

Geachte Raad, raadsleden/ Raadscommissie,

Raadscommissie van 20 september 2023

Hierbij onze inbreng, opvattingen, opmerkingen, inspraak en bezwaren aan de Raad (en de Raadsvergadering van 20 september 2023). Met betrekking tot de door het college aan de raad voorgelegde bouwplannen aan de Travertijnstraat.

Inhoud

1. Inleiding
2. Bezwaar tegen het ontbreken van werkelijke participatie
3. Bezwaren tegen de huidige bouwplan-scenario's
4. Bezwaar tegen behoud Vinkenborgh

1. Inleiding

De gemeente heeft voor de herontwikkeling van de Travertijnstraat het bedrijf "Plekkenmakers" in de arm genomen om samen met omwonenden tot plannen te komen. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat zij *"de wens heeft om de locaties echt in samenspraak met omwonenden en belanghebbende instanties te gaan ontwikkelen"*. Participatie dus.

In september 2022 zijn bewoners en omwonenden uitgenodigd om hun dromen, ideeën en wensen kenbaar te maken. Je kon je dromen insturen en een enquête invullen.

De communicatie van de Plekkenmakers naar de omwonenden was sympathiek en modern te noemen. En in de communicatie/ presentatie kwam een beeld naar voren dat van alles mogelijk was en dat de bewoners echt zouden worden betrokken bij de totstandkoming van het bouwplan. Er kwam ook een beeld naar voren van een open inrichting met grondgebonden woningen, veel groen, parkachtig, tiny houses, kleine bedrijfjes etc. Maar op geen enkel moment is genoemd of gepresenteerd dat de gemeente hoge woningdichtheid wenst, met gestapelde forse en hoge bouwblokken tot 6 hoog.

Uitkomsten onderzoek omwonenden

In het verslag van de Plekkenmakers over de uitkomsten van de enquête etc. blijkt dat door de omwonenden en wijkgenoten een voorkeur is gegeven aan:

- Laagbouw, grondgebonden Koopwoningen.
- groene invulling Parkachtig.
- wat ruimte voor bedrijfjes en creatieve invulling.
- Sport, ontmoeting.

In het onderzoek heeft echt **niemand** van de omwonenden als droom of optie aangegeven dat er (veel) sociale huur/forse gestapelde hoge woningbouwblokken of hoge woningdichtheid gerealiseerd zou moeten worden. In de huidige scenario's is dus niets van de uitkomsten van de participatie verwerkt.

2. Ontbreken werkelijke participatie

- a. Wij maken bezwaar omdat de uitkomsten van de "participatie" op geen enkele wijze zijn verwerkt in de nu voorgestelde 2 bouwplansen-scenario's van de gemeente, integendeel. Alleen de eigen ambitie van de gemeente en de zogenaamde "stakeholders" lijken de inhoud van de

huidige plannen te hebben bepaald en niet de uitkomsten van de Participatie en ook zeker niet de mening van de directe omwonenden. Onze mening is wat onzichtbaar ondergedompeld in de Wijkbreed uitgezette enquête en Dromenboek. De "participatie" lijkt daardoor verdacht veel op een wassen neus, met als doel tegen de Gemeenteraad te kunnen zeggen dat dit plan met werkelijke participatie en in gezamenlijkheid tot stand is gekomen.

Had de gemeente eigenlijk al voor de "participatie" een bouwplan bedacht dat in hoofdlijnen hetzelfde was als de huidige bouwplanscenario's?

3. Bezwaren huidige Bouwplannen

- a. Dat wij alleen bezwaar zouden hebben tegen bouwhoogte en plaatsing van de gebouwen, zoals gesteld in het Raadsvoorstel, is onjuist. We hebben meerdere bezwaren.
- b. Wij hebben bezwaren tegen de omvang, de hoge woningdichtheid, de gestapelde bouw, de hoogte en plaatsing van de bouwblokken, appartementencomplexen, frontaal tegenover de huizen van de bewoners aan de zandsteenlaan 10-30. Want onevenredig qua omvang, woningdichtheid en hoogte.
- c. Verder hebben we bezwaar omdat dit een totaal ander beeld is dan wat naar voren kwam in uitkomsten van het dromenboek, enquête, namelijk: laagbouw, grondgebonden woningen, veel groen, parkachtig etc. In de huidige scenario's komen forse hoge bouwvolumes (aan de weg) te staan die ons uitzicht horizontaal en verticaal zullen beheersen en onze privacy en woongenot in de huidige vorm zullen aantasten.
- d. De nu door de gemeente voorgestelde 2 scenario's, zijn na lange windstilte, door de gemeente ineens aan ons gepresenteerd. Maar ze zijn niet eerst besproken met de omwonenden. Je zou namelijk toch redelijkerwijs verwachten dat het eerste ontwerp nadat we hebben meegedaan aan de enquête en dromenboek, met ons zou worden besproken en mogelijk aangepast aan onze input. De presentatie van de eerste echte plannen zou eigenlijk het moment geweest moeten zijn waarop de echte participatie kon beginnen. In plaats van ons slechts te laten deelnemen aan dromelarij waarvan de gemeente vermoedelijk al van te voren wist dat haar reeds vaststaande ambities toch bepalend zouden zijn.
- e. We hebben bezwaar tegen het te groot aantal sociale huurwoningen. Dit is onevenredig, niet proportioneel, want in Vinkhuizen is al een zeer groot aandeel sociale huur (volgens het Raadsvoorstel van het college **60%**), met bijbehorende problematiek. De gemeente dient de sociale huur beter te verdelen binnen de gemeente en te realiseren in gebieden waar nog niet zoveel sociale huur is, naar evenredigheid. Hier zou het beter zijn om Koopwoningen toe te voegen als tegenwicht voor de grote hoeveelheid sociale huur in de wijk. Dat zorgt voor tegenwicht en betere mix binnen de wijk. En daardoor een betere leef- en woonkwaliteit.
- f. Volgens het Rijk in het Programma: "**Thuis voor iedereen**", zouden gemeenten zoals o.a. Groningen zich juist moeten richten op bouw voor middeninkomens indien 30% sociale huur reeds behaald is. Aangezien dit in Vinkhuizen ruimschoots het geval is, zou voor dit plan alleen Koop in het plan moeten worden opgenomen. En dient de sociale huur verdeeld te worden over nieuwbouwggebieden waar deze 30% nog niet is behaald. Vreemd genoeg hanteert de gemeente bij andere grotere plannen zoals Suikerterrein een lager percentage sociale huur. De eventuele gedachte dat Vinkhuizen het tekort in andere plannen wel even kan (en dient te) compenseren zou onevenredig en onjuist zijn.
- g. Westend maakt deel uit van het plangebied. Om de genoemde grote impact te verlagen stellen we voor om meerdere gebouwen waaronder de hogere gebouwen te realiseren op terrein Westend, in plaats van alle gebouwen neer te zetten op de plek aan de Travertijnstraat. Spreiding van de gebouwen over beide gebieden is meer evenwichtig.

4. Sloop Vinkenborgh

- a. In huidige plannen opteert de gemeente voor behoud van het Gebouw aan travertijnstraat 12 (Vinkenborgh). Vrijwel niemand van omwonenden heeft behoud van het gebouw aangegeven. Alleen de tijdelijke gebruikers (die nu weg zijn of weg moeten), hebben in eigen belang aangegeven het pand te willen behouden. Hieraan is in de enquête teveel gewicht gegeven ten opzichte van omwonenden. De gebruikers zijn/moeten immers weg. Bovendien is er sinds de tijdelijke ingebruikgeving ons voorgehouden dat dit tijdelijk zou zijn in afwachting van de sloop van het gebouw.
- b. Nu is het een soort erfgoed? De gemeente heeft er jaren over gedaan om hierover te beslissen, en heeft het gebouw laten verwaarlozen en laten overschilderen met gebouwgrote graffiti. Tegelijkertijd wil de gemeente het gebouw in het huidige plan eventueel optoppen of zelfs gedeeltelijk slopen. Optoppen en-of gedeeltelijk slopen lijkt niet echt te stroken met een status van erfgoed of een beeldbepalend gebouw. Dus graag slopen dat ding.
- c. Voor ons is het een lelijke kolos, met een ongunstige akoestiek, geluiden weerkaatsen naar overkant. Bovendien is jaren geleden gezegd dat het gebouw tijdelijk in gebruik zou worden gegeven in afwachting van sloop. Waarbij we geregeld behoorlijk last hebben gehad van geluidsoverlast.

Wij hopen dat u onze input zult meewegen in uw meningsvorming over het bouwplan aan de Travertijnstraat.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners Zandsteenlaan