwplan met 139 woningen 407.

Ad 46.

Wat betreft de ondergrondse containers: in de Helper Molenstraat worden ten behoeve van deze ontwikkeling nieuwe ondergrondse containers geplaatst. Deze uitbreiding is noodzakelijk vanwege de toevoeging van woningen. Ook bij 100 woningen was uitbreiding van de containers vereist. Het aanleggen van deze ondergrondse containers maakt echter geen onderdeel uit van dit besluit. Dit wordt meegenomen bij de herinrichting van de openbare ruimte.

Inkijk in woning mogelijk

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over inkijk in de woning gaan over de volgende onderwerpen:

47. Inkijk in de woning maakt een enorme inbreuk op de privacy. Aanpassing van het plan is nodig om privacy te waarborgen.
48. Om inkijk te voorkomen is een groenstrook met opgaande heesters noodzakelijk.

Reactie B&W

Ad 47.

Het betreft hier een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie met vrij uitzicht en zonder enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

Wat het college betreft is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen van het bouwplan op het uitzicht en privacy van de omwonenden brengen geen onevenredige aantasting met zich mee als gevolg waarvan het college geen medewerking zou kunnen verlenen aan het bouwplan.

Ad 48.

Dit onderwerp maakt geen onderdeel uit van dit besluit, maar van het herinrichtingsplan openbare ruimte. Ter hoogte van de uitrit van het parkeerterrein worden maatregelen getroffen om inschijnen van koplampen tegen te gaan.

Schaduwhinder

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over schaduwhinder gaan over de volgende onderwerpen:

49. Uit de stukken blijkt niet welke toename in schaduwhinder kan worden verwacht.

Reactie B&W

Ad 49.

Voor het project is een bezonningsstudie gemaakt. Dit is gedaan met een computer(teken)programma⁶ waarin een 3D model wordt ingevoerd conform de afmetingen van het bouwplan waarna het programma op basis van de datum en zonnestand laat zien wat de schaduwwerking van het project is.

De gekozen dagen zijn 21 maart, 21 juni en 21 september. De tijdstippen zijn 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. De zonnestanden op genoemde dagen en de situering en hoogten van de gebouwen in het project zijn vaststaande (objectieve), in het programma ingevoerde gegevens, waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd en de resultaten visueel worden weergegeven. Zie bijlage 4.

Uit de bezonningsstudie blijkt een zeer beperkt aantal woningen aan de Helper Westsingel op specifieke tijden (maart/voorjaar in de ochtend en september/najaar en december/winter in de ochtend en het middaguur), schaduw van de nieuwe bebouwing. Dezelfde schaduwwerking zou echter ontstaan (zijn) bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Van minder lichtinval is in het merendeel van de bebouwing in de omgeving geen sprake, dan wel in zeer marginale vorm. Er kan worden vastgesteld dat het bouwplan niet leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder.

⁶ ArcGIS Pro versie 3.2 en ArcGIS Online (fabrikant Esri)

Lichthinder

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over lichthinder gaan over de volgende onderwerpen:

50. Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken als gevolg van een forse toename van licht in de omgeving van de omwonenden.

Reactie B&W

Ad 50.

Het wonen in een stedelijke omgeving brengt ook met zich mee dat er mogelijk lichthinder kan ontstaan als gevolg van bijvoorbeeld koplampen van auto's die in de wijk rijden of aanvullende straatverlichting. Wij achten dit niet onevenredig. Het plaatsen van straatverlichting kan overigens vergunningsvrij. Lichtinval door koplampen kan ook op basis van de geldende bestemming ontstaan, als de gebruiksmogelijkheden ten volste benut zouden zijn; maar ook als de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan was toegepast.

Sociale voorzieningen

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen over sociale voorzieningen gaan over de volgende onderwerpen:

51. Kan de wijk zonder aanpassingen een toename van 600 woningen aan? Denk aan scholen, gezondheidscentra en speelplaatsen. Dit zorgt ervoor dat de wijk aantrekkelijk blijft voor gezinnen en de sociale cohesie bevordert.

Reactie B&W

Ad 51.

Dit is geen onderwerp waar deze vergunning op ziet.

Geluidsoverlast en verkeersoverlast

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over geluidsoverlast en verkeersoverlast gaan over de volgende onderwerpen:

52. De bouw van 139 woningen, wat eerst circa 80 woningen zouden zijn, zal leiden tot een toename van het verkeer en daarmee samenhangende geluidsoverlast in de omgeving. De parkeerplaatsen direct achter de schutting, de geplande inrit, nutskast en hefboom komen te dicht bij de woning, en vergroot de kans aanzienlijk op geluidsoverlast. Van de hoefijzerfabriek was niet of nauwelijks (geluids)overlast.
53. De verhoogde parkeerdruk in de omgeving door de toename van het aantal woningen zal leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid in de buurt.

Reactie B&W

Ad 52.

Waar het aantal van ca. 80 woningen vandaan komt, is onbekend. In de gebiedsvisie wordt gesproken over ca. 100 woningen. Uiteindelijk is het programma vastgesteld op 139 woningen. Er zijn meer kleinere woningen in het programma opgenomen en in totaal 60% sociaal. Wij vinden dit passend binnen de kaders van de visie.

De genoemde factoren (toename verkeer en vrees voor geluidsoverlast) zijn inherent aan een dergelijke herontwikkeling in een stedelijke omgeving. Uit de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het gehele plan (139 woningen) niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 53.

Zoals in hoofdstuk 2.2 (verkeer en parkeren) nader is toegelicht, wordt de parkeerbehoefte van het bouwplan volledig op eigen terrein opgelost. De parkeerdruk in de omgeving zal daardoor naar verwachting niet toenemen als gevolg van deze ontwikkeling.

4. Groen

Verdwijnen van groen

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over het verdwijnen van groen, gaan over de volgende onderwerpen:

54. Ecologie: aantasting van ecologische waarde, (monumentale) bomen en groenvoorziening zijn essentieel voor de biodiversiteit, lokale fauna en het milieu;
55. Klimaatadaptatie: groen helpt bij temperatuurregulatie en klimaatadaptatie. Verwijderen van groen vermindert de biodiversiteit en verhoogt kans op wateroverlast;
56. Gezondheid: meer verkeer en minder groen kunnen leiden tot verslechterde luchtkwaliteit. Gevolg van verwijderen van groen is dan (mogelijk) ook zowel een fysieke als mentale aantasting van de gezondheid;
57. Helpman Noord staat bekend om zijn groene karakter. Het is essentieel dat de nieuw bouwplannen rekening houden met het behoud en de uitbreiding van groenvoorzieningen;
58. Sloop van de bestaande garageboxen zal leiden tot verlies van steun aan hoge bomen behorende bij de woningen aan de Hereweg;
59. Het behoud van monumentale bomen en structuren draagt bij aan het erfgoed van de wijk;
60. Het ontbreken van groen past niet in het bestaande straatbeeld waar voortuinen aanwezig zijn;
61. Herplantplicht/instandhouding: ontwerpbesluit regelt kap van 3 monumentale bomen, 4 potentieel monumentale bomen en 2 overige bomen. Er wordt een herplantplicht opgelegd van 18 bomen. Er verdwijnt 736,2 m2 aan houtopstand en slechts 644 m2 wordt herplant. Er geldt wel een herplantplicht, maar een daadwerkelijke instandhouding daarvan is niet gewaarborgd.

Voorgesteld wordt om in ieder geval de monumentale bomen en het groene karakter aan de straatkant van de Helper Westsingel zuidzijde te behouden.

Reactie B&W:

Ad 54 tot en met Ad 60

De aanvraag is getoetst en beoordeeld aan de hand van de geldende regelgeving: APV Groningen 2021 en de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022.

Op grond van artikel 4:9, eerste lid van de APVG is het verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een houtopstand te vellen of te doen vellen. Onder vellen wordt verstaan: “een geheel of grotendeels verwijderen van het bovengrondse en/of ondergrondse deel van een houtopstand.” Op grond van artikel 4:11, lid 1 van de APVG verleent het bevoegd gezag in beginsel geen omgevingsvergunning anders dan na een zorgvuldige belangenafweging op basis van minimaal één van de criteria ‘waardering’, ‘overlast’, ‘kwaliteit’ en ‘dringende reden’.

Op basis van artikel 4:11, lid 2 van de APVG stelt het college met betrekking tot deze genoemde criteria en de te maken afweging beleidsregels vast. Op 11 januari 2022 hebben wij de ‘Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022’ vastgesteld. Op grond van artikel 2, lid 1 van deze beleidsregels toetst het college een aanvraag om een omgevingsvergunning op het belang voor het behoud van de houtopstand en op het belang voor het verwijderen van de houtopstand. Hierbij toetst het college op de criteria ‘kwaliteit’, ‘overlast’, ‘dringende reden’ of ‘waardering’.

Op grond van artikel 7, lid 7 van de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 toetst het college voor het criterium 'dringende reden' de volgende aspecten:

- a. Ruimtelijke ontwikkeling.;
- b. Bouwplan;
- c. Rendementsverlies energie-opwekkers;
- d. Sloopmelding;
- e. Groot onderhoud.

Er is in dit geval sprake van een 'ruimtelijke ontwikkeling' die de 'dringende reden' vormt voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet de aanvrager van een omgevingsvergunning een vastgestelde Boom Effect Analyse (BEA) bijvoegen zoals opgesteld volgens de richtlijn BEA (artikel 2, lid 9 Beleidsregels APVG Behoud van Groen: kap en herplant 2022).

In de Bomen Effect Analyse 'Hoefijzer' (BEA) van 20 december 2023 (bijlage 1 bij de Ruimtelijke Onderbouwing) zijn de gevolgen van het voorgenomen bouwproject op de aanwezige bomen en groen geïnterpreteerd. De BEA voldoet aan de daarvoor geldende eisen.

Uit de BEA blijkt dat er in het plangebied 59 bomen aanwezig zijn, waarvan 12 monumentaal en 4 potentieel monumentaal. Ook zijn er 4 plantvakken aanwezig, met een totale oppervlakte van 896 m². Er is een vergunning aangevraagd voor het verwijderen van 736 m² houtopstand en 9 bomen (inclusief 3 bomen met de monumentale status en 4 bomen met de potentieel monumentale status).

In de BEA worden de uitkomsten weergegeven van het alternatievenonderzoek dat is uitgevoerd. In paragraaf 7.12 is uiteengezet dat in dit project de volgende alternatieven zijn onderzocht:

Plantvak B en C tezamen met bomen GH004, GH015, GH016 en GH018 dienen in beoogde planvorming gekapt te worden. Dit komt voort uit het feit dat de ontwikkeling aan de Helper Westsingel de vastgestelde "gebiedsvisie Helpman-Noord" volgt waarbij vanuit een stedenbouwkundig oogpunt het "hiaat" in de straatwand opgevuld dient te worden waarbij het buurtblok wordt afgerond door het plaatsen van blok F in de rooilijn. Hierbij is geen alternatief mogelijk.

Plantvak A tezamen met bomen GH002 en GH062 dienen in de beoogde planvorming gekapt te worden. Dit komt voort uit het feit dat de positie van de in- en uitritconstructie volgt uit de vastgestelde "gebiedsvisie Helpman-Noord" waarin staat opgenomen dat het plangebied een ingang dient te krijgen aan de Helper Westsingel en een uitgang aan de Helper Molenstraat. De exacte positie wordt bepaald doordat de gebiedsvisie een groen, autoluw binnengebied, voorschrijft, waardoor in de planvorming het parkeren aan de oostzijde is gepositioneerd, daaruit volgt dat de inrit (op eigen terrein) ook meest oostelijk is gepositioneerd.

Deel plantvak D tezamen met boom GH081 dienen in de beoogde planvorming gekapt te worden. Dit komt voort uit het feit dat de positie van de in- en uitritconstructie volgt uit de vastgestelde "gebiedsvisie Helpman-Noord" waarin staat opgenomen dat het plangebied een ingang dient te krijgen aan de Helper Westsingel en een uitgang aan de Helper Molenstraat. De exacte positie wordt bepaald doordat de gebiedsvisie een groen, autoluw binnengebied, voorschrijft, waardoor in de planvorming het parkeren aan de oostzijde is gepositioneerd, daaruit volgt dat de uitrit ook meest oostelijk is gepositioneerd.

Boom GH020 door het plaatsen van bergingen binnen de kroonprojectie is deze boom niet behouden. Onderzoek naar alternatieve positionering, heeft geen positieve oplossing opgeleverd.

Boom GH026: kap komt niet voort uit planvorming, in beginsel is planvorming om deze bouw heen ontwikkeld. Vanuit slechte conditie en lage toekomst verwachting dient deze gekapt te worden. In groeiplaatsverbetering wordt geen heil gezien.

Boom GH027: kap komt voort uit beoogde planvorming. In eerste ontwerp was bouwblok E op de rooilijn geplaatst, voor behoud van plantvak D + bomen GH078, GH079 en GH080 is gekozen bouwblok E uit de rooilijn te plaatsen waarmee deze verder het hof in wordt geplaatst. In verband met inpassen compensatiegroen alsook realisatie van een Wadi (voortkomend uit eisen waterhuishouding) is het niet mogelijk gebleken om blok E verder het hof in te schuiven.

Boom GH068: blijft bij nader inzien, door wijziging in het ontwerp, nu behouden door wijziging in positie opstelplaats blusvoertuig.

De BEA is op 11 juni 2024 vastgesteld door het college en de raad is per brief hierover geïnformeerd. Dit geeft de zogenaamde 'dringende reden' voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de kapactiviteit.

Naast de fysieke herplantplicht (644 m2 houtopstand en 18 bomen) wordt een storting van € 3910,- in het groencompensatiefonds gedaan. Hiermee voldoet de herplant aan de daarvoor geldende regels.

Langs de Helper Molenstraat blijft het groen grotendeels behouden. De kwalitatief slechte bomen worden verwijderd.

De bomen in de achtertuin van de Verlengde Hereweg blijven behouden. Conform de BEA op pagina 46 geldt voor deze bomen dat voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een boombeschermingsplan moet worden opgesteld waarbij behoud van deze monumentale beuken vooropstaat.

Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden tussen realisatie van 139 woningen conform de daarvoor opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en het behoud van de bomen. Gelet op de dringende reden menen wij dat ondanks de waarde van de bomen en houtopstand het verwijderingsbelang prevaleert.

Ad 61.

De herplantplicht is conform de geldende regelgeving opgelegd (APVG 2021 en Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022). Omdat niet alle te verwijderen plantsoenen gecompenseerd kan worden, wordt een financiële compensatie gestort in het gemeentefonds. Ook dit is conform de geldende regelgeving.

Herplantplicht

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de herplantplicht gaan over de volgende onderwerpen:

- 62. Als gevolg van het kappen van bomen en verwijderen van houtopstanden zal er sprake zijn van een toename van hittestress en een verlies aan groen en uiterlijk aanzien.
- 63. Voorzien wordt in een herplantplicht, maar de daadwerkelijke instandhouding van de aangeplante bomen wordt niet gewaarborgd.

Reactie B&W

Ad 62.

Zie onze reactie onder Ad 54 tot en met Ad 60.

De ontwikkeling valt aan te merken als dringende reden. Het ontwerp voldoet aan de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbij het sluiten van de gevelwand aan de Helper Westsingel en het bouwen in de voorgevellijn uitgangspunt was. De vastgestelde BEA Hoefijzer vormt de basis voor het verlenen van de gevraagde vergunning. Het kunnen realiseren van 139 woningen weegt zwaarder dan het behoud van de bomen en het verwijderen van de houtopstanden, ondanks dat deze ontegenzeggelijk van waarde zijn voor de omgeving.

Ad 63.

Het klopt dat er in de herplantplicht zoals opgenomen in de vergunning geen letterlijke instandhoudingsverplichting is opgenomen. Dit volgt echter logischerwijs uit de opgelegde herplantplicht. De aangebrachte herplant zal – indien deze niet aanslaat – door vergunninghouder vervangen moeten worden. Hierop wordt gecontroleerd en indien nodig gehandhaafd.

Eenzijdige positionering groen

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de eenzijdige positionering van het groen gaan over de volgende onderwerpen:

64. Het binnenterrein wordt ingericht als een hofje. Hier zal echter geen gebruik van worden gemaakt door buurtbewoners. Het zal immers voelen alsof je bij iemand achter in de achtertuin bent.
65. Al het groen aan de zuidzijde van de Helper Westsingel zal worden verwijderd, wat niet past in het bestaande straatbeeld waar voortuinen aan de overzijde wel aanwezig zijn.
66. Door verwijderen van groen, met deels monumentale bomen, zal er sprake zijn van aantasting van privacy. En uitzicht van huidige bewoners op stenen en ramen i.p.v. groen.
67. Beter om een groenstrook aan te leggen tussen de huidige woningen en de nieuwe woningen waar alle bewoners op uit kijken.

Reactie B&W

Zie onze reactie onder Ad 54 tot en met Ad60 en Ad 62.

Daarnaast merken wij op dat er (netto) geen sprake is van verdwijning van groen in Helpman-Noord; wel is er hier en daar sprake van verschuiving van het groen van de rand van een bouwblok naar het midden.

Het groen in Helpman Noord wordt op drie manieren ingepast:

1. Het Zuiderplantsoen:
Dit is een grotere concentratie van groen, waar ook de nodige bebouwing en voorzieningen zijn opgenomen. Door het wegnemen van begrenzingen tussen de verschillende onderdelen en meer eenheid in materialen wordt het groen beter beleefbaar als park.
2. De Horeca Siccamasingel:
Blijft in principe zoals deze nu is.
3. Collectief en/of openbaar groen op de binnenterreinen:
De randen van de bouwblokken worden bebouwd conform de oorspronkelijke ontstaansgeschiedenis en opzet van Helpman-Noord. De binnenterreinen zijn relatief groot. Hier is ruimte om autovrije hof-achtige groene ruimtes te maken.

Behoud van groenstrook en boom naast woning Helper Westsingel 16-4

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over behoud van de groenstrook en boom naast woning Helper Westsingel 16-4 gaan over de volgende onderwerpen:

68. Is het mogelijk om de monumentale boom en de groenstrook direct naast de woning aan de Helper Westsingel 16-4 te behouden?

Reactie B&W

Ad 68.

Nee, dit is niet mogelijk. In het ontwerp komt op de locatie van de groenstrook/monumentale boom een inrit te liggen. Fysiek is er in het bouwplan te weinig ruimte om de inrit naast de groenstrook te leggen. Daarnaast is de kans dat boom en groenstrook de grondwerkzaamheden voor de bouw overleven niet erg groot.

5. Welstand en stedenbouw

Hoogte van blok F (enige blok met extra woonlaag)

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over de hoogte van blok F, als enige blok met een vierde woonlaag, gaan over:

- 69. Verstoord straatbeeld: blok F is niet in lijn met omliggende woningen;
- 70. Beperkt uitzicht;
- 71. Beperking lichttoetreding in de woning;
- 72. Beperking van zonlicht in de voortuin;
- 73. Verhoogde parkeerdruk en mogelijke overlast.

Er wordt voorgesteld om de bovenste verdieping van blok F te laten vervallen en deze in hoogte gelijk te trekken met de rest van het woningcomplex.

Reactie B&W:

Ad 69.

Het bouwplan past wat betreft volumes en situering van blok F aan de eerder opgestelde gebiedsvisie en uitgangspunten:

Gebiedsvisie Helpman-Noord

De ontwikkeling aan de Helper Westsingel volgt de vastgestelde 'gebiedsvisie Helpman-Noord' waarbij vanuit een stedenbouwkundig oogpunt het 'hiaat' in de straatwand opgevuld dient te worden waarbij het buurtblok wordt afgerond.

De gebiedsvisie stelt op basis van een analyse van de bestaande wijk voor een zorgvuldige inpassing van woningbouw aansluitend op stedenbouwkundige principes die kenmerkend zijn voor Helpman-noord:

"De bebouwing staat in een niet-terugliggende rooilijn dicht op de weg. De woningen worden ontsloten vanaf de straatzijde, direct vanaf het troittoir.

De hoogte sluit aan op de bebouwing in de omgeving. Van oudsher is deze in Helpman 1-3 lagen met kap of 2-3 lagen plat.

Recente invullingen zijn ook wel **4 lagen plat en kunnen een argument zijn om incidenteel iets meer hoogte toe te staan, bijvoorbeeld langs de Helperwestsingel.**

Binnen in de bouwblokken liggen de binnengebieden. Dit zijn vaak rustige, verstilte plekken die een andere dynamiek hebben dan de woonstraten. Hier bevinden zich de tuinen en bijgebouwen.

De binnengebieden zijn van oudsher autovrij en groen. Bij de herontwikkeling ervan komen deze thema's terug."

Het bouwplan voldoet hier vrij nauwkeurig aan. Wel is het aantal woningen in het bouwplan groter dan de in de visie genoemde 100 woningen. De woningen zijn kleiner omdat in plaats van een mix van duurdere en goedkopere woningen er overwegend goedkopere woningen komen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het bouwplan voldoet ook vrij precies aan de stedenbouwkundige uitgangspunten⁷ die zijn meegegeven specifiek voor de Hoefijzerlocatie:

Zijde Helper Westsingel

- Buurtblok herstellen
- Bouwblok(ken) bouwen in rooilijn met max. 10 % onderbrekingen in gevelwand
- Grondgebonden woningen en/of beneden-bovenwoningen met voordeuren aan straatzijde en tuinen aan zuidzijde
- Minimaal 1 doorgang (of poort) naar binnengebied t.b.v. langzaam verkeer
- Max. 3 lagen met kap of 4 lagen plat (onthefing bestemmingsplan nodig)

Ad 70.

Zie onze reactie onder Ad 47.

Ad 71.

Zie hoofdstuk 2.3 (aantasting woongenot).

Ad 72.

Zie hoofdstuk 2.3 (aantasting woongenot).

Ad 73.

Zie hoofdstuk 2.2 (Verkeer en parkeren).

Niet duidelijk of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over welstand gaan over de volgende onderwerpen:

74. Het welstandsadvies is niet als bijlage bijgevoegd.
75. Het definitief buitenontwerp is niet geborgd in de vergunning. Daarmee bestaat veel onzekerheid of dit ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd en geen waarborg dat daadwerkelijk groen zal worden gerealiseerd.

Reactie B&W

Ad 74.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft in de voorfase één keer en in de aanvraagfase twee keer geadviseerd over dit project. De tweede keer in de aanvraagfase volgde nadat door de gemeente een aanpassing/verduidelijking op het plan werd gevraagd.

Het tweede advies was akkoord onder voorwaarden. De voorgestelde uitwerking van de panelen boven de entree-deuren moet met voldoende dieptewerking worden uitgevoerd. De genoemde voorwaarden zijn door de gemeente overgenomen als voorwaarden in de omgevingsvergunning.

In het kader van de behandeling van de zienswijzen is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw om advies gevraagd. In het advies wordt m.b.t. welstand het volgende overwogen:

⁷ Stedenbouwkundige uitgangspunten terrein Hoefijzerfabriek, 4 juni 2020

Het voorgelegde plan is getoetst aan de algemene Groninger Criteria (AGC) en de gebiedsgerichte criteria 4. Vroege planmatige uitbreidingen, zoals beschreven in de welstandnota (2020).

Algemene Groninger Criteria

Criterium 1: Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerpidee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving (en de te verwachten ontwikkeling daarvan)

Criterium 2: De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande (monumentale) context wordt gebouwd, bestaat er een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving.

Criterium 3: Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerpidee.

Gebiedsgerichte criteria 4 vroege planmatige uitbreidingen

Context:

- Nieuwe bebouwing is zich bewust van het straatbeeld en reageert in schaal, hoogte en vormgeving nadrukkelijk op de belende en overliggende bebouwing;
- Bouwinitiatieven houden nadrukkelijk rekening met de architectonische en stedenbouwkundige eenheid in het gebied;
- Collectieve visuele kwaliteit gaat boven de individuele uiting.

Gebouw:

- Nieuwbouw binnen een bestaande gevelwand met een duidelijke architectonische eenheid, voegt zich naar de buurpanden en 'heelt' daarmee het totale gevelbeeld;
- De gevelopbouw is consequent en ritmisch van aard;
- Balkons, erkers en andere uitspringende gebouwdelen zijn onderdeel van de ritmiek in de gevel;
- Balkons, erkers en andere uitspringende gebouwdelen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Hoekbebouwing krijgt meer dan gemiddelde aandacht en zoekt naar een architectonische vertaling van de bouwblokbebegrenzing.

Uitwerking:

- Binnen een ensemble krijgen kozijnvormen en kozijngeleding extra aandacht;
- Entreepartijen, deur- en kozijngeleding sluiten aan bij de architectuur en zijn (mede) bepalend voor de totale gevelgeleding;
- Details en ornamentiek zijn verfijnd, ondergeschikt aan de hoofdvorm en benadrukken de gevelgeleding (ze ondersteunen het ontwerp);
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de context.

De nieuwe bebouwing aan de Helper Westsingel getuigt van goede inpassing in het straatbeeld in schaal, hoogte en vormgeving. Het nieuwe gebouw heelt hiermee het totale gevelbeeld aan waar zich nu een gat bevindt. De gevel is consequent en ritmisch van aard, de entreepartijen en kozijn geleding sluiten aan bij de architectuur en zijn een belangrijke verrijking van het totale gevelbeeld. De details en ornamentiek zijn ondergeschikt, benadrukken de gevelgeleding en ondersteunen het ontwerp. Het materiaal, kleurgebruik en architectuur zijn allen afgestemd op de context en vormen daarmee één overtuigend ontwerpidee en leveren een positieve bijdrage aan de omgeving. Daarbij worden ook alle afscheidingen richting de openbare ruimte ontworpen in lijn met totaalbeeld, waardoor de stegen ook verzorgde ruimtes zijn binnen het gehele plan.

Hetzelfde architectonische ontwerp principe is toegepast op de bouwblokken in het achterliggende gebied, waarbij 'wonen in een hof' het ontwerpidee is. De gevels hebben hier een éénduidig ontwerpidee met een consequente en ritmische gevelindeling en het materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn ook hier afgestemd op de omgeving. De entreepartijen sluiten aan bij het ontwerpidee en zijn mede bepalend voor de gevelgeleding.

Hoewel de villa niet wordt behouden wordt wel het idee van een villa behouden en aangezet. De villa kent zijn eigen architectonische karakter. In zowel vorm en gevelritmiek als in materiaal en detaillering sluit de villa aan bij het ontwerpconcept. Hierdoor blijft de villa onderdeel van de gehele ontwikkeling, maar voegt wel zijn eigen karakter toe aan het gehele ontwerpidee.

Ondanks dat het plan door een mismatch tussen enerzijds de woontypologie en anderzijds het concept 'wonen aan het hof' niet volledig voldoet aan het eerste algemene criterium, kan er welstandelijk worden gesteld dat de meer formele afbakening tussen privé en openbare buitenruimte op het vlak van welstand van ondergeschikte

aard is. Daarom adviseert de commissie op het onderdeel welstand positief. Het plan getuigt van een zorgvuldige benadering, waarbij de kenmerkende architectuur in de wijk rondom als referentie is genomen en met een moderne interpretatie is toegepast. De detaillering en consequente uitwerking van het ontwerpidee dragen bij aan een coherent en goed doordacht architectonisch geheel.

Ad 75.

Hoewel het buitenontwerp formeel geen onderdeel is van de welstandstoets, gaan wij wel in op deze zienswijze.

Onderdeel van de aanvraag is een inrichtingstekening van de buitenruimte. Bij de uitvoering van het bouwplan zal ook conform deze tekening(en) gebouwd moeten worden. Het niet uitvoeren conform de tekeningen die ten grondslag liggen aan een besluit kan leiden tot handhavend optreden.

Daarnaast geldt een herplantplicht. Zie verder hoofdstuk 2.4 (Groen).

6. Waardevermindering bestaande woningen / planschade

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over de waardevermindering van de bestaande woning(en) / planschade gaan over:

- 76. Bouw van sociale huurwoningen kan mogelijk leiden tot waardevermindering van bestaande woningen in de buurt. Verzoek om waardevermindering mee te nemen in de overwegingen en om impact op woningwaarde te minimaliseren;
- 77. Afhankelijk van de mate waarin tegemoet gekomen wordt aan de gedane opmerkingen wil men in aanmerking komen voor compensatie (waardevermindering en derving woongenot).
- 78. Planschade kan worden voorkomen door aanpassing van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk is.

Reactie B&W

Ad 76.

Het wettelijk kader voor het beoordelen van eventuele waardedaling van omliggende woningen (onroerende zaken) maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning. Een eigenaar van onroerend goed kan op basis van artikel 6.1 Wro⁸ een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Daarop volgt afzonderlijke besluitvorming.

Ad 77.

Zie onze reactie onder Ad 76.

Ad 78.

De aanvrager heeft geluisterd naar de wensen van de omwonenden en hier, voor zover mogelijk, rekening mee gehouden. Dit blijkt uit het document 'buurtparticipatie' van 9 april 2024.

⁸ Omdat deze aanvraag is ingediend onder de Wabo, geldt nog steeds de planschaderegeling uit de Wro. Voor aanvragen die zijn gedaan op basis van de Omgevingswet, kent de Omgevingswet zelf een nadeelcompensatieregeling.

7. Participatie en communicatie

Participatie en communicatie

Samenvatting zienswijze:

De zienswijzen die gaan over participatie en communicatie gaan over de volgende onderwerpen:

79. Er is sprake van onvoldoende participatie en inspraak geweest van de huidige bewoners bij het opstellen van de nieuwe plannen.
80. Verzoek om meer transparantie en overlegmomenten met bewoners om tot een voor ieder acceptabele oplossing te komen.
81. Waardering voor inspanningen van de gemeente om bewoners bij de planvorming te betrekken. Hoop dat dit zo zal blijven in het verdere proces. Echter niet onttrekken aan de indruk dat de gemeente zijn oren wel erg laat hangen aan de wensen van de ontwikkelaar.

Reactie B&W:

Ad 79.

Participatie en communicatie heeft op verschillende momenten en op verschillende manieren plaatsgevonden. Wij geven hieronder een overzicht:

Gemeentelijke website en mailadres

Ten eerste wijzen wij erop dat informatie over de herinrichting van Helpman-Noord, inclusief de diverse deelprojecten, te vinden is op de gemeentelijke website:

<https://gemeente.groningen.nl/herinrichting-helpman-noord>

Op deze website is ook achtergrondinformatie te vinden, alsmede diverse relevante documenten.

Er wordt ook met enige regelmaat een nieuwsbrief verzonden. Via de website kan een abonnement hierop worden aangevraagd.

Ten slotte is er een mailadres beschikbaar (helpman-noord@groningen.nl) waar vragen over de herinrichting aan het projectteam gesteld kunnen worden.

Participatie m.b.t. gebiedsvisie

- Op 28 september 2021 heeft het college besloten de concept gebiedsvisie vrij te geven voor inspraak op basis van de inspraakverordening.
- Op 25 oktober 2021 heeft er een informatieavond voor wijkbewoners plaatsgevonden over de gebiedsvisie.
- De gebiedsvisie heeft in de periode van 25 oktober 2021 tot 6 december 2021 ter inzage gelegen. In deze periode hebben we 34 inspraakreacties ontvangen. Een aantal van deze reacties heeft geleid tot aanpassingen van de gebiedsvisie. De reactienota is te vinden via: <https://gemeente.groningen.nl/file/reactienota-inspraakreacties-21-februari-2023-helpman-noord>
- Op 5 april 2023 zijn de gebiedsvisie Helpman-Noord en de reactienota vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie is door de gemeente en initiatiefnemers verder gewerkt aan de deelgebieden en de openbare ruimte.

M.b.t. projectplan

- De gemeente heeft de participatie van de initiatiefnemer actief gevolgd en is hierin adviserend en meewerkend geweest.
- In het memo 'Buurtparticipatie' van 9 april 2024 (bijlage 14 van de ruimtelijke onderbouwing) is door de initiatiefnemer een overzicht gegeven van de wijze waarop invulling is gegeven aan (buurt)participatie.
- Gezien de complexiteit van het plan hebben gemeente en initiatiefnemer daarnaast individueel contact met diverse belanghebbenden.

M.b.t. herinrichting openbare ruimte

- Op 22 april 2024 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden over het inrichtingsplan openbare ruimte. Hierbij zijn gesprekken met de omgeving gevoerd over de wensen, ideeën, zorgen over de openbare ruimte.
- Februari/maart 2025 worden de eerste ontwerpen van de herinrichting openbare ruimte gepresenteerd aan de omgeving.

M.b.t. omgevingsvergunning

- De ontwerpvergunning heeft vanaf 10 juli 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.
- Verschillende omwonenden hebben gesproken met raadsleden. Op basis daarvan zijn door raadsleden technische vragen gestelde, welke in de zomer van 2024 zijn beantwoord.
- Op 14 maart 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen het buurtcomité Hoefijzerfabriek en wethouder Van Niejenhuis.

Ad 80.

Participatie is niet hetzelfde als draagvlak. Participatie houdt in dat burgers, bedrijven en andere betrokkenen de mogelijkheid krijgen om hun mening te geven over ontwikkelingen en dat die mening vervolgens wordt meegewogen bij de besluitvorming. Wij zijn van mening dat er sprake is van voldoende participatie en transparantie. Zie ook onze reactie Ad 79 voor een opsomming van het participatieproces tot op heden.

Ad 81.

Bij dergelijke (grotere) ontwikkelingen is er vanuit de zijde van de gemeente doorgaans een projectleider betrokken. Zo ook in dit geval. De ontwikkeling is in die zin een samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar. De stelling dat wij onze oren laten hangen naar de wens van de ontwikkelaar bestrijden wij. De gemeente dient als overheidsorgaan haar taak op objectieve en onpartijdige wijze te vervullen. Wij kijken bij alle ontwikkelingen zorgvuldig óf, en zo ja, in hoeverre een (her)ontwikkeling ruimtelijk in goede orde inpasbaar is. Daarentegen is het wel de ontwikkelaar die bepaalt welke aanvraag wordt ingediend. Wij zijn gehouden om te beslissen op een aanvraag zoals die is ingediend. Dit is bepaald in vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat geldt overigens voor elke aanvraag, van klein tot groot, van particulier tot professioneel ontwikkelaar.

Geen participatie op grond van Omgevingswet

Samenvatting zienswijzen

82. Er heeft ten onrechte geen participatie op grond van de Omgevingswet plaatsgevonden.

Reactie B&W

Ad 82.

Op deze aanvraag is de Omgevingswet niet van toepassing (zie paragraaf 1.1). Desondanks heeft er wel participatie plaatsgevonden. Zie onze reactie Ad 79.

8. Procedurele aspecten (vvgb ontbreekt, gebiedsvisie Helpman Noord, anterieure overeenkomst, SVPE ontbreekt, reactietermijn opnieuw openstellen)

Verklaring van geen bedenkingen ontbreekt

Samenvatting zienswijzen:

De zienswijzen die gaan over de verklaring van geen bedenkingen gaan over de volgende onderwerpen:

83. Het project valt niet onder één van de categorieën waarvoor een vvgb niet vereist is.
84. Er kan geen gebruik worden gemaakt van de categorie vervangende nieuwbouw, want in huidige situatie geen mogelijkheid tot woningbouw – derhalve kan er geen sprake zijn van vervangende nieuwbouw.
85. De beoogde ontwikkeling wijkt (te) significant af van de door de raad vastgestelde gebiedsvisie, derhalve had van deze categorie geen gebruik gemaakt mogen worden.

Reactie B&W

Ad 83.

Bij een uitgebreide WABO-procedure voor een omgevingsvergunning waarbij moet worden afgeweken van planologische regels (bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan), is een verklaring van geen bedenkingen (VVGb) van de gemeenteraad vereist. In dit geval hoeft dat echter niet. De gemeenteraad heeft namelijk op 8 juli 2019 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. Deze lijst bevat afwijkingsmogelijkheden voor relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan waarvoor de 'kruimellijst' in artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt.

Ook voor grote projecten zoals de herontwikkeling van het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek is de categorieënlister toepasbaar. De lijst bevat namelijk afwijkingsmogelijkheden die binnen het bestaande gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid passen. Het college heeft voor het betreffende bouwplan gebruik gemaakt van categorie A van deze lijst:

A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. *het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
2. *vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;*
3. *de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering*

Het plan betreft vervangende nieuwbouw (sloop van de bedrijfsgebouwen van de voormalige hoefijzerfabriek ten behoeve van een nieuw woonprogramma), die naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past.

Daarnaast wordt óók voldaan aan categorie T van de categorieënlister:

T. Vastgesteld raadbeleid

Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, structuurvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad, is geen vvgb vereist voor de betreffende aanvraag om omgevingsvergunning(en) die hieruit voortvloeien

Door de gemeenteraad is de gebiedsvisie Helpman-Noord op 5 april 2023 vastgesteld. Daarin is al voorzien in de herontwikkeling van dit terrein (nieuwbouw circa 100 woningen). De aanvraag is dan ook een voortvloeit uit deze, door de raad vastgestelde, gebiedsvisie. Daarmee valt het initiatief eveneens in categorie T van de categorieënl lijst.

Ad 84.

Er hoeft geen sprake te zijn van vervanging door hetzelfde programma. Categorie A van de categorieënl lijst is dus toepasbaar.

Ad 85.

Deze zienswijze ziet alleen op de toepassing van categorie T van de categorieënl lijst. Het besluit is primair gebaseerd op categorie A van de categorieënl lijst (vervangende nieuwbouw). Wij hebben daarbij wel opgemerkt dat het óók voldoet aan categorie T (vastgesteld raadsbesluit).

In de gebiedsvisie wordt gesproken over het realiseren van circa 100 woningen. De gebiedsvisie is een beleidsdocument. Dit is een document waarmee het bestuur richting geeft aan de wijze waarop zij de gestelde doelen wil gaan realiseren. De genoemde aantallen woningen zijn geen exacte aantallen. Dat is inherent aan het karakter van het document: het is een visie, het geeft richting. Het is geen planologisch kader waarin precieze aantallen zijn vastgelegd. Zie verder ook het kopje 'Gebiedsvisie Helpman-Noord'.

Gebiedsvisie Helpman-Noord

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de gebiedsvisie Helpman-Noord gaan over de volgende onderwerpen:

86. Het plan (139 woningen) wijkt af van de visie (100 woningen). Dat is een significante wijziging. Circa 60% van de woningen zal sociale huur worden; dat is tweemaal zoveel als in de gebiedsvisie staat. Het gebied wordt er onaantrekkelijker van. De doelstellingen in de visie zijn verbeteren leefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het gebied. Het plan past niet in de buurt en houdt totaal geen rekening met belangen van omwonenden.

Verzoek:

- Aantal woningen terug naar 100 (zoals omschreven in gebiedsvisie)
- Aantal sociale huurwoningen terug brengen naar 1/3 (zoals omschreven in gebiedsvisie)

Reactie B&W

Ad 86.

Op 5 april 2023 is de gebiedsvisie Helpman Noord vastgesteld door de Gemeenteraad. De gebiedsvisie voorziet in 9 deelgebieden welke worden herontwikkeld.

Onderdeel van deze gebiedsvisie is deelgebied 9, de herontwikkeling van de Hoefijzerlocatie. De ondernemer heeft de panden reeds verlaten, sindsdien staan de panden leeg en is het in eigendom

van de initiatiefnemer. In samenwerking met de gemeente heeft de initiatiefnemer een plan ontwikkeld dat voorziet in woningbouw met een fors groen binnengebied dat vrij toegankelijk is voor alle omwonenden. De gebiedsvisie beschrijft circa 100 woningen voor de Hoefijzerlocatie, de huidige plannen omvatten een totaal van 139 woningen. Hoewel dit een aanzienlijk verschil lijkt, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de gebiedsvisie Helpman Noord.

Een substantieel deel van de woningen in de plannen heeft een kleiner vloeroppervlakte en een groot deel valt onder de categorie sociale huur. Er bestaat een zeer grote vraag naar deze betaalbare woningen voor kleine huishoudens, evenals de vraag naar sociale huurwoningen, met name aan de zuidkant van de stad. Dit plan omvat 83 sociale- en 56 vrije sector huurwoningen, inclusief de benodigde parkeerplaatsen.

Wij delen de opvatting niet, dat de buurt door de ontwikkeling onaantrekkelijker wordt. Er wordt juist flink geïnvesteerd in het realiseren van een prettige en veilige woonomgeving.

Het plan voorziet in een groot groen binnenterrein, dat vrij toegankelijk is voor alle wijkbewoners. Het verdwijnen van de fabriek, het toevoegen van woningen en het toevoegen van groen zorgt onze inziens voor een kwaliteitsimpuls voor de wijk. Verder blijft de bestaande groenstrook aan de Helper Molenstraat zoveel als mogelijk behouden en de omliggende straten worden zoveel mogelijk vergroend bij de herinrichting. Voor deze herinrichting is een bewonersbijeenkomst geweest, binnenkort worden de eerste ontwerpen van de straten gepresenteerd.

In de verschillende ontwikkelgebieden in Helpman Noord, de openbare ruimte en de herinrichting van de Parkzone (als onderdeel van het gehele Liniepark) wordt groen toegevoegd. Dit groen wordt zoveel mogelijk openbaar toegankelijk gemaakt voor de omgeving.

Anterieure overeenkomst pas in april 2024 afgesloten

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over de anterieure overeenkomst gaan over de volgende onderwerpen:

- 87. Dat de anterieure overeenkomst zo laat is afgesloten heeft tot gevolg dat het plan ernstig is aangepast. Enkel omdat de ontwikkelaar te veel geld heeft betaald voor de gronden.
- 88. Omdat de anterieure overeenkomst in april 2024 is afgesloten is de Omgevingswet op de aanvraag van toepassing.

Reactie B&W

Ad 87.

Hoewel het inderdaad gebruikelijk is dat een anterieure overeenkomst in een vroegtijdig stadium wordt afgesloten, is dat in dit geval niet gelukt, omdat de gesprekken over de anterieure overeenkomst meer tijd in beslag hebben genomen. Dit heeft te maken met een wisseling van initiatiefnemer voor deze locatie en het gemeentelijke plankostenbeleid wat in de tussentijd is vastgesteld. Er is geen verband tussen het laat afsluiten van de anterieure overeenkomst en de planaanpassing.

Ad 88.

Het feit dat de overeenkomst pas in 2024 is afgesloten betekent niet dat de Omgevingswet van toepassing is op deze aanvraag. Daarvoor is de datum van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning bepalend.

SVPE ontbreekt

Samenvatting zienswijzen

89. Er ontbreekt een SVPE.

Reactie B&W

Ad 89.

Het feit dat er geen Stedenbouwkundig Programma van Eisen is vastgesteld is niet van invloed op de besluitvorming. Wij moeten beoordelen of de gehele ontwikkeling voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Wij zijn – onder verwijzing naar de Ruimtelijke Onderbouwing van 23 mei 2024 - van mening dat dit het geval is.

Reactietermijn ontwerpbesluit opnieuw openstellen

Samenvatting zienswijzen

De zienswijzen die gaan over het opnieuw openstellen van de reactietermijn voor het ontwerpbesluit gaan over:

90. Omdat het ontwerpbesluit grotendeels gedurende de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen, was er te weinig tijd om een inhoudelijk goede zienswijze te kunnen opstellen.

Reactie B&W

Ad 90.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 10 juli 2024 tot en met 20 augustus 2024 ter inzage gelegen. De schoolvakantie in Noord-Nederland liep van 20 juli 2024 tot en met 1 september 2024. Het ontwerpbesluit heeft dus inderdaad gedeeltelijk tijdens de vakantie ter inzage gelegen.

Dit betekent echter niet dat de termijn voor het indienen van een zienswijze opnieuw opengesteld zou moeten worden. In de praktijk is niet gebleken dat er onvoldoende tijd was om een zienswijze in te dienen (er zijn er in totaal 12 ingediend). Bovendien kon ook een zogenaamd 'pro-forma' zienswijze worden ingediend, waarbij de inhoudelijke motivering later wordt aangevuld. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Er zijn geen belanghebbenden benadeeld door de gedeeltelijke terinzagelegging tijdens de zomervakantie.

9. Duurzaamheid

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen over duurzaamheid gaan over de volgende onderwerpen:

91. Verzoek aan gemeente om duurzaamheid hoog in vaandel te houden bij ontwikkeling Helpman-Noord. Stimuleer gebruik duurzame bouwmaterialen, energiezuinige woningen en stimuleren hernieuwbare energiebronnen.

Reactie B&W

Ad 91.

Het initiatiefvoorstel 'Duurzaam en betaalbaar bouwen van woningen' is momenteel nog geen vastgesteld beleid. Zoals vermeld in de collegebrief 'Stand van zaken implementatie initiatiefvoorstel betaalbaar en duurzaam bouwen van woningen 2024' – d.d. 24 april 2024, zijn de mogelijkheden voor de gemeente om hogere eisen te stellen aan duurzaam bouwen juridisch complex. Binnen dit project heeft de gemeente een faciliterende rol richting initiatiefnemer. Daarbij zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling zodat deze aansluit op de gebiedsvisie Helpman Noord.

Circulair bouwen is bij de ontwikkelingen in Helpman Noord (en dus ook voor de Hoefijzerlocatie) niet als uitgangspunt gehanteerd. De ontwikkelingen en gesprekken met initiatiefnemers in Helpman Noord waren al gevorderd (initiële gesprekken Hoefijzerlocatie gestart in 2019) ten tijde van de uitwerking van het initiatiefvoorstel. De nationale bouwregelgeving is nog niet aangepast, wat het lastig maakt om dit in gesprekken met de initiatiefnemers aan te kaarten. Het achteraf toevoegen van dit uitgangspunt werkt kostenverhogend wat de ontwikkelingen, en daarmee het toevoegen van woningen (waar een hoge vraag naar is), kan vertragen en de haalbaarheid van het plan onder druk kan zetten.

Voorlopig ligt de prioriteit voor duurzaam en circulair bouwen bij gemeentelijke grootschalige ontwikkelgebieden zoals Meerstad, Stadshavens, Suikerterrein en de Nieuwe Held. Bij nieuwe projecten wordt zoveel mogelijk het Groninger Ambitieweb toegepast om thema's als circulariteit af te wegen tegen andere duurzaamheidsthema's.

Er zijn binnen het project Hoefijzerterrein wel een aantal zaken meegenomen door de initiatiefnemer:

- De geselecteerde 'sloper' ziet restwaarde in het voormalige pand. De staalconstructie en delen van de buitengevel worden zo gedemonteerd dat hergebruik mogelijk is.
- Een deel van de bestaande houten dakbalken worden hergebruikt voor het creëren van een zit-/speelelement nabij de toekomstige Wadi.
- Gedurende de bouwrijpfase zal geprobeerd worden zoveel mogelijk 'gebiedseigen grond' op locatie te gebruiken. Hierdoor wordt de aan- en afvoer van grond beperkt.
- De warmt- en koude-opwekking zal plaatsvinden via een 'collectief' systeem op basis van bronboringen. Hierbij zal een gebalanceerd systeem gecreëerd worden waarbij bewoners hun woning kunnen verwarmen en koelen zonder hoge energielasten. Voordeel ten opzichte van een systeem op basis van lucht is dat een systeem op lucht geluidsoverlast voor de bewoners/omwonenden kan opleveren. Aanvullend voordeel van de gekozen warmteopwekking is dat bewoners in de zomer kunnen koelen met minimale

energiebehoefte (elektriciteit); dit in tegenstelling tot luchtwarmtepompen welke een hoge energiebehoefte hebben om te koelen.

- Alle appartementen worden in de basis gerealiseerd met energielabel A+++. Middels het toevoegen van (optionele) PV-panelen is het mogelijk om een 'nul-op-de-meterwoning' (A++++) te halen.

Het berekende verbruik aan gebouw gebonden fossiele energie bedraagt 39,2 kWh/m² per jaar. Dat is 22 % lager dan de Bouwbesluit-eis van maximaal 50 kWh/m² per jaar. Van de voor het plan benodigde gebouw gebonden energie komt 64,1 % uit hernieuwbare bronnen. Dat is 60 % meer dan de Bouwbesluit-eis van minimaal 40 %.

10. Veiligheid en toegankelijkheid

Monitoring van trillingen en schade door bouwactiviteiten

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen over monitoring van trillingen en schade door bouwactiviteiten gaan over:

92. Mogelijke schade door trillingen tijdens de sloop en de bouw. Verzoek om vooraf, tijdens en na de bouw monitoring uit te voeren om eventuele (bouw gerelateerde) schade tijdig te signaleren en te compenseren.

Reactie B&W

Ad 92.

De aannemer die de bouw gaat uitvoeren heeft ervaring met drukpalen en dit wordt mede op verzoek vanuit de buurt gedaan. In eerste instantie was sprake van het heien van de funderingspalen. Gezien de zorgen uit de buurt is ervoor gekozen om gebruik te maken van zogenaamde boorpalen.

Voor aanvang van de werkzaamheden wordt in opdracht van de ontwikkelaar een nulmeting uitgevoerd. Hiervan wordt een rapport opgemaakt.

Om dit te waarborgen wordt aan de definitieve omgevingsvergunning een voorwaarde verbonden dat bij werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld slopen en heien) trillingsmeters moeten worden geplaatst en dat deze worden gemonitord.

Wijziging ten opzichte van het ontwerpbesluit

- Het besluit wordt aangevuld met een voorwaarde dat het plaatsen van trillingsmeters verplicht is bij het uitvoeren van werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken. Het monitoren daarvan is verplicht.

Veiligheid en toegankelijkheid

Samenvatting zienswijzen

De ingediende zienswijzen over veiligheid en toegankelijkheid gaan over:

93. De ontwikkeling van een openbaar gebied, waar iedereen toegang toe heeft, brengt veiligheidsrisico's met zich mee, waaronder mogelijke ongewenste bezoekers en criminaliteit. Er bestaan zorgen over de mogelijke toename van onveilige situaties en ongewenste activiteiten in de buurt. Dit kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid.

Reactie B&W

Ad 93.

Door de gekozen hofopstelling, met woonkamers gelegen aan het hof, is vanuit omliggende appartementen direct zicht op het hof waarbij sociale controle hoog zal zijn en het risico op overlast tot een minimum wordt beperkt.

3. Conclusie

Wij menen in deze nota op alle ingebrachte zienswijzen te hebben gereageerd en vertrouwen erop hiermee alle indieners van zienswijzen en omwonenden van het project voldoende te hebben geïnformeerd. Daarmee hopen we de zorgen van de indieners en omwonenden ten aanzien van de verschillende onderwerpen te hebben weggenomen.

Ten aanzien van dit bouwproject is er sprake van een goede ruimtelijke ordening waarbij geen onevenredige aantasting van de verblijfssituatie van omwonenden optreedt. Het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden voldoen aan alle wettelijke normen en verplichtingen.

De aangevoerde zienswijzen geven aanleiding het ontwerpbesluit omgevingsvergunning op onderstaande punt(en) te wijzigen:

- Actualiseren toepasselijke regelgeving (bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 en Beleidsregel parkeernormen 2024)
- Toevoegen vergunningvoorschrift over plaatsen trillingsmeters

Ten slotte zijn wij van mening dat wij in alle redelijkheid de definitieve omgevingsvergunning voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting van de buitenruimte op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek, inclusief het realiseren van een uitweg, archeologische begeleiding, vellen van houtopstanden en compensatie bomen en groen aan de Helper Molenstraat 43 in Groningen.

Bijlage 1: Parkeeronderzoek Roelofs, september 2024

Bijlage 2: Analyse verkeer Helpman Noord (17 april 2024)

Bijlage 3: parkeerbalans Hoefijzer

Bijlage 4: schaduwdiagrammen Helper Westsingel (oneven nummers)