

Aan Gemeente Groningen
t.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
afdeling VTH Loket Bouwen en Wonen
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Betreft: Zienswijze op Beoordelingsbesluit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-
beoordeling omgevingsvergunning Helpman-Noord, locatie voorm. hoefijzerfabriek,
Helper Molenstraat 43-45, Groningen. Jaargang en nummer gemeentebblad 2024,
298532; publicatiedatum 09-07-2024.

Datum: 19 augustus 2024

Geachte heer/mevrouw,

Wij, H. van der Kamp, M. Proost, C. Gimeno en G. Arends bewoners en eigenaren van de panden genoemd onderaan deze zienswijze sturen hierbij onze zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de locatie voormalige hoefijzerfabriek aan de Helper Molenstraat 43-45 te Groningen. Het betreft het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte inclusief realiseren uitweg, archeologische begeleiding en vellen houtopstanden en compensatie bomen en groen (ontvangstdatum 22-12-2023, dossiernummer 202378578).

Wij doen een zeer dringende oproep om het ontwerpbesluit voor een omgevingsvergunning voor de locatie voormalige hoefijzerfabriek aan de Helper Molenstraat 43-45 te Groningen zoals het nu voorligt op meerdere punten aan te passen. We doen hiervoor de volgende voorstellen:

1 Verklaring van geen bedenkingen ontbreekt

De gemeenteraad heeft op 8 juli 2019 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad niet vereist is.

Het project valt niet onder één van de categorieën waarvoor een GGVB niet vereist is. Het project valt niet onder:

A lid 1 omdat het naar aard en schaal niet in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past.

In april 2023 stemde de gemeenteraad in met de Gebiedsvisie Helpman-Noord. De raad ging akkoord met ca. 100 woningen op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek, waarvan een derde sociale huur.

In het project staat dat er 139 woningen moeten komen. Dat is een significante afwijking van de gebiedsvisie. Wel 39 woningen meer. En ca. 60% van de woningen is sociale huur, dat is tweemaal zo veel als in de gebiedsvisie staat. Daar heeft de gemeenteraad niet mee ingestemd.

A lid 2 omdat er geen sprake is van vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie. Het betreft hier het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek. Een industrieel terrein met een industriële bestemming en industriële bouwwerken. Dit zijn absoluut geen 'woningen en bijbehorende bouwwerken'.

D Nieuwbouw op open plekken, omdat er geen sprake is van een open plek. Het terrein is bebouwd. Ten tweede gelden de argumenten zoals wij die hierboven gaven voor het niet van toepassing zijn van artikel A lid 1.

Er is ten onrechte voor dit project geen VVGB gevraagd aan de gemeenteraad. Het ontwerpbesluit is daarom ten onrechte gepubliceerd. En is daarmee in strijd met de regels die gelden voor ruimtelijke ordening.

We verzoeken u:

1. **Het ontwerpbesluit in te trekken.**
2. **Een VVGB voor dit project aan de gemeenteraad te vragen.**

2 Ontwerpbesluit is in strijd met de gebiedsvisie

In april 2023 stemde de gemeenteraad in met de Gebiedsvisie Helpman-Noord. De raad gaf akkoord voor ca. 100 woningen op het terrein, waarvan een derde sociale huur. Het ontwerpbesluit omvat 139 woningen met twee derde sociale huur en wijkt daarmee significant af van de gebiedsvisie Helpman-Noord. Het gebied wordt er onaantrekkelijker van. De doelstellingen in de gebiedsvisie zijn het verbeteren van de bereikbaarheid, de toegankelijkheid en aantrekkelijk van het gebied (pagina 8 gebiedsvisie). De ambitie ligt onder meer op ruimtelijke kwaliteit en leef kwaliteit (pagina 43 gebiedsvisie).

Het plan past niet in de buurt en houdt totaal geen rekening met de belangen van de omwonenden.

Wij verzoeken u:

1. **Het aantal woningen terug te brengen tot 100 zoals in de gebiedsvisie is vastgesteld.**
2. **Het aantal sociale huur woningen terug te brengen tot een derde deel zoals in de gebiedsvisie is vastgesteld.**

3 Nieuwbouwplannen tasten ons woongenot aan

Het bestemmingsplan Helpman staat momenteel een bouwhoogte tot 7 meter toe. De hoogte wordt volgens het ontwerpbesluit maar liefst ruim 13 meter voor

woonblok F en voor de overige woonblokken ca. 10 meter. Deze overschrijding is dusdanig hoog met zulke massieve woonblokken zonder noemenswaardige variatie in woningtype en architectuur, dat dit onaanvaardbaar is. De beoogde woonblokken vormen een aanzienlijke verslechtering van het woongenot en zullen tot waardeverlies van de woning leiden. Het uitzicht wordt straks gedomineerd door een hoog massief gebouw dat de privacy vermindert omdat de bewoners op de hogere verdiepingen via hun ramen (en mogelijk balkons) goed zicht hebben op de woonactiviteiten van ons.

Het plangebied kent verschillende hoogtes. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet welk peil wordt aangehouden. De maximale bouwhoogtes van de woonblokken zijn 10 en ruim 13 meter hoog, maar er is niet inzichtelijk gemaakt vanaf welk peil gebouwd wordt. Wij weten daarom niet hoe hoog het woonblok tegenover ons wordt omdat het terrein niet vlak is. Op dit punt is het ontwerpbesluit onzorgvuldig tot stand gekomen.

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 niet dat de ruimtelijke impact van 139 woningen niet meer is dan bij 100 woningen. En er wordt onvoldoende geborgd dat de woningen ook daadwerkelijk in gebruik zullen komen van de beoogde doelgroep.

Wij verzoeken u:

- 1. Het aantal woningen terug te brengen tot 100. Het aantal dat in de gebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad.**

4 Het project in samenhang met de andere nieuwbouwgebieden

Er zijn en worden in de wijk Helpman-Noord nog veel meer woningen gerealiseerd. Het gaat om de volgende nieuwbouwgebieden:

- Helperkade (aantal woningen 43)
- Jullensblok (aantal woningen ca. 250)
- Jullenshof (aantal woningen 50)
- Hoefijzerfabriek (aantal woningen 139)
- Technische school (aantal woningen 75)
- Voormalige gymzaal naast de technische school (aantal woningen 24)

Er worden in totaal 581 woningen gerealiseerd. Met ca. 880 toekomstige bewoners. En naar schatting ca. 407 extra auto's (gebaseerd op gemiddeld autobezit in Helpman van 0,7 auto per woning volgens CBS). En dat terwijl er in de Helper

Weststraat, de Helper Molenstraat, De Bosch van Rosenthalstraat, De Van Ittersumstraat, de Helper Westsingel nu al een grote verkeers- en parkeerdruk is.

Voor het project ontbreken tellingen van verkeersbewegingen in de wijk Helpman-Noord als geheel. Tevens ontbreekt de samenhang van de verkeers- en parkeersituatie die ontstaat door het project en de andere nieuwbouwgebieden als geheel. Ook kan er niet teruggevallen worden op het SPVE.

De huidige verkeers- en parkeersituatie is al zeer problematisch. Laat staan dat er nog meer inwoners van totaal 581 woningen met ca. 407 auto's bijkomen. Het vraagt heel weinig verbeeldingskracht om te zien dat dit tot problemen leidt voor de leefbaarheid van de buurt. Temeer omdat het een zeer kinderrijke buurt is waar veel kinderen dagelijks buitenspelen.

Tot nu toe zijn alleen theoretische aannames en onvolledig onderzoek gedaan naar de verkeers- en parkeersituatie.

Wij verzoeken u:

- 1. Om de samenhang van alle nieuwbouwprojecten als geheel met betrekking tot de verkeers- en parkeersituatie en de gevolgen voor bewoners in de buurt te onderzoeken. En de uitkomsten op te nemen in het SPVE. En het ontwerpbesluit hierop aan te passen.**

5 Het project zorgt voor parkeeroverlast

De minimale parkeerbehoefte in het plan is gesteld op 72 parkeerplaatsen. Dit aantal is berekend op basis van de minimale parkeernorm. Door gebruik te maken van drie deelauto's wordt de parkeerbehoefte nog verder teruggebracht tot 62 parkeerplaatsen. Dit is exact het aantal parkeerplaatsen dat het parkeerterrein kan bergen. De conclusie is dat alleen door hantering van de minimale parkeernorm en deelauto's het plan kan worden gerealiseerd.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is onvoldoende voor de 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 Parkeerbalans 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. En er is niet gemotiveerd hoe deze parkeerplaatsen zich verhouden tot de doelgroep.

Tevens wordt niet gemotiveerd hoe wordt gerealiseerd dat de doelgroep er ook komt te wonen. De woningen zijn namelijk ook uitstekend geschikt voor andere doelgroepen.

Verder lezen wij dat voor de parkeerplaatsen een huurbedrag (meerprijs) betaald moet worden. Het is zeer waarschijnlijk dat de bewoners van de vele sociale huurwoningen te weinig geld hebben om een parkeerplaats te huren. En als ze geen parkeerplaats kunnen betalen dan parkeren ze de auto in de omliggende straten. En dat is zeer onwenselijk omdat er nu al een tekort aan parkeerplaatsen is. Dit wordt nog versterkt omdat de geplande ondergrondse parkeergarage is geschrapt.

Het terrein wordt met de komst van 139 nieuwe woningen zo vol gebouwd dat zelf de ondergrondse afvalcontainers voor de nieuwe woningen niet op het nieuwbouwterrein komen. De extra containers moeten in de Helper Molenstraat geplaatst worden. De huidige bewoners van die straat worden dus ook nog eens belast met het afval van nieuwe bewoners. De omliggende straten worden het afvoerputje van de nieuwbouw.

Buiten dat zijn de ontsluitingswegen op het terrein te smal voor een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten.

Wij vrezen een toename van de parkeerdruk in de omliggende straten. Wij noemden al de andere nieuwbouwgebieden. Er wordt niet gemotiveerd wat de nadelige effecten van deze nieuwbouwgebieden en die van de onderhavige ontwikkeling op het woon- en leefklimaat van omwonenden zijn en of het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Er is geen rekening gehouden met de al bestaande parkeerdruk. En ook de fysiopraktijk in de Helper Molenstraat zorgt voor veel parkeer- en verkeersgeneratie in de doodlopende straat. Dit is in het ontwerpbesluit niet meegenomen.

Wij verzoeken u:

1. Van de Helper Weststraat, de Helper Westsingel, de Helper Molenstraat, De Bosch van Rosenthalstraat en de Van Ittersumstraat een woonerf te maken. Met alleen parkeermogelijkheid voor de huidige vergunninghouders.
2. Een realistische parkeernorm van 0,7 (autobezit in Helpman volgens het CBS) te hanteren voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij het project.
3. De extra afvalcontainers voor het project op het terrein zelf te plaatsen en niet in de Helper Molenstraat.

6 Het project 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 de ontsluiting van het plangebied wordt. De toename in verkeersbewegingen wordt weggezet tegen de oude verkeersgeneratie van het bedrijf. Hierbij wordt onterecht geen aandacht gegeven aan het feit dat het bedrijf drie ontsluitingen had en slechts een tiental medewerkers. In het voorgenomen plan is één ontsluiting/uitweg. Die kan een dergelijke toename van de verkeersbewegingen in combinatie met de andere straten niet aan. Op dit punt is het ontwerpbesluit onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd.

De gehanteerde theoretische berekening van de verkeersgeneratie behorende bij industriële bedrijven is niet correct. De voormalige hoefijzerfabriek was geen arbeidsintensieve en bezoeker intensieve industrie. Zodat het berekende aantal verkeersbewegingen van de hoefijzerfabriek in theorie veel hoger zijn dan in werkelijkheid het geval was. Het aantal berekende verkeersbewegingen herkennen we ook totaal niet, terwijl we hier allemaal al tientallen jaren wonen. Van de hoefijzerfabriek ondervonden we totaal geen verkeersoverlast. De berekende verkeersbewegingen van de hoefijzerfabriek komen ook niet overeen met de verkeerstellingen die in opdracht van de gemeente Groningen zijn uitgevoerd door Roelofs Advies en Ontwerp in de periode van 5 tot met 11 maart 2020. Dit onderzoek bevat onder andere de verkeerstellingen van een gemiddelde weekdag. Deze verkeerstellingen laten lagere aantallen zien dan de theoretische berekeningen met betrekking tot de hoefijzerfabriek van Bugel Hajema. Het hoge aantal uitgaande verkeersbewegingen in dit onderzoek in de Helper Weststraat wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het verkeer dat afkomstig is van de drukbezochte fysiopraktijk achter in de Helper Molenstraat. En het hoge aantal ingaande verkeersbewegingen in de Helper Westsingel wordt veroorzaakt doordat deze straat een toevoer- en doorvoerroute is naar verschillende wijken.

Dat de gemeente een onrealistische parkeernorm hanteert wil nog niet zeggen dat daaruit automatisch voortvloeit dat het aantal verkeersbewegingen lager uitvalt dan de minimale verkeersgeneratie van 407 verkeersbewegingen. Indien bewoners en bezoekers toch auto's in de openbare ruimte gaan parkeren dan leidt dat tot een hoger aantal verkeersbewegingen.

In het stuk wordt op geen enkele wijze gemotiveerd waaruit blijkt dat de omliggende straten voldoende capaciteit zouden hebben om de extra verkeersbewegingen op te vangen. Ook wordt er geen rekening gehouden met de andere vijf nieuwbouwprojecten in de wijk.

Dat het aantal verkeersbewegingen ten gevolge van de planvorming zal afnemen is daarom onjuist en een opportunistische vorm van wensdenken.

Tenslotte: de Helper Molenstraat is nu al dagelijks een zeer drukke straat, omdat er aan het eind van deze straat een grote fysiopraktijk is gevestigd die dagelijks veel patiënten ontvangt. Deze patiënten komen naar deze fysiopraktijk toe met de auto, taxi of taxibusjes. Speciaal voor deze patiënten is een paar jaar geleden een blauwe zone ingericht. Deze blauwe zone heeft een verkeeraanzuigende werking. Het instellen van betaald parkeren heeft in deze straat daarom ook nauwelijks tot geen effect gehad.

7 Eenzijdige positionering van groen

Volgens de plannen wordt het binnenterrein ingericht als een groen hofje, die ook toegankelijk is voor andere bewoners in de buurt. Maar buurtbewoners zullen daar geen gebruik van gaan maken. Want het voelt alsof je bij iemand anders in de tuin gaat zitten. Dat is ook het beeld bij bestaande hofjes in de stad. Daar zitten alleen bewoners.

Al het groen aan de zuidzijde van de Helper Westsingel wordt verwijderd, wat niet past in het bestaande straatbeeld waar voortuinen aan de overzijde wel aanwezig zijn. Het verwijderen van het groen met deels monumentale bomen heeft tot gevolg dat de huidige bewoners zicht op stenen en ramen krijgen. De bewoners van de Helper Weststraat met tuinen die grenzen aan het terrein hebben al 100 jaar privacy. En ook de bewoners van Helper Molenstraat kijken nu uit op een volle strook groen die in de plannen volledig wordt gesaneerd. Al deze bewoners willen groen blijven zien. En er is dus geen enkel stukje groen aan de randen van het terrein bedacht. Het is veel beter om tussen de huidige en de nieuwe woningen een grote groenstrook aan te leggen waar alle bewoners op uit kijken en waar buurtbewoners kunnen wandelen. En kinderen kunnen rennen en spelen.

En daarnaast wordt voorbijgegaan aan het feit dat:

- Het verwijderen van het groen in de omliggende straten leidt tot meer hitte in deze straten

- Monumentale bomen en groenvoorzieningen essentieel zijn voor de biodiversiteit, lokale fauna en het milieu.
- Het verwijderen van groen de biodiversiteit vermindert en de kans verhoogt op wateroverlast. Het behoud van monumentale bomen en structuren draagt bij aan het erfgoed van de wijk.
- Het ontbreken van groen past niet in het bestaande straatbeeld waar voor- en achtertuinen aanwezig zijn.

Wij verzoeken u:

- 1. De binnentuin op het terrein van het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek te laten vervallen (of veel kleiner te maken) en in plaats daarvan groenstroken aan te leggen tussen de nieuwe en de bestaande woningen. Waardoor de nieuwe én de huidige bewoners zicht hebben op groen. En buurtbewoners kunnen wandelen in de brede groenstrook tussen de woningen. Hierdoor ontstaat ook meer samenhang tussen de huidige en de nieuwe bebouwing.**

8 Waardevermindering van onze woning

Wij voorzien een aanzienlijke waardevermindering van onze woning als de huidige plannen doorgang vinden. Dat wordt veroorzaakt door:

- de dichtheid en de nabijheid van de nieuwe woningen en het grote aantal sociale woningen.
- het verlies van een vrij uitzicht en privacy doordat de hoogte van de bebouwing toe neemt tot maar liefst ruim 13 meter. En de inkijk in onze woningen.
- het verlies van de inval van zonlicht in de woningen en schaduwhinder
- de drukte van de verkeersstromen in de straten
- het verdwijnen van voldoende parkeergelegenheid in de straten
- de plannen voor het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek zullen een negatieve invloed hebben op de waarde en verkoopbaarheid van onze woningen. En brengen dus planschade met zich mee.

De inkijk maakt enorme inbreuk onze privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een brede groenstrook met veel bomen en struiken noodzakelijk.

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder. De schaduwhinder tast het woongenot aan. De bijgevoegde zonnestudie (bijlage 12) maakt niet inzichtelijk welke toename in schaduw 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. Wij vinden

dat de gemeente eerst onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.

Wij verzoeken u:

- 1. Eerst onderzoek te doen naar de schaduwhinder. En het plan zodanig aan te passen dat schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen.**
- 2. Als onderdeel van de nadeelcompensatieprocedure de kosten te betalen van een onafhankelijke taxateur om de verkoopwaarde en daarmee de waardevermindering van de woningen vast te stellen.**
- 3. Compensatie voor de waardevermindering van onze woning en de derving van ons woongenot.**

9 Anterieure overeenkomst pas in april 2024 afgesloten

De anterieure overeenkomst voor het project is als sluitstuk gebruikt en pas in april 2024 afgesloten (gepubliceerd mei 2024). Dit heeft grote nadelige gevolgen voor de bewoners.

Een anterieure overeenkomst moet worden gesloten als een bouwproject afwijkt van het bestemmingsplan of waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

Het feit dat de anterieure overeenkomst pas gesloten is in april 2024 heeft tot gevolg dat:

- Het aantal woningen met bijna 75% is gestegen.
- Het aantal woningen met sociale huur met 140% is gestegen.
- Het woningaanbod zeer eenzijdig veranderd is in alleen maar kleine en gelijkvloerse appartementen.
- De voorgenomen parkeergarage is komen te vervallen.

En dat allemaal omdat de projectontwikkelaar te veel geld heeft betaald voor het terrein.

Als er van tevoren, dus in november 2020, een anterieure overeenkomst was gesloten dan waren er toen afspraken gemaakt waaraan de projectontwikkelaar zich had moeten houden. Nu zijn alle kaders losgelaten ondanks de bedenkingen en bezwaren van de eigen ambtenaren en Patrimonium. De gemeente heeft zich volledig gevoegd naar de commerciële wensen van de projectontwikkelaar. De gemeente houdt zich niet aan haar eigen beleid zoals vastgestelde in de Gebiedsvisie Helpman-Noord. Buiten dat ontbreekt het SPVE. Er is er in het geheel geen kader.

Omdat de anterieure overeenkomst is afgesloten in april 2024 is de Omgevingswet van toepassing. Met de daarbij behorende regelgeving. Bijvoorbeeld de eisen die aan participatie worden gesteld.

De buurt wordt door dit project belast met veel te veel huizen. In de straten rondom het terrein ontstaan grote verkeers- en parkeerproblemen. Het niet van tevoren afsluiten van de anterieure overeenkomst is in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening en in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Wij verzoeken u:

- 1. Het aantal woningen terug te brengen tot 100. Het aantal dat in de gebiedsvisie is vastgesteld door de gemeenteraad.**
- 2. De Omgevingswet van 1 januari 2024 toe te passen op dit ontwerpbesluit.**

10 Stedenbouwkundig Programma Van Eisen ontbreekt

Er is geen (SPVE) voor het gebied Helpman-Noord. Het SPVE is een belangrijk document omdat er onder andere in staat:

- hoeveel woningen en van welke soort, zoals (sociale) huur- of koopwoningen, gerealiseerd moeten worden.
- wat de parkeerbehoefte van het gebied is.
- de gebiedsontsluitingen.
- een opsomming van de wettelijke mogelijkheden of beperkingen, bijvoorbeeld op het gebied van milieu.
- richtlijnen bevat hoe het gebied eruit moet zien.
- het een beeldkwaliteitplan bevat.

Omdat het SPVE ontbreekt worden zeer belangrijke stappen overgeslagen. Het vastgestelde gemeentelijk beleid, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de kwaliteitscriteria waaraan zowel de toekomstige bebouwing als de openbare ruimte moeten voldoen ontbreekt. Dus ook de eisen die gesteld worden aan het project op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek ontbreken. Bovendien ontbreekt elke samenhang van de nieuwbouwgebieden en de bestaande woningen van Helpman-Noord. Dit leidt tot zeer onwenselijke situaties voor de leefbaarheid van het gebied.

Het ontbreken van het SPVE voor Helpman-Noord heeft tot gevolg dat de samenhang ontbreekt tussen de verschillende nieuwbouwgebieden.

Buiten dat ontbreekt voor het geplande project op het voormalige terrein van de hoefijzerfabriek elk kader. De gebiedsvisie is daarvoor volstrekt onvoldoende. En ook de in eerste instantie door de gemeente ambtenaren gestelde kaders zijn volledig losgelaten (blijkt uit opgevraagde WOO-stukken). En bij de start in november 2020 ontbrak de anterieure overeenkomst.

Wij verzoeken u:

- 1. Het ontwerpbesluit in te trekken.**
- 2. Een SPVE voor het gebied Helpman-Noord te maken met de bewoners. ¹**

11 Geen participatie op grond van de Omgevingswet

In tegenstelling tot wat in het ontwerpbesluit staat zijn de bewoners op geen enkel moment serieus genomen bij de totstandkoming van de plannen voor het project op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek. Er zijn uitsluitend enkele inloopbijeenkomsten georganiseerd. Daar is alleen eenzijdig informatie verstrekt door de projectontwikkelaar. Dat participatie noemen is een farce.¹

Vanuit de gemeente heeft er geen participatie plaats gevonden met de buurtbewoners over de inrichting van het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek. Deze bijeenkomst die er wel was vond plaats enkele maanden nadat de aanvraag voor de omgevingsvergunning was ingediend. En ging niet verder dan het plakken van gele post-it stickers.

Er is geen participatie geweest. Het ontwerpbesluit is daarom niet zorgvuldig tot stand gekomen, aangezien omwonenden en belanghebbenden niet betrokken zijn met betrekking tot het tijdig aanhaken, volledig informeren, bieden van tijdige inspraakmogelijkheden en het in redelijkheid en met redelijke termijnen reageren op vragen, opmerkingen en klachten.

Dit is wel een vereiste vanuit de Omgevingswet. Er is een aanvraagvereiste participatie. De projectontwikkelaar moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Want de bewoners hebben in het geheel geen inspraakmogelijkheden gehad. De informatie van de projectontwikkelaar die in het ontwerpbesluit is opgenomen is onjuist en onwaar.

En verder is het voor de gemeente door het ontbreken van participatie niet mogelijk om een integrale belangenafweging te maken. Immers de gemeente is er ook voor de huidige bewoners en die zijn niet gehoord.

Wij verzoeken u:

- 1. Het ontwerpbesluit in te trekken en eerste de bewoners serieus en constructief te laten participeren bij het maken van de plannen. En daarna de opbrengst van de participatie op te nemen in een aangepast ontwerpbesluit.**

12 Reactietermijn op ontwerpbesluit opnieuw openstellen

Het ontwerpbesluit is gepubliceerd op 9 juli 2024. De reactietermijn is tot 21 augustus 2024. De vakantie van regio Noord is van 20 juli tot en met 1 september 2024.

¹ De participatieladder van de VNG laat zien wat wel echte participatie is.

De reactietermijn valt op twee weken na in de zomervakantie. Er blijven twee weken over om de honderden pagina's aan documenten te lezen, te doorgronden en een goede zienswijze op het ontwerpbesluit te geven. Deze periode is veel te kort! Terwijl het een groot en belanghebbend project is dat de komende jaren grote gevolgen heeft voor de buurt.

Wij vermoeden dat dit heel bewust zo gepland is. In onze ogen probeert de gemeente hiermee zienswijzen van betrokken bewoners te ontmoedigen. Dat is onbehoorlijk bestuur.

Wij verzoeken u:

- 1. De reactietermijn opnieuw gedurende zes weken vanaf 1 september 2024 open te stellen. Zodat belanghebbenden zes volledige weken de tijd hebben om een zienswijze in te dienen.**

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

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	12