

Gemeente Groningen
Afdeling VTH
Postbus 7081
9701 JB Groningen

[REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED]

Betreft: Zienswijze aanvraag omgevingsvergunning nr. 161300 "Doefmatlocatie"

Groningen, 12 mei 2023

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief reageren wij op de aanvraag voor een omgevingsvergunning nr. 161300, zoals vermeld in het gemeenteblad van 2023. Wij zijn de bewoners van de hoekwoning op nummer 95, gelegen tegenover de huidige hoofdingang van de voormalige basisschool "De Doefmat". Middels deze zienswijze willen wij onze zorgen en bezwaren kenbaar maken.

Uitgang tuin gevaarlijk

De uitgang van onze tuin zal tijdens en mogelijk ook na de bouw veranderen in gevaarlijk terrein, aangezien al het bouwmaterialen- en aan- en afvoerkeer direct langs de poort van onze tuin zal rijden. Dit brengt potentieel gevaarlijke situaties met zich mee wanneer we de tuin verlaten. Op ons voorstel om de mogelijkheid te onderzoeken om onze poort te verplaatsen of de weg iets richting de nieuwbouw te verschuiven, hebben we geen reactie ontvangen. (Zie mail in bijlage). Ook geeft toegangsweg die langs de heg komt te lopen niet voldoende ruimte aan de heg.

Parkeren

In het rapport staat vermeld: "Het aantal vervoersbewegingen voor de woonfunctie is ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming relatief en zal per saldo afnemen". Deze bewering klopt echter niet. Er is geen sprake van een "bestaande bedrijfsbestemming", aangezien er slechts 15 bewoners via Carex in het gebouw wonen en het huidige parkeerterrein vrijwel steeds nagenoeg vol staat.

Bovendien houdt het plan geen rekening met de specifieke behoeften van de toekomstige bewoners. De 22 seniorenappartementen zullen dagelijks zorgen voor een toestroom van wijkverpleging, maaltijdservice, schoonmaakdiensten, huisarts en andere bezoekers, wat juist resulteert in meer auto's en parkeerbehoefte dan normaal. En dan hebben we het nog niet eens over de gezinswoningen.

Het plan kiest er bewust voor om 10% minder parkeerplaatsen in te plannen dan het vereiste aantal voor de toekomstige bewoners, onder het argument dat er gemakkelijk kan worden uitgeweken naar bestaande parkeerplaatsen in de buurt (er zijn 18 plaatsen gepland in plaats van de geadviseerde 24). Dit is echter niet realistisch.

Daarnaast verdwijnt de invalidenparkeerplaats bij de ingang van onze tuin waar ik ([REDACTED]) gebruik van maak.

Inspraak

De bewering dat de huidige plannen in samenspraak met de huidige bewoners is ontstaan past niet met de procedure zoals die is gevolgd. De plannen zijn inderdaad aan de bewoners voorgelegd en de bewoners hebben daarop kunnen reageren, echter met de feedback van de bewoners is onvoldoende gedaan. Op vragen en verzoeken die aan de projectleider van Patrimonium door ons via mail zijn voorgelegd is tot op heden niet inhoudelijk gereageerd. Zie hiervoor de bijlage met de e-mailcorrespondentie.

In het verslag van de participatie wordt gemeld dat er geen steun was voor alternatieve modellen, dit gebrek aan steun geldt echter ook voor het huidige model. Een alternatief voorstel van bewoners is door de toenmalige wethouder niet meegenomen in het overleg met de gemeenteraad. De alternatieven die de raad besproken heeft waren inhoudelijk nauwelijks van elkaar te onderscheiden, de wethouder koos los van de tendens in de vergadering voor 'zijn'; gewenste uitkomst.
(7308881_1671448946826_07_Participatie_herontwikkeling_Doefmat)

Buurtcentrum / sociale cohesie

De bewering dat de sociale cohesie wordt versterkt met de nieuwe bestemming, is moeilijk te rijmen met het feit dat het buurtcentrum in basisschool de Doefmat aan de Isebrandtsheerd is opgeheven.

Het volbouwen van deze locatie met sociale woningbouw vermindert daarnaast de diversiteit binnen de wijk. In Beijum heeft sociale woningbouw al een groot aandeel en het gebrek aan diversiteit heeft juist op meerdere plekken voor problemen gezorgd ten aanzien van sociale veiligheid. Nog meer sociale woningbouw aan de Isebrandtsheerd staat op gespannen voet met de woonvisie die de gemeente Groningen zegt te hebben (goed gemengd en kwaliteit boven kwantiteit)
(7308881_1680612977265_RB_30.128_RO_Doefmat_def, blad 16 onder woonvisie).

Vertekend beeld

Het ontwerpbesluit met referentienummer 7308881_1680612977265_RB_30.128_RO_Doefmat_def (grotendeels letterlijk overgenomen) vertoont tegenstrijdigheden tussen tekst en tekeningen, waardoor het niet duidelijk is welke leidend is. Deze tegenstrijdigheden zorgen voor onzekerheid over de situatie na de bouw. In de tekst wordt gesproken over 3 geschakelde rijtjesblokken, terwijl er op de tekening slechts 2 staan.

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

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

In de profielen (7308881_1671448815617_06b_Doefmat_VO_14122022_1-100_profielen) blijkt dat de hoogte van de appartementen met 3 woonlagen 1,5 x zo hoog zijn als de hoogte van de woningen met 2 woonlagen. Dit komt echter niet overeen met de perspectief tekeningen en de weergave van de schaduw.

Natuur

Waar zijn de vleermuiskasten die in het rapport worden genoemd en door Patrimonium zouden zijn opgehangen? We zien ze nergens.

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

Water

Het bestaande riool geeft met regelmaat problemen, waarbij de waterafvoer niet optimaal is en eerder al heeft geleid tot terugloop en overstrooming binnen ons huis. De nieuwe riolering wordt aangesloten op het bestaande riool zonder dat er aanpassingen worden gedaan aan het bestaande systeem. Dit kan leiden tot nieuwe problemen met terugstroom van rioolwater. Bewoners hebben de ontwikkelaar gevraagd naar de aanpak van dit probleem, maar er is nog geen antwoord gegeven.

In het document "7308881_1671716092623_2209-000776_v1.0_-_76081-2_R85271_Funderingsadvies" staat dat het bouwpeil voor de nieuwbouw +0,3 NAP zal zijn, terwijl het maaiveld zich bevindt tussen -0,08 en 0,28 NAP. Wat betekent dit voor de hoogte van de nieuwbouw in vergelijking met het maaiveld? Als de beoogde bouwhoogte 9,37 meter is, betekent dit dat de nieuwbouw 9,75 meter boven het maaiveld zal uitkomen? Er wordt gesproken over het ophogen van het terrein tot 0,15 NAP. Wat zijn de gevolgen hiervan voor de waterafvoer (en mogelijk wateroverlast) voor de aangrenzende lagergelegen bebouwing?

Wij verzoeken vriendelijk om onze bezwaren en zorgen serieus te nemen bij uw besluitvorming over de omgevingsvergunning. Wij hopen dat u ons betreft bij de verdere ontwikkeling en dat onze zienswijze zal leiden tot aanpassingen die de leefbaarheid, veiligheid en kwaliteit van onze woonomgeving kunnen waarborgen.

Met vriendelijke groet,



Bijlagen: kopie mail