

Onderwerp Programma en woningaantallen herontwikkeling Doefmat
locatie Isebrandtsheerd Beijum: wensen en bedenkingen



Steller J.J. Witvoet

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06-22550979

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 17-02-2021

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Aan de Isebrandtsheerd, op de voormalige Doefmat locatie in Beijum, heeft de gemeente bouwplannen. Dit onderwerp is eerder in uw raad aan de orde geweest. Tijdens een gecombineerde commissie op 17 juni 2020 zijn zorgen van bewoners besproken. Verderop in deze brief kunt u lezen wat de ontwikkelingen zijn en waarom we uw raad graag tussentijds, en eerder dan gepland, raadplegen. In deze brief zijn een drietal scenario's uitgewerkt. We vragen uw raad zich uit te spreken over welk scenario uw voorkeur heeft. We willen benadrukken dat ook na deze tussenstap het participatieproces verder zal worden vervolgd.

Samenvatting

Patrimonium heeft in het kader van de prestatieafspraken op ons verzoek voor de voormalige Doefmatlocatie een haalbaarheidstudie uitgevoerd voor woningbouw. Twee elementen zijn leidend geweest voor het bedenken van het woningbouwprogramma voor deze locatie. Enerzijds de vergrijzing in Beijum en anderzijds de vraag naar eengezinswoningen (sociale huur) voor gezinnen met kinderen. De wijk Beijum kent veel senioren die graag in de wijk blijven wonen. Er is nu een tekort aan geschikte appartementen voor deze groep. Daarnaast zijn de wachtlijsten in de sociale huur voor gezinnen flink gegroeid. In de stad zijn er niet veel kansen om sociale gezinswoningen toe te voegen. Dit programma is (naast de Woonvisie) afgeleid uit het wijkvernieuwingsprogramma 'Beijum Bruist'.

Het plan bleek, op basis van ons gemeentelijk beleid, programmatisch, ruimtelijk en financieel haalbaar op basis van 37 woningen. Zoals bekend is dit plan via een website en een inloopbijeenkomst in het voorjaar van 2020 aan de bewoners gepresenteerd en bleken veel bewoners moeite te hebben met het volume van de bebouwing en het aantal woningen. Vervolgens is met de bewonersbelangengroep Isebrandtsheerd afgesproken om gezamenlijk schetsend te willen verkennen welke alternatieven mogelijk zijn passend

binnen de programmatische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten van de gemeente en Patrimonium.

De afgelopen periode zijn er diverse gesprekken gevoerd met de buurt. Deze constructieve bijeenkomsten met een afvaardiging van de omwonenden (bewonersbelangengroep Isebrandtsheerd), hebben geleid tot het vergroten van het vertrouwen. Echter heeft dit nog niet geleid tot instemming/steun vanuit omwonenden op alternatieve modellen, die ook programmatisch, ruimtelijk en financieel haalbaar zijn. Zoals op meer plekken in de stad, waar ontwikkeld wordt, hebben we te maken met belangenafweging. In dit geval de algemene belangen (woningbouwopgave: tekort aan sociale huurwoningen) en bijvoorbeeld de belangen van de oudere Beijumer die graag wil doorstromen naar een appartement en anderzijds de belangen van omwonenden (instemming/steun en wensen vanuit de directe omgeving). Tijdens het laatste gezamenlijk overleg is door de bewonersbelangengroep gevraagd om expliciet aan te geven wat het minimaal aantal woningen is voor deze locatie en of bijvoorbeeld niet gezocht kan worden naar inzet van subsidies waardoor er een lagere grondopbrengst voor de locatie nodig is. Hoewel een voorstelbaar verzoek, is dit geen oplossing voor het verschil van inzicht. Het ligt niet voor de hand om subsidie te verlenen voor het realiseren van minder in plaats van meer woningen, een tekort zou daarom bijvoorbeeld via het grondbedrijf moeten worden afgedekt.

Het gaat immers niet sec om het aantal woningen, maar ook wat een gewenst programma is en wat financieel en ruimtelijk haalbaar is. Na meer dan een half jaar goed overleg tussen gemeente en omwonenden doen we daarom deze tussenstap. Om het verdere participatieproces te kunnen voortzetten is een politieke afweging nodig. Wij hebben u eerder toegezegd om u hierin te betrekken.

In deze brief leggen we daarom drie haalbare scenario's voor om richting te bepalen.

Participatie

Afgelopen periode is in een aantal deels "live" (o.a. wandelsessies) en deels digitale gezamenlijke bijeenkomsten met een vertegenwoordiging van de bewonersbelangengroep Isebrandtsheerd verkend welke alternatieven mogelijk zijn. De Stem van Groningen (digitaal platform) is hierbij ingezet. Er waren ook gecombineerde bijeenkomsten. Bijvoorbeeld live bijeenkomsten, waar een gedeelte van de bewoners digitaal bij aanschoof om binnen de gestelde normen van de maatregelen te blijven. Zo ook tijdens een workshop rondom een maquette. Onder leiding van de architect, hebben bewoners zelf verschillende modellen 'gebouwd'. Ook konden een aantal bewoners meekijken via een live verbinding. Een geslaagde workshop, waarvan het filmmateriaal via de Stem van Groningen is gedeeld met de andere omwonenden. Via dit digitale platform zijn ook reacties opgehaald. Dit waren constructieve bijeenkomsten in een open en prettige sfeer en hebben geleid tot het vergroten van het vertrouwen van de

bewonersbelangengroep. De bewonersbelangengroep heeft aangegeven dat, vooral in deze lastige coronatijd, er meer tijd moet worden genomen om heel goed alles te kunnen overwegen, te zien, te snappen, te ervaren en te visualiseren.

Deze brief aan uw raad is echter een tussenstap en geen eindpunt in het participatieproces. Als duidelijk is op basis van welk scenario we verder gaan zal binnen dat kader het proces worden vervolgd. Er zal dan ook toegewerkt worden naar een omgevingsvergunning die past in dat kader.

Scenario's

In deze brief leggen we drie scenario's voor.

1. Scenario sociale huur (oorspronkelijke plan)
2. Scenario sociale huur (kleine aanpassing op oorspronkelijke plan)
3. Scenario middenhuur

Scenario 1 betreft het oorspronkelijke plan van 37 woningen in het sociale huursegment. Het plan is als bijlage toegevoegd. Het gaat om 27 appartementen voor senioren met lift en 10 eengezinswoningen. Dit plan heeft als voordeel dat het programmatisch, ruimtelijk en financieel haalbaar is. Er wordt niet 'ingeleverd' als het gaat om de opgave van de stad op gebied van sociale huurwoningen, daarnaast leveren we met dit programma op deze locatie ook een bijdrage aan de ongedeelde stad. De nadelen van dit scenario hebben betrekking op de instemming/steun bij de omwonenden. Zij vinden dat dit plan te massaal is en ten koste gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte en het gebied waarin zij wonen.

Scenario 2 betreft het oorspronkelijke plan, waarbij het ontwerp op kleine onderdelen architectonisch wordt aangepast en zo nodig een paar woningen minder, zodat het vriendelijker en iets minder volumineus is. Het gebouw zal dan enkele woningen minder tellen. Dit scenario heeft als voordeel dat gedeeltelijk wordt tegemoet gekomen aan de wensen vanuit omwonenden. Echter wordt dit nog steeds als te volumineus en massaal gezien. Ondanks enkele woningen minder, is een aanvullend voordeel dat bijna hetzelfde aantal sociale huurwoningen kan worden behaald.

Bij scenario 3 proberen we zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden door het aantal woningen naar beneden te brengen. Hierbij wordt een alternatief programma ontwikkeld op basis van (minimaal) 25 woningen, waarbij er een mix wordt gerealiseerd van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Het naar beneden brengen van de aantallen heeft consequenties voor het programma. In de middenhuur kan Patrimonium de mogelijkheden onderzoeken voor het toevoegen van woningen in het prijssegment 750-900 euro. De gemeente wil vooraf een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden benoemen om er voor te zorgen dat het plan wel blijft voldoen aan de stedenbouwkundige wensen. Voordeel van dit scenario is dat dit veel beter aansluit op de inbreng van omwonenden. Nadeel is dat er minder sociale huurwoningen worden gebouwd. Ook zullen

er geen sociale gezinswoningen worden gebouwd. Elders in Beijum zijn op korte termijn weinig locaties beschikbaar om een dergelijk programma in de sociale sector te bouwen.

In de tabel hieronder, zijn de genoemde drie scenario's opgenomen met daarachter de impact op de onderwerpen programma, ruimtelijk, financieel en instemming/steun omwonenden.

<i>Scenario</i>	<i>Programma</i>	<i>Ruimtelijk</i>	<i>Financieel</i>	<i>Instemming/ steun omwonenden</i>
1. oorspronkelijke plan: 37 woningen	Sociale huur; 27 appartementen senioren en 10 eengezinswoningen. Sluit aan bij opgaves woonvisie en doelstellingen wijkvernieuwing (steun vanuit wijk voor toevoegen appartementen voor senioren is hoog).	Sluit aan bij ruimtelijke uitgangspunten.	Sluit aan bij financiële uitgangspunten.	Geen.
2. Enkele woningen minder dan oorspronkelijk plan	Sociale huur; circa 25 appartementen senioren en 10 eengezinswoningen. Sluit aan bij opgaves woonvisie en doelstellingen wijkvernieuwing.	Kleine aanpassingen in ontwerp/architectonisch – iets minder volumineus.	Levert een bescheiden tekort op.	Geen tot beperkt.
3. 25 woningen	Mix sociale huur en middenhuur; (minimaal) 25 woningen. Sluit minder aan bij opgaves woonvisie en doelstellingen wijkvernieuwing.	Randvoorwaarden moeten hiervoor nog benoemd worden.	Sluit aan bij financiële uitgangspunten.	Sluit beter aan bij de inbreng van de omwonenden tijdens het participatieproces.

Onze voorkeur gaat uit naar scenario 1 of scenario 2. Omdat vanuit omwonenden is aangegeven, dat vooral het volume en het aantal woningen als probleem wordt ervaren, is de verwachting dat zij de voorkeur hebben voor scenario 3. We leggen uw raad deze scenario's voor omdat we al geruime tijd bezig zijn met deze ontwikkeling en graag verder willen.



Daarnaast gaat het hier om een fundamenteel verschil in programma, waarover we graag met uw raad in gesprek gaan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.