

	14-09-2022	Bijlage(n)	Kenmerk	9098765
Informatie	Mark van Maanen	Tel. 14 050		
Onderwerp	Reactie op vragen over nieuwbouwplan Nijestee - Tonkensstraat			

Geachte heer/mevrouw

Fijn dat u aanwezig was tijdens de informatiebijeenkomst of gereageerd hebt naar aanleiding van de informatiefolder over de ontwikkelingen op het Europapark. We hebben meerdere reacties ontvangen op onze toekomstplannen. Deze gaan we bundelen en van een reactie voorzien. Iedereen die heeft gereageerd, krijgt dit overzicht dit najaar van ons.

U heeft gereageerd op het nieuwbouwplan van Nijestee op de Parkkavel Tonkensstraat. Omdat dit deelplan qua planning afwijkt van de andere gepresenteerde plannen, reageren we met deze brief apart op alle reacties die we hierover hebben ontvangen. Dat doen we aan de hand van vragen en antwoorden.

Nu er zoveel nieuwe ontwikkelingen aankomen op het Europapark, leek het ons passend een webpagina in te richten waar u de actuele stand van zaken kunt vinden en waar ook alle achtergrondinformatie staat. Ook deze brief staat op de webpagina. Zo kan iedere geïnteresseerde de ontwikkelingen volgen en hier desgewenst op reageren. Ziet u deze pagina vooral als naslag. Over ontwikkelingen die uw leefomgeving raken, blijven we u rechtstreeks en actief informeren. Het adres van de webpagina is gemeente.groningen.nl/europapark

Welk beleid geldt voor de inrichting van het Europapark?

Nieuwe ontwikkelingen op het Europapark worden getoetst aan het bestemmingsplan Europapark uit 2013. Dit bestemmingsplan is juridisch bindend. Hierin zijn onder andere functies en toegestane bouwhoogtes vastgesteld. Om ervoor te zorgen dat ook de ruimtelijk kwaliteit is geborgd, horen bij dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan. Ook hieraan wordt bebouwing en inrichting van de openbare ruimte getoetst. De vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad, markeerde de omslag van kantorenlocatie naar gemengd stedelijk gebied met ook ruimte voor wonen, leren en recreëren. De genoemde documenten of links daar naartoe, kunt u vinden op onze webpagina.

Daarnaast wordt bij iedere nieuwe ontwikkeling gekeken of deze aansluit bij het geldend gemeentelijk beleid zoals bijvoorbeeld de mobiliteitsvisie, het groenplan vitamine g en de woonvisie.

Wat zijn de uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van het Europapark?

Om het Europapark tot een levendig, aantrekkelijk en goed functionerend gemengd stedelijk gebied te maken is het van belang dat:

- het gebied goed, veilig en aantrekkelijk bereikbaar is voor alle verkeersgebruikers;
- het gebied voor iedereen is, zodat er gedurende de dag en avond verschillende mensen komen en gaan. Dit geeft een sociale en economische dynamiek;
- er veel dagelijkse gebruikers zijn in het gebied die de voorzieningen (winkels, stallingen, horeca etc) mogelijk maken en ervoor zorgen dat de openbare ruimte dynamisch, sociaal actief en sociaal veilig is;
- ruimtelijke kwaliteit is geborgd met een beeldkwaliteitsplan en een stedenbouwkundig plan met een hoogwaardige openbare ruimte die alle blokken verbindt.

Wat is vastgelegd over bouwhoogtes en waarom?

Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar (betaalbaar) wonen en ervoor te zorgen dat het een levendig stedelijk gebied wordt met veel gebruikers, is de maximaal toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan gebaseerd op stevige bouwblokken. De bouwhoogte loopt van de drukke stedelijke Europaweg (maximaal 35 meter) af naar het Winschoterdiep (maximaal 20 meter). Voor de bouwblokken tussen de Tonkensstraat en Eelkemastraat (Bouma Estate, Nijestee én de Singelwoningen) geldt een maximale hoogte van 24 meter.

Het is denkbaar dat toekomstige ontwikkelingen niet binnen het geldende bestemmingsplan passen terwijl een ontwikkeling hier wel om vraagt. Hiervoor is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen in beperkte mate af te wijken van het plan. Het college van B&W maakt dan de afweging of afwijken van het bestemmingsplan nodig en passend is. Daarbij wordt onder meer getoetst of de ruimtelijke onderbouwing voldoende is. Mocht zich dit voordoen, dan zullen we de omgeving hierover informeren. Bezwaar, beroep en hoger beroep zijn ook in dit geval mogelijk.

Zou de bouwhoogte niet ook aflopen van de Boumaboulevard naar het noorden?

Dat is een misverstand. De afgelopen jaren is op meerdere momenten met de omgeving gesproken over nieuwe ontwikkeling. Zo ook over appartementencomplex de Carboon naast Hete Kolen. In het gesprek over de bouwhoogte van de Carboon is door bewoners voorgesteld de bouwhoogte te laten aflopen van Boumaboulevard naar het noorden. Dit is echter nooit nieuw beleid geworden en ook nooit vertaald in een herziening van het bestemmingsplan of het stedenbouwkundig plan.

Past het bouwplan Parkkavel wel in de omgeving qua hoogte en uitstraling?

De beleving en waardering van een ontwerp kan erg verschillen. Als gemeente toetsen we of het voldoet aan het bestemmingsplan het stedenbouwkundig plan. Dat is het geval. Met 23,20 meter past dit plan binnen de hier geldende maximale bouwhoogte van 24 meter. Het ontwerp voor de Tonkensstraat voegt zich in de structuur van het Europapark. Door de T-vormige plattegrond ontstaan er twee grote tuinen langs de Tonkensstraat en de Eelkemastraat en wordt er op een vanzelfsprekende manier afstand gecreëerd tot de balkongevels van Bouma Estate. De maximale hoogte wordt gebruikt om een groot aantal

(betaalbare) woningen aan te kunnen bieden; 100 appartementen en 8 maisonnettes (tweelaags appartementen). De maximale hoogte maakt het ook mogelijk om een goede begane grond met een half verdiepte autogarage te maken. De welstandscommissie kijkt naar het uiterlijk en of het ontwerp past in de omgeving. De welstandscommissie was zeer enthousiast over het plan en heeft geconcludeerd dat het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet.

Waarom is er gekozen voor een aaneengesloten ontwerp en geen doorgang of meerdere gebouwen?

Er is gekozen voor een T-vormige plattegrond als in principe een “tegenhanger” van het gebouw Bouma Estate. Zo ontstaan er twee grote tuinen langs de Tonkensstraat en de Eelkemastraat die een grote bijdrage gaan leveren aan de natuurinclusiviteit. Het huidige ontwerp voldoet aan alle randvoorwaarden qua stedenbouw, parkeren, aantal woningen en natuurinclusiviteit.

Wat betekent de nieuwbouw voor de opbrengst van zonnepanelen in de omgeving?

De invloed van het nieuwe gebouw Parkkavel op de zonnepanelen in de omgeving zal er zijn, maar dankzij de brede parkzone om de bebouwing heen is deze beperkt. Zonnestudies wijzen uit dat op de momenten wanneer de opbrengst laag is, in de ochtend en de wintermaanden, het gebouw wat invloed heeft. Dat geldt voor het overgrote deel van de zonnepanelen in de stad. Er kan nog altijd veel energie met zon worden opgewekt. De resultaten van de zonnestudie kunt u vinden op de informatiepanelen die op onze webpagina staan.

Hoe nu verder?

De volgende stap voor Nijestee is het aanvragen van een omgevingsvergunning. De verwachting is dat dit voor het einde van het jaar gaat gebeuren. Wilt u hiervan op de hoogte blijven? Daar zijn verschillende manieren voor:

<https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen-en-regelingen>.

Zo krijgt u met de app OmgevingsAlert automatisch een seintje over vergunningaanvragen in uw omgeving.

We hopen dat we met bovenstaande informatie uw vragen hebben beantwoord. We realiseren ons dat we uw zorgen en teleurstellingen over het nieuwe gebouw niet helemaal hebben kunnen wegnemen. Gezien het grote tekort aan (betaalbare) woningen, zij wij als gemeente blij met de toevoeging van een groot aantal woningen voor een diverse doelgroep. Ook zien we hoogwaardige architectuur, zeker in relatie met de Bouma Estate. We begrijpen ook dat u dit als omwonenden anders ziet.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben of behoefte hebben aan een nadere toelichting, neem dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Mark van Maanen
Senior Projectmanager