

Onderwerp Selwerd herstructurering De Huismeesters

Steller K.A. Feunekes

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-10007464 Bijlage(n) Ons kenmerk 552812-2021
Datum 17-11-2021 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over de voorgenomen herstructurering door woningstichting De Huismeesters, als onderdeel van de wijkvernieuwing en Sunny Selwerd in het bijzonder. Vervolgens gaan we in op hoe het woningbouwprogramma en de fasering eruit zien en welke keuzes er gemaakt zijn ten aanzien van verschillende beleidsthema's en communicatie. Tot slot wordt het vervolgproces van de herstructurering toegelicht, nu de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend.

Wijkvernieuwing

'Binnen de wijkvernieuwing doen we ingrepen in de bestaande woningvoorraad. We maken van woonwijken leefwijken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig. Daarbij verbinden we het ruimtelijk en het sociaal domein.' *Woonvisie, 2020.*

Wijkvernieuwing in de gemeente Groningen draait om meer dan het vernieuwen en verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Er wordt actief gekeken naar het in samenhang aanpakken van onder andere armoede, groen, veiligheid en duurzaam en gezond wonen in de vier wijkvernieuwing-wijken. Vele partijen (waaronder wijkbewoners, ondernemers en woningcorporaties) werken dagelijks gezamenlijk aan deze integrale aanpak om de toenemende ongelijkheid binnen de stad tegen te gaan. Selwerd is één van de wijken waar in 2017 gestart is met de Groninger wijkvernieuwing.

Wijkvernieuwing Sunny Selwerd en herstructurering

In 2018 heeft uw raad het koersdocument Sunny Selwerd vastgesteld. De gemeente Groningen en de betrokken woningcorporaties in Groningen hebben hierin hun gezamenlijk ambities voor de ontwikkeling van Selwerd uitgesproken. Eén van de afspraken is dat de woningcorporaties zich in principe op hun

kerntaken richten, waarmee voorraadvernieuwing een prominente rol speelt in de verbetering van de leefbaarheid.

In de loop van 2018 zijn de koersdocumenten geconcretiseerd in wijkvernieuwingsplannen, die vervolgens zijn uitgewerkt naar concrete plannen en projecten in de uitvoeringsprogramma's die door uw raad in oktober 2019 zijn vastgesteld. In oktober 2020 heeft uw raad de eerste uitvoeringskredieten vastgesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte in Selwerd. In maart 2021 hebben wij u geïnformeerd over de sloop en nieuwbouw van Nijestee aan de Berkenlaan, Mispellaan en Eikenlaan.

Wij vinden het belangrijk uw raad actief te informeren bij bijzondere projecten. Het plan van De Huismeesters valt in deze categorie. Het project is een van de eerste uitwerkingen van de wijkvernieuwingsopgaven in Selwerd op het volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke vlak.

Binnen Sunny Selwerd streven we naar een inclusieve stad waar iedereen tot zijn recht komt en op een gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving: in het onderwijs, op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Een beter evenwicht in de wijk zorgt voor meer gelijke kansen voor bewoners, voor versterking van draagvlak van aanwezige voorzieningen en voor een beter imago van de wijk.

De wijkvernieuwing vraagt in alle betrokken wijken om een goed plan, zo ook in Selwerd. Naast het bereiken van positieve sociale effecten dient de vernieuwing om wijken mooier en aantrekkelijker te maken. Er is aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte, een passend ontwerp van woningen en voor een aantrekkelijke entree. In Selwerd wordt er aan de rand van de wijk bijvoorbeeld hogere bebouwing gerealiseerd, van vier à vijf bouwlagen hoog. Langs de Iepenlaan wordt een hoogteaccent gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een schaal die beter past bij de randen van de wijk. De nieuwe bebouwing vormt samen met de openbare ruimte een uitnodigende entree voor de wijk. We geven de wijk zo ook ruimtelijk een aantrekkelijke, uitnodigende uitstraling en meer allure.

De herstructureringsprojecten in Selwerd zijn een uitstekend voorbeeld van het werken aan de ongedeelde stad en dragen bij aan de speerpunten van de woonvisie. De projecten raken aan belangrijke doelstellingen en ambities die we als gemeente hebben. Ze dragen bij aan het realiseren van veel extra woningen maar met aandacht voor de kwaliteit van de woningvoorraad en het wooncomfort van de bewoners. In de projecten wordt verbinding gezocht door samenwerking; de gemeente en woningcorporaties trekken samen op. Door een focus op differentiatie van woningtypen en doelgroepen in de wijk wordt ook bijgedragen aan het speerpunt om een gemeente te zijn voor iedereen. Toegankelijkheid tot de woningmarkt staat centraal.

Herstructurering De Huismeesters in Selwerd

Binnen de wijkvernieuwing worden door De Huismeesters de komende jaren meerdere woonblokken en stempels gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Dit biedt kansen om ook in Selwerd Noordoost vernieuwing in de buurt te brengen. Daarbij wordt vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt een nieuwe 'tijds laag' toegevoegd aan de typische stempelwijk die Selwerd is.

Aan de Bottelroosstraat, Berkenlaan, Lijsterbeslaan, Iepenlaan, Kornoeljestraat, Populierenlaan en de Vlierstraat te Groningen staan 146 sociale huurwoningen van woningcorporatie De Huismeesters. De Huismeesters wil het gebied herstructureren door het slopen van de bestaande bebouwing. Daarvoor in de plaats wil men 293 nieuwe woningen terugbouwen.

In totaal gaat het om de bouw van 195 appartementen, onderverdeeld in 5 woongebouwen en de bouw van 98 grondgebonden (rijen)woningen. Per saldo is sprake van een toename van 147 woningen.

De bestaande woningen worden gefaseerd gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De gefaseerde aanpak van de herstructurering biedt bewoners de mogelijkheid om in de buurt te blijven wonen of terug te keren. Exacte aantallen zijn nog niet bekend, maar een aantal huishoudens heeft al aangegeven dit graag te willen.



Figuur 1 Huidige situatie

Woningbouwprogramma

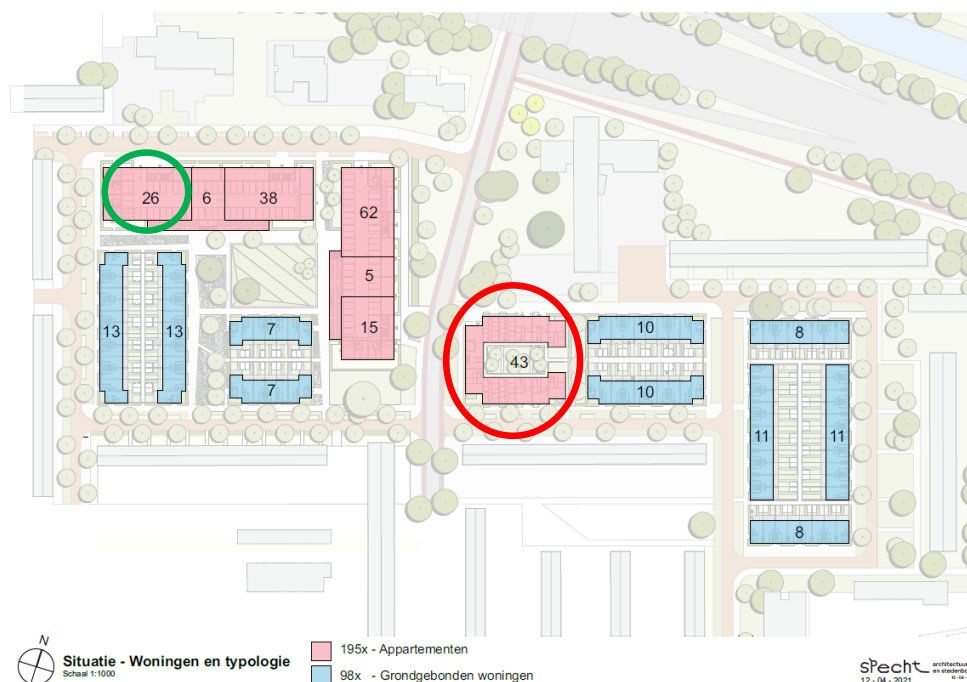
Gedacht vanuit de focus op doelgroepen (speerpunt van de woonvisie) en het belang van de wijk is het goed om hier te sturen op meer diversiteit van doelgroepen, dus sociale huur, maar ook middenhuur, koop en wellicht in beperkte mate bijzondere kwetsbare doelgroepen. Gezien de grote vraag naar woningen in de stad en ook in Selwerd is verdichting noodzakelijk. Door het

toevoegen van diversiteit in aanbod ontstaan eveneens meer mogelijkheden voor doorstroming in de wijk.

Binnen het plan van De Huismeesters wordt ruimschoots aan de bovenstaande wensen voldaan. De wens van de gemeente Groningen was dat het aantal sociale grondgebonden eengezinswoningen behouden moest blijven. In de nieuwe situatie komen in fase 1 t/m 3 zelfs nog iets meer eengezinswoningen, 98 ten opzichte van de huidige 95. In fase 3 komen 43 sociale huurappartementen. Een deel van de huidige bewoners aan de Iepenlaan heeft reeds interesse getoond in deze appartementen. Fase 4 betreft nieuwbouw van 152 appartementen, waarvan 126 koopappartementen. De overige 26 appartementen neemt De Huismeesters zelf in de middenhuur.

In lijn met het eerste speerpunt van de woonvisie worden er in dit plan veel extra woningen gebouwd, maar wel met kwaliteit. De woningen worden duurzaam gebouwd en worden allemaal aangesloten op het netwerk van WarmteStad. De appartementen in alle fasen van het project variëren qua oppervlakte van 60 m² (sociale huur) tot ca. 90 m² (koop). De verkoopprijzen van de appartementen zijn nog niet bekend, maar men streeft naar (deels) sociale koop.

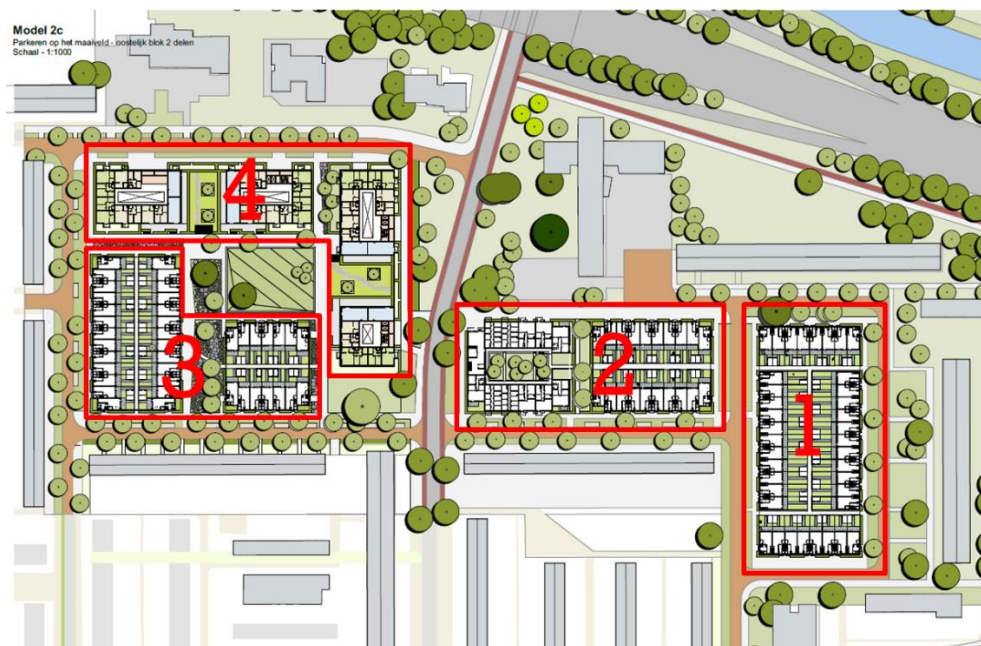
Verdeling sociale huur, midden huur, koop



- Blauw (98 grondgebonden woningen): allemaal sociale huur
- Rood omcirkeld (43 appartementen): sociale huur
- Groen omcirkeld (26 appartementen): midden huur
- Overige appartementen (126 stuks) : koop

Planning en fasering

Met de woningen in fase 1 is reeds gestart met de sloop. De start van de nieuwbouw van fase 1 staat gepland vanaf de zomer van 2022. De plannen voor fase 2, 3 en 4 gaan naar verwachting respectievelijk vanaf 2023, 2024 en 2025 in uitvoering.



Figuur 2 Nieuwe situatie en fasering

Fase 1

Fase 1 betreft de sloop van 31 sociale huurwoningen. Er komen 38 sociale huurwoningen voor in de plaats. Nieuw is dat aan de Kornoeljestraat nu rijwoningen komen. De stijl van de woningen is traditioneel, twee woonlagen met kap (zie figuur 3).



Figuur 3 Fase 1: Kornoeljestraat, Vlierstraat, Populierenlaan (grondgebonden woningen)

Fase 2

Fase 2 betreft de sloop van 24 sociale huurwoningen, rijwoningen die nu haaks met de zijgevel richting de straatzijde staan. Er komen 20 sociale grondgebonden huurwoningen en 43 sociale huurappartementen voor in de plaats. De stijl van de woningen is modern, drie woonlagen met plat dak (zie figuur 4) en het appartementencomplex is 4 woonlagen (zie figuur 5).



Figuur 4 Fase 2: Kornoeljestraat, Lijsterbeslaan (grondgebonden woningen)



Figuur 5 Fase 2: Iepenlaan, Lijsterbeslaan (appartementen)

Fase 3

Fase 3 betreft de sloop van 24 sociale huurwoningen aan de Berkenlaan verdeeld in twee rijen van elke 12 woningen. De twee rijen staan parallel achter elkaar. Verder worden de 18 portieketagewoningen aan de Lijsterbeslaan gesloopt. Er komen 40 sociale grondgebonden huurwoningen voor in de plaats. De stijl is modern, drie woonlagen met plat dak (zie figuur 6).



Figuur 6 Fase 3: Berkenlaan, Lijsterbeslaan (grondgebonden woningen)

Fase 4

In fase 4 worden 16 rijwoningen aan de Bottelroosstraat gesloopt. De huidige bebouwing bestaat uit twee woonlagen met kap. Daarnaast worden 30 portieketagewoningen aan de Iepenlaan gesloopt. Dit is ook het woongebouw waar een groot deel van de bewoners veel overlast ervaren van tocht en schimmel. Het is fijn dat met deze ontwikkeling een structurele oplossing komt voor deze problemen en dat de huidige bewoners betere alternatieve woonruimte wordt aangeboden.

Fase 1 t/m 3 betreft sociale huur. Volgens de DEAB regels mag De Huismeesters dit zelf ontwikkelen. Bij de meervoudige aanbesteding is de opdracht gegund aan Bouwbedrijf Heijmans. Omdat het ontwikkelen van koopappartementen een niet-DAEB activiteit is, mag De Huismeesters dit niet zelf realiseren. Deze opdracht moet nog worden aanbesteed. Daarom is fase 4 nog niet verder uitgewerkt dan op schetsniveau (zie figuur 7). Feitelijk is dit een telmodel om te zien of het programma past op het plot.



Figuur 7 Fase 4: Schetsontwerp maquette (massastudie)

Omdat in fase 4 behoorlijk wordt verdicht, ontstaan er hoogteaccenten in de nieuwbouw. Het hoogste gebouw wordt 11 woonlagen, vergelijkbaar met de Kornoeljeflat er tegenover. Zo ontstaat een stedelijke entree van de wijk Selwerd langs de Iepenlaan vanaf de ringweg (zie figuur 8).



Figuur 8 Fase 4: Schetsontwerp maquette (vanaf de ringweg)

Binnen dit project wordt rekening gehouden met de positie van huidige bewoners middels een sociaal plan. Er wordt ten alle tijden geprobeerd goed voor bewoners te zorgen. Bewoners kunnen gebruik maken van een terugkeergarantie. Verder komen de huidige bewoners in aanmerking voor een passende verhuisvergoeding.

Bewoners van fase 3 en 4 kunnen straks binnen het plan verhuizen naar fase 1 en 2. Zo kunnen ze in het gebied blijven wonen en hoeven ze maar 1 keer te verhuizen (en niet tijdelijk naar een wisselwoning).

Verkeer

Het gemeentelijk beleid gaat uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

De Iepenlaan is een gebiedsontsluitingsweg met een maximale snelheid van 50 km/uur. Fietsers rijden op een gescheiden fietspad. De overige wegen in het projectgebied maken onderdeel uit van 30/km-zone. Op deze wegen deelt het fietsverkeer de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Het projectgebied wordt ontsloten via de Iepenlaan. Door de ontwikkeling in het projectgebied neemt de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen beperkt toe. Er zullen naar verwachting geen problemen ontstaan op het gebied van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Door Goudappel is een mobiliteitsplan opgesteld. De huidige en toekomstige aantallen grondgebonden woningen en appartementen in de sociale huursector zijn in aantallen uitwisselbaar (fase 1 t/m 3). Bewoners van de sociale huurwoningen zullen, net als in de huidige situatie, op straat parkeren.

De toekomstige parkeerbehoefte kan worden opgevangen in het projectgebied en aan de Eikenlaan. Alleen de verdichting van 152 appartementen (midden/vrije huur/koop) in fase 4 zullen in de nieuwe situatie een hogere parkeerbehoefte genereren. Conform de parkeernormen van de gemeente Groningen moet voor de appartementen in de middenhuur- en koopsector worden voorzien in minimaal 101 parkeerplaatsen. Met de realisatie van de twee parkeerkelders, een met 54 parkeerplaatsen en een met 44 parkeerplaatsen, wordt hier niet volledig aan voldaan. Derhalve worden deelauto's aangeboden.

Bomen

In de *Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2021*, besloten door B&W gemeente Groningen op 15-12-2020, staat omschreven hoe de gemeente Groningen wil omgaan met het behoud van monumentale bomen en groenstructuren. Vanaf 1 januari 2021 dienen Bomen Effect Analyses (binnen de gemeente Groningen) opgesteld te worden conform de *Richtlijn Bomen Effect Analyse*. Voor het plan van De Huismeesters is dus ook een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. In deze rapportage staat beschreven welke effecten een ruimtelijke ontwikkeling op de houtopstand/bomen heeft en op welke wijze de houtopstand/bomen gecompenseerd wordt.

We willen zoveel mogelijk bestaande bomen in het projectgebied handhaven, zodat ze volwaardig kunnen uitgroeien conform de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen'. Dit draagt bij aan de reductie van CO₂ en fijnstof, zorgt voor koele plekken, is van ecologische waarde en geeft een aantrekkelijke en groene uitstraling.

Echter, als op de plek van de bestaande bebouwing nieuwbouw plaatsvindt, ontstaat al een conflict: een deel van de bestaande bomen en hun wortels worden beschadigd door bouwwerkzaamheden. Daarnaast moeten we ook rekening houden met andere ambities, zoals verdichting (toevoegen van meer en ander programma), toegankelijkheid, veiligheid en stedenbouw.

Door vroeg in het proces de meest waardevolle bomen te signaleren, hebben we de bebouwing zo kunnen positioneren dat zo min mogelijk waardevolle bomen hoeven worden gekapt. Van de 66 aanwezige bomen kunnen 51 worden behouden. Drie haagbeuken aan de Kornoeljestraat worden verplant en 15 bomen worden gekapt. De te kappen bomen worden in of nabij het projectgebied gecompenseerd.

Herinrichting openbare ruimte

Aansluitend op de bouw worden omliggende straten (m.u.v. de Iepenlaan) gefaseerd heringericht. De nieuwe inrichting van de straten stimuleert langzaam verkeer door brede trottoirs, ruimte voor fietsers (mede door

parkeerplaatsen op trottoir) en verkeersremmende maatregelen zoals een smalle rijbaan, materiaalkeuze (klinkers) en duidelijke oversteekplaatsen. Voor impressies en een toelichting op de ‘Bouwdoos Selwerd’ verwijzen we naar het raadsbesluit Wijkvernieuwing Sunny Selwerd – herinrichting openbare ruimte van september 2020.

In 2022 worden in de Populierenlaan, Kornoeljestraat en Bottelroosstraat de hoofdwarmteleidingen van het warmtenet aangelegd. Dit maakt het mogelijk om alle woningen in dit project aan te sluiten op het warmtenet. Voor de Populierenlaan en Kornoeljestraat geldt dat WarmteStad de warmteleidingen voor de herinrichting van openbare ruimte al aanlegt. De herinrichting volgt na afronding van de werkzaamheden in fase 1, om te voorkomen dat bouwverkeer de ‘nieuwe’ openbare ruimte vernielt. In de Bottelroosstraat doen we wel een gezamenlijke aanbesteding met WarmteStad, hiervoor vragen we uw raad om krediet in januari 2022.

Voor de financiering van de herinrichting van de openbare ruimte wordt fasegewijs krediet aangevraagd. Voor dit projectgebied is nog niet alle krediet aangevraagd. Zodra de definitieve inrichting bekend is, komen we op dat moment terug bij uw raad met een kredietaanvraag hiervoor.

Communicatie met de omgeving

Eén van de vier doelen in de wijkvernieuwing in Selwerd is om bewoners te laten meedenken, meepraten en meedoen. Participatie is om die reden een integraal onderdeel van de wijkvernieuwingsaanpak Sunny Selwerd. Samenwerking met de verschillende partijen in de wijkvernieuwing is alle projecten een belangrijk onderdeel.

Tijdens bijeenkomsten rondom de wijkvernieuwing (herinrichting, energietransitie, sociale bijeenkomsten) worden standaard alle betrokken partners uitgenodigd, zoals de corporaties, Warmtestad en het wijkplatform met als doel een integrale toelichting op het project te geven maar ook om de specifieke vragen over alle thema’s rondom de wijkvernieuwing te kunnen beantwoorden.

Het uitgangspunt van participatie in Selwerd is altijd dat we het voor en met bewoners doen. Het gaat niet alleen om het realiseren van nieuwe woningen en het aanpakken van de openbare ruimte, maar ook om het verbeteren van leefkwaliteit van de bewoners en betrokkenheid bij de eigen leefomgeving. Want wijkbewoners zijn geïnteresseerd in het plan; wie komt er straks wonen en hoe komt het eruit te zien?

De Huismeesters informeert haar eigen huurders over het project en het verloop daarvan. De corporatie heeft haar bewoners medio april 2021 persoonlijk geïnformeerd over de voorgenomen sloop- en nieuwbouwplannen. Hier werd door de bewoners grotendeels enthousiast op gereageerd. Om de sloop en nieuwbouw te markeren is op 29 april jl. door Sije Holwerda, directeur-bestuurder van De Huismeesters en wethouder Roeland van der Schaaf een bouwboard onthuld aan de Iepenlaan.



Wijkbewoners worden periodiek door middel van nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen. Ook zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarbij bewoners de mogelijkheid kregen hun interesse in een nieuwbouwwoning aan te geven.

Vervolg

Het beoogde plan is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt derhalve met een uitgebreide omgevingsvergunning procedure mogelijk gemaakt.

Op dit moment is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning kan de officiële inzagetermijn aanvangen. Hierover wordt u via het zogenaamde piepsysteem geïnformeerd. Na de zesweekse terinzagelegging zal, met beantwoording van eventueel ingediende zienswijzen, het definitieve besluit volgen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.