



## Participatierapport herstructurering Sportlaan

**"Betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden versterkt onze plannen"**

Bijlage bij ETFAL-rapportage →



De Huismeesters



## NOTITIE

Algemeen	
Onderwerp	Participatierapportage Sportlaan
Van	De Huismeesters
Opsteller	Reind Fokkens, (interim) projectontwikkelaar
Datum	28 oktober 2024
Status	<input type="checkbox"/> ter informatie <input type="checkbox"/> meningsvorming <input checked="" type="checkbox"/> goedkeuring <input checked="" type="checkbox"/> omgevingsvergunning (bijlage bij ETFAL)

Bijlage(n)	
1.	Participatieplan Sloop-Nieuwbouw complex Sportlaan, d.d. 9 februari 2024
2.	Verslagen bijeenkomsten Bewoners <ul style="list-style-type: none"><li>- 12 maart 2024</li><li>- 21 mei 2024</li><li>- 1 oktober 2024</li></ul>
3.	Verslagen bijeenkomsten Omwonenden en Belanghebbenden <ul style="list-style-type: none"><li>- 14 maart 2024</li><li>- 27 mei 2024</li><li>- 3 oktober 2024</li></ul>

## Toelichting onderwerp

### 1. Inleiding/aanleiding

Het wooncomplex Sportlaan in de wijk Hoornse Meer bestaat uit 49 appartementen, gebouwd in 1979, kenmerkt zich als een technisch verouderd woonproduct. Desondanks de matige staat en beperkte woonruimte (1 slaapkamer) is het complex gewild vanwege de goede locatie. Gelet op de noodzaak voor groot onderhoud heeft een bouwtechnisch onderzoek plaatsgevonden naar de haalbaarheid van groot-onderhoud in combinatie met woningverbetering. De uitkomst van dit onderzoek is dat woningverbetering helaas niet haalbaar is. Met name de matige kwaliteit van de gevel en de relatief complexe maatregelen voor verduurzaming waren hierbij doorslaggevend. Hierop is besloten het complex te slopen en de locatie te herontwikkelen met het doel meer nul-trede woningen toe te voegen dan het huidige aanbod (doelgroep 55+/senioren).

### 2. Sloop- Nieuwbouw

Het bouwplan behelst aanvankelijk de sloop van 49 tweekamer-appartementen en de nieuwbouw van circa 100 driekamer-appartementen. Gelet op de grote vraagdruk naar sociale woningen in de stad Groningen is ervoor gekozen om op de locatie zodanig te herontwikkelen dat er zo veel mogelijk geschikte woningen teruggebouwd kunnen worden voor de sociale doelgroep (55+).

Voorafgaand aan de uitwerking van het plan heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige het ruimtelijk ontwikkelkader opgesteld. Op basis van dit kader heeft de architect in afstemming met de gemeentelijk stedenbouwkundigen een bouwplan uitgewerkt.

### **3. Sociaal plan**

Op 14 en 16 november 2023 heeft De Huismeesters haar voorgenomen besluit kenbaar gemaakt aan de bewoners van de Sportlaan. Naast een toelichting van het voorgenomen besluit zijn de bewoners op de hoogte gebracht van het sociaal pakket (volgens afspraken 'Sociaalplan Wijkvernieuwing 2022'). In de periode daarna hebben individuele huisbezoeken plaatsgevonden en zijn de individuele wensen geïnventariseerd.

Met de aankondiging van het sloopbesluit in februari 2024 hebben bewoners tot 30 maart 2025 de tijd gekregen om een andere woning te vinden of te kiezen voor een tijdelijke wisselwoning. Het merendeel van de bewoners heeft inmiddels besloten niet terug te keren. Een aantal hiervan zijn inmiddels al verhuist naar een nieuwe woning elders in Groningen. Zo'n 20% van de bewoners overweegt om terug te keren naar de Sportlaan. Het definitieve aantal zal pas duidelijk worden bij de oplevering van het project.

### **4. Afstemming met de gemeente Groningen**

Met de aanvang van het project heeft de gemeente Groningen en een intern projectleider, stedenbouwkundige en planoloog gekoppeld aan het project Sportlaan. Samen met de architect, aannemer, adviseurs en projectleiding vanuit De Huismeesters is een projectteam gevormd met een tweewekelijks projectoverleg.

Met de inbreng van alle betrokkenen is gezocht naar het optimale plan. Daarbij breed getoetst op aspecten als stedenbouwkundig, esthetisch, volkshuisvestelijk, leefbaarheid, ecologie, klimaat adaptief en duurzaamheid. De inbreng is verwerkt in het planvoorstel voor de formele IVO-aanvraag (Integraal Vooroverleg).

De integrale en open benadering van het ontwikkelproces heeft ertoe geleid dat het bouwplan binnen 12 maanden geheel is uitgewerkt, dat de participatie heeft plaatsgevonden en het ontwerp is voorbereid voor de omgevingsaanvraag. Door deze intensieve en prettige samenwerking is de totale doorlooptijd van het project beperkt, hetgeen ten goede komt aan het draagvlak onder de bewoners.

### **5. Plan van Aanpak Participatieplan**

Met de start van het de uitwerking van het structuurplan is het Participatieplan opgesteld en afgestemd met de gemeente Groningen (**bijlage 1**). Het plan van aanpak behelst drie stappen, te weten:

- I. Informeren en Ophalen
- II. Dialoog
- III. Vaststelling en Verslaglegging

Per stap worden apart van elkaar de bewoners en belanghebbenden geïnformeerd en bevroegd naar hun mening over het bouwplan. De feedback die wordt gegeven wordt door het bouwteam meegenomen en waar mogelijk verwerkt in het plan.

In het Participatieplan is een tijdspad en de rolverdeling van partijen opgenomen. De zes participatiebijeenkomsten waren gepland in de periode maart tot en met juli 2024. Uiteindelijk vergde het ontwerpproces enkele maanden extra tijd en heeft de laatste bijeenkomst plaatsgevonden begin oktober 2024.

## 6. Verslag en uitkomst bijeenkomsten

Zoals omschreven is zijn er per stap de bewoners en de omwonenden op twee verschillende momenten uitgenodigd om te participeren over de planvorming. Van elke avond is verslag gedaan en de uitkomst is besproken in het periodieke projectoverleg met de gemeente Groningen en het bouwteamoverleg. De verslagen van de bijeenkomsten zijn opgenomen in **bijlage 2**.

### *Stap 1 – Informeren en Ophalen: 12 en 14 maart 2024*

Tijdens de eerste avonden zijn de afwegingen voor sloop-nieuwbouw toegelicht en is het Schetsontwerp gepresenteerd. De opkomst bij zowel de groep bewoners als omwonenden was groot. Over het algemeen was er begrip voor het besluit, maar vind men de hoeveelheid woningen stevig. Met name vanuit het wooncomplex Rokade waren kritische opmerkingen over de bouwmassa en de parkeerproblematiek rondom het complex.

Voor de bewoners die nu op de begane grond wonen is het verlies van het tuintje voor de deur een lastig te accepteren punt. Verder zien de bewoners ook positieve kanten. Zoals: een nieuwe energiezuinige woning, een prettig binnenklimaat en een extra slaapkamer.

Ondanks de weerstand tegen het volume van het bouwplan wordt door zowel bewoners als omwonenden de inzet van De Huismeesters om zo veel mogelijk woningen toe te voegen ondersteund. Men beseft zich terdege dat de woningnood hoog is in de stad Groningen.

### *Stap 2 – Dialoog; 21 en 27 mei 2024*

Op de tweede avond is nader stil gestaan bij het ontwerp en de knelpunten die benoemd zijn op de eerste avond.

Voor de bewoners geldt de toegankelijkheid, stalling scootmobiel, stalling fietsen en bezoekers parkeren als belangrijke aandachtspunten. Ook is er wederom aan De Huismeesters verzocht of er een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd kan worden.

De opmerkingen van de omwonenden waren gericht op de bouwmassa, het parkeren en de ontsluiting. De tuinrichting kwam als positief punt naar voren.

Aan de hand van een digitale presentatie van de gemeente Groningen (Serious Gaming) kon een virtuele tour gegeven worden rond het gebouw. Hierdoor kregen de omwonenden een betere indruk van de massa en wat dit met hun uitzicht.

Vanuit de buurtvereniging (als belanghebbende) werd een oproep gedaan om de uitnodigingen voor de bijeenkomsten breder in de buurt te versturen. De Huismeesters heeft deze tip ter harte genomen. Daarnaast werd vooral de zorg uitgesproken voor betaalbare huisvesting en voldoende geschikte woningen voor senioren. De parkeerdruk is eveneens een belangrijk aandachtspunt.

### *Stap 3 – Vaststelling en Verslaglegging; 1 en 3 oktober 2024*

Tijdens de laatste bijeenkomst is teruggeblikt op het proces en de opmerkingen die vanuit zowel de bewoners als vanuit de omwonenden gemaakt zijn. De Huismeesters heeft aangegeven wat met de opmerkingen gedaan is en beargumenteerd waarom zaken niet zijn overgenomen. Als afronding heeft de architect het definitieve ontwerp gepresenteerd.

Het merendeel van de bewoners is tevreden met de uitkomst. Met name de mogelijkheid voor een gemeenschappelijke ruimte is wordt zeer gewaardeerd. Samen met De Huismeesters zal de invulling en het beheer van de algemene ruimte nader worden uitgewerkt.

De aanwezige omwonenden en belanghebbenden hebben aangegeven zich te kunnen vinden in het plan. De bewoners van de Rokade zijn blij met de aanpassing van de inrit van het complex. Samen met het bestuur van de VVE zal het plan nader worden uitgewerkt. Om overlast te beperken zal voorafgaand aan de bouw de ontsluiting worden aangepast.

### 7. Wat is met de opmerkingen gedaan?

Gedurende het participatieproces is het bouwplan ontwikkeld tot het niveau van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Zowel vanuit gemeentelijk projectteam, de bewonersbijeenkomsten als van de belanghebbenden hebben de opmerkingen invloed gehad op het plan. Omwille van het overzicht zijn de belangrijkste opmerkingen en de wijzigingen in onderstaand overzicht weergegeven:

#### **Gemeentelijk projectteam**

<i>Opmerking:</i>	<i>Reactie/Maatregel</i>
Bouwwolume van 8 bouwlagen is te hoog	<i>Ontwerp aangepast naar 7 bouwlagen. Hiermee is het aantal woningen gedaald van 101 naar 95 stuks.</i>
Aansluiting maaiveld (esthetisch)	<i>Balkons en buitenruimte aangepast.</i>
Entree, duidelijke benadering	<i>Aanpassing in ontwerp terreinplan</i>
Opstelling fietsenstalling	<i>Aanpassing in ontwerp terreinplan</i>

#### **Bewoners**

<i>Opmerking:</i>	<i>Reactie/Maatregel</i>
Wens voor een gemeenschappelijke ruimte	<i>Eén appartement is ingericht als gemeenschappelijke ruimte. De huur van deze ruimte wordt verrekend in de servicekosten. Met de bewoners worden afspraken gemaakt over het beheer van de ruimte.</i>
Inrichting parkeerterrein en plaatsing ondergrondse container	<i>In het terreinplan worden loopafstanden beperkt en is het straatmateriaal vriendelijk voor senioren.</i>
Opstelling scootmobiel	<i>In het plan is ruimte gereserveerd voor de opstelling van scootmobiel van bezoekers.</i>

Fietsenstalling	<i>In het plan is extra ruimte gereserveerd voor de opstelling van fietsenstalling voor bezoekers.</i>
Ontsluiting gebouw	<i>Het sluitplan voorkomt insluipen van ongewenste bezoekers. Voor de bewoners wordt rekening gehouden met gebruiksvriendelijke automatische deuren.</i>
Eigen tuin	<i>Het verzoek van enkele bewoners om een eigen tuin(tje) is niet ingewilligd. Dit omwille van het ontwerp (solitair pand in park) en om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Wel is er op de gezamenlijke daktuin een mogelijkheid om een daktuin in te richten. De uitwerking zal in nader overleg met de bewoners plaatsvinden.</i>

#### **Omwonenden en Belanghebbenden**

<i>Opmerking:</i>	<i>Reactie/Maatregel</i>
Verkeersopstopping voor entree Rokade	<i>De toegangsweg wordt verbreed en omgelegd.</i>
Parkeervoorziening Rokade	<i>De parkeerbox wordt verplaatst en op het terrein van De Huismeesters zijn drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De toewijzing van de parkeerplaatsen zal t.z.t. plaatsvinden.</i>
Sluip fietsverkeer tussen gebouwen	<i>In het terreinontwerp wordt doorsteken (met (e-)fietsen) ontmoedigd.</i>
Parkeerdruk in omgeving	<i>Binnen het plangebied is geen mogelijkheid om de parkeerdruk vanuit de omgeving (m.n. Maartenshof) op te lossen.</i>
Hou rekening met verkeersveiligheid tijdens de bouw (mn. vrachtverkeer). Met name fietsers op de Schaaksport en de Sportlaan zijn erg onvoorspelbaar.	<i>De Aannemer neemt de opmerking ter harte en zal indien nodig maatregelen treffen.</i>

#### **8. Communicatie**

Tijdens het ontwikkelproces zijn de bewoners op de hoogte gehouden van de vorderingen via een Project-nieuwsbrief. Daarnaast worden actuele ontwikkelingen gepubliceerd op de website van De Huismeesters. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor een digitale nieuwsbrief. De nieuwsbrief tijdens de looptijd van het project circa 4 keer per jaar verspreid.

Voor het contact met de bewoners is een medewerker Wonen van De Huismeesters het aanspreekpunt. Deze medewerker begeleidt de bewoners ook bij het uithuizen, de tijdelijke huisvesting en de mogelijke terugkeer naar de Sportlaan.

**Bijlagen:**

<b>Bijlage(n)</b>	
1.	Participatieplan Sloop-Nieuwbouw complex Sportlaan, d.d. 9 februari 2024
2.	Verslagen bijeenkomsten Bewoners <ul style="list-style-type: none"><li>- 12 maart 2024</li><li>- 21 mei 2024</li><li>- 1 oktober 2024</li></ul>
3.	Verslagen bijeenkomsten Omwonenden en Belanghebbenden <ul style="list-style-type: none"><li>- 14 maart 2024</li><li>- 27 mei 2024</li><li>- 3 oktober 2024</li></ul>

# Participatieplan project: Sloop-Nieuwbouw complex Sportlaan

d.d. 9 februari 2024 – versie 3

Nr:	Wat:	Wanneer:	Rol DHM:	Rol Gemeente:	Rol Bouwteam:
<b>Stap 1 – Informeren en ophalen</b>					
1	Presentatie plan aan bewonerscommissie (BC)	18-01-'24	Initiatief, voorzitter, verslaglegging	Geen	presentatie
2	Informatie bijeenkomst bewoners Sportlaan Met enquête over eerste vragen (vanuit de BC).	12/13-03-'24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen (n.t.b.)	Presentatie, beantwoording van vragen
3	Informatie bijeenkomst omwonenden en overige belanghebbenden	14-03-'24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen	Presentatie, beantwoording van vragen
4	Informatie aan stakeholders	15-03-'24 (vanaf)	Initiatief, voorzitter, toelichting, verslaglegging	Geen	Geen
5	Algemene nieuwsbrief, email nieuwsbrief (waarvoor men kan aanmelden). Voor iedereen.	Eind maart '24	Redactie/verzenden	(evt.) input	input
<b>Stap 2: Dialoog</b>					
6	Presentatie plan aan bewonerscommissie	Voorafgaand	Initiatief, voorzitter, verslaglegging	geen	presentatie
7	Terugkom bijeenkomst bewoners (verdieping plan en terugkoppeling van verwerkte op- en aanmerkingen)	Begin mei '24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen	Presentatie, beantwoording van vragen
8	Terugkom bijeenkomst omwonenden (verdieping plan en terugkoppeling van verwerkte op- en aanmerkingen)	Begin mei '24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen	Presentatie, beantwoording van vragen
9	Informeren stakeholders	Mei '24	Initiatief, voorzitter, toelichting, verslaglegging	Geen / zo nodig aanwezig voor beantwoording van vragen.	Geen
10	Opgehaalde informatie delen met gemeente (betrokkenen aan de omgevingstafel)	Mei '24	Aanwezig en beantwoording van vragen,	Participatie vakambtenaren, inbreng en commentaar	Initiatief, presentatie, verwerken van informatie, verslaglegging
11	Algemene nieuwsbrief, email nieuwsbrief (waarvoor men kan aanmelden). Voor iedereen.	Juni '24	Redactie/verzenden	(evt.) input	input
<b>Stap 3: Vaststellen en Verslaglegging</b>					
12	Presentatie plan aan bewonerscommissie	Voorafgaand	Initiatief, voorzitter, verslaglegging	geen	presentatie
13	Terugkom bijeenkomst met presentatie van het eindplan aan bewoners (ontwerp en bouwplan)	Begin juni '24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen	Presentatie, beantwoording van vragen, verslaglegging
14	Terugkom bijeenkomst met presentatie van het eindplan aan omwonenden en belanghebbenden (ontwerp en bouwplan)	Begin juni '24	Initiatief, gespreksleider, verslaglegging	Aanwezig en beantwoording van vragen	Presentatie, beantwoording van vragen, verslaglegging
15	Terugkom bijeenkomst met presentatie van het eindplan aan stakeholders (ontwerp en bouwplan)	Juni '24	Initiatief, voorzitter, toelichting, verslaglegging	Geen / zo nodig aanwezig voor beantwoording van vragen.	Geen
16	Terugkoppeling aan gemeente (betrokkenen aan de omgevingstafel)	Juni '24	Aanwezig en beantwoording van vragen	Participatie vakambtenaren, inbreng en commentaar	Initiatief, presentatie, verwerken van informatie, verslaglegging
17	Zo nodig afspraken verwerken in anterieure overeenkomst	Juli '24	Uitwerking, besluitvorming	Uitwerking, besluitvorming	Informatie en proces
18	Algemene nieuwsbrief, email nieuwsbrief (waarvoor men kan aanmelden). Voor iedereen.	Aug.-Sept. '24	Redactie/verzenden	(evt.) input	input





## VERSLAG INFORMATIEAVOND EN PLANPRESENTATIE BEWONERS

<b>Aanwezig:</b>	21 huurders van de Sportlaan (presentielijst is als bijlage toegevoegd aan het verslag), Marieke de Jonge, Tije Kraf (Plegt-Vos), Jochem Koster (Specht Achitecten ), Reind Fokkens, Pieter de Vries, Mireille van der Velde (De Huismeesters), Jurjen Zuidendorp (gemeente Groningen), Wij-team
<b>Datum:</b>	12 maart 2024 van 18.30-20.00 uur   13 maart 2024 van 15.30-17.00 uur
<b>Locatie:</b>	Heymanscentrum   Henri Dunantlaan 20   Baarveldzaal

---

### Agenda (beide dagen):

1. Terugblik
2. Participatie
3. Wat te doen?
4. Presentatie ontwerp
5. Bespreken ontwerp in kleine groepen
6. Samenvatting en afsluiting.

### Opening

De avond wordt door Reind Fokkens geopend en de leden van het bouwteam stellen zich voor aan de bewoners.

*Om praktische redenen is het verslag van beide bijeenkomsten samengevoegd tot één document.*

### 1. Terugblik

Reind Fokkens blikt kort terug op de eerste bijeenkomsten op 14 en 16 november vorig jaar. Tijdens deze bijeenkomsten waren 41 huurders aanwezig. Daarnaast waren kinderen van huurders aanwezig en op elke avond een lid van de bewonerscommissie Sportlaan en iemand van het Wij-team. Op de avonden hebben bewoners verschillend gereageerd op het voorgenomen besluit om de woningen te slopen en nieuw te bouwen. Enerzijds was er begrip voor het besluit, maar er waren ook kritische bewoners die het sloop-nieuwbouwplan niet ondersteunen.

De afgelopen maanden heeft Mireille van der Velde (medewerker Wonen De Huismeesters) bijna alle bewoners persoonlijk gesproken en het sociaalplan nader toegelicht. Enkele bewoners hebben hiervoor bedankt. Zij hebben, mede via de Socialistische Partij (SP), vragen gesteld over het plan en proces. Deze vragen hebben wij schriftelijk beantwoordt. Onlangs zijn de veel gestelde vragen via een algemene nieuwsbrief met de bewoners gedeeld.

### 2. Participatie

Het participatieproces wordt toegelicht. Het proces verloopt in drie stappen, de eerste stap betreft de informatieavonden van 12 en 13 maart. Tijdens deze avonden wordt het schetsontwerp gepresenteerd en hoopt De Huismeesters zo veel mogelijk op- en aanmerkingen terug te krijgen van de bewoners. Deze worden verzameld en waar mogelijk verwerkt in het plan. Tijdens de tweede avond, naar verwachting in april/mei, zal het voorlopige ontwerp worden gepresenteerd en worden de aanpassingen besproken. Deze avond staat in het teken van de dialoog over het plan. Dit met als doel om het plan nog beter te maken. Op de derde avond, gepland medio juni, zal het definitieve ontwerp worden gepresenteerd met een toelichting over de aanpassingen. Eventuele op- en aanmerkingen die niet mogelijk blijken zullen dan ook worden besproken.

**DE HUISMEESTERS**

Altijd in de buurt!





### 3. Wat te doen?

Voor de verdere voorbereiding van de sloop-nieuwbouw zal de komende tijd onderzoek worden gedaan naar de bodemgesteldheid, de aanwezigheid van flora en fauna en worden de bomen in kaart gebracht. Verder zal het bouwteam het schetsontwerp aan de gemeente Groningen voorleggen voor een eerste beoordeling (het zogenaamde Integrale Vooroverleg). Dit is een formele eerste stap ter voorbereiding aan de vergunning aanvraag.

### 4. Presentatie Ontwerp

Architect Jochem Koster van Specht Architectuur en Stedenbouw presenteert het ontwerp en geeft een toelichting over het ontwerp van de tuin en parkeerplekken.

### 5. Bespreken ontwerp in kleine groepen

Samen met de bewoners zijn we in kleine groepen uiteengegaan. Aan tafel hebben bewoners hun opmerkingen gegeven.

#### Opmerkingen op 13 maart:

In het algemeen zijn de aanwezigen positief over het ontwerp. Een enkeling is kritisch over het proces en ontwerp. Aanwezigen hebben de volgende opmerkingen gemaakt:

- Graag de mogelijkheid voor een tuintje op de begane grond voor het appartement.
- Denk om de huur en energielasten (woonlasten).
- Denk aan veiligheid. Afsluitbare entree. Enkele vragen die naar voren kwamen:
  - o Bij beide ingangen, wie kunnen er naar binnen?
  - o Op welke manier kunnen bewoners naar binnen (soort sleutel, druppel, etc.)?
  - o Op welke manier open je de slagboom (glijsleutel, druppel, afstandsbediening)?
- Keuzemogelijkheid voor het laten vervallen van de kleine slaapkamer (type B en D)
- Een gemeenschappelijke ruimte zou wenselijk zijn.
- Vuilniscontainers zo dicht mogelijk bij de entree en voldoende vuilcontainers.
- Hoe hoog worden de energielasten?
- Recreatiezaal wenselijk.
- Mooi gebouw, maar zie op tegen 2x verhuizen, dus terugkeer wordt het niet.
- Genoeg groen voor iedereen om gebruik van te maken.
- Graag videofoon.
- Graag zonnepanelen.
- Goede verlichting belangrijk.
- Betrek ons bij de bouwwerkzaamheden.
- Krijgen huidige huurder de mogelijkheid om als 1<sup>e</sup> een woning en plek te kiezen?
- Taxi standplaats?

#### Opmerkingen op 14 maart:

- In het algemeen zijn de aanwezigen zeer positief over het ontwerp.
- Automatische deuren in algemene ruimtes.
- Een gemeenschappelijke ruimte zou goed zijn.
- Fiets- en bromfietsverkeer aan de achterzijde ontmoedigen (afremmen).
- Graag conciërge/flatbeheerder/huismeester.
- Aanbrengen beugel in toilet en evt. douchestoel door DHM.
- Liefst op begane grond wel tuintje met kleine afscheiding.
- Uitlaatstrook/plek voor honden.
- In algemene ruimte karretje plaatsen om makkelijk vuil te kunnen wegbrengen.
- Tuintjes, meer verbinding met buiten.
- Niet vanaf beneden zo naar buiten kunnen (veiligheid).
- Nieuw gebouw is veel massaler.



- Welke doelgroep komt hier te wonen, graag 55+.
- Beheer van het gebouw en omgeving belangrijk voor de toekomst.
- Kan er ook een plattegrond met 1 slaapkamer komen?

## **6. Samenvatting en Afsluiting**

Reind Fokkens vat de gemaakte opmerkingen samen en bedankt de aanwezigen voor hun inbreng.



## VERSLAG INFORMATIEMIDDAG EN PLANPRESENTATIE AAN OMWONENDEN VAN HET COMPLEX SPORTLAAN

**Aanwezig:**

- Specht Architecten en Stedenbouw: dhr. J. Koster
- Plegt-Vos: mevr. M. de Jonge, dhr. R. Hingstman.
- Gemeente Groningen: dhr. J. Zuidendorp
- De Huismeesters: mevr. M. van der Velde, dhr. R. Fokkens
- Per flyer zijn circa 450 omwonenden uitgenodigd deel te aan de informatiebijeenkomst. 41 adressen zijn bij binnenkomst genoteerd. Sommige omwonenden kwamen met z'n tweeën. Ongeveer 50 omwonenden in totaal hebben de informatiemiddag bezocht. De presentielijst is als bijlage toegevoegd aan het verslag.

**Datum:** 14 maart 2024 van 16.00-19.00 uur

**Locatie:** Heymanscentrum | Henri Dunantlaan 20

---

De informatiemiddag is georganiseerd als inloopmarkt. Omwonenden konden kennis nemen van het schetsontwerp en hun op- en aanmerkingen op het plan achterlaten op een ideeën-bord. Tijdens de inloopmarkt waren er vertegenwoordigers van de gemeente Groningen, De Huismeesters, Plegt-Vos en Specht Architectuur en Stedenbouw aanwezig die beschikbaar waren voor het beantwoorden van alle vragen. Tevens is aan de hand van een diapresentatie het participatieproces toegelicht. In het kort:

*Met de bijeenkomst van 14 maart is het participatieproces met de omwonenden gestart. Deze eerste bijeenkomst staat in het teken van informeren en het ophalen van de eerste reacties. Tijdens de tweede bijeenkomst, die gepland staat eind april, zal plenair een terugkoppeling gegeven worden over hoe de opmerkingen verwerkt zijn in het ontwerp. Met de omwonenden zal de dialoog aangegaan worden om zo het plan te optimaliseren. Alle opmerkingen worden beoordeeld door het bouwteam en waar mogelijk opgenomen in het plan. Afsluitend worden alle omwonenden in juni 2024 uitgenodigd om kennis te nemen van het definitieve plan.*

### **Op- en aanmerkingen**

Over het algemeen zijn de reacties op het ontwerp positief, men snapt ook dat er iets moet gebeuren en dat de nieuwbouw een flinke verbetering is. Er zijn zorgen over het parkeren en het uitzicht vanuit de Rokade.

Door de omwonenden zijn de volgende op- en aanmerkingen gemaakt (gerubriceerd naar onderwerp):

#### Hoogte en vorm:

- Ons mooie uitzicht vanuit de Rokade niet belemmeren!
- De hoogte en inval daglicht. Beter maximaal 6 verdiepingen.
- Gebouw kwartslag draaien.
- Gebouw is te hoog. Kwartslag draaien. Parkeerplaatsen MCZ!



- Vanwege de zoninval een kwartslag draaien. Kijken tegen en donkere wand aan. Beneemt onze uitzicht. Niet leuk! Zuidwest 4.17.
- Gebouw kwartslag draaien.
- Er zijn veel meer mogelijkheden door laag te bouwen.
- Lager bouwen.
- Het nieuw te bouwen gebouw is veel te hoog i.v.m. zon/licht inval.
- Ontwerp erg massief, kan het niet lossen? Minder bouwlagen of anders losse torentjes.
- Gebouw is te hoog, staat te dicht op Rokade.
- Nieuwbouw een halve slag draaien.

## Parkeren:

- 100 huizen en 50 parkeerplaatsen. Gaat De Huismeesters ook regelen dat wij hier geen overlast van krijgen?!
- 50 parkeerplekken voor 100 woningen. Hoe worden de plekken van Rokade en MCZ "beschermd"? Daar zal gretig gebruik van worden gemaakt door de "nieuwe bewoners".
- Parkeren, parkeren, parkeren. 46 plekken genoeg? Nee!
- Onze parkeerplaatsen moeten blijven. MCZ, dokter en fysio ook.
- Met de ervaring van Rokade is 50 parkeerplaatsen te weinig.
- Er worden parkeerplaatsen van Rokade afgepakt.
- De Rokade mist een aantal parkeerplaatsen in dit plan. En er is nu al een parkeerprobleem!!!!
- Waar zijn de parkeerplaatsen van MCZ gebleven!
- Te weinig parkeerplaatsen bij de nieuwbouw wat overlast geeft voor de Rokade, MCZ en de huisarts.
- 50 parkeerplaatsen op die kant is prima.
- Kan er onder het gebouw een parkeergarage komen?

## Tuin:

- Draai het parkeren en de tuin om i.v.m. zonzijde en uitzicht. Groen doet goed, daar moet je op uitkijken.
- Tuin verplaatsen naar Zuidwest kant.

## Algemeen:

- Wat worden de huurprijzen?
- Ziet er mooi uit!
- Mooi dat elke woning een eigen berging krijgt.
- Krijgen we eventueel een vergoeding voor maatregelen om ons eigendom te beschermen?
- Wat gebeurt er met aan- en afvoer met puin en bouwmaterialen. Via welke weg gaat dat gebeuren?
- Ik vind het er mooi uitzien.
- Hoe zit het met vleermuizen i.v.m. hoogte nieuwbouw?
- Positief, mooie kleur steen.
- Waarde vermindering van onze appartementen! Vanwege uitzicht.
- Hoe zit het met de vogels waarvoor nu kasten hangen aan het bestaande gebouw?
- Maak enkele woningen zorg geschikt dus een ruim toilet met voldoende draaicirkel (150cm).
- Geothermie samen met Rokade en Maartenshof?
- Mooie tuin/entree/steen. Succes!
- Kan ik me al inschrijven voor deze woningen?



Ideebord bijeenkomst:





## VERSLAG INFORMATIEAVOND EN PLANPRESENTATIE BEWONERS

<b>Aanwezig:</b>	11 huurders van de Sportlaan (presentielijst is als bijlage toegevoegd aan het verslag) 1 lid van de bewonerscommissie, Robert Hingstman (Plegt-Vos), Jochem Koster (Specht Architecten), Reind Fokkens, Mireille van der Velde (De Huismeesters), Jurjen Zuidendorp en 2 collega's van het Game Develop Team (gemeente Groningen)
<b>Datum:</b>	21 mei 2024 van 18.30-20.30 uur
<b>Locatie:</b>	Heymanscentrum   Henri Dunantlaan 20   Baarveldzaal

---

### Agenda:

1. Terugblik 1<sup>e</sup> bewonersbijeenkomst
2. Presentatie voorlopig ontwerp en digitale vogelvlucht
3. Opmerkingen Bewoners
4. Presentatie Virtual City
5. Proces, Planning en Sociaal Plan
6. Samenvatting, vragen en afsluiting.

### Opening

De avond wordt door Reind Fokkens geopend. Hij heet de bewoners welkom en stelt de leden van het bouwteam en de gemeente voor aan de bewoners.

### 1. Terugblik

Reind Fokkens blikt kort terug op de drie bewonersbijeenkomsten. Reind geeft een samenvatting van de opmerkingen van de eerste avond. Dit zijn onder andere (volledig overzicht in verslag 12 maart 2024):

- Zorgen rondom parkeren bezoekers scootmobielen en fietsen.
- Wens voor behoud van tuintjes voor de appartementen op de begane grond.
- Denk om energielasten!
- Mogelijkheid voor een gemeenschappelijke ruimte
- Verlichting en veiligheid rondom het gebouw.

### 2. Presentatie Ontwerp en vragen en opmerkingen huurders

De heer Koster van Specht Architecten presenteert het voorlopige ontwerp en zoomt in op onderwerpen die meegenomen zijn in de nadere uitwerking.

In het ontwerp is een belangrijke wijziging dat vermoedelijk de 8<sup>e</sup> laag zal vervallen. Hiermee zal het plan circa 6 woningen verliezen. Het groenplan vraagt nog om een nadere uitwerking. Wel is een oplossing bedacht voor het parkeren van scootmobielen en fietsen.

Met de gemeente Groningen wordt nog gesproken over het gevelontwerp. Details worden vastgesteld in het definitieve plan.

### 3. Opmerkingen bewoners

Door de aanwezige bewoners zijn de volgende opmerkingen gemaakt:





- In de presentatie is het nog niet geheel duidelijk of de gekozen oplossing voor: parkeren, scootmobielruimte, stalling fietsen bezoekers, afvalbak bushalte, plek op gevel voor sleutelkastjes voldoende passend is. Dit vraagt op details nadere uitwerking.
- Waarom loggia op begane grond, liever een (grotere tuin)
- Waarom balkons aan de kant Sportlaan (hier zit niemand ivm geluid), graag andere kant
- Kunnen we de tuin van het stuk Maartenshof integreren met dit plan (bv gelijke, gezamenlijk tuininterieur).
- Vraag over welk installatiesysteem er in het gebouw komt. Tijdens de volgende bijeenkomst zal hierover meer informatie zijn.
- Komt er een gemeenschappelijke ruimte?
  - We weten dat de wens leeft bij een aantal huurders.
  - Ook Wij geeft aan dat ontmoeting en verbinding in een gebouw belangrijk is.
  - Plek voor ontmoeting zien huurders graag op begane grond
  - De plek moet goed zichtbaar zijn
- Kan de hal ook zodanig worden ingericht dat ook daar een stuk ontmoeting ontstaat?
- Denk aan juiste en vooral duidelijke huisnummering en bewegwijzering (nu ook problemen met pakketbezorgers).
- Komt er zonwering? Of zonwering noodzakelijk is hangt samen met de keuze voor het installatieplan. De volgende keer zal bekend zijn of zonwering noodzakelijk is.
- Zijn de hallen bij de bergingen wel ruim genoeg om doorheen te lopen met fiets of te rijden met scootmobiel.
- Doelgroep nieuwe bewoners? De Huismeesters heeft definitief voor de doelgroep 55+ gekozen.

#### **4. Presentatie Virtual City**

De gemeente Groningen heeft op eigen initiatief het bouwplan verwerkt in haar software programma Virtual City. Met deze presentatie wordt het plan voor de bewoners heel mooi inzichtelijk gemaakt. De bewoners vinden het over het algemeen een erg mooi plan en waarderen de presentatie zeer.

#### **5. Proces, planning, Sociaal plan**

Aangaande het proces en planning geeft Reind Fokkens een nadere toelichting. Het project verloopt grotendeel volgens de planning. De inzet is om op 1 mei 2025 te starten met de sloopwerkzaamheden. In de komende tijd zal de aannemer een gedetailleerde uitvoeringsplanning en bouwplaatsinrichting maken. Tijdens de volgende bijeenkomst zal de aannemer het plan nader toelichten.

Vragen omtrent de uithuizing en de wisselwoningen worden door Mireille van der Velde beantwoord. Individuele wensen/eisen worden buiten de plenaire bijeenkomst besproken.

#### **6. Samenvatting en Afsluiting**

Reind Fokkens vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun komst.



## VERSLAG INFORMATIEAVOND EN PLANPRESENTATIE BEWONERS

<b>Aanwezig:</b>	45 omwonenden/bewoners aanwezig (30 adressen), 2 leden van de bewonerscommissie Sportlaan, Robert Hingstman (Plegt-Vos), Jochem Koster (Specht Architecten), Reind Fokkens, Mireille van der Velde (De Huismeesters), Jurjen Zuidendorp en 2 collega's van het Game Develop Team (gemeente Groningen)
<b>Datum:</b>	27 mei 2024 van 18.30-20.30 uur
<b>Locatie:</b>	Heymanscentrum   Henri Dunantlaan 20   Baarveldzaal

---

### Agenda:

1. Terugblik 1<sup>e</sup> bewonersbijeenkomst
2. Presentatie voorlopig ontwerp en digitale vogelvlucht
3. Opmerkingen Omwonenden en Belanghebbenden
4. Presentatie Virtual City
5. Proces en Planning
6. Samenvatting, vragen en afsluiting.

### Opening

De avond wordt door Reind Fokkens geopend. Hij heet de bewoners welkom en stelt de leden van het bouwteam en de gemeente voor aan de bewoners. Daarnaast wordt het participatieproces toelicht. Deze tweede avond staat in het teken van Dialoog over de uitwerking van het bouwplan.

### 1. Terugblik

Reind Fokkens blikt kort terug op de drie bewonersbijeenkomsten. Reind geeft een samenvatting van de opmerkingen van de eerste avond. Dit zijn onder andere (volledig overzicht in verslag 12 maart 2024):

- Zorgen rondom parkeren bezoekers scootmobielen en fietsen.
- Wens voor behoud van tuintjes voor de appartementen op de begane grond.
- Denk om energielasten!
- Mogelijkheid voor een gemeenschappelijke ruimte
- Verlichting en veiligheid rondom het gebouw.

### 2. Presentatie Ontwerp

De heer Koster van Specht Architecten presenteert het voorlopige ontwerp en zoomt in op onderwerpen die meegenomen zijn in de nadere uitwerking.

In het ontwerp is een belangrijke wijziging dat vermoedelijk de 8<sup>e</sup> laag zal vervallen. Hiermee zal het plan circa 6 woningen verliezen. Het groenplan vraagt nog om een nadere uitwerking. Wel is een oplossing bedacht voor het parkeren van scootmobielen en fietsen.

Met de gemeente Groningen wordt nog gesproken over het gevelontwerp. Details worden vastgesteld in het definitieve plan.

### 3. Opmerkingen Omwonenden en Belanghebbenden

Door de aanwezige bewoners zijn de volgende opmerkingen gemaakt:



- Omwonende vraagt zich af waarom zij niet is uitgenodigd (ze woont een paar straten verderop)
  - Reactie: Aangegeven dat samen met de gemeente een gebied is bepaald van omwonenden die we informeren.
  - Graag cirkel groter of mogelijkheid bekijken om volgende keer via andere kanalen meer bewoners te bereiken.
- De wijk is veel onveilig geworden. Veel meer auto's in de straten.
- Bij bijna alle omwonenden is er zorg om de parkeerdruk in de wijk. Parkeren is een groot probleem in de wijk. Omwonende geeft aan dat het goed zou zijn om stichting Hoornse Meer te betrekken bij de plannen/de informeren over de plannen. Zij zijn ook al actief met het onderwerp parkeren in de wijk.
- Kan er een gesprek met Maartenshof komen (ivm parkeerdruk die mede wordt veroorzaakt door medewerkers en de afspraken die Maartenshof met de gemeente heeft gemaakt (vrijhouden van parkeerplaatsen voor medewerkers Maartenshof))
- Als parkeerplaats vol is, waar wordt dan geparkeerd door bv bezoekers?
- Er komen meer huurders, worden er nog wel parkeervergunningen afgegeven?
- Kan er geen parkeergarage gebouwd worden?
  - Nee, dat is in sociale woningbouw niet te betalen. Kan de gemeente niet bijspringen?
- Wat is de belangrijkste drijfveer om te bouwen?
  - Krapte op de woningmarkt, meer sociale woningbouw bouwen
- Zorg om (betaald) parkeren?
- Wordt de weg breder gemaakt of verlegd bij nieuwe herinrichting?
  - Kunnen nu nauwelijks twee auto's elkaar passeren
  - Hulpdiensten kunnen er vaak niet goed langs
  - Veiligheid in dit stuk waarborgen, ook gezien aanloop doktersbezoek
  - Zodanig inrichten dat het veilig is en geen sluiproute wordt
  - Parkeergarage en huisartsenpost moet goed bereikbaar blijven tijdens bouw
- Onveilige situatie weg en oversteekplaats Sportlaan (vanuit s 'Heeren Loo) doorsteek weg naar Maartenshof
- Belofte dat kopers 1,25 parkeerplaats zouden krijgen. Dit is niet gebeurd, bij oplevering zijn er 2 parkeerplaatsen verkocht kopers (ligt vast bij notaris)
  - Gaan we uitzoeken
- Verkochte parkeerplaatsen aan MCZ?
- Komt er zorg in het complex
  - Nee, het zijn zelfstandige woningen met overwegend 2 slaapkamers
- Doelgroep nieuwe bewoners, definitief 55+
- Hoe gaat het met het bouwterrein/bouw verkeer
  - Komen we volgende keer op terug
- Procedure Waardevermindering, geldt deze?
- Zorg om scholierenroute, dat er te veel tussen de Rokade en de nieuwbouw door wordt gefietst of gereden met scooters. Gebeurd nu ook al.
- Krijgt iedere woning een eigen berging?
  - Ja
- Waarom kunnen we niet aan de voorkant ook (met de fiets) naar de bergingen?
- Wat doen jullie met de vogels/ vleermuizen
  - Ja, We hebben de verplichting om goed te kijken naar de flora en fauna, er komen nestkasten in de gevel van het nieuwe gebouw
- Kijken jullie goed naar de bomen en blijven/komen er verschillende bomen?
- Er wordt een opmerking gemaakt dat het nog steeds hetzelfde plan is en dat er nog niets met de opmerkingen zijn gedaan
  - Reind meldt dat er wel degelijk over bepaalde punten is gesproken met de gemeente. Een voorbeeld hiervan is dat we de 8<sup>e</sup> laag niet gaan realiseren.
  - Het aantal woningen neemt wat af, we zijn nog aan het bekijken of het 94 of 95 woningen worden.
- Waarom parkeerplaatsen aan de voorzijde recht ipv schuin (ivm makkelijk inparkeren)
- Goed nadenken over toegangsroute.
- Binnenterrein toegang met pasje



- Waar komt de slagboom?
- Hoe kom je binnen op het parkeerterrein?
- Kan er een standplaats komen voor taxi, pakketpost, warme maaltijdservice?
- Komen er extra vuilcontainers, en zijn deze makkelijk bereikbaar voor de nieuwe huurders
- Komt er nog een overleg met de VVE van de Rokade?
- Vraag of Groninger baksteen gebruikt kan worden, het lijkt nu een zeer gele steen.
  - Nee, dit kan niet. In de animatie lijkt de steen geler dan dat hij werkelijk is. Verzoek om animatie aan te passen?
- Verzoek om ook balkonprint van het hekwerk aan te passen.
  
- Tegenover bij Schaaksport zit een instelling met niet aangeboren hersenletsel. Deze mensen gaan veel met scootmobiel naar Maartenshof veel verkeer geeft een gevaarlijke situatie voor deze mensen.
- Hangjongeren nabij de bushalte. Bewoners zijn bang dat ze tussen de gebouwen gebruik gaan maken van het ovale zitgedeelte. Omwonenden vragen het geheel af te sluiten. Het is nu open, geen afgesloten deel.
- Taxi, bezorgers. Hoe komen deze partijen binnen de slagbomen? Dit wordt verder onderzocht.
- Gevelsteen is behoorlijk geel. Kan hier geen Groningsebaksteen gebruikt worden. Nee, deze steen wijkt te veel af van wat passend is in de omgeving. De steen die wordt toegepast is een zachtere steen richting zandkleur.

Positieve geluiden waren er ook.

- Huidige pand is nodig aan vervanging toe. Goed dat er iets gebeurt
- Fijn dat er woningen worden toegevoegd in de wijk. Er is immers woningnood.

Volgende bijeenkomst:

- Uitleg geven over installaties en duurzaamheid.

#### **4. Presentatie Virtual City**

De gemeente Groningen heeft op eigen initiatief het bouwplan verwerkt in haar softwareprogramma Virtual City. De presentatie geeft een goed beeld van het nieuwe plan en het bouwvolume in de wijk. Vanuit verschillende gezichtspunten wordt het gebouw gepresenteerd. De presentatie wordt zeer gewaardeerd.

#### **5. Proces, planning, Sociaal plan**

Aangaande het proces en planning geeft Reind Fokkens een nadere toelichting. Het project verloopt grotendeel volgens de planning. De inzet is om op 1 mei 2025 te starten met de sloopwerkzaamheden. In de komende tijd zal de aannemer een gedetailleerde uitvoeringsplanning en bouwplaatsinrichting maken. Tijdens de volgende bijeenkomst zal de aannemer het plan nader toelichten.

Met de VVE van de Rokade zal separaat een gesprek plaatsvinden over een oplossing voor de toegankelijkheid (breedte straat) naar de Rokade en het parkeerprobleem. Ook blijkt er onduidelijkheid over de positie van de erfgrans. De Huismeesters zal hiervoor het Kadaster inschakelen.

#### **6. Samenvatting en Afsluiting**

Reind Fokkens vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun komst.



## VERSLAG INFORMATIEAVOND EN PLANPRESENTATIE BEWONERS

**Aanwezig:** 10 huurders van de Sportlaan (presentielijst is als bijlage toegevoegd aan het verslag), Robert Hingstman (Plegt-Vos), Jochem Koster (Specht Architecten), Reind Fokkens, Mireille van der Velde (De Huismeesters), Jurjen Zuidendorp en 2 collega's van het Game Develop Team (gemeente Groningen)

**Datum:** 1 oktober 2024 van 18.30-20.30 uur

**Locatie:** Heymanscentrum | Henri Dunantlaan 20 | Baarveldzaal

---

### Agenda:

1. Terugblik bewonersbijeenkomsten
2. Presentatie ontwerp en digitale vogelvlucht
3. Uitvoeringsplan en vervolgplanning
4. Sociaal Plan en communicatie
5. Samenvatting, vragen en afsluiting.

### Opening

De avond wordt door Reind Fokkens geopend. Hij heet de bewoners welkom en stelt de leden van het bouwteam en de gemeente voor aan de bewoners.

### 1. Terugblik

Reind Fokkens blikt kort terug op de drie bewonersbijeenkomsten. Reind geeft aan welke punten door de bewoners zijn aangegeven op de bijeenkomst van 21 mei 2024. En waar we in het proces verder mee zijn gegaan. Dit zijn onder andere:

- Ontwerp en Plattegronden: positie balkons, wel of geen tuin, gemeenschappelijk ruimte, woningen met 1 slaapkamer.
- Terreinen en Tuin: scootmobielruimte, stalling fietsen bezoek, afvalbakken, tuin integreren met Maartenshof, zorgen om parkeren, weg tussen gebouw en Rokade, plek voor (deel)taxi/pakket of maaltijdbezorgers/ ambulance
- Toegankelijkheid en Veiligheid: sleutelkastjes, sleutelsysteem, plek voor ontmoeting centrale hal, huisnummering duidelijk, gangpaden bergingen ruim genoeg en verlichting
- Verhuur en Woonlasten: energielasten, doelgroep 55+ definitief?, kosten gemeenschappelijke ruimte

### 2. Presentatie Ontwerp en vragen en opmerkingen huurders

Jochem Koster van specht Architecten presenteert het definitieve ontwerp en zoomt in op de veranderingen in het (groen)plan. Hieronder staan de punten die aan de orde zijn geweest, ook na aanleiding van vragen van bewoners.

- Ontwerp en Plattegronden:
  - De achtste laag is definitief eraf
  - totaal bouwen we 95 woningen, waarvan mogelijk eentje wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte
  - veranderingen in de gevel (galerijzijde), verandering in de gevel (stenen), meer entrees naar de bergingen
  - variatie in gevel bij plek postkasten, plaats bepaald extra trafokast kant Schaak



- er komen woningen met 1 slaapkamer, de locaties zijn hiervan bepaald (er is gekeken naar de woningen waarbij de indeling zich het beste leende voor 1 slaapkamer)
- Gemeenschappelijke ruimte? We hebben rekening gehouden met een gemeenschappelijke ruimte, wel moet er nog gekeken worden naar de kosten en is het de vraag of huurders een bedrag in de servicekosten hiervoor willen betalen.
- **Terrein, Tuin en Omgeving:**
  - Plekken voor fietsen en scooters van bezoekers ingetekend
  - Plek MIVA (minder validen) ingetekend
  - Het groenplan is heringericht (andere uitlijning van paden waardoor fiets- en bromfietsverkeer wordt ontmoedigd, meer mogelijkheden tot gebruik en ontmoeting in het groen)
  - Huurders uiten hun zorgen of er straks wel genoeg plekken zijn op het parkeerterrein. Er zijn in het plan 42 parkeerplekken (norm van gemeente is 38).
  - Wordt de mogelijkheid voor een tuintje aan de voorzijde gerealiseerd? Nee, het blijven balkons.
  - Vuilniscontainers: Voorkeursplek is aangegeven aan de gemeente, gemeente wil huidige plek behouden en ondergronds container vergrootten. Moet nog definitief worden vast gesteld.
  - Standplaats deeltaxi, pakket/maaltijdbezorger, ambulance of thuiszorg: Door de slagboom kan bezoek (anders dan huurders) niet zomaar op het parkeerterrein komen met een voertuig. Aan de gemeente is het verzoek gedaan om overleg te voeren met verkeerskundigen van de gemeente of hiervoor aan de Sportlaan plek aangewezen kan worden. Dit loopt nog.
  - Uitlaatstrook/plek voor honden: Dit wordt niet in het plan meegenomen. Vanuit een bewoners wordt aangegeven dat er al een uitlaatstrook in de buurt zit.
  - Laadpaal op het terrein? Hier wordt nog naar gekeken.
  - Ontsluiting Rokade: De weg langs de zijkant van het complex, naar het MCZ en de rokade toe is een aandachtspunt in de bouwplanning. De kadasterlijnen lopen niet zoals gedacht. Daarom is er een overleg geweest met de VVE van de Rokade en de gebruikers van het naast gelegen gebouw. Ook is het gesprek opgestart met bestuurders van Maartenshof over het eigendom van Maartenshof (de tuin en paden), het gebruik van dit terrein voor de bouw en de inrichting hiervan.
- **Toegankelijkheid en Veiligheid:**
  - Op welke manier kunnen bewoners naar binnen (soort sleutel, druppel, etc.)? Het is nog niet bekend op welke manier je de deuren of slagboom opent. Dit kan een sleutel of een druppel zijn.
  - plaats van sleutelkluisjes is bepaald (zijpaneel bij ingang/centrale hal)
- **Verhuur en Woonlasten:**
  - Wat worden de energielasten? Dit is nog niet bekend, wel is besloten dat er zonnepanelen op de daken komen, waarbij de opbrengst ten goede komt van het algemene energie (lift, verlichting, automatische deuren).

## Digitale Vogelvlucht

Het Game Develop Team van de gemeente Groningen heeft de nieuwbouw geprojecteerd in een soort game. Hierdoor kun je virtueel rondom het nieuwe gebouw lopen en daarmee het nieuwe gebouw vanuit alle hoeken en straten in de omgeving zien. Ook kan je er boven vliegen of vanuit verdiepingen naar de omgeving kijken. Zo kunnen nieuwe huurders zien welk uitzicht ze krijgen als ze een woning uitkiezen. Doordat er ook een deel van de omgeving is ingetekend kun je vanaf omliggende gebouwen (bijvoorbeeld vanuit de Rokade) ook kijken naar het gebouw om bijvoorbeeld



te zien wat het uitzicht straks wordt als de nieuwbouw er staat. Het ziet er fantastisch uit. Het is een primeur van de gemeente om dit in te zetten bij nieuwbouwprojecten.

### **3. Proces, planning, bouwplaats**

Robert Hingstman (Plegt Vos) vertelt de huurders wat er de komende maanden gaat gebeuren. Er komen nog wat onderzoeken rondom het gebouw Sportlaan. Er worden sonderingen uitgevoerd. Dit is een techniek die de eigenschappen van de bodem en de ondergrond bepaald. Ook worden er grondonderzoeken uitgevoerd om de kwaliteit van de grond te bepalen. Huurders krijgen hierover bericht.

Het plan voor de nieuwbouw wordt aan het einde van dit jaar ingediend bij de gemeente. Het uithuizen van de bewoners moet voor 1 mei 2025. De sloop is in juni en juli 2025. Vanaf augustus/september 2025 start de bouwperiode. De bouwtijd is ongeveer 15 maanden. Als alles volgens planning verloopt leveren we de woningen in oktober/ november 2026 op.

Robert laat zien hoe de inrichting van de bouwplaats er straks uit gaat zien. Hier staat ook de routing van de aan- en afvoer van de vrachtwagens en materiaal op. Op de Schaaksport (voor de bushalte) komt de ingang van het bouwterrein. Er zal op werkdagen gewerkt worden tussen 7 uur 's morgens en 17.00 uur 's middags. De heitechniek (heien of boren van de palen) is nog niet bepaald.

### **4. Sociaal Plan en communicatie**

De Huismeesters blijft huurders informeren met (nieuws)brieven. Huurders worden over de onderzoeken geïnformeerd.

Huurders moeten voor 1 mei 2025 verhuist zijn naar een definitieve of wisselwoning. In november wordt elke huurder gebeld die nog geen andere woning heeft gevonden. Er wordt gevraagd naar de definitieve keuze van de huurder terugkeer of niet. Kiezen huurders voor terugkeer naar de nieuwbouw dan moet De Huismeesters zorgen voor een wisselwoning.

Als we weten weet hoeveel huurders er willen terugkeren, dan komt er op een later moment een gesprek over de specifieke woonwensen van deze huurders. Ze kunnen aangeven waar in de flat ze graag willen terugkeren. Woningen worden toegewezen op basis van woonwens, woonduur, huidige woonsituatie.

### **5. Samenvatting en Afsluiting**

Reind Fokkens vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun komst.



## VERSLAG INFORMATIEAVOND EN PLANPRESENTATIE BEWONERS

<b>Aanwezig:</b>	35 omwonenden van de Sportlaan, Robert Hingstman (Plegt-Vos), Jochem Koster (Specht Architecten), Reind Fokkens, William Pormes, Pieter de Vries, Esther Belga en Mireille van der Velde (De Huismeesters), Jurjen Zuijndendorp en 2 collega's van het Game Develop Team (gemeente Groningen)
<b>Datum:</b>	3 oktober 2024 van 18.30-20.30 uur
<b>Locatie:</b>	Heymanscentrum   Henri Dunantlaan 20   Baarveldzaal

---

### Agenda:

1. Terugblik omwonenden-bijeenkomsten
2. Presentatie ontwerp en digitale vogelvlucht
3. Uitvoeringsplan planning
4. Communicatie
5. Samenvatting en afsluiting

### Opening

De avond wordt door Reind Fokkens geopend. Hij heet de omwonenden welkom en stelt de leden van het bouwteam en de gemeente voor aan de bewoners.

#### 1. Terugblik

Reind Fokkens blikt kort terug op de twee bijeenkomsten voor omwonenden. Reind geeft aan welke punten door de omwonenden zijn aangegeven op de bijeenkomst van 27 mei 2024. En waar we in het proces verder mee zijn gegaan. Dit zijn onder andere:

- Ontwerp en Plattegronden: positie balkons, wel of geen tuin, gemeenschappelijk ruimte, woningen met 1 slaapkamer, scootmobielruimte, videofoon?
- Terreinen en Tuin: stalling fietsen bezoek, afvalbakken, tuin integreren met Maartenshof, grote zorgen om het parkeren rondom in de wijk, ontsluiting weg tussen gebouw en Rokade, plek voor (deel)taxi/ pakket of maaltijdbezorgers/ ambulance, plekken voor minder validen, blijft de bushalte
- Toegankelijkheid en Veiligheid: sleutelkastjes, sleutelsysteem, plek voor ontmoeting centrale hal, huisnummering duidelijk, gangpaden bergingen ruim genoeg en verlichting
- Verhuur en Woonlasten: energielasten, doelgroep 55+ definitief?, kosten gemeenschappelijke ruimte

#### 2. Presentatie Ontwerp en vragen en opmerkingen huurders

Jochem Koster van specht Architecten presenteert het definitieve ontwerp en zoomt in op de veranderingen in het (groen)plan. Hieronder staan de punten die aan de orde zijn geweest, ook na aanleiding van vragen van omwonenden.

- Ontwerp en Plattegronden:
  - Het gebouw wordt zeven hoog. De achtste laag is definitief eraf.
  - In totaal bouwen we 95 woningen, waarvan mogelijk eentje wordt ingericht als gemeenschappelijke ruimte
  - Veranderingen in de gevel (galerijzijde), verandering in de gevel (stenen), meer entrees naar de bergingen
  - variatie in gevel bij plek postkasten, plaats bepaald extra trafokast kant Schaaksport





- Op elke etage van de nieuwbouwkomen plekken voor scootmobielen
- Er komen naast de woningen met 2 slaapkamers nu ook woningen met 1 slaapkamer, de locaties zijn hiervan bepaald (er is gekeken naar de woningen waarbij de indeling zich het beste leende voor 1 slaapkamer)
- Komt er een gemeenschappelijke ruimte? We hebben rekening gehouden met een gemeenschappelijke ruimte die voor bewoners is bedoeld, wel moet er nog gekeken worden naar de kosten en is het de vraag of huurders een bedrag in de servicekosten hiervoor willen betalen.
- **Terrein, Tuin en Omgeving:**
  - Ontsluiting Rokade: De weg langs de zijkant van het complex, naar het MCZ en de rokade toe is een aandachtspunt in de bouwplanning. De kadasterlijnen lopen niet zoals gedacht. Daarom is er een overleg geweest met de VVE van de Rokade en de gebruikers van het naast gelegen gebouw. Ook is het gesprek opgestart met bestuurders van Maartenshof over het eigendom van Maartenshof (de tuin en paden), het gebruik van dit terrein voor de bouw en de inrichting hiervan.
  - Omwonenden uiten hun zorgen of over het parkeren in de wijk. Dit speelt nu al in de wijk. Omwonenden zijn bang dat door en de nieuwbouw het probleem nog veel groter wordt. Reind geeft aan dat we binnen dit project het parkeerprobleem niet oplossen. We hanteren de norm van de gemeente en kunnen zelfs nog een paar extra parkeerplaatsen maken boven de norm. We gaan kijken hoe we de extra parkeerplaatsen gaan invullen en voor welke gebruikers. Jurjen Zuidendorp verteld over het parkeerbeleid van de gemeente Groningen .
  - Parkeerplekken (42 stuks, norm van gemeente is 38).
  - Plekken voor fietsen en scooters van bezoekers zijn ingetekend in het (groen)plan
  - Plek MIVA (minder validen) zijn ingetekend op het parkeerterrein
  - Het groenplan is heringericht (andere uitlijning van paden waardoor fiets- en bromfietsverkeer wordt ontmoedigd, meer mogelijkheden tot gebruik en ontmoeting in het groen)
  - Blijven de groen daken? Niet alle platte daken worden groen. Voor een deel blijven er groene daken. We houden ons aan de norm die gesteld wordt.
  - Er zijn al nestkasten in de omgeving geplaatst om vogels en vleermuizen een ander onderdak te geven. In de nieuwbouw komen ook nestkasten in de gevel.
  - Wat zie ik vanuit de 8<sup>e</sup> etage van de Rokade? Op het hoogste platte dak komen zonnepanelen, installaties en grind. Bewoners van de Rokade vragen of de zonnepanelen geen reflectie geven voor bewoners. De zonnepanelen zullen wss een beetje schuin liggen.
  - Komen er voldoende vuilcontainers? Voorkeursplek is aangegeven aan de gemeente, gemeente wil huidige plek behouden en ondergronds container vergrootten. Dit moet nog definitief worden vast gesteld.
  - Standplaats deeltaxi, pakket/maaltijdbezorger, ambulance of thuiszorg: Door de slagboom kan bezoek (anders dan huurders) niet zomaar op het parkeerterrein komen met een voertuig. Aan de gemeente is het verzoek gedaan om overleg te voeren met verkeerskundigen van de gemeente of hiervoor aan de Sportlaan plek aangewezen kan worden. Dit loopt nog.
  - Blijft de bushalte bestaan? Ja, de bushalte aan de Schaaksport blijft bestaan.
  - Wat gebeurt er met de bomen? Een aantal kleinere bomen worden gekapt. Grotere bomen blijven bestaan en er worden een aantal nieuwe bomen geplant.
- **Toegankelijkheid en Veiligheid:**
  - Op welke manier kunnen bewoners naar binnen (soort sleutel, druppel, etc.)? Het is nog niet bekend op welke manier je de deuren of slagboom opent. Dit kan een sleutel of een druppel zijn.
  - Er komt een intercom met videofoon.



- Kan het bezoek parkeren op het parkeerterrein binnen de slagboom? Mogelijk als er ruimte is, maar het parkeerterrein is in 1<sup>e</sup> plaats voor de bewoners.
- Verzoek van omwonden om goed te kijken naar de inrichting van het terrein voor fietsers en lopers naar weg van de Sportlaan i.v.m. veiligheid.
- Algemeen
  - Zorgen om waardevermindering: De heitechniek (heien of boren van de palen) is nog niet bepaald. Een extern neutraal bedrijf doet een nulmeting voordat de bouw start. Gebouwen in de omgeving worden bekeken. Eventuele schade moet gemeld worden.
  - Welke doelgroep komt in het nieuwe gebouw te wonen? De doelgroep wordt 55+.

## Digitale Vogelvlucht

Het Game Develop Team van de gemeente Groningen heeft de nieuwbouw geprojecteerd in een soort game. Hierdoor kun je virtueel rondom het nieuwe gebouw lopen en daarmee het nieuwe gebouw vanuit alle hoeken en straten in de omgeving zien. Ook kan je er boven vliegen of vanuit verdiepingen naar de omgeving kijken. Zo kunnen nieuwe huurders zien welk uitzicht ze krijgen als ze een woning uitkiezen. Doordat er ook een deel van de omgeving is ingetekend kun je vanaf omliggende gebouwen (bijvoorbeeld vanuit de Rokade) ook kijken naar het gebouw om bijvoorbeeld te zien wat het uitzicht straks wordt als de nieuwbouw er staat. Ondanks dat de kleur van het gebouw iets anders lijkt, ziet het er fantastisch uit. Het is een primeur van de gemeente om dit in te zetten bij nieuwbouwprojecten.

Op verzoek van aanwezigen is er vanuit verschillende standpunten (vanuit de Rokade en vanuit de Kennedylaan) gekeken naar het nieuwe gebouw.

### **3. Proces, planning, bouwplaats**

Het plan voor de nieuwbouw wordt aan het einde van dit jaar ingediend bij de gemeente. Het uithuizen van de bewoners moet voor 1 mei 2025. De sloop is in juni en juli 2025. Vanaf augustus/ september 2025 start de bouwperiode. De bouwtijd is ongeveer 15 maanden. Als alles volgens planning verloopt leveren we de woningen in oktober/ november 2026 op.

Robert Hingstman (Plegt Vos) laat zien hoe het bouwterrein er straks uit gaat zien. Ook wordt de routing van de aan- en afvoer van de vrachtwagens en materiaal besproken. Dit wordt aan de zuidkant van het complex (Schaaksport). Er is zorg vanuit omwonenden over de veiligheid. Er fietsen veel scholieren/basischoolkinderen op deze weg. Daarnaast is de straat druk met verkeer (bussen, taxibusjes en overig verkeer). Verzoek om extra aandacht voor zijn?

Er zal op werkdagen gewerkt worden tussen 7 uur 's morgens en 17.00 uur 's middags. Plegt Vos gaat vanaf start bouw nieuwsbrieven verspreiden voor omwonenden.

### **4. Communicatie**

De Huismeesters blijft huurders informeren met (nieuws)brieven. De omwonenden kunnen (op de site van De Huismeesters) zich aanmelden op de projectpagina van de Sportlaan. De worden dan op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.

### **5. Samenvatting en Afsluiting**

Reind Fokkens vat de avond samen en bedankt de aanwezigen voor hun komst.