

Verslag bijeenkomst afvaardiging Bewoners van de Voermanhaven

Aanwezig:

4 bewoners van de Voermanhaven

Jaap ten Hoor – Jaho Groningen BV

Thijs van Bree – Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV

Nico Visser – Team 4 architecten

Henk Scholten – AAS architecten

Datum: 4 september 2019

Locatie: Van der Valk te Hoogkerk

Onderwerp: Ontwikkelingen Friesestraatweg nummers 175 & 181

Er vindt een korte voorstelronde plaats waar met name de beide architecten zich nader voorstellen. De heer Van Bree zal een verslag maken van de bijeenkomst en deze ook in concept delen met de afvaardiging van de bewoners van de Voermanhaven (bewoners VH). Nadat beide partijen akkoord zijn over de inhoud van het verslag zal dit verslag ook naar de gemeente worden gestuurd. Aanleiding van deze bijeenkomst is de brief van de bewoners VH aan het College van B&W d.d. 29 mei 2019. Aangezien de gemeente op dit moment juridisch gezien nog geen partij is, heeft zij de heren Ten Hoor en Van Bree gevraagd om te reageren op de brief. Om uitvoerige briefwisselingen te voorkomen en eventuele onduidelijkheden op een goede manier weg te nemen hebben de heren Ten Hoor en Van Bree voorgesteld om met elkaar om tafel te gaan.

De bewoners VH geven aan dat de insteek van deze bijeenkomst voor wat hun betreft bedoeld is om helderheid te krijgen over de kaders die de gemeente heeft meegegeven aan de ontwikkelingen van beide locaties en om meer inzicht te krijgen in de uitgangspunten/specificaties van beide ontwikkelingen. Derhalve wordt voorgesteld dat beide architecten de plannen in het kort toelichten.

Allereerst het beoogde plan voor de ontwikkeling van Friesestraatweg 181. De heer Visser licht het plan nader toe. Vanuit de gemeente zijn drie belangrijke kaders meegegeven die voortkomen uit de in november 2016 door de Raad vastgestelde Ontwikkelingsvisie Reitdiep: stedelijke wand langs de westelijke ringweg, een maximale hoogte van 11 bouwlagen en een programma met jongerenhuisvesting en sociale huur. De bewoners VH vragen waar de maximale hoogte van 11 bouwlagen vandaan komt. Deze is volgens de heer Van Bree gebaseerd op de bestaande flats langs de ringweg in de wijk Vinkhuizen. Deze flats tellen ook 11 bouwlagen.

Het plan: het grote gebouw bouwt in hoogte af richting het Reitdiep als ook in zuidelijke richting langs de ringweg. Tussen het gebouw en de dijk wordt het parkeren opgelost. Dit parkeren zal zoveel mogelijk worden aangekleed met wat groen en de bestrating bestaat uit halfverharding. De twee parkeerruimten aan de binnenzijde van het blok zijn bedoeld als multifunctionele ruimte aangezien de verwachting van de ontwikkelaars is dat er niet veel auto's zullen staan. In overleg met de gemeente is inmiddels bepaald dat ook deze ruimten zoveel mogelijk met groen worden aangekleed

en er ook halfverharding moet worden toegepast. Het programma bestaat uit maximaal 500 zelfstandige studio's voor jongeren en 72 sociale huurappartementen.

De heer Visser licht tevens het schetsontwerp toe van de inrichting van de openbare ruimte met als onderdeel de grote steiger in het water grenzend aan het grote bouwblok. Daarbij vermeldt de heer Visser direct dat de steiger, een suggestie van de landschapsarchitect, geen hard uitgangspunt is omdat er nog vanuit verschillende kanten, omwonenden, maar ook het waterschap, input verkregen moet worden over dit onderdeel. Ook de eerder beoogde sportvelden zijn vervallen.

De heer Scholten licht vervolgens de beoogde ontwikkeling op Friesestraatweg nummer 175 toe. Dit plan kent dezelfde kaders gesteld vanuit de gemeente, maar vindt zijn oorsprong ook in de gedachte van ruimtelijke transparantie en het maken van een verbinding tussen Paddepoel en Vinkhuizen. Het plan behelst losse volumes met het langste element parallel aan de ringweg. Het programma bestaat uit in totaal 157 een- en twee kamerappartementen. Het huurniveau zal naar verwachting tussen € 850,- en € 1100,- per maand zijn en het project zal derhalve een brede doelgroep bedienen. Het parkeren vindt plaats onder een dek waarop een binnentuin is geprojecteerd. Het parkeren is conform de geldende, gemeentelijke parkeernorm en de garage zal worden afgesloten voor niet bewoners. De verwachting is echter dat ook hier het aantal parkeerplaatsen ruimschoots voldoende is. Zeker (? er is geen oorzakelijk verband: er wordt niet minder geparkeerd vanwege het voornemen) omdat de heer ten Hoor voornemens is om in samenwerking met Hitachi deelauto's en deelfietsen aan de bewoners aan te bieden. Dit betekent dat op termijn de "vrije" parkeerplaatsen kunnen worden verhuurd aan omwonenden.

De suggestie van de bewoners VH om het uitwisselen van parkeercapaciteit tussen beide plannen te realiseren, is besproken door de ontwikkelaars ,maar op dit moment kan en wil de gemeente daar niet aan meewerken.

De hoogte van de gebouwen van het plan betreft: 33 meter aan het Reitdiep, 24 meter aan de zijde van nummer 181, 12 meter langs de Ringweg en 27 meter aan de zijde van Woldring. Het binnengebied is openbaar toegankelijk en wordt voorzien van een beperkte groene inrichting. Vanaf de dijk is het binnengebied gemakkelijk bereikbaar middels trappen*. Het binnengebied zal ca. 1 meter boven de dijk uitsteken. De dijk zal door het waterschap nog 20 cm worden verhoogd. Dit in het kader van stijgende waterspiegels. De dijk wordt een openbaar gebied met als doelstelling een doorgaande wandelroute langs het Reitdiep tot aan de Pleiadenlaan. De bewoners VH geven aan dat de grond tot aan de Pleiadenlaan nog niet is verworven, waardoor het doortrekken van een voetpad niet haalbaar is.

Omdat het plan van Woldring voor het vaststellen door de gemeente van de Ontwikkelingsvisie Reitdiep al in procedure was gebracht ,is het nog niet zeker of deze doorgaande route vanaf de fietsbrug zal lukken. De heer Scholten geeft aan dat bij de Woldring locatie door de gemeente veel ruimte is gegeven aan de ontwikkelaar. Voor de ontwikkeling van de nummers 175 en 181 zijn door de gemeente veel striktere voorwaarden gesteld. Het is zelfs mogelijk dat Woldring een hek op het voetpad gaat plaatsen. De heer Scholten betreurt het feit dat de gemeente geen totaalontwerp voor de Reitdiepzone heeft gemaakt, maar de ontwikkeling in diverse op zichzelf staande projecten heeft opgeknipt. Dit leidt tot een onsamenhangend totaalbeeld. Het Woldring complex kwalificeert hij als een gedrocht. De bewoners VH onderschrijven zijn opvatting.

Voor beide plannen is nog geen bestemmingsplanprocedure gestart. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de laatste benodigde documenten voor het afronden van het voorontwerp

bestemmingsplan. Bij het opstellen van de voorontwerpbestemmingsplannen hebben de heren Van Bree en Ten Hoor nauw samengewerkt. De procedures zullen afzonderlijk van elkaar worden doorlopen. De laatste benodigde documenten voor afronding van het voorontwerpbestemmingsplan betreffen het aangepaste geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï, de watertoets en de verslagen van enkele besprekingen met omwonenden en de infoavond op 8 april dit jaar. Voor nummer 175 is op dit moment nog een ecologisch onderzoek gaande. Doelstelling is dat eind oktober het voorontwerpbestemmingsplan is afgerond. Wanneer de procedure wordt gestart is nog onzeker vanwege de afgeschoten PAS regeling en het moment waarop de gemeente de stukken aan de raad gaat voorleggen.

De bewoners VH geven aan dat zij, net als de bewoners van Marquant, zich niet gehoord voelen door de gemeente. Ondanks hun gevraagde inbreng/inspraak is er niets gedaan met de door hen aangegeven verbeter- c.q. wijzigingspunten

De heren Van Bree en Ten Hoor geven aan begrip te hebben voor deze zorg, maar geven tevens aan dat deze inspraak eigenlijk had moeten plaatsvinden bij de totstandkoming van de Ontwikkelingsvisie Reitdiep.

De heren Van Bree en Ten Hoor geven tevens aan dat zij zich bij de ontwikkeling van hun plannen hebben geconformeerd aan de uitgangspunten van de Ontwikkelingsvisie Reitdiep van de gemeente.

Een van de punten van zorg van de bewoners VH betreft geluidsoverlast. Er komen veel mensen te wonen op een locatie met een beperkte buitenruimte. Een eventuele steiger en een trappartij vormen aantrekkelijke verblijfplaatsen. Aangezien water geluid makkelijk en ver draagt, is de zorg dat er geluidsoverlast gaat optreden in de Voermanhaven, reëel. De gevels van de woningen aan de Voermanhaven bevatten gevelbeplating. Door dit harde materiaal en door het feit dat de haven wordt gevormd door een betonnen bak, is de haven net een klankkast. Ook nu zorgt dit voor geluidsoverlast bij de bewoners. Wanneer er straks veel mensen aan de overzijde van het Reitdiep gaan wonen, en dan met name studenten, is de zorg dat dit voor veel meer geluidsoverlast gaat zorgen in de haven, met name in de avond en in de nachtelijke uren. Er wordt kort door de aanwezigen gesproken over mogelijke maatregelen aan de gevels van de Voermanhaven. Hierbij merkt de heer Van Bree op dat inzake het geluid er eerst naar de bron moet worden gekeken. De bewoners geven de suggestie maatregelen te nemen bij de bouw en terreininrichting van Friestraatweg 175 en 181. De volgende mogelijke maatregelen worden besproken:

- Het niet aanleggen van de steiger zou erg helpen in het voorkomen van geluidsoverlast. De heren Van Bree en Ten Hoor geven aan dat de steiger uit het ontwerp zal worden gehaald. De bewoners VH geven aan dat dit geen concrete wijziging is, maar dat het gaat om het loslaten van een ideetje van de landschapsarchitect.
- De beoogde sportvelden worden met groen aangekleed en voorzien van halfverharding. Dit is geen nieuwe toezegging, want in de schetsen was al geen sprake meer van sportvelden.
- De heer Van Bree zegt toe zich hard te zullen maken voor het plaatsen van een substantiële bomenrij, met ondergroei, aan de binnenzijde van de dijk.
- De heer Van Bree gaat zich ook hard maken voor het realiseren van groene schermen met bijvoorbeeld verticale tuinen (suggestie bewoners VH) in de algemene buitenruimte van de gebouwen.
- Daarnaast wordt het gebouw straks beheerd door een professionele organisatie die een beheerder zal aanstellen die permanent aanwezig is in het gebouw. De heer Ten Hoor geeft aan dat toekomstige huurders ook een reglement moeten tekenen waarin maatregelen zijn opgenomen wanneer er sprake is van ongeoorloofd gedrag;

De heer Ten Hoor stelt voor om samen met een adviseur in de Voermanhaven ter plekke metingen te verrichten en een analyse te maken wat mogelijke aanvullende maatregelen kunnen zijn aan de gevels van de woningen in de Voermanhaven. De bewoners geven aan hierop terug te komen.

De aanwezigen bespreken nog kort de punten die in de brief van 29 mei 2019 zijn opgenomen:

1. Mogelijke alternatieve locaties zijn een punt voor de gemeente.
2. Dit punt is niet zo besproken. Dit punt is uitgebreid besproken en de aangegeven maatregelen zullen nader worden uitgewerkt;
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de nieuwe inrichting van de parallelweg Friesestraatweg. Het profiel van deze nieuwe inrichting zal door de heer Van Bree bij dit verslag worden gevoegd.**
4. Dit punt is uitgebreid besproken.

De aanwezigen bedanken elkaar voor de inbreng deze avond en spreken naar elkaar uit dat zaken zijn verduidelijkt en dat op een prettige wijze de zaken zijn besproken.

Zoals aangegeven zal het verslag van de bijeenkomst in concept naar de afvaardiging worden gemaïld.

Onderstaande punten zijn door de bewoners toegevoegd na toezending/controlle van het verslag:

* De bewoners hebben vergeten te melden dat wat hun betreft de trappen kunnen vervallen, gezien het risico op een ongewenste verblijfplaats die geluidsoverlast oplevert. Dit past ook bij de uitspraak van de heer Ten Hoor die aangeeft dat de binnenruimte semi-openbaar is en dat niet bewoners een drempel zullen ervaren om deze binnenruimte te betreden .

Reactie Jaho Groningen: De trap die door Laos bedacht is heeft een functie en dient als verbinding tussen de dijk en het parkeer/woondek . Dit dek ligt hoger als de dijk en door de landschapsarchitect en Aas architecten is dit in samenspraak met de gemeente zo gekozen.

** Het profiel is nog niet toegezonden.

Het profiel is 18 september per mail door Van Bree naar de heer S gestuurd.