

REACTIE OP ZIENSWIJZEN

Dit is de reactie op de ingediende zienswijzen over het ontwerpbesluit: de omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit ruimtelijk) voor het realiseren van 81 woningen met fietsenstalling en parkeergarage aan de Oosterhamrikkade in Groningen (project O-kade, fase 1).

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 19 december 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het nieuwbouwen van 81 woningen, een parkeergarage, fietsstallingsruimtes en één commerciële ruimte aan de Oosterhamrikkade in Groningen (project O-kade, fase 1).

De aanvraag gaat over de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit¹ voor het bouwen van een bouwwerk
- Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan

Op deze locatie zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing, op basis van het tijdelijk Omgevingsplan Groningen: Bodenterrein-UMCG, Korrewegwijk-de Hoogte 2009, Facetherziening Parkeren, Herziening bestemmingsregels Wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A en Herziening Parkeren 2021.

De locatie kent op basis van de bestemmingsplannen Bodenterrein-UMCG en Korrewegwijk-de Hoogte 2009 de bestemmingen Wonen, Gemengd en Verkeer en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'.

Het plan is op de volgende punten in strijd met deze bestemmingsplannen:

Hof 1

1. *Situering van bebouwing buiten het bouwvlak.*

De woningen, waaronder blok AB en de rijwoningen, worden deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd, hetgeen strijdig is met artikel 14.2.2, lid a van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009.

2. *Overschrijding van de toegestane bouwhoogte van de woningen.*

De maximale bouwhoogte zoals bepaald in artikel 14.2.2, lid b, van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 wordt overschreden met 11,1 meter. Blok AB kent een hoogte van 16,1 meter, waar 5 meter is toegestaan.

3. *Overschrijding van de bouwhoogte van het trappenhuis.*

Het trappenhuis overschrijdt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals opgenomen in artikel 14.2.4 van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009. De gerealiseerde hoogte bedraagt 12,17 meter, terwijl maximaal 5 meter is toegestaan.

4. *Realisatie van balkons binnen de bestemming 'Verkeer'.*

De situering van balkons binnen de bestemming 'Verkeer' is in strijd met artikel 7.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG, nu deze bestemming geen woonfuncties of bijbehorende bouwwerken toestaat.

¹ Artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet

Hof 2

5. *Overschrijding van de bouwhoogte binnen de bestemming 'Gemengd'.* Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt de maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals bepaald in artikel 4.2.2, lid c, van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG overschreden. De gerealiseerde hoogte bedraagt 15,5 meter.
6. *Situering van de gebouwde parkeervoorzieningen op de perceelgrens.* Gebouwde parkeervoorzieningen worden direct op de perceelsgrens gesitueerd, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG, waarin een minimale afstand van 3,5 meter tot de perceelgrens is voorgeschreven².
7. *Overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.* Het bouwplan overschrijdt het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 70% met 30%, zoals opgenomen in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2)



1 Overzicht strijdigheden

Ten aanzien van deze geconstateerde strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege bestaat geen mogelijkheid tot afwijking binnen de planregels. Hiervoor kan uitsluitend via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) van het omgevingsplan worden afgeweken.

Er is in artikel 4.6, lid 2 van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen van Gemengd naar Wonen:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden, die op de kaart zijn aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' wijzigen in de bestemming Woongebied en moeten in dat geval deze bestemming tevens uitwerken met dien verstande dat:

- de hoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- het bebouwingspercentage maximaal 100% bedraagt;

² NB Deze afstand geldt nadrukkelijk alleen voor gebouwde parkeervoorzieningen

- op de begane grond tevens andere functies kunnen worden toegestaan die zich verdragen met de bovenliggende woonfunctie;
- het parkeren binnen de bestemming wordt opgelost;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan (de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of) een verkregen hogere grenswaarde.

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 op verzoek van de aanvrager de uitgebreide voorbereidingsprocedure, genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 16.65, lid 1, onder b Omgevingswet). Per e-mail van 20 oktober 2025 heeft aanvrager bevestigd in te stemmen met de toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op de behandeling van de aanvraag van 19 december 2024, zoals eerder in het vooroverlegtraject al mondeling was afgesproken.

1.2 Procedure zienswijzen ontwerpbesluit

- Van 5 september 2025 tot en met 16 oktober 2025 heeft het ontwerpbesluit ter inzage gelegen.
- Gedurende deze periode kon iedereen een reactie geven op het ontwerpbesluit door een zienswijze in te dienen.
- Er zijn 16 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. De gemeenteraad wordt gevraagd een (positief) bindend advies af te geven. 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:

Hoofdstuk	Thema	Pagina
2.1	Onvoldoende lichtinval/daglichttoetreding	5
2.2	Beperking van zonlicht/toename van schaduw	6
2.3	Ruimtelijke beleving	7
2.4	Karakter van de buurt (incl. straatbeeld)	8
2.5	Geluidsoverlast/akoestiek	9
2.6	Strijd met het bestemmingsplan	10
2.7	Beperkte vergroening	10
2.8	Waarom geen parkeergarage ondergronds?	11
2.9	Waarom geen differentiatie in bouwhoogte in het bestemmingsplan voor de Oosterhamrikkade?	12
2.10	Verhoogde hittestress – is in strijd met huidige klimaatadaptieve ambities binnen stedelijke gebieden	13
2.11	Vrees voor waardedaling van de woning	13
2.12	Ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd	13
2.13	Geen volledige toetsing aan welstand en omgevingskwaliteit	14
2.14	Zorgen over mogelijke scheuren als gevolg van bouwwerkzaamheden (huizen zijn recent hersteld na schade door gaswinning)	15
2.15	Zorgen over wateroverlast als gevolg van betegeling brandgang.	15
2.16	Worden bestaande bomen wel genoeg beschermd tijdens uitvoering bouwwerkzaamheden?	16

2.1 Onvoldoende lichtinval

Samenvatting zienswijze

De plaatsing van een blinde muur van 9,5 meter hoog en 11,25 meter breed op slechts 10,4 meter van de meest dichtbij gelegen woningen aan de C.H. Petersstraat leidt tot verminderde lichtinval in deze (beneden)woningen en de daarbij behorende tuinen. Het rapport van PH Bouwadvies toont aan dat de lichtinval ver onder de minimale daglichtnorm NEN 2057 voor nieuwbouw uitkomt. Hierdoor wordt het wooncomfort in huis en in de tuin aangetast.

Reactie B&W

Door het bouwplan treedt er inderdaad een wijziging op m.b.t. daglicht en uitzicht. Bij het beoordelen van een bouwplan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt echter alleen gekeken naar de daglichttoetreding binnen het bouwplan zelf. Het bouwplan voldoet aan de gestelde eisen. Er wordt (op basis van het Bbl) niet naar de gevolgen voor daglichttoetreding op een ander perceel gekeken.

In het kader van de ETFAL beoordeling, hebben wij hier wel naar gekeken. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij wijzen er in dit kader op dat op dit

perceel volgens de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG tot wel 15 meter hoog kan worden gebouwd. Als er bezwaren bestaan tegen deze bouwmogelijkheid, dan had destijds tegen het bestemmingsplan geageerd kunnen worden.

Uit het door de indieners van de zienswijze toegestuurde rapport van PH Bouwadvies (overigens gebaseerd op de woning aan de C.H. Petersstraat 17, waar geen van de indieners van een zienswijze zelf woont) blijkt dat er sprake is van een vermindering in het daglichtoppervlakte in de keuken en de slaapkamer en dat na realisatie van het bouwplan niet (meer) wordt voldaan aan de minimum daglichtoppervlakte voor bestaande bouw.

In dit rapport is echter ten onrechte de aanwezigheid van het bouwplan meegenomen bij het berekenen van het equivalente daglichtoppervlakte. Dit bouwplan is niet gelegen op hetzelfde bouwwerkperceel als de woning en dient dus buiten beschouwing te worden gelaten (zie artikel 3.82, lid 2 Bbl). Het Bbl 'kijkt' alleen naar belemmeringen gelegen op het eigen perceel.

In de belangenafweging weegt het realiseren van de nieuwbouw zwaarder dan het behoud van de bestaande daglichttoetreding voor de omliggende woningen. De gemeente Groningen heeft een grote bouwopgave en er is veel vraag naar deze woningen³. Gelet op dit belang, en op de beperkte afname van de daglichttoetreding, zijn wij van mening dat de nieuwbouw geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van omwonenden bij behoud van de bestaande daglichttoetreding. Daarbij speelt ook een rol dat op basis van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG tot maximaal 15 meter hoog mag worden gebouwd. Ook dat (direct recht) zal leiden tot een vermindering van de daglichttoetreding van de woningen aan de C.H. Petersstraat.

Overigens is ons gebleken dat een aantal indieners van een zienswijze hun woning vrij recent hebben gekocht. Toen waren de plannen voor de herontwikkeling van deze locatie al bekend. Als de aanschaf van de woning na 31 januari 2025 plaatsvond, had men sowieso op de hoogte kunnen zijn van dit concrete bouwplan. Toen was de aanvraag namelijk gepubliceerd in het Gemeenteblad⁴.

Ten slotte wijzen wij erop dat de woningen aan de C.H. Petersstraat in sterk stedelijk gebied liggen. In een dergelijke omgeving is daglichttoetreding per definitie beperkt en moet er rekening mee worden gehouden dat bouwplannen in de omgeving een nadelige invloed daarop kunnen hebben.

2.2 Beperking van zonlicht/toename schaduw

Samenvatting zienswijze

Het bouwplan leidt tot een toename van schaduw, vooral in het voor- en najaar. Dat vermindert het wooncomfort. Ook leidt het tot een afname van de opbrengst van de zonnepanelen.

Reactie B&W

Het klopt dat het bouwplan zorgt voor een toename van schaduw. Zoals hierboven onder 2.1 al genoemd, kon deze locatie op basis van het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG tot maximaal 15 meter hoog worden bebouwd. De schaduw die met voorliggend bouwplan wordt veroorzaakt is minder dan wat er zou ontstaan als gebruik gemaakt zou worden van de volledige planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor deze locatie.

Ook hier geldt dat de woningen van de indieners van een zienswijze in een sterk stedelijk gebied liggen. In een dergelijke omgeving moet er rekening mee worden gehouden dat bouwplannen in de

³ Dit blijkt wel uit het feit dat inmiddels 75% van de woningen is verkocht of in optie is (zie www.o-kade.nl).

⁴ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-40801.html>

omgeving kunnen plaatsvinden die gevolgen kunnen hebben voor de bezonning/schaduw van de eigen woning, inclusief eventuele zonnepanelen.

Op basis van (recente) rechtspraak kunnen wij bij onze belangenafweging in het kader van ETFAL kijken naar het verschil in de schaduwwerking van het bouwplan in vergelijking met de schaduwwerking van de bebouwing die op grond van het omgevingsplan maximaal is toegestaan.⁵

In bijlage 1 hebben wij de afbeeldingen uit de door de architect aangeleverde zonnestudies naast elkaar gezet (peildatum, tijdstip, bestaand, bouwplan en maximum planologisch regime). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een (aanzienlijke) verslechtering ten opzichte van de bebouwing die op basis van het omgevingsplan maximaal is toegestaan. Dit geldt voor zowel de toename van schaduw in algemene zin als de verminderde opbrengst van de zonnepanelen. Wij zien hierin geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.3 Ruimtelijke beleving

Samenvatting zienswijze

De muur⁶ van 9,5 meter hoog en 11,25 meter breed geeft een benauwend gevoel. Het uitzicht vanuit huis en tuin wordt door deze blinde muur geblokkeerd, wat leidt tot een ernstig verminderde ruimtelijke beleving en aantasting van het wooncomfort.

Reactie B&W

Ook hier geldt dat het bouwplan in perspectief moet worden gezien tot hetgeen op deze locatie bij direct recht gebouwd zou kunnen worden (bouwhoogte 15 meter, maximum bebouwingspercentage 70%). De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met de door de architect getoonde tekeningen van de muur met groene beplanting. Dit wordt als onrealistisch beschouwd.

Wij zijn van mening dat een dergelijke groene aankleding van de muur wel degelijk leidt tot een prettiger uitzicht, vergeleken met een blinde muur. Het is natuurlijk wel een ander uitzicht dan in de huidige situatie. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er echter geen recht op een blijvend vrij uitzicht⁷. Dit neemt niet weg dat wij het behoud van uitzicht moeten betrekken in onze belangenafweging. Wij zijn van mening dat het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan, waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien en waarbij groenvoorzieningen worden aangelegd, zwaarder weegt dan behoud van het (huidige) uitzicht.

⁵ [Rechtbank Midden-Nederland 3 juli 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:4276](#), r.o. 15

⁶ Zijgevel blok 2B

⁷ [Raad van State 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4](#), r.o. 7.2

2.4 Karakter van de buurt

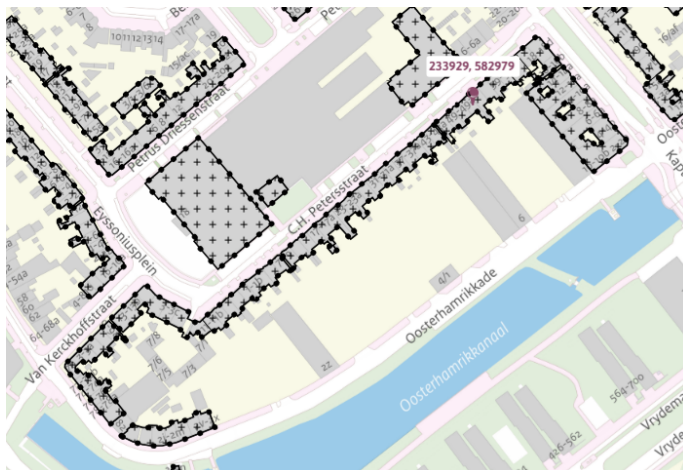
Samenvatting zienswijze

De woningen aan de C.H. Petersstraat vallen onder Gebouwd Erfgoed Groningen. Het is een karakteristieke buurt met een eigen sfeer. De aansluiting met de nieuwe bebouwing moet niet te abrupt zijn. De aansluiting zou geleidelijker in bouwhoogte moeten stijgen, zoals bij blok 2C.

De voorgenomen bebouwing sluit qua hoogte, breedte en oriëntatie niet aan bij de kleinschalige en gevarieerde bebouwingsstructuur van de C.H. Petersstraat en haar directe omgeving. Er is sprake van strijd met het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing ontbreekt, waardoor het plan niet past binnen het bestaande straatbeeld en de karakteristieke maatvoering van de buurt.

Reactie B&W

Het klopt dat de woningen aan de C.H. Petersstraat in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen zijn aangemerkt als 'karakteristieke gebouwen en objecten':



Op gronden met deze bestemming is het alleen mogelijk te bouwen indien en voor zover (a) bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en (b) de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en de positie van het gebouw of object wordt gehandhaafd.⁸ Het bestemmingsplan zegt niks over het bouwen van nieuwe gebouwen in de omgeving van deze karakteristieke gebouwen. In dat opzicht is er een verschil met gemeentelijke of rijksmonumenten. Bij gemeentelijke en rijksmonumenten geldt een verplichting om aantasting van de omgeving te voorkomen (en wat tot de niet aan te tasten omgeving van een beschermd monument moet worden gerekend, verschilt van geval tot geval). Een dergelijke verplichting is hier dus niet aanwezig. Het plangebied bevat geen als karakteristiek of beeldbepalend aangewezen bebouwing en is derhalve niet onderworpen aan de beschermingsregels van het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen.

⁸ Artikel 4.2 bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen

Overigens zijn wij van mening dat er sprake is van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. Dit leggen wij hieronder uit.

De strook aan het kanaal was cultuurhistorisch gezien altijd al anders van functie en uitstraling dan de achterliggende bebouwing. In plan Berlage-Schut stond de strook al voor bedrijven ingetekend, met een relatie tot het water. Deze relatie tot het water vullen we nu opnieuw in, mede vanuit de grote woningbouwbehoefte. De oriëntatie/relatie ligt dus sterk op het zuiden.

Er is maat en schaal aan het kanaal. Op veel plekken is al hogere bebouwing toegestaan. Stedenbouwkundig gezien is een hogere stedelijkheid hier wenselijk. Een publieke plek verlangt naar hogere dichtheden, zeker als er op deze manier per saldo er ook meer mensen van het water kunnen genieten.

Het kanaal zal verkeerskundig/vanuit stedelijke structuur een andere functie krijgen. De Oosterhamrikzone is vastgesteld met een doorfietsroute aan het Oosterhamrikkanaal. De Healthy Ageing Campus breidt uit tot aan het kanaal en trekt de stad de campus op. Tenslotte ligt de locatie ook nu al dicht op de binnenstad. Allemaal redenen waarom hogere dichtheden hier passend zijn.

De vijf lagen aan het kanaal sluiten (in de toekomst) de stedenbouwkundige structuur van het gesloten bouwblok van OH-kanaal – CH Peterstraat en Kapteynlaan, in lijn met de ontwerpprincipes bij aanleg van de huidige buurt.

Tenslotte wordt luchtigheid in het plan gehouden door de 'strokenbouw' zichtbaar te houden. Het zijn koppen met staarten, in beeld zoveel mogelijk geparceleerd. Het klopt dat de woningen aan de C.H. Peterstraat een andere maat en schaal hebben. De bebouwing aan de achterzijde van dit bouwblok is dan ook in basis twee lagen, behalve boven het parkeerdek.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat bij de planvorming rekening is gehouden met een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing. De nieuwbouw vormt een overgang tussen de kleinschalige bebouwing aan de C.H. Petersstraat en het grotere schaalniveau van het havengebied. Door variatie in bouwhoogte, gevelindeling en materiaalgebruik wordt een geleidelijke overgang in maat en schaal gerealiseerd.

2.5 Geluidsoverlast/akoestiek

Samenvatting zienswijze

Er worden warmtepompen op de daken geplaatst. Gevreesd wordt voor de hoeveelheid geluid die ze gaan produceren/geluidsoverlast. De hogere ligging van de bebouwing op het dak van de parkeergarage zorgt voor meer geluidsoverlast door spelende kinderen, mensen die in hun tuin zitten etc.

Reactie B&W

In de 'rapportage Akoestisch onderzoek warmtepompen' van 24 april 2025 (abtWassenaar) is de geluidbelasting vanwege de warmtepompen ter plaatse van de erfgrans van woningen van derden en ter plaatse van te openen ramen en deur van woningen op het eigen perceel onderzocht. Deze geluidsniveaus zijn getoetst aan de toelaatbare waarden uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Aan de hand van geluidspecificaties, conform opgave leverancier zijn de geluidsvermogens van de relevante geluidbronnen vastgesteld. Vervolgens is met een computerrekenmodel de geluidbelasting naar de omgeving berekend. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig bijlage IVH “Meet- en rekenmethode geluid industrie” uit de Omgevingsregeling.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting van plaatsing van 82 lucht/water-warmtepompen op de daken van de hoven voor alle perioden (dag/avond/nacht) ten hoogste 30 dB(A) bedraagt op de eigen gevel en 24 dB(A) op de perceelgrens. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de langtijdgemiddelde geluidseisen (45 dB(A)/40 dB(A)/40 dB(A)). Er wordt voldaan aan de toelaatbare waarden van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Met betrekking tot de vrees voor geluidsoverlast van bijvoorbeeld spelende kinderen in de tuinen van de woningen gelegen op de parkeergarage, merken wij het volgende op. Er gelden geen officiële wettelijke geluidsnormen voor spelende kinderen. Wij moeten per geval beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geluid van spelende kinderen of verblijvende bewoners in tuinen valt onder het normale gebruik van een woonomgeving. Gelet op het feit dat er sprake is van een gering aantal woningen met een tuin op het dak van de parkeergarage (6 stuks) zijn wij van mening dat in deze situatie nog altijd wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Er is geen sprake van een school, kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang, waar het geluid van buitenspelende kinderen zich veel vaker (en in een grotere omvang) zal voordoen.

Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met een passende afstand tot bestaande woningen en een stedenbouwkundig verantwoorde situering van buitenruimten.

2.6 Strijd met het bestemmingsplan

Samenvatting zienswijze

Uit de aanvraag blijkt dat het perceel nagenoeg volledig wordt bebouwd, terwijl het bestemmingsplan uitgaat van een verhouding van 70% bebouwd en 30% onbebouwd terrein, inclusief een openbare ruimte. In dit bouwplan wordt gesproken over een openbare ruimte, maar deze ligt volledig omsloten binnen de bebouwing. Als omwonende ervaar ik dit niet als openbaar; het is fysiek en visueel nauwelijks bereikbaar of bruikbaar voor de buurt. Daarmee wordt niet voldaan aan de functionele bedoeling van het bestemmingsplan en wordt het principe van openbaarheid in de praktijk uitgehold.

Reactie B&W

De groene binnenterreinen van hoven 1 en 2 zijn openbaar toegankelijk. Ook de bewoners van de C.H. Petersstraat kunnen daar – desgewenst – naar toe om bijvoorbeeld met een boek lekker in het zonnetje te zitten. Het is natuurlijk geen park of vergelijkbaar. Maar het is geen privé gebied dat met een hek is afgesloten.

2.7 Beperkte vergroening

Samenvatting zienswijze

Het huidige ontwerp van de O-kade claimt een natuurinclusieve en duurzame buurt te zijn. De nieuwe richtlijnen van de gemeente om 30% boomkroonbedekking te realiseren in alle buurten wordt in dit plan bij lange na niet gehaald.

De voorgestelde beplanting aan, op of rond de blinde muur heeft slechts een zeer beperkt effect op de beleving van groen. Het gevelgroen is esthetisch beperkt en functioneel ontoereikend. Bovendien zijn de bestaande bomen op het perceel inmiddels verwijderd, zonder dat in het huidige plan sprake is van een volwaardige of zichtbare groene compensatie (hoe kunnen grote inheemse bomen overigens groeien op een parkeergarage?). Dit leidt tot een duidelijke afname van de groene kwaliteit in de directe leefomgeving, verkoeling en privacy.

Reactie B&W

Het omgevingsprogramma groennormen, waar indieners naar verwijzen, is nog niet officieel vastgesteld en in werking getreden. Zodoende is het streven om 30% boomkroonbedekking te realiseren niet van toepassing op dit bouwplan.

Voor het verwijderen van 2 bestaande bomen op het perceel is op 17 februari 2025 een omgevingsvergunning verleend (GRN-00012626). In deze vergunning is toestemming verleend voor het vellen van 1 boom en het verplanten van 1 boom, op basis van de Bomen Effect Analyse 'Nieuwbouw Oosterhamrikkade' van 6 februari 2025.

Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk (er is geen bezwaar of beroep ingesteld).

Aan deze vergunning is een voorschrift verbonden dat het verplicht is om 2 bomen te herplanten (plantmaat 20-25, stamomtrek in centimeter, gemeten op 1 meter boven maaiveld). Deze bomen moeten binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie geplant worden.

In het bouwplan wordt voorzien in het planten van 10 (meerstammige) bomen. Hiermee wordt (ruimschoots) voldaan aan de opgelegde herplantplicht.

2.8 Waarom geen parkeergarage ondergronds?

Samenvatting zienswijze

Het is goedkoper om bovengronds te bouwen, dan ondergronds. Maar door het bouwen van de parkeergarage op maaiveldniveau komen alle woonlagen 1 verdieping hoger te liggen. Als de parkeergarage ondergronds gesitueerd zou worden, dan zou de 9,5 meter hoge muur 6,25 meter hoog worden.

Reactie B&W

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State moeten wij beslissen op een aanvraag zoals die is ingediend. Als het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking nopen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van een alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.⁹

De locatie is zwaar vervuild en is – gelet op de geldende regelgeving – gesaneerd, voordat het terrein bouwrijp gemaakt kon worden. Een volledig ondergrondse parkeergarage leidt tot onevenredig hoge

⁹ [Raad van State 5 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1364](#)

saneringskosten van de bodem. Daarnaast is een volledig ondergrondse parkeergarage veel duurder om te bouwen. Een volledig ondergrondse parkeergarage leidt tot veel hogere saneringskosten en veel hogere bouwkosten en is om die reden niet haalbaar.

Het afdwingen van een volledig ondergrondse parkeergarage leidt niet tot een gelijkwaardig resultaat. De verkoopprijzen van de woningen zullen dan zeer waarschijnlijk verhoogd moeten worden, terwijl dat iets is wat wij als gemeente niet willen. Een van de kwaliteiten van dit bouwplan is namelijk dat het geschikt is voor een brede doelgroep, waaronder starters, ouderen en gezinnen. Het plan biedt een gevarieerd woningaanbod, zowel qua woningtype (grondgebonden woningen en appartementen) als qua oppervlakte en prijsklasse.

2.9 Waarom geen differentiatie in bouwhoogte in het bestemmingsplan voor de Oosterhamrikkade?

Samenvatting zienswijze

In het bestemmingsplan is voorzien in een maximale bouwhoogte van 15 meter over het hele terrein. Als het bestemmingsplan meer gedifferentieerd qua bouwhoogte zou zijn, zou er veel eenvoudiger rekening gehouden kunnen worden met de aansluiting op de bestaande bebouwing. Bijvoorbeeld: er zou hoger gebouwd kunnen worden aan de Oosterhamrikkade (6 verdiepingen i.p.v. 5) en 2 woonlagen grenzend aan de C.H. Petersstraat. Dit zou voor ons als omwonenden een grote verbetering zijn.

Reactie B&W

Het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG is op 26 mei 2010 door de gemeenteraad vastgesteld en is inmiddels al geruime tijd onherroepelijk. De indieners van een zienswijze die destijds ook al aan de C.H. Petersstraat woonden, hadden toen een zienswijze kunnen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan en daarna beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat is niet gebeurd.

Overigens is in het proces van de planvorming wel degelijk rekening gehouden met de wens van de omwonenden. Er was oorspronkelijk sprake van een bouwplan met 4 bouwlagen, grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de C.H. Petersstraat. Dat is daarna bijgesteld naar 3 woonlagen.¹⁰

Het is in dit stadium van de planontwikkeling (waar de verkoop is gestart en al 75% van de woningen is verkocht of in optie is) niet mogelijk om het aantal verdiepingen te wijzigen, conform voorstel van indieners van een zienswijze. Dat heeft er onder andere mee te maken dat de woningen aan de achterzijde gehele (eengezins)woningen zijn. Deze hebben in het huidig ontwerp twee verdiepingen. Het is niet mogelijk om daar een verdieping vanaf te halen en nog steeds een eengezinswoning te kunnen realiseren.

¹⁰ Zie participatieverslag

2.10 Verhoogde hittestress – is in strijd met huidige klimaatadaptieve ambities binnen stedelijke gebieden

Samenvatting zienswijze

De geplande bouwmassa belemmert de natuurlijke luchtcirculatie en vermindert de toetreding van zonlicht in de achtertuinen. Dit kan tijdens warme perioden leiden tot verhoogde hittestress, waardoor het verblijf in de tuin minder aangenaam en soms zelfs oncomfortabel kan worden. Dit effect staat haaks op de huidige klimaatadaptieve ambities binnen stedelijke gebieden.

Reactie B&W

Wij hebben geen specifiek beleid m.b.t. verminderen van hittestress. In vergelijking met de maximaal planologisch toegestane bebouwing (70% bebouwing, 15 meter hoog) zien wij niet in waarom dit ontwerp – met losstaande gebouwen waar de wind ook omheen blaast – zou leiden tot belemmering van de natuurlijke luchtcirculatie en mogelijk verhoogde hittestress. Het ontwerp van het bouwplan voldoet aan onze regels voor natuurinclusief bouwen.

2.11 Vrees voor waardedaling van de woning na realisatie van hoven 3 en 4

Samenvatting zienswijze

Ondanks dat de plannen voor hoven 3 en 4 nog niet uitgewerkt zijn, vermoeden wij dat ook wij zullen worden geconfronteerd met een aantal veranderingen die ons wooncomfort en de waarde van ons huis verminderen.

Reactie B&W

Het klopt dat er nog geen aanvraag of besluit voorligt m.b.t. hoven 3 en 4. Als te zijner tijd een omgevingsvergunning hiervoor wordt verleend en omwonenden vrezen dan nog steeds dat de waarde van hun huis hierdoor zal verminderen, kan er een verzoek om nadeelcompensatie bij het college worden ingediend. Dit is geregeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Dit is echter een afzonderlijke procedure, die los staat van het vergunningentraject.

2.12 Besluit onvoldoende gemotiveerd

Samenvatting zienswijze

Het besluit is onvoldoende gemotiveerd voor een buitenplanse afwijking. De belangen van bestaande bewoners zijn onvoldoende meegenomen in de besluitvorming. Er zijn echt betere alternatieven met aanzienlijk lagere bouw.

Reactie B&W

Wij wijzen erop dat de omvang van de strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen relatief gering is. Zie in dit kader paragraaf 1.1.

Zoals onder paragraaf 2.8 uitgelegd, moeten wij beslissen op een aanvraag omgevingsvergunning zoals die is ingediend. Als het bouwplan op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven alleen dan tot het onthouden van medewerking nopen, als op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van een alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Deze situatie doet zich in dit geval niet voor.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke motivering, waarin aangetoond wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit document maakt onderdeel uit van het besluit. Het besluit is hierdoor naar onze mening voldoende gemotiveerd.

2.13 Geen volledige toetsing aan welstand en omgevingskwaliteit

Samenvatting zienswijze

Voor een project met deze impact op het straatbeeld, erfgoed en leefomgeving is een toetsing op welstand en omgevingskwaliteit essentieel. Dit ontbreekt of is onvoldoende inzichtelijk gemaakt in de aanvraag.

Reactie B&W

Op 21 maart 2025 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geadviseerd over het bouwplan. Daaruit blijkt dat de aanvraag onder andere is getoetst aan de welstandsnota. De commissie adviseert, onder voorwaarden, positief over het bouwplan:

De commissie adviseert positief op de ontwikkeling aan de Oosterhamrikkade. Het wat preciezer duiden van de privé buiten ruimte aan de Oosterhamrikkade door de ruimte te verhogen wordt als een passende keuze gezien. De commissie is benieuwd hoe bewoners en gebruikers van de openbare ruimte deze vorm van afscheidingen in de praktijk zullen ervaren en benutten.

Het onderscheid tussen het wonen in hofjes en het wonen in straatjes komt helder naar voren, terwijl er tegelijkertijd een samenhangende eenheid binnen het hele plan zichtbaar blijft. De straatjes krijgen een robuustere, ruwere uitstraling, terwijl de hofjes een verfijnder karakter hebben. In dit kader heeft de commissie nog één aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het plan: in de straten worden momenteel nette, verzorgde hagen voorgesteld. De commissie adviseert om te onderzoeken of deze kunnen worden vervangen door een gevarieerdere beplanting die dezelfde afscheiding tussen de tuintjes creëert, maar beter aansluit bij het stoere, minder gemanicuurde karakter van de straatjes. Daarbij kan ruimte voor de bewoners om zelf invulling aan te geven aan de beplanting bijdragen aan het eigenzinnige karakter van de stegen.

Daarnaast heeft de commissie een opmerking voor de gemeente met betrekking tot de inrichting van de Oosterhamrikkade. Het nieuwe plan verwijst op een passende manier naar het oorspronkelijke industriële karakter van de kade, wat zelfs terug te zien is in de keuze van bestratingsmaterialen in de nieuwe straten. Echter, in het conceptontwerp van de herinrichting van de straat staat vermeld dat de gemeente van plan is de kinderkopjes te vervangen door 'fietsvriendelijke' stenen. De commissie begrijpt dat kinderkopjes niet zo fijn fietsen, maar vreest dat deze wijziging afbreuk zal doen aan zowel het karakter van de plek als de sterke industriële uitstraling van de nieuwe ontwikkeling. De commissie adviseert de kinderkopjes, die hele sterke

identiteitsdragers zijn, te behouden ook omdat de architectuur van de toekomstige bebouwing gebaseerd is op de industriële verleden.

Op basis van vaste jurisprudentie geldt dat het college in beginsel zonder nadere motivering een uitgebracht welstandsadvies mag overnemen, tenzij een contra-expertise wordt overgelegd of concrete aanknopingspunten voor twijfel aan het advies naar voren worden gebracht.¹¹

Er is in dit geval geen contra-expertise overgelegd waaruit zou blijken dat niet wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand. Ook bestaat er geen reden om te twijfelen aan de juistheid of zorgvuldigheid van het uitgebrachte advies. Wij zijn daarom van mening dat wij in alle redelijkheid het advies van de CRK van 21 maart 2025 hebben kunnen overnemen en ten grondslag kunnen leggen aan ons besluit.

2.14 Zorgen om schade door uitvoering bouwwerkzaamheden

Samenvatting zienswijze

De bestaande huizen zijn nog maar recent hersteld na schade door de gaswinning. De bouwwerkzaamheden kunnen nieuwe scheuren veroorzaken.

Reactie B&W

Met het naleven van de regels uit het Besluit bouwwerk leefomgeving is de kans op schade erg klein. De ontwikkelaar heeft bovendien al laten weten dat er niet met heipalen wordt gewerkt, maar met schroefpalen. Dat veroorzaakt (veel) minder belasting voor de omgeving.

Desalniettemin wordt voorafgaand aan de uitvoering van de bouwwerkzaamheden door Socotec een referentiemeting uitgevoerd. Na afloop van de bouwwerkzaamheden volgt weer een bouwkundige opname, zodat – als er onverhoopt toch schade is ontstaan – deze kan worden vastgesteld.

2.15 Zorgen over wateroverlast als gevolg van betegeling brandgang

Samenvatting zienswijze

De tuinen van de nieuwbouw komen aanzienlijk hoger te liggen dan die van de bestaande woningen. Hierdoor zullen de bestaande bewoners te maken krijgen van een toename van water. De betegeling van de brandgang maakt de kans op wateroverlast groter.

Reactie B&W

De betegeling van de brandgang maakt geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag.

2.16 Worden bestaande bomen wel voldoende beschermd tijdens uitvoering bouw?

Samenvatting zienswijze

¹¹ [Raad van State 27 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4882](#), r.o. 3.2

Er staan meerdere bomen op/vlakbij de perceelsgrens. Zijn deze wel voldoende beschermd tijdens de uitvoering van de bouw?

Reactie B&W

Bij het opstellen van de BEA 'Nieuwbouw Oosterhamrikkade' is onderzocht hoeveel bomen er aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is niet alleen gekeken naar het terrein zelf, maar ook de achtertuinen van de aangrenzende percelen aan de C.H. Petersstraat en Eyssoniusplein.

In de BEA is geconcludeerd dat er in totaal drie bomen aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling. Twee van de drie bomen staan op de ontwikkellocatie en een boom staat in de achtertuin van een aangrenzend perceel aan de Eyssoniusplein. Er is (alleen) een vergunning aangevraagd en verleend voor de twee bomen op de ontwikkellocatie (GRN-00012626).

Bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet er voor gezorgd worden dat de boom¹² niet wordt beschadigd (zowel bovengronds als ondergronds). Hierbij moeten de voorzorgsmaatregelen zoals genoemd op de poster 'Werken rond bomen' in acht worden genomen. Dit houdt onder meer in dat werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel binnen de kwetsbare boomzone (boomkroonprojectie + 2 meter) alleen toegestaan is op basis van een goedgekeurd werkplan.

¹² En eventuele andere bomen die aanwezig zijn in de directe nabijheid van de ontwikkellocatie

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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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:

- Vervallen strijdigheid met artikel 4.2.2 van bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG m.b.t. maximum bebouwingspercentage. Het bebouwingspercentage van 70% wordt niet overschreden.
- Aanvullen ruimtelijke onderbouwing m.b.t. daglichttoetreding/bezonnig/schaduw (volgt)
- Aanvullen motivering m.b.t. daglichttoetreding (Bbl en ETFAL)
- Toevoegen bestanden beplantingsplan, verzameldocument en akoestisch onderzoek warmtepomp als bijlagen bij besluit
- Opnemen vergunningvoorschrift t.b.v. uitvoeren 0-meting

Ten slotte zijn wij van mening dat wij in alle redelijkheid de definitieve omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 woningen met fietsenstalling en parkeergarage aan de Oosterhamrikkade in Groningen (fase 1), kunnen verlenen.

Bijlagen

1. Zonnestudie (vergelijking bestaand – bouwplan – maximum planologisch regime)

Zonnestudie 21 maart 09.00 uur

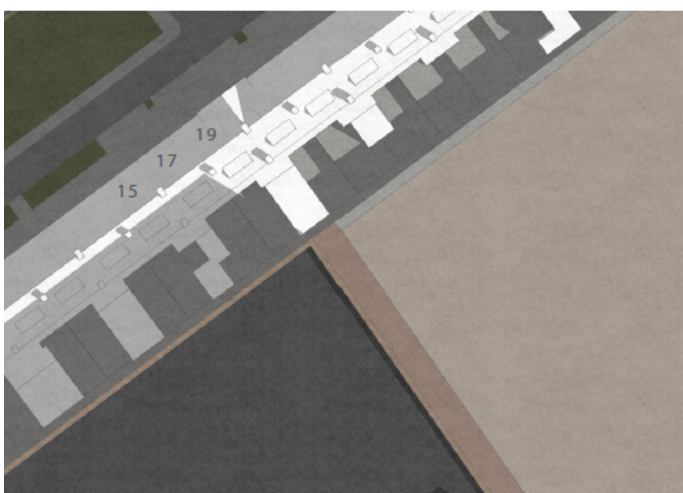
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 maart 12.00 uur

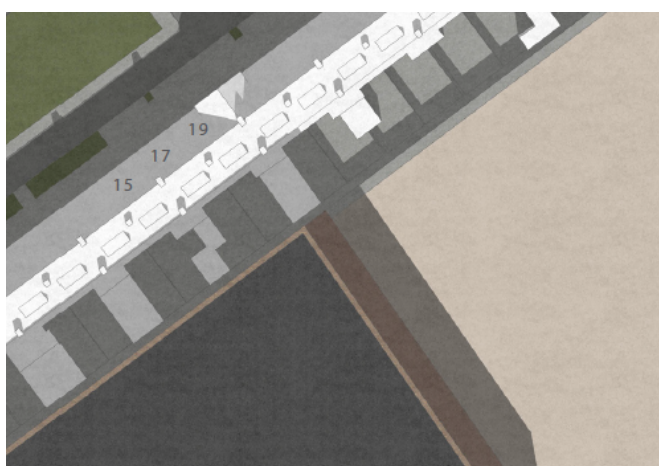
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 maart 15.00 uur

Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 maart 18.00 uur

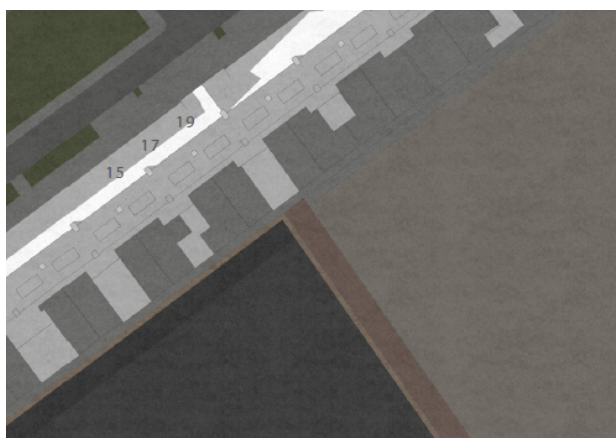
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 juni 9.00 uur

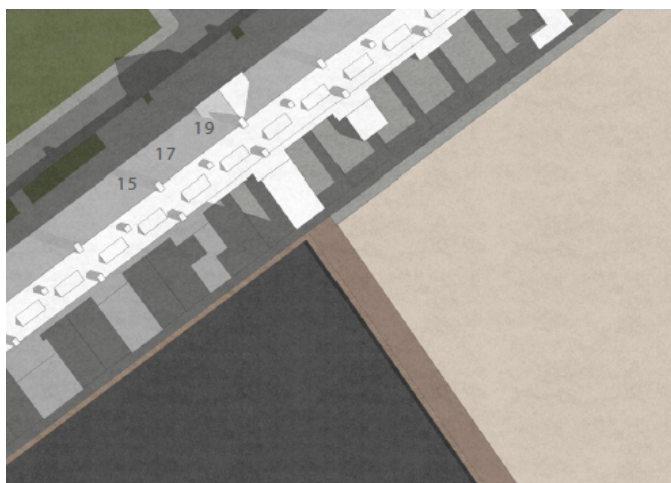
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 juni 12.00 uur

Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 juni 15.00 uur

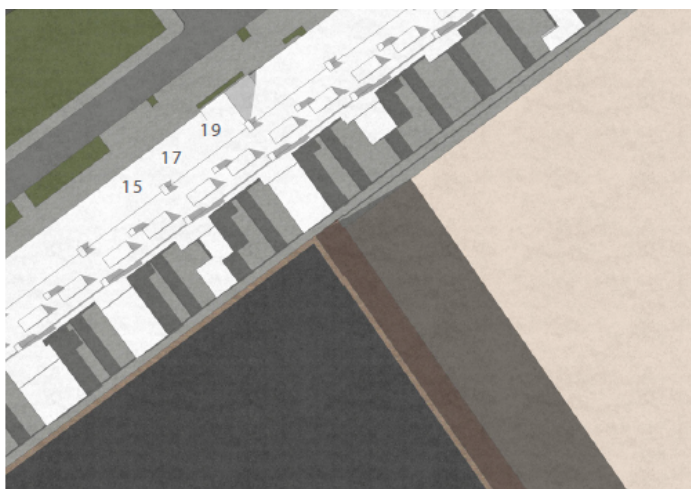
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 juni 18.00 uur

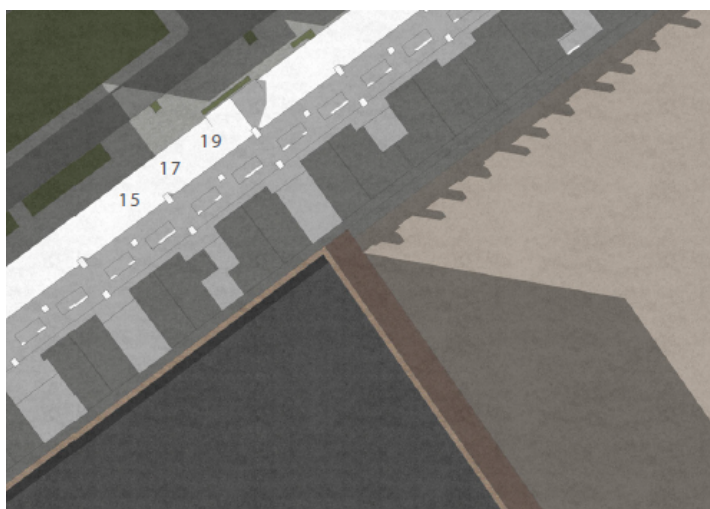
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 september 9.00 uur

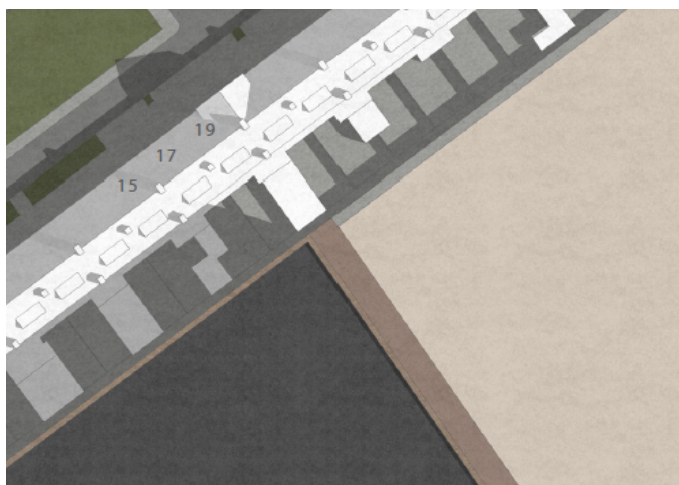
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 september 12.00 uur

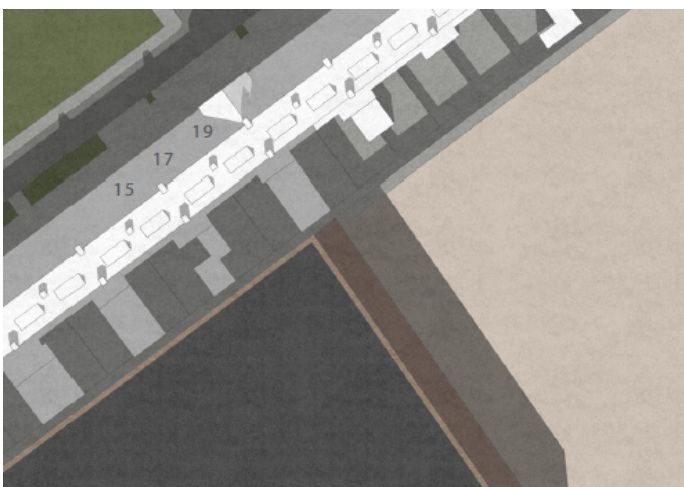
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime

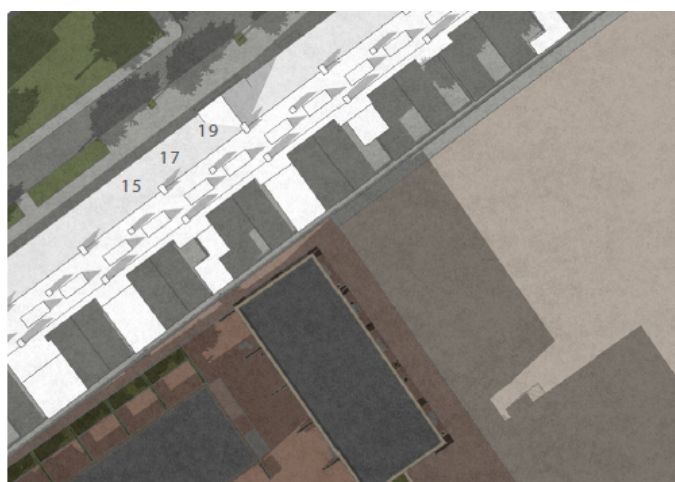


Zonnestudie 21 september 15.00 uur

Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 september 18.00 uur

Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 december 9.00 uur

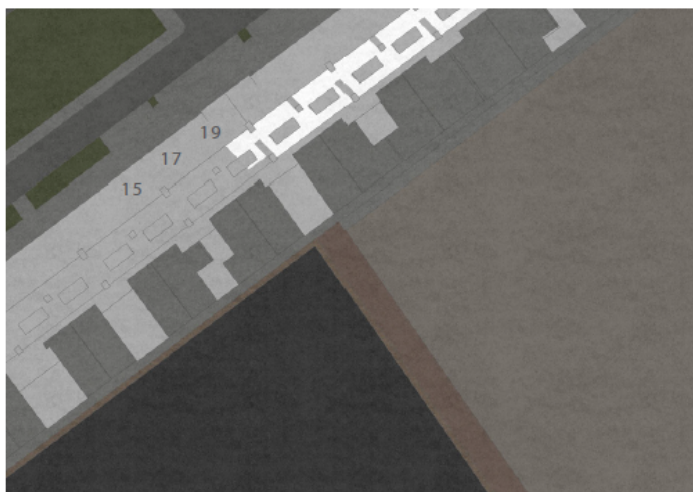
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 december 12.00 uur

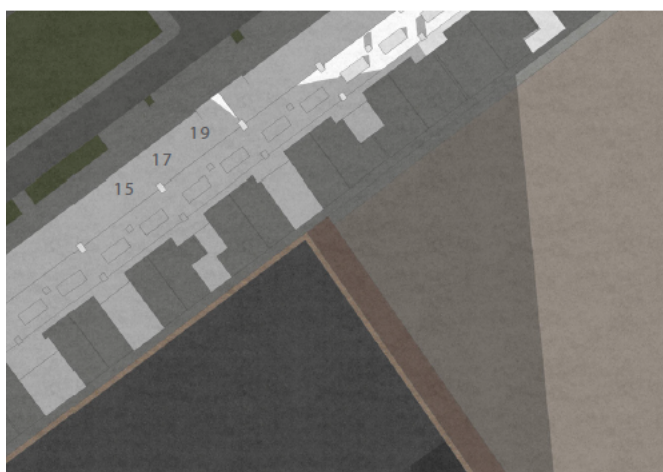
Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime



Zonnestudie 21 december 15.00 uur

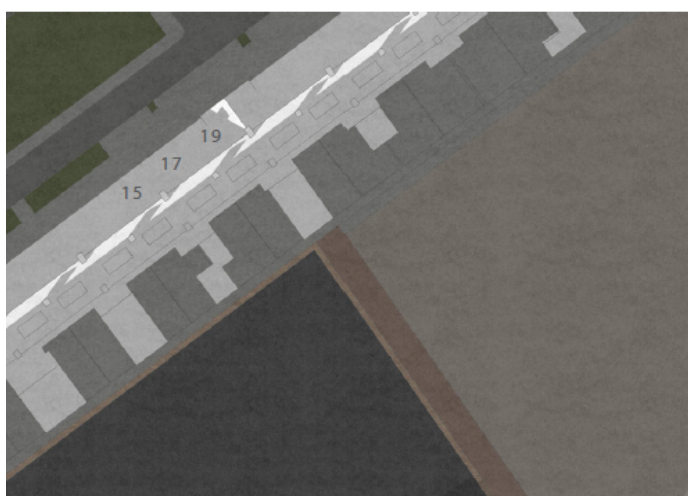
Bestaand



Bouwplan

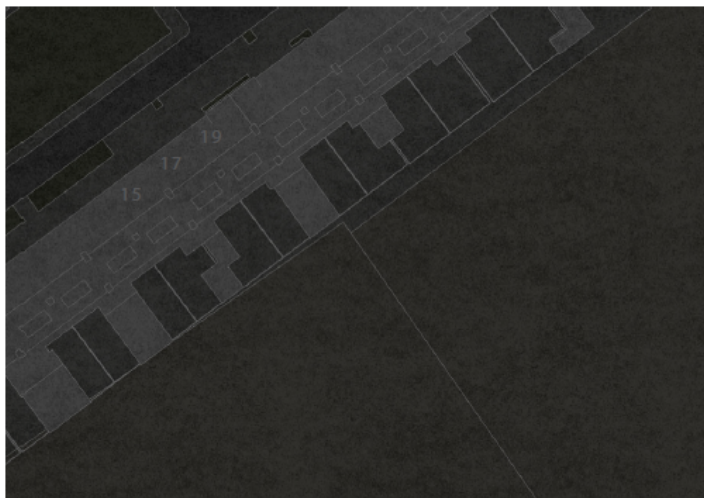


Max planologisch regime



Zonnestudie 21 december 18.00 uur

Bestaand



Bouwplan



Max planologisch regime

