

Q&A informatiebijeenkomst Eemstoren Groningen op 3 maart 2021

Op woensdag 3 maart 2021 heeft projectontwikkelaar Van Wijnen een informatiebijeenkomst georganiseerd voor het nieuwbouwproject 'De Eemstoren' aan de Regattaweg. Geïnteresseerden en omwonenden konden tijdens de bijeenkomst vragen stellen via whatsapp of via een reactieformulier. De vragen en opmerkingen zijn verzameld en in dit verslag per onderwerp gebundeld en van antwoord voorzien.

1. Ontwerp

Architectuur

1. Mooie locatie voor zo'n gebouw. Hoogte is ook prima! Het ziet er alleen wel een beetje 'saai' uit. Komt dat omdat het sociale woningbouw is? Kan het gebouw niet wat meer karakter krijgen?

Antwoord: AAS architecten is erg druk bezig om een mooi en voor de plek passend ontwerp te ontwerpen. Bij sociale woningbouw is er inderdaad minder budget voor architectuur, dan bij luxe koopappartementen. Het grote voordeel van Fijn Wonen is dat er financieel meer ruimte is voor architectuur. Echter kent het bouwsysteem ook beperkingen in wat er technisch mogelijk is. Wij zijn er ook van overtuigd dat er mooie toren gerealiseerd zal worden.

2. De schets van het uitzicht is niet realistisch!! Het gebouw lijkt heel ver weg maar dat is veeeeel dichterbij.

Antwoord: In de informatiebijeenkomst zijn de eerste schetsen getoond van de Eemstoren. De ruimtelijke inpassing van het gebouw en de grondgebonden woningen worden in een 3D model verder uitgewerkt en verfijnd. We willen ook met Virtual Reality gaan werken om een zo goed mogelijk en realistisch beeld te kunnen vormen van de Eemstoren.

3. Het lijkt nu heel ruim opgezet, maar ik heb het gevoel dat de verhouding niet helemaal klopt en dat het dicht op elkaar staat in werkelijkheid. Hebben jullie iets op schaal? Of te vroeg stadium?

Antwoord: De ontwerptekening van de Eemstoren en de grondgebonden woningen zijn op schaal en de verhoudingen kloppen. Ook hierbij kan een 3D model en een virtual reality omgeving uitkomst bieden in hoe dit vanuit 'werkelijkheid' wordt beleefd. Dit hebben we momenteel nog niet voor handen.

4. De foto's kloppen niet. Lijkt wel 500 meter bij ons vandaan.

Antwoord: De 3D weergave is zoals het tekenprogramma dit weergeeft. De werkelijke afstand is ongeveer 100 meter. Hieronder via Google een foto van 100 meter afstand van de Regentes in Groningen. Deze is 11 meter hoger en een stuk breder.



5. Kunt u al wat zeggen over maatvoering? Gezien vanaf de TasmanToren?

Antwoord: *Zie bovenstaande vragen. De toren wordt vanuit de Tasmantoren gezien 20 meter breed en 28 meter diep. Dit kan nog iets veranderen. De Regentes(die hierboven op de foto staat) is 28 meter breed en 38 meter diep.*

6. 5 woningen? Waarom geen appartementen?

Antwoord: *Appartementen zijn in principe mogelijk. Drie zaken spelen hierbij een rol. Het complex zal erg klein worden, dan spelen algemene kosten een veel grotere rol dan bij een groter complex. Ten tweede moeten er meer parkeervoorzieningen getroffen worden. Als laatste zouden de begane grond appartementen geen uitzicht op het Eemskanaal en omgeving hebben.*

Zon en schaduw

7. Is er ook een kaart waarop te zien is welke gebieden meer last hebben van schaduw? Welke woningen hebben last van de zon? Kunt u dat duiden? Woningen aan de Timpweg moeten niet worden vergeten. Nu al veel schaduw van de Tasmantoren.

Antwoord: *Er is een schaduwstudie gemaakt. Vanwege de beperkte hoogte hebben de woningen aan de Timpweg er praktisch geen hinder van. De drie woningen aan het eind van de Regattaweg tegen de geprojecteerde toren hebben hier wel hinder van. Het voorgaande is niet veel anders als wanneer de toren op de beoogde plek in het bestemmingsplan zou komen. Er komt een 3D-studie waarin ook de schaduw op verschillende momenten van het jaar en de dag af te lezen zijn.*

8. Wat wordt de impact van nog een woontoren op het zonlicht van omwonenden? Veel mensen zijn door de Tasman al veel zonlicht kwijt geraakt.

Antwoord: *Zie antwoord vraag 8.*

Fietsenstalling

9. Komt er ook een stalling voor fietsen of krijgen we zwerffietsen rond de gebouwen?

Antwoord: *Er komen voldoende stallingen voor fietsen in het gebouw op de begane grond. Ook voor het gebouw, op of bij de brug, komen plekken waar bezoekers fietsen kunnen parkeren.*

10. Komen er fietsenstallingen en zo ja waar?

Antwoord: *Zie antwoord bij vraag 9*

11. Komt er een fietsenstelling of kelder?

Antwoord: *Zie antwoord bij vraag 9*

Omgeving

12. Kunnen we nog meer mooie woontorens in het gebied verwachten? Liever hoogbouw langs het open water dan midden in volle wijken.

Antwoord: *De Eemstoren betreft de uitvoering van wat al in het bestemmingsplan van de Tasmantoren beoogd was. In het bestemmingsplan van de Koningsweg zijn geen andere plekken voor woontorens opgenomen. Aan de overzijde van het Eemskanaal (richting Damsterdiep) werkt de gemeente Groningen samen met projectontwikkelaars aan het woongebied Stadshavens.*
<https://gemeente.groningen.nl/stadshavens>

13. Waarom betrekken jullie de oude en vervallen gebouwen op het verkopen industrieterrein naast de geplande locatie niet bij zo'n project, zodat je iets moois kan maken op een groter oppervlak en het niet weer zo'n joekel van een toren wordt.

Antwoord: Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg maakt een woontoren op deze locatie mogelijk. De aangrenzende bebouwing van de Regattaweg is van andere eigenaren.

Landschappelijke inpassing

14. Wordt er ook gekeken naar het roeierspad op de dijk? Het is daar nu al vaak druk met fietsers (ook e-Bikes en speedpedelecs), voetgangers en hondenbezitters. Dit zal met de extra bewoning alleen maar toenemen. Kan er bijvoorbeeld onder aan de dijk een apart wandelpad komen om de fietsers en voetgangers aparte ruimten te geven?

Antwoord: De planontwikkeling van de Eemstoren is onlosmakelijk verbonden met de openbare ruimte. Daarom kijken we ook naar de samenhang met verkeersveiligheid en een toegankelijke openbare ruimte.

15. Komt er ook een speeltuin en voetbalveld voor de kinderen? Er is nu namelijk helemaal niets voor de jeugd

Antwoord: Helaas is de ruimte zeer beperkt en is er al een uitdaging met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

16. Verticaal groen; dat is alleen duurzaam als het gaat om inheemse planten toepast die uit zichzelf naar boven klimmen, niet als je verticaal bakken met bewatering ophangt

Antwoord: Er zijn diverse plekken op andere locaties bekend, waar de bakken wel degelijk werken. Maar hier gaat het om de begane grond en gebruiken we dus geen bakken en wel inheemse plantensoorten.

2. Doelgroep

17. Zijn de appartementen allemaal bestemd voor de verhuur?

Antwoord: Ja, sociale huur

18. Sociale woningbouw. Minus de 4 woningen. Dus de verdeling van de woonruimte gaat via Woningnet Groningen?

Antwoord: Lefier zal te zijner tijd de woningen verdelen. Het is ons niet bekend op welke manier dit gaat gebeuren

19. Gaat de gemeente Groningen de nieuwe bewoners verbieden een auto te bezitten? Of scooters/brommers?

Antwoord: Gemeente Groningen kan geen auto- of scooterbezit verbieden. Als de openbare weg betaald parkeren wordt zal de gemeente geen parkeervergunningen aan de bewoners van de Eemstoren verstrekken. Daarnaast wordt er door Lefier actief naar huurders gezocht die openstaan voor het delen van een auto en/of geen eigen auto hebben. En er komen voldoende deelauto's.

20. Wat zijn de prijsklassen van de koopwoningen?

Antwoord: Nog onbekend. Het worden ruime woningen met een prachtige ligging aan het Eemskanaal.

3. Mobiliteit

Parkeren

21. Hoeveel parkeerplaatsen komen er precies? Uitgaande van de huidige situatie heeft iedereen minimaal 1 auto. Dat betekent dat iedereen bij de bedrijven gaat parkeren.

Antwoord: *Op het terrein komen 19 parkeerplaatsen en de woningen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Van de 19 parkeerplaatsen zijn er eerst 6 gereserveerd voor deelauto's. In de maand april wordt door ambtenaren aan de gemeenteraad een voorstel aangeboden voor het invoeren van betaald parkeren 'de derde schil'. De Regattaweg is onderdeel van deze zone. Het invoeren van betaald parkeren brengt doorgaans een 'waterbedeffect' teweeg. Dat kan betekenen dat autobezitters gebruik maken van het gratis parkeren van hun auto in de openbare ruimte van het bedrijventerrein.*

22. Prachtig plan, maar wel een kanttekening. Bij huidige Tasmantoren is er al veel problematiek met parkeren. Doorgang van vrachtverkeer stagneert nu al regelmatig. Eemstoren voorziet in weinig / geen parkeerplaatsen. Wij (VBNO) voorzien problemen voor gevestigde bedrijven in gebied. Kunt U dit ontzenuwen?

Antwoord: *De gemeente gaat graag met de VBNO en bedrijven in overleg om te bespreken hoe huidige problemen kunnen worden aangepakt.*

23. Er zijn bewoners die 2 parkeerplekken hebben. Dit is niet eerlijk. Zijn zij bereid om 1 te verkopen?

Antwoord: *Bij deze vraag gaan wij ervan uit dat u in de parkeergarage van de Tasmantoren bedoelt. Wij gaan daar niet over, maar er staan nog diverse parkeerplaatsen te huur. Een deelautoconcept kan ook voor de Tasmantoren uitkomst bieden. Hierdoor is de tweede auto vaak niet nodig en kunnen er plekken vrij komen.*

24. Er zijn nu al veel parkeerproblemen rond de Tasmantoren, hoe zien jullie dat als de nieuwe toren bewoond wordt? Stel dat er straks tóch meer auto's in de omgeving worden geparkeerd dan dat verwacht was. Wat is dan de oplossing? Tevens worden er veel auto's geparkeerd op het industrieterrein door mensen die werken in de stad. Dit is namelijk het enige gebied wat nog gratis is.

Antwoord: *Een toekomstbestendige oplossing voor de parkeerverlast is het invoeren van betaald parkeren. Doordat het parkeren straks niet meer gratis is, wordt wijkvreemd parkeren financieel geprikkeld om gebruik te maken van andere alternatieven zoals P+R terreinen, E-bikes en gebruik van openbaar vervoer. Ook worden toekomstige bewoners van de Eemstoren uitgesloten van een straatparkeervergunning. Dit geldt ook voor bewoners van de Tasmantoren. Het bedrijventerrein Koningsweg is niet opgenomen als betaald parkeerzone derde schil. De gemeente gaat graag in gesprek met de bedrijven over de huidige parkeerproblemen.*

25. Nu is het aantal auto's langs de weg soms schrijnend, hoe wordt dat opgelost? Ik voorzie een toename waardoor veiligheid in het geding komt

Antwoord: *Zie antwoord vraag 24*

26. Hoe zien jullie het parkeren voor jullie gezien de parkeerplaats er aan gaat en er nu al parkeerproblemen zijn. 's Avonds kan je niet normaal meer over de stoep lopen. Overal staan auto's.

Antwoord: *Zie antwoord vraag 24*

27. Auto's parkeren op straat? Komen er insteekhavens o.i.d.? Deelauto's lijkt mij een illusie

Antwoord: *Ook bij de invoering van betaald parkeren blijft het mogelijk om op straat te parkeren. Dit is uiteindelijk een keuze van de autobezitter zelf. Toekomstige bewoners van de Eemstoren*

worden in de mogelijkheid gesteld om gebruik te maken van het mobiliteitsplan. Het aanbod van deelauto's maakt hier onderdeel van uit.

28. Verkeersdruk neemt enorm toe. Kunnen we nog veilig de parkeergarage in en uit?

Antwoord gemeente: *Met de komst van de Eemstoren zal de verkeersdruk op de Regattaweg toenemen. Het is moeilijk in te schatten in hoeverre dit de huidige verkeersveiligheid onevenredig onder druk zet, maar we grijpen in ieder geval de aanleiding aan om de huidige situatie onder de loep te nemen en hoe we de verkeersveiligheid voor voetganger en fietser kunnen verbeteren. Wellicht kunnen we ter plaatse van de toegang parkeergarage de situatie extra onder de aandacht brengen van de verkeersdeelnemers zodat het de veiligheid ten goede komt. We zien ideeën en suggesties graag tegemoet.*

U kunt ideeën en suggesties e-mailen naar eamstoren@vanwijnen.nl. Wij geven dit door aan de gemeente Groningen.

29. Waarom geen parkeerkelder? Dan weten we zeker dat de omgeving zo groen blijft als u wilt doen geloven.

Antwoord: *Omdat de kosten hiervoor zo hoog zijn, dat sociale woningbouw niet meer mogelijk is. Daarnaast heeft Lefier in de Tasmantoren ook al veel parkeerplaatsen voor de leegstand gebouwd.*

30. Geeft dit mobiliteitsplan extra parkeerdruk aan de Regattaweg bij de Tasmantoren?

Antwoord: *Nee, met een parkeerregime (betaald parkeren) krijgen bewoners van de Eemstoren geen parkeervergunning.*

31. Bezoekers komen wel met de auto. Hoe is hun verkeersvoorziening geregeld?

Antwoord: *De impact van bezoekers is zeer beperkt, omdat zij tijdelijk komen en zij houden de mogelijkheid om de auto op de Regattaweg te parkeren, maar wel tegen een parkeertarief.*

32. Waar gaat het bezoek van de toren parkeren? Of komen die ook met de deelauto?

Antwoord: *Zie antwoord 31.*

33. Waar moet die mobile hub komen? Er is nu al weinig parkeerplek

Antwoord: *Op het terrein van de Eemstoren.*

Betaald parkeren

34. Geldt het betalingsdeel alleen voor Regattaweg? Of ook voor de Koningsweg? Ons parkeerterrein aan de Koningsweg wordt nu al soms door derden gebruikt.

Antwoord: *Zie voor meer informatie en de zonerings derde schil: <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Collegebrieven/Aanpak-parkeerverlast-in-groter-gebied-wensen-en-bedenkingen-1>*

35. Kunnen bewoners van de Tasmantoren wel een parkeervergunning aanvragen?

Antwoord: *Nee, bewoners van de Tasmantoren worden uitgesloten van een straatparkeervergunning. Immers, dat Tasmantoren beschikt over parkeerplaatsen op eigen terrein.*

36. Wordt de Rijksweg ook betaald parkeren als de Regattaweg betaald parkeren wordt?

Antwoord: *Zie zonerings antwoord 34*

37. Betaald parkeren heeft ook (ongewenste) consequenties voor ondernemers. Hoor daarover niks in verhaal van gemeente.

Antwoord Gemeente: *Het invoeren van betaald parkeren heeft voor iedereen gevolgen, ook voor ondernemers. De gemeente gaat graag in gesprek.*

Deelauto's

38. Hoe denken jullie te voorkomen dat mensen alsnog een auto kopen, en die op straat gaan zetten? De boel staat nu al vol. Bij sociale woningbouw lijkt mij dit een beetje naïef.

Antwoord: *Op straat wordt betaald parkeren en de bewoners krijgen geen parkeervergunning. Behalve als ze de hele dag willen betalen, zullen ze niet aan de Regattaweg kunnen parkeren.*

39. Zijn deelauto's verplicht? Waar moeten auto's evt. geparkeerd worden? Er is nu namelijk al een parkeerprobleem aan de Regattaweg. Wat als ze een auto kopen als ze er al wonen??

Antwoord: *Zie antwoord vraag 38*

40. Deelmobiliteit...betekent dit dat bewoners zelf geen auto mogen hebben of aan mogen schaffen tijdens of bij aanvang van bewoning?

Antwoord: *Verbod van het hebben van een auto is in Nederland niet mogelijk. Er wordt door Lefier aangegeven, dat er geen plek is voor een eigen auto en geselecteerd op mensen zonder autovraag. Er worden geen parkeervergunningen afgegeven voor bewoners van de Eemstoren.*

41. Hoe zit het met deelauto? Hoe groot is de kans dat iedereen wil deelnemen met deelauto?

Antwoord: *Dit is afhankelijk van de kosten en het gemak om te parkeren. Het wordt bijna onmogelijk voor bewoners van de Eemstoren om een goede parkeerplek te vinden. Daarnaast komt er een financieel zeer aantrekkelijk auto-alternatief. Ook worden alternatieven als OV en de fiets gepromoot.*

42. En als het niet lukt om die mensen zonder autobehoeftte in voldoende mate te (blijven) selecteren? Wat is dan het fall back plan?

Antwoord: *Men kan de auto niet parkeren op de Regattaweg. Aan de autobehoeftte kan voldaan worden met een deelauto.*

43. Zijn er voorbeelden van wooncomplexen waarbij de deelmobiliteit wordt gebruikt en werkt?

Antwoord: *Diverse (Zwolle, Bremen (D), Utrecht)*

4. Veiligheid

44. *Het is nu al een gevaarlijke situatie qua verkeersoverlast, bij de kleine brug en aan de Koningsweg is het ook al druk door het verkeer van Qbuzz. Lopen en fietsen is nu al lastig.*

Antwoord: *Dat klopt. Er wordt door de gemeente integraal naar de omgeving gekeken. De toename van het autoverkeer van de Eemstoren zal relatief beperkt blijven.*

5. Bouw

45. Hoe wordt er gebouwd... heien of boren van heipalen? En wanneer gaan ze bouwen?

Antwoord: *Er moet nog worden bepaald wat voor heipalen er komen. Hierbij wordt zeker rekening gehouden met bestaande bebouwing en een opname gemaakt van de situatie voor het funderen en erna. Maar hier wordt geen onnodig risico mee genomen. Aanvang bouw is beoogd op 2^e kwartaal 2022 .*

46. Hoe gaat het met het heien? Hoeveel overlast en/of schade gaan we daarvan krijgen?

Antwoord: *zie antwoord 45*

47. Gaat u overwegen om gebruik te maken van vervoer van bv afvoer van grond en aanvoer van bouwmaterialen?

Antwoord: *Aan en afvoer gaat via de Koningsweg. Grondafvoer wordt minimaal.*

48. Waarom de aanvoer van bouw materiaal niet over het kanaal?

Antwoord: *Goed idee. Zullen we zeker onderzoeken. Onze meeste bouwonderdelen komen direct uit de fabriek in Heerenveen. Gezien veel kosten van overslag en aanlegvergunning en dergelijke is het niet de verwachting dat dit veel voordeel oplevert.*

49. Hoe zit het met de nieuwe bouwtechniek en aardbevingsbestendigheid? Wel erg ambitieus voor 1 project.

Antwoord: *De nieuwe bouwtechniek gaan we veelvuldig toepassen in Nederland. Er kunnen 4000 woningen per jaar uit de fabriek komen. Dit zullen zowel grondgebonden woningen zijn als appartementen. We hebben de eerste prototypes al op het Suikerterrein in Groningen staan. Aardbevingsbestendig wordt er, gezien de locatie, niet gebouwd.*

6. Planning

50. Wanneer wordt begonnen met de bouw?

Antwoord: *Gepland wordt om te starten aan het begin van het tweede kwartaal van 2022. Dit is afhankelijk van de verdere verloop van de procedure.*

51. Wat is de verdere planning van het bouwproject?

Antwoord: *Als er begin 2^e kwartaal 2022 gestart wordt, zal het gebouw er een jaar later staan.*

7. Procedure

52. Valt er nog bezwaar aan te tekenen tegen dit project of is het al definitief? Ik vermoed dat alle bewoners van de linkertoren niet blij zijn omdat het uitzicht nogal belemmerd wordt!?

Antwoord: *In de informatiebijeenkomst zijn de eerste schetsontwerpen van de Eemstoren en de grondgebonden woningen getoond. Komende periode worden de plannen verder uitgewerkt en willen we de vergunning in het tweede kwartaal aanvragen bij de gemeente Groningen. In die procedure is het mogelijk om een zienswijze tegen het ontwerpbesluit in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.*

De gemeente Groningen gebruikt de OmgevingsAlert app om burgers en bedrijven goed te informeren over vergunningen, bestemmingsplanwijzigingen en andere lokale bekendmakingen. U kunt de omgevingsalert app van de gemeente Groningen downloaden via onderstaande link. <http://www.omgevingsalert.nl/gemeenten/groningen>

53. Hoe past dit binnen het groter geheel op deze specifieke locatie? Wordt dit gebied, behalve met project, verder geholpen tot een bewezen woonlocatie? Betekent dit dat er te hoog gebouwd gaat worden voor het huidige bestemmingsplan?

Antwoord: *Qua uitgangspunten past het plan stedenbouwkundig. Dit is met de gemeente afgestemd. Een woonaanduiding voor de rest van het gebied is er nu nog niet. De hoogte van de nieuwe toren is de hoogte die het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt. Het college van B&W heeft de mogelijkheid om hier nog 10% van af te wijken. Alleen de positie en vorm is anders ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.*

54. Ik vind dat door het plan van de Eemstoren een compleet andere manier van leven wordt opgelegd aan de huidige Tasman bewoners, wat ongewenst is wat mij betreft. Ik zou graag een plattegrond van het plan zien. Wat dient er in het bestemmingsplan gewijzigd te worden?

Antwoord: *Het eerste gedeelte van deze vraag is ons onduidelijk. U kunt ons natuurlijk altijd bellen of een e-mail sturen voor een nader gesprek. De plattegrond van het plan in zijn geheel staat op de website. Van de toren en woningen moeten de plattegronden nog uitgewerkt worden. In het bestemmingsplan wordt de woonvlek verplaatst. Dus de locatie en vorm van de toren worden gewijzigd.*

8. Algemene opmerking

55. Worden de busverbindingen ook verbeterd?

Antwoord Gemeente: *Het OV-bureau Groningen Drenthe is opgericht in 2004 door de provincies Groningen en Drenthe en de gemeente Groningen om samen invulling te geven aan het opdrachtgeverschap voor het openbaar (bus)vervoer. De planontwikkeling van de Eemstoren biedt geen aanleiding om busvervoer op dit punt te herzien.*

56. Als je loopt op de Regattaweg richting de Rijksweg, dan is de brug daar nu al te smal. Komt er een nieuwe brug of andere inrichting van de brug?

Antwoord Gemeente: *Nee, er komt geen nieuwe brug.*

57. Houden jullie ook rekening met de andere bewoners dan alleen die van de Tasmantoren? De Timpweg is een straat met veel huizen

Antwoord: *Uiteraard, als er (specifieke) vragen zijn van de bewoners van de Timpweg, dan horen wij dat heel graag!*