


Onderwerp Selwerd Herstructurering Nijestee fase 1
Steller Lotje Paauwe

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0652759618
Datum 17-03-2021

Bijlage(n) 0
Uw brief van

Kenmerk -
Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

Nieuwe plannen voor de woningblokken van Nijestee aan de Eikenlaan, Berkenlaan en Mispellaan! Met deze brief informeren we u over de voorgenomen herstructurering van de woningblokken aan de Eikenlaan, Berkenlaan en Mispellaan (Nijestee fase 1) in Selwerd. Hiermee geven we invulling aan de ambitie vanuit het coalitieprogramma voor wijkvernieuwing en de opgave die er specifiek ligt vanuit het koersdocument Sunny Selwerd. Het herstructureringsplan gaat uit van de sloop van 61 sociale huurwoningen en de bouw van 94 sociale- en midden huurwoningen. Ook reserveert Nijestee 400 m2 ruimte in de plint aan de Eikenlaan voor een maatschappelijke bestemming, zoals een huisartsenpraktijk. Wij gaan in op de achtergrond, de invulling en het proces van de herstructurering nu de omgevingsvergunning is ingediend.

Aanleiding / achtergrond

(...) *"We willen verzorgde en vitale wijken, waar mensen met plezier wonen en zich om hun woonomgeving bekommeren. We streven naar een ongedeelde, inclusieve stad, waarin bewoners een actieve rol spelen."* [Koersdocument Sunny Selwerd, 2018]

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 corporaties 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 wijkvernieuwingplannen en 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.

Wij vinden het belangrijk uw raad actief te informeren bij bijzondere projecten. Nijestee fase 1 valt in deze categorie. Het project is een van de eerste uitwerkingen van de wijkvernieuwingsopgaven in Selwerd op het volkshuisvestelijke, stedenbouwkundige en landschappelijke vlak. Dit plan is ook een opmaat naar de sloop- en nieuwbouw van Nijestee fase 2, met doelstelling een toekomstbestendige invulling van dit deel van de wijk te realiseren waar Selwerders gelukkig en gezond kunnen leven. Een mijlpaal waar we trots op zijn.

Herstructurering en wijkvernieuwing Selwerd

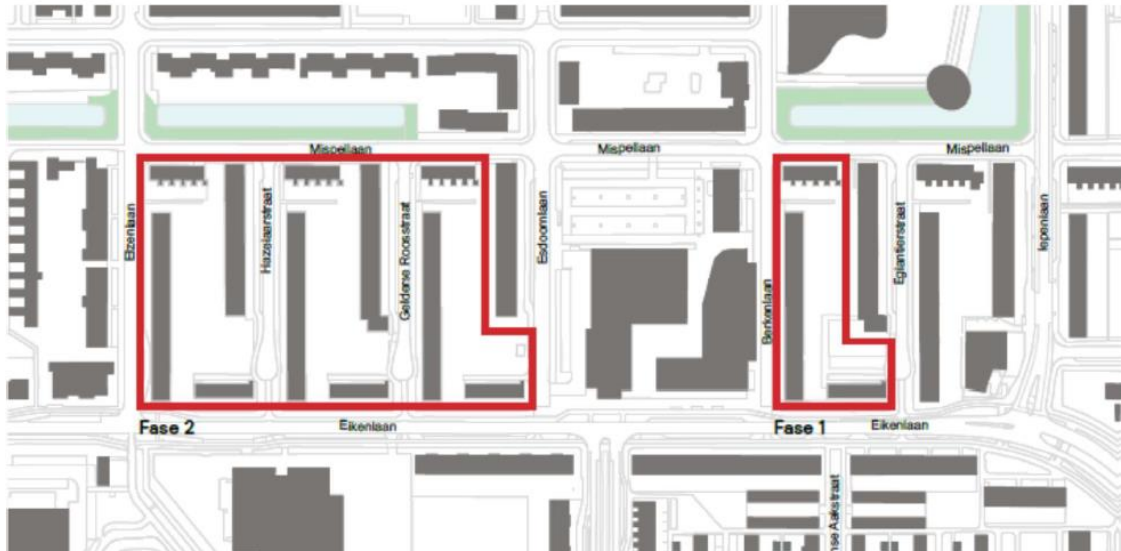
In Sunny Selwerd streven we naar een inclusieve stad waar iedereen tot zijn recht komt en op een gelijkwaardige manier kan deelnemen aan de samenleving: in het onderwijs, op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt. Een beter evenwicht in de wijk zorgt voor meer gelijke kansen voor bewoners, voor versterking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

De herstructureringsprojecten in Selwerd zijn een uitstekend voorbeeld van het werken aan de inclusieve stad. Deze projecten raken aan alle doelstellingen en ambities die we hebben. Ze dragen bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad en het wooncomfort van de bewoners, differentiatie van woningtypen en doelgroepen in de wijk, de gezondheid en het binnenklimaat van de woningen, de verduurzaming en de aantrekkelijkheid van de wijk. Deze ontwikkeling van Nijestee geeft op een goede manier invulling aan onze gezamenlijke ambities, waardoor we succesvol werken aan de doelstellingen van de wijkvernieuwing.

Herstructurering Nijestee in Selwerd

Ongeveer de helft van het bezit in de wijk van Nijestee is verbeterd doormiddel van renovatie en verduurzaming. De volkshuisvestelijke kwaliteit is nog niet veranderd. Sloop en nieuwbouw biedt kansen om ook deze vernieuwing in de buurt te brengen. Nijestee is daarom voornemens om de complexen aan de Eikenlaan aan weerszijden van het winkelcentrum te slopen. In het totale plangebied (zie onderstaande afbeelding) bevinden zich nu 310 sociale huurwoningen. Deze woningen worden gefaseerd gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De gefaseerde aanpak van de herstructurering biedt bewoners de mogelijkheid om terug te keren in hun buurt. Een aantal huishoudens hebben al aangeven dit graag te willen.

De woningen in fase 1 zijn al gesloopt De start van de nieuwbouw staat gepland vanaf de zomer van 2021. De plannen voor fase 2 gaan naar verwachting vanaf 2024 in uitvoering. Het programma en concept voor fase 2 wordt op dit moment ontwikkeld. Vanuit 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.



Afbeelding: De buurtvernieuwing zal plaatsvinden in twee fasen: de eerste fase bestaat uit de stempel ten oosten van het winkelcentrum, de tweede fase bestaat uit de drie stempels die ten westen van het winkelcentrum liggen.

Fase 1

Fase 1 betreft de sloop van 61 sociale huurwoningen. Deze woningen zijn in 2020 gesloopt. Dit waren portieketageflats en duplexwoningen die niet meer voldeden aan de hedendaagse standaard.

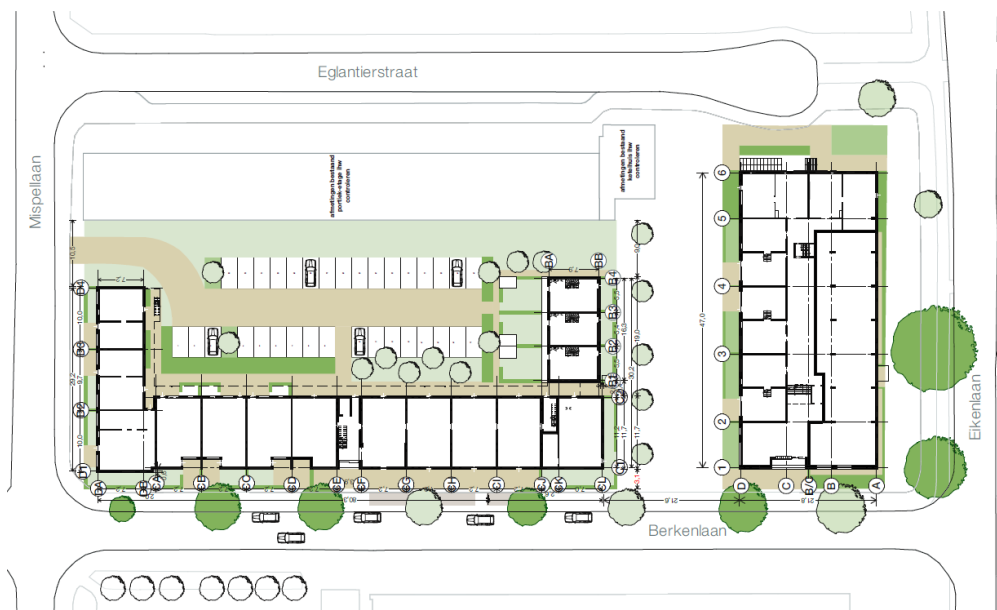


Afbeelding: vooraanzicht vanaf de Eikenlaan op voormalige woningen in fase 1



Afbeelding: aanzicht vanaf de kruising Berkenlaan met de Mispellaan op voormalige woningen in fase 1

Er is behoefte aan diversiteit in het aanbod van woningen in de wijk. Woningen die goed toegankelijk zijn, duurzaam en geschikt zijn voor bewoners die nu Selwerd verlaten als ze een andere kwaliteit verlangen. De nieuwbouw betreft twee nieuwe gebouwen met een totaal van 94 huurwoningen, waarvan 70 sociale huur en 24 middenhuur (of: 84 drie-kamerappartementen, 7 vier-kamerappartementen en 3 eengezinswoningen). Ook is er 400m² gereserveerd in de plint aan de Eikenlaan voor een maatschappelijke bestemming. Op dit moment worden gesprekken gevoerd voor een huisartsenpraktijk. Het ontwerp van de twee gebouwen is gemaakt door de Unie Architecten.



Afbeelding: plattegrond van het voorgestelde nieuwbouw plan voor fase 1

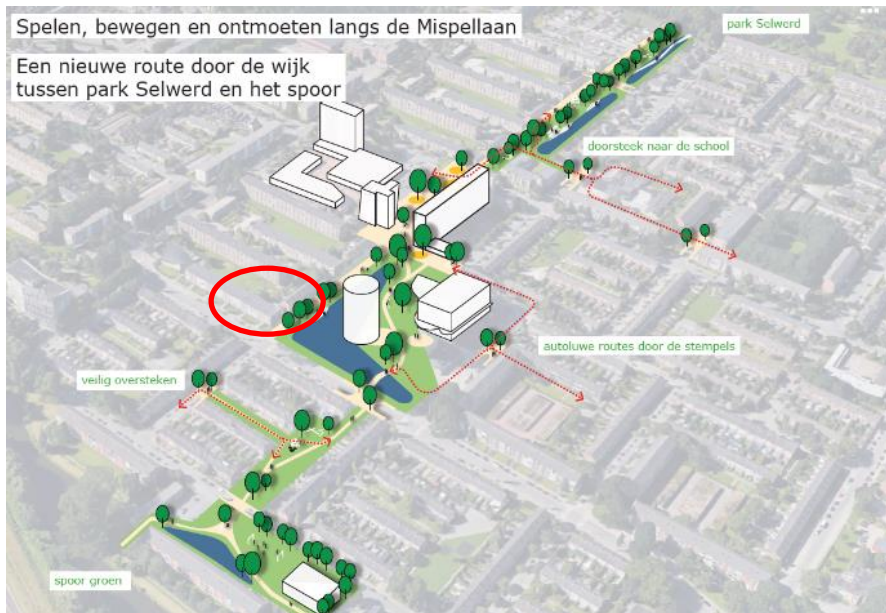


Afbeelding: impressie nieuwbouw fase 1 - aanzicht vanaf de kruising Berkenlaan en Eikenlaan. Op de begane grond is ruimte voor een maatschappelijke invulling.



Afbeelding: impressie nieuwbouw fase 1 - aanzicht vanaf de kruising Mispellaan en Berkenlaan

Het plan zal ook ruimte blijven bieden aan de huidige bewoners. De woningen blijven dus betaalbaar, fysiek toegankelijk voor iedereen en aantrekkelijk voor diverse doelgroepen en huishoudens. Alle bewoners, bestaande en nieuwe, kunnen daarmee een perspectief op een passende wooncarrière krijgen.

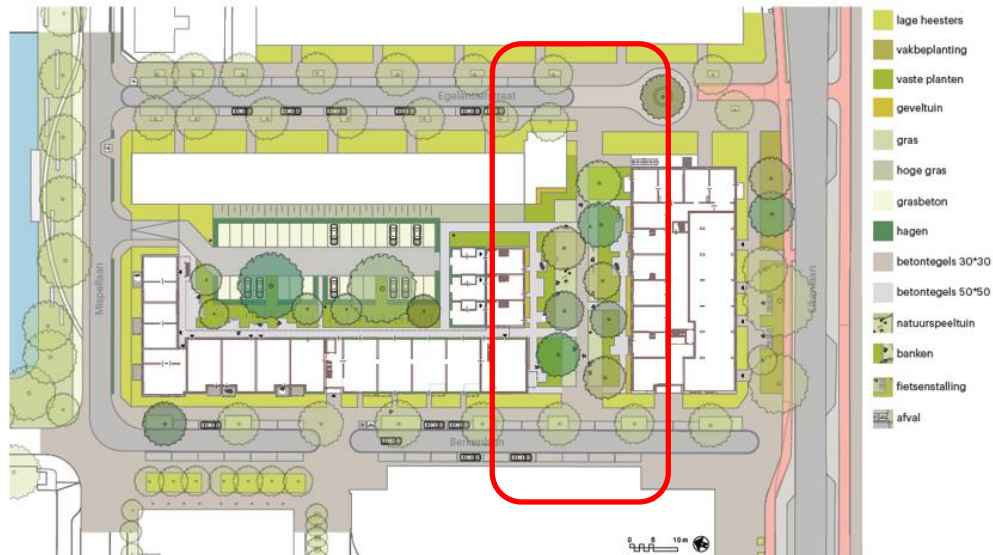


*Afbeelding:
De noordzijde van fase 1 grenst aan de Mispellaan, de toekomstige groene as door de wijk. De overgangszone naar de bebouwing is vormgegeven in overleg met Nijestee.*

Voor heel Selwerd zijn ontwerpprincipes opgesteld. Deze principes staan in de 'bouwdoos'. Doel van de bouwdoos is samenhang in de openbare ruimte van de wijk waarborgen en instrumenten geven om de verschillende ambities te concretiseren, in het bijzonder het spelen, bewegen en ontmoeten. Fase 1 krijgt een groene inrichting die is afgestemd met de ontwerpprincipes opgesteld in de bouwdoos.

Nijestee zelf legt een woonpad aan tussen de 2 nieuwe bouwblokken dat meer groen toevoegt aan het plan. Het groen is ook beleefbaar door middel van zit- en speelelementen. Na oplevering wordt het pad onderdeel van de openbare ruimte en sluit het aan bij de groene as aan de Mispellaan.

Ontwerp



LAOS Selwerd, Groningen

40

Afbeelding: voorlopig ontwerp voor de buitenruimte door Laos Landschapsarchitecten

Verdichting en mobiliteit

De verdichting en de toevoeging van een huisartsenpraktijk heeft gevolgen voor de parkeersituatie in de omgeving van het projectgebied. In de oude situatie parkeerden bewoners en bezoekers van de 61 sociale huurwoningen in de openbare ruimte. Bij nieuwbouwontwikkelingen willen we voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat voor de bestaande bewoners in de omgeving van de ontwikkeling. Nieuwbouw mag geen extra parkeerdruk meebrengen. In de omliggende straten is onvoldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van fase 1. Daarom lost Nijestee parkeren op eigen terrein op.

We willen ook voorkomen dat de voorzieningen op eigen terrein leeg blijven staan en de parkeerdruk wordt afgewenteld op de directe omgeving. We verlenen om deze reden geen parkeervergunningen aan de toekomstige bewoners zodra er betaald parkeren is ingevoerd in Selwerd. De invoering van betaald parkeren in Selwerd is daarom ook essentieel voor dit plan. We vinden het belangrijk dat bewoners van het nieuwe complex hiervan tijdig door de verhuurder op de hoogte worden gebracht, in ieder geval middels een kettingbeding in het huurcontract.

Nieuwe bewoners van dit plan parkeren op een van de 30 reguliere parkeerplaatsen in de binnentuin. Ook kunnen ze een van de drie deelauto's gebruiken. Hiermee wijkt dit plan af van de bestaande parkeernorm uit 2012. Ook wijkt het plan af van de aankomende (nieuwe) normen, die gebaseerd zijn op de Parkeervisie uit 2018.

Daartegenover staat dat we met deze ontwikkeling de gewenste verdichtingsopgave en kwaliteitsverbetering voor wonen in Sunny Selwerd realiseren. En met het uitsluiten van parkeren in de openbare ruimte creëren we ruimte voor de andere functies van de straat, zoals spelen, bewegen en ontmoeten. Overigens is er op straat nog wél voldoende ruimte om te parkeren bij de functies in de plint. Zo is de huisartsenpraktijk altijd goed bereikbaar.

Communicatie met omgeving

Eén van de vier doelen in de wijkvernieuwing in Selwerd is om bewoners te laten meedenken, meepraten en meedoen. Participatie en samenwerking met de verschillende partijen in de wijkvernieuwing is daarom in alle projecten een belangrijk onderdeel.

Tijdens bijeenkomsten de afgelopen jaren 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. Want wijkbewoners zijn geïnteresseerd in het plan; wie komt er straks wonen en hoe komt het eruit te zien?

Daarom organiseert Nijestee ook zelf gelegenheid om in contact te komen met bewoners. Om de sloop en nieuwbouw te markeren heeft Nijestee in februari 2020 een 3-daags wijkfeest georganiseerd. Het programma bestond grotendeels uit optredens door en voor Selwerders en werd met veel enthousiasme ontvangen. Verder heeft Nijestee een meedenk-groep opgericht om bewoners mee te nemen in de plan ontwikkeling. Deze groep bestaat uit (oud)bewoners van fase 1 en fase 2. De hiermee verzamelde ervaringen en (woon)wensen voor de nieuwbouw van fase 1 en eventueel fase 2 zijn onderdeel van de voorbereidingen en het ontwerpproces.

Vervolg

Het beoogde plan voor fase 1 is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan maar kan middels een uitgebreide Wabo-omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking worden gerealiseerd. Voor deze afwijking, waarvan de grondslag ligt in artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo, is een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de gemeenteraad vereist. In de categorieënlijst, vastgesteld op 26 juni 2019, is door u vastgelegd dat voor een aantal categorieën geen afzonderlijke VVGB vereist is. Het onderhavige bouwplan voor nieuwe huurwoningen in Selwerd valt in categorie A ('vervangen bestaande woning, woongebouwen') van deze categorieënlijst.

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.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.