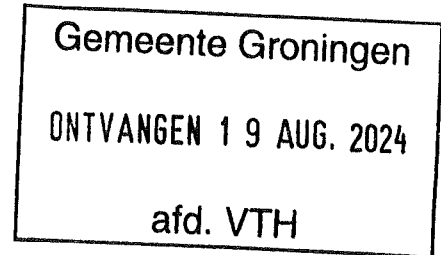


Gemeente Groningen
t.a.v. afdeling VTH
Postbus 7081
9701 JB, GRONINGEN



18 augustus 2024

Betreft: Zienswijze op het bouwplan Helpman-Noord, dossiernummer 202378578

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het bouwplan in Helpman-Noord, dossiernummer 202378578.

Zienswijze op het Ontwerpbesluit Gebiedsontwikkeling Helpman-Noord

Wij willen benadrukken dat wij niet tegen de herontwikkeling van het gebied zijn, mits deze passend is en rekening houdt met de belangen van alle betrokkenen. De Gebiedsvisie Helpman-Noord van 5 april 2023 voorziet in de bouw van 100 woningen, waarvan een derde sociale huur (p. 34). Het verbaast ons dat er nu een plan ligt voor de bouw van 139 woningen, waarvan twee derde sociale huur. Dit betekent een toename van 39% in het aantal woningen binnen het plangebied, wat de karakteristiek en dynamiek van de buurt aanzienlijk verandert.

Het huidige bestemmingsplan Helpman-Noord beperkt de bouwhoogte tot 7 meter. Het ontwerpbesluit voorziet echter in bouwhoogtes van 13 meter voor woonblok F en circa 10 meter voor de overige woonblokken. Deze overschrijding is voor ons onacceptabel, gezien de massieve woonblokken zonder variatie in woningtype en architectuur.

Gezien de afwijking van het oorspronkelijke plan van 100 woningen, dient het college zorgvuldig af te wegen in hoeverre deze afwijking gerechtvaardigd is binnen een goede ruimtelijke ordening. De afwijkingen zijn dermate groot dat het college deze in redelijkheid niet had mogen aanvaarden. De summiere motivering dat de ruimtelijke impact van 139 woningen niet meer is dan bij 100 woningen, volstaat niet.

Wij hebben inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbesluit, omdat de extra 39 woningen niet passen binnen de ruimtelijke omgeving. Bovendien worden er massieve en eentonige woonblokken gerealiseerd van 10 tot 13 meter hoogte, op geringe afstand van de woningen in de buurt.

Punten van zorg:

1. Verkeersveiligheid en infrastructuur

Het voorgestelde bouwplan zal naar verwachting leiden tot een aanzienlijke toename van het verkeer in de wijk, aangezien er in totaal ongeveer 600 nieuwe woningen worden gebouwd. Dit zal een grote impact hebben op de verkeersveiligheid en infrastructuur. Wij maken ons zorgen over de verkeersveiligheid, vooral voor voetgangers en fietsers. 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. Wij verzoeken de gemeente om gedetailleerde verkeersstudies uit te voeren en passende maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te waarborgen. Dit kan onder andere het aanleggen van nieuwe wegen, rotondes, fietspaden en verkeerslichten omvatten.

2. Parkeernorm

Het plan voorziet in de bouw van 139 appartementen. Volgens de geldende parkeernormen dient er voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omliggende straten toeneemt. Het landelijk gemiddelde autobezit in Nederland is ongeveer 1,04 auto per huishouden. Dit betekent dat er voor de 139 appartementen minimaal 145 parkeerplaatsen nodig zijn om aan de parkeernorm te voldoen. Daarnaast worden er 44 parkeerplaatsen van bestaande bewoners gesloopt ten gunste van het nieuwe project. Dit betekent dat er in totaal minimaal 189 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners van voldoende parkeergelegenheid te voorzien. 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 Parkeerbalans behorende bij de ruimtelijke onderbouwing. 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.

3. Fietsenstalling

Nederland heeft gemiddeld 1,3 fietsen per inwoner. Dit betekent dat er voor de 139 appartementen rekening moet worden gehouden met de stalling van ongeveer 180 fietsen. Wij verzoeken de gemeente om voldoende fietsenstallingen te realiseren om te voorkomen dat fietsen op ongewenste plekken worden geparkeerd en om de toegankelijkheid en veiligheid van de wijk te waarborgen. Het is nu al een puinhoop omdat er voor de huidige bewoners niet voorzien is in voldoende fietsenstallingen. Hierdoor worden fietsen en leenbrommers overal op de stoep geparkeerd wat voor onveilige situaties op de stoepen zorgt. Het ziet er ook zeer chaotisch en onverzorgd uit.

4. Groenvoorzieningen en leefbaarheid

Helpman-Noord staat bekend om zijn groene karakter. Het is essentieel dat de nieuwe bouwplannen rekening houden met het behoud en de uitbreiding van groenvoorzieningen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners. Wij stellen voor om meer parken en groene zones op te nemen in het plan. Het ontwerpbesluit regelt de kapvergunning voor 3 monumentale bomen, 4 potentiële monumentale bomen en 2 bomen. Er wordt een herplanting van 18 bomen opgelegd. 736,2m² aan houtopstand verdwijnt en slechts 644m² wordt herplanting. 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 herplantingsplicht, maar daadwerkelijke instandhouding van de aangeplante bomen wordt niet gewaarborgd. In het plan wordt gesproken over verwijderen van bomen en het planten in de bestaande wijk en van nieuwe begroeiing in het midden van het nieuwe appartementencomplex. Leuk voor de nieuwe bewoners, maar het levert geen enkel voordeel op voor de rest van de wijk. Bij eventuele sloop van de garageboxen is het risico sterk aanwezig dat het aangrenzende parkje met een aantal hoge bomen geen steun meer hebben. Aangezien de tuinen aan de Verlengde Hereweg veel hoger liggen. Wij willen u er ook op attenderen dat de verpaupering van de Helperwestsingel wel heel erg snel gaat op dit moment; Slecht begaanbare stoepen, niet onderhouden groenvoorziening en slecht wegdek. Een toename van, grotendeels huurwoningen, zal daar ons inziens geen positieve bijdrage aan leveren.

5. Sociale voorzieningen

Met de komst van nieuwe woningen is het belangrijk dat er voldoende sociale voorzieningen worden gerealiseerd, zoals scholen, gezondheidscentra en speelplaatsen. Dit zorgt ervoor dat de wijk aantrekkelijk blijft voor gezinnen en dat de sociale cohesie wordt bevorderd. Kan de wijk zonder aanpassingen een toename van 600 woningen aan?

6. Duurzaamheid

Wij verzoeken de gemeente om duurzaamheid hoog in het vaandel te houden bij de ontwikkeling van Helpman-Noord. Dit kan door het gebruik van duurzame bouwmaterialen, energiezuinige woningen en het stimuleren van hernieuwbare energiebronnen.

7. Waardevermindering van woningen

De bouw van sociale huurwoningen kan mogelijk leiden tot waardevermindering van bestaande woningen in de buurt. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de nabijheid van sociale huurwoningen soms een negatieve invloed kan hebben op de woningwaarde. Bijvoorbeeld, in sommige gevallen is gebleken dat woningen in de nabijheid van sociale huurprojecten minder aantrekkelijk worden voor potentiële kopers, wat kan resulteren in een lagere verkoopprijs. Wij verzoeken de gemeente om deze mogelijke waardevermindering mee te nemen in de overwegingen en om maatregelen te treffen om de impact op de woningwaarde te minimaliseren.

8. Pleidooi voor meer koopwoningen

Gezien de mogelijke waardevermindering van bestaande woningen en de behoefte aan een diverse woningmarkt, pleiten wij voor een groter aandeel koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen in het bouwplan. Koopwoningen kunnen bijdragen aan een stabielere en meer betrokken gemeenschap, aangezien eigenaren vaak meer investeren in hun woningen en de buurt. Bovendien kan een betere mix van koop- en huurwoningen zorgen voor een evenwichtige demografische samenstelling en de aantrekkelijkheid van de wijk vergroten. Het oorspronkelijke plan voorzag in 100 woningen en een ondergrondse parkeergarage. Wij stellen voor om dit oorspronkelijke plan te heroverwegen, aangezien een ondergrondse parkeergarage de parkeerdruk aanzienlijk kan verminderen en de leefbaarheid van de wijk kan verbeteren.

9. Participatie van bewoners

Tot slot willen wij benadrukken dat de participatie van bewoners cruciaal is voor het succes van dit project. Wij waarderen de inspanningen van de gemeente om bewoners te betrekken bij de planvorming en hoop dat deze betrokkenheid wordt voortgezet gedurende het hele proces. *Echter, kunnen wij ons niet aan de indruk*

onttrekken dat de Gemeente zijn oren wel heel erg laat hangen naar de projectontwikkelaar. Het kan niet zo zijn dat als de projectontwikkelaar de grond te duur gekocht heeft, de wijkbewoners daar de dupe van worden.

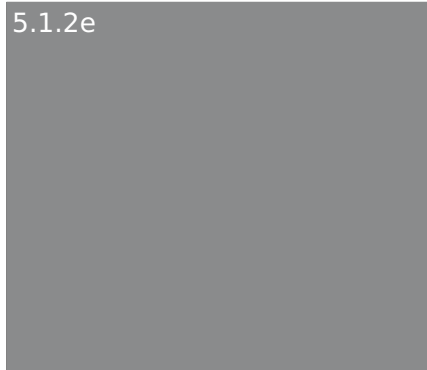
Wij hopen dat onze zienswijze wordt meegenomen in de verdere ontwikkeling van het bouwplan. Mondelinge toelichting kan natuurlijk altijd. Alvast bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet

5.1.2e



5.1.2e



Gemeente Groningen

ONTVANGEN 19 AUG. 2024

afd. VTH

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, 2, 3, 4, 5