

Zienswijzennota Project Q

Maandag 31 mei 2021

Deze zienswijzennota behoort bij de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk OVA-201975521 voor het bouwen van een appartementencomplex met wooneenheden voor minder mobiele senioren. Het complex heeft de naam 'Project Q' gekregen. Het appartementencomplex is naast 138 woningen voorzien van een parkeerkelder, een (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan in de wijk De Wijert te Groningen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen heeft de aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpbesikking met de bijbehorende stukken op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 3 september 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een aantal omwonenden van het beoogde bouwplan heeft het college om meer tijd verzocht voor het aanleveren van een inhoudelijke zienswijze. Het college heeft hiermee met deze verzoeken ingestemd en deze mensen 3 weken extra tijd gegeven.

Gedurende de zienswijzenperiode zijn er 16 zienswijzen ingebracht door circa 60 personen c.q. huishoudens (een aantal zienswijzen is door meerdere mensen ondertekend). Het betreft voornamelijk omwonenden aan de Van Ketwich Verschuurlaan, Van Moerkerkenlaan, Queridolaan en Brederodestraat.

De gemeenteraad heeft in de raadscommissie van woensdag 21 oktober 2020 het college vragen gesteld over het bouwplan. Het college heeft besloten deze vragen als zienswijze op te vatten en in deze nota mee te nemen.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en de vragen van de raad, heeft het college een aantal hoofd- en subthema's vastgesteld. In deze nota wordt per hoofdthema een samenvatting van de daarop betrekking hebbende zienswijzen gegeven, met vervolgens per subthema beargumenteerde reacties hierop van het college. Alle volledige zienswijzen van omwonenden evenals de vragen van de gemeenteraad zijn terug te vinden in de bijlagen van deze nota.

Het college van burgemeester & wethouders
van de gemeente Groningen

Inhoud

| | |
|---|----|
| 1. Project Q past niet in de omgeving | 4 |
| a. Samenvatting zienswijzen | 4 |
| b. Gemeentelijk beleid | 4 |
| c. Ontwikkeling bewonersaantallen..... | 5 |
| d. Het gebouw | 6 |
| e. Conclusie | 7 |
| 2. Project Q heeft ongewenste gevolgen voor omwonenden | 8 |
| a. Samenvatting zienswijzen | 8 |
| b. Uitzicht en privacy | 8 |
| c. Zonlicht..... | 8 |
| d. Verkeerslawaaï | 10 |
| e. Verkeersintensiteit | 11 |
| f. Wind | 12 |
| g. Planschade..... | 13 |
| h. Conclusie | 13 |
| 3. Project Q heeft ongewenste gevolgen voor milieu en gezondheid | 14 |
| a. Samenvatting zienswijzen | 14 |
| b. Stikstof..... | 14 |
| c. Luchtkwaliteit | 14 |
| d. Klimaat en natuur | 14 |
| e. Waterhuishouding..... | 15 |
| f. Riolering..... | 15 |
| g. Conclusie | 15 |
| 4. Project Q leidt tot parkeeroverlast | 16 |
| a. Samenvatting zienswijzen | 16 |
| b. Doelgroep..... | 16 |
| c. Bezoekers en dubbelgebruik | 16 |
| d. Parkeeronderzoek | 17 |
| e. Aanvullende waarborgen | 18 |
| f. Conclusie | 18 |
| 5. Project Q weegt niet op tegen het kappen van bomen | 19 |
| a. Samenvatting zienswijzen | 19 |
| b. Compensatie..... | 19 |
| c. Levensvatbaarheid bomen watergang..... | 20 |
| d. Monumentale bomen | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| e. | Beeldbepalende bomen | 20 |
| f. | Grondwaterstand | 20 |
| g. | Biodiversiteit, klimaat en milieu | 20 |
| h. | Luchtkwaliteit | 21 |
| i. | Conclusie | 21 |
| 6. | De bouwwerkzaamheden leiden tot schade, hinder en overlast | 22 |
| a. | Samenvatting zienswijzen | 22 |
| b. | Veiligheidsplan | 22 |
| c. | Bouwproces | 22 |
| d. | Bodemgesteldheid | 22 |
| e. | Verkeersveiligheid | 23 |
| f. | Conclusie | 23 |
| 7. | Omwonenden zijn onvoldoende geïnformeerd over project Q | 24 |
| a. | Samenvatting zienswijzen | 24 |
| b. | Informatieavond | 24 |
| c. | Informatie 'alert' | 24 |
| d. | Wijkdeal bijeenkomst | 24 |
| e. | Conclusie | 24 |
| 8. | Toelichting procedure omgevingsvergunning | 25 |
| a. | Inleiding | 25 |
| b. | Uitgebreide WABO-procedure | 25 |
| c. | Categorieënljst VVGB | 25 |
| d. | Conclusie | 25 |
| 9. | Slotconclusie | 26 |
| | Bijlage 1 - Toelichting Bestemmingsplan De Wijert, Hoofdstuk 4, Ruimtelijke Ontwikkeling | 27 |
| | Bijlage 2 - Parkeeronderzoeken adviesbureau Roelofs uit 2018 en 2021 | 29 |
| | Bijlage 3 - Nadere informatie over Stichting Querido | 45 |
| | Bijlage 4 - Informatieverstrekking Stichting Querido aan omwonenden | 47 |
| | Bijlage 5 - Samenvatting ingebrachte zienswijzen + volledige zienswijzen geanonimiseerd | 50 |
| | Bijlage 6 - Samenvatting verslag + volledig verslag raadscommissievergadering | 96 |

1. Project Q past niet in de omgeving

a. Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen is aangegeven dat indieners onaangenaam verrast zijn door de omvang van het beoogde gebouw. Met name de hoogte van het gebouw stuit op weerstand, omdat deze teveel afwijkt van (de omringende bebouwing in) de wijk. De hoogte en massaliteit van het pand leidt ertoe dat er geen sprake meer is van Parkplan De Wijert Zuid. Omwonenden vinden het gebouw daarom niet passend op deze locatie.

Om de gemeentelijke uitgangspunten van de ontwikkeling van project Q aan te geven, volgt hierna een samenvatting van het gemeentelijk beleid. Het college ziet dit als onderbouwing voor de intensivering van de woningbouw langs de Van Ketwich Verschuurlaan.

b. Gemeentelijk beleid

In 2009 is de nog steeds geldende Hoogbouwvisie voor Groningen (Structuurvisie Hoogbouw) opgesteld en door de raad vastgesteld. In deze visie is een (niet-limitatieve) gemeentelijke voorkeurslijst voor hoogbouw van stedelijke niveau (en hoogte) aangegeven. In deze voorkeurslijst is 'De Laan Corpus den Hoorn (vanaf de nieuwe entree van het Stadspark bij de A7 via de aansluiting op de A28 tot in de Wijert' (p. 6) aangegeven.

Deze uitgangspunten zijn herhaald in de omgevingsvisie The Next City (vastgesteld in 2018), o.a. p. 3: *'De ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en wijkcentra zijn dé plekken waar we gaan verdichten. We zien vooral kansen in het transformeren van huidige of voormalige bedrijventerreinen tot gemengde woonwerkgebieden.'*

In het bestemmingsplan De Wijert, vastgesteld 2010, is aangegeven dat door de directe aansluiting van de A7 op de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan, de hoofdstructuur van de stad sterk verandert. Langs deze belangrijke as kunnen verschillende ontwikkelingslocaties worden gerealiseerd. Door op deze as te intensiveren wordt bijgedragen aan de 'compacte stad'-gedachte, die de basis vormt voor de Groninger stadsontwikkeling.

In de toelichting van het bestemmingsplan De Wijert (2010) de ontwikkeling van de Van Ketwich Verschuurlaan als volgt omschreven:

'Uitgangspunt voor ontwikkelingen langs de Van Ketwich Verschuurlaan is functiemenging in de vorm van wonen, kantoren en voorzieningen. De basishoogte van de bebouwing is 4 tot 10 bouwlagen, met hoogteaccenten op structuurbepalende punten. (hoofdstuk 4, Ruimtelijke ontwikkeling, p.33). Op pagina 17 wordt in het bestemmingsplan het volgende beschreven: 'In oost-westrichting hebben de Van Iddekingeweg en de Van Ketwich Verschuurlaan een betekenis in de hoofdstructuur van het plangebied. Het betreft hier stadsstraten die de Wijert verbinden met de aan weerszijden gelegen wijken. Via de Van Ketwich Verschuurlaan heeft de wijk bovendien een directe aansluiting op het snelwegennet. Langs beide straten bevinden zich diverse functies. De Van Ketwich Verschuurlaan krijgt op het schaalniveau van de stad een grotere betekenis doordat de in het verlengde hiervan gelegen Laan Corpus den Hoorn een directe aansluiting op de A7 krijgt. De bebouwing langs de Van Ketwich Verschuurlaan zal zich aanpassen aan het stedelijke schaalniveau; op diverse belangrijke plekken zal in de toekomst hogere bebouwing (tot 15 à 17 lagen) verrijzen. Hiermee krijg de straat ook een stedelijke uitstraling die hoort bij de stedelijke betekenis.'

Op pagina 35 wordt vervolgens voor deze specifieke locatie het volgende aangegeven:
'Streeklaboratorium, Van Ketwich Verschuurlaan 92 (3)

In de ontwikkelingsvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan is op deze locatie een basishoogte van 4 tot 10 bouwlagen aangegeven met één hoogteaccent tot maximaal 15 bouwlagen. De planontwikkeling voor deze locatie is niet ver genoeg gevorderd om deze bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan over te kunnen nemen. Voorsnog wordt de huidige bestemming met de huidige bouw mogelijkheden overgenomen. Voor het ontwikkelen van deze locatie zal een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd worden.'

Het bestemmingsplan De Wijert 2010 geeft in de planregels voor deze locatie nu een maximaal toegestane bouwhoogte voor gebouwen van 11 meter, waarbij een ontheffingsbevoegdheid wordt geboden om deze te vergroten met 4 meter (totaal 15 meter).

In de Woonvisie gemeente Groningen 'Een thuis voor iedereen' (vastgesteld juni 2020) wordt de druk op de woningmarkt beschreven. Steeds meer mensen willen in Groningen wonen. "Groningen staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Die zit in de aantallen maar ook in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van onze woningen en woonomgeving." (Woonvisie 2020, p. 9). "De komende jaren groeit onze gemeente fors. Dat vraagt om heel veel extra woningen. Daar komt bij dat we nog een inhaalslag moeten maken ter compensatie van de lage productie aantallen uit de vorige crisis." (Woonvisie 2020, p.10).

Geconcludeerd wordt dat intensivering van de bebouwing langs de Van Ketwich Verschuurlaan al jaren beleid is binnen de gemeente Groningen. Deze intensivering is gericht op zowel het percentage bebouwing op de kavel als de bouwhoogte.

c. Ontwikkeling bewonersaantallen

In de afgelopen decennia is het aantal inwoners van de (oude) gemeente Groningen sterk toegenomen. Daarnaast is de 'ruimteconsumptie binnenshuis per persoon' toegenomen; woningen worden steeds groter en het aantal personen per huishouden neemt af. De noodzaak meer woningen te bouwen is hierdoor groot.

Om de woonbehoeften zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen bijhouden, is in de omgevingsvisie The Next City al aangegeven dat we 20.000 extra woningen nodig hebben. Illustratief voor de aantrekkingskracht van Groningen zijn de groeicijfers van onze gemeente. Waar de Nederlandse bevolking tussen 2010 en 2018 groeit met 3,7 procent, ligt dat in onze gemeente op 8 procent. We koersen daarmee als gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028.



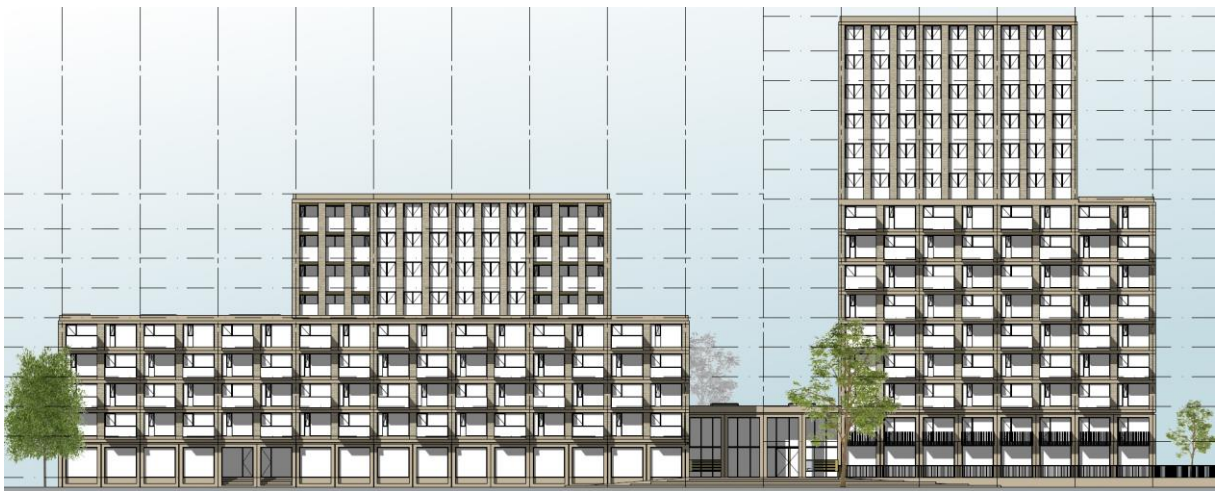
Bron: Provincie Groningen 2016, Gemeente Groningen 2018, bewerking Companen

d. Het gebouw

Het gebouw project Q bestaat uit twee hoofdvolumes, die beide zijn opgedeeld in twee deelvolumes. De verschillende volumes breken als het ware de totale bouwmassa. Naarmate het gebouw hoger wordt, worden de bouwvolumes kleiner. Een fenomeen wat vaak wordt toegepast waardoor een hoog gebouw aantrekkelijker oogt en ruimtelijk als logischer en prettiger wordt ervaren.

Op de hoek met de Queridolaan heeft het gebouw 9 bouwlagen boven het straatniveau, welke corresponderen met de middelhoogbouw in de Wijert. Daar bovenop komt een hoogteaccent van 6 bouwlagen. In totaal is dit bouwdeel vanaf straatniveau 15 bouwlagen en 46,7 meter hoog.

Aan de Van Ketwich Verschuurlaan heeft het gebouw 5 bouwlagen boven het straatniveau, welke corresponderen met de strokenbouw van de Wijert Noord. Daar bovenop komt een hoogteaccent van 4 bouwlagen. In totaal is dit bouwdeel vanaf straatniveau 9 bouwlagen en 28,7 meter hoog.



De hoogte-accenten zijn zoals gezegd in hun volume kleiner en daarnaast in hun architectuur ingetogener. Hier bevinden zich bijvoorbeeld geen uitkragende balkons en zit er minder variatie in ramen en andere gevelopeningen. De bouwdeelen worden hierdoor op ooghoogte vriendelijker. Aan de plint en entree is extra aandacht besteed, waardoor er meer levendigheid langs de stadsstraten ontstaat. Aan de groene zuidzijde langs de Queridolaan is een klein hoogteverschil gemaakt, waardoor het openbare wandelpad ook echt openbaar oogt en uitnodigt.



Het gebouw bevat in totaal 138 seniorenwoningen van diverse afmetingen en op de begane grond; een restaurant, een kapper, een wijkpost, ruimte voor fysiotherapie en kantoorruimte. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met stallingsmogelijkheid voor auto's en fietsen.

e. Conclusie

Het college begrijpt dat omwonenden deze bouwontwikkeling hoog, groot en intensief vinden. Toch is het college van mening dat Project Q in het algemeen belang een goede ontwikkeling is, passend in de uitgangspunten van de gemeente: van de 'compacte stad'-gedachte tot de Woonvisie gemeente Groningen 2020. De Van Ketwich Verschuurlaan is een van de assen in Groningen waar intensivering van bebouwing kan en moet plaatsvinden.

2. Project Q heeft ongewenste gevolgen voor omwonenden

a. Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen wordt aangegeven dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden verslechterd. Zo wordt genoemd dat het gebouw leidt tot horizonvervuiling, dat omliggende woningen minder zon en meer schaduw krijgen, dat privacy in het geding komt door meer inkijk en dat uitzicht wordt beperkt. Veel omwonenden vrezen waardedaling van hun woningen door deze ontwikkeling.

Ook geven omwonenden aan dat een toename van het aantal bewoners in het gebied zou leiden tot onderlinge spanningen en stress. Ook zullen meer mensen een beroep doen op de infrastructuur in de bodem, zoals de riolering, leidingen, glasvezel, internet, maar ook de openbare ruimte en de flora en fauna komen onder druk te staan. Verder leiden de bouwwerkzaamheden en de ingebruikname van het gebouw tot negatieve effecten op de luchtkwaliteit en aanwezigheid van fijnstof.

In dit hoofdstuk gaat het college in op alle aangevoerde aspecten ten aanzien van woon- en leefklimaat van omwonenden.

b. Uitzicht en privacy

Verschillende omwonenden geven in hun zienswijze aan dat door de komst van het gebouw hun woongenot wordt aangetast omdat hun uitzicht en privacy verloren gaat. Het betreft hier echter een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie met vrij uitzicht en zonder enige inkijk niet kan worden gegarandeerd. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5649).

Ook relevant om te noemen is dat aan een geldend bestemmingsplan in het algemeen geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. In de toelichting van het huidige bestemmingsplan De Wijert (2010) is reeds aangegeven dat dit een van de locaties is waar in de toekomst mogelijke hoogbouw zal kunnen plaatsvinden.

Met betrekking tot privacy kan het college alleen haar medewerking aan een bouwplan weigeren wanneer er naast strijd met het bestemmingsplan sprake is van strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Deze privaatrechtelijke belemmering moet dan wel evident van aard zijn. Dat houdt in dat zonder nader onderzoek moet kunnen worden vastgesteld dat uitvoering van de vergunning zal leiden tot schending van het burennrecht, zoals omschreven in het Burgerlijk Wetboek. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Wat het college betreft is er sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gevolgen van het bouwplan op het uitzicht en privacy van de omwonenden brengen geen onevenredige aantasting met zich mee als gevolg waarvan het college geen medewerking zou kunnen verlenen aan het bouwplan.

c. Zonlicht

Verschillende omwonenden geven in hun zienswijze aan dat de hoogte van het gebouw zal leiden tot (slag)schaduw waardoor lichtinval afneemt, zonnepanelen minder opbrengst hebben, men een hogere energierekening krijgt en de kwaliteit van flora en fauna in de eigen tuin afneemt.

Voor het bouwproject is een bezonningsstudie gemaakt met Archicad. Dit is een computer(teken)-programma waarin een 3D model wordt ingevoerd conform de afmetingen van het bouwplan waarna het programma op basis van de datum en zonnestand laat zien wat de schaduwwerking van het gebouw is.

De gekozen dagen zijn 21 maart, 21 juni en 21 september, gebaseerd op de zogenoemde strenge TNO-norm. TNO-normen geven handvatten voor wat als voldoende bezonning kan worden aangemerkt. Om aan de (strenge) TNO-norm te voldoen moet in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal (ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam). De zonnestanden op genoemde dagen en de situering en hoogten van gebouwen zijn vaststaande (objectieve), in het programma ingevoerde gegevens, waarmee vervolgens de berekening wordt uitgevoerd en de resultaten visueel worden weergegeven:



21 juni, 9.00 uur



21 juni, 12.00 uur



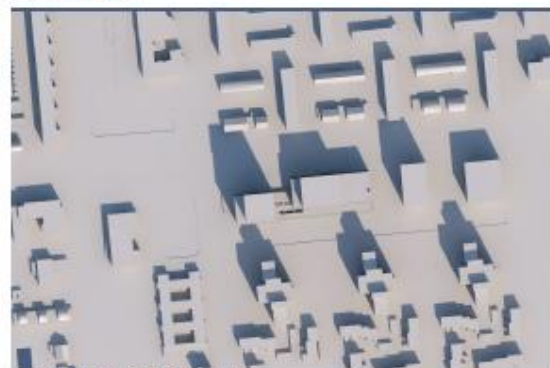
21 juni, 15.00 uur



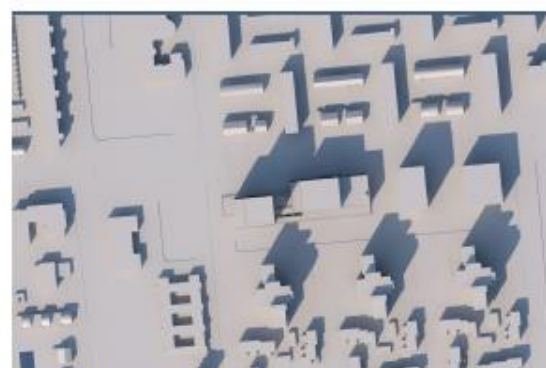
21 juni, 17.00 uur



21 maart/september, 9.00 uur



21 maart/september, 12.00 uur



21 maart/september, 15.00 uur



21 maart/september, 17.00 uur

Om de situatie en de schaal van de bebouwing extra te verduidelijken, is hieronder een dwarsprofiel van de Van Ketwich Verschuurlaan weergegeven; rechts de ten noorden van de laan gelegen woningen en links het nieuwbouwplan. Tussen de voorgevels van de bestaande woningen en de voorste gevel van het nieuwbouwplan is een ruime maat aangehouden, namelijk circa 40 meter. Deze maat is gelijk aan die ten opzichte van het naastgelegen schoolgebouw evenals veel voorkomende overige bebouwing aan de Van Ketwich Verschuurlaan.



Dwarsprofiel Van Ketwich Verschuurlaan

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de zorgen van de omwonenden ongegrond zijn. Alleen een zeer beperkt aantal woningen aan de voorzijde van de Ketwich Verschuurlaan heeft op specifieke tijden in maart en september minimale schaduw van de nieuwe bebouwing. Van minder lichtinval, minder opbrengst van zonnepanelen, een hogere energierekening en een afnemende kwaliteit van flora en fauna in eigen tuin is in het merendeel van de bebouwing in de omgeving geen sprake, dan wel in zeer marginale vorm. Mede in aanmerking genomen dat aan de TNO-norm wordt voldaan, kan worden vastgesteld dat het bouwplan niet leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder.

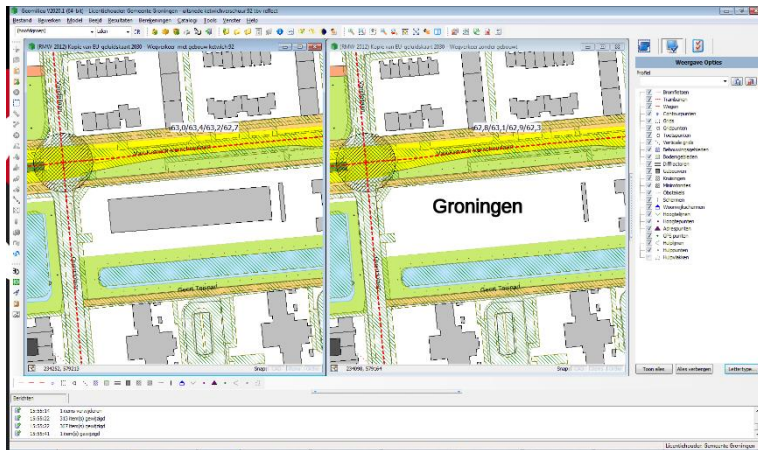
d. Verkeerslawaaï

Met behulp van een computerprogramma is berekend of de nieuwe bebouwing leidt tot meer verkeerslawaaï op de gevels van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de Van Ketwich Verschuurlaan.

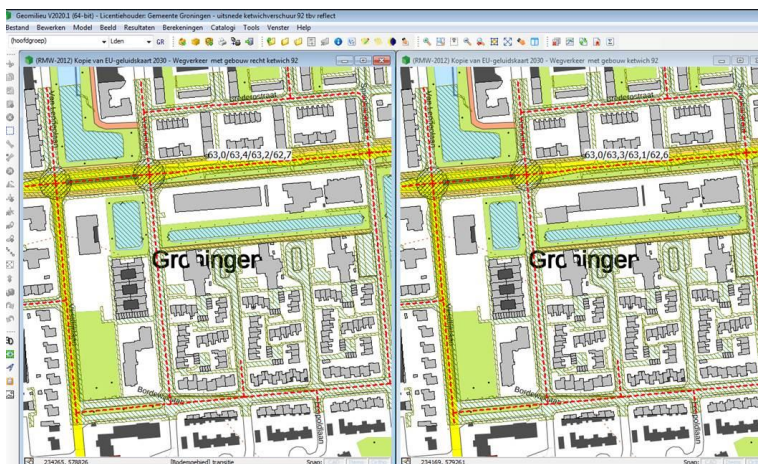
De berekening is gemaakt op verschillende gevelhoogten van de bebouwing, namelijk 1,5 meter, 4,5 meter, 7,5 meter en 11,0 meter hoogte.

Uit de berekening is gebleken dat de maximale geluidstoename op de gevels van de bestaande bebouwing door reflecties circa 0,1 dB bedraagt. Dit zeer geringe verschil zal nauwelijks merkbaar zijn en is daarom te verwaarlozen.

Op de volgende pagina zijn een tweetal screenshots te zien van het simulatieprogramma waarmee de berekening is uitgevoerd. Als eerste wordt een fictief gebouw overeenkomstig de mogelijkheden van het bestemmingplan (rechthoekig, 15 meter hoog) vergeleken met de situatie zoals die nu is, een terrein zonder bebouwing. Vervolgens wordt dit fictieve gebouw vergeleken met bouwplan project Q.



Vershil rechthoekig gebouw (15 m. hoog) en onbebouwd terrein
 $63,0 / 63,4 / 63,2 / 62,7 \text{ dB} - 62,8 / 63,1 / 62,9 / 62,3 \text{ dB}$



Vershil tussen rechthoekig gebouw en bouwplan Q
 $63,0 / 63,4 / 63,2 / 62,7 \text{ dB} - 63,0 / 63,3 / 63,1 / 62,6 \text{ dB}$

e. Verkeersintensiteit

We hebben de intensiteit op de Van Ketwich Verschuurlaan vergeleken met een aantal vergelijkbare wegen in de stad. Dit is weergegeven in de hierna volgende tabel. Op dit moment rijden er ongeveer 7300 motorvoertuigen per etmaal over de Van Ketwich Verschuurlaan. Op veel vergelijkbare wegen ligt de intensiteit beduidend hoger. Over het algemeen zijn deze hogere aantallen daar goed af te wikkelen. Er zit dus nogal wat rek in de capaciteit van de Van Ketwich Verschuurlaan. Extra verkeer als gevolg de nieuwe woningen van Project Q en is dus prima af te wikkelen.

WERKDAGETMAALINTENSITEITEN AUTOVERKEER

| Weg | Telvak | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Laan Corpus den Hoorn | A7 - Boerhaavelaan | 17.171 | 17.784 | 18.050 | 18.006 | 18.440 | 17.392 | 20.247 | 20.194 |
| Laan Corpus den Hoorn | A28 - Sportlaan | 19.503 | 18.743 | 17.918 | 17.959 | 15.808 | 15.622 | 16.900 | 16.844 |
| Rijksweg | Florakade - Pop Dijkemaweg | 13.587 | 14.765 | 15.216 | 15.068 | 14.864 | 14.520 | 12.200 | 12.245 |
| Hoendiep | Laan 1940-1945 - Friesestraatweg | 11.498 | 11.458 | 11.349 | 11.250 | 10.858 | 10.858 | 11.350 | 11.697 |
| Petrus Campersingel | Vrydemalaan - Damsterdiep | 12.869 | 12.417 | 12.525 | 11.402 | 10.966 | 10.834 | 10.771 | 10.752 |
| Paterswoldseweg | Laan van de Vrede - Muntinglaan | 11.415 | 10.828 | 10.479 | 10.454 | 10.249 | 10.687 | 9.905 | 10.652 |
| Kapteynlaan | Korreweg - Oosterhamrikkade | 10.735 | 10.735 | 10.912 | 10.912 | 10.140 | 10.140 | 10.314 | 10.542 |
| Eikenlaan | Dierenriemstraat - Elzenlaan | 11.533 | 11.340 | 11.131 | 11.392 | 10.955 | 11.109 | 10.892 | 10.512 |
| Verlengde Hereweg | Esserweg - Dilgtweg (Haren) | 10.537 | 10.130 | 9.805 | 9.952 | 9.339 | 9.419 | 9.615 | 10.177 |
| Van Ketwich Verschuurlaan | Van Lenneplaan - Vondellaan | 7.797 | 7.387 | 7.132 | 7.129 | 6.979 | 7.044 | 7.241 | 7.316 |

Daarbij is het aantal van 138 toegevoegde woningen beperkt in relatie tot het totaal aantal woningen (4300 woningen in De Wijert en De Wijert-Zuid en 2800 woningen in het gebied ten noorden en ten zuiden van de Van Ketwich Verschuurlaan). Het doorgaande verkeer richting Helpman (3300 woningen) en Coendersborg (1700 woningen) nog buiten beschouwing gelaten. Uiteraard maakt niet al het verkeer in Groningen-Zuid gebruik van de Van Ketwich Verschuurlaan, maar het is wel de weg die het gebied verbindt met de A28.

f. Wind

De zorg over hinder door wind komt in een drietal zienswijzen naar voren, waarbij de indieners zich afvragen of het gebouw wat dat betreft geen negatieve invloed zal hebben op haar omgeving. Er is onderzoek gedaan naar het windklimaat rond de nieuwbouw en de omgeving. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage in de ruimtelijke onderbouwing. Het doel van het onderzoek is het vergelijken van het windklimaat voor de huidige en toekomstige situatie, zodat het effect van de nieuwbouw in kaart gebracht kan worden.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat vergeleken met de huidige situatie, het windcomfort in de toekomstige situatie enigszins zal verslechteren op de noordwestelijke hoek van de nieuwbouw en deels zal verbeteren aan de zuidoostelijke hoek van de nieuwbouw. Een groot gedeelte van het projectgebied wordt gekarakteriseerd door windhinderklasse C, geschikt voor wandelen, minder geschikt voor slenteren en niet geschikt voor langdurig zitten. In het onderzoek is gesteld dat windhinderklasse D in het gehele gebied niet voor zou moeten komen (daar wordt in ieder geval aan voldaan) en er windhinderklasse A nabij de entrees van gebouwen zou moeten heersen.

Waar mogelijk dient het windklimaat te worden verbeterd en afgestemd op de functies die bepaalde zones vervullen. Om dit te bereiken, zijn de oorzaken van onbehaaglijkheid geanalyseerd en oplossingen aangedragen. Het meest effectief is het voorkomen dat de windstromen uit de heersende windrichting dat het gebouw raakt en naar voetgangersniveau worden gedirigeerd. Dit wordt gerealiseerd door luifels aan de west- en zuidkant van het gebouw. Daarnaast wordt de windsnelheid verlaagd door te planten vegetatie ten zuiden van het gebouw. Bij de keuze voor verdere maatregelen zal het groenadviesbureau en de landschapsarchitect tijdens de bouwrijpfase geraadpleegd worden.

Ten aanzien van bomen: de twee bestaande kastanjes (boomnummers 3 en 4 in de Bomeneffectanalyse (BEA) van groenadviesbureau Jansen&Jansen d.d. 6 juni 2020) op de noordwestgevel zullen door het nieuwe gebouw wat extra windlast gaan ervaren. Echter is deze extra windlast in het maatgevende seizoen (het seizoen dat het meest en het hardst waait) waarin de kastanjes – net als alle andere bomen op het terrein – geen blad hebben. Daarom kan ervan worden uitgegaan dat er geen onevenredige last, hinder of gevaar zal ontstaan als gevolg van de extra windlast. Mocht in de praktijk blijken dat de bomen wel last ondervinden, dan worden de bomen gestut waar mogelijk of vervangen door een jonge kastanjeboom (1 op 1 vervanging). Dit wordt contractueel vastgelegd tussen gemeente en initiatiefnemer, met inachtneming van het advies van een bomendeskundige. Recent aangeplante bomen zullen hun beworteling aanpassen op een situatie van meer wind. In algemene zin hebben bomen een positief effect op het windklimaat. Bomen vergroten het verblijfsklimaat om maaiveldniveau door het verlagen van de windsnelheden (als er blad aan de bomen zit).

Uit het windhinderonderzoek en de bijbehorende maatregelen blijkt derhalve dat het windklimaat, voor zover er al sprake is van een verslechtering, aanvaardbaar blijft na realisatie van het bouwplan.

g. Planschade

Een aantal omwonenden geven in hun zienswijze aan te vrezen voor waardevermindering van hun woningen door de komst van het appartementencomplex.

Het wettelijk kader voor het beoordelen van eventuele waardedaling van omliggende woningen (onroerende zaken) is gelegen in de Wet ruimtelijke ordening en maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning. Een eigenaar van onroerend goed kan op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Daarop volgt afzonderlijke besluitvorming.

Bij het beoordelen van een planschadeverzoek wordt gekeken naar de voorzienbaarheid van de ontwikkeling die de vermeende waardedaling heeft veroorzaakt. In dit geval was in het bestemmingsplan De Wijert al melding gemaakt van deze mogelijke toekomstige ontwikkeling. In hoeverre dit van invloed is op de waarde van onroerend goed, wordt in een eventuele planschadeprocedure bepaald. Nadere informatie kan worden ingezien via <https://gemeente.groningen.nl/planschadevergoeding-aanvragen>.

h. Conclusie

Het college begrijpt de zorgen van de omwonenden over de gevolgen van het bouwplan voor de eigen woonomgeving, woonbeleving en woningwaarde, maar weegt deze belangen aan het algemeen belang van goede en voldoende woningen. Realisatie van dit bouwplan en dit type woningen weegt in dit geval zwaarder dan de belangen van de omwonenden.

Project Q is in overeenstemming met de uitgangspunten en is goed ingepast in de omgeving: zowel het gebouw als de aansluiting met het omliggende terrein. Het bouwplan heeft voldoende afstand tot de omliggende percelen en wordt omzoomd door groen. Er is sprake van goede ruimtelijke ordening en er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verblijfssituatie van omwonenden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De afwijking van het bestemmingsplan De Wijert kan dan ook in alle redelijkheid worden toegepast.

3. Project Q heeft ongewenste gevolgen voor milieu en gezondheid

a. Samenvatting zienswijzen

Indieners van zienswijzen vragen zich af welk effect de bouw van het appartementencomplex heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving, zoals de uitstoot van stikstof en fijnstof. Ook wordt gesteld dat de gevolgen voor de flora en de fauna in de omgeving als gevolg van het bouwplan onvoldoende is onderzocht danwel meegewogen. Gevraagd wordt in hoeverre het project klimaat-adaptief en natuur-inclusief gebouwd wordt en welke effecten er zijn op de waterhuishouding en riolering. In deze paragraaf reageren we inhoudelijk op deze onderwerpen.

b. Stikstof

Voor het bouwproject is een zogenaamde Aerius-berekening uitgevoerd. Uit deze stikstofberekening (het rapport hiervan is te vinden in de toelichting bij de ruimtelijke onderbouwing) blijkt dat er zowel tijdens de aanlegfase als tijdens de gebruiksfase geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Het bouwplan is dus afdoende onderzocht en uitvoerbaar.

c. Luchtkwaliteit

Voor dit plan is de zogenaamde NIBM rekentool gebruikt. Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil deze rekentool maart 2020 ontwikkeld. Op deze wijze kan worden bepaald of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, als gevolg van de verkeersbewegingen. Met behulp van de rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald (stikstofdioxide en fijnstof). Uit de berekeningen met de rekentool blijkt dat het project de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een NIBM project. De afkorting NIBM staat voor 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast blijkt uit het Verslag Luchtkwaliteit en de Luchtkwaliteitskaart (zie <https://gemeentegroningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>), dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

d. Klimaat en natuur

Tijdens de ontwikkeling van het bouwplan kon de initiatiefnemer geen rekening houden met klimaat-adaptief en natuur-inclusief bouwen, omdat deze begrippen en de concrete invulling ervan tijdens de ontwikkeling van het bouwplan nog geen gemeengoed waren en daarom ook niet in beleid waren vastgelegd. Wel is ten tijde van het bouwplan concrete invulling gegeven aan een aantal zaken die samenhang vertonen met klimaat-adaptief en natuur-inclusief bouwen:

- het voorkomen van eventuele wateroverlast,
- geen of minder hittestress en
- meer biodiversiteit door realisatie van het bouwplan.

Ten aanzien van de biodiversiteit is ecologisch onderzoek en onderzoek naar de aanwezige bomen gedaan. Uit het ecologisch onderzoek is gebleken dat er een foerageergebied voor vleermuizen is. Dit gebied wordt niet aangetast omdat de bestaande watergang in tact blijft. Ook de zwarte elzen aan de noordoostzijde van deze watergang blijven, ten behoeve van de vleermuizen, behouden. In de nieuwbouw wordt ruimte gevonden voor verblijfplaatsen van de vleermuizen.

Vleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door licht. Door terughoudend om te gaan met de plaatsing van buitenverlichting, blijft het gebied zo optimaal mogelijk geschikt voor vleermuizen. Omdat met name de watergang waardevol is als foerageergebied, wordt gekozen voor naar beneden gerichte lampen/lichtbronnen, op enige afstand van de watergang.

Tijdens de bouw worden geen materialen gebruikt die milieuverontreinigend zijn, zoals toepassingen van lood, zink en koper. Ook bepaalde milieugevaarlijke stoffen (bepaalde bitumen) die via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen, worden gemeden.

e. Waterhuishouding

Ten aanzien van het voorkomen van wateroverlast is onderzoek verricht in het projectgebied naar de berging van water en neerslag (piekbuien). Hieruit blijkt dat in het gebied voldoende waterberging biedt om het neerslagoverschot tijdens een extreem nat jaar (het klimaatscenario T=100+10%) te bergen.

Het vloerpeil ter plaatse ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit betekent dat bij een zware regenbui van 58 mm/u geen wateroverlast in het gebouw optreedt. Er wordt zoveel mogelijk regenwater rechtstreeks op het naastliggende oppervlaktewater geloosd. Bij de bouw wordt bovendien rekening gehouden met een toekomstige aansluiting van de afwatering op een gescheiden rioolstelsel. Hiervoor is volledigheidshalve een eerste doorrekening gemaakt, die ook is opgenomen in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing. Deze doorrekening is de basis voor dit onderdeel van het bouwplan.

f. Riolering

In de Van Ketwich Verschuurlaan ligt een riool met een grote capaciteit waar een groot, extra gebouw op aangesloten kan worden. Daarbij is de afvoer van regenwater maatgevend, niet het afvalwater. Voor regenwater biedt de watergang naast de nieuwbouw alle mogelijkheden. Gezien de kwaliteit en capaciteit van het huidige riool zijn bij een uitbreiding op deze schaal geen problemen te verwachten.

g. Conclusie

De gevolgen voor de flora en de fauna in de omgeving als gevolg van de kap van de bomen en de bouw van het complex is voldoende onderzocht en meegewogen. Er wordt voldoende klimaat-adaptief en natuur-inclusief gebouwd en er zijn geen effecten te verwachten op de waterhuishouding en riolering. Daarbij wordt opgemerkt dat klimaat-adaptief en natuur-inclusief bouwen geen wettelijke vereiste is. Voor wat betreft luchtkwaliteit en fijnstof voldoet het bouwplan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

4. Project Q leidt tot parkeeroverlast

a. Samenvatting zienswijzen

In de zienswijzen wordt de parkeerberekening van het bouwplan in twijfel getrokken en er wordt gevreesd voor parkeeroverlast. Vaak wordt hierbij de doelgroep van het gebouw en de woningen genoemd: minder mobiele senioren. Hoe wordt bewoning door deze doelgroep geborgd? De woningen zijn immers ook interessant voor reguliere bewoning door bijvoorbeeld tweeverdieners en gezinnen; een doelgroep met een hoger gemiddeld autobezit.

Daarnaast wordt in de zienswijzen de vraag gesteld hoe wordt omgegaan met de parkeerbehoefte van bezoekers. Dit kunnen bezoekers zijn van bewoners, maar ook bezoekers van de voorzieningen in de plint van het gebouw. Ook hier verwachten de inbrengers van de zienswijzen een grotere parkeerbehoefte dan is berekend.

In dit hoofdstuk zet het college uiteen hoe de toekomstige doelgroep van het gebouw wordt geborgd, hoe de parkeerberekening is opgebouwd en welke normen daarbij zijn gehanteerd.

b. Doelgroep

In de aanvraag omgevingsvergunning is aangegeven dat de doelgroep voor project Q minder mobiele senioren betreft. Het gemiddelde autobezit van deze doelgroep is naar verwachting erg laag. De Beleidsregels Parkeernormen 2012 schrijven voor dat wanneer de aanvrager van de omgevingsvergunning aannemelijk maakt dat er sprake is van minder mobiele senioren, er gerekend mag worden met de lage parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid.

De opdrachtgever van de ontwikkeling is de Stichting Querido. Deze stichting heeft als doel het organiseren van aangenaam en veilig wonen voor senioren die niet meer voldoende in staat zijn om geheel zelfstandig een woning te bewonen. Deze groep heeft in min of meerdere mate ondersteuning nodig maar heeft nog wel de regie over hun leven. In de Wijert voorziet onder andere de Vondelflat in deze behoeften. Door de toenemende vraag naar deze woonvorm en het gegeven dat de Vondelflat niet meer aan de huidige wooneisen voldoet, is een nieuwe ontwikkeling voor een woonvorm voor ouderen noodzakelijk.

Aanvullend hierop ziet het college dat door de initiatiefnemer binnen de ontwikkeling van het gebouw diverse keuzes zijn gemaakt die bevestigen en waarborgen dat de appartementen alleen aantrekkelijk zijn voor bovengenoemde doelgroep; zowel qua inrichting als aanwezigheid van specifieke voorzieningen. Meer informatie over Stichting Querido is te vinden in bijlage 4 van deze nota.

Op grond hiervan, heeft de ontwikkelaar in objectieve zin voldoende aannemelijk gemaakt dat er in de woningen minder mobiele senioren worden gehuisvest. De woningen worden uitsluitend verhuurd of verkocht aan mensen die binnen deze doelgroep vallen. Daarom kan de norm van 0,6 parkeerplaats per wooneenheid gehanteerd worden. Deze norm behoort bij de categorie 'beschermde wonen bij een zorginstelling', waarbij de bewoners een zelfstandige woonruimte hebben, met een fysieke en/of organisatorische relatie met een zorginstelling.

c. Bezoekers en dubbelgebruik

Als sprake is van meerdere functies, zoals in dit geval, mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van de parkeerplaatsen op basis van aanwezigheidspercentages. Het appartementencomplex wordt uitgerust met een ondergrondse parkeergarage. De parkeergarage is toegankelijk voor zowel bewoners van het appartementencomplex als de bezoekers en gebruikers van de andere gebruiksfuncties op de begane grond. De parkeerkelder is zo groot mogelijk gemaakt,

waarbij alle beschikbare ruimte (nagenoeg de hele kavel) is benut. De parkeerkelder heeft een capaciteit van 105 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een tekort van 25 parkeerplaatsen op de werkdagavond en 20 parkeerplaatsen op de koopavond. De berekening met inachtneming van aanwezigheidspercentages is hieronder weergegeven.

| Aantal te realiseren parkeerplaatsen (basis) | | | | Aantal te realiseren parkeerplaatsen (op basis van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen ¹⁾) | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------------|---------------|---|--------------|-------------------|---------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Functie | Aantal/Opp. | Norm | Aantal pp | Werkdagmorgen | | Werkdagmiddag | | Werkdagavond | | Koopavond | | Zaterdagmiddag | | Zaterdagavond | | Zondagmiddag | |
| Woningen | 138 woningen | 0,6 per woning | 82,8 pp | 80 % ² | 66,2 pp | 80 % ² | 66,2 pp | 100 % | 82,8 pp | 90 % | 74,5 pp | 60 % | 49,7 pp | 60 % | 49,7 pp | 70 % | 58,0 pp |
| Restaurant | 446,6 m2 GO | 10,0 per 100 m2 GO | 44,7 pp | 30 % | 13,4 pp | 40 % | 17,9 pp | 90 % | 40,2 pp | 95 % | 42,4 pp | 70 % | 31,3 pp | 100 % | 44,7 pp | 40 % | 17,9 pp |
| Fysiotherapie | 256,2 m2 GO | 2,7 per 100 m2 GO | 6,9 pp | 100 % | 6,9 pp | 100 % | 6,9 pp | 30 % | 2,1 pp | 15 % | 1,0 pp | 15 % | 1,0 pp | 5 % | 0,3 pp | 5 % | 0,3 pp |
| Wijkpost | 69,2 m2 GO | 1,5 per 100 m2 GO | 1,0 pp | 100 % | 1,0 pp | 100 % | 1,0 pp | 5 % | 0,1 pp | 10 % | 0,1 pp | 5 % | 0,1 pp | 0 % | 0,0 pp | 0 % | 0,0 pp |
| Kantoor | 329,6 m2 GO | 1,5 per 100 m2 GO | 4,9 pp | 100 % | 4,9 pp | 100 % | 4,9 pp | 5 % | 0,2 pp | 10 % | 0,5 pp | 5 % | 0,2 pp | 0 % | 0,0 pp | 0 % | 0,0 pp |
| Receptie | 24,5 m2 GO | 2,8 per 100 m2 GO | 0,7 pp | 100 % | 0,7 pp | 100 % | 0,7 pp | 5 % | 0,0 pp | 10 % | 0,1 pp | 5 % | 0,0 pp | 0 % | 0,0 pp | 0 % | 0,0 pp |
| Collectieve Ruimte | 191,5 m2 GO | 2,0 per 100 m2 GO | 3,8 pp | 10 % | 0,4 pp | 40 % | 1,5 pp | 100 % | 3,8 pp | 100 % | 3,8 pp | 60 % | 2,3 pp | 90 % | 3,4 pp | 25 % | 1,0 pp |
| Kapper | 66,8 m2 GO | 3,5 per 100 m2 GO | 2,3 pp | 30 % | 0,7 pp | 70 % | 1,6 pp | 30 % | 0,7 pp | 85 % | 2,0 pp | 90 % | 2,1 pp | 0 % | 0,0 pp | 30 % | 0,7 pp |
| Totaal te realiseren | | | 148 pp | | 95 pp | | 101 pp | | 130 pp | | 125 pp | | 87 pp | | 99 pp | | 78 pp |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Worden gerealiseerd op eigen terrein | 105 pp | 105 pp | 105 pp | 105 pp | 105 pp | 105 pp | 105 pp |
| Overschot / tekort | -43 pp | 10 pp | 4 pp | -25 pp | -20 pp | 18 pp | 6 pp |

De op eigen terrein gerealiseerde 105 parkeerplaatsen zijn dus overdag voldoende, maar op doordeweekse avonden niet. Als de parkeerplaatsen niet volledig op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, bieden de Beleidsregels Parkeernormen 2012 ruimte om het tekort aan parkeerplekken op te lossen in de openbare ruimte. Voorwaarden hierbij zijn: de parkeerruimte is beschikbaar binnen een loopafstand van 150 meter en er wordt niet meer dan 85% van de capaciteit benut.

d. Parkeeronderzoek

In 2018 heeft adviesbureau Roelofs in het gebied rond de nieuwe ontwikkeling het aantal geparkeerde auto's geteld. Op basis van dit onderzoek kan worden vastgesteld dat binnen acceptabele loopafstand van het bouwplan, voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn om het tekort te ondervangen. Vanwege de lange doorlooptijd van Project Q heeft bureau Roelofs in april 2021 een nieuw parkeeronderzoek gedaan. Uit dit laatste onderzoek blijkt opnieuw dat voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar is. Op het drukste moment in de werkweek (20.00 uur) is de parkeerdruk 63%.

| Parkeerpl. binnen 150 meter loopafstand | Aantal pp | 85% | Bezetting/Overcapaciteit | | | | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte |
|---|---------------|---------------|--------------------------|--------------|-------------------|--------------|---|---|---|
| | | | Bez. ¹ | Over | Bez. ² | Over | | | |
| Quenidolaan | 38 pp | 32 pp | 7 pp | 25 pp | 4 pp | 28 pp | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte | Voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Geen beroep op overcapaciteit in de openbare ruimte |
| Van Ketwich Verschuurlaan | 18 pp | 15 pp | 8 pp | 7 pp | 9 pp | 6 pp | | | |
| Vondellaan | 19 pp | 16 pp | 11 pp | 5 pp | 13 pp | 3 pp | | | |
| Brederostraat | 32 pp | 27 pp | 34 pp | 0 pp | 27 pp | 0 pp | | | |
| Van Moerkerkenlaan | 28 pp | 24 pp | 23 pp | 1 pp | 19 pp | 5 pp | | | |
| Reviusstraat | 17 pp | 14 pp | 13 pp | 1 pp | 16 pp | 0 pp | | | |
| Totaal | 152 pp | 129 pp | 96 pp | 40 pp | 88 pp | 43 pp | | | |

| | | | | | | | |
|--|--------|--------|----|----|--------|--------|--------|
| Voldoende om tekort op eigen terrein op te vangen? | n.v.t. | n.v.t. | Ja | Ja | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
|--|--------|--------|----|----|--------|--------|--------|

De capaciteit van het totale gebied is 152 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn hiervan op de werkdagavond 96 en op de koopavond 88 parkeerplaatsen bezet. Deze bezetting ligt ruim onder de 85%. Uitgaande van de, door de beleidsregels voorgeschreven verkeerskundig wenselijke grens, zijn er op de werkdagavond dus nog 40 parkeerplaatsen beschikbaar en op de koopavond nog 43 parkeerplaatsen.

Op basis hiervan kan worden vastgesteld dat binnen acceptabele loopafstand van het bouwplan, voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn om het tekort op eigen terrein, namelijk 25 parkeerplaatsen op de werkdagavond en 20 parkeerplaatsen op de koopavond, op te vangen, zónder dat de parkeersituatie en de woon- en leefsituatie onevenredig wordt aangetast.

Zowel het parkeeronderzoek uit 2018 als het geactualiseerde parkeeronderzoek van dit jaar, zijn opgenomen in bijlage 2 van deze nota. Roelofs geeft aan dat tijdens het laatste onderzoek sprake

was van een lockdown en avondklok. Zij hebben de effecten van de coronamaatregelen op het parkeergedrag niet onderzocht, maar geven aan dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid gesteld kan worden dat de parkeerbezetting in een normale situatie gelijk of lager is dan tijdens het onderzoek.

e. Aanvullende waarborgen

Zoals uit de zienswijzen blijkt, maken omwonenden zich zorgen over of de gerealiseerde parkeerruimte daadwerkelijk voldoende zal zijn. Op grond van wat we hierboven omschreven hebben, is rekenkundig en daarmee objectief aangetoond dat aan de normen wordt voldaan. Aanvullend hierop heeft de ontwikkelaar nog een aantal extra maatregelen genomen:

- **Huur- en koopovereenkomst**
In de huur- en koopovereenkomsten zullen bewoners nadrukkelijk worden verzocht niet te parkeren op de openbare weg. Dit is slechts een verzoek omdat het opnemen van een verbod op parkeren in openbaar gebied in een huur- of koopovereenkomst juridisch onmogelijk is. We hechten hier echter wél waarde aan omdat we het zien als een aandachtspunt en een reminder aan de bewoners.
- **Deelauto's**
De ontwikkelaar zal vier deelauto's ter beschikking stellen aan de bewoners om aantrekkelijk te maken in het complex te wonen zonder te beschikken over een eigen auto. Deelauto's kunnen leiden tot minder autobezit. Volgens huidige landelijke richtlijnen zou één deelauto tot wel 5 privéauto's moeten kunnen vervangen.

f. Conclusie

De ontwikkelaar van het bouwplan heeft in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat de doelgroep voor de appartementen minder mobiele senioren betreft en dat daar in de praktijk in wordt voorzien. Vanwege deze doelgroep met een redelijkerwijs te verwachten laag gemiddeld autobezit, kan de parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per appartement met recht worden gehanteerd. Verder leidt het ondervangen van het tekort aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet tot onevenredige aantasting van de parkeersituatie en de woon- en leefsituatie. Het college kan daarom haar medewerking aan dit bouwplan verlenen.

Juridisch gezien betekent dit voor de omgevingsvergunning van het bouwplan een afwijking van het geldende bestemmingsplan: Facetherziening Parkeren. Gezien de eerder genoemde argumenten is het college van mening dat zij in alle redelijkheid deze afwijking kan toepassen. Het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid op basis van artikel 4.2, betreffende de afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de parkeerregels indien op andere wijze dan op eigen terrein in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. In dit geval in de openbare ruimte.

5. Project Q weegt niet op tegen het kappen van bomen

a. Samenvatting zienswijzen

Omwonenden geven aan bezwaar te hebben tegen het kappen van de bomen. Daarbij maakt men zich zorgen over dit kappen in relatie tot de grondwaterstand, biodiversiteit, klimaat, milieu, luchtkwaliteit en woongenot. Maar ook het monumentale aspect van de bomen én de compensatie ervan is voor omwonenden een belangrijk aandachtspunt, zo blijkt uit de zienswijzen.

Veel van de zienswijzen over de van de omgevingsvergunning onderdeel uitmakende kapactiviteit (ofwel de activiteit voor het vellen van houtopstanden) komen terug in de uitgebreide zienswijze van 13 oktober 2020. Dit hoofdstuk is met name een reactie op de in die zienswijze genoemde bezwaren.

b. Compensatie

Het bezwaar tegen de kap van de bomen heeft onder andere betrekking op de watercipressen. De toekomstverwachting van deze bomen is (zoals omwonenden terecht stellen) goed, aldus de opsteller van de bomen effect analyse (BEA) groenadviesbureau Jansen&Jansen. Om de kap van de 4 watercipressen (meer dan) te compenseren, worden deze vervangen door 6 nieuwe bomen van de 1^e categorie grootte (minimaal 12 meter hoog).

In één van de zienswijzen wordt gesteld dat cipressen een officiële status van bedreigde/afnemende boomsoort hebben. Echter, zijn dit volgens de dendrologie (studie van bomen) algemeen voorkomende soorten. In Groningen staan meerdere vergelijkbare exemplaren. Wij delen daarom de stelling uit de zienswijze niet.

In totaal zijn er 10 te kappen bomen, waarvan 2 bomen ziek zijn. Onderzocht is of de bomen gespaard kunnen worden. Gebleken is dat dit tijdens de bouwfase van het appartementencomplex onmogelijk is. De bomen worden vervangen door 18 nieuw aan te planten bomen van de 1^e categorie grootte. In de toekomst zullen de bomen een zelfde omvang kunnen bereiken als de huidige bomen in het plangebied. Daarmee is de compensatie naar het oordeel van het college voldoende geborgd. De compensatie is in lijn met de daarvoor geldende regelgeving en is dus meer dan verplicht.

Bovenop de compensatie van de te kappen bomen, wordt het bouwplan voorzien van extra 'vergroening', en wel op 3 aspecten:

- Vergroening kelderdek
De architect heeft een voorstel gedaan om een substantieel deel van het kelderdek te 'vergroenen'. Hierbij moet worden gedacht aan gebouwde plantenbakken en groene dakbedekking bij de entree en (met name) de achterzijde van het complex (het terras). Voorstel is om het groen wat nu al aanwezig is rondom het terrein door te trekken naar het complex.
- Vergroening daken
Met name het dak van de entree (die is relatief laag) zou 'groen' kunnen worden.
- Vergroening terrein rond de ontwikkeling
Zowel op het resterende eigen terrein als daarbuiten wordt groen toegevoegd. Allereerst op basis van de BEA. Die laat zien dat wij ruimschoots compenseren. Bugel Hajema doet nog een check of wij ook (meer dan) voldoende compenseren op basis van de nieuwste richtlijnen. Weliswaar is een groot deel van het groen dat wij rondom kunnen toevoegen op gemeentegrond, wij hebben toegezegd hiervoor wel de kosten te willen dragen.
De verdere uitwerking van bovenstaande wordt door een landschapsarchitectenbureau verzorgd.

c. Levensvatbaarheid bomen watergang

In de zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de kap van bomen aan de noordkant van de watergang een risico vormt voor de levensvatbaarheid van bomen aan de zuidkant van de watergang. Naar aanleiding van onderzoek hiernaar merkt groenadviesbureau Jansen&Jansen in de BEA op dat er hier geen grote risico's te verwachten zijn. De watergang is namelijk een scheiding tussen de bomen. Een brede watergang als deze blokkeert de groei van boomwortels. De verschillende boomgroepen zullen dus hun groeiplaats hebben aan verschillende kanten van de watergang. Van een directe/grote invloed als gevolg van kap, zal dus geen sprake zijn, aldus het bomenonderzoeksbureau.

d. Monumentale bomen

In de zienswijzen staat dat een aantal bomen monumentaal zouden zijn. De Bomen Effect Analyse leert dat de oudste bomen binnen het plangebied het jaar 1975 als kiemjaar hebben. De bomen zijn daarmee niet monumentaal, omdat ze jonger zijn dan 50 jaar (overigens is niet elke boom van 50 jaar of ouder automatisch monumentaal). Een aantal bomen binnen het plangebied zijn potentieel monumentaal, waarvan er eentje, een treurwilg, moet worden gekapt om het bouwplan mogelijk te maken. Naar het oordeel van het college prevaleert het bouwbelang boven het behoud van deze boom en wordt in meer van voldoende mate voorzien in compensatie ofwel herplant.

e. Beeldbepalende bomen

Omwonenden geven in hun zienswijzen aan dat het kappen van de bomen buitenproportioneel is, onder andere omdat de bomen beeldbepalend zijn. De bomen zijn inderdaad beeldbepalend, maar zoals beschreven (in de BEA) is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt en is besloten dat deze bomen gekapt mogen worden, waarna er herplant van bomen (meer dan noodzakelijk) plaatsvindt.

f. Grondwaterstand

In de zienswijzen wordt gesteld dat er geen onderzoek is gedaan naar de gevolgen van het kappen van de bomen voor de grondwaterstand. Groenadviesbureau Jansen&Jansen heeft dit beoordeeld en heeft geconstateerd dat er geen gevolgen zullen zijn voor de grondwaterstand. De bomen staan immers direct naast een gereguleerde watergang. De beheerder van de watergang (Waterschap Hunze en Aa's) kan het waterpeil in deze watergang kunstmatig verhogen of verlagen. Daarnaast worden peilbuizen aangebracht om het grondwater te monitoren, zodat de bomen voldoende water krijgen. Door de positie van de bomen naast de watergang vallen de effecten van de bomen op de grotere waterhuishouding vrijwel weg. Een eventueel teveel aan water kan gemakkelijk via deze watergang worden afgevoerd.

g. Biodiversiteit, klimaat en milieu

Bomen leveren een positieve bijdrage aan biodiversiteit, klimaat en milieu. De aanplant van nieuwe en meer bomen in het gebied zal verkoeling brengen tijdens warme perioden (hittestress). Biodiversiteit, klimaat en milieu maken echter geen onderdeel uit van het toetsingskader voor een aanvraag omgevingsvergunning voor het kappen van bomen, zoals neergelegd in de APVG en de daarop gebaseerde beleidsregels over het kappen van bomen (beleidsregels Vellen van houtopstanden).

In de ontwerpfasen heeft de ontwikkelaar in samenspraak met de gemeente een belangenafweging gemaakt over het project in relatie tot het aanwezige groen. Ter behoud van de biodiversiteit is een herplantplicht in de omgevingsvergunning opgenomen. De 10 te kappen bomen worden vervangen door 18 nieuw te planten bomen.

In de ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van de omgevingsvergunning, is in hoofdstuk 4.2 aandacht besteed aan de relatie van het bouwplan (inclusief bomenkap) met de Wet Natuurbescherming. De conclusie luidt dat, op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie, de terreinomstandigheden en de aard van het bouwplan, een voldoende beeld van de natuurwaarden is ontstaan. Uit dit beeld blijkt dat mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Hieruit volgt dat een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet nodig is.

h. Luchtkwaliteit

Omwonenden voeren in hun zienswijzen aan dat er geen onderzoek is gedaan naar het effect op fijnstof en luchtkwaliteit. Voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen, is de APVG het toetsingskader. Daarin worden fijnstof en luchtkwaliteit niet genoemd. Er is echter wel onderzocht of het bouwplan bijdraagt aan luchtverontreiniging. Zoals eerder in deze nota genoemd, aangegeven is aandacht besteed aan de relatie van het bouwplan met de Wet Milieubeheer. Er is een 'worst case' berekening gemaakt (NIBM rekentool) voor de bijdrage van het extra verkeer van het bouwplan op de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het bouwproject de wettelijke grens van 3% toename van stikstofdioxide of fijnstof niet overschrijdt. Het bouwproject kan daarom worden aangemerkt als niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

i. Conclusie

In totaal worden er 10 bomen gekapt omdat twee bomen ziek zijn en acht bomen niet gespaard kunnen worden tijdens de bouwfase van het appartementencomplex. Het bouwplan is een dringende reden (zoals aangeven in artikel 2, lid 7 van de Beleidsregels APVG) om de omgevingsvergunning voor het kappen van de bomen te verlenen. Het besluit om medewerking te verlenen aan de kap van de bomen is gebaseerd op de BEA, versie 2.6 d.d. 6 juni 2020. Hierin zijn zorgvuldig de groenbelangen in beeld gebracht en afgewogen tegen de belangen van de ruimtelijke ontwikkeling. Ondanks de waarde van de bomen moet het belang van de realisatie van het appartementencomplex zwaarder gewogen worden.

6. De bouwwerkzaamheden leiden tot schade, hinder en overlast

a. Samenvatting zienswijzen

Een aantal ingebrachte zienswijzen heeft betrekking op de bouwwerkzaamheden ofwel de uitvoerings- of realisatiefase van het bouwproject. Hierbij worden diverse vragen gesteld over de inrichting van de bouwplaats, de veiligheid op en rondom de bouwplaats, de verkeerssituatie en mogelijke schade en overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

b. Veiligheidsplan

Onderdeel van de verleende omgevingsvergunning is het door de uitvoerende partij/aannemer opgestelde veiligheidsplan. Het doel hiervan is het vooraf inzichtelijk maken of de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving geen onveilige situatie ontstaat en nadelige hinder voor de gezondheid of bruikbaarheid zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden;
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

c. Bouwproces

Voor het uitvoeren van de kelder wordt een damwand rondom de bouwput aangebracht. De ontgraving wordt voorzien van een bemaling om de bouwput droog te houden. De damwanden zullen door middel van trillen worden ingebracht. Deze trillingen zullen overlast veroorzaken. Voor start werkzaamheden zal een monitoringsplan t.b.v. trillingen en geluid ter goedkeuring aan het college worden aangeleverd. Door middel van een meting zal worden gemonitord dat het geluid en de trillingen binnen de wettelijke kaders blijven.

De fundering wordt uitgevoerd door middel van avegaarpalen, ook wel mortelschroefpalen of schroefboorpalen genoemd. Bij dit type funderingspaal wordt met behulp van een avegaar grond verwijderd en gelijktijdig betonmortel gestort. Voordeel hiervan is dat het aanbrengen van de schroefpaal niet gepaard gaat met trillingen. Hierdoor is er minder kans op schade aan omliggende bebouwing. Doordat de palen in de grond worden geboord, is eveneens de geluidsoverlast beperkt. Tijdens de uitvoering wordt informatie over de grond verkregen door registratie van het draaimoment en inspectie van de verwijderde grond. Deze methode tast de grondspanning nauwelijks aan.

Het te hanteren systeem voor het inbrengen van de palen is zoals gezegd trillings-arm en veroorzaakt daardoor geen verhoogde geluidsproductie. Hetzelfde geldt voor het gekozen bouwsysteem voor het casco. De keldervloer en -wanden worden in het werk gestort, evenals de verdiepingsvloeren, woning scheidende en kopgevelwanden en daken. Hierbij wordt een tunnelbouwsysteem toegepast. Een belangrijke maatregel die wordt getroffen ter voorkoming van gevaar aan derden, is het plaatsen van een vast bouwhiek rondom het hele bouwterrein; ook het gedeelte van de openbare ruimte waar gebruik van wordt gemaakt voor het bouwterrein. Het bouwterrein is alleen bereikbaar door middel van een tweetal schuifpoorten.

d. Bodemgesteldheid

In een aantal zienswijzen brengen omwonenden hun zorgen naar voren over de bodemgesteldheid onder en nabij hun woningen. Men vreest voor verlies van draagkracht van grond en schade en verzakking aan funderingen, als gevolg van de grond- en bouwwerkzaamheden van het

nieuwbouwcomplex. Men geeft daarbij aan reeds schade te hebben opgelopen door eerdere werkzaamheden, zoals de sloop van het oude laboratorium.

Wat in het verleden allemaal heeft plaatsgevonden en tot welke gevolgen dit heeft geleid is lastig te beoordelen. Duidelijk is wel dat er bij dit project voor een bouwsystematiek is gekozen die zo min mogelijk overlast veroorzaakt en de bouwtijd zo kort mogelijk houdt. Zo wordt er niet traditioneel geventileerd, maar is gekozen voor heisystematiek die weinig trilling veroorzaakt. De ondergrondse parkeerkelder zal tijdens de bouw (deels) worden voorzien van damwanden, zodat de grond daaromheen niet wordt verstoord. Veel van de bouwwerkzaamheden is op basis van prefab (elders gefabriceerd en op locatie gemonteerd) waardoor de bouwtijd wordt verkort.

Voorafgaand aan de bouw zal een onafhankelijk bureau worden ingeschakeld om de panden in de directe omgeving bouwkundig op te nemen. Hierdoor kan later onafhankelijk worden beoordeeld of beschadigingen, scheurvorming of andere schades het gevolg zijn van deze bouwwerkzaamheden. Dit is ook een voorwaarde vanuit de verzekering van de bouwkundig aannemer. Schadevergoeding is uiteraard ten laste van de ontwikkelaar. Het college verwacht echter geen problemen wat betreft de bodemgesteldheid onder en nabij de woningen rondom het projectgebied. Bij dit project is gekozen voor een bouwsystematiek die zo min mogelijk overlast veroorzaakt en de bouwtijd zo kort mogelijk houdt.

e. Verkeersveiligheid

De bouwverkeersstromen worden door het college beoordeeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van een systeem waarin zowel beheer- en onderhoud aan wegen is aangegeven, als ook de bouwverkeersstromen van andere projecten. Er wordt dus integraal gekeken naar parallelle bouwprojecten. Waar nodig worden maatregelen genomen om overlast / risico's als gevolg van combinaties van bouwprojecten te voorkomen.

De toename van verkeer op de Van Ketwich Verschuurlaan staat los van deze ontwikkeling. Dit wordt pas relevant wanneer deze ontwikkeling heel veel verkeer genereert. Dat doet het niet, zeker niet in vergelijking met de hoeveelheid verkeer waarvan nu al sprake is.

f. Conclusie

Bouwen levert tijdens het bouwproces overlast op voor omwonenden. Dat geldt voor de woningbouwontwikkelingen en voor de werkzaamheden op de zuidelijke ringweg. Ondanks dat wij in overleg met de bouwer de overlast zoveel mogelijk proberen te beperken, is het zeker niet weg te nemen. Wij begrijpen de zorgen hierover. Een bouwer is verantwoordelijk voor het goed bouwen, dat houdt in dat aan gebouwen in de bestaande omgeving geen schade mag worden toegebracht.

Ten aanzien de bouwwerkzaamheden, benadrukken we dat te treffen maatregelen ter voorkoming van onveilige situaties (letsel en beschadiging) en hinderlijke situaties in relatie tot het bouwproces zijn vastgelegd en geborgd in het bouwveiligheidsplan. Dit maakt onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning.

7. Omwonenden zijn onvoldoende geïnformeerd over project Q

a. Samenvatting zienswijzen

Omwonenden geven in hun zienswijzen aan dat zij niet (tijdig) geïnformeerd zijn over de bouwplannen, dat er niets is gedaan met opmerkingen en dat de communicatie gebrekkig is geweest.

b. Informatieavond

Op 9 oktober 2019 is het bouwplan gepresenteerd tijdens een informatieavond. Hiervoor zijn uitnodigingen in de wijk verspreid. De uitnodiging is te vinden in bijlage 4 van deze nota. Tijdens de informatieavond waren er tientallen aanwezigen uit alle straten waar de uitnodigingen zijn verspreid. De reacties van de omwonenden op het bouwplan waren zowel positief als negatief. De ontwikkelaar heeft zijn plannen laten vermelden op 'platform de Wijert'. Dit is direct na de informatiebijeenkomst gedaan. Dit is terug te vinden op www.wijert.nl.

c. Informatie 'alert'

Na de informatieavond van 9 oktober 2019 heeft de ontwikkelaar de plannen verder uitgewerkt tot het niveau dat het plan kon worden ingediend als vergunningsaanvraag; de formele procedure kon worden opgestart. Parallel hieraan heeft de ontwikkelaar op 9 december 2019 alle aanwezigen bij de informatieavond opnieuw geïnformeerd via een mail, waarin hij mededeelde dat de omgevingsvergunning was aangevraagd en dat omwonenden via een informatie 'alert' geïnformeerd konden worden over het vervolg. Deze mail is te vinden in bijlage 4 van deze nota.

De opmerkingen die door omwonenden tijdens de informatieavond op 9 oktober 2019 zijn gemaakt, gaven de initiatiefnemer geen aanleiding om het bouwplan aan te passen. Het bouwplan is verder uitgewerkt en er is een vergunning aangevraagd.

d. Wijkdeal bijeenkomst

Op initiatief van de bewoners is op 11 februari 2020 een informatieavond georganiseerd. De gemeente heeft hierbij gefaciliteerd in het beschikbaar stellen van ruimte, maar heeft verder geen rol gehad en was dan ook niet aanwezig bij deze informatieavond.

e. Conclusie

Omwonenden zijn op diverse momenten in het proces geïnformeerd over de ontwikkelingen. Het betreft hier informatie die van huis tot huis verspreid is, informatiebijeenkomsten, een website, een informatie 'alert' en een formele vergunningsprocedure. Daarbij staat het omwonenden ten allen tijde vrij om contact op te nemen met de ontwikkelaar en de gemeente voor meer informatie. Het college is van mening dat er in voldoende mate is voorzien in informatieverstrekking aan de omwonenden.

8. Toelichting procedure omgevingsvergunning

a. Inleiding

In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de procedure waarmee het besluit omgevingsvergunning tot stand is gekomen. Dit dient met name als reactie op de vragen die de gemeenteraad aan het college stelde in de raadscommissie van woensdag 21 oktober 2020.

b. Uitgebreide WABO-procedure

Het bouwplan is in strijd met de planologische regels uit het vigerende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te lossen moet ofwel een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt ofwel een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend op basis van de uitgebreide procedure van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO), waarbij een afwijking van het vigerend bestemmingsplan kan worden toegestaan. Omdat vanuit de overleggen tussen gemeente en ontwikkelaar een dusdanig concreet bouwplan was ontstaan (op basis van de stedenbouwkundige kaders uit de toelichting van het bestemmingsplan), heeft men destijds gekozen voor de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

c. Categorieënlijst VVGB

Bij een uitgebreide WABO-procedure voor een omgevingsvergunning waarbij moet worden afgeweken van planologische regels (bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan), is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. In dit geval hoeft dat echter niet. De gemeenteraad heeft namelijk op 8 juli 2019 een lijst vastgesteld met categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet vereist is. Deze lijst bevat afwijkingsmogelijkheden voor relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan waarvoor de 'kruimellijst' in artikel 4 van het Besluit Omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt.

Voor grote bouwprojecten zoals Project Q is de categorieënlijst toepasbaar. De lijst bevat namelijk afwijkingsmogelijkheden die binnen het bestaande gemeentelijk ruimtelijke ordeningsbeleid passen. Het college heeft voor het betreffende bouwplan gebruik gemaakt van categorie D van deze lijst:

D. Nieuwbouw op open plekken: Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, mits:

- 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
- 2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.*

d. Conclusie

Het betreft weliswaar een aanzienlijke afwijking van het bestemmingsplan (met name de bouwhoogte), maar het college is van mening dat categorie D desondanks toepasbaar is. Het project geeft uitvoering aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan De Wijert 2010 en de beleidsnota hoogbouw 2009 'Boven Groningen-stad'.

De bij het bestemmingsplan behorende plankaart en de planregels zijn weliswaar juridisch bindend, maar de toelichting van het bestemmingsplan geeft aan wat het college voorstaat met een bepaalde locatie. Het bouwplan is passend binnen de toelichting.

Ondanks dat inderdaad sprake is van een forse overschrijding, kan categorie D hier worden toegepast.

9. Slotconclusie

Wij menen in deze nota op alle ingebrachte zienswijzen te hebben gereageerd en vertrouwen erop hiermee alle indieners van zienswijzen en omwonenden van het bouwproject 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 nieuwe appartementencomplex is er sprake van goede ruimtelijke ordening 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 ons dan ook geen aanleiding het ontwerpbesluit omgevingsvergunning d.d. 19 augustus 2020 te herzien. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de definitieve omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex en de daarbij noodzakelijke kap van bomen kunnen verlenen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied kent een aantal dynamische gebieden. Daarbinnen vinden ontwikkelingen van verschillende schaalgrootte plaats. De gebieden en ontwikkelingen worden hierna kort beschreven. Op een lager schaalniveau biedt het bestemmingsplan eveneens mogelijkheden voor perceelsgebonden ontwikkelingen aan de bestaande bebouwing.

4.1 Visie Laan Corpus den Hoorn - Van Ketwich Verschuurlaan

Door de directe aansluiting op de A7 verandert de betekenis van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan in de hoofdstructuur van de stad enorm. Voor beide lanen is één visie opgesteld om op basis hiervan de verschillende ontwikkelingslocaties langs deze as in samenhang te kunnen ontwikkelen. Voor deze visie hebben de Hoogbouwnota en de manifestatie De Intense Stad als uitgangspunt gediend. De visie is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie is de as in tweeën opgedeeld, waarbij de Van Ketwich Verschuurlaan wordt vormgegeven als stadslaan en de Laan Corpus den Hoorn als parklaan. Alleen de Van Ketwich Verschuurlaan ligt binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor ontwikkelingen langs de Van Ketwich Verschuurlaan is functiemenging in de vorm van wonen, kantoren en voorzieningen. De basishoogte van de bebouwing is 4 tot 10 bouwlagen, met hoogteaccenten op structuurbepalende punten.



Plangebied ontwikkelingsvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan

4.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

Binnen het plangebied vinden diverse ontwikkelingen plaats. Een aantal van deze ontwikkelingen is reeds uitgevoerd, een aantal is in uitvoering en van een aantal is de planvorming in ontwikkeling. Bij vier van deze ontwikkelingen is de planvorming onvoldoende ver gevorderd om deze mee te nemen in dit bestemmingsplan. Hieronder volgt per locatie een omschrijving van de ontwikkelingen. De ontwikkelingen op de met rood aangegeven locaties zijn niet opgenomen in dit bestemmingsplan, de met groen aangegeven locaties zijn wel opgenomen.



Ontwikkelingen in de Wijert

Streeklaboratorium, Van Ketwich Verschuurlaan 92 (3)

In de ontwikkelingsvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan is op deze locatie een basishoogte van 4 tot 10 bouwlagen aangegeven met één hoogteaccent tot maximaal 15 bouwlagen. De planontwikkeling voor deze locatie is niet ver genoeg gevorderd om deze bouw mogelijkheden in dit bestemmingsplan over te kunnen nemen. Vooral nog wordt de huidige bestemming met de huidige bouw mogelijkheden overgenomen. Voor het ontwikkelen van deze locatie zal een zelfstandige bestemmingsplanprocedure gevolgd worden.



Rapportage
Parkeeronderzoek Van Ketwich Verschuurlaan



Opdrachtgever:
Gemeente Groningen

Projectnummer:
11078183

Datum:
24 juli 2018

**Bezoekadres**

Dorpsstraat 20
7683 BJ Den Ham

Postadres

Postbus 12
7683 ZG Den Ham

T +31 (0) 546 67 88 88

F +31 (0) 546 67 28 25

E info@roelofsgroep.nl

Tevens vestigingen in

Sneek
Spijkenisse
Stadskanaal
Steenwijk
Veenendaal

Projectgegevens

Naam: Parkeeronderzoek Van Ketwich Verschuurlaan
Nummer: 11078183
Documentnummer: R01-D01-11078183-nrk
Status: Definitief/01
Datum: 24 juli 2018
Auteur: Ir. N. Rolink

Opdrachtgever

Gemeente Groningen
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Autorisatie

Naam: Ing. C.T. Adema
Handtekening:
Datum: 24 juli 2018

Niets uit deze rapportage mag worden vervoelvoudigd of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever. Noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|-------------------------------|---|
| 1 | Inleiding..... | 1 |
| 2 | Werkwijze | 2 |
| 2.1 | Onderzoeksgebied | 2 |
| 2.2 | Onderzoeksmethodiek..... | 3 |
| 2.2.1 | Capaciteitsbepaling | 3 |
| 2.2.2 | Bezettingsgraad | 3 |
| 2.2.3 | Onderzoeksperiode | 3 |
| 2.2.4 | Weersomstandigheden | 3 |
| 2.2.5 | Overige aandachtspunten | 3 |
| 3 | Resultaten..... | 4 |
| 3.1 | Totaalbeeld..... | 4 |
| 3.2 | Resultaten per sectie | 5 |

1 Inleiding

De gemeente Groningen heeft Roelofs Advies & Ontwerp B.V. gevraagd om een parkeeronderzoek uit te voeren rondom de Van Ketwich Verschuurlaan. De aanleiding van dit onderzoek is een ontwikkeling aan de Van Ketwich Verschuurlaan. In deze rapportage wordt inzichtelijk gemaakt wat de huidige parkeerdruk is op zowel een werkdag, koopavond als een zaterdagmiddag.



2 Werkwijze

In dit hoofdstuk worden het onderzoeksgebied en de onderzoeksmethodiek toegelicht.

2.1 Onderzoeksgebied

In de offertefase is met de gemeente overeenstemming bereikt over het onderzoeksgebied. Dit onderzoeksgebied is weergegeven in figuur 2.1. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het onderzoek weergegeven. Deze worden voor het totaalgebied beschreven, maar er wordt ook ingezoomd op de resultaten per straat.



Figuur 2.1 Onderzoeksgebied



Brederoestraat

Van Ketwich Verschuurlaan

Queridolaan

Vondellaan

2.2 Onderzoeksmethodiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de capaciteitsbepaling, het meten van de bezettingsgraad, de onderzoeksperiode, de weersomstandigheden en overige aandachtspunten.

2.2.1 Capaciteitsbepaling

Voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek is een inventarisatie van alle secties uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie is per sectie de capaciteit vastgesteld. Bij de capaciteitsbepaling is gekeken naar het aantal parkeervakken. Uitzonderingen hierop zijn Queridolaan en de Brederolaan. Hierbij is ook straatparkeren meegerekend op de locaties waar toegestaan. Hier is een inschatting gemaakt van de capaciteit op basis van de lengtes, met als uitgangspunt dat een lengte van 6,0m ruimte biedt voor één voertuig (aangegeven door de gemeente).

2.2.2 Bezettingsgraad

Per sectie is het aantal geparkeerde voertuigen geregistreerd. De bezettingsgraad geeft aan hoeveel parkeerplaatsen op een bepaald moment bezet zijn. Door het aantal geregistreerde voertuigen te delen door de capaciteit van de betreffende sectie wordt de bezettingsgraad in percentage berekend. De bezettingsgraad wordt door middel van een kleur snel inzichtelijk gemaakt. De grenzen van de kleuren zijn:

| |
|------------|
| < 0,6 |
| 0,6 – 0,75 |
| 0,75 – 0,9 |
| > 0,9 |

De resultaten zijn in hoofdstuk 3 van deze rapportage opgenomen.

2.2.3 Onderzoeksperiode

Het onderzoek is uitgevoerd op een werkdag, koopavond en een zaterdagmiddag. De parkeerbezetting is gemeten op de volgende tijden:

| Dagdeel | Datum | Tijdstip 1 | Tijdstip 2 | Tijdstip 3 |
|----------------|--------------|------------|------------|------------|
| Werkdagochtend | 18 juli 2018 | 7:00u | 8:00u | 9:00u |
| Werkdagmiddag | 18 juli 2018 | 13:00u | 14:00u | 15:00u |
| Werkdagavond | 18 juli 2018 | 18:00u | 19:00u | 20:00u |
| Koopavond | 12 juli 2018 | 19:00u | 20:00u | 21:00u |
| Zaterdagmiddag | 14 juli 2018 | 13:00u | 14:00u | 15:00u |

Tabel 2.2 Registratiemomenten

2.2.4 Weersomstandigheden

De weersomstandigheden tijdens het onderzoek staan weergegeven in tabel 2.2.

| Dag | Datum | Temperatuur min / max | Neerslag (mm) | Omstandigheden tijdens onderzoek |
|-----------|--------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Donderdag | 12 juli 2018 | 11,7 °C/24,2 °C | 0,00 mm | Droog, zonnig |
| Zaterdag | 14 juli 2018 | 11,1 °C/23,0 °C | 0,00 mm | Droog, zonnig |
| Woensdag | 18 juli 2018 | 8,9 °C/24,5 °C | 0,00 mm | Droog, zonnig |

Tabel 2.3 Weersomstandigheden op onderzoeksdagen

2.2.5 Overige aandachtspunten

Er zijn geen werkzaamheden geconstateerd die het parkeergedrag beïnvloeden. Ook de schoolvakanties zijn nog niet begonnen. Er kan dus geconcludeerd worden dat het onderzoek in een representatieve periode heeft plaatsgevonden.

3 Resultaten

In de eerste paragraaf van dit hoofdstuk worden de totaalresultaten gepresenteerd. Vervolgens worden de resultaten per straat weergegeven.

3.1 Totaalbeeld

De capaciteit van het totale gebied is 120 voertuigen. In tabel 3.1 is de bezettingsgraad per meetmoment weergegeven.

| Meetmoment | Bezetting | Bezettingsgraad |
|--------------------------|-----------|-----------------|
| Donderdag 12 juli 19:00u | 67 | 56% |
| Donderdag 12 juli 20:00u | 66 | 55% |
| Donderdag 12 juli 21:00u | 70 | 58% |
| Zaterdag 14 juli 13:00u | 85 | 71% |
| Zaterdag 14 juli 14:00u | 91 | 76% |
| Zaterdag 14 juli 15:00u | 80 | 67% |
| Woensdag 18 juli 7:00u | 71 | 59% |
| Woensdag 18 juli 8:00u | 71 | 59% |
| Woensdag 18 juli 9:00u | 77 | 64% |
| Woensdag 18 juli 13:00u | 67 | 56% |
| Woensdag 18 juli 14:00u | 84 | 70% |
| Woensdag 18 juli 15:00u | 74 | 62% |
| Woensdag 18 juli 18:00u | 68 | 57% |
| Woensdag 18 juli 19:00u | 69 | 58% |
| Woensdag 18 juli 20:00u | 68 | 57% |
| Gemiddelde | 74 | 62% |

Tabel 3.1 Resultaten totaalgebied

Het drukste moment is de zaterdagmiddag, met een maximum bezettingsgraad van 76%. Op dat moment zijn er 91 van de 120 parkeerplekken bezet en zijn er dus nog 29 beschikbaar. De gemiddelde bezettingsgraad is 62% en zijn er nog 46 plaatsen beschikbaar.

3.2 Resultaten per sectie

De resultaten per straat zijn in tabel 3.2 weergegeven.

| | Queridolaan | | Van Ketwich Verschuurlaan | | Vondellaan | | Brederostraat | |
|-------------------|-------------|------------|------------------------------|------------|------------|------------|---------------|------------|
| Donderdag 19u | 13 | 34% | 6 | 46% | 7 | 37% | 41 | 82% |
| Donderdag 20u | 14 | 37% | 7 | 54% | 6 | 32% | 39 | 78% |
| Donderdag 21u | 15 | 39% | 8 | 62% | 8 | 42% | 39 | 78% |
| Zaterdag 13u | 18 | 47% | 10 | 77% | 15 | 79% | 42 | 84% |
| Zaterdag 14u | 19 | 50% | 11 | 85% | 16 | 84% | 45 | 90% |
| Zaterdag 15u | 16 | 42% | 9 | 69% | 16 | 84% | 39 | 78% |
| Woensdag 7u | 10 | 26% | 7 | 54% | 8 | 42% | 46 | 92% |
| Woensdag 8u | 13 | 34% | 12 | 92% | 10 | 53% | 36 | 72% |
| Woensdag 9u | 17 | 45% | 10 | 77% | 13 | 68% | 37 | 74% |
| Woensdag 13u | 17 | 45% | 7 | 54% | 12 | 63% | 31 | 62% |
| Woensdag 14u | 17 | 45% | 7 | 54% | 20 | 105% | 40 | 80% |
| Woensdag 15u | 16 | 42% | 9 | 69% | 16 | 84% | 33 | 66% |
| Woensdag 18u | 14 | 37% | 8 | 62% | 10 | 53% | 36 | 72% |
| Woensdag 19u | 14 | 37% | 7 | 54% | 8 | 42% | 40 | 80% |
| Woensdag 20u | 13 | 34% | 7 | 54% | 9 | 47% | 39 | 78% |
| Gemiddelde | 15 | 40% | 8 | 64% | 12 | 61% | 39 | 78% |

Tabel 3.2 Resultaten per straat

Queridolaan

De Queridolaan heeft 12 parkeervakken en 26 plaatsen voor straatparkeren. De gemiddelde bezetting is 15 voertuigen. Vanwege het grote aantal plaatsen straatparkeren is de bezettingsgraad hier relatief laag met 40%.

Van Ketwich Verschuurlaan

De bezettingsgraad is gemiddeld 64%. Er zitten echter ook pieken in tot 92%. Dit geeft aan dat het op een aantal momenten behoorlijk druk is.

Vondellaan

De bezettingsgraad op de Vondellaan is gemiddeld 61%, maar schommelt het meest van alle straten. 's Avonds en 's ochtends is de bezetting laag, maar overdag is de bezetting hoog, oplopend tot zelfs 105%. Op dat moment stond een voertuig illegaal op het trottoir geparkeerd. Ook de gehele zaterdagmiddag is de bezettingsgraad rond of boven de 80%.

Brederostraat

De Brederostraat is erg druk. Er zijn 36 parkeervakken en 14 parkeerplaatsen op straat. De gemiddelde bezetting is 39 en de bezettingsgraad is gemiddeld 78%. De bezetting neemt licht af tijdens werktijden.



Rapportage
Parkeeronderzoek Van Ketwich Verschuurlaan



Opdrachtgever:
Kroeze & partners

Projectnummer:
11031213

Datum:
4 mei 2021

**Bezoekadres**

Dorpsstraat 20
7683 BJ Den Ham

Postadres

Postbus 12
7683 ZG Den Ham

T +31 (0) 546 67 88 88

F +31 (0) 546 67 28 25

E info@roelofsgroep.nl

Tevens vestigingen in

Sneek
Spijkenisse
Stadskanaal
Steenwijk
Veenendaal

Projectgegevens


Naam: Parkeeronderzoek Van Ketwich Verschuurlaan
Nummer: 11031213
Documentnummer: R01-D02-11031213-nrk
Status: Definitief/02
Datum: 4 mei 2021
Auteur: Ir. N. Rolink

Opdrachtgever

Kroeze & partners
Houtdraaier 7
8447 GG Heerenveen

Autorisatie

Naam: Ing. C.T. Adema

Handtekening: 

Datum: 4 mei 2021

Niets uit deze rapportage mag worden veeveelvoudigd of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de opdrachtgever. Noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|------------------------------------|---|
| 1 | Inleiding..... | 1 |
| 2 | Werkwijze | 2 |
| 2.1 | Onderzoeksgebied | 2 |
| 2.2 | Onderzoeksmethodiek..... | 3 |
| 2.2.1 | Capaciteitsbepaling | 3 |
| 2.2.2 | Bezettingsgraad | 3 |
| 2.2.3 | Onderzoeksperiode | 3 |
| 2.2.4 | Weersomstandigheden | 3 |
| 2.2.5 | Overige aandachtspunten | 3 |
| 3 | Resultaten | 4 |
| 3.1 | Capaciteit | 4 |
| 3.2 | Parkeerbezetting werkdagavond..... | 5 |
| 3.3 | Parkeerbezetting koopavond | 5 |

1 Inleiding

Kroeze & partners heeft Roelofs Advies & Ontwerp B.V. gevraagd om een parkeeronderzoek uit te voeren rondom de ontwikkeling van Project Q op de hoek van de Van Ketwich Verschuurlaan en de Queridolaan.

In 2018 heeft Roelofs een soortgelijk onderzoek uitgevoerd. Aangezien de resultaten van dat onderzoek inmiddels drie jaar oud zijn, is gevraagd om voor de maatgevende momenten (de werkdagavond en de koopavond) een herijking van het onderzoek uit te voeren. In deze herijking is tevens een actualisatie van het onderzoeksgebied meegenomen op basis van de regels van de gemeente. Daarin staat dat een vrijstelling van de verplichting om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, kan worden gegeven als binnen een acceptabele loopafstand (voor wonen 150 meter) voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het betreft de vrije parkeerplaatsen tot 85% van de beschikbare capaciteit. In dit onderzoek is binnen 150 meter loopafstand zowel gekeken naar de capaciteit als naar de parkeerbezetting op een werkdagavond en koopavond.



2 Werkwijze

In dit hoofdstuk worden het onderzoeksgebied en de onderzoeksmethodiek toegelicht.

2.1 Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft een gebied dat bereikt kan worden vanaf de ontwikkeling binnen een maximale loopafstand van 150 meter. Om meer inzicht te krijgen in de verdeling binnen het onderzoeksgebied is het gebied opgedeeld in secties. Het onderzoeksgebied met de bijbehorende secties zijn weergegeven in figuur 2.1. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van het onderzoek weergegeven per sectie en voor het totale gebied.



Figuur 2.1 Onderzoeksgebied

2.2 Onderzoeksmethodiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de capaciteitsbepaling, het meten van de bezettingsgraad, de onderzoeksperiode, de weersomstandigheden en overige aandachtspunten.

2.2.1 Capaciteitsbepaling

Voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek is een inventarisatie van alle secties uitgevoerd. Tijdens deze inventarisatie is per sectie de capaciteit vastgesteld. Bij de capaciteitsbepaling is gekeken naar het aantal parkeervakken. Waar straatparkeren is toegestaan is dit ook meegerekend als capaciteit, waarbij als uitgangspunt is gehanteerd dat voor één plek een ruimte van 6,0m benodigd is.

2.2.2 Bezettingsgraad

Per sectie is het aantal geparkeerde voertuigen geregistreerd. De bezettingsgraad geeft aan hoeveel parkeerplaatsen op een bepaald moment bezet zijn. Door het aantal geregistreerde voertuigen te delen door de capaciteit van de betreffende sectie wordt de bezettingsgraad in percentage berekend. De bezettingsgraad wordt door middel van een kleur snel inzichtelijk gemaakt. De grenzen van de kleuren zijn:

| parkeerdruk | beschrijving |
|-------------|-----------------------------|
| < 50% | rustige parkeersituatie |
| 50 – 84% | gemiddelde parkeersituatie |
| 85 – 100% | drukke parkeersituatie |
| > 100% | overbelaste parkeersituatie |

De resultaten zijn in hoofdstuk 3 van deze rapportage opgenomen.

2.2.3 Onderzoeksperiode

Het onderzoek is uitgevoerd op een werkdagavond en een koopavond. De parkeerbezetting is gemeten op de volgende tijden, overeenkomstig met het onderzoek uit 2018:

| Dagdeel | Datum | Tijdstip 1 | Tijdstip 2 | Tijdstip 3 |
|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| Werkdagavond | 7 april 2021 | 18:00u | 19:00u | 20:00u |
| Koopavond | 8 april 2021 | 19:00u | 20:00u | 21:00u |

Tabel 2.2 Registratiemomenten

2.2.4 Weersomstandigheden

De weersomstandigheden tijdens het onderzoek staan weergegeven in tabel 2.2.

| Dag | Datum | Temperatuur min / max | Neerslag (mm) | Omstandigheden tijdens onderzoek |
|-----------|--------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|
| Woensdag | 7 april 2021 | -1,1 °C/7,5 °C | 4,50 mm | Bewolkt, 's avonds droog |
| Donderdag | 8 april 2021 | -0,5 °C/9,4 °C | 0,10 mm | Bewolkt, 's avonds droog |

Tabel 2.3 Weersomstandigheden op onderzoeksdagen

2.2.5 Overige aandachtspunten

Ten tijde van het onderzoek was er sprake van een lockdown in Nederland in verband met Covid-19. Tijdens het onderzoek was er sprake van een avondklok vanaf 22:00u. Iedereen zonder geldige reden moest vanaf dat tijdstip binnen blijven. In dit onderzoek is niet gekeken naar de effecten van deze maatregelen, echter kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid gesteld worden dat de parkeerbezetting in een normale situatie gelijk of lager is dan tijdens het onderzoek.

3 Resultaten

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de capaciteitsmeting beschreven. Vervolgens zijn de resultaten van de parkeerbezetting per meetmoment getoond.

3.1 Capaciteit

De parkeercapaciteit per sectie is in tabel 3.1 weergegeven. De totaal beschikbare capaciteit binnen 150 meter loopafstand van de ontwikkeling is 152 parkeerplaatsen.

| Sectie | Straatnaam | Capaciteit |
|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| Sectie 1 | Queridolaan | 38 |
| Sectie 2 | Van Moerkerkenlaan | 28 |
| Sectie 3 | Van Ketwich Verschuurlaan west | 13 |
| Sectie 4 | Van Ketwich Verschuurlaan oost | 5 |
| Sectie 5 | Vondellaan | 19 |
| Sectie 6 | Brederostraat | 32 |
| Sectie 7 | Reviusstraat | 17 |
| Totaal onderzoeksgebied | | 152 |

Tabel 3.1 Resultaten totaalgebied

3.2 Parkeerbezetting werkdagavond

In tabel 3.2 is de bezettingsgraad per meetmoment weergegeven voor de werkdagavond.

| | | Capaciteit | Werkdagavond 18:00u | | Werkdagavond 19:00u | | Werkdagavond 20:00u | |
|---|--------------------------------|------------|---------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| 1 | Queridolaan | 38 | 7 | 18% | 6 | 16% | 7 | 18% |
| 2 | Van Moerkerkenlaan | 28 | 18 | 64% | 21 | 75% | 23 | 82% |
| 3 | Van Ketwich Verschuurlaan west | 13 | 5 | 38% | 5 | 38% | 5 | 38% |
| 4 | Van Ketwich Verschuurlaan oost | 5 | 5 | 100% | 5 | 100% | 3 | 60% |
| 5 | Vondellaan | 19 | 13 | 68% | 9 | 47% | 11 | 58% |
| 6 | Brederostraat | 32 | 27 | 84% | 31 | 97% | 34 | 106% |
| 7 | Reviusstraat | 17 | 15 | 88% | 15 | 88% | 13 | 76% |
| | | 152 | 90 | 59% | 92 | 61% | 96 | 63% |

Tabel 3.2 Resultaten parkeerdrukmeting werkdagavond

Het drukste meetmoment op de werkdagavond is om 20:00u. De parkeerdruk is 63%. Op dat moment zijn er 96 van de 152 parkeerplekken bezet.

3.3 Parkeerbezetting koopavond

In tabel 3.3 is de bezettingsgraad per meetmoment weergegeven voor de koopavond.

| | | Capaciteit | Koopavond 19:00u | | Koopavond 20:00u | | Koopavond 21:00u | |
|---|--------------------------------|------------|------------------|-----|------------------|-----|------------------|-----|
| 1 | Queridolaan | 38 | 5 | 13% | 7 | 18% | 4 | 11% |
| 2 | Van Moerkerkenlaan | 28 | 20 | 71% | 19 | 68% | 19 | 68% |
| 3 | Van Ketwich Verschuurlaan west | 13 | 8 | 62% | 7 | 54% | 6 | 46% |
| 4 | Van Ketwich Verschuurlaan oost | 5 | 3 | 60% | 3 | 60% | 3 | 60% |
| 5 | Vondellaan | 19 | 14 | 74% | 12 | 63% | 13 | 68% |
| 6 | Brederostraat | 32 | 25 | 78% | 24 | 75% | 27 | 84% |
| 7 | Reviusstraat | 17 | 12 | 71% | 15 | 88% | 16 | 94% |
| | | 152 | 87 | 57% | 87 | 57% | 88 | 58% |

Tabel 3.3 Resultaten parkeerdrukmeting koopavond

Het drukste meetmoment op de koopavond is om 21:00u. De parkeerdruk is 58%. Op dat moment zijn er 88 van de 152 parkeerplekken bezet.

Bijlage 3 - Nadere informatie over Stichting Querido

Visie

Stichting Querido is de initiatiefnemer voor Project Q. Deze stichting, welke voorheen stichting De Vondel heette, heeft als doelstelling het organiseren van aangenaam en veilig wonen voor senioren die niet meer voldoende in staat zijn om geheel zelfstandig een woning te bewonen en in min of meerdere mate ondersteuning nodig hebben, maar nog wel de regie over hun leven hebben. Het gemiddelde autobezit van deze doelgroep is naar verwachting erg laag.

Huur- en koopovereenkomst

De woningen zullen worden verhuurd of verkocht door een makelaar, welke zal worden geïnstrueerd welke huurders mogen huren. De ontwikkelaar heeft toegezegd dat zij in de huurovereenkomst een specifieke paragraaf opnemen waarin zij omschrijven aan welke voorwaarden de huurder of koper moet voldoen, voordat zij deze huurder of koper gaan accommoderen (leeftijdgrens en/of minder mobiel). Als bewoner kan men kiezen voor verschillende woonvormen zoals individueel wonen (met alle mogelijkheden tot participatie in activiteiten en ontmoeting) of collectief wonen, aangemeld als bestaande woongroep of georganiseerd als woonvorm.

Achtergronden plannen Stichting Querido

Omdat de bestaande huisvesting met zorgvoorzieningen in het nabijgelegen appartementencomplex De Vondel niet meer aan de hedendaagse eisen voldeed, wordt door Stichting Querido aan de Van Ketwich Verschuurlaan dit nieuwe appartementencomplex voor senioren gerealiseerd ten behoeve van deze zelfde doelstelling. Dit appartementencomplex is voor dezelfde specifieke doelgroep zoals die ook in De Vondel aanwezig is / was (zie punt 1). Deze doelgroep komt (nog) niet in aanmerking voor verpleeghuisbewoning en valt daardoor tussen wal en schip. Mochten na verloop van tijd aanwezige bewoners alsnog verpleeghuiszorg nodig hebben, dan is het mogelijk dat de appartementen van het appartementencomplex in gebruik worden genomen als verpleeghuisbewoning met de daar bij behorende zorgvoorzieningen. De appartementen worden ingericht met het oog op de doelgroep minder mobiele senioren (zie punten 5 en 6).

De missie en visie van Stichting Querido is het bieden van een beschermd en veilig woongebouw met hoog comfort. Een woongebouw dat zowel de bewoners faciliteert als mensen uit de omliggende wijk. Beginsel van hier wonen wordt gevormd door het feit dat je als bewoner geïnteresseerd bent in ontmoeting en samen optrekken. Alles op je eigen manier, zonder dwang. Het gebouw en de faciliteiten en activiteiten daarin geven reuring en geven kansen op ontmoeting met anderen. Gestimuleerd wordt dat de ouder wordende bewoner "fysiek, sociaal en intellectueel blijft bewegen". Daarmee ontstaat een prettige omgeving om te wonen en te leven. Als bewoner valt er iets te kiezen: qua woonaanbod, qua medebewoners, qua zelf te initiëren en organiseren activiteiten en qua service die binnen het gebouw verleend wordt.

De bewoners van het woongebouw vormen een afspiegeling van onze maatschappij. Een diversiteit aan leefstijlen is welkom, zolang ze zich kunnen vinden in het hoofdconcept van ontmoeting.

Contract met zorgpartijen

In het verleden had Stichting Querido (toen nog De Vondel) een samenwerkingsovereenkomst met Zorggroep Drenthe. Begin 2019 is besloten om deze te ontbinden omdat de visie van Stichting Querido en die van Zorggroep Drenthe rondom de beoogde ontwikkeling teveel uiteen liep.

Inmiddels zijn contracten gesloten met een nieuwe zorgpartijen met dezelfde visie als stichting Querido.

Huisvesting zorgverleners

Stichting Querido heeft contact met diverse partijen die t.z.t. zorg kunnen gaan verlenen in het gebouw. Er is ruimte gereserveerd voor een fysiotherapiepraktijk die specifiek is gespecialiseerd in ouderenzorg. Er is een ondernemer geïnteresseerd in het starten van een sportruimte waar ouderen kunnen sporten, er is een zorgorganisatie bereid om een zorgsteunpunt t.b.v. ouderenzorg onder te brengen in het bouwplan (niet alleen t.b.v. de toekomstige bewoners maar ook als zorgsteunpunt voor de direct omgeving), er wordt gesproken met een podoloog die is gespecialiseerd in ouderen. Kortom, allerlei zorgvoorzieningen die er voor moeten zorgen dat de bewoners beschermd kunnen wonen en tot op hoge leeftijd kunnen blijven wonen.

Voorzieningen in het gebouw

Opgenomen voorzieningen in de uitwerking van het project bevestigen de doelgroep van minder mobiele ouderen, met aanvullend daarop een behoefte aan zorg. Dat is terug te zien in de indeling van de appartementen, de brede gangen, de extra grote liften en de hellingbanen. Tevens zijn er in het bouwplan reeds voorzieningen opgenomen t.b.v. (toekomstige domotica) en kunnen (desgewenst) verdiepingen (in de toekomst) geschikt gemaakt worden voor zware zorg, waaronder verpleeghuiszorg.

Ook zijn er een aantal voorzieningen in het gebouw opgenomen die het leven van de minder mobiele senior veraangenamen en vergemakkelijken, zoals een restaurant, een bibliotheek, een muziekkamer, een bruin café en een stilteruimte. Daarnaast zal een gebouwcoach worden ingezet die er voor moet zorgen dat bewoners worden 'ontzorgd' en ondersteund. Het is de verwachting dat de voorzieningen op de begane grond van het gebouw ook gebruikt gaan worden door de omgeving. Daarmee ontstaat reuring, wat van groot belang is voor de minder mobiele bewoners. De senior anno nu wil betrokken zijn bij zijn/haar omgeving.

De activiteiten en diensten die in het gebouw worden geboden staan tevens open voor de omliggende buurt. Wellicht zullen ook een deel van de activiteiten die bewoners zelf organiseren toegankelijk zijn voor mensen van buiten. Gedacht kan worden aan de volgende diensten en activiteiten:

- Categorie 1: te faciliteren door/ namens de eigenaar en haar bewoners door aanbieden ruimte en organiseren (zelf doen), bijvoorbeeld; organisatieservice, levenscoaches, werkplaats, knutselen, lezingen, cursussen, vergaderen, cultuur, muziek en film.
- Categorie 2: te faciliteren in overleg met ondernemers, bijvoorbeeld; sport en bewegen, fysiotherapie, zorg, horeca, restaurant, mobiliteit, share cars en E-bikes, schoonmaak en diverse gemaksdiensten zoals boodschappen, vervoer, schoonmaak, butlerdienst, post, enzovoorts).

Bijlage 4 - Informatieverstrekking Stichting Querido aan omwonenden



Aan de bewoner/eigenaar van dit pand

Heerenveen, 6 december 2017

Betreft: locatie voormalig laboratorium voor infectieziekten aan de Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen

Geachte ,

Recent is het perceel "Van Ketwich Verschuurlaan 92" (voormalig laboratorium voor infectieziekten) van eigenaar gewisseld. De nieuwe eigenaar wil op deze locatie graag een nieuwbouwplan realiseren. Wij zijn gevraagd om dit bouwplan te ontwikkelen.

Voordat wij starten met het ontwikkeltraject zouden wij, als nieuwe buur, ons graag persoonlijk aan u willen voorstellen. Tijdens het gesprek willen wij dan ook graag kort toelichten wat onze plannen zijn en hoe het vervolgproces er uit zal zien. Een gesprek duurt ongeveer 30 minuten.

Wellicht bent u niet de gebruiker van uw pand. Als u liever heeft dat wij contact opnemen met de gebruiker/huurder dan horen wij dat uiteraard graag.

Wij hopen u binnenkort te ontmoeten! Zou u, indien u belangstelling heeft voor een ontmoetingsgesprek, ons secretariaat willen bellen voor het maken van een afspraak? Dan kan van maandag t/m woensdag op het telefoonnummer 0513-646064.

Hopelijk tot binnenkort!

Met vriendelijke groet,
Kroeze & Partners Vastgoed B.V.

Aan de bewoners van dit pand

Groningen, 1 oktober 2019

Betreft: uitnodiging inloopavond

Geachte heer\mevrouw,

Zoals u mogelijk heeft vernomen heeft stichting de Vondel enige tijd geleden een locatie op de hoek Van Ketwich Verschuurlaan / Queridolaan aangekocht (voor velen beter bekend als de locatie "Lab voor infectieziekten"). Stichting de Vondel wil op deze plek een nieuw wooncomplex realiseren ten behoeve van haar doelgroep.

De afgelopen maanden is hard gewerkt aan het ontwikkelen en uitwerken van een bouwplan.

Inmiddels is dit zover gevorderd dat wij dit plan graag aan u willen tonen.

Voordat het project formeel in procedure wordt gebracht willen wij u, als direct omwonenden, tijdens een inloopavond van informatie voorzien en mogelijke vragen uwerzijds beantwoorden.

Hierbij zullen ook medewerkers van de gemeente Groningen aanwezig zijn.

Hierbij nodigen wij u dan ook van harte uit om de inloopavond te bezoeken welke zal worden gehouden op **woensdag 9 oktober van 17.30 uur tot 19.30 uur**. De inloopavond vindt plaats in het MFC de Wijert aan de P.C. Hooftlaan 1 te Groningen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uit naar uw komst.

Met vriendelijke groet,

Namens Stichting de Vondel,

Martijn Kroeze

PS: Bent u verhinderd maar wilt u wel op de hoogte worden gehouden dan kunt u een mail verzenden aan Kroeze & Partners B.V.. U wordt dan opgenomen in een mailingslijst en ontvangt periodiek een update.

Van: Kroeze & Partners B.V.

Verzonden: maandag 9 december 2019

Onderwerp: Aanvullende informatie Project Q

Omgevingsvergunning Project Q is aangevraagd!

9 oktober jl. hebben wij ons voorgenomen bouwplan op de hoek Queridolaan/Van Ketwichverschuulaan gepresenteerd. Het project staat bekend als project Q. U heeft zich tijdens deze informatiebijeenkomst, of in de dagen daarna, bij ons aangemeld om in de toekomst op de hoogte gehouden te worden.

Zoals u al in de uitnodigingsbrief kon lezen is het onze wens om zo snel mogelijk de benodigde procedures op te starten. U ontvangt deze mail omdat wij u graag willen informeren dat wij 4 december jl. een 'aanvraag omgevingsvergunning' hebben ingediend bij de gemeente Groningen.

Wellicht heeft u onderstaande melding van de gemeente Groningen al gelezen op de site: wijert.nl. Anders hierbij alsnog:

De gemeente Groningen publiceert o.a. aangevraagde en verleende (omgevings)vergunningen digitaal. Op [deze website](#) kunt u een attenderingsservice instellen. Zo kunt u zelf bepalen over welke onderwerpen en binnen welk gebied u hierover een emailbericht wilt ontvangen. Door gebruik te maken van deze mogelijkheid wordt u ook tijdig op de hoogte gesteld wanneer voor dit project de aanvraag is ingediend.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Kroeze & Partners Vastgoed B.V.

Bijlage 5 - Samenvatting ingebrachte zienswijzen + volledige zienswijzen geanonimiseerd

Hieronder een puntsgewijze samenvatting van alle ingebrachte zienswijzen. Gedurende de zienswijzenperiode zijn er 16 zienswijzen ingebracht door circa 60 personen c.q. huishoudens (een aantal zienswijzen is door meerdere mensen ondertekend). Het betreft voornamelijk omwonenden aan de Van Ketwich Verschuurlaan, Van Moerkerkenlaan, Queridolaan en Brederodestraat. De zienswijzen zijn op volgorde van de datum van binnenkomst gerangschikt en genummerd. De volledige zienswijzen zijn geanonimiseerd en volgen na de samenvatting.

1. 4 september 2020

- *Onrealistische parkeerberekening; wordt afgedwongen dat de nieuwe woningen uitsluitend door senioren worden bewoond, en zo ja, hoe?*
- *Uitzicht en privacy; het uitzicht vanuit onze woning over de stad verdwijnt en we krijgen te maken met inkijk vanuit het nieuwe gebouw.*

2. 22 september 2020

- *Onrealistische parkeerberekening; wij achten de kans aannemelijk dat naast senioren ook werkende tweeverdieners een appartement zullen gaan huren. In dat geval is de parkeernorm van 0,6 auto per huishouden niet realistisch. Dit zal ertoe leiden dat de bewoners van het nieuwe complex onze parkeerruimte gaan gebruiken om de auto te parkeren.*
- *Uitzicht; het uitzicht naar het noorden richting het centrum van Groningen zal voor de hoekappartementen van het complex Van Moerkerkenlaan verloren gaan.*

3. 26 september 2020

- *Lichtinval; het nieuwe gebouw zal alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwden.*
- *Zonnepanelen; voor ons heeft dit ook financiële gevolgen omdat wij net een contract zijn aangegaan voor zonnepanelen.*
- *Waardedaling woningen en aantasting woon- en leefkwaliteit; het bouwplan breekt roekeloos met de kenmerken van deze wijk, is buiten proportie en ongepast voor deze buurt en houdt geen rekening met de omwonenden.*
- *Verstoring bodemgesteldheid; de stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren (dit hebben wij al ervaren i.v.m. andere bouwprojecten in de buurt.)*
- *Parkeren; wij hebben nu al last van auto's die de oprit naar onze garage blokkeren. Hoe zal dit worden als er niet eens voldoende parkeerplaatsen zijn bereidgesteld voor de bewoners van Q? Laat staan voor het parkeren voor bezoekers of voor klanten van de geplande voorzieningen.*
- *Slechte informatieversteking; het plan is voor lange tijd achtergehouden en wij staan verstoerd over hoe ver het nieuwe plan afwijkt van wat ons in december 2017 werd getoond. Toen liet Kroeze en Partners ons een gebouw van zo'n 4 verdiepingen zien. Daarna was er stilte.*
- *Verlenging termijn; in verband met de Corona maatregelen krijgen wij pas nu de kans om de omvang te zien van de actuele plannen en modificaties van dit project. Wij verzoeken daarom de bezwaarperiode te verlengen omdat door de Corona-maatregelen het bouwplan niet eerder konden worden ingezien. Gemeente heeft extra tijd gegeven tot uiterlijk op woensdag 4 november 2020.*
- *Al veel te dulden gehad;*
 - o *Grondwerkzaamheden leidden tot verandering van de fundering van onze huizen, tuin zakt af, deuren en ramen sluiten niet meer goed en doorgezakte buizen.*
 - o *Het hoge aantal zware bouwvoertuigen rijdend langs de Van Ketwich Verschuurlaan naar verschillende bouwplekken in de omgeving, zijn verantwoordelijk voor toename van scheuren in muren en pleister.*

- *Het verkeer op van Ketwich Verschuurlaan is door het project Ringweg erg toegenomen en wij hebben behoorlijk overlast van geluid en vervuiling. Sinds binnenkort brengt de nieuwe tunnel aan Helperzoom nog meer toestroom van auto's.*

4. 4 oktober 2020

- *Er is niet gereageerd op de vele vragen en opmerkingen van de bewoners tijdens de buurtbijeenkomsten van 9 oktober 2019 en 11 februari 2020, zoals:*
 - *Het bouwplan is veel te groot voor deze locatie qua omvang*
 - *Parkeeroverlast/parkeernormen gemeente Groningen*
 - *Lichtinval omringende huizen, schaduw/zonnepanelen*
 - *Verkeersveiligheid*
 - *Windbelasting*
- *Manifestatie intense stad; deze is 15-20 jaar oud en hierin wordt deze locatie niet genoemd.*
- *Parkeren; diverse vragen en opmerkingen over de onderbouwing van de parkeernormering.*
- *Massaliteit van het gebouw; diverse vragen en opmerkingen over de invloed van het bouwplan op haar omgeving*
- *Tijden de bouw; diverse vragen en opmerkingen over de benodigde ruimte, de (verkeers)veiligheid en eventuele schade aan omliggende bebouwing tijdens de bouw.*
- *Kappen van 8 bomen; dit is buitenproportioneel omdat groen garant staat voor woongenot van bewoners.*
- *Toegankelijkheid; een seniorencomplex/zorginstelling/beschermd wonen 1,5 meter boven maaiveld?*
- *Verzoek verlenging zienswijzentermijn; wij hebben een verzoek aan de gemeente gericht om de zienswijzentermijn te verlengen, om naast deze zienswijzen de buurtbewoner de kans te geven zich op de hoogte te stellen van het bouwplan en zich te organiseren. Gemeente heeft extra tijd gegeven tot uiterlijk op woensdag 4 november 2020.*

5. 4 oktober 2020

- *Lichtinval; het nieuw gebouw zal alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwen, daardoor geen zonlicht meer in de tuin en in huis (daardoor hogere energierekening).*
- *Inbreuk op privacy; door inkijk vanuit het nieuwe gebouw op onze tuin*
- *Daling huizenwaarde en vermindering levenskwaliteit bewoners; door schaduwwerking gebouw.*
- *Verstoring bodemgesteldheid; de stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren (dit hebben wij al ervaren i.v.m. andere bouwprojecten in de buurt.)*

6. 5 oktober 2020

- *Lichtinval: het nieuw gebouw zal alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwen*
- *Waardedaling woningen en aantasting woon- en leefkwaliteit; het bouwplan breekt roekeloos met de kenmerken van deze wijk, is buiten proportie en ongepast voor deze buurt en houdt geen rekening met de omwonenden.*
- *Verstoring bodemgesteldheid; de stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren (dit hebben wij al ervaren i.v.m. andere bouwprojecten in de buurt.)*
- *Toename aantal bewoners; leidt tot meer stress, onderlinge spanningen, meer overlast en minder woongenot.*
- *Twijfel of de bestaande infrastructuur, riolering en internet verbinding een dusdanige toename van gebruikers wel aan kan.*
- *Parkeren: wij hebben nu al last van auto's die de oprit naar onze garage blokkeren. Hoe zal dit worden als er niet eens voldoende parkeerplaatsen worden gemaakt voor de bewoners*

van Q? Laat staan voor het parkeren voor bezoekers of voor klanten van de geplande voorzieningen.

- Al veel te dulden gehad;
 - o Grondwerkzaamheden leidden tot verandering van de fundering van onze huizen, tuin zakt af, deuren en ramen sluiten niet meer goed en doorgezakte buizen.
 - o Het hoge aantal zware bouwvoertuigen rijdend langs de Van Ketwich Verschuurlaan naar verschillende bouwplekken in de omgeving, zijn verantwoordelijk voor toename van scheuren in muren en pleister.
 - o Het verkeer op van Ketwich Verschuurlaan is door het project Ringweg erg toegenomen en wij hebben behoorlijk overlast van geluid en vervuiling. Sinds binnenkort brengt de nieuwe tunnel aan Helperzoom nog meer toestroom van auto's.

7. 5 oktober 2020

- Algemene nadelige gevolgen;
 - o Strijdig met bestemmingsplan
 - o Hoogte en zonafscherming (schaduwwerking)
 - o Parkeeroverlast
 - o Beperkt leefoppervlak per wijkbewoner
 - o Ontsluiting verkeer en toename verkeersintensiteit
 - o Stikstofuitstoot
 - o Bodemgesteldheid
- Persoonlijke nadelige woongevolgen;
 - o Minder zon in huis door het hoge gebouw
 - o Daardoor toename stookkosten
 - o Daardoor verslechtering flora en fauna in de tuin
 - o Ik heb het plan om zonnepanelen op mijn dak te plaatsen gestaakt
 - o Slagschaduw van bouwdeel A is onwenselijk omdat dit veel licht zal wegnemen
 - o Inbreuk op privacy door inkijk in mijn woning vanuit bouwdeel A
 - o Horizonvervuiling
 - o Geluidsoverlast bij mooi weer door de balkons van bouwdeel A en weerkaatsing van verkeerslawaaï tegen de gevels van beide bouwdeelen
 - o Waardevermindering van mijn woning door bovenstaande
- Indirecte tijdelijke gevolgen als gevolg van de bouw;
 - o Geluidsoverlast door bouwwerkzaamheden
 - o Geluidsoverlast door bouwverkeer

8. 8 oktober 2020

- De voorlichting aan de bewoners van de Wijert was van meet af aan slecht, selectief en onbevredigend. De roep om meer informatie aan iedereen die betrokken was of wilde zijn, werd stelselmatig afgewimpeld of genegeerd. Corona deed daar nog een schepje bovenop.
- Waar eens een bescheiden gebouw stond van 2,5 verdieping boven de grond, is nu een 16 hoog gebouw bedacht. Van het Parkplan de Wijert Zuid blijft zo weinig over. Te groot, te hoog en massaal. Ook was dan beter nagedacht over de negatieve invloed die dit gebouw op zijn omgeving gaat hebben door schaduw, windwerking en uitzicht.
- Parkeren in de wijk gaat een groot probleem worden. Opgezet als woonvorm voor beschermd wonen, voldeed een parkeernorm van 0,6. Het samenwerkingsverband wat Stichting de Vondel daartoe had aan gegaan met een zorginstelling in Assen, is inmiddels verbroken en het plan is nu veranderd in verhuur van appartementen van 70-170 m² in de vrije sector. Hiervoor zouden er 80-100 meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Helaas is de parkeernorm niet opgetrokken naar de bijbehorende norm van 1,3 auto per woning. Te weinig parkeerplaatsen dus en ook nog eens alleen voor bewoners. Zowel bezoekers van de

openbare ruimtes beneden en de bewoners zullen gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen aan de openbare weg. Tijdens kantooruren is het nu al behoorlijk vol. Als binnenkort betaald parkeren in de Wijert noord wordt ingevoerd, zal de parkeerdruk alleen maar toenemen.

9. 12 oktober 2020

- *Gebouw past niet op deze plek en in deze buurt*
- *Gebouw neemt zonlicht weg*
- *Plannen om zonnepanelen te plaatsen in ijskast gezet*
- *Schade aan fundering opgelopen door sloop oude laboratorium*
- *Heb reeds in december 2017 bezwaar gemaakt tegen het plan, maar daar is niets mee gedaan*

10. 12 oktober 2020

- *Parkeeroverlast; de parkeergarage heeft onvoldoende ruimte om al die auto's kwijt te kunnen*
- *Veel te hoog gebouw (vooral die toren die 14 of 16 verdiepingen hoog wordt). Uitzicht naar het noorden verdwijnt voor de appartementen aan de Van Moerkerkenlaan.*
- *Het gaat ten koste van bomen die gekapt moeten worden.*

11. 12 oktober 2020

- *Uitzicht; het uitzicht naar het noorden richting het centrum van Groningen zal voor de hoekappartementen van het complex Van Moerkerkenlaan verloren gaan.*
- *Onrealistische parkeerberekening; wij achten de kans aannemelijk dat naast senioren ook werkende tweeverdieners een appartement zullen gaan huren. In dat geval is de parkeernorm van 0,6 auto per huishouden niet realistisch. Dit zal leiden tot tekort aan parkeerruimte en problemen in de Van Moerkerkenlaan en Queridolaan.*
- *Bomen en natuur; met name bezwaar tegen de 4 te kappen Watercipressen omdat deze gezond zijn en een positieve toekomstverwachting hebben.*

12. 12 oktober 2020

- *Meer verkeersdruk en daardoor roet op de ramen en stankoverlast.*
- *Minder zonlicht in huis; daardoor hogere stookkosten, hogere luchtvochtigheid en kans op schimmel.*
- *Ten aanzien van parkeren zal het puinhoop worden.*
- *Door dit grote bouwproject kans op scheuren in de muren, verzakking van ons huis en verstopping van riolering.*
- *Door dit alles waardedaling van onze huizen.*

13. 13 oktober 2020

- *Buurtbewoners zijn de afgelopen jaren onvoldoende op de hoogte gehouden.*
- *Het hoge bouwplan komt niet overeen met het Parkplan de Wijert Zuid en heeft nadelige gevolgen voor de omgeving en past niet in het aanzien van de wijk.*
- *Verminderde daglicht- en zontoetreding; verzoek om zonschaduw en daglichtberekening door onafhankelijke partij.*
- *Onrealistische parkeerberekening; de parkeernorm van 0,6 auto per huishouden niet realistisch. Dit zal leiden tot tekort aan parkeerruimte en problemen in de Van Moerkerkenlaan en Queridolaan. De norm zou 1,6 moeten zijn.*
- *De samenwerking met Zorggroep Drenthe in Assen is al in januari 2019 beëindigd, waarmee de kartrekker van het organiseren van de zorg uit het project is gestapt. Is er nu nog wel sprake van zorgappartementen? Er lijkt nu sprake van reguliere vrije huursector, met parkeerproblemen tot gevolg. De functies op de begane grond zijn overbodig; de Wijert is al rijk aan voorzieningen en de bewoners van de wijk hebben geen behoefte aan extra voorzieningen.*

- Hoe wordt rekening gehouden met tegelijkertijd bouwen op 3 plekken in de wijk (naast de Shell en Wijert Noord); ruimte voor opslag, bouwketen, parkeren, geluidsoverlast en schade.
- Het kappen van 8 van de 41 bomen is buitenproportioneel. De bomen zijn beeldbepalend. Hoe houdt het project rekening met het manifest Groen Groningen, in hoeverre is het project klimaat adaptief, in welke mate wordt natuur inclusief gebouwd en in hoeverre is rekening gehouden met landschap en natuur op de locatie.

14. 13 oktober 2020

- De 4 kerngezonde watercipressen en 2 treurwilgen zijn monumentaal want ze zijn in 1975 geplant en waren toen al enkele jaren oud. Ze dienen dan ook als monumentaal te worden behandeld met alle beschermende maatregelen die daar bij horen.
- Verwacht mag worden van een overheid met een zorgplicht in de huidige biodiversiteits- en klimaatcrisis, dat behoud van bestaande gezonde bomen in projectgebieden als nadrukkelijke voorwaarde wordt gesteld bij een nieuwbouwproject. Helemaal wanneer de bomen ook nog eens aan de rand van het projectgebied staan, hetgeen bij de 4 enorme cipressen en de 2 majestueuze wilgen het geval is.
- De bomen zijn op veel manieren onlosmakelijk verbonden met de omgeving; de kap van bomen aan de noordelijke kant van de waterloop levert een enorm risico op voor de levensvatbaarheid van de 20 grote bomen aan de zuidelijke kant van de waterloop / diepje langs het Geert Teispad - ook volgens de BEA - en daarmee voor de parkachtige omgeving van die woningen.
- Onderzoek naar de gevolgen van kap van bomen voor flora en fauna in de omgeving ontbreekt volledig.
- Gezondheid omwonenden: er is geen onderzoek gedaan naar het effect op luchtkwaliteit en fijnstof en daarmee voor de gezondheid van omwonenden van het projectgebied.
- Ook is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van bouw en kap van de bomen voor de waterhuishouding in het projectgebied zelf en voor de omliggende buurt. Zowel de enorme cipressen als de wilgen zijn enorme waterbergers. Aangezien er al problemen zijn met een hoge grondwaterstand in de wijk zullen deze verergeren door de kap van deze bomen.
- Compensatie is volstrekt onvoldoende: ecosysteemdiensten van de compensatiebomen zullen slechts enkele procenten zijn van de bestaande te kappen bomen. Zuilvormige bomen zijn dan ook nog eens de allerslechtste optie.
- De watercipressen hebben een officiële status van bedreigde / afnemende boomsoort: zuinig op zijn dus!
- Woningen voor senioren: bomen zorgen voor verkoeling tijdens steeds hetere zomers in een opwarmend klimaat.
- De voorgenomen kap conflicteert met omgevingsvisie Next City en Groenplan Vitamine G.
- Als de gemeente deze beeldbepalende (potentieel) monumentale en bedreigde cipressen al verloren laten gaan, waar legt de gemeente dan WEL de grens?

15. 30 oktober 2020

- Plan Q nooit eerder van gehoord. Het plaatje in de Gezinsbode is het eerste beeld van de plannen. Waarom hebben we nooit iets gezien of gelezen over deze bouwplannen? Waarom is de wijk niet op de hoogte van de plannen en staat er op de bouwplaats geen informatiebord? Hoe komt het, dat de plannen al zo ver uitgewerkt zijn?
- Waarom deze hoogte in een wijk, waar de meeste flats niet hoger zijn dan 4 verdiepingen?
- Waarom heeft de stadsbouwmeester met zijn architectenbureau dit plan ontwikkeld? Dit lijkt op de slager die zijn eigen vlees keurt.
- Zijn er andere architectenbureaus benaderd voor alternatieve plannen?

- *Waarom haalt de gemeente een gedateerd plan van 16 jaar geleden uit de la? Was er niets anders?*

16. 1 november 2020

- *Hinder door Corona pandemie, gebrekkige voorlichting*
- *De Wijert-Zuid dreigt te degraderen tot een Manhattan van steen en autoverkeer*
- *De enorme massa en hoogte van gebouw project Q zorgt voor een verminderd woon- en leefklimaat in de wijk.*
- *Er wordt enorm afgeweken van het huidige bestemmingsplan. I.p.v. de oorspronkelijke 30% bebouwing was het bestemmingsplan 66%. Thans wordt de bebouwing volgens bestemmingsplan 88%!*
- *Erg veel verkeersbewegingen zorgen tijdens de bouw voor zwaar bouwverkeer, mede doordat de bouw van de andere gebouwen nagenoeg tegelijkertijd in de buurt plaatsvindt. Er is verkeershinder en onveiligheid voor bewoners en schoolgaande kinderen.*
- *Toenemende parkeerproblemen in de Wijert-Zuid.*
- *Vooral tijdens de bouw, maar ook daarna door de vele toenemende verkeersbewegingen, wordt er een enorme hoeveelheid CO2, NO en fijnstof geproduceerd door het gemotoriseerde verkeer.*
- *Er is nu reeds een omvangrijke verkeersstroom op de Van Ketwich Verschuurlaan met vertraging, opstopping, optrekkend en afremmend verkeer vooral in spijtstijd.*
- *Het hoge en omvangrijke gebouw zorgt voor een groot windtunnel effect aan de Van Ketwich Verschuurlaan en de Queridolaan.*
- *Vooral aan de noordkant van de Van Ketwich Verschuurlaan zorgt het hoge gebouw voor veel slagschaduw tegen de bestaande bebouwing.*
- *Door de bouw van project Q verdwijnen unieke bomen van het terrein en zal de luchtkwaliteit afnemen. De watercypressen hebben een speciale functie in de vochthuishouding van de grond en zijn minstens 45 jaar oud.*
- *Onduidelijk is wat het gebruik van de bronbemaling tijdens de bouw van de parkeerkelder voor invloed zal hebben op de grondgesteldheid van de omgeving. (Negatieve zetting, verzakkingen, of juist wateroverlast?). Er is sprake van veengrond.*
- *Er zal sprake zijn van geluidsoverlast voor omwonenden. (Hogere grenswaarden geluid ketsen af op de tegenoverliggende woningen.)*
- *Er heeft tot nu toe nagenoeg geen overleg en voorlichting plaats gehad vanuit de ontwikkelaars met de bewoners in de wijk.*
- *De afwijking van het vigerend bestemmingsplan de Wijert-Zuid is onacceptabel groot*
- *105 parkeerplaatsen zijn veel te weinig, dit zouden minstens 231 parkeerplaatsen moeten zijn.*
- *Waar moeten bezoekers van het gebouw parkeren? Parkeerproblemen te verwachten, tevens door in nabije toekomst in te voeren parkeerverbod in de Wijert-Noord.*
- *De ontwikkelaars hebben verzuimd de bewoners in een vroeg stadium op een open, democratische- en adequate manier voor te lichten over de bouwplannen.*
- *Uit niets blijkt dat er zorg komt en dat hier Beschermd wonen vanuit een Zorginstelling plaats vindt. De ontwikkelaar weet niet hoeveel, wanneer en waar. In de plannen wordt geen rekening gehouden met de benodigde voorzieningen.*
- *Het bouwplan betreft een moloch (definitie: iets waaraan alles opgeofferd moet worden), niet passend op dit terrein, te hoog, met commerciële ruimtes en te weinig parkeerplaatsen.*
- *Als bijlage bij deze zienswijze voegen wij een notitie over "Beschermd Parkeren" en een rekenkundige onderbouwing van de door ons geconstateerde toekomstige parkeerdruk.*
 - o *Het lijkt erop dat 'beschermd wonen' wordt geaccepteerd als alibi om minder parkeerplekken te mogen realiseren*

- *De in de berekening gehanteerde aanwezigheidspercentages kloppen niet en er wordt geen rekening mee gehouden dat de vier deelauto's ook 4 van de 105 aanwezige parkeerplekken zullen bezetten.*
- *Bewoners kunnen door de verplichting op eigen terrein te parkeren niet op straat parkeren, maar in werkelijkheid is er geen enkele garantie op dit aspect aangezien controle en handhaving in deze onmogelijk is.*
- *In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat er geen verkeer/parkeer-aantrekkende activiteit mag worden ondernomen, maar een restaurant kan ver buiten zijn regio publiek aantrekken. In de praktijk is deze veronderstelling dan ook onhoudbaar en geen argument.*
- *Volgens onze parkeerberekening is de parkeervraag 231, een verschil van maar liefst 123 met het bouwplan. Gerekend is met normen voor woningen, aanwezigheidspercentage is buiten beschouwing gelaten.*
- *Project Q kent veel weerstand in de wijk. Nu ligt er een omgevingsvergunning voor een plan van 16 bouwlagen dat de wijk figuurlijk 'door de strot' wordt geduwd. Dergelijke ingrijpende plannen vergen ook nu nog, in dit stadium, een betere afstemming tussen bestuurder en wijkbewoners. Daarvan is hier geen sprake.*

Goedemiddag [REDACTED],

Bedankt voor de snelle toezending van de documentatie.

Paar vragen als eigenaar van Van Moerkerkenlaan [REDACTED]:

- 1) Zoals een paar maanden geleden telefonisch aangegeven denk ik niet dat de toegepaste parkeerberekening realistisch is. Zeker niet indien de flat ook door werkende stellen kan worden bewoond. Wordt juridisch afgedwongen dat de appartementen alleen door senioren (lees: pensionado's) zijn te bewonen? Zo ja: hoe wordt dit afgedwongen?
- 2) Zoals een paar maanden geleden telefonisch aangegeven hebben wij het appartement Van Moerkerkenlaan [REDACTED], een hoekappartement op de zesde verdieping met uitzicht naar het Noorden over de stad, in 2017 gekocht in verband met het mooie uitzicht over de stad. In dit kader hebben wij een meerwaarde meegenomen in onze bieding. Zo is onder andere de Martinitoren vanuit de keuken te zien. Dit is erg fraai. In het aankoopbesluit hebben wij meegenomen dat in het bestaande bestemmingsplan geen hoogbouw op betreffende locatie kon worden gerealiseerd, waardoor het vrije en fraaie uitzicht vanuit ons appartement op de zesde verdieping was gegarandeerd. Dit complex, met als ik het goed tel liefst 14 lagen boven de grond, is in dit kader een enorme tegenvaller. Niet alleen verdwijnt hiermee het uitzicht naar de stad, maar ook krijgen we te maken met inkijk vanuit met name gelijk en enkele hoger gelegen woonlagen. In plaats van vrij uitzicht worden in ons directe gezichtsveld liefst 38(!) appartementen vanaf de vierde verdieping (lees: boven 11 meter) van het nieuwe complex gerealiseerd: op het zuiden in de hoge toren 4 appartementen per verdieping op lagen 4 tot en met 8 en 3 appartementen per verdieping op lagen 9 tot en met 14. Het inruilen van het mooie vrije uitzicht voor de inkijk vanuit tientallen appartementen is voor ons echt een ding. Hoe gaan de gemeente en de ontwikkelende partijen met dergelijke vraagstukken om?

Verneem graag.

Met hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Betreft: Zienswijze met betrekking het ontwerpbesluit omgevingsvergunning: aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998), Groningen – bouwen appartementencomplex met wooneenheden voorsenioren, voorzien parkeerkelder, (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen(ontvangstdatum 05-12-2019, dossiernummer 201975521)

Geacht college,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning met nummer (nr 201975521) voor (het bouwen van een appartementencomplex op perceel aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998).

Parkeerruimte:

Het nieuwbouwcomplex gaat onder andere uit 138 appartementen en horeca bestaan. De appartementen zijn bedoeld voor senioren maar wij hebben de indruk dat algemene verhuur ook is toegestaan. Gelet op de royale omvang van de appartementen en de huurprijs in de vrije sector achten wij de kans aannemelijk dat ook werkende tweeverdieners een appartement zullen gaan huren. In de berekening van de parkeerruimte wordt uitgegaan van een norm van 0,6 auto per huishouden. In het geval van huishoudens met tweeverdieners op deze locatie dicht bij de snelweg denkt het bestuur dat een parkeernorm van 0,6 auto per huishouden niet realistisch is. Dit zal ertoe leiden dat de bewoners van het nieuwe complex onze parkeerruimte gaan gebruiken om de auto te parkeren. Uit het rapport blijkt dat een tekort aan parkeerplaatsen wordt voorzien op werkdagavonden. Wanneer men rekent met meer dan 0,6 auto per huishouden, dan neemt het tekort aan parkeerruimte verder toe.

Uitzicht:

De hoge toren van het nieuw te bouwen complex wordt 46,7 meter hoog. Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing tot een hoogte van maximaal 11 meter toe. De hoge toren komt exact ter hoogte van het complex Van Moerkerkenlaan. Dit betekent dat het uitzicht naar het noorden richting het centrum van Groningen voor de hoekappartementen verloren zal gaan.

Wij verzoeken u, op grond van het bovenstaande, de vergunning niet te verlenen/voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de parkeerruimte/strengere voorschriften aan de vergunning te verbinden met betrekking tot de maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter.

Wij gaan ervan uit dat u ons van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groeten,

3. 26 september 2020

Geachte dames en heren,

Wij zijn eigenaar van een twee-onder-een kap gezinswoning aan Van Ketwich Verschuurlaan. Met grote bezorgdheid zien wij de nieuwe bouwplan van het project „Q“ op de hoek Van Ketwich Verschuurlaan / Queridolaan.

Het plan voorziet in een complex van twee verbonden gebouwen van 9 en 15+1 verdiepingen met een hoogte van tot 45m en een breedte van zo'n 100m, uitgericht van West naar Oost.

Ter vergelijking: Het voormalig laboratorium voor infectieziekten was maar zo'n 4 verdiepingen, en toch konden wij, toen het was afgebroken, als omwonenden een groot verschil zien m.b.v. lichtinval: Wij hebben sindsdien merkbaar meer licht. Het nieuw gebouw zoals in het actueel voorstel is daarentegen meer dan 2 keer zo hoog, voor de helft zelfs 4 keer zo hoog, en het is 2,5 keer zo breed. Daardoor worden alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwd. Wij bewoners zien letterlijk donkere tijden aankomen...

Voor ons gezin heeft dit ook meteen ernstige financiële gevolgen. Wij zijn net een contract ingegaan voor zonnepanelen. - Wie gaat ons de vruchteloze investering restitueren? Hetzelfde geldt voor onze burens die hun panelen een paar jaar geleden hebben gekocht. Maar ook op een breder level zijn de actuele plannen schokkend.

Nergens in de buurt van Van Ketwich Verschuurlaan is er een vergelijkbaar groot en zonafschermend gebouw. De wijk bestaat uit gezinswoningen en kleinschalig flat gebouwen met niet meer dan 4 verdiepingen. De flats zijn allemaal uitgericht op een noord-zuid lijn wat voorkomt dat de huizen omheen last hebben van hun schaduw. – Een uitstekend voorbeeld voor verstandig en doordacht planning.

Daarentegen staat nu een bouwplan dat roekeloos breekt met de kenmerken van deze wijk en die geen rekening houdt met de omwonenden. Q is buiten proportie en ongepast voor deze buurt! Het zou de woon- en levenskwaliteit van ons, de betrokken burens, drastisch verminderen en de waarde van onze huizen laten dalen. Wie compenseert ons daarvoor?

Bovendien zijn verdere problemen te verwachten: Vanwege de specifieke bodemgesteldheid van het lokale terrein houdt elk baggerwerk een verhoogd risico in voor ouder woonbestand in de omgeving. De stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren (dit hebben wij al ervaren i.v.m. andere bouwprojecten in de buurt.) Werkzaamheden op een bouwgrond van de schaal zoals Q met daarbij een ondergronds parkeergarage maken ons ernstig zorgen!

Sleutelwoord parkeren: Wij hebben nu al last van auto's die de oprit naar onze garage blokkeren. Hoe zal dit worden als er niet eens voldoende parkeerplaatsen zijn bereidgesteld voor de bewoners van Q? Laat staan voor het parkeren voor bezoekers van Q-bewoners of voor klanten van de geplande voorzieningen.

Vragen over vragen. En plannen die voor een heel lang tijd achter werden gehouden. In het bijzonder staan wij verstedt daarover hoe veer de nieuwe plannen afwijken van wat aan ons werd getoond in December 2017. Toen liet vastgoed partner Kroeze plannen zien van een gebouwencomplex van zo'n 4 verdiepingen. Daarna was er stilte. Geen update over modificaties, geen openbaar kennisgeving, niets. En in verband met de Corona maatregelen is het pas nu dat wij de kans krijgen om de omvang te zien van de actuele plannen en modificaties van dit project. De vastgesteld bezwaarperiode houdt er

L.S.,

Op 02-09-2020 is de ontwerp omgevingsvergunning Project Q gepubliceerd in het gemeentebblad Groningen, op 03-09-2020 is deze gedurende 6 weken ter inzage voorgelegd bij Loket Bouwen en Wonen.

Een zienswijze kan gedurende deze periode worden ingediend.
Bij deze ontvangt u een zienswijze op het Project Q, opgesteld door een grote groep buurtbewoners, woonachtig in (brede) omgeving Van Ketwich Verschuurlaan/ Queridolaan.

Wij zien dat het ontwerp omgevingsbesluit is ingediend op 05-12-2019. Op 09-10-2019 bekijkt een selecte groep buurtbewoners het voorlopig ontwerp, in opdracht van stichting de Vondel. Er zijn woordvoerders van het architectenbureau, opdrachtgever en ontwikkelaar aanwezig in het MFC. Slechts een klein deel van de omwonenden heeft een uitnodiging ontvangen.

De aanwezigen hebben vele vragen en reageren verbijsterd. De ontwikkelaar verzoekt aanwezigen contactgegevens achter te laten, zodat verloop van de planontwikkeling en verwerking van de kritische opmerkingen in dialoog kan worden gebracht.

Tot op heden heeft niemand van de aanwezigen iets gehoord met betrekking tot de gedane toezeggingen.

Op 11-02-2020 vindt er een buurtavond plaats, i.s.m. het Wij buurtteam, georganiseerd door buurtbewoners. Er zijn 40 verontruste bewoners aanwezig die vele vragen formuleren voor projectontwikkelaar en gemeente (Zie Bijlage).

De vragen en opmerkingen komen voor een groot deel overéén met die van 09-10-2019. Wij noemen hier enkele, voor de volledigheid verwijzen wij naar een bijlage aan deze zienswijze.

- Plan is veel te groot voor deze locatie qua omvang
- Parkeeroverlast/ parkeernormen gemeente Groningen
- Lichtinval omringende huizen. Schaduw/ zonnepanelen
- Verkeersveiligheid

- Windbelasting

Corona doet zijn intrede in Nederland en een gedeeltelijke Lock down volgt. Buurtbewoners horen niets over Project Q, hooguit dat er waarschijnlijk uitstel zal zijn vanwege (niet)vinden geschikte partijen voor de wijkvoorzieningen onderin het gebouw.

Op 03-09-2020 wordt het ontwerp besluit gepubliceerd en wijkbewoners bezoeken de gemeente en bestuderen het ontwerp. De verbijstering is alom. Buurtbewoners kunnen "kiezen" uit 1200 tekeningen en een 30-tal notities.

Dit betekent een uitgewerkt plan, waarbij tonnen zijn geïnvesteerd door de projectontwikkelaar. Het onvoorstelbaar uitgewerkte plan is gepresenteerd aan de gemeente. Wij stellen hier grote vraagtekens bij de verhouding afdeling welstand, stadsbouwmeester en de architect/ het architectenbureau. Is inspraak hier een farce?

Op basis van dit ontwerp dienen wij de volgende zienswijze in:

- Wij lezen de Hoogbouwnota en de **Manifestatie Intense Stad** als onderlegger voor dit ontwerp. Deze laatste is 15>20 jaar oud en wordt gebruikt als legalisering van dit plan. In de Manifestatie Intense Stad wordt deze locatie echter niet genoemd.

1. **Onderbouwing Parkeernormering**

Wij lezen in het ontwerpbesluit dat er wordt uitgegaan van een Zorginstelling en Beschermd wonen.

Stichting de Vondel is van oudsher een zorginstelling, maar in dit plan is toch sprake van commerciële voorzieningen? Een appartementencomplex met wooneenheden voor senioren?

Laten wij eens kijken hoe deze omschrijving zich verhoudt met de gemeentelijke parkeernorm:

Citaat ontwerpbesluit:

"Uit het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en de Beleidsregels Parkeernormen 2012 blijkt dat voor dit type woning, beschermd wonen bij een zorginstelling met een zelfstandige woonruimte, een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per huishouden geldt. De te realiseren appartementen hebben een organisatorische relatie met een zorginstelling. Dit blijkt o.a. uit het feit dat 30 appartementen eveneens kunnen worden gebruikt ten behoeve van intramurale zorg.

Uit de eerder genoemde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeernormering, behalve tijdens de doordeweekse avonden. Uit de berekeningen blijkt dat dan een tekort van 13 parkeerplaatsen ontstaat. Deze parkeerbehoefte zal ofwel in de openbare ruimte worden opgevangen, ofwel in de toekomst via een deelautoregeling worden opgevangen.

Geconcludeerd wordt dat er voor het projectgebied geen onevenredige problemen zullen ontstaan omtrent het parkeren. Tevens kan hieraan worden toegevoegd dat wanneer bewoners zorgbehoevend worden, de totale parkeerbehoefte van het appartementencomplex waarschijnlijk zal afnemen, met inachtneming van een beperkte toename van parkeergebruik door zorgpersoneel"

- Wij lezen hier een *bijengezochte argumentatie*. Een organisatorische relatie zou voldoende zijn om af te wijken van de gangbare parkeernorm? Er zijn niet voldoende parkeerplekken op doordeweekse avonden? Wij constateren vrijwel alleen parkeerplekken op doordeweekse avonden! Welk soort parkeren vindt er plaats op doordeweekse avonden volgens de onderbouwing?

De gemeente schrijft voor dat iedere nieuwe activiteit zijn parkeerbehoefte op eigen terrein moet oplossen en niet in het openbaar. Als het gebouw niet beschouwd wordt als Beschermd Wonen maar als appartementencomplex voor senioren kom je op heel andere getallen uit qua parkeerplaatsen.

- Er zou een tekort aan 13 parkeerplaatsen ontstaan. Wat is hier de argumentatie?
- Wat zijn de voorzieningen in het gebouw die nodig zijn voor het verlenen van intramurale zorg? Dit personeel en ook ambulante zorgpersoneel, zoals bijvoorbeeld Thuiszorg, heeft parkeerplaatsen nodig.
- Het aantal gebruikers van deze voorzieningen wordt te laag gewaardeerd in het ontwerp omgevingsbesluit m.b.t. de parkeernorm.
- Is hier rekening gehouden met de nieuwe verkeersstromen ten gevolge van de ombouw Ringweg zuid? Wanneer volgens prognose 11.000 auto's per etmaal gebruik gaan maken van de Vondellaan?
- Het bezoeker parkeren; 0.6 is geen gemeentelijke norm voor bezoeker parkeren. 1.3 is de norm per huishouden, waarvan 0.3 voor bezoek geldt. De argumentatie in het ontwerpbesluit is verre van onderbouwd.
- Is hier rekening gehouden met de invloed van de nieuwbouw aan de Van Ketwich Verschuurlaan (Hotelschoollocatie) en de Merodelaan? Dit is naast de Shell pomp het project Groot Zuid en op de plek van de Aldi de Kaleidoscoop.
- De uitbreiding van betaald parkeren (Wijert Noord) en de invloed daarvan op de Wijert Zuid?
- In hoeverre geldt de intentieverklaring vanuit de politiek (Groen Links) te streven naar minder auto's op straat? Dat zou dan niet voor de Wijert zuid gelden?

- Er is nu reeds een intensieve parkeerdruk op de Queridolaan door gebruikers van kantoorlocaties aan Queridolaan en Van Ketwich Verschuurlaan.
- Er is nu reeds een intensieve verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan, m.n. in spijtijden. Er is sprake van een verkeersinfarct op de laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan. Met alle verkeersonveiligheid, vertraging en fijnstof vandien.
- Deelauto's?

2. Massaliteit van het gebouw

- Het voorgestelde plan heeft een enorme invloed op het woongenot van de omliggende buurt. Het zo massaal bouwen op een, voor dit gebouw, te kleine plek in een wijk met laagbouw en gecalculerde hoogbouw.
- Van voorlichting en informatie aan de buurt is geen sprake en *het huidige plan wijkt ook nog eens af van het eerder gepresenteerde plan.*
- Het is een groene buurt en ruim van opzet, een dergelijke massaliteit gecombineerd met verkeers- en parkeeroverlast roept zeer negatieve reacties op.
- Wij vinden het logisch dat er een bouwplan wordt ontworpen voor de locatie hoek Van Ketwich Verschuurlaan/ Queridolaan. Voorheen stond daar een streeklaboratorium met twee bovengrondse verdiepingen en 1 ondergronds. De locatie van het laboratorium was anders gesitueerd en er was een relatie met het omliggend groen.
Het bestemmingsplan moet wijzigen omdat de functie van de bebouwing zal veranderen, van Streek lab naar wonen. Het buitenplans wijzigen is echter extreem en kan omwonenden niet door de strot worden geduwd.
- In de bouwtekeningen zien wij 4 tot 6 extra bouwlagen op het flatgebouw en de daaraan gekoppelde "laagbouw" van 5 verdiepingen.
- In dit de invloed van de Hoogbouwnota? De eerder voorgestelde logica van de rooilijn op de Van Ketwich Verschuurlaan als Sky Line wordt losgelaten. Bekijk dit plan opnieuw met gezond verstand en laat de verstrengeling van belangen los tussen projectontwikkelaar en gemeente. Kom met een vriendelijk plan waarin laagbouw een grotere plaats krijgt.
- Wat gebeurt er met de Tamarisk?
- Waar is de norm 30% Sociale Woningbouw gebleven?

3. Tijdens de bouw

- Er is geen ruimte voor opslag van materialen, materieel, bouwketen, parkeren personeel.
- Opname schade door het bouwen van de complete omliggende bebouwing
- Veiligheid omliggende bebouwing (Torenkraan, bouwverkeer etc.)
- Verkeersonveiligheid (Schoolgaande jeugd bijv.)
- Handhaven van eventuele maatregelen (diefstal bouwmatieel)

4. Kappen van 8 bomen

- Als buurtbewoners beschouwen wij het kappen van 8 bomen buitenproportioneel. De ruime en groene buurt staat garant voor het woongenot van veel bewoners. In de planontwikkeling de Wijert Zuid heeft groen een grote rol gespeeld en dient in de huidige tijd als compensatie voor het verkeerslawaaï en uitstoot van fijnstof door het verkeer.

5. Toegankelijkheid

- We lezen: Een Appartementencomplex voor senioren, een Zorginstelling, Beschermd Wonen. Met een toegankelijkheid 1,5 meter boven het maaiveld?

Als buurtbewoners verwachten wij een reactie op deze zienswijze en willen meegenomen worden in de planvorming hoek Van Ketwich Verschuurlaan/ Queridolaan. Indien er een besluit genomen wordt conform ontwerp omgevingsvergunning, kunt u een bezwaar namens de buurt verwachten.

Wij gaan daartoe in zee met een gespecialiseerd jurist.

Vanwege het gevaar van Corona besmetting zijn er momenteel grenzen gesteld aan bijeenkomsten. Dus ook aan bijeenkomsten voor buurtbewoners die zich willen buigen over de ontwerp omgevingsvergunning Project Q.

Wij hebben een verzoek gericht aan de heer ten Hoorn om de termijn voor het indienen van een zienswijze te verlengen. Dit, om naast deze zienswijze, buurtbewoners een kans te geven zich te organiseren.

Wij verzoeken hierbij een verlenging van de termijn om een zienswijze in te dienen. Wij willen dat buurtbewoners de kans krijgen om zich allereerst op de hoogte te stellen van de plannen.

Ter informatie zenden wij deze zienswijze met bijlagen naar het College van Burgemeester en Wethouders.

Namens de wijkbewoners,



Bijlage:

20-02-11 Buurtkamer MFC

Bewonersbijeenkomst vragen mbt Project Q

Vragen aan Gem gr. en/of vastgoed / project ontwikkelaar;

- *Wie is aanspreekbare instantie van dit project?*
- *Wie is verantwoordelijk?*
- *Hoe ziet het proces eruit, wat zijn tijdlijnen en beslis momenten*
- *Jaren geleden is dhr. Kroeze (vastgoedspecialist Kroeze) bij bewoner geweest. Er werd verteld dat het gebouw niet hoog worden, plannen zijn gewijzigd. Hoezo en waar blijft communicatie?*
- *Bewoner Van Moerkerklaan: 6 hoog, bomen moeten wijken, komen er genoeg bomen terug? Parkeerprobleem? Wat gaan ze daar aan doen? Hoeveel verdiepingen? Tijdstap, begint de bouw en neemt het bouwen in beslag?*
- *Bestemmingsplan en wat zijn mogelijkheden voor bezwaar?*
- *Op grond waarvan is besloten dat er geen separaat bestemmingsplan gekomen? Op grond op welk artikel?*
- *Komt er een nieuw bestemmingsplan?*
- *Minimaal 30% moet grond zijn, hoe wordt dit ingericht?*
- *Tot wanneer kan er bezwaar ingediend worden?*
- *Hoe is het mogelijk dat het onduidelijk is en start voor juni 20 gepland staat?*
- *Duur project?*
- *Waarom geen vervanging van de huidige Vondelflat?*
- *Project Q incl. terrein school Tamarisk*
- *Wat gebeurt er met of blijft de vijver en Geert Tijspad ontstaan?*
- *Waarom 16 etages hoog?*
- *Wat is de doelgroep van de flat?*
- *Zijn het koop of huur woningen?*
- *Wat is de verhouding Stich. Vondel en project ontwikkelaar?*
- *Appartementen wat is/zijn de inhoud 65m2 starters of 55+ers*
- *Is het mogelijk dat de flat op andere locatie komt met zodat zichtlijn behouden blijft. (plan schade?)*
- *Hoe groot is de kans op parkeer probleem rondom de Q*
- *Waar en hoe Parkeren bezoekers?*
- *Hoe en wat met parkeergebeuren en parkeer maatregelen*
- *Waar komt de ingang P garage?*
- *Gaat P probleem worden?*
- *Komt er regime (betaald parkeren?)*
- *Huidige parkeernorm is 1.3 per woning, hoe is dit voor project Q*
- *P Bezoekers en bewoners, hoe is dit geregeld? (evt. voor ondernemers en bezoekers)*
- *Gem. Gr. deelauto beschikbaar stellen, is gezegd. Hoe ziet dit eruit?*
- *Komen er winkels /ondernemers in het pand?*
- *Overlast tijdens bouw?*
- *Waarden daling van omliggende woningen (uitzicht, zonlicht, wind om de flat loeien, zonnepanelen die nu geen zon meer vangen?*
- *Kan er prognose komen van verkeersbewegingen / is er verkeersplan?*
- *Gezondheid van bewoners, zonlicht en privacy?*

- *Tijdens bouw hoe wordt bouwlocatie ingericht? Overlast met 100 medewerkers en bouw materiaal etc.)*
- *Is er onderzoek geweest mbt vervuilde grond? Na Streek LAB?*
- *Er zijn 2 bomen gekapt is dit ter voorbereiding van de bouw? Of waren de 2 Essen dood?*
- *Is er gevraagd wat er met de bomen gebeurt die er nu staan?*
- *Is er rekening gehouden met harde wind, rukken winden & geluid & privacy, overlast rondom de flat?*
- *Hoe kan het dat er selectief bewoners worden geïnformeerd?*

Opmerkingen:

Bij deze hoogte ook de bewoners van Bredero meenemen bij voorlichting.

2010 2020 bestemmingsplan de Wijert blz 35.

WABO wet algemene bepalingen omgevingsrecht = omgevingswet

Bewoners met een cirkel om hun nummer voor hun naam op deelnemerslijst zijn bereidt zelf uitnodigingen van de volgende bijeenkomst (bij voorkeur georganiseerd door de gem. Groningen) te flyeren.

██████████ Project Stadsontwikkelaar Ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering

06-2939 0523 (██████████ contact gehad met ██████████)

Geachte meneer/mevrouw,

Wij zijn eigenaar van een woning aan de brederostraat in de Wijert, Groningen. Met grote bezorgdheid kijken wij naar het bouwplan project Q op de hoek van de ketwich verschuurlaan / Queridolaan.

Het plan voorziet in een complex van twee verbonden gebouwen van 9 en 16 verdiepingen. Met een hoogte van 45m en een breedte van zo'n 100m. Een gebouw van deze schaal zal alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwen. Wij bewoners zien letterlijk donderke tijden aankomen...

Wij kochten dit huis met tuin op het zuiden omdat het erg belangrijk voor ons is om lekker in een zonnige tuin te kunnen zitten. Ook zorgt het voor licht binnen wat straks veel minder zou zijn. Dit zorgt er ook voor dat er minder warmte in huis komt door zonlicht en daardoor onze energie kosten hoger worden. Een gebouw van 16 verdiepingen geeft ook toegang om makkelijk onze tuin in de kijken. Wat een aanslag is op onze privacy. Alles bij elkaar opgeteld zorgt ervoor dat onze kwaliteit van wonen flink achteruit gaat.

Nergens in de buurt van de Ketwich Verschuurlaan is een vergelijkend en zonafschermend gebouw. De wijk bestaat uit gezinswoningen en kleinere flats van maximaal 4 verdiepingen. De flats zijn allemaal uitgericht op een Noord-zuidlijn wat voorkomt dat de huizen er om heen last hebben van de schaduw. Een uitstekend voorbeeld van verstandig en doordachte bouw. Daarintegen staat nu een bouwplan dat roekeloos breekt met de kenmerken van deze wijk en die geen rekening houdt met de omwonenden. Project Q is buiten proportie en ongepast voor deze buurt. Het zou de woon en levenskwaliteit van ons, de betrokken burens drastisch verminderen en de waarde van onze huizen laten dalen. Wie compenseert ons daarvoor?

Bovendien zijn verdere problemen te verwachten: door de specifieke bodemgesteldheid van het lokale terrein houdt elk baggerwerk een verhoogd risico in voor ouder woonbestand in de omgeving. De stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren. (Dit is al ervaren met andere bouwprojecten in de buurt). Werkzaamheden op een bouwgrond van de afmetingen zoals project Q met daarbij een ondergrondse parkeergarage maken ons ernstige zorgen.

Wij verzetten ons niet tegen verandering of ontwikkeling. Dat de wijk onder handen word genomen en word gerenoveerd vinden wij alleen maar goed. Maar wij vragen u om rekening te houden met onze behoeften en onze investeringen.

Door project Q zien wij meer en ergere problemen aankomen. Wij, de omwonenden zijn niet bereid de daaruit resulterende overlast, schade en kosten op ons te nemen. Daarom dienen wij bezwaar in tegen project Q middels deze brief. Ook zouden wij willen zien dat de bezwaar tijd wordt verlengd omdat door Corona wij maar weinig hebben gehoord over het concrete plan. En er nu maar een hele korte periode is om bezwaar in te dienen.

Ik zou graag een bevestiging krijgen voor het ontvangen van deze bezwaarbrief.

Met vriendelijke groet,

Geachte dames en heren,

Wij zijn eigenaar van een woning aan Van Ketwich Verschuurlaan. Met grote bezorgdheid zien wij de nieuwe bouwplan van het project „Q” op de hoek Van Ketwich Verschuurlaan / Queridolaan.

Het plan voorziet in een complex van twee verbonden gebouwen van 9 en 15+1 verdiepingen met een hoogte van tot 45m en een breedte van zo’n 100m, uitgericht van West naar Oost.

Ter vergelijking: Het voormalig laboratorium voor infectieziekten was maar zo’n 3 verdiepingen (incl. sousterrain), en toch konden wij, toen het was afgebroken, als omwonenden een groot verschil zien m.b.v. lichtinval: Wij hebben sindsdien merkbaar meer licht. Het nieuw gebouw zoals in het actueel voorstel is daarentegen meer dan 3 keer zo hoog, voor de helft zelfs 5 keer zo hoog, en blijkbaar zo breed. Een gebouw van deze schaal zal alle woningen aan de overkant van de straat voor een groot deel van de dag overschaduwen. Wij bewoners zien letterlijk donkere tijden aankomen

Daarentegen staat nu een bouwplan dat roekeloos breekt met de kenmerken van deze wijk en die geen rekening houdt met de omwonenden. Q is buiten proportie en ongepast voor deze buurt! Het zou de woon- en levenskwaliteit van ons, de betrokken burens, drastisch verminderen en de waarde van onze huizen laten dalen. Wie compenseert ons daarvoor?

Bovendien zijn verdere problemen te verwachten: Vanwege de specifieke bodemgesteldheid van het lokale terrein houdt elk baggerwerk een verhoogd risico in voor ouder woonbestand in de omgeving. De stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van onze fundering gaat verloren (dit hebben wij al ervaren i.v.m. andere bouwprojecten in de buurt.) Werkzaamheden op een bouwgrond van de afmetingen zoals project Q met daarbij een ondergronds parkeergarage maken ons ernstig zorgen!

Een dusdanige toename van het aantal bewoners in onze buurt de Weijert tot meer stress en onderlinge spanningen zal leiden met als gevolg meer overlast en minder woongenot.

Er bij mij twijfels bestaan of de infra structuur ,riolering ,internet verbinding, een dusdanige toename van gebruikers wel aan kan.

Sleutelwoord parkeren: Langs van Ketwich Verschuurlaan hebben wij nu al last van auto's die de opritten naar onze garagen blokkeren. Hoe zal dit worden als er niet eens voldoende parkeerplaatsen zijn bereidgesteld voor de bewoners van Q (wij hoorden van 95 parkeerplaatsen voor 145 flats)? Laat staan voor het parkeren voor bezoekers van Q-bewoners of voor klanten van de geplande voorzieningen.

Als omwonende en huiseigenaar aan de van Ketwich Verschuurlaan vragen wij dat er geen vergunning wordt verleent voor de actuele bouwplannen van project Q.

Wij verzetten ons niet tegen verandering of ontwikkeling. Maar wij vragen aan u om rekening te houden met onze behoeften en noden en met onze investeringen! Het is tijd om een exemplaar te zetten voor verantwoordelijk stadsplanning.

In verloop van de afgelopen jaren hebben wij behoorlijk verandering moeten dulden. Dit verliep niet zonder problemen voor de wijkbewoners:

- Grondwerkzaamheden i.v.m. constructiewerk leidden tot een verandering van de fundering van onze huizen; je ziet de tuin zakken, deuren en ramen sluiten niet meer juist en doorgezakte buizen zijn in de laatste jaren een herhalend probleem.
- De hoge aantal van zware bouwvoertuigen die langs van Ketwich Verschuurlaan naar verschillende bouwplekken in de omgeving rijden, stellen wij verantwoordelijk voor een toename van scheuren in muren en pleister.
- Het verkeer op van Ketwich Verschuurlaan heeft met begin project Ringweg erg toegenomen en wij hebben behoorlijk overlast van geluid en vervuiling. Sinds binnenkort brengt de nieuwe tunnel aan Helperzoom nog meer toestroom van auto's.

In verband met project Q zien wij meer een ergere problemen aankomen. Wij, de omwonenden, zijn niet bereid om de voor ons daaruit resulterende overlast, schaden en kosten te overnemen.

Geen vergunning voor het tegenwoordig project Q!

Graag een bevestiging van deze bezwaarbrieven.

Vriendelijke groet,

Geachte heer Ter Meulen,

Op 2 september 2020 heeft het college een ontwerpbesluit omgevingsvergunning: aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998), Groningen – bouwen appartementencomplex met woon eenheden voor senioren, voorzien parkeerkelder, (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen (ontvangstdatum 05-12-2019, dossiernummer 201975521) vastgesteld.

Ondergetekende is als direct omwonende van dit omvangrijke ontwerpbesluit een directe gedupeerde en daarom het niet eens met een aantal zaken / mogelijkheden die in dit ontwerpbesluit staan/ uit dit ontwerpbesluit voortvloeien.

Mijn zienswijze ten aanzien van uw besluit is als volgt:

De hoogte van Bouwdeel A, met 15 bovengrondse bouwlagen, wordt mijns inziens met 45 meter hoogte, veel te hoog. Hetgeen een flinke last legt op bestaande omwonenden. Dit brengt een flinke hoeveelheid nadelige gevolgen met zich mee.

Tevens zijn er andere directe nadelige gevolgen voor omwonenden. Ik zal de gevolgen hieronder schetsen in: 1) algemene gevolgen voor buurt en omwonenden, 2) persoonlijke gevolgen voor ondergetekende, en 3) tijdelijk (bouw gerelateerde) gevolgen.

1) Algemene nadelige gevolgen (buurt en omwonenden)

- Strijdigheid met het bestemmingsplan; het bestemmingsplan is niet afgegeven voor particuliere bewoning maar voor bedrijfsmatig gebruik.
- Hoogte en zonafscherming: nergens in de buurt van Van Ketwich Verschuurlaan is er een vergelijkbaar groot en met name zonafschermend gebouw. De wijk bestaat uit gezinswoningen en kleinschalige veelal lage flat gebouwen (niet 45 meter hoog). De flats zijn allemaal uitgericht op een noord/ zuid lijn, wat voorkomt dat de huizen eromheen last hebben van hun schaduw.
- Parkeeroverlast; de verplichte afname van een parkeerplek voor de bewoners geeft geen extra parkeeroverlast volgens het plan. Echter verwacht ik, ondanks de verplichte parkeerafname een toename van parkeeroverlast door bezoekers van de bewoners, alsmede bezoekers van de voorzieningen (kapper, fysio, restaurant). In combinatie met het feit dat er niet voor alle woningen een verplichte parkeerplek beschikbaar komt, verwacht ik dat dit tot nog hogere parkeerlast zal leiden dan dat er nu reeds in onze straten is. De wijk kampt namelijk al door de bestaande combinatie, flats en eengezinswoningen, met te weinig parkeervoorzieningen. De Brederostraat heeft daarnaast ook last van forensen, maar ook last van bezoekers, ouders en docenten van het Montessori vak college. De parkeeroverlast zal zeker toenemen, hetgeen niet wenselijk is, mijns inziens.

- Beperkt leef oppervlak per wijkbewoner; het aantal vierkante meters leef oppervlak per persoon in de wijk (aan de noord kant van de Van Ketwich Verschuurlaan), met kleine woningen, veel flats, kleine stadstuinen, smalle straten, veel geparkeerde auto's en veel bewoners door de bestaande (lage) flats, is per wijkbewoner op dit moment al heel minimaal. Met de komst van beide flats, wordt dit mijns inziens nog minder, hetgeen niet wenselijk is.
- Ontsluiting verkeer en verkeersintensiteit; de ontsluiting van het verkeer richting de A28 leidt op dit moment geregeld tot flinke verkeersdrukte en file vorming vanaf het kruispunt Vestdijklaan/ Van Ketwich Verschuurlaan. Niet alleen tijdens de spitsmomenten maar ook daarbuiten is de doorstroming slecht. De verkeersintensiteit zal met de komst van beide appartementencomplexen (alsmede met de bouw van de geplande woontoren verderop richting het Shellstation) zeker toenemen, hetgeen niet wenselijk is, mijns inziens.

Daarnaast wordt de Brederostraat op dit moment veelvuldig als sluiproute gebruikt om het stoplicht aan de Van Ketwich Verschuurlaan/ Vondellaan te omzeilen. Ook hierin verwacht ik een toename als de verkeersdruk op het kruispunt Van Ketwich Verschuurlaan/ Queridolaan/ Vondellaan toeneemt. Dit is mijns inziens niet wenselijk.

- Stikstofuitstoot; er zal in de straten rondom de Van Ketwich Verschuurlaan door toename van verkeer een hogere stikstof uitstoot zijn. Dit is mijns inziens niet wenselijk voor de volksgezondheid en daarmee de directe gezondheid van omwonenden van dit plan.

Daarnaast zijn er voor alle burens/ omwonenden nog de volgende problemen te verwachten: Door de bodemgesteldheid van het terrein betekent baggerwerk een verhoogd risico voor ouder woonbestand in de omgeving. De stevigheid van de grond wordt verstoort en de stabiliteit van de funderingen gaat verloren. Mijn eigen woning is bijvoorbeeld uit 1968! Is hier voldoende onderzoek naar gedaan?

2) Persoonlijke nadelige woon gevolgen

- De **hoogte van Bouwdeel A; Bouwdeel A, met 15 bovengrondse bouwlagen, wordt mijns inziens met 45 meter veel, maar dan ook véél te hoog, hetgeen een flinke last legt op bestaande omwonenden. Dit brengt een flinke hoeveelheid nadelige gevolgen met zich mee.**
- Bezinning; in de winterperiode komt de zon net boven de dakrand van de woningen van de Van Ketwich Verschuurlaan, aangrenzend aan de achterzijde van mijn perceel, uit. Met een tuin op het zuiden gesitueerd (kavel 7163, sectie M, Helpman) krijgt mijn woning daardoor lekker veel licht en daarnaast vooral ook warmte van de winterzon. Ik heb 3 jaar geleden bewust geïnvesteerd om over de gehele breedte van mijn woning een volledig glazen wand (schuifpui) aan te brengen voor optimale zonwarmte en lichtinval in mijn woning. De hoogte (15 en respectievelijk 9 bovengrondse bouwlagen) van het Bouwdeel A, zal ervoor zorgen dat ik in de winter in de ochtend en een groot deel van de middag geen direct zonlicht in mijn woonkamer meer zal krijgen. Dit is mijns inziens een groot negatief neveneffect van de bouwplannen.

- Toename stookkosten; als gevolg van het feit dat er geen direct zonlicht meer in de woonkamer komt in de winterperiode, zal de 'gratis' verwarming van mijn woonkamer door natuurlijk opwarming van de zon op winterdagen verdwijnen. Dit zal direct resulteren in een hoger energieverbruik en hogere stookkosten. Dit is mijns inziens een groot negatief persoonlijk neveneffect van de bouwplannen en tevens slecht voor het milieu.
- Flora en Fauna; de begroeiing in mijn tuin zal door het wegvallen van direct zonlicht in grote mate verslechteren. Er is reeds sprake van een vochtige bodem, deze zal naar verwachting met het wegvallen van het zonlicht nóg vochtiger worden, hetgeen niet ten goede komt aan de flora en fauna in mijn tuin.
- Zonnepanelen; het plaatsen van zonnepanelen om mijn woning te verduurzamen (met een tuin op het zuiden) heb ik per direct gestaakt, daar de kans bestaat dat ook het dak van mijn woning in de winterperiode vele malen minder licht zal krijgen dan op dit moment het geval is. Dit zal mij een lagere opbrengst verwerven en de return-on-investment zal langer duren. Hier speelt tevens, mijns inziens, het milieu aspect, alsmede een afbreuk voor de mogelijkheid tot verduurzaming van mijn woning.
- Slagschaduw; de slagschaduw van Bouwdeel A zal tevens een hoop licht wegnemen, hetgeen mijns inziens niet wenselijk is.
- Privacy; door de hoogte van Bouwdeel A, zal er rechtstreeks inkijk in mijn woning plaatsvinden vanaf de hogere verdiepingen. Zeker in de winterperiode, als er weinig groeit en bloeit, zal er flinke inkijk zijn. Dit doet flinke afbreuk aan mijn privacy hetgeen mijns inziens niet de bedoeling kan en mag zijn.
- Horizonvervuiling; de hoogte van Bouwdeel A zorgt daarnaast voor horizonvervuiling. Er is nu uitzicht op laagbouw aan de zuidkant van mijn woning. Met de situering van Bouwdeel A, zal de horizon gevuld zijn met bakstenen in plaats van het huidige uitzicht op wolken, blauwe lucht en zon. Dit is onwenselijk mijns inziens.

Tussen de huizen aan de Van Ketwich Verschuurlaan door (ten zuiden van mijn woning) zit nu een brede strook 'lucht en horizon'. Deze zal straks gevuld worden met uitzicht op Bouwdeel A. Dit is zeer onwenselijk mijns inziens.

- Geluidsoverlast; het onderste deel van Bouwdeel A zal volgens plan over een aantal balkons gaan beschikken. Dit zal met 'mooi weer' extra geluidsoverlast geven. Daarnaast zal de geluidswaerkaatsing tegen de wanden van Bouwdeel A en B door het verkeer en het omgevingsgeluid extra geluidsoverlast en een andere akoestiek geven, hetgeen niet wenselijk is naar mijn idee.

- **Waardervermindering van mijn woning;** gezien de bovengenoemde opsomming van de 'persoonlijke nadelige woongevolgen' verwacht ik, met de komst van de geplande bouw van Bouwdeel A en Bouwdeel B, een direct hieraan te wijten waardevermindering van mijn woning in de toekomst.

3) Indirecte tijdelijk gevolgen als gevolg van de bouw

- Geluidsoverlast; voor de situering van zowel Bouwdeel A als Bouwdeel B, zullen de woningen in de directe omgeving langdurig last hebben van werk-geluidsoverlast. Op dit moment is dit reeds het geval bij de renovatie van de flat aan de Vondellaan die in beheer is van de Huismeesters. Dit geeft dagelijks zeer vroeg in de morgen (vanaf 07:00 uur) flinke geluidshinder door werkzaamheden maar ook door aan en afrijdend verkeer. Ik voorzie een zelfs nog grotere mate van hinder bij de bouw van deze appartementencomplexen. Het is mijns inziens zeer hinderlijk om hele dagen (en zeker in alle vroegte) deze geluidsoverlast te ervaren.
- Overlast van werkverkeer; er zal langdurig last van werkverkeer dat de straten belast/ bezet zijn. Dit is mijns inziens voor omwonenden zeer hinderlijk.

Als direct omwonende van de Van Ketwich Verschuurlaan en huiseigenaar aan de Brederostraat verzoek ik u geen vergunning te verlenen voor de actuele bouwplannen van project Q.

Met name de huidige **hoogte** doet in ernstige mate inbreuk op mijn persoonlijke leven en wel zo ernstig dat het verkopen van mijn huis een overweging is, echter waar ga ik dan wonen als alleenstaande ouder, met de huidige ingewikkelde woningmarkt en een, om privacy redenen, wijk-gebonden woonsituatie.

Let wel, ik ben niet tégen verandering of buurtontwikkeling, echter dit doet te veel inbreuk op vele levens van omwonenden.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het besluitvormingsproces en vertrouw erop dat in de besluitvorming de ernstige bezwaren van omwonenden zwaarwegend zullen meetellen. Uiteraard ben ik bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

In afwachting van uw reactie (graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit schrijven) verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Geachte gemeente Groningen Afdeling bouwen en wonen

afd. VTH

Graag wil ik met mijn zienswijze reageren op het ontwerpbesluit omgevingsvergunning aan: Hoek Van Ketwich Verschuurlaan – Queridolaan. (kadastrale sectie M, perceelnummer 6998)

Begin jaren 70 is dit stadsdeel ontworpen als Parkplan De Wijert Zuid waarin bewust veel aandacht is besteed aan volop groen, water, ruimte en lucht. Er ligt nog een bestemmingsplan op de wijk van maximaal 10 hoog. Na zo'n 30-40 jaar blijken gebouwen die geen woonfunctie hebben, te zijn verouderd en aan renovatie dan wel sloop toe. Zo ook het Laboratorium voor infectieziekten. Kort nadat het lab verhuisd was nabij het Martiniziekenhuis, is het oude lab gesloopt. In de grote kuil waar eens het lab stond, kreeg groen vrij spel. Dit tot grote vreugde van de omwonenden en de wijk. Het was nu mooier dan toen het lab erop stond.

Dat dit niet zo zou blijven, wisten we. Af en toe hoorden we wat vage plannen tot najaar 2019. Stichting de Vondel bleek de nieuwe eigenaar van het perceel en ging zeer voortvarend te werk. Vanaf dat moment ging alles niet meer naar wens.

- * de voorlichting aan de bewoners van de Wijert was van meet af aan slecht, selectief en onbevredigend. De roep om meer informatie aan iedereen die betrokken was of wilde zijn, werd stelselmatig afgewimpeld of genegeerd. Corona deed daar nog een schepje bovenop.
- * Waar eens een bescheiden gebouw stond van 2,5 verdieping boven de grond, is nu een 16 hoog gebouw bedacht. Van het Parkplan de Wijert Zuid blijft zo weinig over. Te groot, te hoog en massaal. Tijdig overleg met wijkbewoners had vast een ander en beter resultaat opgeleverd. Ook was dan beter nagedacht over de negatieve invloed die dit gebouw op zijn omgeving gaat hebben door schaduw, windwerking en uitzicht.
- * Parkeren in de wijk gaat een groot probleem worden. Opgezet als woonvorm voor beschermd wonen, voldeed een parkeernorm van 0,6. Het samenwerkingsverband wat Stichting de Vondel daartoe had aan gegaan met een zorginstelling in Assen, is inmiddels verbroken en het plan is nu veranderd in verhuur van appartementen van 70-170 m2 in de vrije sector. Hiervoor zouden er 80-100 meer parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Helaas is de parkeernorm niet opgetrokken naar de bijbehorende norm van 1,3 auto per woning. Te weinig parkeerplaatsen dus en ook nog eens alleen voor bewoners. Zowel bezoekers van de openbare ruimtes beneden en de bewoners zullen gebruik moeten maken van de parkeerplaatsen aan de openbare weg. Tijdens kantooruren is het nu al behoorlijk vol. Als binnenkort betaald parkeren in de Wijert noord wordt ingevoerd, zal de parkeerdruk alleen maar toenemen.

Deze drie en een hele serie andere problemen, zijn door de bewoners aangegeven op een bijeenkomst in het MFC in februari 2020.

kortom;

- * wij zijn niet gelukkig met het proces en het gebrek aan inspraak en communicatie
- * dit is het verkeerde gebouw voor deze locatie
- * het ontwerp moet zijn aangepast op de parkeernorm passend bij de functie

Met vriendelijke groet

Geachte dames en heren,

Betr. Bezwaar bouwplan Q, hoek Ketw.Verschuurlaan / Queridolaan Groningen, dossier
201975521.

Misschien een overbodige aanvulling op de bezwaarschriften verzonden door mijn buurtgenoten maar ook ik heb de nodige bezwaren tegen Uw plannen om tegenover mijn huis een kolos van 16 verdiepingen te bouwen.

Het zal zeker lucratief voor de Gemeentelijke kas en de projectontwikkelaar zijn maar ik ervaar dit als iets schandelijks. Dit gebouw past totaal niet in de buurt, geeft heel veel overlast. Zou ik niet meer zien tussen 11.00 en 16.00 u. Ook ik had plannen om mijn huis wat energiezuiniger te maken (past toch ook in de zienswijze van de Gemeente Groningen?) door middel van zonnepanelen, doch deze plannen heb ik maar even in de ijskast gezet. Totale onnutte investering.

Bij het afbreken van het laboratorium heb ik veel (o.a. geluids, trillingen enz.) overlast ervaren en ook schade (1 meter scheur in mijn fundering). Toen ik mijn verhaal ging halen bij de Gemeente werd ik verwezen naar het sloopbedrijf, vervolgens weer naar de Gemeente, toen werd mij verteld dat ik maar naar de NAM moest gaan, kortom van het kastje naar de muur. Uiteindelijk heb ik dit maar zelf laten herstellen.


Ik heb al bezwaar aangetekend in december 2017 en ik neem aan ook buurtgenoten, kennelijk heeft u daar niets mee gedaan want U bent gewoon verder gegaan met de realisatie. Ik heb er nimmer niets van vernomen.

Gaat U zo met Uw inwoners om?

Ik hoop van harte dat U ditmaal goede nota zult nemen van de diverse bezwaarschriften, mocht dit niet het geval zijn dan zullen er zeker vervolgstappen worden ondernomen richting Provincie en media, want deze gigantische bebouwing die zoveel overlast voor de huidige bewoners zal brengen past gewoon niet op deze plek.

Graag zal ik deze keer een bevestiging van mijn bezwaarschrift van U ontvangen

In afwachting van Uw bericht,

Hoogachtend,


Geachte heer Ter Meulen,

Hierbij wil ik bezwaar indienen voor de bouw van een appartementencomplex (project X) op de hoek van Queridolaan / Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen.

- 1. Hierdoor ontstaat in de omliggende straten parkeeroverlast. De parkeergarage heeft onvoldoende ruimte om al die auto's kwijt te kunnen.*
- 2. Veel te hoog gebouw (vooral die toren die 14 of 16 verdiepingen hoog wordt). Uitzicht naar het Noorden verdwijnt voor de appartementencomplex aan de Van Moerkerkenlaan.*
- 3. Het gaat ten koste van bomen die gekapt moeten worden.*

Graag een bevestiging dat mijn email is aangekomen.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■■■■■

Van Moerkerkenlaan ■■■

9721 TD Groningen

Beste werknemer(s) van de gemeente Groningen,

Hierbij bied ik u mijn zienswijze aan betreffende bovengenoemd project.

Zienswijze m.b.t. het uitzicht

De hoge toren van het nieuw te bouwen complex wordt 46,7 meter hoog. Het huidige bestemmingsplan staat bebouwing tot een hoogte van maximaal 11 meter toe. De hoge toren komt exact ter hoogte van het complex Van Moerkerkenlaan. Dit betekent dat het uitzicht naar het noorden richting het centrum van Groningen voor de noordelijke hoekappartementen van de Van Moerkerkenlaan verloren zal gaan.

Zienswijze m.b.t. de parkeerruimte

Het nieuwbouwcomplex gaat onder andere uit 138 appartementen en horeca bestaan. De appartementen zijn bedoeld voor senioren maar ik heb de indruk dat algemene verhuur ook is toegestaan. Gelet op de royale omvang van de appartementen en de huurprijs in de vrije sector acht ik de kans aannemelijk dat ook (oudere) werkende tweeverdieners een appartement zullen gaan huren. In de berekening van de parkeerruimte wordt uitgegaan van een norm van 0,6 auto per huishouden. In het geval van huishoudens met tweeverdieners op deze locatie dicht bij de uitgaanswegen denk ik dat een parkeernorm van 0,6 auto per huishouden niet realistisch is. Dit zal ertoe leiden dat de bewoners van het nieuwe complex de parkeerruimte behorende bij o.a. de Van Moerkerkenlaan en de Queridolaan zullen gaan gebruiken om de auto te parkeren. Uit het rapport blijkt dat een tekort aan parkeerplaatsen wordt voorzien op werkdagen en -avonden. Wanneer men rekent met meer dan 0,6 auto per huishouden, dan neemt het tekort aan parkeerruimte verder toe en dan met name ook in de weekenden.

Zienswijze m.b.t. de bomen en natuur rondom het complex

De beeldbepalende en potentieel monumentale bomen rondom de Van Moerkerkenlaan schenken koelte en een buitengewoon mooie aanblik. De betreffende watercipressen zijn bij uitstek 'fijnstofslurpers' en dragen significant bij aan een schone lucht in de directe omgeving. In de Bomen Effecten Analyse (BEA) staat dat al deze bomen gezond zijn met een zeer positieve toekomstverwachting. Het stempel 'beeldbepalend' en 'potentieel monumentaal' is iets dat vrij uitzonderlijk is.

Graag bied ik u deze zienswijze aan in de hoop en verwachting dat genoemde punten bespreekbaar zullen zijn tijdens de voortgang van dit project.

Met vriendelijke groeten,




Geachte,

Door middel van deze brief laat ik u onze zienswijze weten ten aanzien van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor Project Q, dat gepubliceerd is in het gemeenteblad Groningen, op 03-09-2020.

Wij zijn als buurtbewoners door de ontwikkelaars in de afgelopen jaren onvoldoende op de hoogte gehouden over de inhoud van de plannen, ondanks diverse verzoeken daartoe. Ook van het wijzigen van de plannen zijn buurtbewoners niet op de hoogte gebracht. Inmiddels is het plan zonder inspraak van omwonenden volledig uitgewerkt en gepresenteerd aan de gemeente. Het nu toekennen van een omgevingsvergunning, dat opgesteld is zonder inspraak van bewoners lijkt geen juiste stap.

Onderstaand zullen wij onze bezwaren uiteenzetten, naast enkele vragen voor verduidelijking.

1. Begin jaren 70 is dit stadsdeel ontworpen als Parkplan De Wijert Zuid waarin bewust veel aandacht is besteed aan groen, water, ruimte en lucht, met een bestemmingsplan op de wijk van maximaal 10 hoog. Waar voorheen het Laboratorium voor infectieziekten stond (van vier bouwlagen), zal indien de plannen gemaakt door de ontwikkelaars van Project Q doorgang vinden een woontoren van 15 bouwlagen gebouwd worden. Dit komt niet overeen met Parkplan de Wijert Zuid en heeft grote nadelige effecten voor de omgeving en past daarnaast niet in het aanzien van de wijk waar tot dusverre geen hoogbouw is.
2. Vanwege de hoogte van deze toren wordt onrechtmatige hinder verwacht als gevolg verminderde daglicht en zontoetreding. Graag nemen wij kennis van de mogelijke negatieve effecten door het bouwen van de toren op daglicht toetreding, bezonning en of er op andere wijze mogelijke hinder ontstaat voor omwonenden. Dit betekent dat er een zonschaduw berekening en daglichtberekening gemaakt moet worden door een partij zonder direct belang bij de bouwactiviteiten, zoals nu het geval is. Graag nemen we kennis hiervan, ook willen we dat de uitkomsten hiervan meegenomen worden in de beslissing voor de omgevingsvergunning.
3. Er worden grote parkeerproblemen verwacht. In de Wijert Noord- en Zuid zijn op dit moment al grote parkeerproblemen. Mede daardoor wordt nagedacht over de invoer van betaald parkeren in de wijk. Project Q en het begrote aantal parkeerplekken binnen dit project (0.6 auto per woning), zal zorgen voor extra parkeerproblemen. Waar Project Q was opgezet als woonvorm voor beschermd wonen, is de invulling van de appartementen na het uitstappen van de zorginstelling aangepast naar vrije sector huur appartementen. De parkeernorm is echter niet verhoogd naar aanleiding van de verandering in Project Q, dit zal leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen en zal grote problemen veroorzaken. Kunt u aan ons aangeven hoe Project Q tegemoetkomt aan het aantal benodigde parkeerplekken op basis van de geldende parkeernormen (1.6 auto per woning).

4. Project Q wordt omschreven als een project dat zijn navolging vindt in het Manifest de Intense Stad. Er zou behoefte zijn aan appartementen voor ouderen waar ook zorg kan worden verleend, maar door op de begane grond functies toe te voegen voor de bewoners, is het gebouw ook van meerwaarde voor de wijk. Hoewel het Manifest gedateerd is, en onze wijk ook niet opgenomen is in de plannen lijkt ook de uitvoering niet te voldoen. De samenwerking met Zorggroep Drenthe in Assen al voor januari 2019 beëindigd, waarmee de kartrekker voor het organiseren van de zorg uit het project is gestopt. Hoe wordt dit opgelost? Is er nu nog sprake van appartementen waar zorg wordt verleend? Er lijkt nu sprake van reguliere vrije sector huur appartementen. Dat trekt een andere doelgroep aan (zie ook punt parkeerproblemen) en sluit niet aan het Manifest de Intense stad. Daarnaast zouden er op de begane grond functies toegevoegd worden die van meerwaarde zijn voor de wijk. Het is onduidelijk welke functies het betreft, ook zijn er tot op heden geen partijen betrokken. Daarnaast is de noodzaak voor aantrekken van deze voorzieningen afwezig. De Wijert is al rijk voorzien is van voorzieningen, zoals huisarts, apotheek, tandarts, kapper, snackbars etc., waardoor de markt verzadigd lijkt te zijn en er door de bewoners van de wijk de Wijert geen behoefte is aan extra voorzieningen. De meerwaarde waarvan gesproken wordt in het manifest de Intense Stad, is voor Project Q in de Wijert dan ook afwezig. Hoe kijken de projectontwikkelaars tegen het belang van de bouw van Project Q voor de wijkbewoners aan?
5. Hoe wordt er rekening gehouden met de tegelijkertijd bouwen op drie punten in de wijk? De bouw naast de Shell, maar ook de bouw van nieuwe sociale huur appartementen in de Wijert Noord. Deze combinatie, maakt dat wij ons zorgen maken over gebrek aan ruimte voor opslag van materialen, bouwketen, het parkeren van personeel, geluidsoverlast en schade aan de huidige woningen in de wijk door heiverkzaamheden. Al met de relatief kleine verbouwing van de appartementen aan de Vondellaan is er hinder voor de bewoners aan de Brederoestraat ondervinden, dat maakt dat wij ons zorgen maken over de toekomst, hoe wordt er afgestemd tussen de verschillende projecten.
6. Het kappen van 8 van de 41 bomen op locatie waar Project Q zijn plannen heeft is buitenproportioneel. Deze bomen zijn beeldbepalend en zouden daarom niet gekapt moeten worden. De Boom Effect Analyse gaat hier niet nader op in, de ontwikkelaar stelt enkel dat de bomen gekapt moeten worden omdat zij het project in de weg staan. Daarnaast horen wij graag over hoe Project Q rekening houdt het manifest Groen Groningen. In hoeverre is het project klimaat adaptief is, in welke mate wordt er natuur inclusief gebouwd? In hoeverre is er rekening gehouden met landschap en natuur op de locatie, die juist onder druk komt te staan door de groeiende bevolking en dergelijke grote projecten, zoals deze woontoren?

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u met inachtneming van onze zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hartelijke groet,



Geacht college,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze ^{ook} voor ^{vanwege} het voorlopig ontwerp van Project Q, aan de Queridolaan te Groningen, met betrekking ^{o.a.} tot de kap van 8 bomen, waaronder 4 potentieel monumentale watercipressen (metasquoia glyptostroboides). ^{ook}

Wij zijn het niet met het besluit eens en om onderstaande redenen:

Ad 1. De 4 kerngezonde watercipressen en 2 treurwilgen zijn monumentaal want ze zijn in 1975 geplant en waren toen al enkele jaren oud. Ze dienen dan ook als monumentaal te worden behandeld met alle beschermende maatregelen die daar bij horen.

Project Q gaat in haar huidige plannen ten koste van o.a. 4 potentieel monumentale watercipressen van elk bijna een meter in doorsnede, die aantoonbaar geliefd zijn in de buurt, beeldbepalend en gezond zijn, specifieke onvervangbare kwaliteiten bezitten en door een positieve toekomst prognose bijna of zeer waarschijnlijk nu al een leeftijd hebben bereikt die een monumentale status inhoudt. Wanneer dat nog niet het geval zou zijn, is het slechts een kwestie van tijd: de bomen zijn immers in 1975 als aangeplant en hebben de potentie - zo geeft de BEA zelf aan - om ouder te worden. Zelf schrijft de gemeente, in het kader van de Nota Bladgoud (zie bijlage): "Monumentale bomen vertellen over de geschiedenis van de stad. Door hun leeftijd, die meerdere generaties ^{aan} beslaan, vormen ze aan schakel ^{met} tussen verleden en heden. Wij vinden monumentale bomen waardevol voor Groningen. Niet alleen

vanwege hun historische waarde en natuurwaarde, maar ook doordat monumentale bomen een grote belevingswaarde hebben voor de inwoners en bezoekers van onze stad." ^{Bomen vormen de essentie van een stad.}

^{ook} Dan moeten bomen in Groningen ^{ook} een eerlijke kans krijgen om (monumentaal) oud te worden. Recentelijk zijn in Groningen Zuid namelijk al vele oude bomen gekapt, zoals in het gebied in en rondom het voormalige Diaconessenhuis, ^{ook} ~~als~~ verderop. Het verlies aan wederom voor de buurt cultureel uitermate belangrijke en beeldbepalende bomen, is de volgende klap voor het groen ^{aan} ~~af~~. Daarnaast valt niet uit te sluiten dat de bomen inmiddels monumentaal zijn (een boom met als leeftijd 50 jaar en ouder kan als monumentaal worden aangeduid), ^{en dat is het aangewezen} aangezien ze weliswaar in 1975 zijn aangeplant, maar toen al enkele jaren oud waren. Dat ^{al} alleen al vraagt om onderzoek. ^{al ook een soort opzicht bij verp. naar om. onde. zou in h. n. d. is een opname}

In onderstaande punten gaan wij dieper in op onze bezwaren, zoals ^{de} een gebrekkige BEA en het feit dat de huidige Project Q plannen - en bijkomstige bomenkap - conflicteren met zowel The Next City als het recent gelanceerde Vitamine G en behoud van een groene leefomgeving. ^{ook mee}

Verwacht mag worden van een overheid met een zorgplicht in de huidige biodiversiteits- en klimaatcrisis, dat behoud van bestaande gezonde bomen in projectgebieden als nadrukkelijke voorwaarde wordt gesteld bij een nieuwbouwproject. Helemaal wanneer de bomen ook nog eens aan de rand van het projectgebied staan, hetgeen bij de 4 enorme cipressen en de 2 majestueuze wilgen het geval is.

"In direct overleg tussen gemeente en ontwikkelaar is, binnen de mogelijkheden die er waren, gezocht naar een uitwerking van het plan met de minste gevolgen voor de 2 aanwezige bomen". Vervolgens komen diverse aantallen bomen voorbij; 2 en 8, waarbij onduidelijk is welke afwegingen er zijn gemaakt en welke bomen daadwerkelijk in die afweging zijn meegenomen. Waarom is in eerste instantie al niet gekozen voor een plan dat bij voorbaat niet ten koste kan en zal gaan van bestaand waardevol groen in de nabije omgeving, zoals de 4 watercipressen en de 2 gele treurwilgen, die ook nog eens aan de rand van het plangebied staan? Hoezo waren er geen mogelijkheden? Deugt het ontwerp niet, was men niet voldoende creatief of had men er geen zin in? De bomen waren er al, de ontwerper wist dat wel en had moeten weten dat deze bomen in samenhang leven c.q. staan en niet verplaatst kunnen worden. Dat had als uitgangssituatie moeten dienen. Een situatie die ook meerwaarde geeft aan zijn ontwerp. De logica is hier omgedraaid: de bomen moeten verdwijnen omdat het ontwerp geen rekening houdt met wat aan bestaand groen staat waarna vervolgens wordt gesteld dat ze te groot / samenhangend zijn om verplaatst te worden. Juiste logica zou zijn: Groningen hecht aan zijn bomen, er mag gebouwd worden met als voorwaarde behoud van gezonde bomen met voldoende licht, groei en kruin ruimte en geen schade door draaiwinden veroorzaakt door de bouw.

Waarom gaat de gemeente hiermee akkoord, heeft de gemeente niet tijdig aan de bel getrokken, zeker gezien het feit dat ze al in een vroegtijdig stadium bij de plannen betrokken is en op volledig op de hoogte is van het bestaan van het groengebied aan de Queridolaan? De ontwikkelaar stelt dat de bomen moeten worden gekapt, omdat verplaatsing 'niet realistisch' is. Verplaatsing vraagt in het geval van dergelijke oude bomen om vele jaren van voorbereiding. Heeft dit meegespeeld in kostentechnische en praktische zin, om vervolgens te concluderen dat verplaatsing écht niet mogelijk is? Wij zijn van mening dat moet worden ingezet op behoud van de bomen op hun huidige standplaats. Nieuwbouw direct grenzend aan de bomen in het park, alsook toekomstige nieuwbouw een perceel verderop, dient rekening te houden met de bestaande oude bomen. Zodanig dat behoud van oude bomen voorop staat. Nu gaat project (Q) kennelijk ten koste van 4 uiterst beeldbepalende cipressen plus 2 treurwilgen, die bovendien een onschatbare waarde herbergen. Behoud van de bomen is de inzet en pas in het uiterste geval het verplaatsen van een boom.

De bomen zijn op veel manieren onlosmakelijk verbonden met de omgeving; de kap van bomen aan de noordelijke kant van de waterloop levert een enorm risico op voor de levensvatbaarheid van de 20 grote bomen aan de zuidelijke kant van de waterloop / diepje langs het Geert Teispad – ook volgens de BEA - en daarmee voor de parkachtige omgeving van die woningen.

Er is geen rekening gehouden met, of onderzoek gedaan naar de culturele positie van de bomen in de buurt. De bomen zijn uit verkregen info, zeer geliefd en buurtbewoners dichten ze - terecht- allerlei kwaliteiten toe. Hierover vinden wij in zowel de toegelichte plannen alsook in de BEA niets terug. Waarom neemt men dergelijke aspecten niet mee in de invulling van een leefomgeving? De bouwplannen zijn bovendien in de ogen van bewoners grotesk en zouden idealiter minder grootschalig moeten zijn, zodanig dat de bomen in toekomstige zin dien ten gevolge op de huidige standplaats kunnen blijven staan. De bomen vormen tevens een onderlinge samenhang met de omgeving. De kap van bomen zal wellicht ook grote gevolgen hebben voor de andere bomen die aan de andere kant van het water staan. Te denken valt o.a. aan een veranderende lichtinval en windbelasting in het park, maar ook de circulatie tussen de naastgelegen flats. Hier is geen deugdelijk onderzoek naar verricht zodat significante effecten op de andere bomen zijn niet uit te sluiten: in de directe nabijheid staan zo'n 20 grote volwassen bomen die met elkaar ecologische zone vormen.

Onderzoek naar de gevolgen van kap van bomen voor flora en fauna in de omgeving ontbreekt volledig

Er is geen deugdelijk onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van en gevolgen voor

vleermuizen en andere diersoorten. Wij willen alsnog dat er grondig onderzoek wordt verricht naar diersoorten die in het gebied leven en de mogelijk verstrekkende gevolgen van de plannen. Immers, het grootschalige karakter van Project Q heeft veel effect op de omgeving, zoals op het gebied van wind, schaduw en het verlies aan groen. Dat raakt de levenskwaliteit van omwonenden en passanten, maar ook dierlijk leven.

Gezondheid omwonenden: er is geen onderzoek gedaan naar het effect op luchtkwaliteit en fijnstof en daarmee voor de gezondheid van omwonenden van het projectgebied

Er is geen deugdelijk onderzoek gedaan naar het verlies van de watercipressen en wilgen met betrekking tot de luchtkwaliteit, in het bijzonder de functie van de bomen met betrekking tot fijnstof. Juist cipressen spelen daarin een cruciale rol, zoals ook de WUR recentelijk naar voren bracht, zie de bijlage: <https://edepot.wur.nl/51718>. De bomen hebben namelijk een zeer gunstige invloed op fijnstof. Fijnstof is een belangrijke doodsoorzaak in Nederland. De kap van bomen heeft daarom ook direct en indirect effect op de gezondheid van bewoners in de wijk. Fijnstof is langs een drukke weg zoals de aangrenzende v. Ketwich Verschuurlaan al verhoogd, zodat elke vermindering ervan van groot belang is voor de gezondheid van de omwonenden en Groningers in het algemeen. Een 25 tot 30 jaar oude boom kan per jaar het fijnstof en broeikasgas verwerken van 10.000 autokilometers, laat staan 4 watercipressen, die circa 50 jaar oud zijn. Omdat hier totaal geen onderzoek naar gedaan is in het kader van deze vergunning, lijkt het ons belangrijk dit alsnog te onderzoeken en de resultaten mee te laten wegen bij een besluit. Daar dit is nagelaten is dit alleen al een reden om het voorlopig ontwerp te herzien. Juist vanwege de verkeersstromen aan de dichtbij gesitueerde v. Ketwich Verschuurlaan, is de plaats en functie van de cipressen derhalve van onschatbare waarde.

Ook is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van bouw en kap van de bomen voor de waterhuishouding in het projectgebied zelf en voor de omliggende buurt. Zowel de enorme cipressen als de wilgen zijn enorme waterbergers. Aangezien er al problemen zijn met een hoge grondwaterstand in de wijk zullen deze verergeren door de kap van deze bomen.

Ook - en dat willen wij van ganzer harte benadrukken- spelen de bomen een significante rol met betrekking tot de waterhuishouding in het plangebied. Echter, wij vragen ons af of onderzoek naar de aantasting van de waterhuishouding (of het nu gaat om de bouwwerkzaamheden zelf of het kappen van bomen en verwijderen van overig groen) door Project Q, in voldoende mate is verricht. Ons inziens is het antwoord daarop: Nee.

Compensatie is volstrekt onvoldoende: ecosysteemdiensten van de compensatiebomen zullen slechts enkele procenten zijn van de bestaande te kappen bomen. Zuilvormige bomen zijn dan ook nog eens de allerslechtste optie.

Niet duidelijk is of redelijke compensatie qua soort en kwaliteiten überhaupt ook maar enigszins realiseerbaar is. De BEA verstrekt hierover totaal geen duidelijkheid, waarschijnlijk omdat enige vorm van compensatie op dit vlak - zeker op de korte termijn - helemaal niet kan worden verwezenlijkt. Ook daarom is behoud de bomen van groot belang. De BEA geeft bijvoorbeeld geen duidelijkheid over welke bomen onderdeel zijn van toekomstige herplant, laat staan dit qua kwaliteit in verhouding staat tot de specifieke eigenschappen van de cipressen. Wel staat er iets beschreven over compensatie door in ieder geval 12 bomen met 'een smalle kroon'. Een fenomeen dat in Groningen Zuid ^{veel} de kop op steekt: gekapte oude bomen met een voluptueuze kroon, worden 'gecompenseerd' door zuilvormige cultivars, onnatuurlijk uitziende pilaarvormige bomen, zoals de qua gezondheid kwetsbare en vaak spoedig stervende piramide zomereik. Op deze manier holt de groene leefomgeving achteruit, in natuurlijke én esthetische zin, want het kroonvolume en de ecosysteemdiensten van een zuilvormige boom zijn veel kleiner dan een boom met een "gewone" bredere kroon.

(grond)
(plant)
(plant)

De watercipressen hebben een officiële status van bedreigde / afnemende boomsoort: zuinig op zijn dus!

Bomen nemen CO₂ op. Het is een doelstelling van Nederland om de uitstoot van CO₂ te verminderen. Het kappen van bomen is in strijd met die doelstelling. Bovendien hebben de watercipressen de officiële status van bedreigd/afnemend. Een cruciaal aspect, waar wij allen niet aan voorbij mogen gaan. De boom was ooit helemaal uitgestorven, maar is herontdekt en

van de zaden zijn rond de jaren 50 nieuwe watercipressen opgekweekt, die de basis vormen van o.a. de aanplant in Europese parken, zoals de exemplaren aan de Queridolaan. We hebben dus te maken met een unieke boomsoort.

Woningen voor senioren: bomen zorgen voor verkoeling tijdens steeds hetere zomers in een opwarmend klimaat

De bomen bieden inmiddels zelf door hun leeftijd, kroon en plaats aan o.a. beschutting alsook verkoeling voor diersoorten en het omliggende water, insecten waar andere dieren die ook van de bomen gebruik maken, weer profijt van hebben. Beschutting van de aangrenzende vijver zorgt ervoor dat de watertemperatuur binnen de perken blijft en dat is in deze tijden van *bochtemand* extreem weer geen overbodige luxe. Ook buurtbewoners noemen verkoelende kwaliteiten als belangrijke functie die de bomen met betrekking tot de buurt vervullen. Bovendien hebben de cipressen juist door hun leeftijd een zeer grote natuurwaarde die niet eenvoudig gecompenseerd kan worden door herplant van kleinere bomen en een ander type bomen, zeker als ze niet of nauwelijks een kroon bezitten. Het duurt jaren voordat de biodiversiteit weer op vergelijkbaar niveau is. De voorgestelde compensatie staat daarom in geen *entzie* verhouding tot het verlies van de watercipressen. *en het overige groen / hout op stand*

De voorgenomen kap conflicteert met omgevingsvisie Next City en Groenplan Vitamine G.

De ruimtelijke kwaliteiten van het park aan de Queridolaan, waar de bomen staan, worden in negatieve zin beïnvloed door de plannen. Ze conflicteren met de omgevingsvisie The Next City én Vitamine G. Zo schrijft wethouder Chakor in het voorwoord van Vitamine G: "In de omgevingsvisie The Next City het coalitieakkoord hebben we al aangegeven dat we meer, beter en bereikbaar groen nodig hebben. Met het groenplan Vitamine G vertalen we de ambitie naar een koers die ons richting geeft in het uitvoeren van de maatregelen om een klimaatbestendige gemeente te worden, waar groen in onze stad en dorpen altijd in de buurt is en het behoud van de landschappelijke kwaliteiten hand in hand gaan met het huidige gebruik en toekomstige ontwikkelingen."

De huidige plannen van Project Q en de daaraan verbonden kapwerkzaamheden, gaan volledig in tegen werkelijk elk punt van bovenstaande genoemde doelstellingen waaraan de gemeente Groningen, en veel betrokken burgers, zich verbonden hebben. De plannen voor kap van de potentieel monumentale watercipressen en de treurwilgen staan niet op zich. Hebben projecten en ontwikkelingen in de stad wel voldoende oog voor bestaand (waardevol) groen of doen ze alle groene intenties en beloftes teniet? Project Q valt wat ons betreft in de laatste categorie.

Als de gemeente deze beedbepalende (potentieel) monumentale en bedreigde cipressen al verloren laten gaan, waar legt de gemeente dan WEL de grens?

*de
de
wie* De bomen aan de Queridolaan, in een wijk waar al veel groen verloren is gegaan, verdienen onze volledige aandacht en bescherming. Als de gemeente deze unieke (potentieel) monumentale en bedreigde watercipressen al onnodig verloren laten gaan voor nieuwbouw, waar legt de gemeente dan WEL de grens?

Wanneer de gemeente Groningen werkelijk wil inzetten op vergroening, dan moet het allereerst pal staan voor de resterende waardevolle oude bomen die we nog bezitten, *de* zeker als ze kerngezond zijn en de potentie meedragen om onze groene leefomgeving krachtig te houden.

Gezien het grote maatschappelijk belang van dit besluit verzoek wij de gemeente op grond van de genoemde bezwaren in ieder geval de vergunning in te trekken. Zodat vele generaties Groningers de beeldbepalende watercipressen en andere bomen kunnen blijven zien, koesteren en profiteren van wat ze ons in esthetische en kwalitatieve zin bieden. Dank voor uw aandacht.

Bovenstaande bezwaren zijn gemaakt onder voorbehoud van rechten en nadere invulling en toelichting in een *alle* *moet* verdere procedure.

Hoogachtend,

Aan B. en W. Groningen.

Betreft : Plan Q

| | | |
|------------|--------------|---|
| Ingek. | 30 OKT. 2020 | 2 |
| Dossiernr. | | 1 |
| Archief | | |

Geachte dames en heren,

Tot onze verbazing lezen we in de Groninger Gezinsbode van 28-10-2020 dat project Q in de Wijert-Zuid gerealiseerd wordt.

- Plan Q? nooit van gehoord.
- Een torenflat met 16 verdiepingen in onze wijk?
- Het plaatje in de Gezinsbode is het eerste beeld van de plannen.
- Wat is hier aan de hand? Waarom hebben we nooit iets gezien of gelezen over deze bouwplannen?

Als we lezen, dat de bouw is gebaseerd op plannen van 16 jaar geleden (!), en dat de heer van Willigen zowel directeur is van het architectenbureau De Zwarte Hond, en tegelijk voor de gemeente werkzaam is als stadsbouwmeester, beginnen we 1 en 1 op te tellen, en nattigheid te voelen.

Juist.

Het stinkt.

We hebben de volgende vragen aan de gemeente:

- 1- Waarom is de wijk niet op de hoogte van de plannen en staat er op de bouwplaats geen informatiebord?
- 2- Hoe komt het, dat de plannen al zo ver uitgewerkt zijn?
- 3- Waarom deze hoogte in een wijk, waar de meeste flats niet hoger zijn dan 4 verdiepingen?
- 4- Waarom heeft de stadsbouwmeester met zijn architectenbureau dit plan ontwikkeld? Dit lijkt op de slager die zijn eigen vlees keurt.
- 5- Zijn er andere architectenbureaus benaderd voor alternatieve plannen ?
- 6- Waarom haalt de gemeente een gedateerd plan van 16 jaar geleden uit de la? Was er niets anders?

Inleiding:

Hierbij benutten wij als buurtbewoners Wijert Zuid de mogelijkheid een inhoudelijke zienswijze in te dienen met als uiterste inleverdatum 04 – 11 – 2020.

Het betreft Project Q, de bouw van een appartementencomplex met parkeerkelder, restaurant en zorgvoorzieningen, dossiernummer 201975521.

Allereerst; wij ondervinden hinder van de Corona pandemie. De voortvarendheid van projectontwikkelaar en College van B&W is voor een burger nauwelijks bij te benen in deze situatie. Evenwel organiseren wij ons als verontruste buurtbewoners, met behulp van digitale middelen en gespecialiseerd juristen. Mét de gebrekkige voorlichting over dit plan geeft de huidige situatie een zeer slecht signaal naar inwoners van de Wijert. College en Raad; ook wij zijn inwoners van deze stad!

Deze, tweede, zienswijze gaat in op een stuk achtergrond, de extreme afwijking van het bestemmingsplan, het parkeren, het beschermd wonen vanuit een zorginstelling en de massaliteit van deze bebouwing.

Opportunistische en buitensporige plannen van architecten, projectontwikkelaars en beleidsmakers van de gemeente Groningen, dreigen met hun bizarre hoogbouwplannen de mooiste- en nu nog groenste wijk van Groningen, de Wijert-zuid, te degraderen tot een Manhattan van steen en druk autoverkeer.

Op de hoek van de Van Ketwich Verschuurlaan en de Queridolaan is een gebouw, met 138 appartementen gepland van maar liefst 16 verdiepingen. Ongeveer 50 meter hoog.

Nu nog "project Q" genoemd.

Maar daar blijft het niet bij. Naast het Shellstation aan de Van Ketwich Verschuurlaan komt eveneens een enorme woontoren van 16 verdieping hoog en in het voorjaar van 2021 begint de bouw van een appartementencomplex op de plaats van de huidige Aldi aan de Merode laan. Dit gebouw, met op de begane grond een nieuwe supermarkt, is weliswaar iets lager, maar wordt ook fors van afmetingen en wordt zo'n 30 meter hoog. En dat allemaal binnen een cirkel van zo'n 200 meter!

Deze verkeersdruk is te groot voor de wijk, dus de gemeente zal moeten coördineren in welke volgorde gebouwd wordt.

Geen wonder dat de bewoners van de Ketwich Verschuurlaan, de Queridolaan en wijde omgeving in de Wijert-zuid, zich grote zorgen maken over de toekomst van hun wijk.

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning project Q bureau BügelHajema (Ruimte voor de Leefomgeving)

Als wij de ruimtelijke onderbouwing lezen, behorend bij de omgevingsvergunning van project Q, welke geschreven is door het Adviesbureau voor de leefomgeving BugelHajema, dan wordt dit een gebouw bestemd voor senioren en wanneer nodig, met bijbehorende zorgvoorzieningen. Op de begane grond komen voorzieningen voor de eigen bewoners en bewoners in de buurt met een restaurant en plaats voor een huisarts en fysiotherapeut, een wijkpost en kapper. De bewoners zijn verplicht hun auto te parkeren in een parkeerkelder onder het gebouw.

Toekomstvisie provincie en gemeente Groningen:

Verder lezen wij in de ruimtelijke onderbouwing dat de provincie en gemeente Groningen in deze wijk een omgevingsvisie wil realiseren met een *aantrekkelijk woonklimaat voor jong en oud, met een goede woningvoorraad van een hoge woonkwaliteit in een aantrekkelijke, leefbare wijk, waar vooral kwaliteit veel aandacht krijgt.*

Mede ingegeven door het project "de intense stad" hebben de architecten van bureau de Zwarte Hond aan de Van Ketwich Verschuurlaan een ontzettend hoog (plm. 50 meter hoog) en omvangrijk gebouw ontworpen. Maar liefst 88 % van het terrein wordt bebouwd!

Dit strookt absoluut niet met de intentie, zoals die in de omgevingsvisie van provincie en gemeente is omschreven. Door de opzet van deze kolos verwachten wij het omgekeerde van wat de provinciale overheid wil bereiken. Waar vinden wij bovendien een verhouding sociale woningbouw en vrije sector terug in Project Q? Dit is volstrekt onduidelijk in dit plan!

Waar worden de bewoners van de Wijert-Zuid in grote lijnen mee geconfronteerd:

- De enorme massa en hoogte van gebouw project Q zorgt voor een verminderd woon- en leefklimaat in de wijk.
- Er wordt enorm afgeweken van het huidige bestemmingsplan. I.p.v. de oorspronkelijke 30% bebouwing was het bestemmingsplan 66%. Thans wordt de bebouwing volgens bestemmingsplan 88%!
- Erg veel verkeersbewegingen zorgen tijdens de bouw voor zwaar bouwverkeer, mede doordat de bouw van de andere gebouwen nagenoeg tegelijkertijd in de buurt plaatsvindt. Er is verkeershinder en onveiligheid voor bewoners en schoolgaande kinderen.
- Toenemende parkeerproblemen in de Wijert-Zuid.
- Vooral tijdens de bouw, maar ook daarna door de vele toenemende verkeersbewegingen, wordt er een enorme hoeveelheid CO₂, NO en fijnstof geproduceerd door het gemotoriseerde verkeer.
- Er is nu reeds een omvangrijke verkeersstroom op de Van Ketwich Verschuurlaan met vertraging, opstopping, optrekkend en afremmend verkeer vooral in spijtstijd.
- Het hoge en omvangrijke gebouw zorgt voor een groot windtunnel effect aan de Van Ketwich Verschuurlaan en de Queridolaan.

- Vooral aan de noordkant van de Van Ketwich Verschuurlaan zorgt het hoge gebouw voor veel slagschaduw tegen de bestaande bebouwing.
- Door de bouw van project Q verdwijnen unieke bomen van het terrein en zal de luchtkwaliteit afnemen. De watercypressen hebben een speciale functie in de vochtthuishouding van de grond en zijn minstens 45 jaar oud.
- Onduidelijk is wat het gebruik van de bronbemaling tijdens de bouw van de parkeerkelder voor invloed zal hebben op de grondgesteldheid van de omgeving. (Negatieve zetting, verzakkingen, of juist wateroverlast?). Er is sprake van veengrond.
- Er zal sprake zijn van geluidsoverlast voor omwonenden. (Hogere grenswaarden geluid ketsen af op de tegenoverliggende woningen.)
- Er heeft tot nu toe nagenoeg geen overleg en voorlichting plaats gehad vanuit de ontwikkelaars met de bewoners in de wijk.

Kwaliteit en leefbaarheid van de Wijert-Zuid:

Dat er op de plaats van het voormalige laboratorium voor infectieziekten ooit weer gebouwd zou worden is begrijpelijk, maar dat daarvoor in de plaats zo'n kolos moet worden gebouwd betekent een grote aanslag op de kwaliteit van de wijk. Er zijn negatieve gevolgen, zoals parkeerproblemen, hinderlijke windwervelingen rond het gebouw, veel schaduw (over verduurzaming gesproken!) meer luchtvervuiling, minder groen, en meer gevoelens van onveiligheid.

De kwaliteit en leefbaarheid van de wijk behoeft hier juist veel aandacht!

Vigerend bestemmingsplan de Wijert-Zuid:

Voor het projectgebied geldt het vigerend bestemmingsplan de Wijert, bestemd voor maatschappelijke doeleinden met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Het nieuw geplande gebouw wordt plm. 50 meter hoog en wijkt dus op een gigantische manier af van het huidige bestemmingsplan. Dit is een onacceptabel groot verschil. De gemeente Groningen is hierin verantwoordelijk voor het toestaan van een in de wijk passend gebouw!

Wij constateren dat de gemeente hier bereid is af te wijken van het bestemmingsplan ten faveure van de winsten van de projectontwikkelaar. Niet ten faveure van het leefklimaat en kwaliteit van de buurt en zelfs van eventueel toekomstige bewoners van dit gebouw.

Met de ons ter beschikking staande gegevens constateren wij tevens dat de gemeente Groningen in de afgelopen jaren op de achtergrond volledig heeft meegewerkt met de verschillende projectontwikkelaars en dus van meet af volledig bereid was af te wijken van het bestemmingsplan en alle wettelijke procedures.

Parkeren nieuwbouw project Q:

De bewoners van het nieuw te bouwen project Q zijn, zoals omschreven is in de omgevingsvergunning, verplicht hun auto te parkeren in de parkeerkelder onder het gebouw. Hiervoor zijn volgens de plannen 105 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit zijn er veel te weinig, want zoals uit de bijgevoegde berekening blijkt, zijn veel meer parkeerplaatsen nodig!

Als dit gebouw als commercieel gebouw wordt aangemerkt, dan zal daarbij een passende parkeernorm moeten worden gehanteerd, waarbij de gemeente Groningen moet eisen dat er minstens 231 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Parkeren omgeving project Q:

Waar moeten alle bezoekers van het gebouw hun auto parkeren?

Op het terrein is verder geen plaats ingeruimd, dus dat moet in de straten rondom gebeuren, zoals in de Queridolaan, de Van Ketwich Verschuurlaan en de Vondellaan, die nu overdag, vooral tijdens kantooruren al nagenoeg helemaal vol staan. Dit draagt zeker niet bij aan een veilige en leefbare wijk.

Het zal niet lang duren of het parkeerverbod, dat in de nabije toekomst in de Wijert-Noord wordt ingevoerd, ook hier zal moeten worden ingevoerd. Want dit zorgt natuurlijk voor een aanzuigende werking naar onze wijk, de Wijert-Zuid.

De Van Ketwich Verschuurlaan is de hoofd-ontsluitingsroute van en naar de N7-ring en de A28 en zal, zeker nu de Vondellaan door de vernieuwde zuid-ring ook veel drukker wordt, in de toekomst nog veel meer verkeersstromen te verwerken krijgen. Te meer een reden voor de gemeente Groningen om het parkeerregime in de wijk te monitoren en onderzoek naar de verkeersoverlast te doen.

Overleg met bewoners uit de wijk:

Uit navraag bij het kadaster blijkt dat Stichting De Vondel (later omgedoopt naar Stichting Querido), het terrein met een kadastrale grootte van 3711 m², al op 11 december 2017 heeft gekocht.

De ontwikkelaars hebben sindsdien verzuimd de bewoners in een vroeg stadium op een "open", democratische- en adequate manier voor te lichten over de toekomstige bouwplannen.

Een gemiste kans!

Hierbij een quote uit een artikel uit 2014 waarin de stadsbouwmeester zijn beleid toelicht:

"Jeroen de Willigen wil als stadsbouwmeester de aantrekkelijkheid van Groningen vergroten voor zowel inwoners, bezoekers als bedrijven. "Die aantrekkelijkheid kan worden vergroot door zorgvuldige en precies gedefinieerde ruimtelijke interventies, en daarvoor is kennis nodig. Die wil ik verder ontwikkelen door middel van ontwerpend onderzoek en een voortdurende dialoog met de verschillende betrokkenen." aldus De Willigen."

In het geval van Project Q is in ieder geval een dialoog met de buurt overgeslagen, constateren wij.

Zorggroep Drenthe in Assen en Stichting de Vondel hebben in eerste instantie in een soort samenwerkingsverband geprobeerd het Asser wooncomplex Messchenstaete als voorbeeld te laten dienen voor het nieuw te bouwen complex in Groningen. Maar de samenwerking is echter in 2019 afgeblazen, omdat stichting de Vondel geen Zorgflat wilde bouwen.

Een stukje historie:

Ongeveer in 2007 denkt Residentie de Wijert aan uitbreiding van hun huis aan de overkant van de Van Ketwich Verschuurlaan. Hoogbouw geldt als uitgangspunt van de stadsbouwmeester.

De architect ontwerpt een gebouw van 50 meter hoog; aan de achterkant met terrassen aflopend naar de nieuw te bouwen wijk.

In de toekomst, zo is het plan, mag op het terrein van de school en het laboratorium gebouwd worden tot maximaal 8 verdiepingen hoog. Het laboratorium voor infectieziekten van 2,5 verdieping hoog moet dan nog worden gesloopt.

Er volgt een financiële crisis die zijn weerslag heeft op het bouwen van nieuwbouw en er volgt stagnatie.

In 2019 wordt een nieuw plan gepresenteerd.

Tot verbijstering van bewoners van de Wijert is een complex van 50 meter hoog ontworpen op de locatie van het inmiddels al jaren gesloopte laboratorium voor infectieziekten. Hoe kan dit?? Wij reconstrueren het volgende; met de komst van een nieuwe stadsbouwmeester in 2014 is de absolute liefde voor hoogbouw geboren. Waar deze hoogbouw komt en ingepast kan worden in de bestaande structuur is niet van belang.

De stichting Vondel heeft dan inmiddels opdracht gegeven aan de stadsarchitect die ook directeur van architectenbureau de Zwarte Hond is.

Navraag bij de Kamer van Koophandel leert dat de stichting de Vondel niet bestaat.

Welk belang speelt hier een rol?

Bij het zo vol mogelijk bouwen van het terrein wordt de grondwaarde van €5.000.000 verdubbeld in €10.000.000. Dit past de opdrachtgever, alleen past het niet op dit perceel. Er mag immers maar 66% van het terrein bebouwd worden. En dat is al een forse uitbreiding t.o.v. eerder.

Dit wordt opgelost door aan het College van Burgemeester en Wethouders ontheffing te vragen.

Het lukt; de ontwikkelaar mag 88% bebouwen.

Echter, dit brengt een probleem met zich mee.

Op het terrein kan niet geparkeerd worden.

In de grond kan 1 verdieping gerealiseerd worden, anders wordt het te duur.

De Groningse voorschriften verplichten hier tot 250 parkeerplaatsen.

Onder het motto, er komt zorg, wordt dit probleem "opgelost." Als het een zorgflat wordt, mag de parkeernorm 0.6. per woning worden.

Uit niets blijkt dat er zorg komt en dat hier Beschermd wonen vanuit een Zorginstelling plaats vindt.

Op dit punt aangeland maken wij een uitstapje naar definiëring van gebruikte begrippen in de ontwerp omgevingsvergunning.

De definitie van Beschermd Wonen vanuit de WMO luidt:

"Beschermd wonen is bedoeld voor cliënten die door omstandigheden (tijdelijk) niet zelfstandig kunnen wonen en waarbij een aanbieder voor beschermd wonen de cliënt (enige tijd) in een 'gecontroleerde' omgeving opvangt. Het gaat om cliënten met psychische of psychosociale problematiek. Beschermd wonen – bedoeld voor mensen met een psychische aandoening, die niet zijn opgenomen in een instelling maar ook niet op zichzelf kunnen wonen. Bij beschermd wonen, gaat het altijd om een woongroep. "

Bronvermelding Handreiking Kwaliteitskader Beschermd Wonen – Vereniging Nederlandse Gemeenten.

De definitie Beschermd Wonen vanuit de Wet langdurige Zorg luidt:

"Mensen hebben aanspraak op zorg vanuit de Wlz als zij vanwege een:

- somatische aandoening of beperking
- psychogeriatrische aandoening of beperking
- verstandelijke handicap
- lichamelijke handicap
- zintuiglijke handicap

Blijvend behoefte hebben aan:

- permanent toezicht ter voorkoming van escalatie of ernstig nadeel; of
- 24 uur per dag zorg in de nabijheid, omdat de cliënt, om ernstig nadeel te voorkomen, door fysieke problemen voortdurend begeleiding, verpleging of overname bij zelfzorg nodig heeft,
- of door zware regieproblemen voortdurend begeleiding of overname van taken nodig heeft

De zorg kan uit de volgende elementen bestaan:

- Verblijf in een instelling
- Overbruggingszorg
- Partneropname
- Hotelmatige diensten
- Persoonlijke verzorging, begeleiding en verpleging
- Behandeling (inclusief medische zorg van algemene aard)
- Vervoer voor begeleiding of behandeling.

Bronvermelding: Landelijke Huisartsen Vereniging, de Wetten op een rij. (Actueel bijgewerkt 26-10-2020)

De ontwikkelaar weet niet hoeveel, wanneer en waar. In de plannen wordt geen rekening gehouden met de benodigde voorzieningen. Immers, in elk huis in Nederland moet je tegenwoordig zorg kunnen krijgen.

Dit gegeven illustreren wij alsnog met een definitie van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning :
 “De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) regelt hulp en ondersteuning voor burgers, zodat zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen wonen en deel kunnen blijven nemen aan de maatschappij.” Bronvermelding [www. Zorgwijzer.nl](http://www.Zorgwijzer.nl)

Wij maken op dit punt opnieuw de verbinding naar de projectontwikkelaar.

Om de winstmaximalisatie zo groot mogelijk te maken worden op de begane grond commerciële ruimtes bedacht. Een restaurant voor de buurt, terwijl kortgeleden 2 serviceflats de restaurants gesloten hebben. Er zijn meerdere advertenties geweest dat de buurt er ook mocht eten. Verder zou er fysiotherapie komen, een grote kapsalon en honderden meters kantoor. Dit alles staat in het plan, “maar”, zegt de ontwikkelaar, “we doen niets zelf en besteden het uit.”

Wij kunnen niets anders dan constateren dat er plannen zijn voor een moloch (definitie: iets waaraan alles opgeofferd moet worden), niet passend op dit terrein, te hoog, met commerciële ruimtes en te weinig parkeerplaatsen.

Deze zienswijze sturen wij naar het College van Burgemeester en Wethouders waarbij we een begeleidend schrijven voegen over mandaat en vertrouwen.

Als bijlage bij deze zienswijze voegen wij een notitie over “Beschermd Parkeren” en een rekenkundige onderbouwing van de door ons geconstateerde toekomstige parkeerdruk.

cc. Beschermd Parkeren (1)
 Parkeerdruk Project Q. (2)

Bijlage 1. Beschermd parkeren

Het project Q is door de aanvrager bestempeld als een 'Beschermd Wonen' project. Ten aanzien van de parkeerbehoefte is tabel A5 van de beleidsregels parkeernorm 2012 voor 'beschermd wonen bij zorginstelling' aangehouden. Daarnaast wordt via de geldende tabellen bepaald dat de parkeerbehoefte op piekmomenten (werkdagavonden) maximaal 118 parkeerplekken bedraagt voor alle woningen en de overige functies. Er worden echter maar 105 parkeerplekken gerealiseerd. Voor de ontbrekende 13 wordt vervolgens een erg subjectief opgestelde verklaring ter verdediging aangevoerd. Qua regelgeving is de gemeente Groningen echter vrij duidelijk in het parkeerbeleid. "Elk bouwkundig initiatief moet zijn parkeerbeleid op eigen terrein oplossen." De onderbouwing op het gebied van parkeren schiet dan ook in meerdere opzichten tekort, te weten op de volgende punten:

1. Qua parkeerbehoefte wordt er een vergelijk gemaakt met de Vondelflat. Project Q is echter totaal anders opgezet dan de Vondelflat. Deze flat bevat 163 appartementen van ca. 50m² met 1 slaapkamer. De appartementen zijn qua grootte alleen geschikt voor de wat oudere senior bewoner, of alleenstaand of hooguit met twee personen. De appartementen in Project Q zijn alle veel groter en onvergelijkbaar met die van de Vondelflat. Van de 130 appartementen zijn er maar 18 beneden de 71m² oppervlakte. 51 van de 138 appartementen zijn groter dan 109 m², waarbij de grootste (7x) 170m² groot zijn en drie slaapkamers bevatten. Hier wordt duidelijk een ander publiek aangesproken dan die van de Vondelflat, die als verdedigende vergelijking wordt aangehaald. Een seniorenwoning is in de letter van de wet beschikbaar voor bewoners vanaf 55 jaar. Samen of alleen. Ook al is er formeel een relatie tot een zorginstelling, dan is het niet zo dat een bewoner daarvan gebruik dient te maken. De mogelijkheid is er, maar het is vrijblijvend. (Bron: instelling thuiszorgcomfort Groningen.) Als gemeente zou men zich moeten afvragen in hoeverre de parkeertabel A5, beschermd wonen bij een zorginstelling, hier nog van toepassing mag zijn. Een groot deel van de appartementen zal (ook al was het vanwege de huurprijs) bewoond gaan worden door de jongere senioren (vanaf 55 jaar) die nog lang niet aan hun pensioen toe zijn en waarschijnlijk nog actief gebruik gaat maken van hun auto('s). Voor de grotere appartementen zou de parkeertabel A1 moeten gelden. In dat geval geldt voor deze locatie (buitenwijk) 1,3 tot 1,6 parkeerplek per woning. In dat geval missen er op de werkdagavond 169-105=64 parkeerplekken. De parkeernorm bepaalt in de slotalinea dat er geen aparte norm is voor seniorenwoningen. Duidelijk is hierin gesteld dat "er dan aangetoond moet worden, dat deze senioren minder mobiel zijn." Deze doelgroep woont doorgaans niet in appartementen van 170m² met 3 slaapkamers. Indien deze onderbouwing wordt gehonoreerd, dan lijkt het erop dat 'beschermd wonen' wordt geaccepteerd als een alibi om minder parkeerplekken te moeten maken en dus voordeliger en met meer rendement te kunnen ontwikkelen.
2. Het theoretische tekort op werkdagavonden is in de ruimtelijke onderbouwing nu gesteld op 118-105=13 parkeerplekken. Dit aantal is afgezien van de opmerkingen uit punt 1 discutabel. Op werkdagavonden wordt in de onderbouwing gesteld dat kantoor- en detailhandel gesloten zijn en hanteert men naar eigen inzicht een bezettingspercentage van 0% en 0% in plaats van 30% en 5% zoals vastgelegd in de norm. In de norm staat duidelijk vermeld dat ook op werkdagavonden de bezettingspercentages moeten worden aangehouden, aangezien de trend is (afgezien van de invloed van Covid-19) dat er meer in plaats van minder 's avonds wordt gewerkt. Indien men de tabel 2 (aanwezigheidspercentages) correct hanteert, zijn er op werkdagavonden volgens deze inzichten 119 parkeerplekken nodig in plaats van 118. Het tekort is dan 14 in plaats van 13.

De stichting stelt vier elektrische deelauto's beschikbaar. Waar in de berekening van de parkeerbehoefte geen rekening mee wordt gehouden, is dat deze vier auto's ook 4 van de 105 aanwezige parkeerplekken zullen bezetten. Er is dan geen tekort van 119 maar 123 parkeerplekken.

3. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld dat elke bewoner verplicht is overeenkomstig de huurovereenkomst om op eigen terrein (parkeergarage) te parkeren. In punt 4.4-parkeren wordt gesteld dat bewoners door deze verplichting niet op straat kunnen parkeren. In werkelijkheid is er geen enkele garantie op dit aspect, aangezien controle en handhaving in dezen onmogelijk is. Omwonenden zullen hoe dan ook gaan merken dat de parkeerdruk fors gaat toenemen.
4. Het geplande restaurant is een commercieel bedrijf dat voor iedereen, dus ook niet bewoners, toegankelijk is en ook wil zijn. Desondanks wordt er in de ruimtelijke onderbouwing gesteld dat er geen verkeers-aantrekkende (en dus ook parkeer-aantrekkende) activiteit mag worden ondernomen. Met andere woorden, het restaurant mag geen reclame maken buiten de wijk of buiten de stad. Een restaurant kan desondanks soms ver buiten zijn regio publiek aantrekken. In de praktijk is deze veronderstelling dan ook onhoudbaar en geen argument.

Bijlage 2. Project Q; een prognose m.b.t. het parkeren aan de hand van het bouwplan

Hier is gerekend met een parkeernorm (Tabel A1) voor alle woningen; het aanwezigheidspercentage is buiten beschouwing gelaten.

1. Hoeveelheid appartementen
Welke vloeroppervlak in het gebouw.
2. Parkeernorm van de gemeente;
uitgerekend hoeveel parkeerplaatsen er echt in het gebouw zouden moeten worden gerealiseerd
3. Appartementen tot 80 m2 74
Appartementen tot 99 m2 21
Appartementen tot 149 m2 43

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen is dan:

| | | |
|--|-------------------------------|------------|
| 4. Appartementen | 74 x 1.1 parkeerplaats = | 81 |
| Appartementen | 21 x 1.3 parkeerplaats = | 27 |
| Appartementen | 43 x 1.6 parkeerplaats = | 69 |
| 5. Restaurant | 36 uit hun eigen onderbouwing | |
| Keuken | 2 | |
| Fysio/wijkpost/kantoor/ Receptie/kapper | 16 | |
| Totaal | | 231 |

6. Een verschil van maar liefst 123 Parkeerplaatsen met het bouwplan!

“Aan het College van Burgemeester en Wethouders is eveneens een versie verzonden met 3 bijlagen. De bijlage Mandaat en Vertrouwen is toegevoegd als Bijlage nr. 3. Raadsleden gaan wij afzonderlijk benaderen met een samenvatting van deze zienswijze.”

Bijlage 3. Het mandaat en het vertrouwen.

Geacht College,

In ons land is het gebruikelijk dat we eens in de vier jaar anderen het recht geven om voor ons te besturen. Die bestuurders worden gekozen op basis van hun prestaties en de verwachtingen die ze ons geven. Dat we als bevolking het bestuursrecht delegeren aan een klein comité kent een praktische reden. Je kunt in een stad met meer dan 200.000 inwoners niet voortdurend met z'n allen beslissingen nemen. Ondanks dit gedelegeerde verkregen bestuursrecht mag de burger verwachten dat zijn belangen in die vier jaar behartigd worden. Daar moet hij/zij op kunnen vertrouwen. Om dit vertrouwen overeind te houden is er op z'n minst een regelmatige gedachtenuitwisseling nodig tussen bestuurder en burgers over ingrijpende zaken.

Nu zien diverse bewoners rondom het geplande project Q zich geconfronteerd met een hoogbouwplan in hun buurt, dat gelanceerd is als een voldongen feit. Op het moment dat de daadwerkelijke omvang van het project bespreekbaar wordt, is de bouwvergunning in ontwerp al goedgekeurd. De buurtbewoners kunnen vanaf dat moment alleen nog via de juridische route van zienswijzen hun bezwaren kenbaar maken. Dat is een moeizaam proces voor onervaren omwonenden en vergt een snelle organisatie en juridische ondersteuning. Daarvoor mist men de tijd en ervaring. Doordat het college deze route kiest worden omwonenden overrompeld en niet meegenomen in de belangenafwegingen.

Indien men de hele ontstaansgeschiedenis van de hoogbouwontwikkeling vanaf de manifestatie 'de Intense Stad' tot aan de laatste hoogbouwnota volgt, valt één ding op. In de recentere beleidsstukken en visies zoals 'the Next City' en de woonvisie wordt de mening van de burger aangehaald. Echter, in de hoogbouwstukken vanaf 'de Intense Stad' wordt nergens de mening van omwonenden genoemd. Het hoogbouwinitiatief is een ontwikkeling in gang gezet puur door architecten, stedenbouwkundigen en bestuurders. Een verdichting van de stad op knooppunten, die voorbij gaat aan meningen van omwonenden. Een verdichting die voor omwonenden aanvoelt als een verstoord evenwicht tussen groen en steen. Een verdichting die hittestress niet bestrijdt maar opschroeft. Plannen zoals deze die zoveel weerstand oproepen verdienen een betere aandacht van de bestuurder voor die weerstand, dan nu gebeurt.

Project Q kent veel weerstand in de wijk. Nu ligt er een omgevingsvergunning voor een plan van 16 bouwlagen dat de wijk figuurlijk 'door de strot' wordt geduwd. Dergelijke ingrijpende plannen vergen ook nu nog, in dit stadium, een betere afstemming tussen bestuurder en wijkbewoners. Daarvan is hier geen sprake.

Geachte Heer/ Mevrouw,

Ik zag op het website van een vastgoed bedrijf <https://www.kroeze-partners.nl/project/project-q/> en ben er fel tegen de plannen.

We kopen dit huis omdat het schoon en ruistig buurt is en makkelijk is met parkeren en veel natuurlijke zonlicht, maar de afgelopen jaren is het er veranderd met het drukke verkeer en hier zijn wij al niet blij mee, en nu komt een vastgoed bedrijf met plannen waar wij zeker niet akkoord mee kunnen gaan.

Door dit plannen zullen we veel drukker krijgen met het verkeer, zonlicht kwijt en geen parkeer gelegenheid meer en het ergste is dat de waarde van de huizen hierdoor gaan dalen, onze huizen zullen minder waard zijn als zij de huizen niet goed kunnen verkopen. Verder is dit geen nieuwe pand en is door velen reden onze gevoegde muren gescheurd, zoals de aardgas gebeuren en teveel verkeer dat langs rijdt.

Hier zijn wat duidelijke punten:

- Als eerste de druk verkeer dat nu al zorg dat er veel meer roet op onze ramen komen en moeten we 2 keer zo vaak de ramen laten schoonmaken, en niet te vergeten de stank voor ons huis van al dat verkeer.
- De zonlicht voor ons huis zal wel minstens 50% minder zijn, hier door verliezen we warme en kost extra stook kosten in de winter, door de natuurlijke zonlicht zal de omgeving buiten en binnen het huis een stuk minder vochtiger zijn en minder kans op schimmels. Wij waren van plan om binnen 2 jaar zonnepanelen te nemen, maar zo te zien wordt dit in de roet gegooid.
- Parkeer gelegenheid zal een groot puinhoop worden, het is soms nu al vol, hoe zal het later worden en waar moeten de auto's heen?
- Verwachting door zo'n groot bouwproject onze huizen de muren zullen gaan scheuren en meer verzakking van het huis. Dit huis heeft over het hele huis een krijp ruimte dat is geheel is ondersteund door houten balken en latten, Hoe veilig en fijn is het nog hier te wonen?
De riolering is al eerder goed verstopt door de grond verzakking en hier moesten we een bedrijf aannemen om afvoer binnen en buiten verwisslen, dat hadden de burens ook last van gehad.
- Door slechte zonlicht, drukte van de verkeer, geen parkeer plaatsen en meer problemen dat nog zal komen, plus als de appartementen niet verkopen dan zullen onze huizen prijzen dalen, het verwachting is dat het volgend jaar nog minder zal gaan worden door de Corona.

Deze problemen zijn maar een topje van de ijsberg, wie neemt de risico en verantwoordelijkheid als dit allemaal gebeurt en het fout gaat?

De huizen zijn op dit moment tegen een half miljoen aan en het is niet de bedoeling dat het straks maar 2 of 3 ton waard is, wie gaat dit vergoeden?

Graag zou ik antwoord van uw besluit met het goede reden willen weten als het besluit is besloten.

Met de vriendelijke Groeten,

Bijlage 6 - Samenvatting verslag + volledig verslag raadscommissievergadering

De gemeenteraad heeft, in de raadscommissie van woensdag 21 oktober 2020, het college van B&W vragen gesteld over het bouwplan. In deze bijlage is een samenvatting van deze vragen gemaakt. Het volledige verslag van de raadscommissievergadering volgt na de samenvatting.

- *Wat is de ruimte nog om de zienswijze van de omwonenden nog mee te nemen in dit plan?*
- *De suggestie dat dit geen zorgvoorziening zou worden.*
- *Een toezegging gedaan dat u ons mee zou nemen als raad in de zienswijze voor dat gebied (in de brief met reactie op de zienswijze de toezegging dat zienswijze op gebied volgt, meenemen).*
- *Samenvattend: zorg over het gebruik van categorie D; de mate waarbinnen die categorie mag worden afgeweken van het bestemmingsplan (zonder dat de raad actief wordt betrokken).*
- *Samenvattend: zorg over de slechte wijze waarop omwonenden zijn meegenomen; project is eigenlijk al kant en klaar en nu mogen bewoners nog wat zeggen.*
- *Samenvattend: Verkeersdrukke wordt te groot.*
- *Feit blijft natuurlijk wel dat er een aantal bomen gekapt wordt en dat zijn hele grote bomen, dat zijn hele mooie bomen. Dat zijn bomen die echt een hitte verminderende werking hebben, die veel fijnstof opnemen, wat erg belangrijk is in dit gebied en die natuurlijk ook esthetisch van ontzettende waarde zijn.*
- *In hoeverre kunnen wij nu doorgaan met het concept van de compacte stad, terwijl we ook op weg zijn natuurlijk naar een stedelijk klimaat dat warmer en warmer zal worden in verband met de klimaatverandering?*
- *Opnieuw worden wat ons betreft bewoners buitenspel gezet en wordt een projectontwikkelaar toegestaan om de stad als speeltuin te gebruiken.*
- *Er wordt van achter de burelen van het Zuiderdiep projectontwikkelaars geen strobreed in de weggelegd.*
- *Het bestemmingsplan lijkt een wassen neus. Een bestemmingsplan zou een juridisch bindend plan moeten zijn voor burgers en overheid en moeten zekerheid bieden. Maar wat is die zekerheid nog in deze stad? Afwijken van bestemmingsplannen kan natuurlijk binnen de wet, maar dan moet er wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Dat het bestemmingsplan een wassen neus blijkt, concluderen wij omdat het college stelt dat het gebouw zesenzeftig meter hoog wordt waar elf meter is toegestaan en de bebouwing van de grond achtentachtig procent wordt waar nu zesenzestig procent is toegestaan. Het huidige bestemmingsplan staat alleen zakelijke en maatschappelijke dienstverlening toe en de functies wonen, horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.*
- *Een jaar geleden is er weliswaar een inloopavond geweest met omwonenden en die hebben daarna niks meer gehoord. De ontwikkelaar geeft wel aan dat er een mail is gestuurd en een aanvraag is ingediend. Maar ja, wat ons betreft is het college in die zin op de handen blijven zitten, want wij zouden juist verwachten dat wanneer je afwijkt van bestemmingsplannen, je omwonenden gaat faciliteren in de zin van, kom je in gesprek met zo'n projectontwikkelaar, ga kijken of je samen meer dingen van de grond kan krijgen.*
- *Wij vinden dit project ook veel te groot en veel te hoog en begrijpen dat bewoners daar bezwaren tegen hebben, met de kanttekening dat wij echt als partij niet per definitie tegen hoogbouw zijn.*
- *Samenvattend: Zorgen over de verkeersdrukke.*
- *Waar is die parkeernorm van 0,6 op gebaseerd in dit project?*

POLITIEKE WOENSDAG VAN 21 OKTOBER 2020 15.30 UUR

Wabo afwijkingsprocedure m.b.v. categorieënlijst vvgb omgevingsvergunning Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen

Voorzitter: K.W. van Doesen-Dijkstra (D66) Aanwezig: de dames T. Moorlag (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren) en de heren H. Sietsma (GroenLinks), M. van der Laan (PvdA), J.P. Dijk (SP), S. van der Pol (VVD), H.P. Ubbens (CDA), A. Sijbolts (Stadspartij), M.J.H. Duit (Student & Stad), D. Ram (PVV) College: de heer R. van der Schaaf (PvdA) Namens de griffie: A. Weiland

01:04:26 Voorzitter: Ja, nou, oké. We gaan beginnen. Welkom allemaal. Allemaal hier. Kijkers thuis, maar ook raadsleden thuis. Mevrouw Moorlag, de heer Van der Pol, de heer Duit en de heer Ram, die zijn digitaal aanwezig. U ziet ze onderin het scherm. Er is één inspreker die zich bij dit onderwerp heeft gemeld. Het onderwerp is Wabo afwijkingsprocedure met behulp van categorieënlijst, nou, afkortingen zijn niet mijn.

01:18:44 Mevrouw 1: Verklaring van geen bezwaar.

01:18:46 Voorzitter: Verklaring van geen bezwaar. Ook handig. Omgevingsvergunning Van Ketwich Verschuurlaan te Groningen. Dit is een meningsvormende sessie. Dat betekent dat we elkaar even de nieren proeven en kijken hoe we ervoor staan. Maar dan lijkt het me handig dat we eerst even straks, nadat we de inspreker hebben gehoord, even vragen inventariseren. Want ook GroenLinks en de Partij voor de Dieren, die hebben heel duidelijk vragen gesteld en het is waarschijnlijk handig als de wethouder eerst vragen beantwoordt, zodat we vervolgens op een goede manier tot een meningsvormend proces kunnen komen. Dan wil ik eerst, meneer Schuil of mevrouw Boxtel, zijn die aanwezig? Wilt u even uw hand opsteken? Meneer Schuil of mevrouw Boxtel?

01:19:50 De heer Schuil: Van Boxtel.

01:19:52 Voorzitter: Van Boxtel.

01:19:56 De heer Schuil: U verstaat mij begrijp ik?

01:19:58 Voorzitter: Ja, het gaat helemaal geweldig en u spreekt namens de omwonenden projectgroep Q.

01:20:04 De heer Schuil: Dat klopt. Ik ben blij dat het gelukt is. Drie minuten. Ik zal mijn best doen. Dank daarvoor. Ik heb vanmorgen naar verschillende raadsfracties nog een mailtje gestuurd. Ik denk dat het verstandig is dat ik even eerst even een klein verhaaltje vertel. De toelichting hoe het is ontstaan. Wij werden vorig jaar, naar achteraf bleek, door een klein deel van de bewoners, werd geïnformeerd door de projectontwikkelaar over de plannen van het Project Q. Wij werden daar geconfronteerd met de aanvraag van een massaal gebouw met een hoogte van circa vijftig meter. Dat gaf nogal wat commotie. De ontwikkelaar heeft ons gevraagd in die vergadering/bijeenkomst om adressen achter te laten. Dat is door veertig mensen gedaan, maar tot op heden hebben we daar helemaal niks meer van gehoord. Wij werden vervolgens geconfronteerd in september van de gemeente Groningen, om onze zienswijze in te dienen voor 15 oktober. Dat is met veel pijn en moeite gelukt omdat wij natuurlijk werden geconfronteerd met het Corona verhaal. Wij konden heel moeilijk bij de gegevens komen, ondanks alle medewerking van de ambtenaren van het loket Bouwen en Wonen. Dat is allemaal gelukt, maar vervolgens lopen wij natuurlijk nog steeds tegen de problemen en de dingen aan die wij graag kwijt willen. Nu zal ik een paar grote hoofdpunten noemen in verband met de tijd, maar wat ons heel dwarszit is de massaliteit van het gebouw. Dat past in deze omgeving onzes inziens heel slecht. Een gebouw van vijftig meter hoog, waarbij het

bestemmingsplan aangeeft: een gebouw van maximaal elf tot twaalf meter hoog. Ik doe het maar even kort, want we hopen ooit een keer een goede toelichting te kunnen geven. Wat door dit gebouw gaat ontstaan als dit wordt gerealiseerd, is een gigantische parkeerdruk. De parkeerdruk volgens de rapporten tijdens de bouw geeft aan iets van twaalf tot vijftienduizend verkeersbewegingen van vrachtwagens et cetera per jaar voor dit gebouw. Als u weet dat tegelijkertijd het plan X Aldi wordt gebouwd, die begint in januari en dat er naast Shell een gebouw komt. Al die vrachtwagens zullen genoodzaakt zijn om bij ons door het buurtje te rijden, dus een druk van twaalf tot vijftien mondt snel uit in, misschien wel zeventien, achttien, misschien wel twintigduizend verkeersbewegingen. In dit gebouw, in de stukken die we gekregen hebben van de ontwikkelaar, dat is het volgende punt, is aangegeven dat uitgegaan wordt van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per appartement. Dat is gebaseerd op het wonen, het zorg wonen. Normaal gesproken eist de gemeente Groningen een parkeernorm van 1,3 per appartement. Hier is een akkoord gegaan met een norm van 0,6. Dat houdt in dat volledig wordt uitgegaan door de ontwikkelaar van zorg. Vanmorgen stond toevallig in de krant, nee, niet toevallig, de zinsbode dat de ontwikkelaar zelf zegt dat die niet weet of überhaupt honderd procent van dit gebouw zorg is. Er is nu wel uitgegaan van honderd procent zorg. Als wij de normale normen hanteren, ontstaat er een tekort van circa tachtig à negentig parkeerplaatsen, die allemaal moeten worden opgelost in de wijk en daarbij ook nog wetende dat het besluit van de gemeenteraad, dat binnenkort, volgend jaar, misschien dit jaar, betaald parkeren in de wijk Noord gaat verschijnen. Dat houdt ook in dat de druk nog veel groter wordt. Dan hebben we nog een punt. De doelstelling van de stichting geeft heel duidelijk aan dat die wil bevorderen het veilig samenwonen voor vijftigplussers. Daar wordt over zorg totaal niet gesproken in de doelstellingen. Omdat daar wel in het plan vanuit wordt gegaan, hebben wij sterk de indruk dat het zorg verhaal wordt gebruikt om een veel minder aantal parkeerplaatsen te realiseren. Circa wat ik al zei, negentig plaatsen minder. Dat is het parkeren. Wat wij ons ook afvragen. Normaal gesproken eist de gemeente Groningen, zeker in zo'n fors plan, een deel sociale huur. Dat vinden we absoluut niet terug. Ook een vraag van ons: komt daar/moet daar sociale huur in? Dat is dat.

01:24:49 Voorzitter: Meneer, u bent wel al ver over de drie minuten heen. Dus misschien kunt u het afronden?

01:24:56 De heer Schuil: Daar was ik al bang voor. Ik probeer heel snel een heel groot punt te doen. Nee, ik zou graag afronden. Wat wij graag willen, dat heb ik ook in de mail gezet vanmorgen, is onze zorgen kenbaar te maken aan de raad en ik snap best dat het in drie minuten niet kan. Wij zouden het er heel erg op prijs stellen dat het wel kan. Dan heb ik nog één dingetje, dat zal ik snel doen. We hebben een verzoek ingediend voor verlenging van de zienswijze. Dat is akkoord bevonden. Vanmorgen, tot 4 november. Dan denken wij, heel simpel, het kan toch niet zo zijn dat de gemeenteraad een besluit, welk besluit dan ook, neemt voor 4 november? Nou, dan ben ik er ~ lang doorheen, maar in ieder geval bedankt voor.

01:25:42 Voorzitter: Dank u wel voor uw bijdrage en dat u dat op korte termijn toch nog kon organiseren om ons met al uw vragen te confronteren. Dank u wel daarvoor.

01:25:51 De heer Schuil: Oké.

01:25:52 Voorzitter: Dan ga ik over naar de aanwezige raadsleden. Behalve die van de Partij voor de Dieren, Stadspartij en GroenLinks, zijn er nog vragen voorafgaand aan onze meningsvorming? Misschien ook vragen aan de inspreker? Meneer Ubbens van het CDA.

01:26:16 De heer Ubbens: Ja, bedankt voorzitter. Bedankt ook aan de inspreker. Ja, ik zou graag willen weten of de stukken, ik heb die stukken waar zij naar refereren niet ontvangen. De brieven die

naar de raad zouden zijn gestuurd. Kunnen ze die op korte termijn naar de griffie sturen of naar alle raadsfracties? Dat zal wel prettig zijn.

01:26:37 Voorzitter: U heeft de vraag begrepen, meneer Van Boxtel?

01:26:41 De heer Schuil: Harry Schuil.

01:26:44 Voorzitter: Oh, meneer Schuil. Heeft u de vraag gehoord?

01:26:46 De heer Schuil: Nee, dat klopt. Ik heb vanmorgen als het goed gegaan is, de fracties van de Partij van de Arbeid, VVD en GroenLinks een mailtje gestuurd. Dus nog niet allemaal, dus dat klopt.

01:26:57 Voorzitter: Nou, het laat wel weten waar uw hart ligt, maar ik geloof dat de andere fracties ook graag. Ik denk dat de andere fracties ook graag van uw meningsvorming op de hoogte wil komen, maar u kunt het sturen naar de griffie.nl en dan zal de griffie zorgen dat het bij alle fracties terecht komt.

01:27:19 De heer Schuil: Dat kan ik doen. Geen enkel punt.

01:27:22 Voorzitter: Fijn. Dank u wel. Nog meer mensen met vragen aan meneer Schuil? Nee. Dan gaan we even over naar de vragen aan de wethouder. Wie heeft er nog vragen aan de wethouder? Ik zie dat één van de digitaal aangesloten raadsleden zijn hand opsteekt, maar het is zo ver weg. Ik kan niet goed zien wie dit is. Neem het woord maar.

01:27:58 De heer Van der Pol: Ik stak mijn hand op, Simon van der Pol van de VVD. Als ik het woord mag?

01:28:04 Voorzitter: Ja, ja hoor. Het woord is aan u.

01:28:06 De heer Van der Pol: Hartelijk dank voorzitter. Ik was eigenlijk wel benieuwd, een vraag aan de wethouder, wat de ruimte nog is om de zienswijze van de omwonenden nog mee te nemen in dit plan?

01:28:20 Voorzitter: Fijn, dank je wel. Zijn er verder nog mensen die een vraag hebben? De heer Van der Laan, Partij van de Arbeid.

01:28:26 De heer Van der Laan: Ja, dank u wel voorzitter. Ik zou graag een vraag stellen die een beetje aansluit bij de vraag van de Stadspartij, want ik ben naar aanleiding van hun vragen even de oude stukken ingedoken en ik zag dat het bestemmingsplan uit de Wijert uit 2010, dus een tijdje geleden, biedt eigenlijk nadrukkelijk ruimte voor het afwijken van het BP via dit soort procedures of niet ruimte, maar in dat bestemmingsplan staat al: we zijn dat van plan om Van Ketwich Verschuurlaan en als ik het goed zeg, van Lenneplan, maar ik kan me vergissen, om dat dan later nog in te vullen via afwijkingsprocedures en naar aanleiding daarvan zou ik graag de wethouder vragen of dat nu nog steeds staand beleid is om dat te doen? En zo ja, waarom dan die keuze wordt gemaakt of waarom niet? Dank u wel.

01:29:14 Voorzitter: Dank u wel. U heeft nog een aanvullende vraag, meneer Sietsma van GroenLinks?

01:29:21 De heer Sietsma: Ja, nou, we zijn het op zich gewend dat we de vragen nog even inleiden, geloof ik, maar u wilt graag dat de wethouder gewoon de schriftelijke vragen beantwoordt? Dan heb ik één aanvullende vraag: of de wethouder kan ingaan op de suggestie van de inspreker dat dit geen zorgvoorziening zou worden, want dat verandert de context natuurlijk ook nog wel.

01:29:46 Voorzitter: Goed. Met uw welnemen geef ik dan nu het woord aan de wethouder om de vragen te beantwoorden.

01:29:55 De heer Van der Schaaf: Ja, dank u wel voorzitter, ook mijn dank naar de spreker en naar de vragen. Ik begin even, ik probeer het kort te doen, hè, want het zijn best veel vragen, met de vragen die al vooraf zijn ingediend langs te gaan en daarna de vragen die aanvullend zijn gesteld.

01:30:10 De heer Sijbolts: Sorry, voorzitter, het is geen vraag aan de wethouder maar aan u. Krijgen wij straks nog wel de kans om een algemeen betoog uiteen te zetten?

01:30:17 Voorzitter: Ja, het is de bedoeling, uw partij heeft een hele zienswijze ook ingediend en het is ook de bedoeling dat straks daar ook anderen op kunnen reageren.

01:30:28 De heer Van der Schaaf: In zijn algemeenheid en dan zal ik op heel veel vragen, denk ik, in één keer al grotendeels antwoord geven. Het klopt natuurlijk dat dit plan in strijd is met het bestemmingsplan is en dat is ook precies de reden waarom we deze procedure voeren. Een procedure met een piepsysteem wat erbij hoort, wat we al een aantal jaren in onze gemeente hebben. Ik heb overigens niet het idee dat dat nou per se de afgelopen jaren is toegenomen of meer wordt gebruikt, zoals de Stadspartij zich afvraagt. Het is misschien wel zo dat we de laatste tijd meer bouwplannen hebben dan een aantal jaren geleden, waardoor het vaker aan de orde is. Maar het is een werkwijze die we al heel lang hebben en daar hoort ook de mogelijkheid bij voor zowel u als raad, als bewoners uiteraard, om een zienswijze in te dienen. Dat piepsysteem werkt als volgt en we zitten middenin die procedure. We hebben een zienswijze periode gehad. We hebben voor de bewoners die meer tijd hebben gevraagd, hebben we wat meer tijd gegeven, zoals ook werd aangegeven. Wat wij zullen doen op basis van die zienswijze en uw opmerkingen die u vandaag maakt als raad, is dat wij daar een reactie op geven. Dat betekent ook dat de vraag van: zijn er nog mogelijkheden om de zienswijze mee te nemen in de plannen? Uiteraard, we zullen kijken naar die zienswijze wat daarin staat en zullen daar als college ook op reageren. Dat zullen we ook weer aan u terugzenden. Dat is ook op het moment waarop u opnieuw als raad een afweging kan maken over of u wilt interveniëren of niet. Er wordt vandaag helemaal niets besloten. We zitten nog midden in de procedure. Dit is een normale werkwijze. U als raad kunt reageren. Wij komen terug met de reactie op de zienswijze en ook uw opmerkingen, dan kunt u opnieuw piepen. Dat bedoel ik niet flauw piepen, maar volgens ons systeem. Het klopt ook dat die werkwijze die wij hebben, al een tijdje hebben, dat die ook specifiek voor deze locatie natuurlijk ook in het bestemmingsplan is aangekondigd. Als je het hebt over het bestemmingsplan de Wijert, dan wordt inderdaad in de toelichting deze locatie ook genoemd. Er wordt ook specifiek genoemd dat we op het moment dat er een concreet bouwplan voor deze locatie ligt en waarin ook al hoogtes worden genoemd in de toelichting die te vergelijken zijn met het plan dat er nu ligt, dat we dan via deze procedure ook weer bij u langs willen komen en dat doen we nu ook. Ik pleit er ook voor dat we deze procedure, natuurlijk wordt het straks allemaal weer wat anders bij de Omgevingswet, maar deze procedure biedt ook vele voordelen, ook juist voor de gemeente en ook voor de invloed die u als raad op bouwplannen heeft en daarmee ook omwonenden. Op het moment dat wij een bestemmingsplan maken, waarbij alles al vaststaat, waar als het ware al een bouwvak getekend is, dan kan een eigenaar of ontwikkelaar binnen het bestemmingsplan volledig zijn gang gaan. Nu hebben wij de mogelijkheid om nog collectieve belangen, door u geformuleerd, ook in het proces te brengen. Daarmee heb ik denk ik al een aantal vragen over de procedure en de mogelijkheid tot de zienswijze al beantwoord. Vragen van de heer Sietsma van GroenLinks. Eerste vraag specifiek over de BEA en het kapbeleid. Het klopt absoluut dat het eigenlijk de bedoeling is dat wij bij zo'n situatie, als er een BEA nodig is die naar de raad gaat en dat is in dit geval de situatie dat dat gelijktijdig moet. Dat hebben we hier niet gedaan en ik beloof u dat we dat voortaan niet meer zullen doen. Het is nog wel

tijdig voor deze afweging, maar voortaan zullen we dat integraal doen, ik denk dat dat ook de helderheid ten goede komt. De vragen twee en drie van de heer Sietsma gaan met name over de informatie die wij op basis waarvan u nu een oordeel moet geven, een eerste oordeel zoals ik al zei, ik verwijs ook even naar de werkwijze die wij met elkaar hebben afgesproken. Wij hebben de informatie op zo'n manier met u proberen te delen op de manier waarop we dat hebben afgesproken. Het nadeel is wel als wij direct alle stukken die mogelijk relevant zouden zijn in één keer bij u op tafel leggen, dat dat zo veel informatie is, dat we daardoor door de bomen het bos niet meer zien. Het is altijd een mogelijkheid om met de ambtenaren te bellen om meer informatie te voorzien, maar ik zou graag en dan kijk ook even richting griffie, samen met de griffie en u willen kijken hoe we in ieder geval standaard de informatie zo kunnen aanbieden dat u sneller het inzicht kunt krijgen of het nodig is om hierover te spreken of niet. Maar er is wat ons betreft, wat het college betreft, geen enkele belemmering om de informatie met u te delen die we hebben en dat had nu ook gekund. Alle informatie is beschikbaar en ook zeker voor u als raad. Dus ik zeg u toe dat we daar met de griffier even naar kijken, zodat we dat in zijn algemeenheid kunnen verbeteren. Punt vier, vierde vraag van de heer Sietsma: valt dit bouwplan, gaat het niet eigenlijk veel te ver voor categorie d, gezien de forse afwijking ten opzichte van wat er nu in het bestemmingsplan staat? Nee, is het antwoord daarop. Het is zo dat deze categorie geen uiterste grenzen kent als het gaat om de maatvoering. Waar het wel om gaat is: is dit project in ruimtelijke en functionele zin passend op de voorgestelde locatie? Ja, en dan verwijs ik weer zowel naar het bestemmingsplan, maar ook naar de hoogbouw nota en eerdere visies die al sinds 2004 op dit gebied liggen, dat wij van mening zijn dat dit bouwplan naar aard en naar omvang ruimtelijk en functioneel passend is op deze locatie. Dan mag je gebruik maken, of moet je soms zelfs gebruik maken van deze categorie. Dus het is niet zo dat het feit dat het om zoveel meters gaat ten opzichte van wat er in een bestemmingsplan staat, dat het daarom niet meer zou mogen. U stelt ook in de vijfde vraag: hoe zit het nou eigenlijk met de verdichting van dit plan ten opzichte van, hoe kijkt u eigenlijk tegen uw uitgangspunten aan van aan de ene kant hoogbouw en aan de andere kant, intensief beleefbaar groen en beleving van het maaiveld. Het klopt dat we hier gaan van zesenzestig naar, dacht ik uit mijn hoofd, ja, zesenzestig procent bebouwing naar achtentachtig procent. Het is niet alleen een afwijking van het bestemmingsplan, maar ook een best wel behoorlijk bouwvlak. Dat is absoluut waar. Toch denken wij dat het in deze situatie, ook zeker op deze locatie passend is, en we hebben het over een locatie die toch bij een belangrijke as ligt in het zuiden van de stad met er omheen inderdaad veel open ruimte. Het klopt dat het bebouwingspercentage toeneemt, maar dan krijgen we er in die zin ook veel voor terug. Een vrij intensief programma, zowel als het gaat om gebouwen of huizen als om voorzieningen. Waar we juist heel erg opgestuurd hebben, is dat we het beleefbare groen in de omgeving wat er is, zoveel mogelijk toegankelijk hebben houden, hè, het ~pad, het ommetje rond de vijver. Daar hebben we juist heel erg op gestuurd. Wij denken dat, zeker met de kwaliteit van dit ontwerp, het eigenlijk op een heel goede manier past op deze locatie, wat natuurlijk wel een stedelijke as is. Ook als het gaat om: hoe hebben we dat dan vastgelegd? Dat de Ketwich Verschuurlaan en in het verlengde daarvan de Laan Corpus Den Hoorn tot die zones behoren? Nou, ik noem al, het bestemmingsplan de Wijert waarin we daarnaar verwezen hebben. We hebben ook in de hoogbouw nota daarnaartoe verwezen en wat ik al zei: de eerdere visies. Het lijkt me ook goed dat we daar ook in de nieuwe actualisatie van de omgevingsvisie, "de next city", ook expliciet aandacht aan zullen besteden. Dan de vragen van de Stadspartij. Kan ik daar gelijk op doorgaan? Ja? Even kijken hoor, ja, daar zitten natuurlijk een aantal, meer stellingen in dan vragen en ik heb daar voor een groot deel ook natuurlijk al op gereageerd, hè, dus dat wij bewust destijds voor gekozen hebben, in 2010 hebben we het dan over, in de Wijert om te kiezen voor een conserverend bestemmingsplan. Alleen plannen die op dat moment al zodanig concreet waren, dat ze zo ver uitgewerkt waren, dat we die toen hebben opgenomen in het ruimtelijk plan en ook meteen hebben vastgelegd in het bestemmingsplan. Maar

dat we wel aan de ene kant de potentiële ontwikkellocaties zoals deze hebben benoemd. Dat we in de toelichting ook al een aantal randvoorwaarden hebben benoemd en dat wij er dus bewust voor gekozen hebben om dat niet al helemaal vast te leggen, want dan zouden we juist de mogelijkheid hebben om op het moment dat het plan er is, niet meer hebben dat het plan er is, om nog juist te sturen op allerlei uitgangspunten en die hebben we nu dus wel. Dus het is niet zo dat op deze manier de belangen van de gemeente of van de bewoners ten opzichte van de ontwikkelaar aan de kant worden geschoven. Het is eerder andersom, naar de opvatting van het college. Dan de vragen van de Partij voor de Dieren, over de BEA. Nou, mooi te constateren dat de Partij voor de Dieren vindt dat de BEA er goed uitziet. We hebben hier inderdaad heel nadrukkelijk een rol in gespeeld als gemeente en we moeten zeggen dat de ontwikkelaar in dit geval hier goed op heeft gereageerd. We hebben op meerdere punten de BEA in verschillende rondes verbeterd en aangescherpt. De verschillende onderzoeken zijn gedaan naar de verplantbaarheid en dat betekent eigenlijk dat we per saldo heel tevreden zijn, ook over de mate waarin het bestaande groen hier gespaard is en ook ruim gecompenseerd gaat worden op deze locatie. We vinden in die zin, delen met de Partij voor de Dieren de opvatting dat er, los van wat je vindt van het bouwplan zelf, maar dat hier in ieder geval in de BEA heel goed mee is omgegaan. Dan de vraag van de Partij voor de Dieren over dat hier een hoog gebouw wordt gerealiseerd, afwijkend inderdaad van het bestemmingsplan. Maar wel wat ik al zei, aangekondigd. Met de vraag van: willen we dit met dit deel van de stad? Nou, de vraag werd ook al door de Partij van de Arbeid min of meer gesteld. In hoeverre sluit het nog aan bij staand beleid? Ja, wat er in het bestemmingsplan staat is natuurlijk nog steeds staand beleid. Tegelijkertijd is het wel zo dat wij ook in de "next city" hebben aangegeven dat wij op plekken waar dat mogelijk is en waar dat logisch is, rekening houden met allerlei belangen, wel denken dat hoogbouw of middel hoogbouw, intensieve bebouwing, juist nodig is om die stad compact te houden en juist nodig is om groen in en om de stad te sparen. Dus die opvatting deelt het college, zoals ook neergelegd in de "next city", nog steeds. Maar ik kan me voorstellen dat wij nog eens op twee punten, in ieder geval specifiek ook voor de ontwikkeling, de inspreker had het er ook al over. Er zijn meer ontwikkelingen in dit deel van de stad dan de zuidkant van de stad, ook intensieve ontwikkelingen, dat het goed zou zijn dat we net als we onlangs met de Reitdiepzone hebben gedaan, dat we u als raad even meenemen in de ontwikkelingen die er naar ons idee de komende tijd op stapel staan, hoe zich ook verhouden tot de geldende planologische kaders.

01:40:34 Voorzitter: Zou u nog even in willen gaan op de vraag van meneer Schuil?

01:40:39 De heer Van der Schaaf: Ja, die had ik even verderop gezet. De vraag, dat ging over het parkeren in relatie tot de zorg. Nee, het gaat hier, kijk, wat hier aan de hand is. De stichting die hier gaat bouwen, de Stichting Vonderhof heette dat vroeger, nu Stichting Querido. Dat is eigenlijk de ~ als het ware moderne versie, die zet een geactualiseerde versie neer van het concept dat nu in de Vondelflat zit. Dat betekent dus dat er een combinatie van appartementen met voorzieningen, waaronder gericht op zorg, wordt in één gebouw, in één concept wordt gerealiseerd. Dat betekent dus dat die stichting zowel bij de verhuur, het gaat in bijna alle gevallen om verhuur van appartementen, maar ook bij de verkoop van een aantal appartementen, stuurt op de doelgroep. Dat betekent dat het gaat om senioren. Dat betekent ook dat deze instelling er belang bij heeft, omdat er zorgvoorzieningen in gerealiseerd worden, belang bij heeft dat er een doelgroep komt wonen die ook gebruik gaat maken van deze voorzieningen. Dus het zal een combinatie zijn in de praktijk van senioren die daadwerkelijk nu een zorgbehoefte hebben, dan wel senioren die daar nu gaan wonen en daarop zullen anticiperen. Ik kan u ook vertellen dat naar aanleiding van de informatiebijeenkomst bij de eigenaar zich al zo'n driehonderd mensen uit de wijk hebben gemeld die er heel graag zouden willen gaan wonen. Vragen over de parkeernormen die daarmee samenhangen, die norm van 0,6 is dus gebaseerd op dat concept.

01:42:11 Voorzitter: U heeft net even een toezegging gedaan dat u ons mee zou nemen als raad in de zienswijze voor dat gebied.

01:42:17 De heer Van der Schaaf: Ja.

01:42:18 Voorzitter: Kunt u dat ook straks in de brief meenemen en bevestigen in die brief die straks komt met betrekking tot de zienswijze van dit onderwerp?

01:42:27 De heer Van der Schaaf: Jazeker. Ik kan me voorstellen, sowieso komt de reactie van de zienswijze en uw opmerkingen vandaag, komen wij met een definitief voorstel hoe we om willen gaan met deze aanvraag. Nou, ik neem dat u er dan ook weer over zou willen spreken, dus daar gaan we vanuit. We zullen dat toelichten en dan kondigen we dit ook aan. Maar eerlijk gezegd zou ik ook gewoon niet daarop willen wachten en nu alvast willen kijken of we het in kunnen plannen, want het was al ~.

01:42:50 Voorzitter: Ja, goed. Prima. Duidelijk. Meneer Ubbens.

01:42:54 De heer Ubbens: Zou ik nog een vraag mogen stellen? Als het gaat over het parkeren. Ja, geldt hier nou straks ook dat de bewoners die hierin terechtgekomen geen aanspraak mogen maken om een parkeervergunning op straat?

01:43:06 De heer Van der Schaaf: Er is op dit moment nog geen betaald parkeren daar. Volgens mij, ja, dat is wel het beleid wat wij op dit moment toepassen over het algemeen bij nieuwbouwcomplex. Daar hebben we hier specifiek nog geen besluiten over genomen. Dus ja, als u vindt dat dat moet, dan moeten we daarnaar kijken.

01:43:26 Voorzitter: Wanneer wordt er wel specifiek een besluit over genomen?

01:43:28 De heer Van der Schaaf: Nou, dan zullen we dat zo, als we dat zouden willen, kijk, wij hebben die mogelijkheid. We doen dat nu ook regelmatig bij complexen, dan zal er een apart besluit van het college moeten zijn. Hoe eerder, hoe beter, want dan weten de toekomstige bewoners waar ze aan toe zijn, denk ik, maar goed, als u zegt van: neem dat mee in een definitief besluit. Dan zullen wij daar eens naar kijken wat daar de voor- en nadelen van zijn. Uw suggestie is gehoord.

01:43:56 Voorzitter: En u wilt wel dat het meegenomen wordt, meneer Ubbens?

01:43:59 De heer Ubbens: Het lijkt me nuttig om dat in ieder geval op tafel te leggen, omdat dat dan ook naar de projectontwikkelaar. Kijk, als hij dan zegt: nee, dat willen we niet, want dan komen hier veel meer auto's dan we hadden gedacht. Dan weet de buurt ten minste waar ze aan toe zijn, want dan kan een deel van het parkeren gewoon afgewikkeld worden op de wijk wat de omgeving niet wil, dus het lijkt me goed om dat ook met de projectontwikkelaar te bespreken dat dat dan wel de consequentie is. En als hij dan bang is dat hij zijn appartementen niet kan verkopen of dat er geen plek voor is. Ja, dan weten we of die 0,6, of dat reëel is of niet, want ik twijfel daar nog wel aan als ik eerlijk ben.

01:44:36 Voorzitter: Goed, dat is allemaal gehoord. Ik denk dat nu de fase van deze vergadering is aangebroken dat zeker ook de punten die de Stadspartij naar voren heeft gebracht, dat jullie daarop kunnen reageren en nog kunnen reageren naar de wethouder toe. De wethouder heeft nog één nabrander.

01:44:55 De heer Van der Schaaf: Nou, wat ik niet wist, wat ik net op de app krijg, is altijd handig, kan ik gelijk wat richting de heer Ubbens zeggen, is dat de bedoeling ook is dat in de huurovereenkomst

wordt opgenomen dat de auto wordt geparkeerd in de parkeergarage. Dus dat sowieso. Maar goed, ik neem uw suggestie gewoon mee of we dat ook op die manier kunnen vastleggen.

01:45:15 Voorzitter: Goed, wie kan ik als eerste het woord geven? De heer Sietsma, GroenLinks.

01:45:22 De heer Sietsma: Dank u wel voorzitter, dank ook aan de wethouder voor de uitgebreide toelichting en de toezeggingen. Dat compliment over de BEA dat de Partij voor de Dieren al uitdeelde, dat had ik ook voorbereid, alleen niet op papier. Dat is echt voorbeeldig gegaan wat ons betreft. Ja, ik wil graag met de collega's in de raad even mijn zorg delen over hoe ver wij kunnen gaan. De wethouder zegt: er is eigenlijk geen grens bij het afwijken van het bestemmingsplan. Dat moet je van geval tot geval beoordelen. Op zichzelf snap ik dat, maar we hebben nu eigenlijk wel daarmee een soort blanco cheque gegeven aan het college om ook heel ver te gaan en dan is het aan de raad om te denken van: gaat ons dit te ver en hoe gaan we dit aanpakken? Ik worstel daar af en toe een beetje mee. Sommige plannen denk ik, laat maar lopen, dat is prima. In dit geval dacht ik: gaat dit niet te ver? Waar het dan wat GroenLinks betreft met name wel erg ver gaat, is het bouwvlak vergroten van zesenzestig naar achtentachtig procent. Die hoogte, dat snap ik op zich. Mensen moeten ergens wonen en we willen niet de weilanden volbouwen. Maar dat grote bouwvlak, dat baart ons wel wat zorgen en ook de verwijzing die het college maakt naar de vele plannen fysisch, bestemmingsplannen, nota's, wat hebben we allemaal? Nou, neem alleen de "next city". Ik vis er duidelijk om een criteria uit als beleefbaar groen en vanaf het maaiveld. En het college die vist daar een paar andere criteria uit, waardoor het minder erg is. Dat maakt dit soort afwegingen wel lastig en dan vraag je je wel af: wat heeft de raad nu eigenlijk precies vastgesteld?

01:47:34 De heer Dijk: Voorzitter.

01:47:34 Voorzitter: De heer Dijk.

01:47:35 De heer Dijk: Voorzitter, ik ben wel enigszins aangenaam verrast door de bijdrage van GroenLinks, omdat we natuurlijk afgelopen jaar op meerdere plekken, ik heb net de Reitdiepzone inderdaad vanochtend in de krant zien staan en ACM-locatie, Woldring locatie, hebben we allemaal gehad en de afgelopen jaren is eigenlijk de spanning die u beschrijft, is meerdere malen voorgekomen en toen hoorde ik deze bedenking eigenlijk heel weinig terugkomen. Dus ik ben positief verrast, maar kunt u de SP-fractie en misschien ook de anderen uitleggen wat u nu precies voorstelt? Of hoe u dat dan wel wil, dat het gaat.

01:48:17 De heer Sijbolts: Nee, ik heb daar nog geen concreet voorstel voor en als u misschien iets beter had geluisterd, dan had u soortgelijke bedenkingen ook langs enkele Reitdiep locaties van mij al kunnen horen.

01:48:28 De heer Dijk: Nu steviger.

01:48:29 De heer Sijbolts: Ja, nou, dat is inderdaad wel, omdat het de zoveelste keer is dat ik denk van: misschien moeten we hier toch eens een keer als raad bij stilstaan. Hoe we ook meer duidelijkheid kunnen geven naar onze inwoners. Want dat blijkt ook uit de onrust die nu onder inwoners is ontstaan over dit plan, dat mensen regelmatig verrast worden en dan kunnen wij verwijzen naar een bestemmingsplan van tien jaar geleden waar het al in stond als optie, maar daar hebben mensen natuurlijk weinig boodschap aan. Dus ik leg het meer als vraag neer en een concrete oplossing heb ik ook niet, want ik heb ook geen behoefte om het allemaal dicht te timmeren. Wat dat betreft wil ik de wethouder best volgen en een suggestie zou wel zijn om te werken volgens de bedoelingen van de nieuwe Omgevingswet om zulke plannen veel meer in overeenstemming en in

overleg met de omgeving op te stellen. Dat zou de onrust, denk ik, aanzienlijk kunnen verminderen. Dus die suggestie leg ik graag neer en ik hoop op reacties.

01:49:30 Voorzitter: Dank u wel. Nou ja, eigenlijk is het stuk van de Stadspartij waar een beetje op gereageerd wordt, dacht ik, maar nee, is prima hoor. Eerst mevrouw De Wilde en dan de heer Sijbolts.

01:49:50 Mevrouw De Wrede: Mevrouw De Wrede, zoals ik dat vanochtend al zei tegen een medewerker van ~ die mij om mijn naam vroeg. Het is Willem Roderick Eduard Dirk Eduard.

01:50:02 Voorzitter: Dat helpt mijn bril niet, want van afstand kan ik het helemaal niet lezen.

01:50:08 Mevrouw De Wrede: Oh, echt niet? En zo ook niet? Nou ja. Ja, Project Q. Ik zou toch nog wel graag een reactie willen van de wethouder, pardon, pardon, van de wethouder, over de manier waarop de omwonenden dus eigenlijk voor hun gevoel in ieder geval zeer slecht zijn meegenomen in het voortraject en hoe dat kan en hoe hij hen tegemoet gaat komen daarin of hoe hij hen wel, nou ja, het project is eigenlijk al kant en klaar en nu mogen ze nog zeggen van: nou, ik vind het wel leuk of ik vind het niet leuk. Ja, dat gaat ons toch wel een beetje te ver eigenlijk en dat komt natuurlijk doordat dit plan enorm afwijkt van het bestaande bestemmingsplan. Ja, dat mag soms en natuurlijk spelen er allerlei belangen en is het fantastisch dat er zoveel mensen kunnen gaan wonen in dit nieuwe gebouw. Maar de wethouder zegt: nou ja, dat past hier. Nou, de Partij voor de Dieren is dat niet met de wethouder eens. Het is daar te groot en zo ontzettend ruim, is het daar helemaal niet, daaromheen, vind ik. De verkeersdruk die wordt daar te groot, ook natuurlijk vanwege de ellende met Ring Zuid, waardoor het verkeer in de Vondellaan zal toenemen. De Vondellaan ligt in het verlengde van de Queridolaan, dus dit gaat gewoon een heel groot probleem worden voor alle omwonenden daar. En dan eigenlijk nog alleen dit. Die BEA, die ziet er goed uit. Er is over nagedacht om zoveel mogelijk groen te behouden. Het plan is zelfs teruggestuurd en dat is hartstikke mooi. Daar zijn wij heel blij mee. Maar feit blijft natuurlijk wel dat er een aantal bomen gekapt wordt en dat zijn hele grote bomen, dat zijn hele mooie bomen. Dat zijn bomen die echt een hitte verminderende werking hebben, die veel fijnstof opnemen, wat erg belangrijk is in dit gebied en die natuurlijk ook esthetisch van ontzettende waarde zijn. En nou ja, noem het allemaal maar op. Dus er sneuvelt groen en er komt een heleboel steen terug en dat is een beetje wat we natuurlijk sowieso zien in de stad. Ook begrijpelijk, want er moet woningen gebouwd worden, maar bij de Partij voor de Dieren leeft toch wel heel erg de vraag: in hoeverre kunnen wij nu doorgaan met het concept van de compacte stad, terwijl we ook op weg zijn natuurlijk naar een stedelijk klimaat dat warmer en warmer zal worden in verband met de klimaatverandering? En je hebt juist al dat groen nodig om voor de inwoners.

01:53:11 Voorzitter: Mevrouw De Wrede, kunt u iets compacter? Want u neemt heel veel tijd op deze manier.

01:53:16 Mevrouw De Wrede: Ja, ik heb het niet zo met dat compact, dat probeer ik nou net uit te leggen eigenlijk. Maar goed. Ik zal ophouden. Nou, in hoeverre is de compacte stad gewoon, nu inwoners toch overal protesteren tegen het verstedelijken van hun woongebied en terecht, nog langer houdbaar? En moeten we daar niet toch eens een keer een raad-brede discussie over hebben? Compacte stad of toch een beetje uitwijken en die doodse industriële agrarische weilanden bebouwen waar weinig aan verloren gaat vaak. Dank u wel.

01:53:48 Voorzitter: Dank u wel. De heer Sijbolts van de Stadspartij.

01:53:51 De heer Sijbolts: Dank u wel voorzitter. Dank aan de heer Van Boxtel voor zijn inspraak reactie en aan de heer Sietsma voor de ontboezeming van zijn dilemma. Tot zover de positieve woorden van mijn kant, want de plannen voor de hoogbouw in de Wijert zijn de Stadspartij in elk geval in het verkeerde keelgat geschoten, net zoals eerder bij de Aldi locatie. Opnieuw worden wat ons betreft bewoners buitenspel gezet, wordt een projectontwikkelaar toegestaan om de stad als speeltuin te gebruiken en wordt van achter de burelen van het Zuiderdiep projectontwikkelaars geen strobreed in de weggelegd. Het bestemmingsplan lijkt wat ons betreft een wassen neus. Een bestemmingsplan zou een juridisch bindend plan moeten zijn voor burgers en overheid en moeten zekerheid bieden. Maar wat is die zekerheid nog in deze stad? Afwijken van bestemmingsplannen kan natuurlijk binnen de wet, maar dan moeten er wat de Stadspartij betreft wel aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Dat het bestemmingsplan een wassen neus blijkt, concluderen wij omdat het college stelt dat het gebouw zesenzeftig meter hoog wordt waar elf meter is toegestaan en de bebouwing van de grond achtentachtig procent wordt waar nu zesenzestig procent is toegestaan. Het huidige bestemmingsplan staat alleen zakelijke en maatschappelijke dienstverlening toe en de functies wonen, horeca en detailhandel zijn niet toegestaan.

01:55:12 Voorzitter: Meneer Sijbolts, u heeft de vraag van de heer Van der Laan.

01:55:15 De heer Van der Laan: Ja, voorzitter. Ik ben toch wel wat verbaasd over de woordkeuze van de heer Sijbolts. Hij gaat er natuurlijk geheel zelf over, maar ik vraag me af waarom u zegt dat het bestemmingsplan een wassen neus is, daar waar het bestemmingsplan juist uitdrukkelijk vermeldt dat bepaalde zaken nog later geregeld zouden worden via afwijkingsprocedures?

01:55:33 De heer Sijbolts: Nou, omdat de Stadspartij al eigenlijk sinds jaar en dag een doorn in het oog is. Misschien is dat wel één van de redenen waarom wij in 2001 zijn opgericht, dat juist die afwijkingen in deze stad steeds vaker standaard worden in plaats van uitzondering. En dat kan, maar dan is het wat ons betreft wel heel erg belangrijk dat je met omwonenden goed in gesprek gaat en dat is misschien ook het dilemma.

01:55:58 Voorzitter: U moet eerst even in gesprek nog met meneer Van der Laan.

01:56:01 De heer Van der Laan: Ja, dank u wel. Ik begrijp u ergens wel en de heer Sietsma zei ook al van, nou ja, natuurlijk moet er ook in gesprek gegaan worden met de buurt. Alleen ik vraag me dan toch af waar u heen wilt, want als dit al in het bestemmingsplan vastgelegd was, dan was het zo, onder het huidige omgevingsrecht is het zo dat het college de aanvraag van een omgevingsvergunning niet eens kan weigeren. Dit, terwijl het nu aan u als gemeenteraad, dus aan ons, is om hierover te oordelen. Dus juist door die afwijkingsprocedure hebben wij volgens mij nu veel meer invloed. Bent u dat met mij eens?

01:56:40 De heer Sijbolts: Ja, we hebben als raad misschien wel invloed, maar onze inwoners staan wel constant buitenspel, want er is wel. U wilt nog iets zeggen.

01:56:50 De heer Van der Laan: Nou, vindt u dan dat de inwoners binnenspel stonden wanneer dit al opgenomen was geweest in het bestemmingsplan?

01:56:58 De heer Sijbolts: Ik geloof dat ik uw vraag niet begrijp.

01:57:02 De heer Van der Laan: Nou ja, zoals ik al eerder zei. Kijk, als het bestemmingsplan de ruimte had geboden voor dit plan, zoals het nu voorligt, dan kon het college de omgevingsvergunning niet eens weigeren. Dus dan was zowel de raad als college, kon er dan eigenlijk niks inhoudelijks meer over zeggen.

01:57:22 De heer Sijbolts: Ja, maar er staat nog steeds in het voorstel dat wij op een aantal punten fors afwijken en die afwijkingen gaan ons te ver en dan komt daar ook nog eens bij dat er een jaar geleden weliswaar een inloop avond is geweest met omwonenden en die hebben daarna niks meer gehoord. De ontwikkelaar geeft wel aan dat er een mail is gestuurd en een aanvraag is ingediend. Maar ja, wat ons betreft is het college in die zin op de handen blijven zitten, want wij zouden juist verwachten dat wanneer je afwijkt van bestemmingsplannen, je omwonenden gaat faciliteren in de zin van, kom je in gesprek met zo'n projectontwikkelaar, ga kijken of je samen meer dingen van de grond kan krijgen.

01:58:05 Voorzitter: U moet nu eerst even in gesprek met de heer Sietsma, die nog een vraag heeft.

01:58:10 De heer Sietsma: Ja, ik voel me niet zo thuis bij het taalgebruik van de Stadspartij, maar ik vraag me af of de Stadspartij zou kunnen leven met een grotere verantwoordelijkheid bij de ontwikkelaar leggen om dat gesprek met inwoners serieus te nemen en frequenter te voeren dan nu kennelijk gebeurd is. Ik moet afgaan op wat ik hoor van de spreker. Zeg maar in de geest van de Omgevingswet. Natuurlijk kan de gemeente dat stimuleren en faciliteren, maar om nou alleen naar de gemeente te wijzen, dat gaat mij ook wel wat ver.

01:58:45 De heer Sijbolts: Ja, voorzitter, daar ben ik het helemaal eens met de heer Sietsma. Dat is misschien ook de reden waarom ik en waarom wij de laatste tijd bij dit soort onderwerpen steeds grotere woorden gebruiken misschien, omdat wij wel constateren dat die wens er wel is. Alleen het gebeurt niet en uiteindelijk heeft een projectontwikkelaar maar één doel en dat er zoveel mogelijk geld verdienen door op een kleine vierkante meter, zo binnen de maximale wettelijke mogelijkheden die er zijn in het bestemmingsplan of die wij verlenen, om daar zoveel mogelijk geld te kunnen verdienen. De vraag is of je het puur en alleen bij een projectontwikkelaar kan neerleggen om dat soort gesprekken met omwonenden te voeren.

01:59:25 De heer Sietsma: Ik vraag erom maar ik zie het nooit terug.

01:59:29 Voorzitter: Meneer Sijbolts, mag ik u vragen, kunt u wat specifieker zijn wat u mee wilt geven in de zienswijze aan het college?

01:59:36 De heer Sijbolts: Ja, voorzitter, want ik moet over een paar minuten ook een andere vergadering voorzitten. Ik had het college willen vragen om de verlenging of om de termijn te verlengen voor bewoners om de zienswijze te kunnen aanleveren. Die zin klopt niet, maar u weet wat ik bedoel. Ik ben blij om te horen dat het college daartoe vanochtend heeft gekozen en

02:00:01 De heer Sijbolts: Wij geven dus nu een verklaring van ernstig bezwaar. Ik ben benieuwd wat er straks uit gaat komen. Nog één laatste woord: mevrouw De Wrede had het over de compacte stad. U kent de mening van de Stadspartij daarover, maar wij gaan via via zorgen voor een wetenschappelijk onderzoek, omdat wij ook op een andere manier die discussie willen aanvlagen.

02:00:24 Voorzitter: Fijn, dank u wel. De Heer Dijk van de SP.

02:00:28 De Heer Dijk: Dank u wel, Voorzitter. Ja, even kort, dank aan de partijen die dit geagendeerd hebben, ook dank voor de spreker. Ja, de heer Sietsma gaf volgens mij net precies aan in welke spagaat je dan zit als volksvertegenwoordiging. Dat hebben wij de afgelopen jaren ook bij verschillende van dit soort projecten gehad. De SP is echt niet per definitie tegen hoogbouw, integendeel zelfs; er valt ontzettend veel voor te zeggen om hoogbouw te doen in deze stad, vooral in dit gebied, als je inderdaad de buitenste groene zone van de gemeente wil beschermen. De vraag die mevrouw De Wrede opwerpt, is zeer terecht: willen we dat nog? De afgelopen jaren hebben we dat zo gedaan, hebben we dat zo gewild als gemeente, maar dan komen we steeds op dit soort

discussies uit. Met een enorme woningnood in deze stad zul je dan zien dat je de hoogte in gaat. Inderdaad, zoals de heer Sijbolts zegt, dat je dan - en het zijn echt niet alle projectontwikkelaars per se, maar het gros wel - projectontwikkelaars hebt die daar zoveel mogelijk uit willen halen. Dat is ook zo ongeveer hun bestaansrecht. Daar zullen zij zoveel mogelijk uit willen halen en zoveel mogelijk de lucht in willen gaan. Je ziet de laatste tijd dat er steeds meer van dit soort projecten komen. Ja, dat wijkt dan enorm af van het bestemmingsplan en dan is het aan ons als gemeenteraad om te besluiten of we dat wel of niet willen. Bewoners buitenspel zetten, de heer Sijbolts ... Ja, bij tijd en wijle heb ik ook wel eens het idee dat ontwikkelaars wat beter hun best kunnen doen om bewoners er echt bij te betrekken, maar ik vind dat per definitie een taak van de gemeente, omdat projectontwikkelaars toch over het algemeen zoveel mogelijk de lucht, de breedte of de diepte in willen gaan. Mijn voorstel zou zijn om dit niet per project iedere keer te behandelen. Ik heb eerder bij de Reitdiepzone aangegeven dat wij daar moeite mee hebben, dat we iedere keer per project moeten bepalen als partij of we het acceptabel vinden ja of nee. Ik zou dus een groot voorstander zijn om dat concept van de 'intensieve stad' een keer tegen het licht aan te houden. We hebben eerder als partij ook al voorgesteld om te kijken naar het Suikerunieterrein, naar de Eemskanaalzone, om meerdere zones te gaan zoeken waar we kunnen gaan bouwen. Ik wil niet zeggen dat we de groene zone tussen Haren en Groningen willen gaan volbouwen, voordat mensen dat gaan denken, maar wij hebben bijvoorbeeld het gebied ten noorden van Vinkhuizen en ten zuidwesten van Reitdiep hebben wij wel eens geopperd-

02:02:53 Voorzitter: Meneer Dijk, zou u zich ook kunnen beperken tot de inbreng van een zienswijze op deze aanvraag?

02:02:59 De Heer Dijk: Ja, nog twee zinnen. Wij vinden dit project, omdat we dat inderdaad dus per stuk beoordelen, inderdaad ook veel te groot en veel te hoog, zoals de heer Sietsma ook heeft gezegd. In ieder geval te groot, zei de heer Sietsma, ik wil hem niet verkeerd citeren. Wij vinden 'm echter ook veel te hoog en begrijpen dat bewoners daar bezwaren tegen hebben, met de kanttekening dat wij echt als partij niet per definitie tegen hoogbouw zijn.

02:03:21 Voorzitter: Dank u wel. De Heer Van der Laan, Partij van de Arbeid.

02:03:24 De Heer Van der Laan : Ja, hartelijk dank, Voorzitter. Het is, zoals al meermaals genoemd, een vvgb-procedure, dus we moeten nu als gemeenteraad beoordelen of dit project bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Wat ons betreft is dit zo, het voorziet in een vraag. Er is heel veel vraag naar woningen op dit moment, ook voor oudere mensen en zorgbehoevenden. Volgens mij heeft de wethouder daar net ook al wat over gezegd. We zien ook aanvullende waarden in de voorzieningen die we in de *plinten* zien, volgens mij levert dat ook een goede bijdrage aan de wijk. We willen ook de inspreker bedanken en ik wil ook graag een vraag van de inspreker nog stellen aan de wethouder. Het kan zijn dat dat al eerder aan bod is gekomen, maar hij gaf, als ik hem goed verstaan heb, aan zich zorgen te maken over de verkeersdruk. Ik zou dus graag de wethouder vragen of daarop ingegaan kan worden, of we iets kunnen doen om die bedenkingen weg te nemen. Tot slot hoorde ik de wethouder in een eerdere bijdrage al over de actualisatie van een omgevingsvisie en de hoogbouwnota. Zoals u al weet heeft de Partij van de Arbeid vaak gepleit voor een nieuwe hoogbouwnota en actualisering, want dat schuurt vaak en ik heb daarom ook met zeer instemmend geknik geluisterd naar het betoog van de heer Dijk over het per project afstemmen. Ik zou graag de wethouder willen verzoeken om hierop in te gaan, om te kijken of we misschien of bij dat stuk of bij iets anders daarop in kunnen gaan en hier als gemeente echt scherpe keuzes in kunnen maken. Het is namelijk wel zo dat het vaak met de omgeving schuurt, maar we moeten als gemeenteraad hier het algemeen belang vertegenwoordigen en ook stedelijke belangen verdisconteren en dat betekent helpen om tegemoet te komen aan die woningvraag. Dank u wel.

02:04:55 Voorzitter: Dank u wel. Ik kijk even naar mijn collega's die digitaal aanwezig zijn. Als iemand wat wil zeggen dan moet je even zwaaien. Volgens mij, de heer Ram van de PVV. Gaat uw gang.

02:05:10 De Heer Ram: Ja, dank u wel, ik zet mijn microfoon even aan. Dank u wel. Ja, dank aan de partijen die dit aan de orde hebben gesteld. Wij kunnen ons grotendeels aansluiten bij het verhaal wat de Stadspartij heeft ingebracht. De bewoners worden niet goed betrokken, dat vinden wij ook net als de Stadspartij en de SP een taak van de gemeente. Ja, bij een compacte stad hoort ook een goed parkeerbeleid. De PVV is geen voorstander van het compacte bouwen, dus we steunen ook mevrouw De Wrede om hier een breed debat over te voeren. Het leidt tot allerlei extra problemen zoals hittestress en parkeeroverlast. Met dit project is er ook weer onduidelijkheid over het parkeren. Waar is die parkeernorm van nul komma zes op gebaseerd in dit project? Als er dan vervolgens betaald parkeren ook in dit gedeelte van de stad wordt toegepast, dan is het wel handig dat de senioren dit van tevoren weten. Als ze dan niet kunnen parkeren in de garage, kunnen ze ook niet meer parkeren in de wijk, als die vergunningen niet worden toegestaan. Het lijkt me dus dat naar die senioren en naar de wijk duidelijkheid verschaft dient te worden over de gevolgen van dit plan. Dan terugkomend op het bestemmingsplan: ja, het bestemmingsplan behoort een evenwichtig plan te zijn. De afwijking van de hoogte behoort ook tot een integrale oplossing te leiden, waarbij alle problemen die door het college worden veroorzaakt door toestemming te geven en door het compacte bouwen dienen te worden opgelost. Dat wordt in dit geval in onze optiek niet gedaan. De vraag is dan ook: waarom spreken we bestemmingsplannen af als zulke grote afwijkingen wordt toegestaan? Gelukkig is de raad nog aan zet om hierover te praten. Wij vinden dat de hoogte in het plan veel te hoog is en dat dit ook door het aantal appartementen die worden gerealiseerd een te hoge parkeerdruk oplevert. Wij willen dan ook bezwaar maken tegen dit plan op deze wijze. Dan het punt van GroenLinks: ja, als er dan zo'n afwijking wordt toegestaan, vanwege de categorieënlijst die is opgesteld, dan vinden wij dat wij daar wel grenzen aan moeten kunnen stellen als raad. Wellicht is er ook wel eens een discussie mogelijk over die categorieënlijst, ook in de toekomstige hoogbouwnota. Dank u wel, Voorzitter.

02:07:42 Voorzitter: Dank u wel. Mevrouw Moorlag, u wil het woord voeren?

02:07:52 Mevrouw Moorlag: Ja, dank u wel.

02:07:53 Voorzitter: Gaat uw gang.

02:07:54 Mevrouw Moorlag: Dank u wel. Ja, er is al een hoop gezegd en we willen ons eigenlijk voornamelijk aansluiten bij het voorstel dat GroenLinks deed. We hebben ook het idee dat het toch wenselijk is dat voor omwonenden en voor de raad inzichtelijker wordt gemaakt, wanneer er in deze mate wordt afgeweken van het bestemmingsplan. We steunen ook het voorstel dat de SP doet, dat we niet per traject dit elke keer gaan bespreken, maar dat we met elkaar ook duidelijker hebben wanneer het college er nu voor kiest om ergens de hoogte in te gaan en of daar al meerdere potentiële -

02:08:31 Voorzitter: Mevrouw Moorlag?

02:08:32 Mevrouw Moorlag: Ja.

02:08:32 Voorzitter: Dat is toch ook net de reden waarom het hier voorligt en het naar de raad toegestuurd is?

02:08:42 Mevrouw Moorlag: Ja?

02:08:45 Voorzitter: Nee, ik probeer even een opening te vinden, omdat wat u vraagt eigenlijk precies is wat hier gebeurt, dus ik dacht misschien helpt dat even in de discussie.

02:09:06 Mevrouw Moorlag: Nee, wij bedoelen juist wat GroenLinks nu ook voorstelt, om dit van tevoren, zoals ook het plan gaat worden voor de omgevingsvisie: om van tevoren inderdaad al bewoners beter bij dit soort zaken te betrekken, ook in de toekomst. Dat we het dus daar met de raad eens een keer breder over kunnen hebben. In die zin sluiten we dus voornamelijk aan bij wat er al is gezegd. Ik weet niet of het nu helderder is, welk punt ik probeerde te maken?

02:09:38 Voorzitter: Ja, dank je wel. Meneer Ubbens, heeft u nog een bijdrage?

02:09:44 De Heer Ubbens: Een korte bijdrage dan. Ja, een aantal dingen wil ik wel even op ingaan. De heer Dijk zei al, we hebben dit al heel vaak aan de hand gehad dat we toch discussies hebben over hoogte. Ik denk dat de kern van die discussies ook vaak is: in hoeverre is de omgeving daar op een goede manier en tijdig bij betrokken? Dan zag je in het verleden en eigenlijk misschien nu alweer dat de bewoners vrij laat in het proces zijn betrokken. Als een plan al vrij ver gevorderd is, mogen ze nog reageren in een inspraakreactie. Dan heeft de gemeente echter al een groot deel van de onderhandelingen met de projectontwikkelaar achter de rug en wordt er alleen nog maar uitgelegd waarom wat bewoners willen nu niet meer kan of dat er al voldoende rekening mee gehouden is. Ik vraag me toch af of dat dan goed is en in die zin sluit ik me ook wel aan bij de opmerking van de GroenLinks fractie: moeten we met het licht op de omgevingsvisie wellicht een keer goed nadenken hoe we dat in de toekomst gaan doen en hoe we dat ook vastleggen. Tevens hoe zorgen we ervoor dat als we de verantwoordelijkheid bij een projectontwikkelaar leggen dat we ook iets in handen hebben om dat af te dwingen. Daar maak ik me namelijk nog wel zorgen over, want projectontwikkelaars hebben vaak de neiging om te zeggen: wij willen hier iets realiseren en zij hebben ook een winst oogmerk. Misschien hebben ze ook wel maatschappelijke doelen, maar alsnog hebben bewoners soms een andere visie en wie maakt dan die afweging daartussen. Als een projectontwikkelaar gewoon kan zeggen: "Nou, we hebben de bewoners gehoord, maar ja, dit blijft desondanks toch ons plan". Is dat dan participatie of niet? Ik vraag me af hoe we daarmee omgaan. Ik vraag me ook af hoe we dat nu dan doen? Welke mogelijkheden zijn er nog om de opmerkingen van bewoners ook echt in de plannen in te passen? Ja, daar zullen we wel naar gaan kijken om uiteindelijk een beslissing te nemen over of we die verklaring van geen bedenking willen afgeven of niet. Daar laat ik het bij.

02:11:34 Voorzitter: Fijn, dank u wel. De heer Van der Pol van de VVD, u krijgt het woord.

02:11:42 De Heer Van der Pol: Dank u wel, Voorzitter. Ja, er is een enorme woningnood in Groningen. De VVD sluit zich ook graag aan bij een aantal partijen die hebben genoemd, dat het goed is om integraal te kijken naar andere locaties die nog niet zijn bebouwd om te gaan bouwen. Als je namelijk dit soort projecten binnen de bebouwing gaat beginnen, dan zal dat altijd zorgen voor overlast en vooral bij omwonenden natuurlijk. We zitten echter nu eenmaal met die woningnood en dit specifieke plan is, wat de VVD betreft, wel een mooi ontwerp en passend binnen de omgeving. Zevenenveertig meter is natuurlijk wel erg hoog, dus we vinden het heel belangrijk dat er goed naar de omwonenden wordt geluisterd. Natuurlijk met belangrijke punten, vooral de parkeervoorzieningen in de omgeving en dat er geen overlast ontstaat in de verkeersstromen. We zien echter graag dat de ontwikkelaar in dit geval de verantwoordelijkheid neemt om de bezwaren van de omwonenden zeer ernstig op te vatten en daar ook wat mee te doen. Dank u wel.

02:12:55 Voorzitter: Fijn, dank u wel. Tot slot nog ... nee, ik heb iedereen gehad, geloof ik. Ja, tot slot nog de wethouder voor een korte nabrander.

02:13:08 Wethouder Van der Schaaf: Dank u wel, Voorzitter. Reactie op een aantal thema's die hier benoemd zijn, om te beginnen: de werkwijze die we hier hebben. Nogmaals, ik heb er in het begin ook iets over gezegd: bestemmingsplannen versus afwijkingen. Ik ben het echt niet met de stelling van de heer Sijbolts eens dat dit een manier is om bewoners en raad buitenspel te zetten, integendeel. Dan sluit ik aan bij wat de heer Van der Laan heeft gezegd. Op het moment dat wij bestemmingsplannen maken ... en dat geldt ook een beetje voor de discussie: maak nou voor de langere termijn een plan, zodat je precies weet waar je aan toe bent. Dat lijkt wel zo, maar dat betekent de facto dat we met een ruim bestemmingsplan, waarin heel veel mogelijk is, ontwikkelaars en eigenaren juist vrij spel geven en de mogelijkheden voor overheden om dan nog te sturen juist een stuk kleiner zijn. We weten dat als geen ander; bij de bestemmingsplannen die we hadden in de oude wijken de afgelopen jaren hebben we niet voor niets zo'n streng bestemmingsplan gemaakt via de hbw één en twee. Dat was omdat die bestemmingsplannen buitengewoon veel ruimte gaven. Duidelijkheid voor de bewoners, maar desalniettemin ontzettend veel protest dat weet u ook wel. Het idee dat op het moment dat we bestemmingsplannen zouden maken en er nooit meer van afwijken, dat dat onrust zou wegnemen is echt een illusie. Dit is de manier dat u in ieder geval op een voorziene ontwikkeling, want daar hebben we het hier echt over, het komt niet zomaar uit de lucht vallen dit gebouw, u de mogelijkheid geven en ook de bewoners en wij dus ook als gemeente nog de mogelijkheid hebben om hierop te sturen. Dan kunt u het natuurlijk oneens zijn met de keuzes die wij als college maken, maar de keuzes die wij als college hebben gemaakt, te sturen op dit project, is gebaseerd op beleid wat u als raad ook op basis van inspraak heeft vastgesteld. Wij zitten niet ergens eens te kijken, we vinden het hier wel passen, omdat dat zo goed uitkomt. Nee, we hebben een hoogbouwnota, we hebben beleidsstukken over ecologie, we hebben een woonvisie, al die zaken zijn meegewogen om te kijken of dit plan past op deze locatie. Natuurlijk kijken wij dan ook, dat hoort bij goede ruimtelijke ordening, naar de effecten van zo'n gebouw en de belangen van de direct omwonenden. Dan is de opvatting van het college wel dat het effect van de hoogte van dit gebouw, hoe hoog dit gebouw ook is, op de omgeving binnen deze context en op deze plek echt zeer aanvaardbaar is. Ik kom zo nog op de participatie terug, mocht u daar een vraag over hebben. Specifiek punt van de heer Sietsma over het bebouwingsoppervlak. Dat neemt wel toe dat, dat is onmiskenbaar. Tegelijk is het wel zo dat die 88 procent heel hoog klinkt, maar we hebben juist heel erg op het ontwerp gestuurd om de toegankelijkheid van het groen aan de achterkant van het gebouw ook te waarborgen. Een groot deel van die 88 procent wordt gevormd door het dek van de parkeergarage, wat deels wel versteend is en deels groen is. Het zal dus in de praktijk niet helemaal als 88 procent volgebouwd worden ervaren. In die zin wijkt het weliswaar af van het bestemmingsplan, ook in technische zin, maar is het daadwerkelijke verschil met die 66 procent niet zo dramatisch groot als het op basis van de cijfers lijkt. Dan het punt, voordat ik op de compacte stad kom, van de omwonenden en participatie. Kijk, de ontwikkelaar heeft niet toen het plan al helemaal kant en klaar was ... Nee, hij heeft in 2019 een uitgebreide bewonersavond gehad met de omwonenden. Daar zijn opmerkingen gemaakt. Er waren inderdaad ook omwonenden die aangaven, ik wil er wel wonen. De reacties waren gemengd en die gingen vooral in op een aantal aspecten die ook hier zijn benoemd. Ik constateer dat de ontwikkelaar in die terugkoppeling naar de bewoners niet zoveel heeft gedaan, buiten het feit dat wel aan de bewoners is gemeld: ik ga nu verder in de procedure, dus dat is in die zin keurig gemeld. Wat wel het geval is, is dat een groot deel van de opmerkingen die daar gemaakt zijn, ook natuurlijk in onze ruimtelijke afweging een rol hebben gespeeld. Ook dat is een taak die het college namens de inwoners en namens u heeft: op basis van beleid, op basis van omwonenden zo'n plan te toetsen en desnoods ook te kneden en bij te stellen, zodat het aansluit bij het gepaste beleid. Het is wel zo dat de nieuwe omgevingswet voor een heel groot deel zal gaan lijken op de praktijk waar we het nu over hebben, namelijk een omgevingsvisie, een omgevingsplan en dat bij elke afwijking niet een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt, maar

per geval een korte procedure zal zijn. Het is wel zo, daar geef ik de heer Ubbens helemaal gelijk in, dat we nog een discussie met elkaar moeten voeren over welke eisen stellen wij dan aan participatie. Het gekke is dat de omgevingswet ons daar niet zo heel veel ruimte in geeft, dus we zullen een aantal lokale afspraken moeten maken, los even van dit specifieke project, die we ook met het bespreken van de omgevingswet een plek moeten geven. Dan de compacte stad en hoe gaan we daarmee om. Ik ben het echt fundamenteel oneens met mevrouw De Wrede die ervan uitgaat dat de compacte stad juist een bedreiging is voor verkeersdrukte en biodiversiteit. Het is juist naar ons idee andersom. Wij bouwen juist in de stad hoofdzakelijk op 'grijze locaties', zoals het heet, bebouwde locaties of in het verleden bebouwde locatie. We bouwen niet in parken, wij bouwen ook zo weinig mogelijk in groen. Dat doen we juist om verkeersbewegingen te voorkomen. Wanneer wij meer zouden gaan lijken op Almere en dus ons veel meer zouden uitspreiden in de omgeving, los van het feit of die ruimte daar is en of we dat willen in landschappen, dan neemt juist de verkeersdruk, ook in een gebied als dit, enorm toe. Dan zullen veel meer mensen dan nu gebruik moeten maken van de zuidelijke ringweg en neemt het verkeer alleen maar toe in deze omgeving. Ik vind het echter wel van belang dat, met alle voor- en nadelen die aan een compacte stad zitten, we die discussie voeren. Daar ben ik het dus helemaal mee eens en het lijkt me bij uitstek iets wat we in de actualisatie van Next City kunnen oppakken. Ook een nieuwe hoogbouwnota moet er komen, ik denk dat dat voor een heel groot deel ook het ongenoegen wat ik bij u proef en ook bij bewoners over hoeveel gevoel en zekerheid hebben we nu over ontwikkeling in de omgeving. We kunnen die grip een stuk vergroten door aan de ene kant een omgevingsvisie vast te stellen en aan de andere kant een Hoogbouwnota die een soort door u vastgesteld en toetsbaar en afrekenbaar kader maakt, zodat u dit soort initiatieven ook kan controleren en niet alleen op de blauwe ogen van het college hoeft te vertrouwen. Dat lijkt me een taak voor de nieuwe stadsbouwmeester die we hopelijk binnenkort aan u kunnen presenteren. Ik denk dat we dat zeker moeten hebben afgerond, om de vraag van de heer Van der Laan te beantwoorden, in Q1 of Q2 van volgend jaar.

02:19:40 De Heer Ram: Dan de verkeersdrukte nog.

02:19:42 Voorzitter: Even kort dan.

02:19:43 Wethouder Van der Schaaf: Het ging met name over de verkeersdrukte tijdens de bouw, neem ik aan, en daar worden zoals altijd hele strakke afspraken met de aannemer over gemaakt. Het is onmiskenbaar waar dat, op het moment dat er ergens gebouwd wordt, dat toename van de verkeersdrukte met zich meebrengt in de omgeving. Ook als er meerdere bouwprojecten in de omgeving zijn, dus daar sturen we heel strak op om te zorgen dat de buurt daar zo min mogelijk overlast van heeft.

02:20:07 Voorzitter: Fijn, dank u wel. Dit is dus eigenlijk een bijeenkomst, niet zozeer meningsvormend en besluitvormend naar de raad, maar dit heeft meer te maken met uw inbreng op de zienswijze op deze aanvraag. Wij krijgen die zienswijze weer terug, dus er is straks nog alle kans om hier nog weer een keer over te spreken, maar voor nu laten we het even. Dank je wel. Bedankt iedereen en een wel thuis.