

Participatie O-kade

Samenwerken staat voor VanWonen centraal. Binnen ons eigen projectteam, met de gemeente, architect, aannemer, maar ook met de omgeving. VanWonen gaat bij iedere nieuwbouwtontwikkeling transparant in gesprek met de omgeving om te komen tot een gedragen plan. Met inbreng van de omgeving willen we graag onze plannen beter maken, en zorgen dat de buurt zich gehoord voelt.

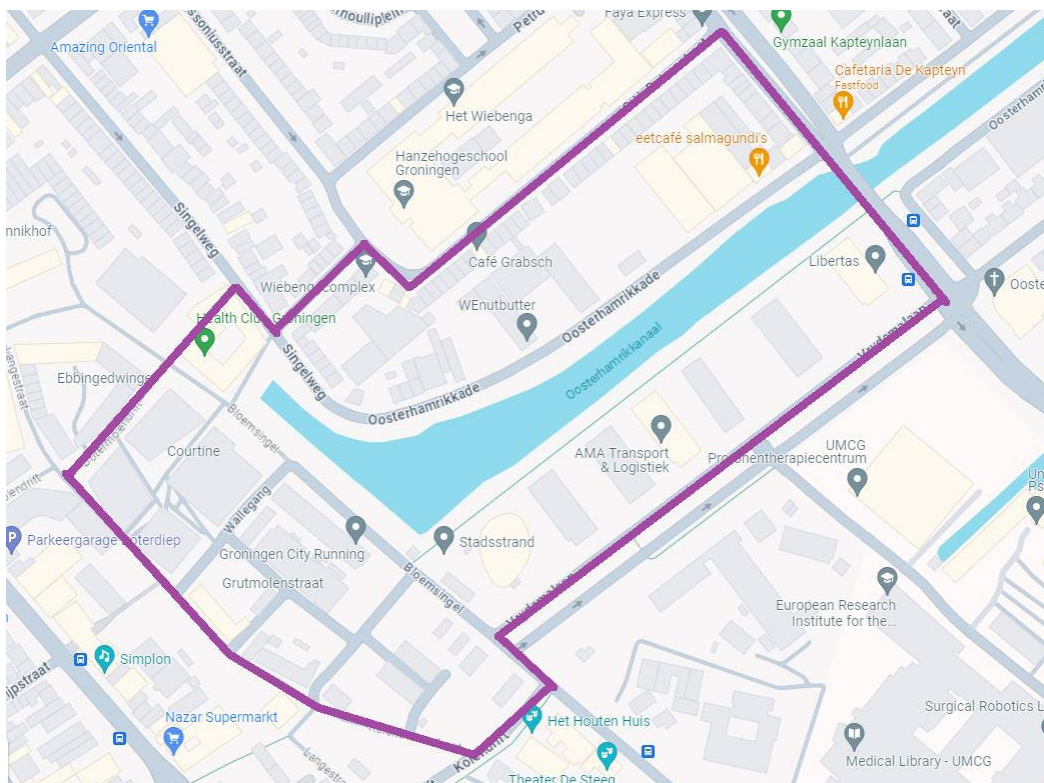
In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle (digitale en fysieke) contactmomenten met de omwonenden. Bijeenkomsten/ inloopbijeenkomsten hebben als onderstaand plaatsgevonden:

- *2 april 2020: start-nieuwsbrief naar alle leads en omwonenden die bij ons geregistreerd staan, met extra focus op omwonenden.*
- 15 juni 2021: presentatie stedenbouwkundig plan bij DOT. Vanwege Corona was dit op inschrijving. De presentatie is opgenomen en beschikbaar gesteld voor belangstellenden die niet aanwezig waren bij DOT.
- 30 mei 2024: participatie bijeenkomst op het VanWonen kantoor aan het Boterdiep.
Het Participatie verslag van deze bijeenkomst is opvraagbaar bij VanWonen en eerder gedeeld met de gemeente Groningen.
- 1 juni 2024: inloop bijeenkomst op het kantoor VanWonen aan het Boterdiep voor omwonenden die op 30 mei niet in de gelegenheid waren en voor (potentiële) kopers. De op 30 mei en 1 juni getoonde beelden zijn (volgens afspraak met de aanwezigen) op 3 juni 2024 gedeeld via de website o-kade.nl ('laatste nieuws')
- 25 februari 2025: participatiebijeenkomst op het VanWonen kantoor aan het Boterdiep. Hier is één geïnteresseerde uit de buurt geweest voor het kopen van een woning. Door de buurt is hier geen gebruik van gemaakt.
- Op 21 mei 2025 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen Jasja Scholtens, Jeroen van der Tas (beiden VanWonen) en 2 bewoners (waaronder de afgevaardigde van de buurt).
- 16 september 2025: extra inloopbijeenkomst en plenaire sessie met een afvaardiging van de omwonenden (focus C.H. Petersstraat). Deze bijeenkomst is door de omwonenden opgenomen (audio) en in deze memo samengevat.

Aanpak O-kade

We hebben alle omwonenden, bedrijven en instellingen in het gebied tussen de paarse lijnen (zie onderstaand kaartje) per brief uitgenodigd voor een informatieavond. Deze is gehouden op donderdagavond 30 mei 2024 op het VanWonen kantoor aan het Boterdiep.

De avond was een vrije inloop. Het projectteam was aanwezig om toelichting te geven op de voorgenomen plannen en om de zorgen en wensen op te halen. De mensen die niet aanwezig konden zijn op deze avond hebben we uitgenodigd om op [zaterdag 1 juni 2024](#) langs te komen tijdens een algemene informatiebijeenkomst. Ook was het mogelijk om individueel een afspraak te maken. Van deze laatste optie is geen gebruik gemaakt.



Op verzoek van een aantal omwonenden is op dinsdag 16 september 2025 van 19:00 – 21:00 een extra bijeenkomst georganiseerd. De uitnodigingen zijn huis-aan-huis verspreid. Zie bovenstaand beeld voor het verspreidingsgebied.

Input / resultaat

Zo'n 10 belangstellenden hebben gebruik gemaakt van de inloopmogelijkheid om de beelden te bekijken. Daarnaast is er een interactieve sessie geweest met een afvaardiging van 10 omwonenden. In eerste instantie was de bijeenkomst georganiseerd als inloopbijeenkomst; de omwonenden hadden echter gerekend op een plenaire sessie. Aan deze wens is direct gehoor gegeven door VanWonen.

Historie O-kade

Het project betreft een van de laatste fasen van het Ebbingekwartier en wordt ontwikkeld door VanWonen. In 2022 is voor het gebied een plan uitgewerkt en met potentiële kopers en omwonenden gedeeld. Helaas zijn de plannen toen niet akkoord bevonden vanwege de toen gekozen parkeeroplossing. De geparkeerde auto's zouden teveel in het zicht staan. Omwonenden binnen het verspreidingsgebied van eerder getoonde kaart, zijn via een brief (h-a-h) geïnformeerd over de nieuwe plannen, met een verwijzing naar de website.

Er is een nieuw plan opgesteld, dat de basis is van deze participatie bijeenkomst. De parkeeroplossing is nu gevonden in een parkeervoorziening in hof 2, met daarboven een leefdek / binnentuin. Eind 2024 is gestart met de verkoop en is de omgevingsvergunning aangevraagd. Deze is op 4 september 2025 door de gemeente Groningen ter inzage gelegd. Op 30 mei en 1 juni 2024 zijn inloopbijeenkomsten voor omwonenden georganiseerd. In 2025 waren er bijeenkomsten op 25 februari en op 21 mei. De extra inloopbijeenkomst van 16 september is op verzoek van omwonenden door VanWonen en de gemeente Groningen georganiseerd.

Belangrijk voor omwonenden en andere belangstellenden is dat er vanuit de gemeente voor de uitgebreide vergunningsprocedure een 3-tal momenten is van publicaties:

* Publicatie aanvraag omgevingsvergunning:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-40801.html>

* Publicatie ontwerpbeschikking:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-383725.html>

* Publicatie definitieve beschikking: volgt nog

Plenaire bijeenkomst

De afvaardiging (voortaan 'Buurt' te noemen) vindt dat er onvoldoende participatie is geweest. Zoals ook in de inleiding is weergegeven, is er sinds 2021 op meerdere momenten en via verschillende media informatie gedeeld met de omwonenden. Daarnaast zijn 5 (inloop) bijeenkomsten / overleggen georganiseerd, waar maar beperkt gebruik van is gemaakt door omwonenden. Mede op basis van de opmerkingen op het eerste plan, is de hoogte van 4 woonlagen voor het achtergebied aangepast naar maximaal 3 lagen. Verder lijkt het erop dat de bezorging van de uitnodiging voor de bijeenkomsten in het voorjaar van 2024 niet goed is gegaan (wellicht als gevolg van de ja/nee stickers). Op verzoek van omwonenden is daarom deze nieuwe bijeenkomst is georganiseerd.

Architect Bastiaan Jongerius licht toe hoe het bouwplan in elkaar steekt, de stedenbouwkundige hoofdopzet van de hovenstructuur en verwijzing naar de geschiedenis van de plek. Ook laat de architect zien hoe de gevels die zichtbaar zijn vanuit de achtertuinen van omwonenden, eruit zien met groene begroeiing.

- Afgesproken wordt dat de volgende informatie naar de afgevaardigde van de bewoners wordt gestuurd:
 - Bezonningsstudie
 - Inrichtingsplan waar ook de erfafscheiding in zit
 - Perspectieven vanuit de tuin met zicht op groene gevels.

Aansluitend worden de volgende thema's besproken:

Hoogte en Bezonning

Hoogte van de gebouwen grenzen aan de achtertuinten

Invloed zonnepanelen op de schuurtjes

Waarde eigen woning

Ingang van het parkeren en de bebouwing van blok 2B verschuiven Erfafscheiding

Geluid warmtepompen

Sanering

Onderstaand een overzicht van de gestelde vragen:

Vraag	Antwoord/ reactie
Het gebouw (blok 2B) dat direct grenst aan de achtertuinten is met 9 meter te hoog.	Conform bestemmingsplan mag er tot 15 meter hoog worden gebouwd. Het nog verder verlagen van de bebouwing betekent minder appartementen en dat kan het plan financieel niet dragen.
Hoeveel minder zon is er in de tuinen	De bezonningsstudie laat zien dat er voornamelijk minder zon is in de ochtend. Deze bezonningsstudie wordt nagestuurd naar de contactpersoon van de buurt.
De zonnepanelen op het platte dak van de schuur van een huiseigenaar hebben minder opbrengst. Dit is een volgens bewoner een onrechtmatige daad.	De gemeente legt uit dat dit geen onrechtmatige daad is. Dit onderdeel van het plan valt onder direct recht. De toelaatbaarheid is getoetst bij het opstellen van het bestemmingsplan. De zonnepanelen zijn jaren later geplaatst, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is verklaard.
Het eigen huis is nu minder waard. Hoe wordt dat gecompenseerd?	De bouwplannen passen binnen het bestemmingsplan. Bewoner heeft in 2023 gekocht; het bestemmingsplan was toen al actueel. Er is dus geen sprake van compensatie. Voor bewoners die hier al langer wonen geldt de Nadeelcompensatie: de bewoner moet aantonen of deze recht heeft op schadevergoeding. In de praktijk blijkt

	veelal dat de woningen meer waard worden door het opleveren van soortgelijke plannen.
Kan de ingang van de parkeergarage niet naar achteren worden verschoven en het blok 2B naar voren, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de gevel en de tuinen?	Het eerdere plan heeft het niet gehaald omdat parkeren te veel in zicht was. Om deze reden is parkeren nu uit het zicht met autoluwe straatje. Dit betekent ook dat je direct vanaf de straat de parkeergarage inrijdt. In het smalle tussenstraatje is zo min mogelijk verkeer gewenst. Verplaatsen is vanuit die wens geen optie.
Wat is de (geluids)impact van warmtepompen?	Het geluid valt binnen de geluidsnormen. Daarnaast is de ervaring dat het gewone omgevingsgeluid de ruis van de pompen ruimschoots overstemt. Deze worden daarom zo hoog mogelijk op het dak geplaatst.
Hoe wordt de erfafscheiding geregeld	De erfafscheiding wordt geregeld met houten palen van 1,80 m hoog en groene beplanting.
Kan er een bouwapp komen?	De aannemer onderzoekt de mogelijkheden

Sanering & nulmetingen

De volgende toelichting wordt gegeven met betrekking tot de sanering:

De nulmeting is te laat uitgevoerd, namelijk tegelijkertijd met de sanering. Er komt vanuit Grondbewerkingsbedrijf Van der Wiel nog een tussenmeting c.q. eindmeting voor de sanering. Dit is dan tevens de nulmeting voor de start bouw.

Vanaf start bouw loopt de aansprakelijkheid via aannemer Bouwgroep Dijkstra Draisma. Om de belasting van de nabijgelegen woningen te verminderen, wordt er gewerkt met schroefpalen. Op deze wijze wordt het trillingsniveau verminderd. Omwonenden ontvangen te zijner tijd een bericht op adresniveau: per post en via de mail.

Terugkoppeling

Jasja stuurt de afgesproken documenten (Bezonningsstudie, Inrichtingsplan incl de erfafscheiding en de perspectieven vanuit de tuin met zicht op groene gevels) naar de contactpersoon van de buurt.

(noot: dit is op 17 september 2025 gebeurd)

BIJLAGE

Lijst met aanwezigen

Naam	Bedrijf/adres	Opmerkingen
Afgevaardigde bewoners		Afgevaardigde/contactpersoon buurtbewoners. Adresgegevens bij VanWonen bekend
[REDACTED]	Gemeente Groningen	projectsecretaris
[REDACTED]	Gemeente Groningen	Projectleider
[REDACTED]	Gemeente Groningen	Casemanager omgevingsvergunningen
[REDACTED]	Gemeente Groningen	Stedenbouwkundig Ontwerper
[REDACTED]	Bouwgroep Dijkstra Draisma	Projectorganisator
[REDACTED]	Bouwgroep Dijkstra Draisma	Senior Projectmanager
[REDACTED]	VanWonen	Verkoopmanager
[REDACTED]	VanWonen	Projectontwikkelaar
[REDACTED]	VanWonen	Verkoopmanager
[REDACTED]	Bastiaan Jongerius Architecten	Architect