

Bewonersorganisatie HortusEbbinge  
Postbus 1699  
9701 BR GRONINGEN  
[hortusebbinge@gmail.com](mailto:hortusebbinge@gmail.com)

Groningen, 23 mei 2020

Betreft: concept Woonvisie

Aan de Raad van de gemeente Groningen  
Griffie  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen  
Cc Wethouder Roeland van der Schaaf

Geachte leden van de Raad,

Sinds 2019 staan de uitgangspunten voor een nieuwe, de gehele gemeente omvattende, woonvisie ter discussie. Op een online-bijeenkomst op 23 april 2020 werden tot nu toe binnengekomen reacties in een gesprek tussen Wilbert van de Kamp (gespreksleider), wethouder Roeland van der Schaaf en programmaleider wonen René Asschert op hoofdlijnen doorgenomen. Inmiddels is een concept Woonvisie opgesteld, die zoals we hebben vernomen in de gemeenteraadsvergadering in juni zal worden behandeld.

Het is een stuk waarin in grote lijnen het beleid ten aanzien van de woningbouw voor de verschillende doelgroepen in de komende vijf jaren wordt uiteengezet. Daarom wordt nog geen uitgewerkte visie gegeven over de deelonderwerpen en aspecten als participatie van de inwoners.

Als bewonersorganisatie zijn wij natuurlijk benieuwd hoe in onze buurten invulling zal worden gegeven aan de Woonvisie. Met het oog daarop willen wij alvast een aantal punten meegeven. Daarbij stellen wij vragen over uitgangspunten waarvan de doorwerking aanzienlijke gevolgen voor de leefomgeving in onze buurten zou kunnen hebben. In samenhang daarmee vragen wij bijzondere aandacht voor de invulling van bewonersparticipatie.

### **“Na Corona”**

Op/in de online-bijeenkomst van 23 april werd er nadrukkelijk op gewezen dat ondanks de huidige problemen die voortvloeien uit de Corona-crisis door moet worden gegaan met bouwprogramma's. Daarbij werd gerefereerd aan de gevolgen van de stopzetting van de bouw tijdens de vorige financiële crisis. Een belangrijk deel van de huidige schaarste aan woningen is daaraan te wijten. Wij verwachten echter dat de Coronacrisis maatschappelijk gevolgen genereert en zal genereren die niet met die van de kredietcrisis zullen zijn te vergelijken. Wellicht zullen bouwprogramma's en projecten nu al moeten bijgesteld om aan gewijzigde woonbehoeften te voldoen en om kapitaalvernietiging op termijn te voorkomen.

Te denken valt aan het moeten vinden van een nieuwe balans tussen urbaan en sub-urbaan wonen. Mensen zijn in versneld tempo thuis gaan werken en gezinnen in royale woningen en met tuinen blijken nu beter af te zijn dan gezinnen op driehoog in de stad. Rondom de dorpen is voor grotere gezinswoningen de ruimte. Ook wat betreft de prijzen. Met toelaten van een meer sub-urbane ontwikkeling kan ook het voorzieningenniveau en daarmee ook de leefbaarheid op het platteland op peil worden gehouden of weer hersteld. Voorwaarden zijn natuurlijk wel goed openbaar vervoer en zorgvuldige landschappelijke inpassing. Aan dat laatste heeft het vaak ontbroken wat de weerstand tegen nieuwbouw op het platteland voor een belangrijk deel kan verklaren.

Een wat meer sub-urbane ontwikkeling zou de druk om ook in oude wijken extra te bouwen kunnen verminderen en gunstig kunnen uitpakken voor het behoud van de specifieke woonwaarden in binnenstad en schilwijken: cultuurhistorie en mede daarmee samenhangende geborgenheid.

### **Waar bouwen in de stad?**

De afgelopen jaren heeft vooral de Hortusbuurt geleden onder de realisatie van relatief hoge nieuwbouw in tuinen en optoppingen. Voor velen is daardoor - soms groot - kwaliteitsverlies van de woonomgeving opgetreden. Met de bestemmingsplannen herziening bestemmingsregels wonen is beoogd daaraan een halt toe te roepen. Echter worden bewoners nog steeds geconfronteerd met het gebruik van oude vergunningen en toch weer nieuwbouw waarbij buitenplannen wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Diversiteit, cultuurhistorie en geborgenheid maken het wonen in de oude buurten zo aantrekkelijk. In het Ebbingekwartier zijn de geborgenheid van de moderne hofjes en de beleving van de hoogwaardige moderne architectuur belangrijke woonwaarden. Al die waarden staan nog steeds onder druk. De intentie om vooral in de stad te bouwen, zal zich vooral op de nieuwe "ontwikkellocaties" moeten concentreren om te voorkomen dat de kwaliteit van onze buurten en andere karakteristieke buurten nog verder wordt aangetast. Kwaliteitsverbetering door woonruimtevergroting zal vooral moeten worden gerealiseerd door woningen horizontaal te verbinden en niet door deze omgevingsonvriendelijk op te toppen. Waarom is niet ook in andere historische wijken dan de oude binnenstad voor optoppingen een kapconstructie voorgeschreven? Past beter bij de Hortusbuurt en had er waarschijnlijk toe bijgedragen dat de meer omgevingsvriendelijke projectontwikkelaar daar ging bouwen.

### **Kwaliteit woningen en woonomgeving**

In hoofdstuk II onder Druk op de kwaliteit van woningen en woonomgeving staat onder meer: *"Een goede relatie tussen 'groen en stenen' bepaalt in hoge mate de leefkwaliteit en de kwaliteit van de stad als geheel. Gezien de enorme druk op de woningmarkt willen we natuurlijk in een hoog tempo nieuwe woningen bijbouwen. Dit moet alleen niet gericht zijn op 'zoveel mogelijk' en op een hoog rendement. Bij dat hoge tempo moeten we waken over de kwaliteit en diversiteit van de woningen en de woonomgeving. Op eenzijdige woonmilieus en woningen van lage kwaliteit zit niemand te wachten.*

*Daarbij is het goed te beseffen dat we woningen niet alleen voor de komende tien jaar bouwen. Wat we nu doen zal decennia het aanzicht van onze stad en onze dorpen bepalen.*

*Een gemeente waar alleen maar nieuwe appartementen van precies 50 m2 worden aangeboden en waar het splitsen van gezinswoningen en andere ingrepen leiden tot minder diversiteit willen we niet worden. Bouwen in Groningen betekent bouwen voor de langere termijn, met aandacht voor diversiteit, architectuur, kwaliteit en duurzaamheid. We streven naar klimaatbestendige woningen in een groene en hoogwaardige woonomgeving waarin steeds minder plek is voor de auto. Daarbij mag de relatie tussen prijs en kwaliteit niet verder onder druk komen te staan. Sterker, de kwaliteitsambities mogen wat ons betreft omhoog, zowel ten aanzien van de woning als de woonomgeving.”*

Deze beleidsintenties klinken hoopgevend. Maar hoe worden die op locatie uitgewerkt en welke instrumenten zullen (kunnen) worden gehanteerd?

Kenmerkend voor onze buurten is diversiteit van verschillende groepen bewoners en ondernemers/bedrijven. De beleving daarvan is een aspect van leefbaarheid. Dat willen we graag zou houden. Met het oog daarop komen wij voor de invulling van de Woonvisie in onze buurten onder meer met de volgende vragen.

- welke verdeling van woningen en woonvormen hebben we nu en wat is wenselijk in de toekomst? Hoe gaat actief gestuurd worden om het beoogde doel te bereiken?
- hoe kunnen we mensen die nu in de buurt wonen en graag er willen blijven wonen door de keuzes die gemaakt worden faciliteren? (studenten die doorstromen naar appartementen, eengezinswoningen, en ouderen die wellicht nadat de kinderen uit huis zijn gegaan juist weer kleiner willen wonen maar geen beschikbare woonruimte kunnen vinden).
- is er nog voldoende ruimte voor creatieve woonvormen voor groepen bewoners die afwijkende woonwensen hebben?
- worden bestaande parkeervergunningen geëerbiedigd?

Het zou mooi zijn als de buurt hier actief bij betrokken wordt op basis van feiten en cijfers van de buurt en gezamenlijk een ambitie voor de buurt voor de toekomst wordt ontwikkeld. Ook waar het gaat om de randvoorwaarden groen en de aanpak van fietsparkeren als afzonderlijk probleem en in combinatie met het terrassenbeleid.

Op deze randvoorwaarden komen wij hieronder nog terug.

## **Hoogbouw**

Er wordt een visie ontwikkeld op hoogbouw (blz. 33). Wij vragen in het vervolg ook rekening te houden met het effect van deze hoogbouw (en optoppingen) op het woon- en leefklimaat in de omgeving, onder andere op lichtinval en windval. Situaties als hoge bouw nabij de zonzijde van woningen, bijvoorbeeld tussen Boterdiep en Langestraat, moeten voortaan al bij de planvorming worden uitgesloten.

Belangrijke zichtlijnen die onze stad zo mooi voor de dag laten komen moeten worden gerespecteerd. Het zou goed zijn ze weer eens samen met de stadgers te inventariseren!

## **Beweegrichting sociale huur**

Op bladzijde 14 wordt een toename van de sociale huur in onder meer de binnenstadswijken als doel aangegeven. In onze buurten is relatief veel particulier woningbezit en wonen ook veel studenten op kamers. Hoe denkt de gemeente dit doel te bereiken? Moet worden gevreesd voor grootschalig al dan niet afgedwongen verwerven van particuliere woningen,

kaalslag en niet in de buurt passende nieuwbouw? Of wordt overgegaan tot omvorming van studentenpanden en bedrijfspanden tot sociale (gezins)woningen?

### **Aandacht voor groen**

In hoofdstuk VI, leefkwaliteit wordt erop gewezen dat groen, klimaat en natuur integraal onderdeel moeten worden van elk plan voor woon- en werkgebieden. Daarbij wordt vooral het beleid ten aanzien van nieuwbouw verwoord. Wij missen aandacht voor het behoud van aanwezige groene binnentuinen in de stad en, wat de nieuwbouw betreft, de zorg voor het behoud van eenmaal daarbinnen gerealiseerd groen. Aanleg én behoud van groene binnentuinen is niet alleen belangrijk voor de kwaliteit van de direct nabije leefomgeving maar ook met het oog op de klimaatadaptie. Het groen in bestaande en toekomstige binnentuinen zal met duidelijke en afdwingbare planologische voorschriften moeten worden beschermd. De mogelijkheden om die bescherming langs privaatrechtelijke weg te bieden zijn beperkt: niet overal is er een corporatie of VvE die dat kan regelen. Het Groenplan gaat op dit punt niet verder dan het faciliteren van particulier groen.

### **Fietsparkeren**

We vinden dat ook fietsparkeren in alle plannen een afdwingbare plek moet krijgen. Niet alleen in geval van nieuwbouw, maar ook bij renovatie en splitsing van woningen en omzetting van huur- en bedrijfspanden naar woningen, moet inpassende fietsenberging worden voorgeschreven en blijvend worden afgedwongen. Vormen geparkeerde fietsen op het trottoir nu al een doorgangsprobleem voor rolstoelers en ouders met kinderwagens, in de huidige anderhalve meter-samenleving dwingen zij nu voetgangers elkaar over de rijbaan te ontwijken.

Er is geen coördinatie van fietsparkeer- en terrassenbeleid.

### **Vervuilende en lawaaiige scooters**

In de concept Woonvisie wordt in het geheel geen aandacht besteed aan de gevolgen van het scootergebruik voor de verkeersveiligheid en de kwaliteit van het milieu in de buurten. Vooral als gevolg van vestiging van bezorgbedrijven in de Nieuwe Ebbingestraat is de druk van bestelbrommers in onze buurten hoog. Verkeersvoorschriften die het verkeersluwe karakter van het Ebbingekwartier moeten waarborgen worden overtreden, vaak ook nog met gevaarlijke snelheid. Hoe denkt de gemeente dit vraagstuk in onze buurten en andere delen van de stad in de komende jaren aan te pakken? Landelijk wordt voorzien in een geleidelijk verbod van verkoop van nieuwe vervuilende bromfietsen. Maar dat duurt nog wel even en er blijven nog sterk vervuilende en lawaaiige oude scooters op de weg zolang daaraan nog kan worden gesleuteld. Wij adviseren om samen met andere gemeenten bij het Rijk aan te dringen op wetgeving die gemeenten in staat stelt om geluids- en emissie-eisen te stellen aan de vervoermiddelen die bij de maaltijdbezorging worden gebruikt. Dan kan nu niet met het Activiteitenbesluit.

## Participatie en bouwen

### *Noaberschap*

Hierboven hebben wij al gewezen op het betrekken van de buurten bij de invulling van de Woonvisie. De bewonersparticipatie bij het bouwen zelf vraagt afzonderlijk aandacht.

In de Woonvisie staat op blz. 36:

*“De omgevingsvisie sluit aan bij het streven om zeggenschap te delen en ruimte te geven aan de stem van inwoners. Als gemeente bieden we bewoners, ondernemers en ontwikkelaars de ruimte om Groningen groen, gezond en gelukkig te maken. Initiatiefnemers en ontwikkelaars hebben in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid voor het organiseren van de betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden. Sommige vraagstukken raken aan fundamentele waarden, belangentegenstellingen of het algemeen belang. Op dat moment nemen we als gemeente een actieve en richtinggevende rol.”*

Ook deze beleidsintentie is hoopgevend. Maar hoe zal worden gewaarborgd dat de participatie van inwoners op een juiste wijze gaat plaats vinden? En hoe verhouden zich uiteindelijk de opbrengsten van participatie ten opzichte van de (soepele, uitnodigende) regels?

Welk beeld heeft de gemeente van het belang en de positie van de participerende burger bij bouwprojecten? Wij geven alvast onze kijk daarop.

Als bewonersorganisatie zien wij een verband tussen sociale cohesie en kwaliteit van de leefomgeving in de buurt. Zolang mensen zich in hun woonomgeving kunnen vinden, zorgen zij met liefde voor hun woning en zoeken zij samen met buurtgenoten en ondernemers naar mogelijkheden hun straat en buurt te verrijken, bijvoorbeeld met geveltuinjes en zelfs “leefstraten”. Die afstemming en samenwerking zorgen voor onderling contact en verbondenheid, het ook zorgen voor elkaar. Samen vormen zij de ruggengraat van de samenleving in de buurt. De gemeente moet daar zuinig op zijn!

Daarom moet het vanzelfsprekend worden gevonden (en niet als “lastig” worden gezien) dat buurtbewoners willen worden betrokken bij veranderingen in de omgeving die zij zo waarderen en waaruit zij energie halen. Al naar gelang zij geven om “hun” stad, ook bij grote veranderingen buiten hun buurt. Wil de gemeente bewonersparticipatie serieus nemen, dan zal zij bij grote en kleine veranderingen in buurt of straat in ieder geval moeten streven naar een constructieve wisselwerking tussen overheid, bouwers én burgers die zich (willen) inzetten voor de kwaliteit van hun woonomgeving en/of in ruimere zin de kwaliteit van de stad als geheel. Bewoners met hart voor hun wijk en stad zullen op tijd door de overheid als partner in een stedelijke ontwikkeling of bij een concreet bouwproject moeten worden gekend.

Inloopbijeenkomsten over bouwplannen komen te laat en die bijeenkomsten zijn door gebrek aan discussie ook niet interactief. In bezwarenprocedures staat alles al vast. Die procedures zijn daardoor in de meeste gevallen alleen maar goed voor de ontwikkeling van negatieve energie en verstoorte verhoudingen.

Burgers die niet echt bij grote en kleine veranderingen in hun omgeving worden betrokken, worden uiteindelijk onverschillig en laten hun buurt los. Dat wil de gemeente toch ook niet?

Voor veel eigenaren/bouwers houdt erkenning van de participerende burger, zoals wij die zien, een cultuuromslag in. In plaats van dat zij ervan uit kunnen gaan dat zij met direct dan wel indirect recht (met afwijking van het bestemmingsplan) op “hun grond” wel hun gang kunnen gaan, zullen zij zich moeten realiseren dat, zij zeker in een stedelijke omgeving, niet bouwen voor zich - en hun kopers of huurders - alleen, maar dat doen in een omgeving die zij delen met anderen. De planologische regels zijn flexibel opgesteld om de stad niet op slot

te zetten. Het geeft bouwers rechtszekerheid waar het gaat om bouwmogelijkheden. Maar daar staat dan wel tegenover dat de daaruit voortvloeiende vrijheid maatschappelijk zorgvuldig wordt gebruikt, in een sfeer van noaberschap met burens c.q. de buurt. Dat betekent dat wensen van omwonenden en betrokken organisaties zoveel mogelijk in het bouwplan worden meegenomen. Maatwerk dus op punt van precieze omvang, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling. Architecten moet de ruimte worden gegeven daarin een constructieve rol te vervullen. Het welstandstoezicht kan op het uiteindelijke ontwerp inhaken. Voor zover niet aan wensen kan worden tegemoetgekomen, zal dat behoorlijk moeten worden uitgelegd. De gemeente dient als hoeder van ook het klein plaatselijk algemeen belang daarop toe te zien. Er is een gebied van mogelijkheden tussen winstmaximalisatie en economische haalbaarheid!

Met inachtneming van het bovenstaande zal de burgerparticipatie bij het bouwen ter uitvoering het bestemmingsplan/omgevingsplan moeten worden opgezet.

### *Nu al een concrete vraag*

De paragraaf over participatie heeft nog uitwerking. In zijn algemene bewoordingen lijkt die verder te gaan als wij op een Gezamenlijk Bewonersoverleg, van de gemeente en de centrumwijken, in 2018 hebben begrepen. Toen is van gemeentezijde opgemerkt dat het de bedoeling is dat t.z.t. alleen overleg met omwonenden zal worden voorgeschreven in gevallen waarin wordt afgeweken van het omgevingsplan. Gelet op de hierboven geschetste positie van omwonenden en burgers zou dat een volstrekt onvoldoende invulling van burgerparticipatie zijn. Als het die kant op zou gaan, is het voor de bewoners van de buurten van belang dat het omgevingsplan op de feitelijke situatie wordt afgestemd, een soort krimpfolieplan dus. Voor u is dit nu al een concreet aandachtspunt.

### **Afhankelijkheid van landelijke wetgeving**

Het komt ons voor dat de landelijke wetgeving een belangrijke hinderpaal is of tekortschiet om op bepaalde onderdelen van de Woonvisie het gewenste beleid te voeren. Wij lezen in de Woonvisie dat u zich met andere gemeenten wil inzetten voor wetgeving om de ongewenste buy to let tegen te gaan. Daar kunnen wij alleen maar mee instemmen. Maar landelijke hindermacht kan ook aanwezig zijn wanneer de gemeente aan redelijke verlangens van burgers en maatschappelijke organisaties wil tegemoet komen, ook in haar wil zich niet van hen te vervreemden. Wij denken dan in het bijzonder aan het opzetten van een zo effectief mogelijke bewonersparticipatie. Voor zover die belemmeringen er blijken te zijn, is het zaak dat de gemeente met gemeenten met vergelijkbare ambities en/of problemen samen bij het Rijk meer aan de wetgevingsbel trekt, zoals wij hierboven al hebben aanbevolen voor de aanpak van hinderlijke bestelscooters. Alleen maar wijzen op eigen onmacht is niet voldoende. Raadsleden kunnen natuurlijk ook hun landelijke politieke contacten gebruiken!

## Onze rol

Als bewonersorganisatie zouden wij aan de organisatie van burgerparticipatie willen mee werken met bijvoorbeeld de organisatie van thema-avonden over de verschillende onderdelen van de Woonvisie. Dan zal het vooral gaan om de invulling daarvan in onze buurten en de voorbereiding van de wat grotere projecten. Wij hebben al goede ervaring met de Thema-avond die begin vorig jaar is gehouden over de geldende bestemmingsplannen voor onze buurten. Wij zien die avond als een goed vertrekpunt voor een follow-up bij de voorbereiding van het omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,

BO HortusEbbinge

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. van Rooijen', with a stylized flourish at the end.

T. van Rooijen (voorzitter)