

stichting achmea rechtsbijstand

Zienswijze 6

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.:	10055971
Ingek.	19 AUG. 2024
Dossiënr.	
Archief	
Routing	VTH

Per gewone en aangetekende post

Gemeente Groningen
t.a.v. afdeling VTH
Postbus 7081
9701 JB, GRONINGEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

5.1.2e

Leeuwarden

Telefoon 5.1.2e

Fax 5.1.2e

5.1.2e @achmearechtsbijstand.nl

www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

16 augustus 2024

Ons zaaknummer

RB-001665731

Behandeld door

5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp

zienswijze omgevingsvergunning

Uw kenmerk

202378578

5.1.2e

Geachte heer, mevrouw,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

vroeg ons om juridische

hulp.

Clïente is het niet eens met het bouwplan voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting van de buitenruimte op het terrein vm. hoefijzerfabriek inclusief het realiseren van een uitweg, archeologische begeleiding, vellen van houtopstanden en compensatie bomen en groen aan Helper Molenstraat 43 te Groningen.

U wilt ten behoeve van het project *herinrichting terrein hoefijzerfabriek* een omgevingsvergunning geven met afwijking van het bestemmingsplan. Clïente woont aangrenzend aan het plangebied. Dit plan heeft voor clïente nadelige gevolgen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Om de navolgende redenen kan clïente zich niet met het plan verenigen.

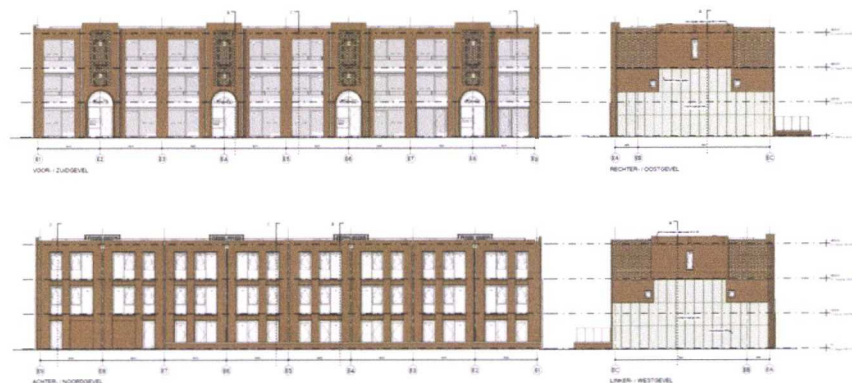
Het plan tast het woongenot van clïente aan.

Clïente wil vooropgesteld benadrukken dat ze niet tegen een herontwikkeling van het gebied is, maar de herontwikkeling moet wel passend zijn en rekening houden met eenieders belangen. De Gebiedsvisie Helpman-Noord van 5 april 2023 staat een gebiedsontwikkeling toe van 100 woningen waarvan een derde sociale huur (p. 34). Het bevreemd clïente dat nog geen jaar later er een plan ligt voor woningbouw van 139 woningen met twee derde sociale huur. Dit is een woningtoename van 39% in het plangebied. Evident geeft dit een volkomen ander karakteristiek aan de buurt en dynamiek.

Rekeningnummer (IBAN) 5.1.2e

Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Het vigerende bestemmingsplan Helpman begrenst thans de bouwhoogte ter plekke tot 7 meter. De hoogte wordt volgens het ontwerpbesluit echter maar liefst 13 meter voor woonblok F en voor de overige woonblokken ca. 10 meter. Voor cliënte is deze overschrijding dusdanig hoog met zulke massieve woonblokken zonder noemenswaardige variatie in woningtype en architectuur, waardoor zij zich niet met het plan kan verenigen. Ter illustratie verwijs ik naar onderstaande afbeelding met woonblok E (dichtstbij woning cliënte) van het beoogde plan.



Figuur 3.8 Gevelaanzichten Blok E (bron: De architecten van Team4)

Bouwblok E.

De beoogde woonblokken betekent een aanzienlijke verslechtering van het woongenot van cliënte met daarmee uiteraard ook gepaard een gevoelig waardeverlies voor haar woning. Het 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 zicht hebben op de woonactiviteiten van cliënte. U zult begrijpen dat dit niet wenselijk is.

Het plangebied kent verschillende hoogtes. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet welk peil wordt aangehouden. De maximale bouwhoogtes van de woonblokken zijn 10 en 13 meter hoog, maar er is niet inzichtelijk gemaakt vanaf welk peil gebouwd wordt. Cliënte kan geconfronteerd worden met een veel hoger woonblok tegenover haar doordat het terrein niet vlak is. Op dit punt is het ontwerpbesluit onzorgvuldig tot stand gekomen. Cliënte vraagt uw aandacht voor dit aspect en helderheid te verschaffen.

Door het afwijken van het voornemen van woningbouw van 100 woningen dient het college nadrukkelijk af te wegen in hoeverre een dusdanige afwijking gerechtvaardigd is binnen een goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen zijn dermate groot dat uw college ze in redelijkheid niet heeft

kunnen en mogen aanvaarden. In elk geval volstaat de summiere motivering dat de ruimtelijke impact van 139 woningen niet meer is dan bij 100 woningen niet. Er wordt onvoldoende geborgd dat de woningen ook daadwerkelijk in gebruik zullen komen van de beoogde doelgroep en onvoldoende gemotiveerd dat er aan een goede ruimtelijke ordening wordt voldaan .

Ook de situering van de afvalcontainers is onevenredig nadelig voor cliënte. Thans staat er al een afvalcontainer direct naast de woning van cliënte. Dit zorgt voor veel overlast door zwerfafval en ook voor geluidsoverlast. Door het plaatsen van nog twee afvalcontainers nabij de woning van cliënte, zal dit verergeren. Cliënte vreest dat haar woon- en leefklimaat hierdoor nadelig wordt beïnvloedt. Een oplossing hiervoor is om de afvalcontainers in het plangebied te positioneren in plaats van in de Helper Molenstraat.

Cliënte heeft inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbesluit, omdat er 39 woningen meer dan oorspronkelijk zullen komen welke niet passend binnen de ruimtelijke omgeving. Daarbij worden er massieve en eentonige woonblokken gerealiseerd van 10 tot 13 meter hoogte op geringe afstand van de woning van cliënte.

Een verklaring van geen bedenkingen ontbreekt.

In het ontwerpbesluit wordt ten onrechte gesteld dat een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk is nu de gebiedsvisie Helpman-Noord d.d. 5 april 2023 is vastgesteld. De beoogde ontwikkeling wijkt echter significant af van deze gebiedsvisie. Bovendien gaat het niet om een ontwikkeling waarbij bestaande woningen worden vervangen door nieuwbouw. Het plangebied betreft thans een bedrijfsperceel en biedt op dit moment geen mogelijkheid tot woningbouw (in deze vorm). Derhalve kan geen sprake zijn van vervangende nieuwbouw. Kortom, het college kan niet worden gevolgd in het standpunt dat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het plan zorgt voor parkeeroverlast.

Er wordt op de locatie onvoldoende parkeerruimte gerealiseerd. Voor een goede ruimtelijke ordening is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. De totale parkeerbehoefte wordt gesteld op 72. Doordat reductie wordt toegepast, worden er 62 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Dit is onvoldoende voor het aantal bewoners. Ook moet er nog parkeerruimte voor bezoekers zijn. Er wordt niet voldaan aan het bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021. Zo zijn er geen parkeertellingen verricht waar aangetoond is dat de parkeerdruk niet meer dan 85% bedraagt cfr. beleid. Een parkeertelling ontbreekt in zijn geheel.

Bovendien is het niet inzichtelijk waarop de getallen zijn gebaseerd in fig. 3.11 Parkeerbilans behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. Het is onduidelijk hoe de beoogde doelgroep zich verhoudt

tot de parkeernormen en waarom aansluiting kan worden gezocht bij de gehanteerde parkeernormen. Het is daarmee geenszins bekend en inzichtelijk geworden wat de verkeerssituatie rondom het plangebied is. Het ontwerpbesluit is op dit punt onzorgvuldig tot stand gekomen en onvoldoende gemotiveerd. Een gedegen parkeer- en verkeersonderzoek ontbreekt. De ruimtelijke gevolgen kunnen hierdoor niet worden afgewogen. Een goede ruimtelijke ordening ontbreekt.

Ook het inzetten van deelauto's ter reductie van het aantal parkeerplaatsen, lijkt gelet op de doelgroep, geen passende oplossing. Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom 62 parkeerplaatsen volstaan en daarbij onvoldoende geborgd dat de parkeerbehoefte aansluit op de beoogde doelgroep van het bouwplan. Bovendien krijgen enkele parkeerplaatsen laadpaalvoorzieningen. Het is onduidelijk wat dit betekent voor het beschikbare aantal parkeerplaatsen voor bewoners die geen elektrisch voertuig hebben. Het college heeft daarbij niet gemotiveerd hoe deze parkeerplaatsen zich verhouden tot de doelgroep.

Cliënte vreest voor een toename aan parkeerdruk in haar straat. Temeer nu de wijk veel recente ontwikkelingen kent met grote woningbouwprojecten. In het ontwerpbesluit wordt zelfs genoemd dat er in Helpman-Noord 550-600 woningen toegevoegd worden. Er is sprake van cumulatie. Er wordt niet gemotiveerd wat de nadelige effecten van de nabije woningbouwontwikkelingen en die van de onderhavige ontwikkeling op het woon- en leefklimaat van omwonenden zijn en of het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Cliënte vreest ook voor een waterbed effect voor bewoners die willen parkeren, maar dit binnen het plangebied niet kunnen doen vanwege te weinig parkeerplaatsen. Er is geenszins rekening gehouden met de al bestaande parkeerdruk. Cliënte merkt in dit kader ook op dat de fysiopraktijk in de Helper Molenstraat voor veel parkeer- en verkeersgeneratie zorgt in de doodlopende straat. Dit is in het ontwerpbesluit niet meegenomen.

Er kleeft een motiveringsgebrek aan het ontwerpbesluit, het besluit kan reeds hierom niet in stand blijven.

Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk.

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. De maximale verkeersgeneratie is 520 verkeersbewegingen. Het bouwplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Een verkeersonderzoek ontbreekt in de besluitvorming. Het is niet inzichtelijk gemaakt hoe de verkeerssituatie ter plekke is. Dit terwijl de Helper Molenstraat dé ontsluiting van het plangebied wordt. De toename in verkeersbewegingen wordt door het college weggezet tegen de oude verkeersgeneratie van het bedrijf. Hierbij wordt onterecht geen aandacht gegeven aan het feit dat het bedrijf drie ontsluitingen had en dat in het voorgenomen plan de ontsluiting/uitweg alleen verloopt via de Helper Molenstraat. De doodlopende Helper Molenstraat kan een dergelijke toename in

verkeersbewegingen niet aan. Op dit punt is het ontwerpbesluit onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd. Cliënte verzoekt u het alternatief te onderzoeken dat het plangebied wordt ontsloten via de Helper Westsingel. Een belangrijke zorg van cliënte is ook de bereikbaarheid van de hulpdiensten. De ontsluitingswegen zijn te smal voor het goed bereikbaar zijn van de locatie door hulpdiensten. De ontsluiting via de Helper Westsingel inpassen kan ervoor zorgen dat het plangebied beter toegankelijk wordt en ontlast de Helper Molenstraat.

Gelet op het voornoemde is het bestreden besluit onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd.

Herplantplicht.

Het ontwerpbesluit regelt de kapvergunning voor 3 monumentale bomen, 4 potentiële monumentale bomen en 2 bomen. Er wordt een herplant van 18 bomen opgelegd. Cliënte vreest dat het karakteristiek van de wijk verloren gaat. 736,2m² aan houtopstand verdwijnt en slechts 644m² wordt herplant. Daarbij komen er weliswaar 18 bomen terug, maar dit zijn geen monumentale bomen zoals het plangebied deze nu wel kent. Het verlies aan houtopstand gaat daarbij gepaard met meer hittestress en een verlies aan groen en uiterlijk aanzien. Bovendien voorziet het ontwerpbesluit in een herplantplicht, maar daadwerkelijke instandhouding van de aangeplante bomen wordt niet gewaarborgd.

Door dit plan is inkijk in de woning van cliënte mogelijk.

De inkijk maakt een enorme inbreuk op haar privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u voorwaarden in de vergunning op te nemen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de voorwaarden te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de vergunning komt.

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënte.

De schaduwhinder tast het woongenot. De bijgevoegde zonnestudie (bijlage 12) maakt niet inzichtelijk welke toename in schaduwhinder wordt verwacht voor de omliggende woningen. Er wordt enkel een situatie getoond na realisering van het plangebied. Er kan niet gesteld worden dat er geen onevenredige toename in schaduw is, als niet inzichtelijk is wat de situatie nu is en hoe de situatie is (verslechterd) na realisering.

Cliënte vindt dat de gemeente vooraf gedegen onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken.

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënte. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverstoring en verstoring van het nachtelijk landschap. U kunt voorwaarden in de vergunning opnemen zodat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

Uit het besluit blijkt niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het welstandsadvies is niet bij het besluit gevoegd. We vragen ons af of de welstandscommissie wel heeft gekeken naar de gevolgen van de bouw van de woonblokken voor de omgeving. De woonblokken vallen in de omgeving uit de toon door de afwijkende vorm, hoogte en massaliteit in relatie tot de wijk. Ook verdwijnt belangrijk groen. Er wordt enkel groen in het midden van het plangebied teruggeplaatst, dit biedt voor omwonenden geen soelaas. Het karakteristiek van de wijk valt geheel weg. De monumentale bomen en het groen aan de randen van het plangebied verdwijnen geheel. Het bestaande straatbeeld wordt onevenredig aangetast.

De gebiedsvisie uit 2023 (p. 50, 60, 62, 64) geeft onvoldoende concrete aanknopingspunten over het stedenbouwkundig aspect. In het algemeen wordt voor de wijk Helpman bebouwingsstructuur gegeven, maar dit is onvoldoende om bouwplannen aan te toetsen. Het advies van de welstandscommissie ontbreekt in de stukken. Er is onvoldoende onderbouwing dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Ten overvloede, het definitief ontwerp buitenruimte (d.d. 20 december 2023) is niet geborgd in de vergunning. Daarmee is er voor cliënte veel onzekerheid over de daadwerkelijke invulling van het plangebied en geen waarborg dat er daadwerkelijk groen zal worden gerealiseerd.

Cliënte wil graag met de gemeente meedenken over een andere oplossing.

Cliënte heeft er al wel over nagedacht wanneer zij het bouwplan wel zou kunnen aanvaarden. Dit is het geval als het aantal wooneenheden tot een acceptabel niveau wordt teruggebracht (100) en er daadwerkelijk aandacht is voor verkeer, parkeren en stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast ziet cliënte een uitnodiging voor een gesprek graag tegemoet om te bespreken of de Helper Molenstraat een woonerf kan worden.

U kunt planschade voorkomen door een aanpassing van het plan.

Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt.

Cliënte verzoekt u geen vergunning te verlenen.

Als u toch een vergunning geeft vraag ik u rekening te houden met de bezwaren van cliënte.

Vervolg op de brief van
16 augustus 2024

Bladnummer
7

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt.

U bereikt mij op telefoonnummer 5.1.2e. Mailen kan naar 5.1.2e@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is RB-001665731. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen

- i. Publicatie ontwerpbesluit

Ontwerpbesluit voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting van de buitenruimte op het terrein vm. hoefijzerfabriek inclusief het realiseren van een uitweg, archeologische begeleiding, vellen van houtopstanden en compensatie bomen en groen aan Helper Molenstraat 43 te Groningen

Burgemeester en wethouders van Groningen maken bekend een besluit te willen nemen over de volgende aanvraag.

BEKENDMAKING ONTWERPBESLUIT VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Adres	Postcode	Omschrijving
Helper Molenstraat 43 te Groningen	9721 BT	oprichten 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte op terrein vm. hoefijzerfabriek inclusief realiseren uitweg, archeologische begeleiding en vellen houtopstanden en compensatie bomen en groen (ontvangstdatum 22-12-2023, dossiernummer 202378578)

Ter inzage

Dit ontwerpbesluit ligt vanaf **10 juli 2024** gedurende zes weken ter inzage bij de afdeling VTH, Loket Bouwen en Wonen.

U kunt de vergunning en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op officielebekendmakingen.nl. De documenten hangen als 'Bekijk documenten' aan deze publicatie (zie linker kolom).

Voor verdere informatie kunt u contact opnemen met de afdeling VTH, Loket Bouwen en Wonen. Harm Buitenplein 1, geopend op dinsdagochtend, woensdagmiddag, donderdag- en vrijdagochtend, uitsluitend op afspraak.

Een afspraak kunt u maken door [hier](#) te klikken of te bellen naar telefoonnummer 14 050.

Houdt u onze berichtgeving en de website in de gaten voor eventuele veranderingen:

5.1.2e

Zienswijze

Zienswijzen kunt u tot en met **20 augustus 2024** zowel mondeling als schriftelijk indienen. Dit kan schriftelijk bij de gemeente Groningen, afdeling VTH Postbus 7081, 9701 JB Groningen. Wilt u mondeling een zienswijze indienen, belt u dan met de afdeling VTH, Loket Bouwen en Wonen, telefoonnummer 14 050. U kunt dan een afspraak maken met de ambtenaar die de aanvraag behandelt.

Groningen, 9 juli 2024

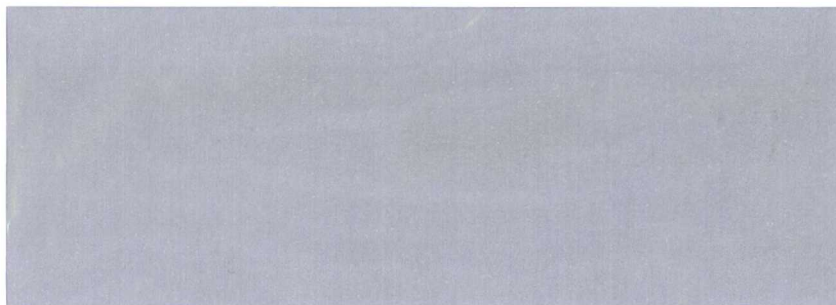
stichting **achmea rechtsbijstand**



Postbus 4116 - 7320 AC APELDOORN

FRANKERING
GECONTROLEERD
Z03.240816.500191

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 7, 8