

Bewonersconsultatie bouwenvelop Alo-locatie

Reactierapport



Mei 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. OVERZICHT VAN REACTIES	4

1. INLEIDING

Tijdens de vergadering van 6 mei 2020 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om de bouwvelop voor de Alo-locatie aan de omwonenden ter consultatie aan te bieden. Tussen 8 mei en 25 mei 2020 hadden omwonenden en belanghebbenden de mogelijkheid om de bouwvelop via de website te bekijken en hierop te reageren via het reactieformulier.

2. OVERZICHT VAN REACTIES

De gemeente heeft in de periode tussen 8 en 25 mei 2020 van 4 bewoners en belanghebbenden een reactie ontvangen. Iedereen heeft hierop persoonlijk een reactie ontvangen. Hieronder is een samenvatting van de inbreng weergegeven, met hierop een reactie van de Gemeente Groningen. Alle reacties van bewoners worden anoniem behandeld door te verwijzen naar een inspraaknummer.

NR	REACTIE BEWONERS EN BELANGHEBBENDEN	REACTIE GEMEENTE GRONINGEN
1	<p>Misschien een mooi appartementencomplex met een mix van koop vrije sector en sociale huur en op de begane grond winkels.</p>	<p>Het is inderdaad de bedoeling dat op de Alo-locatie appartementen worden gebouwd. Minimaal 40% van de woningen moeten huurwoningen zijn. Minstens 20% van alle woningen moeten sociale huurwoningen zijn. De andere woningen mogen koopwoningen zijn maar mogen ook een bijzondere woonvorm zijn. Hierbij kan worden gedacht aan een zorghotel of bijvoorbeeld een Ronald McDonaldshuis.</p> <p>Wij stellen hoge eisen aan de architectuur en stedenbouw, het moet een mooi gebied worden.</p> <p>Op de begane grond mogen bedrijfsruimten worden gevestigd, zoals bijvoorbeeld medische voorzieningen (fysiotherapie, polikliniekruimten) horeca en dergelijke. Het beleid van de gemeente Groningen is er op gericht dat winkels in winkelcentra worden opgenomen. In deze omgeving is dat het Overwinningsplein of nabij Albert Heijn in het Hoornse park.</p>
2	<p>Door het aangrenzende gebied vol te bouwen met alleen gestapelde-bouw , om zoveel mogelijk woningen op een klein gebied te ontwikkelen, verdwijnt het grootste deel van ons uitzicht op dit fraaie groene gebied. 350 woningen op 50% van de kavel, dit zijn wel enorm veel woningen op een relatief klein stuk terrein.</p> <p>Wij vragen ons af of er rekening gehouden wordt met de richtlijn van 75m2 groen per woning binnen 500m van de woning?</p> <p>Wij krijgen vanuit de bouwenvelop het gevoel dat in dit plan helemaal geen rekening met omwonenden gehouden wordt die voor deze locatie hebben gekozen om het uitzicht op groen, maar vooral met de projectontwikkelaar.</p> <p>Met klem willen wij u verzoeken om t.b.v. de aantrekkelijkheid rekenschap te</p>	<p>Door de ontwikkeling zal uw uitzicht in de richting van de locatie veranderen. De voorgestelde hoogbouw zal voor veel omwonenden en met name vanuit hoogbouwappartementen zichtbaar zijn. Wij kunnen ons voorstellen dat dit voor u een negatieve ontwikkeling is.</p> <p>Al in het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 is opgenomen dat met de aansluiting op de A7, de Laan Corpus den Hoorn een belangrijke rol in de stedelijke verkeersstructuur krijgt. De bebouwing langs de laan transformeert naar een schaal die bij de stedelijke structuur past. Het streefbeeld bestaat uit bebouwing met een hoogte van 4 tot 10 bouwlagen met op een aantal punten hoogte-accenten tot maximaal 21 bouwlagen. (p.21).</p> <p>In de directe omgeving van de Alo-locatie is veel groen zoals de omgeving</p>

	<p>gaan houden met de windhinder, gezien het plan om op het Alo terrein woongebouwen van 7 tot 10 verdiepingen en zelf tot 22 verdiepingen te gaan bouwen.</p> <p>De bestaande hoge gebouwen, Boerhaaveflat en Semmelweisflat vormen in combinatie met de nieuw te bouwen complexen en de open vlakte van natuurgebied De Onlanden een groot risico op een onaanvaardbaar windklimaat voor de omgeving. De windversnellingen, door het “Venturi-effect”, wat zich nu al voordoet tussen de bestaande gebouwen, hebben enorm veel invloed op de (leef)omgeving. Wij gaan ervan uit dat u een “windonderzoek” (Nen norm 8100) oplaat nemen in het omgevingsplan. En alleen een vergunning gaat verlenen als onderzoek uitwijst dat de omgeving, ook de bestaande bouw, geen onevenredige schade, gevaar of hinder ondervindt door de wind.</p>	<p>van de Piccardthofplas, Stadspark en sportgebied Corpus den Hoorn. Op de Alo-locatie wordt ruim 1 ha ingericht als groengebied.</p> <p>Op de Alo locatie is een goede kans om woningprogramma toe te voegen in een groeiende stad met schaarse bouwruimte.</p> <p>Met ruime (min. 75 meter) afstand tot de bouwdelen, zoals Boerhaaveflat, in de omgeving is een goede mogelijkheid om hoogte te maken, zonder onevenredig de omgeving aan te tasten. De exacte locatie en vorm van de hoogbouw wordt door de deelnemende ontwikkelaars verder uitgewerkt. Het zicht op het groen vanuit de omgeving wordt daarin meegenomen.</p> <p>In de bouwvelop is opgenomen dat voor hoogbouw een Hoogte Effectrapportage moet worden opgesteld. Windhinder is hierbij een belangrijk aandachtspunt. In de bouwvelop is opgenomen dat voor hoogbouw een Hoogte Effectrapportage moet worden opgesteld. Windhinder is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Wij delen uw mening dat dit zowel in het omgevingsplan als bij de vergunningverlening een belangrijk aandachtspunt is.</p>
3	<p>In de omgevingsvisie van de gemeente Groningen is de verhoging van de leefkwaliteit het leidende principe. Het gebied op de voormalige Alo-locatie ligt in de ‘groene long’ van de stad. Omwonenden hebben vanaf appartementen nu een fantastisch uitzicht op het groen. Door de voorgestelde bebouwing van 7 tot 10 lagen, met een accent van maximaal 22 lagen hoog kijken wij straks uit op de schaduwzijde van deze hoge gebouwen.</p> <p>Het plan zorgt voor een waardevermindering van onze woningen. In de bouwvelop is totaal geen rekening gehouden met de woonsituatie van de direct omwonenden. Wij willen graag blijven wonen in een fraaie, groene omgeving, met een mooi uitzicht en zon op ons balkon!</p> <p>Graag zouden wij zien dat de bebouwing wordt omgedraaid. Er kunnen dan nog steeds 300 tot 350 woningen worden gebouwd.</p> <p>- De lage bebouwing aan de noordkant en de hoge bebouwing oplopend richting het zuiden naar de Van Swietenlaan/Martiniziekenhuis met aan het einde het hoogteaccent.</p> <p>Het gedeelte (50%) dat wordt ingericht als (semi)openbaar park met veel</p>	<p>Door de ontwikkeling zal uw uitzicht in de richting van de locatie veranderen. De voorgestelde hoogbouw zal voor veel omwonenden en met name vanuit hoogbouwappartementen zichtbaar zijn. Wij kunnen ons voorstellen dat dit voor u een negatieve ontwikkeling is.</p> <p>Al in het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 is opgenomen dat met de aansluiting op de A7, de Laan Corpus den Hoorn een belangrijke rol in de stedelijke verkeersstructuur krijgt. De bebouwing langs de laan transformeert naar een schaal die bij de stedelijke structuur past. Het streefbeeld bestaat uit bebouwing met een hoogte van 4 tot 10 bouwlagen met op een aantal punten hoogte-accents tot maximaal 21 bouwlagen. (p.21).</p> <p>Met ruime (min. 75 meter) afstand tot de bouwdelen, zoals Boerhaaveflat, in de omgeving is een goede mogelijkheid om hoogte te maken, zonder onevenredig de omgeving aan te tasten.</p> <p>Stedenbouwkundig gezien, vinden wij het een meerwaarde om een hoogteaccent langs de Laan Corpus den Hoorn te plaatsen. Als we de volume-opbouw van de Alo-ontwikkeling omdraaien, komen nieuwe te</p>

	<p>groen en recreatieve voorzieningen, is voor ons niet zichtbaar. Daarnaast hebben wij minder zon op ons balkon en krijgen wij, nog meer dan nu al het geval is, last van windvlagen rond ons complex. Ook hebben wij onze vraagtekens bij het parkeerbeleid.</p> <p>Dit alles betekent voor ons een verlaging van de leefkwaliteit in plaats van een verhoging!</p>	<p>woningen pal naast de hogere volumes in de schaduw te staan. De exacte locatie en vorm van de hoogbouw wordt door de deelnemende ontwikkelaars verder uitgewerkt. Het zicht op het groen vanuit de omgeving wordt daarin meegenomen.</p> <p>In de bouwvelop is opgenomen dat voor hoogbouw een Hoogte Effectrapportage (HER) moet worden opgesteld. Windhinder is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Wij delen uw mening dat dit zowel in het omgevingsplan als bij de vergunningverlening een belangrijk aandachtspunt is.</p> <p>In de uitwerking van het stedenbouwkundige plan worden ook zon- en schaduwdiagrammen gepresenteerd.</p>
4	<p>In de bouwvelop wordt uitgegaan van een compacte bouw. Ons voorstel is om woningen niet dicht op elkaar te bouwen (onder andere i.v.m. corona).</p> <p>Er is een verkeerskundige aanpak voor de Laan Corpus den Hoorn en de Van Swietenlaan voorgesteld. Samen met de voorgestelde ontwikkeling kan dit bij bewoners zorgen voor overlast van bouwverkeer, wegwerkzaamheden, parkeren e.d. Hoe wordt deze overlast voor omwonenden beperkt?</p>	<p>Woningen niet te dicht bijeen: Bij de ontwikkeling van de Alo-locatie worden de dan geldende regels als uitgangspunt meegenomen. Mocht het RIVM regels opstellen m.b.t. gebiedsontwikkeling, dan wordt hier gevolgt aangegeven</p> <p>Ontsluiting: In de bouwvelop is opgenomen dat de ontsluiting van de Alo-locatie veilig en centraal op het kruispunt van de Van Swietenlaan en de weg langs de entree van het MZH, formele naam Van Swietenlaan (Martiniboulevard) uit te voeren.</p> <p>De kans bestaat inderdaad dat bewoners eerder op de Alo-locatie wonen dan dat de Laan Corpus den Hoorn en de langs de Alo-locatie lopende Van Swietenlaan klaar zijn. Gegeven het grote belang van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Swietenlaan kan een volledige stremming slechts heel beperkt mogelijk zijn. Het kan wel noodzakelijke zijn om gedurende een deel van de wegwerkzaamheden een omleidingsroute in te zetten.</p>
5	<p>Bestaande bomen moeten zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan moet de bomencompensatie binnen het eigen plangebied worden uitgevoerd." Dit is een vrijbrief voor kappen: Ook staat er niets over wat de compensatie inhoud. En deze paar zinnen over groen staan ook helemaal aan het einde van de bouwvelop.</p>	<p>Als iemand een of meer bomen wil kappen dan moet de aanvrager hiervoor zeer goede redenen hebben. Wij hebben deze regels niet weer opgenomen in de bouwvelop, omdat ze altijd en voor iedereen gelden. Dus ook voor een ontwikkelaar die de Alo-locatie wil ontwikkelen. De meeste ontwikkelaars zijn hiervan goed op de hoogte. En mocht dat niet het geval zijn, dan geven wij ze de informatie.</p> <p>Voor wat betreft groen moet een ontwikkelaar, minstens voldoen aan onze groenstructuurvisie Sterke Stammen, aan het groenplan Vitamine G en het</p>

		<p>gemeentelijke kapbeleid.</p> <p>https://boomwachtersgroningen.nl/wp-content/uploads/2016/02/Bomenstructuurvisie Sterke Stammen-1.pdf</p> <p>https://gemeente.groningen.nl/groenplan</p> <p>In de bouwvelop hebben we vooral regels opgenomen die voor specifiek voor de Alo-locatie gelden. Enkele meer algemene opmerkingen, zoals de tekst over het kappen, zijn een aandachts-/herinneringspunten voor de ontwikkelaars.</p> <p>Kappen van bomen en houtopstand is Groningen een strak omschreven proces. U kunt hiervoor op de volgende site kijken:</p> <p>https://gemeente.groningen.nl/kapvergunning-aanvragen</p> <p>Als iemand een bos of houtopstand wil weghalen, dan moet een kapvergunning worden aangevraagd. Een vergunning wordt alleen gegeven als hiervoor in de regels gegronde redenen zijn. Als de gemeente een kapvergunning wil afgeven, geldt hiervoor een inspraaktermijn. Anderen mogen dan een bezwaar indienen tegen het afgeven van een kapvergunning.</p>
--	--	---

