

## Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 145

Het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 145 heeft ter inzage gelegen van 28 januari tot en met 9 maart 2016. Er zijn naar aanleiding van deze terinzagelegging 9 zienswijzen (4 online, 5 schriftelijk, waarvan één ondertekend door 73 personen) ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de inzage termijn ingediend, en zijn daarom ontvankelijk.

In de analoge versie van dit verslag is een lijst met namen en adressen van de indieners van de zienswijzen opgenomen. Deze lijst komt in verband met bescherming van persoonsgegevens niet voor in het verslag dat op internet wordt gepubliceerd.

Hieronder worden de zienswijzen als volgt behandeld. De eerste zienswijze is een op zichzelf staande en wordt daarom apart opgenomen. De overige zienswijzen – die alle afkomstig zijn van bewoners van woningen aan de Voermanstraat en Perseusstraat in Paddepoel - vertonen inhoudelijk veel overeenkomsten. Om te voorkomen dat in dit verslag per zienswijze alle opmerkingen worden beantwoord en het verslag daardoor zeer lang zal worden met vele herhalingen, is gekozen voor vermelding van de inhoud per thema en een reactie van gemeentezijde daarop. Zo blijft het een leesbaar verslag en komen toch alle naar voren gebrachte zienswijzen aan bod.

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
	<b>Helemaal Vastgoed B.V.</b>	
Informatie en schade	Wij zijn de burens van dit plan en zijn niet in kennis gesteld van de plannen, en dat stoort ons. Wij zullen schade ondervinden van het plan zoals schaduwwerking, verslechterde verhuurbaarheid, afnemende zichtbaarheid.	Ons is uit mailverkeer - tussen de ontwikkelaar van het plan voor Friesestraatweg 145 en 'Helemaal Vastgoed B.V.' - gebleken dat 'Helemaal Vastgoed B.V.' in een vroegtijdig stadium door de ontwikkelaar is geïnformeerd. Voor wat betreft de bezwaren: Schaduwwerking door het woongebouw zal er alleen in een deel van het jaar zijn en beperkt zich tot de ochtenden. Uit de informatie van de indiener wordt ons niet duidelijk op welke wijze er sprake is van <i>verslechterde verhuurbaarheid en afnemende zichtbaarheid</i> . Indien gewenst, kan de indiener een vergoeding van planschade aanvragen.

<b>onderwerp</b>	<b>reactie</b>	<b>standpunt burgemeester en wethouders</b>
parkeercapaciteit	Wij vragen ons af of er wel voldoende parkeerplekken komen voor de grote aantallen jongeren-/studentenwoningen.	Voor het bouwplan is de geldende parkeernorm 0,1 parkeerplaats per wooneenheid. In het plan wordt in deze behoefte voorzien op eigen terrein.
Verzoek om overleg	Gevraagd wordt om nader overleg en een toelichting van de gemeente over de mogelijkheden voor ons terrein. Een totaalvisie op het gebied lijkt op zijn plaats in plaats van willekeurig beleid voor één kavel.	De ontwikkelaar van het project meldt ons dat hij diverse keren met Helemaal Vastgoed overlegd heeft over de plannen en dat dit in een goede sfeer is verlopen. Ook is er gesproken over een eventuele grondverkoop. Wij zijn van mening dat de ontwikkelaar als buurman op deze wijze op een goede manier informatie heeft verstrekt. Als gemeente hebben wij hieraan niets toe te voegen. Voor de visie van de gemeente op de zone Friesestraatweg kan worden verwezen naar de Algemeen Ruimtelijke Randvoorwaarden Friesestraatweg (zie bijlage 1)
<b>2.</b>	<b>Zienswijzen 2 tot en met 9</b>	
Nut en noodzaak van jongerenhuisvesting op deze locatie	De gemeente heeft een visie ontwikkeld om het gebied tussen Reitdiep en Friesestraatweg opnieuw in te richten. Na die visieontwikkeling heeft er echter een financieel-economische crisis plaatsgevonden met grote impact op de woning-, kantoren- en bedrijvenmarkt, met leegstand als gevolg. Is alternatieve benutting van leegstaande panden voor jongerenhuisvesting mogelijk? Door ingrepen in de financiering van het hoger onderwijs is studeren duurder geworden. Wat is het effect hiervan op de groei van de studentenpopulatie en in hoeverre heeft de gemeente deze ontwikkelingen meegenomen bij de actuele planvorming voor jongerenhuisvesting aan de Friesestraatweg? Kan de gemeente nut en noodzaak van jongerenhuisvesting op deze locatie op dit moment onderbouwen en motiveren, met onder meer een actuele stedenbouwkundige visie, een woonvisie en beleid ten aanzien van Groningen als studentenstad?	Uit verscheidene onderzoeken blijkt nog steeds een forse behoefte aan kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting in de vorm van zelfstandige eenheden. De gemeente voert tweemaaljaarlijks een woonwensenonderzoek uit onder jongeren en studenten. Uit het onderzoek van 2014 blijkt dat bijna 60% van de jongeren een verhuiscens heeft, vooral naar woonruimte met meer privacy en ruimte. Ook uit de landelijke studentenmonitor van ABF in opdracht van KENCES blijkt de behoefte aan zelfstandige studenteneenheden. Met de manifestatie BOUWJONG (nu Campus Groningen) wordt sinds 2011 ingezet op het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting. Enerzijds is dit op nieuwe plekken, maar anderzijds heeft er ook transformatie plaatsgevonden van leegstaande kantoren en andere gebouwen. Voorbeelden zijn het voormalige belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade, voormalige verzorgingstehuizen als de

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
		<p>NEBO-flat en Hunzerheem. In de Woonvisie 'Wonen in Stad' van juni 2015 is wederom bevestigd dat we willen zorgen voor goede huisvesting van jongeren. Dit is de grootste doelgroep in onze stad en de stad is de afgelopen jaren voornamelijk gegroeid door het aantal jongeren en zal dat de komende jaren ook blijven doen. In de Woonvisie is aangegeven dat we de nieuwbouw voor jongeren zelfs willen versnellen en zijn de zones aangewezen waar we dat willen doen. De Reitdiepzone is één van deze zones en het project Woldring wordt specifiek in de Woonvisie benoemd.</p>
<p>Evenwichtige invulling Reitdiepzone</p>	<p>Gepleit wordt voor een verstandige, evenwichtige invulling van de Reitdiepzone die recht doet aan het woongenot van nieuwe en huidige bewoners rondom het Reitdiep</p>	<p>De Reitdiepzone is door de gemeente aangewezen als één van de zones in de stad waar het fysieke en kwalitatieve tekort aan studentenwoningen jongerenhuisvesting kan worden opgelost. Het plan van Woldring is daar een voorbeeld van. In de tijd gezien zal de zone nooit in één keer en ook niet met één programma (studentenwoningen) over de volle lengte worden volgebouwd. Ook andere programma's zijn mogelijk, en we willen juist een gevarieerd programma realiseren.</p>
<p>Nu plannen voor hogere bebouwing en ander gebruik dan in verleden aan ons voorgeschoteld</p>	<p>Toen een groot deel van de huidige bewoners van de terraswoningen aan de Voermanstraat en de flat Marquant hun woningen kochten, was er voor de ACM-locatie en het terrein direct ten noorden daarvan sprake van intensieve laagbouw en multifunctioneel gebruik. Het hoogste punt zou niet hoger zijn dan het hoogste deel van het ACM-gebouw (bevestigd door wethouder De Vries). Op grond daarvan zijn de woningen gekocht. Bewoners hebben zo bijgedragen aan een upgrade van Paddepoel. De huidige plannen richten zich alleen nog maar op jongeren, en op meer locaties dan alleen ACM, Gembeton en Strukton. Dat is teveel.</p>	<p>In de loop der tijd hebben meerdere onderzoeken plaatsgevonden naar mogelijke invulling van verschillende locaties in de stad. Zo ook voor de Reitdiepzone. Deze zijn op hun haalbaarheid getoetst. Of een project haalbaar is wordt mede bepaald door economische, maatschappelijke en demografische ontwikkelingen. Deze kunnen per tijd verschillen. De Reitdiepzone is vanwege zijn maat en ligging naar onze opvatting een goede locatie voor hoogbouw. Dat laat onverlet dat wij ons er van bewust zijn dat u zich in uw belang aangetast kunt voelen. Wij realiseren ons dat bij een bovenwijks project als het onderhavige een zorgvuldige afweging moet worden gemaakt tussen enerzijds het algemeen belang en</p>

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
		<p>anderzijds deelbelangen. Hierbij trachten wij alle betrokkenen ruimschoots de gelegenheid te geven hun opvattingen naar voren te brengen. Hiermee krijgt de gemeenteraad inzicht in alle naar voren gebrachte opvattingen, zodat de raad een afgewogen beslissing kan nemen.</p> <p>In de tijd waarover u spreekt lag er een plan van Lefier voor de verbouw van het ACM complex. Daar heeft de wethouder op gereageerd. Inherent aan de tijd veranderen de noden van de stad. De economische grondslag, de positie van de woningcorporaties en de vraag vanuit de markt zijn veranderd. Daarnaast is geconstateerd dat het complex ten gevolge van een brand, vorst en weer en wind niet meer te handhaven was. Voor de ACM-locatie is op dit moment een plan in ontwikkeling dat ruimtelijke en programmatisch nog niet is uitgekristalliseerd. Wel is al duidelijk dat het bij dit plan niet enkel en alleen gaat om jongeren en of studenten.</p> <p>Wij hebben overigens geen stukken gevonden waarbij de toenmalige wethouder De Vries toezeggingen over hoogte van gebouwen heeft gedaan.</p> <p>In ons vigerend beleid is verwoord dat de Reitdiepzone een prima plek is voor jongerenhuisvesting. Dat wil niet zeggen dat andere groepen daarmee uitgesloten zijn. Onze verwachting is dat er in de toekomst ook voor andere categorieën kan worden ontwikkeld.</p>
Onderzoek naar verkeersaantallen, luchtkwaliteit en verkeerslawaaï	Heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de huidige én te verwachten verkeersaantallen op de westelijke ringweg en de overlast op het gebied van luchtkwaliteit en geluid? Vallen de berekende waarden binnen de hieraan te stellen normen?	<p>In het akoestisch onderzoek dat gedaan is ten behoeve van dit project is rekening gehouden met de in 2025 te verwachten verkeersintensiteiten. Het onderzoek heeft onder meer geleid tot de verplichting om delen van het gebouw te voorzien van dove gevels.</p> <p>De luchtkwaliteit in Groningen wordt primair bepaald door de grootschalige luchtverontreiniging die van elders</p>

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
		<p>met de wind wordt aangevoerd. De bijdrage van de westelijke ringweg aan de concentraties van luchtverontreiniging is (zeer) beperkt: in het verslag luchtkwaliteit 2011 van de gemeente Groningen is de concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de ringwegen opgebouwd uit 22,2 µg/m<sup>3</sup>/jr. veroorzaakt door achtergrondconcentraties (van elders aangevoerde verontreiniging) en voor 1,0 µg/m<sup>3</sup>/jr. door de lokale ringweg. Voor NO<sub>2</sub> bedragen deze waarden 19,4 respectievelijk 7,0. Naar verwachting zullen zowel de achtergrondconcentraties als de lokale bijdrage van de ringweg aan de luchtverontreiniging gaandeweg lager worden en de luchtkwaliteit dus navenant beter. Dit dankzij (inter)nationale bronmaatregelen (zoals schonere voertuigen en/of brandstoffen etc.) binnen én buiten de EU.</p>
<p>Gemeente noemt steeds andere aantallen woningen, is rechtsonzeker</p>	<p>Diverse gemeentelijke beleidsstukken en meerjarenprogramma's (BouwJong, Meerjarenstructuurvisie Wonen) noemen steeds verschillende aantallen wooneenheden voor de Woldringlocatie (400, 345, 435) en de ACM-locatie (245, 476). Door niet tenminste met een globaal bestemmingsplan te komen voor de zuidelijke strook langs het Reitdiep wordt in strijd gehandeld met het rechtszekerheidsbeginsel. Dit is niet in het belang van de huidige bewoners rondom het Reitdiep.</p>	<p>Voor de Woldringlocatie zijn verschillende studies gemaakt. In de genoemde stukken is het op dat moment bekende aantallen eenheden vermeld. In de overzichten is ook aangegeven dat het om zachte plannen gaat. Zodra er een omgevingsvergunning is verleend wordt het plan opgenomen onder harde plannen met het definitieve aantal eenheden. Dit is ook het moment waarop rechtszekerheid kan worden gegeven.</p>
<p>Teveel wooneenheden</p>	<p>De 435 wooneenheden van Woldring zijn boven uw verwachting en kunnen bv. op de ACM-locatie in mindering worden gebracht. De 'kralensnoer' in de Reitdiepzone blijft ook dan nog in stand.</p>	<p>De Woldringlocatie voorziet in een behoefte aan zelfstandige eenheden net zoals de ACM-locatie dat doet. Het is dus niet zo dat hiermee aanbod wordt gerealiseerd dat niet voorziet in een behoefte. Het in mindering brengen is dan ook geen optie.</p>
<p>Behoorlijk bestuur, totaaloverzicht invulling Reitdiepzone</p>	<p>Wij hebben de keuze om hier te gaan wonen weloverwogen gemaakt op basis van de toen verstrekte informatie en wonen hier met plezier. Wethouder van der Schaaf heeft ons echter</p>	<p>Voor verschillende locaties langs de Reitdiepzone zijn er in de afgelopen jaren diverse plannen ontwikkeld die nooit verder zijn gekomen dan de schetsfase. De</p>

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
	gezegd dat de dynamiek van de stad onzekerheid over morgen meebrengt. Maar wij verwachten behoorlijk bestuur waarbij wij kunnen vertrouwen op eerder verstrekte informatie en eerder gedane uitspraken. Daarom willen wij een totaaloverzicht van de invulling van de Reitdiepzone. Waar wordt er gebouwd, op welk oppervlak, hoe hoog, hoeveel wooneenheden, hoe massief wordt de muur waar wij straks misschien wel tegenaan kijken? Met aandacht voor privacy, uitzicht, zon, omgevingsgeluid, druk op het fietsbruggetje en fietspad, parkeerdruk, verkeersveiligheid voor kinderen.	gemeente neemt daarin ook zelf niet het initiatief. Voor zover er plannen zijn die met een redelijke mate van zekerheid tot een daadwerkelijk bouwplan zullen leiden gaan wij en de initiatiefnemer zo spoedig mogelijk in overleg met de omwonenden. Een totaaloverzicht is op dit moment dus niet te geven. Alle binnenkomende plannen worden op hun ruimtelijke en programmatische kwaliteit beoordeeld.
Nooit hoogbouw genoemd voor Friesestraatweg 145	Er is, toen wij ons huis kochten, nooit gesproken over hoogbouw op Friesestraatweg 145, alleen maar over de ACM-locatie (Lefier). We zouden ons huis niet hebben gekocht als we dit hadden geweten.	In het algemeen kan worden gesteld dat in een zich ontwikkelende stad nooit een garantie kan worden gegeven voor een gelijkblijvende woonomgeving.
Afname zon- en daglicht	In perioden dat de zon laag staat, gaan wij dit door de hoogbouw in ons huis en onze tuin merken. Het brengt alleen nog maar schaduw. Vooral in de middag en avond gaan wij zonlicht missen. Dit is juist het moment waarop wij nu (na een lange werkdag) nog kunnen genieten van de zon. Zie de bijgevoegde foto's.	Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de geplande nieuwbouw alleen in de wintermaanden een enkel moment op de dag voor enige schaduw op omringende bebouwing zal zorgen.
Aantasting privacy	De flat van meer dan 50 meter hoog leidt tot aantasting van privacy in tuinen en woningen. Bomen nemen dat zicht niet weg. We worden onevenredig in ons woon- en leefgenot geschaad. De gemeente heeft geen goede belangenafweging gemaakt.	Het hoogteaccent bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De woningen in deze vleugel oriënteren zich op de noordzijde en op het binnenterrein. De zijde aan de kant van het water is aanzienlijk lager. Bovendien is de afstand tot de woningen aan de overkant van het water minimaal ca. 85m. Inherent aan wonen in de stad is dat men overburen heeft.
Geluidsoverlast door bewoners	We vrezen voor geluidsoverlast 's avonds en in de zomer door de 800 tot 900 jongeren in het gebouw. Een beheerder in het gebouw is een schijnoplossing om dit te voorkomen.	De beheerder zal juist worden aangesteld om in dit soort situaties op te treden. Dit getuigt ervan dat de eigenaar van het gebouw een goed gebruik serieus neemt. Overigens zal het maximale aantal bewoners niet meer dan 600 zijn.

<b>onderwerp</b>	<b>reactie</b>	<b>standpunt burgemeester en wethouders</b>
Parkeercapaciteit, parkeeroverlast in Perseusstraat / Voermanstraat	Is de parkeercapaciteit op eigen terrein voldoende? De aanneme dat jongeren en starters veelal niet beschikken over een auto is niet gefundeerd. (Hoogopgeleide) starters zullen zich ook buiten Groningen moeten kunnen verplaatsen voor woonwerkverkeer en maken dan veelal gebruik van een (lease)auto. Wij vrezen daarom parkeeroverlast in onze straat. Wij hebben nu al overlast en onveiligheid door forenzen die in de Perseusstraat parkeren en dan de stad in fietsen. Het plan voorziet niet in goede fietspaden als alternatief voor de auto.	De gemeentelijke parkeernormen gelden voor dit bouwplan. Daaraan zal moeten worden voldaan in de (nog aan te vragen) omgevingsvergunning voor het bouwen. In het overleg met de ontwikkelaar is door hem aangegeven dat dit het geval zal zijn. De locatie is gesitueerd aan een autoluwe doodlopende parallelweg langs de westelijke ringweg. De parallelweg behoort tot de hoofdfietsroutes in de stad. De fietstunnel onder de ringweg en de fietsbrug over het Reitdiep, beiden in de nabijheid van de locatie, zorgen voor directe, snelle en veilige fietsverbindingen met de rest van de stad. Zo zijn de wijken in de omgeving, zoals Paddepoel en Vinkhuizen veel sneller en comfortabeler met de fiets bereikbaar dan met de auto.
Planschade en economische uitvoerbaarheid	Omdat wij vrezen voor waardevermindering van onze woningen, moeten wij planschade claimen. Wij kunnen niet beoordelen of de ontwikkelaar financieel voldoende daadkrachtig is om deze en andere kosten te dragen. Er ontbreekt een planschaderisicoanalyse. Is het plan wel economisch uitvoerbaar?	Wij hebben geen reden om aan te nemen dat de ontwikkelaar financieel onvoldoende draagkrachtig is. Wij hebben met hem ook een overeenkomst afgesloten waarin hij verklaart uit te keren planschadevergoedingen voor zijn rekening te nemen.
Externe veiligheid: minder zelfredzame personen mogen hier niet wonen	Het is niet ondenkbaar dat in het gebouw minder zelfredzame personen komen te wonen. Dat is echter niet toegestaan omdat het complex binnen de 30 meterzone van de ringweg ligt. De toelaatbaar van deze groep wordt in het plan niet gemotiveerd.	De ontwikkelaar heeft aangegeven dat er geen minder zelfredzame groepen in het gebouw zullen worden gehuisvest. Hij is zich nl. bewust van de beperkende regelgeving op dit gebied.
Ladder voor duurzame verstedelijking: niet-woonfuncties in het gebouw zijn niet duurzaam	Er wordt niet ingegaan op de vraag of de dienstverlenende en sportfuncties in het gebouw wel voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er staan veel bedrijfspanden leeg en deze moeten eerst worden gebruikt.	De Ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op regionale behoeften. De geplande kantooruimte alsook het fitnesscentrum voorzien echter in een lokale behoefte. Daarnaast worden deze voorzieningen gelokaliseerd op vrijkomende ruimte binnen het stedelijk gebied (hergebruik), en daarom is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.
Ladder voor duurzame verstedelijking: regionale	Ladder voor duurzame verstedelijking: het plan geeft aan dat jongeren anders willen wonen: groter, betere voorzieningen,	Het onderzoek is te vinden bij de publicaties van de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente

<b>onderwerp</b>	<b>reactie</b>	<b>standpunt burgemeester en wethouders</b>
<p>behoefte niet gemotiveerd</p>	<p>meer privacy. Onderzoek zou uitwijzen dat de particuliere kamerverhuurmarkt ontspannen is, er is een overschot aan kamers. Waar is dit onderzoek? Deze motivering van een regionale behoefte is volstrekt onvoldoende. De minimale maat van een kamer in het complex wordt 22m2, en dat lijkt de maat van een studentenkamer. Dus dan is er geen behoefte aan nieuwbouw, omdat er in de bestaande markt voldoende kamers zijn.</p>	<p>Groningen. Het onderzoek wordt om de 2 jaar herhaald en het laatste onderzoek dateert uit 2014. Daarnaast wordt jaarlijks de landelijke studentenmonitor uitgevoerd door ABF in opdracht van KENCES. Op basis van deze onderzoeken blijkt dat er geen behoefte is aan het toevoegen van meer onzelfstandige kamers, maar juist aan het toevoegen van kwaliteit door vooral zelfstandige eenheden. Dat de markt ontspannen is zien wij bijvoorbeeld bij de grotere instroomcomplexen in Selwerd. In de piekperiodes aan het begin van het collegejaar is hier de afgelopen jaren sprake van leegstand. Dit laat zien dat studenten voldoende keuze hebben en daarbij voor een andere kwaliteit kiezen. De inzet van BOUWJONG (nu Campus Groningen) is naast toevoegen van kwaliteit ook om bestaande wijken te ontlasten van de particuliere kamerverhuur. Op veel plekken in de stad is de balans tussen gewone gezinsbewoning en kamerverhuur verstoord en leidt dit tot aantasting van de leefbaarheid en het woongenot van bewoners.</p> <p>In het kader van Campus Groningen zijn de afgelopen jaren meer dan 2.000 eenheden opgeleverd. Dit zijn minder eenheden dan we hadden beoogd door onder andere de crisis en de rijksmaatregelen, waardoor het investeringsvermogen van corporaties fors werd ingeperkt. Het gevolg was dat veel plannen voor jongerenhuisvesting de ijskast in gingen.</p> <p>De behoefte blijft echter bestaan en het is van belang om nieuwbouw toe te blijven voegen. Dit is de reden dat wij in de woonvisie de keuze hebben gemaakt om de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting te versnellen. We hebben besloten om daarbij te focussen op een aantal zones en locaties binnen deze zones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Paddepoel</li> </ul>



onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oosterhamrikzone</li> <li>- Reitdiepzone</li> </ul> <p>Dit zijn de locaties waar wij vinden dat ze het beste aansluiten bij onze uitgangspunten voor jongerenhuisvesting. Bovendien biedt de Reitdiepzone ook ruimtelijk de mogelijkheden om hier een paar grootschalige projecten te realiseren. We hebben de ervaring dat dergelijke grotere complexen nauwelijks voor overlast zorgen omdat meestal een beheerder in het complex aanwezig is. Eigenaren investeren veel geld in dergelijke complexen en zijn er dan ook bij gebaat dat de complexen netjes bewoond worden en niet tot overlast leiden. De plannen die nu in ontwikkeling zijn voor de Reitdiepzone zijn overigens niet alleen bedoeld voor studenten. Een deel van de woningen is ook bedoeld voor starters op de woningmarkt. Daarnaast worden de gebouwen flexibel ontwikkeld, zodat de appartementen later ook kunnen worden omgezet naar grotere appartementen. Hiermee kunnen andere doelgroepen worden bediend en zijn gebouwen ook duurzaam naar de toekomst toe.</p>
Complex past niet schaal van directe omgeving	De omvang en hoogte van het te bouwen complex past niet in de schaalgrootte van de directe omgeving en detoneert volledig langs het Reitdiep.	<p>De zone wordt beschouwd als een “kralensnoer “ waar in de tijd en in beeld verschillende “kralen” (locaties ) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling kunnen komen langs een van de belangrijkste invalroutes en radiaal (stedenbouwkundige 1e orde) van de stad, de Friesestraatweg. Een steviger massaopbouw langs deze route is dan ook mogelijk.</p> <p>De hoogte van het meest zuidelijke deel van het project sluit aan op de belangrijke stedenbouwkundige betekenis van de plek. De variatie in hoogte van het bouwblok rondom reageert op de situering van de plek in het stedelijk weefsel, de situering aan het Reitdiep en houdt rekening met de bezonning van de plek in relatie tot zijn</p>

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
		<p>omgeving (uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat de schaduwwerking op de omgeving door het jaar heen beperkt is). Daarmee wordt het gebouw specifiek en geeft het voldoende verbijzondering aan deze plek langs deze belangrijke radiaal van de stad.</p>
windlawaai	<p>Er ontbreekt onderzoek naar hinderlijk windlawaai dat overlast kan veroorzaken bij de woonblokken aan de Voermanstraat. Op dit punt is het bestemmingsplan onzorgvuldig voorbereid.</p>	<p>Geluid door wind kan verschillende oorzaken hebben. Het is echter altijd een combinatie van de windsnelheden (en turbulentie) en de vorm van bouwdelen (detaillering). Geluidgolven zijn een tijdsafhankelijk fenomeen. Bij een windhinderstudie worden deze tijdsafhankelijke effecten niet expliciet bepaald, omdat statistisch gemiddelde snelheden worden bepaald. Echter is wel een goed onderbouwde voorspelling te doen op basis van deze resultaten.</p> <p>Meest voorkomend is het 'fluiten' van gevelpanelen of roosters waar de wind langs kleine openingen raast. Dit kan ook gebeuren bij nauwe doorgangen in bouwblokken. Echter hoe groter de opening, hoe groter ook de windsnelheden moeten zijn om waarneembaar geluid te veroorzaken. Daarom leveren kleinere openingen van bijvoorbeeld roosters het snelst geluid op.</p> <p>De resultaten van de windstudie aan de Friesestraatweg 145 laten zien dat de windsnelheden aan de Voermanstraat afnemen na het realiseren van de nieuwbouw. Het risico op geluid rondom de bestaande blokken aan de Voermanstraat veroorzaakt door lokale windsnelheden en onderdelen van deze blokken zelf zal daarom juist afnemen.</p> <p>Het risico op geluid afkomstig van de nieuwbouw aan de Friesestraatweg dat reikt tot aan de Voermanstraat is gezien de gebouwvorm, windsnelheden en de afstand zeer beperkt.</p>
Communicatie, participatie	Er is onvoldoende tot geen communicatie in de	Er heeft in het voortraject met bewoners veelvuldig

onderwerp	reactie	standpunt burgemeester en wethouders
	<p>voorbereidingsfase geweest. Er is één informatiebijeenkomst geweest voor bewoners van de Perseusstraat en meteen daarna is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Als goed bestuurder en goed buurmanschap moeten omwonenden bij een dergelijke grote impact op hun omgeving zondermeer gehoord worden en inspraak krijgen op de ontwikkeling van het ontwerpplan, zoals dat wel is gebeurd bij de ontwikkeling van de Marquanttoren.</p>	<p>contact plaatsgevonden waarbij het gemeentelijk beleid en de voorgenomen bouwplanontwikkeling is besproken. Daarnaast heeft georganiseerd overleg plaatsgevonden. Over het bouwinstituut zijn de wijkraden Vinkhuizen en Paddepoel door de ontwikkelaar geïnformeerd (8 juli 2014 en 13 april 2015). De bewoners van de woontoren Marquant en de Voermanstraat zijn tweemaal geïnformeerd (14 april 2014 door betrokken ambtenaren en op 2 september 2015 presentatie ter plaatse door de ontwikkelaar). Op 18 november 2015 heeft een gesprek tussen wethouder Van der Schaaf en enkele bewoners van woontoren Marquant plaatsgevonden. Vervolgens hebben op 1 december jl. dezelfde bewoners een ambtelijk vervolgesprek gehad. Met de bewoners van het wooncomplex Perseusstraat en hun overburen is ook overlegd.</p>
<p>Geen goede ruimtelijke ordening</p>	<p>Het ontwerp bestemmingsplan voldoet niet aan de wettelijke eis van een goede en ruimtelijke onderbouwing / ruimtelijke ordening en kan dan ook niet worden vastgesteld.</p>	<p>Het bestemmingsplan is zorgvuldig voorbereid. Alle ruimtelijk relevante aspecten zijn nauwgezet onderzocht.</p>
<p>Schade door stof en vuil tijdens de bouw</p>	<p>Ons huis wordt geventileerd door een warmteterugwininstallatie. Onze zorg is dat langdurige toename van stof en vuil door de bouw van negatieve invloed zal zijn op de luchtkwaliteit in en om het huis. Dit zal leiden tot extra onderhoudsbeurten en vervanging van luchtfilters.</p>	<p>Uw huis staat op geruime afstand van de nieuwbouwlocatie. Bij (nieuwbouw)werkzaamheden vindt geen toename van stof en vuil plaats. De aannemer moet voldoen aan regels met betrekking tot overlast tijdens de bouw. Indien u dat wenst kan de ontwikkelaar samen met de aannemer u hierover nader informeren.</p>

## Bijlage 1

### ALGEMEEN RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN FRIESESTRAATWEG

Voor de Friesestraatweg tussen Ringweg en spoorbaan is een “Ontwikkelingsvisie Reitdiepzone” opgesteld. Daarin wordt deze zone gezien als een plek in de stad waar kansen liggen om het gebrek aan jongerenhuisvesting in de stad op een grotere schaal op te lossen. De zone wordt beschouwd als een “kralensnoer” waar in de tijd en in beeld verschillende “kralen” (locaties) met een eigen kwaliteit tot ontwikkeling kunnen komen langs een van de belangrijkste invalroutes

en radiaal (stedenbouwkundige 1e orde) van de stad, de Friesestraatweg. Een steviger massaopbouw langs deze route is dan ook mogelijk. In deze zone zijn daarnaast drie belangrijke stedenbouwkundige “knopen” te onderscheiden waar een hoogteaccent op het niveau van de stad en / of de wijk tot de mogelijkheden behoren. Niet voor niets staan de Martinitoren of het gebouw van de Gasunie op markante en stedenbouwkundig belangrijke plekken. Hoogteaccenten hebben immers altijd betekenis op een hoger schaalniveau en moeten dan ook zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast. Reden waarom de Hoogbouwnota is geschreven. Hierbij gaat het bij de Reitdiepzone om de volgende “knopen”.

- De knoop van de Noordelijke -en Westelijke Ringweg. Voor deze plek is al een plan met een hoogteaccent gemaakt en een nieuw bestemmingsplan om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
- De knoop Friesestraatweg / spoorbaan, de ACM-locatie.
- De knoop Friesestraatweg / Pleiadenlaan.

In de ontwikkelingsvisie zijn in tekening deze locaties aangegeven als clusters die kansrijk zijn voor ontwikkeling. Stedenbouwkundige uitgangspunten bij alle locaties zijn dat:

- de ontwikkelingen naast elkaar plaatsvinden;
- elke fase in de tijd een eindbeeld moet kunnen zijn;
- de ontstaansgeschiedenis in de verkaveling afleesbaar blijft;
- elke locatie in beeld een duidelijk en architectonisch hoogwaardig adres krijgt aan de Friesestraatweg als stedelijke route;
- de zone langs het Reitdiep een openbare kwaliteit krijgt;
- het parkeren (fiets en auto) op eigen terrein wordt opgelost;
- in het kader van Campus Groningen liefst ondersteunende en openbare functies op de begane grond worden toegevoegd.