

## **Zienswijzennota**

### **Behorend bij definitief besluit omgevingsvergunning met kenmerk 202276893**

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van vervangende nieuwbouw (22 appartementen en 9 grondgebonden woningen) aan de Isebrandtsheerd 96 en 98 te Groningen (voormalige Doefmat-locatie) heeft vanaf 14 april 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn gedurende deze periode vier zienswijzen ingediend. Wanneer een omgevingsvergunning met de uitgebreide Wabo procedure is voorbereid, kan een ieder zienswijzen indienen tegen het ontwerpbesluit (artikel 3.12 lid 5, Wabo). Er vindt derhalve geen toetsing van de belanghebbendheid plaats.

Hieronder zijn de gronden van de zienswijzen, het standpunt van het college en de conclusie over de beoordeling beschreven. De standpunten zijn gebaseerd op de volledige tekst van de zienswijzen op basis waarvan een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden. In verband met de toepassing van de Wet bescherming persoonsgegevens zijn de zienswijzen geanonimiseerd weergegeven.

#### **Zienswijze 1**

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er op woensdag 7 juni 2023 een gesprek plaats gevonden met reclamanten en de betrokken projectleider van de gemeente Groningen en de betrokken projectleider van Patrimonium. Tijdens dit gesprek is een aantal vragen van reclamanten beantwoord en is er gekeken naar mogelijke oplossingen. Daar zijn een aantal voorstellen uit gekomen. Zo is ten aanzien van de uitgang aan de achterzijde van de tuin van reclamanten een drietal mogelijke voorstellen gedaan. Hierover zijn Patrimonium en reclamanten nog onderling in gesprek.

Ten aanzien van het verdwijnen van de openbare invalidenparkeerplaats is afgesproken dat reclamanten een invalidenparkeerplaats zullen gaan aanvragen. Voor zover bekend is dit op moment van schrijven, 11 juli) nog niet gedaan.

#### ***Uitgang tuin gevaarlijk***

De uitgang van de tuin zal tijdens en mogelijk ook na de bouw veranderen in gevaarlijk terrein, aangezien al het bouwmaterialen- en aan- en afvoerkeer direct langs de poort van de tuin zal rijden. Op het voorstel (richting projectleider Patrimonium) om de mogelijkheid te onderzoeken om de tuinpoort te verplaatsen of de weg iets richting de nieuwbouw te verplaatsen is niet gereageerd.

#### ***Reactie:***

Op woensdag 7 juni 2023 heeft een gesprek plaats gevonden met reclamanten en de betrokken projectleider van de gemeente Groningen en de betrokken projectleider van Patrimonium. Tijdens dit gesprek is een aantal vragen van reclamanten beantwoord en is er gekeken naar mogelijke oplossingen. Daar zijn een aantal voorstellen uit gekomen. Zo is ten aanzien van de uitgang aan de achterzijde van de tuin van reclamanten een drietal mogelijke voorstellen gedaan. Hierover zijn Patrimonium en reclamanten nog onderling in gesprek.

Bij tijdelijke afzettingen van wegen en paden dient de begeleiding hiervan door gediplomeerde verkeersbegeleiders te gebeuren. Daarnaast dient er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden door de aannemer nog een tekening, ter goedkeuring, bij de gemeente aangeleverd te worden met de

bouwplaatsinrichting en aan- en afvoerroutes. Volledigheidshalve zullen wij dit laatste als voorwaarde aan de definitieve beschikking verbinden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de beschikking.

### **Parkeren**

Er kan niet worden voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte. Daarnaast zorgt de beoogde doelgroep voor extra verkeersstromen (zorg en bezoek). Dit zal leiden tot een forse overlast waar geen rekening mee is gehouden. Reclamanten maken gebruik van de openbare invalideparkeerplaats, welke zal komen te vervallen.

*Reactie:*

Op deze vergunningaanvraag is de Beleidsregel parkeernormen 2021 van de gemeente Groningen van toepassing. Via deze beleidsregel worden bouwplannen in relatie tot parkeren getoetst. In beginsel moet de, op basis van de parkeernorm geldende, parkeerbehoefte op eigen terrein worden gerealiseerd op eigen terrein worden opgelost. Op het moment dat het niet of niet volledig op eigen terrein gerealiseerd kan worden, kan worden uitgeweken naar de openbare ruimte buiten het plangebied. De voorwaarde van het gebruik kunnen maken van de restcapaciteit in de openbare ruimte is wel dat door deze maatregel de parkeerdruk binnen 150 meter loopafstand rondom het plangebied niet boven de 80% uitkomt.

Het plan bevat 9 grondgebonden woningen (sociale huur) en 22 appartementen. De locatie van de ontwikkeling valt onder 'zone C (buitenwijken)' en het bouwplan valt binnen de categorie 'woningen'. Met deze criteria wordt gesteld dat een sociale huurwoning een norm van 1 parkeerplaats per woning heeft en een appartement (50 tot 80 m<sup>2</sup> groot) een norm van 1,1 parkeerplaats per appartement heeft.

$9 * 1 = 9$  parkeerplaatsen

$22 * 1,1 = 24,2$  parkeerplaatsen

Totaal (afgerond) = 34 parkeerplaatsen benodigd.

Het plan voorziet in 18 parkeerplaatsen binnen het plangebied en heeft daarmee een tekort van 16 parkeerplaatsen.

Voor het tekort van 16 parkeerplaatsen wordt gekeken naar de restcapaciteit in de openbare ruimte. Voor deze restcapaciteit mag tot een maximale loopafstand van 150 meter gekeken worden. De capaciteit in de openbare ruimte is nu 190 parkeerplaatsen (zonder de huidige parkeerplaatsen op het 'schoolplein') en volgens het uitgevoerde parkeeronderzoek zijn gemiddeld 128 van de 190 parkeerplaatsen bezet.

Daarbij houdt het plan rekening met behoefte van de bewoner, in die zin dat er voldoende parkeerplaatsen zijn om dit verkeer kwijt te kunnen in en rondom de bouwontwikkeling. Overdag zal het meeste bezoek plaatsvinden door zorg, schoonmaak en bezoekers en dan is de parkeerdruk in de wijk zelf op z'n laagst. In de nachtelijke situatie is uit onderzoek gebleken dat de omliggende ruimte (straal van 150 meter) voldoende parkeercapaciteit over heeft om het tekort van 16 parkeerplaatsen van het bouwplan op te vangen.

Met de bouwontwikkeling komen er 18 openbare parkeerplaatsen bij in de openbare ruimte (in het plangebied) en stijgt het totale gebruik met 34 parkeerplaatsen (som van de parkeernormen). Daarmee wordt de totale capaciteit 208 parkeerplaatsen en zullen er gemiddeld 162 plaatsen bezet zijn. De bezettingsgraad is dan 78%. Daarmee valt deze oplossing binnen de grens van 80% bezetting

die de beleidsregel stelt. Op basis daarvan zien wij geen bezwaar tegen het oplossen van een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte.

De invalideparkeerplaats is een niet-kentekengebonden invalideparkeerplaats en dus niet gebonden aan bepaalde omwonenden. Met reclamanten is in het gesprek van 7 juni jl. afgesproken dat reclamanten een kentekengebonden-invalideparkeerplaats bij het gemeentelijk parkeerbedrijf zullen gaan aanvragen (voor zover bekend is dit tot op heden nog niet gedaan 10 juli).

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

### ***Inspraak***

De bewering dat de huidige plannen in samenspraak met huidige bewoners/omwonenden is ontstaan past niet met de procedure zoals die is gevolgd. Er is onvoldoende gedaan met de feedback van bewoners.

### ***Reactie***

Patrimonium heeft voor de voormalige Doefmatlocatie een haalbaarheidstudie uitgevoerd voor woningbouw. Het plan bleek programmatisch, ruimtelijk en financieel haalbaar op basis van in eerste instantie 37 woningen. Dit plan is via een website en een inloopbijeenkomst in het voorjaar van 2020 aan de bewoners gepresenteerd er bleek veel weerstand te zijn ten aanzien van het volume van de bebouwing en het aantal woningen. Er is daarna een aantal gesprekken gevoerd met een vertegenwoordiging vanuit de bewonersbelangengroep Isebrandtsheerd en is afgesproken om gezamenlijk schetsend te verkennen welke alternatieven mogelijk zijn, passend binnen de programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten van de gemeente en Patrimonium.

Er zijn vervolgens tijdens een aantal deels "live" (o.a. wandelsessies), en deels digitale, gezamenlijke bijeenkomsten met een vertegenwoordiging van de bewonersbelangengroep Isebrandtsheerd verkend welke alternatieven mogelijk zijn. De Stem van Groningen (digitaal platform) is hierbij ingezet. Er waren ook gecombineerde bijeenkomsten. Bijvoorbeeld live bijeenkomsten, waar een gedeelte van de bewoners digitaal bij aanschoof om binnen de gestelde normen van de maatregelen te blijven. Zo ook tijdens een workshop rondom een maquette. Onder leiding van de architect, hebben bewoners zelf verschillende modellen 'gebouwd'. Ook konden een aantal bewoners meekijken via een live verbinding. Een geslaagde workshop, waarvan het filmmateriaal via de Stem van Groningen is gedeeld met de andere omwonenden. Via dit digitale platform zijn ook reacties opgehaald.

Dit waren constructieve bijeenkomsten in een open en prettige sfeer en hebben geleid tot het vergroten van het vertrouwen van de bewonersbelangengroep. Echter heeft dit niet geleid tot instemming/steun vanuit omwonenden op alternatieve modellen, die ook programmatisch, ruimtelijk en financieel haalbaar zijn.

Er is vervolgens aan de raad gevraagd om een keuze te maken uit een drietal scenario's.

Op woensdag 24 maart 2021 heeft de gemeenteraad 3 scenario's voor de herontwikkeling van de Doefmat besproken. De meerderheid van de raadsleden noemt scenario 2 (uitgangspunt sociale huur) als meest wenselijk. Het college heeft hieraan toegevoegd dat bij de uitwerking van dit scenario nadrukkelijk met bewoners wordt gekeken hoe deze optie verder kan worden ingevuld. Daarbij zal rekening worden gehouden met bijvoorbeeld groen, bouwvolumes en zichtlijnen. Dit kan betekenen dat er enkele woningen minder worden gerealiseerd. Uiteindelijk heeft dit, in afstemming met bewoners, geleid tot het nu voorliggende bouwplan. Wij zijn dan ook van mening dat er voldoende sprake is geweest van inspraak en participatie.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

### ***Buurtcentrum/Sociale cohesie***

De bewering dat de sociale cohesie wordt versterkt met de nieuwe bestemming, is moeilijk te rijmen met het feit dat het buurtcentrum in basisschool de Doefmat aan de Isebrandtsheerd is opgeheven. Het volbouwen van deze locatie met sociale woningbouw vermindert daarnaast de diversiteit binnen de wijk. In Beijum heeft sociale woningbouw al een groot aandeel en het gebrek aan diversiteit heeft juist op meerdere plekken voor problemen gezorgd ten aanzien van de sociale veiligheid. Nog meer sociale woningbouw aan de Isebrandtsheerd staat op gespannen voet met de woonvisie van de gemeente Groningen

### ***Reactie***

In de voormalige Doefmat locatie aan de Isebrandtsheerd is eerder een school gehuisvest. Als gevolg van afname van de leerlingaantallen is deze functie komen te vervallen. Daarna zijn in het gebouw tijdelijk, in afwachting van de geplande nieuwbouw, de buurtaccommodatie het Heerdenhoes en het WIJ team gehuisvest. Beide functies zijn in 2019 verhuisd naar de nieuwbouw aan de Melsemaheerd.

In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de leegstand van maatschappelijk vastgoed in Beijum. De conclusie hieruit voor de voormalige Doefmatlocatie was dat, gelet op de technische staat en hoge kosten van renovatie het wenselijk zou zijn om, nadat het vrijkomt, het gebouw te slopen en nieuwbouw van woningen op deze locatie te ontwikkelen. Dit gelet op de grote vraag naar woningbouw en met name ook voor woningen voor senioren en dat er op dat moment geen specifieke behoefte was aan een alternatieve maatschappelijke bestemming.

Patrimonium is voor de ontwikkeling van woningbouw hiervoor benaderd. De afspraken voor woningbouw op deze locatie zijn vervolgens opgenomen in de Prestatieafspraken tussen gemeente en de woningcorporaties.

In 2019 heeft KAW, Architecten en adviseurs, in opdracht van de gemeente, onderzoek gedaan naar de maatschappelijke accommodaties in Beijum. Eén van de hoofdvragen van dit onderzoek was of de hoeveelheid (gewenste en reeds aanwezige) activiteiten past binnen de huidige ruimte van de accommodaties in Beijum. Een van de conclusies van dit onderzoek was dat de huidige accommodaties, ook met het inruilen van het Heerdenhoes aan de Isebrandtsheerd voor het Eigen Heerdgebouw aan de Melsemaheerd, genoeg ruimte bieden om de huidige vraag te huisvesten.

Vanuit de woonvisie hebben wij verschillende ambities in de gemeente. We onderkennen het belang van gemengde wijken met meer kwaliteit. Middels de wijkvernieuwingsplannen doen wij ingrepen in de bestaande voorraad om wijken gemengd, duurzaam en toekomstbestendig te maken. We bouwen woningen die passen bij de vraag en de context van stad, wijk, buurt en dorp. Het gaat om de kwantiteit, de kwaliteit, het type woning en het woonmilieu. Die balans vinden we essentieel, zowel in nieuwe als bestaande wijken.

Dit betekent ook dat het toevoegen van sociale huur op kleine schaal nog steeds mogelijk en passend is in wijken waar het aandeel al hoog is. Positief hier is dat juist een groot deel van de woningen voor ouderen wordt gerealiseerd. Vanuit de woonvisie en woonzorgvisie hebben we oog voor de groeiende groep ouderen. Met hen en de woningcorporaties zoeken we ook oplossingen die de doorstroming in onze wijken kunnen bevorderen. We zien dat veel ouderen het liefst oud worden in hun eigen woning en woonomgeving. Van belang is dat er ook een passend en betaalbaar aanbod is. Ouderen die meer veiligheid, gezelligheid of comfort zoeken moeten in elke wijk de mogelijkheden hebben om de stap

te zetten naar geclusterd wonen. Een ongedeelde stad betekent niet alleen woningen in verschillende prijsklassen, maar ook voor verschillende doelgroepen om de sociale cohesie te bevorderen.

Aansluitend op onze woonvisie en woonzorgvisie achten wij het bij de herontwikkeling van de Doefmat-locatie passend om een geclusterde vorm van senioren-wonen te realiseren

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

### ***Vertekend beeld***

Het ontwerpbesluit met referentienummer 7308881\_1680612977265\_RB\_30.128\_RO\_Doefmat\_def (grotendeels letterlijk overgenomen) vertoont tegenstrijdigheden tussen tekst en tekeningen, waardoor het niet duidelijk is welke leidend is.

Deze tegenstrijdigheden zorgen voor onzekerheid over de situatie na de bouw. In de tekst wordt gesproken over 3 geschakelde rijtjesblokken, terwijl er op de tekening slechts 2 staan.

De tekeningen geven een vertekend perspectief, omdat de hoogte van de appartementen niet correct wordt weergegeven ten opzichte van de geschakelde woningen. Hierdoor ontstaat ten onrechte de indruk dat de appartementen beter passen in de bestaande situatie.

In de zonnestudie wordt hierdoor de indruk gewekt dat het schaduwgebied kleiner is dan het werkelijk zal zijn. Als we de schaduwwerking van de bestaande bebouwing aan de zuidwestkant als indicatie nemen (dakpunt ligt ongeveer op 9 meter), wordt duidelijk dat het schaduwgebied aanzienlijk groter zal zijn. De vertekening in de 3D-visualisatie versterken het gevoel van onzekerheid over de uitvoering van de plannen die voorliggen.

In de profielen (7308881\_1671448815617\_06b\_Doefmat\_VO\_14122022\_1-100\_profielen) blijkt dat de hoogte van de appartementen met 3 woonlagen 1,5 x zo hoog zijn als de hoogte van de woningen met 2 woonlagen. Dit komt echter niet overeen met de perspectief tekeningen en de weergave van de schaduw.

### ***Reactie***

Het plan betreft de realisatie van onder andere 2 geschakelde rijtjesblokken. Op bladzijde 3 van de ruimtelijke onderbouwing is dit inderdaad onjuist opgeschreven. Omdat uit de overige stukken wel blijkt dat het plan (mede) 2 geschakelde rijtjesblokken betreft is de ruimtelijke onderbouwing hier niet op aangepast.

In de zonnestudie zijn zowel de bestaande bebouwing als de beoogde bebouwing weergegeven. Wat betreft de bestaande bebouwing is dit een globale vertaling van de werkelijkheid. Dit is naar aanleiding van streetview en het Actueel Hoogtebestand Nederland opgezet. Dit levert een globaal beeld op wat voldoende is om in een zonnestudie mee te nemen. Voor een zonnestudie is het juist van belang dat de afmetingen van de nieuwbouw accuraat moeten zijn met hetgeen is weergegeven, dit is uiteraard het geval. De profielen waarnaar wordt verwezen zijn de profielen van de openbare ruimte.

De hoogte van de rijtjesblokken zal 6,748 meter bedragen en de drielaagse appartementenblokken zullen een hoogte krijgen van 9,363 meter (ter plaatse van de liftschacht 10,16 meter).

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

### **Natuur**

De door Patrimonium aangebrachte vleermuiskasten zijn nergens terug te vinden. De gemeente heeft plannen om te vergroenen, maar het lijkt er op dat de voorgestelde plannen het tegenovergestelde effect hebben. Oude grote bomen worden gekapt en er wordt gebouwd volgens het 'compacte stad'-model, wat niet passend lijkt voor een buitenwijk die juist bekend staat om zijn ruime opzet en groen.

### **Reactie**

Wij hebben Patrimonium om een reactie gevraagd en kregen van Patrimonium het antwoord dat de nestkasten die geplaatst zijn op het woongebouw van de VVE aan de Isebrandtsheerd 10-31 een paar dagen na plaatsing op bezwaar van de VVE weer verwijderd. Deze kasten zijn vervolgens geplaatst aan de Grevingaheerd. Zie het overzicht voor de locatie van de bedoelde nestkasten.

### **Overzicht tijdelijke kasten**

Adres	Soort	Winrichting	Aantal kasten
Grevingaheerd 60	Huismus	Noord	3
Grevingaheerd 90	Huismus	Noord	2
Jaltadaheerd 29	Huismus	Noord	2
Jaltadaheerd 29	Huismus	Oost	4
Jaltadaheerd 37	Huismus	Noord	4
Jaltadaheerd 61	Gierzwaluw	Noord	4
Grevingaheerd 60	Gierzwaluw	Noord	2
Grevingaheerd 90	Gierzwaluw	Noord	2
Jaltadaheerd 29	Gierzwaluw	Noord	2
Grevingaheerd 72	Vleermuis	Zuid	9
Jaltadaheerd 35	Vleermuis	Zuid	3
Jaltadaheerd 45	Vleermuis	Zuid	4
Jaltadaheerd 77	Vleermuis	Zuid	4

Er is een zeer zorgvuldig ontwerpproces met bewonersparticipatie doorlopen. Dit geldt voor zowel de stedenbouwkundige modelstudie rondom een maquette als voor het inrichtingsplan waar omwonenden in verschillende rondes over hebben meebeslist. Het behoud van zoveel mogelijk bomen en het laten toenemen van de groenwaliteit op deze vooral verharde plek (namelijk een schoolgebouw met stenig schoolplein en parkeerplein) was voor zowel de gemeente, ontwerpers als voor omwonenden en belangrijk uitgangspunt. Het bleek vanuit de Bomen Effect Analyse (BEA) echter dat de standplaats en staat van enkele bomen (op die bewuste standplaats) een nieuwe realiseerbare ontwikkeling en duurzaam groenbehoud in de weg zou staan. Daarom is er ingezet op dat wat werkelijk duurzaam te behouden is en veel aandacht te besteden aan het nieuwe groen.

Zo blijven de twee meest beeldbepalende platanen op de hoek van de planlocatie behouden. Hetzelfde geldt voor de bomen die aan een belangrijke looproute staan. Deze krijgen een verbeterde standplaats.

Voor een bestaande vleugelnoot is een andere plek in het plan gevonden, waar de boom ook beter tot zijn recht komt. Verder wordt er meer groen toegevoegd t.o.v. de huidige situatie.

Hierbij wordt ingezet op een meer diverse mix aan nieuwe bomen, (vaste) planten, gevelgroen en boeren hagenmixen, allen met soorten die bestand zijn tegen het veranderende klimaat en die ook tot een hogere biodiversiteit leiden. Het zijn namelijk soorten die meer insecten aantrekken en ook aantrekkelijker zijn voor egels, vogels etc. om in te schuilen of te nestelen.

Zowel het boekje van het VO inrichtingsplan als de BEA gaan uitvoerig in op de argumentatie van de ontwerpkeuzes, maar ook op de terug te planten bomen, heesters en overige beplanting.

In totaal zullen er 4 bomen worden gekapt, zal er 1 boom worden verplaatst en zullen er 23 bomen en 15 meerstammige heesters (krentenbomen) worden aangeplant.

De volgende planten bomen en heesters (in boomvorm) zullen in het plangebied worden aangeplant:

- 9 stuks - 1e grootte (linde, gleditsia, berk), maat 20-25
- 3 stuks - 2e grootte zuilvorm in beplanting, maat 18-20
- 1 stuk - 2e grootte zuilvorm in verharding, maat 18-20
- 9 stuks - 2e grootte (sierappel, meidoorn), maat 14-16
- 1 stuk - 3e grootte (zevenzonenboom), meerstammig maat 300/350
- 15 stuks - solitaire heesters (krent) meerstammig maat 300/350
- (Zie pagina 17 t/m 19 in VO inrichtingsplan)

Naar ons oordeel komt het beoogde bouwplan, met bijbehorende inrichting, dan ook voldoende tegemoet aan het karakter van de wijk Beijum: open en groen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het plan.

### ***Water/Riolering***

Het bestaande riool geeft met regelmaat problemen, waarbij de waterafvoer niet optimaal is en eerder al heeft geleid tot terugloop en overstroming binnen het huis van reclamanten. Gevreesd wordt voor nieuwe problemen met terugstroom van rioolwater. Daarnaast wordt gevreesd voor de waterafvoer (en mogelijk wateroverlast) voor de aangrenzende lageregelegen bebouwing

### ***Reactie***

Ten opzichte van de situatie zoals deze was zal er geen sprake zijn van een toename in oppervlakte aan verharding cq. bebouwing. Ten behoeve van het afvoeren van het hemelwater zullen er zogenaamde bufferkratten in het terrein worden verwerkt. De exacte dimensionering en uitvoering hiervan zullen in overleg met de aannemer nog nader worden uitgewerkt. Als gevolg van deze zienswijze verbinden wij aan de definitieve omgevingsvergunning wel de voorwaarde dat de positionering, dimensionering en uitvoering van deze bufferkratten in overleg/afstemming met de gemeente Groningen plaats dient te vinden.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de beschikking.

## **Zienswijze 2**

### ***Timing***

Reclamant woont middels Carex op basis van een tijdelijk huurcontract in het huidige gebouw aan de Isebrandtsheerd. Reclamant maakt zich zorgen over het feit waar hij (en zijn medebewoners) kan gaan wonen na sloop van het huidige gebouw. Reclamant verzoekt dan ook om uitstel van de bouwplannen.

### ***Reactie***

Na telefonisch contact met indiener blijkt dat hij op persoonlijke titel spreekt en niet namens de overige tijdelijke bewoners (via Carex). Reclamant woont middels Carex, middels een tijdelijk huurcontract. Indiener van zienswijze is niet tegen de nieuwbouwplannen, zijn zienswijze is gericht op de sloop van het voormalige schoolgebouw en het daarmee verdwijnen van zijn huisvesting. Indiener is van mening dat er voor bepaalde doelgroepen ('Oekraïners' / 'anders wonenden') bepaalde vormen van huisvestingen beschikbaar dienen te blijven. Wij hebben deze zienswijze dan ook gezien als een signaal.

Als eigenaar van het pand heeft de gemeente Carex gevraagd om het pand in verhuur te brengen middels 'anti-kraak' waarbij de huurders, via Carex, op de hoogte zijn van de tijdelijkheid van de huisvesting.

Het uitstellen van de sloop (en nieuwbouw) is aangezien het nieuwe woningaanbod(capaciteit) hoger ligt dan de 15 die thans gebruik maken van de Doefmat naar onze mening niet logisch. Het uiteindelijke woningaanbod zal plek bieden aan meer dan de huidige 15 bewoners. Uitstel van het bouwplan is gezien de huidige woningmarkt dan ook onwenselijk.

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van de beschikking.

## **Zienswijze 3**

### ***Parkeren***

Reclamanten vrezen dat toekomstige bewoners zullen parkeren t.h.v. Isebrandtsheerd 1 t/m 31. Omdat er een tekort aan parkeerplaatsen wordt gerealiseerd zijn bewoners bang dat voertuigen allereerst hier gaan parkeren. Ook is er een toename van voertuigen waargenomen volgens reclamanten na het moment (3 jaar geleden) dat het onderzoek is uitgevoerd. Reclamanten komen met een voorstel tot extra parkeerplaatsen binnen het plangebied.

### ***Reactie***

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen verwijzen wij hier naar onze reactie op zienswijze 1, onder het kopje parkeren

Met de bouwontwikkeling komen er 18 openbare parkeerplaatsen bij in de openbare ruimte (in het plangebied) en stijgt het totale gebruik met 34 parkeerplaatsen (som van de parkeernormen). Daarmee wordt de totale capaciteit 208 parkeerplaatsen en zullen er gemiddeld 162 plaatsen bezet zijn. De bezettingsgraad is dan 78%. Daarmee valt deze oplossing binnen de grens van 80% bezetting die de beleidsregel stelt. Op basis daarvan zien wij geen bezwaar tegen het oplossen van een deel van de parkeerbehoefte in de openbare ruimte.

Het aantal beoogde parkeerplaatsen voldoet dus aan de richtlijnen, maar ook in de ambities om het autogebruik terug te dringen ten faveure van een aantrekkelijke openbare ruimte. Parkeren moet het beeld niet domineren. Het is om die reden niet wenselijk om - naar de suggestie van reclamanten - extra parkeerplaatsen te realiseren in plaats van het gras-/speelveldje waarin juist 3 nieuwe bomen komen te staan.



Het onderzoek, waarnaar wordt verwezen, heeft destijds uitgewezen dat er voldoende restcapaciteit is in de openbare ruimte. Gemeentelijk zijn er in 2018 en 2022 ook metingen gehouden en daaruit komen ook (nog steeds) vergelijkbare resultaten. Daarmee hebben wij geen reden om te twifelen aan de beschikbaarheid van parkeerplaatsen binnen 150 meter afstand van het plangebied. Het is een begrijpelijke gedachte dat de parkeerplaatsen ter hoogte van nummer 1 t/m 31 als eerste als alternatieve plek worden gebruikt als het druk is. Dat is echter niet tegen te gaan omdat alle parkeerplaatsen openbaar zijn en door iedereen gebruikt mogen worden. Zo mogen bewoners van nummer 1 t/m 31 straks ook op de nieuwe parkeerplaatsen van de nieuwbouw parkeren.

*Conclusie:*

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van de beschikking.

#### **Zienswijze 4**

Zienswijze 4 heeft betrekking op het feit dat de huidige bestemming Maatschappelijk is en dat een nieuwe invulling binnen deze bestemming gezocht had moeten worden. Bij zienswijze 1 zijn wij hier al op ingegaan onder het kopje buurtcentrum / sociale cohesie. Ook zienswijze 4 heeft betrekking op de parkeernorm. Onze reactie hierop is reeds bij zienswijze 1 en 3 beschreven.

Daarnaast is indiener van zienswijze 4 van mening dat er bomen worden gekapt en dat er sprake is van gedeeltelijke terugplaatsing.

*Reactie:*

Onder kopje natuur bij zienswijze 1 hebben wij in onze reactie aangegeven dat in totaal 4 bomen zullen worden gekapt, dat 1 boom zal worden verplaatst en er 23 bomen en 15 meerstammige heesters (krentenbomen) worden aangeplant. Zie hiervoor verder onze reactie bij zienswijze 1

#### **Bevingschade**

Woning van reclamanten bevat bevingssscheuren. Indien er woningen worden gebouwd, waarbij wordt geboord of geheid, vrezen reclamanten voor verdere scheurvorming ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

*Reactie*

In eerste instantie was sprake van het heien van de funderingspalen. Gezien de zorgen uit de buurt is er voor gekozen om gebruik te maken van zogenaamde boorpalen. Daarnaast zullen er door de aannemer nulmetingen worden uitgevoerd om op die manier te monitoren in hoeverre de beoogde werkzaamheden zullen leiden tot schade aan woningen van omwonenden. Om dit te waarborgen verbinden wij aan de definitieve omgevingsvergunning eveneens de voorwaarde dat bij werkzaamheden, die trilling kunnen veroorzaken (bv slopen en heien), trillingsmeters zullen worden geplaatst en deze worden gemonitord.

*Conclusie*

Dit onderdeel van de zienswijze heeft aanleiding gegeven tot een wijziging van de beschikking.

#### **Algehele conclusie:**

**De ingediende zienswijzen leiden niet tot een inhoudelijk aangepast bouwplan. Wel zullen er een aantal extra voorwaarden aan de definitieve beschikking worden verbonden:**

- **Bufferkratten dienen in overleg en in afstemming met de gemeente geplaatst te worden;**

- **Er dient voor aanvang van de sloop/bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden;**
- **Monitoren van eventuele trillingschade als gevolg van de beoogde werkzaamheden;**