


Onderwerp Wijkvernieuwing De Wijert - herstructurering De Huismeesters: brede belangenafweging en Boom Effect Analyse (BEA)
ter informatie
Steller A. Terpstra/S. Smid

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050)367 6524 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk 542687-2022
Datum 9-11-2022 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over de wijkvernieuwing in de Wijert. Het herstructureringsplan dat samen met de Huismeesters is opgesteld, gaat uit van de sloop van 222 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van 285 sociale huurwoningen. Onlangs heeft ons college ten behoeve van dit project een brede belangenafweging en de Bomen effect analyse (BEA) vastgesteld, waarmee de omgevingsvergunning kan worden verleend en het ontwerpbesluit ter inzage kan worden gelegd. In deze brief gaan we in op de invulling van de ontwerpen, het proces en het vervolg.

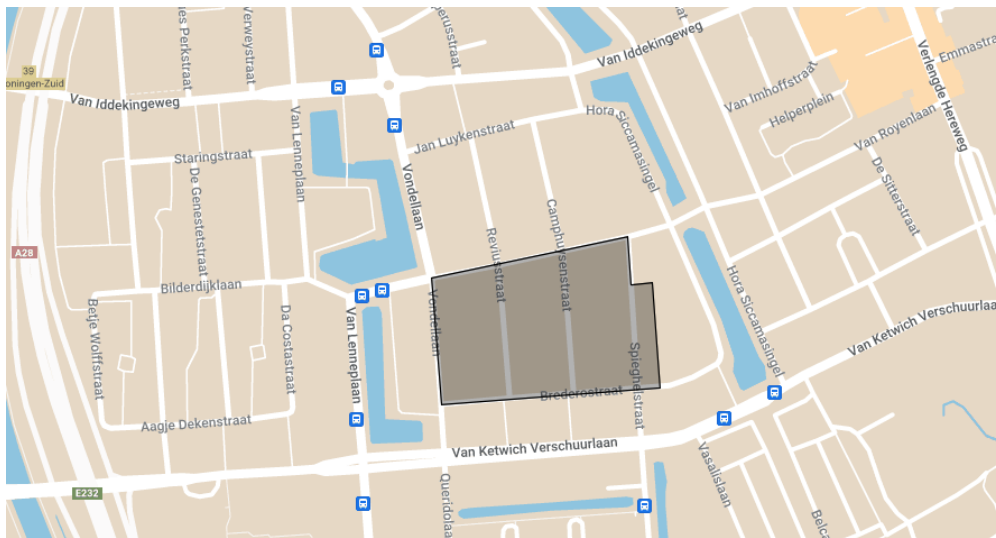
Aanleiding en kader

Sinds een aantal jaren werken we samen met verschillende partners in De Wijert onder de noemer 'Wijkdeal De Wijert' aan wijkvernieuwing. In 2018 heeft u het koersdocument en het wijkvernieuwingsplan De Wijert vastgesteld. Hierin hebben we de ambitie benoemd om te werken aan een inclusieve stad. Specifiek willen we in De Wijert een aantal buurten transformeren vanuit de wijkgedachte en willen we de gebruikskwaliteit van het (wijk)groen versterken. Deze ambities zijn uitgewerkt naar concrete plannen en projecten in het uitvoeringsprogramma dat jaarlijks wordt herijkt.

Als onderdeel van de wijkvernieuwing werken we samen met De Huismeesters aan de herstructurering van het gebied tussen de Vondellaan, P.C. Hooftlaan, Spieghelstraat en Brederostraat (zie figuur 1). De woningen in dit gebied zijn verouderd en hebben te kampen met de bekende uit de naoorlogse systeembouw voorkomende problematiek, zoals asbest in meerdere bouwdelen, koudebruggen, betonrot, schimmelvorming en geluidsproblematiek. Een deel van de woningen in het gebied is al gerenoveerd en 'uitgepond' (verkocht) door De Huismeesters. In het geval van de complexen aan de Reviusstraat, Camphuysenstraat en Spieghelstraat bleek grootschalige renovatie niet

Volgvel 1

redelijkerwijs te eisen (financieel). Daarnaast is er de wens om (sociale huur)woningen toe te voegen en meer diversiteit aan te brengen in woningtypen. Daarom is besloten deze complexen te slopen en te vervangen door nieuwbouw.



Figuur 1: ligging plangebied in de wijk

Ambitie en doelen

De belangrijkste ambities en doelen voor het plangebied zijn de volgende:

- Behoud van de cultuurhistorische waarden: De Wijert is door het Rijk aangewezen als wederopbouwwijk van nationaal belang. Dit betekent dat wij als gemeente extra zorg dragen voor een goede afstemming met de cultuurhistorische waarden bij de transformatie en ontwikkeling van de wijk. De inzet voor het ontwerp is behoud van de stedenbouwkundige structuur, de opzet van de stempel en de hiërarchische ordening van de bebouwing. Daarnaast moet de nieuwe bebouwing goed worden ingepast tussen de bestaande bebouwing. In het plan moet daarnaast ruimte zijn voor Verschillende woningtypen waar verschillende doelgroepen, leeftijden en leefstijlen samenkomen.
- De groene binnenterreinen zijn een belangrijk onderdeel van de stempelstructuur. We willen groen inzetten als sociaal bindmiddel. De binnenterreinen moeten (weer) gaan functioneren als een collectieve speel- en ontmoetingsplek voor de omwonenden, ter bevordering van de sociale veiligheid en cohesie.
- Het openbaar gebied willen we kwalitatief hoogwaardig en functioneel inrichten, met voldoende ruimte voor voetgangers en fietsers en ruimte voor parkeren, groen en goede aansluitingen naar de binnenterreinen.

Uitwerking ontwerpen

Vanaf de start van de planvorming is het gebied tussen de Vondellaan, P.C. Hooftlaan, Spiegelstraat en Brederostraat beschouwd als één gebied, waarbij in samenhang is gekeken naar bebouwing, binnenterreinen en openbaar gebied. De gerenoveerde gebouwen zijn in de stedenbouwkundige studies ook meegenomen, om de samenhang tussen bestaande en nieuwe woningen niet uit het oog te verliezen. Uiteindelijk zijn in samenhang afzonderlijke ontwerpen opgeleverd voor:

- de nieuwbouw van 285 sociale huurwoningen;
- de inrichting van de binnenterreinen;

- de herinrichting van openbaar gebied.

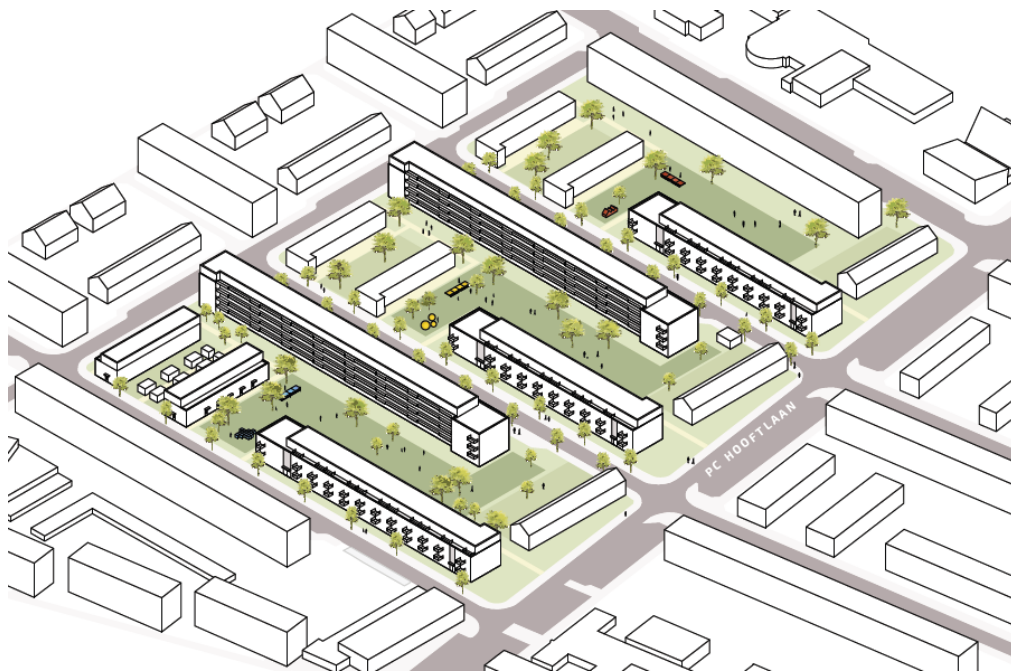
Hieronder lichten we de deelontwerpen kort toe.

Bebouwing en programma

Er worden 285 nieuwe sociale huurwoningen (waarvan 14 grondgebonden eengezinswoningen, 76 tweekamerwoningen en 195 driekamerwoningen) gebouwd in het gebied, ten opzichte van 222 in de huidige situatie. Hiermee komen we tegemoet aan de behoefte aan extra sociale huurwoningen. De 63 extra woningen kunnen worden gerealiseerd door – globaal – het toevoegen van een extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij geven set-backs de grens aan tussen het oude en nieuwe volume. Met de openingen aan de kopse kanten is sprake van een verbeterde sociale veiligheid. Er ontstaat meer levendigheid en dode hoeken worden voorkomen. De open ruimte tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen zorgen voor een betere verbinding met het groen in de stempel en tussen de stempels onderling.

Het plan blijft ruimte bieden aan de huidige bewoners. De woningen blijven betaalbaar, fysiek toegankelijk voor iedereen en aantrekkelijk voor diverse doelgroepen en huishoudens. De gefaseerde aanpak van de herstructurering biedt bewoners de mogelijkheid om te verhuizen binnen of terug te keren naar hun buurt. Alle bewoners krijgen daarmee een perspectief op een passende wooncarrière.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een BEA opgesteld (zie bijlage 1), met als doel zoveel mogelijk bomen te behouden. Drie bomen kunnen niet duurzaam worden behouden, doordat de sloop- en bouwwerkzaamheden te dicht bij de boomkroon plaatsvinden. Onder deze bomen bevindt zich één monumentale boom en twee potentieel monumentale bomen. Daarnaast worden zes bomen in het projectgebied verplant (waarvan één monumentale boom).



Figuur 2: impressie van het plangebied, gezien vanuit het noorden



Figuur 3: impressie woonblok van 5 bouwlagen (waarvan bovenste laag met set-back)

Binnenterreinen

Een goede invulling van het binnenterrein en de relatie hiervan met de openbare ruimte is voor het eindbeeld van belang. Hiervoor is een terreininrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van dit plan wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld. In eerste instantie zijn de binnenterreinen bedoeld voor de direct aanwonenden. Echter, de binnenterreinen maken onderdeel uit van een zacht, groen (wandel)netwerk en worden daarom bewust niet fysiek afgesloten. Er wordt ingezet op leefbinnenhoven met een informeel en groen karakter, waar ruimte is voor verbinding, ontmoeting en spelen, met als doel de betrokkenheid van de bewoners bij de omgeving en het gebruik ervan te stimuleren. Hiermee en met de open uitstraling van de binnenterreinen moet de sociale controle en sociale veiligheid verbeteren.

Dit levert een dilemma op ten aanzien van groen: goede zichtbaarheid en zichtlijnen gaan niet samen met hoge beplanting. In dit geval hebben we gekozen voor een open inrichting met lage beplanting, waardoor een groot deel van de bosschages (houtopstand) verdwijnt. Er wordt in totaal 5.390 m² houtopstand verwijderd. Hiervan wordt binnen het plangebied 3.079 m² aan nieuwe houtopstand aangeplant. De resterende houtopstand (2.311 m²) wordt door De Huismeesters financieel gecompenseerd. Het vervangen en verminderen van de hoge bosschages realiseert aan de ene kant sociaal veilige binnenhoven op en aan de andere kant een verlaging van de ecologische waarde en meer hittestress. Om deze reden gaan we bij de uitvoering van de snoeiwerkzaamheden onderzoeken hoe we met beleid kunnen snoeien, ook in overleg met de buurt en de Huismeesters.



Figuur 2: impressie binnenterrein

we alle monumentale bomen behouden. Er moeten op basis van het ontwerp openbaar gebied 19 bomen (> 20 cm) worden gekapt. Deze bomen worden gekapt in verband met de benodigde fundering voor de parkeerplaatsen. De boomwortels worden zodanig aangetast dat behoud niet mogelijk is. Op globaal dezelfde plaats kunnen we een nieuwe groeiplaats inrichten, waarop ook kan worden geparkeerd. In deze groeiplaatsen planten we 19 forse maat nieuwe bomen (plantmaat 40-45, diameter van 14 cm, 8 meter hoog).

Verder hebben we ervoor gekozen te experimenteren met een ‘hybride’ parkeersysteem: de 47 langspaarkeerplaatsen zijn alleen ’s avonds en ’s nachts beschikbaar, zodat er overdag een breed, autovrij trottoir beschikbaar is en er ’s avonds en ’s nachts (wanneer de parkeerdruk het hoogst is) genoeg parkeergelegenheid is. Het idee hierachter is dat de stoep overdag breder is en daardoor ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld door kinderen om op te spelen. Daarnaast wordt de verkeerssituatie overzichtelijker en veiliger doordat aan een zijde van de weg overdag niet wordt geparkeerd. Na de realisatie van deze ‘hybride’ parkeerstrook zullen we de werking ervan tussentijds goed monitoren. Na een jaar vindt een evaluatie plaats.

De inrichting van deze straten vormt een voorbeeld voor vergelijkbare straten in De Wijert. We hebben bewust voor de ondergrens van de parkeernorm gekozen, maar willen voorkomen dat de parkeerdruk te ver oploopt. Voor het project van De Huismeesters gaan we als gemeente marktpartijen vragen te voorzien in deelauto’s. Een extra optie die we zien is het realiseren van een mobiliteitshub. We werken de mogelijkheden volgend jaar verder uit in een bredere visie op mobiliteit en een ontwerpleidraad (toegespitst op De Wijert). Hierover gaan we met de wijk in gesprek.

Proces

De gepresenteerde ontwerpen zijn een resultaat van een lange en nauwe samenwerking tussen de gemeente en De Huismeesters. Bij de start van dit project is Wijkdeal de Wijert betrokken. De Wijkdeal is de lokale wijkdemocratie waarin door alle partners – inwoners, ondernemers, corporaties, gemeente, zorg, welzijn, onderwijs, opvang, sport en cultuur – aan de toekomst van de wijk wordt gewerkt. Gedurende het traject is tijdens reguliere overleggen en bijeenkomsten de voortgang van dit project meermaals aan bod gekomen. De direct betrokkenen en omwonenden zijn geïnformeerd door middel van meerdere nieuwsbrieven en er zijn aparte bijeenkomsten met een klankbordgroep en de het huurdersbelang van De Huismeesters georganiseerd. Door middel van bewonersbijeenkomsten zijn de plannen tussentijds met geïnteresseerden gedeeld en is er de mogelijkheid geboden om vragen en opmerkingen te plaatsen. De gemeente en De Huismeesters trekken hierin zoveel mogelijk samen op. In het kader van de ter inzagelegging van de plannen wordt eind 2022 nog een bijeenkomst over het totale plangebied georganiseerd.

Vervolg

De nieuwbouwontwikkeling past niet in de rechtstreekse regels van het bestemmingsplan. Onderdeel van de aanvraag betreft ook het slopen van de bestaande gebouwen. Deze gebouwen zijn karakteristiek beschermd, waardoor er in beginsel strijd is met de Provinciale Verordening en het geldend sloopverbod. Om dit sloopverbod op te kunnen heffen is een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo van toepassing. Voor het totale plan van de sloop én

Volgvel 6

nieuwbouwontwikkeling wordt een ontwerpbesluit ter inzage gelegd en kunnen gedurende zeven weken (in verband met kerstvakantie een week extra) zienswijzen worden ingediend.

Aan het begin van deze termijn (begin december) organiseren we samen met De Huismeesters een (inloop)bijeenkomst over de plannen. In aanloop naar deze bijeenkomst nodigen we omwonenden uit. Dit doen we aan de hand van een gezamenlijk communicatietraject en een aankondiging in de wijknieuwsbrief. Na afloop van de zienswijzentermijn volgt een definitief besluit met eventuele beantwoording van zienswijzen.

De start van de sloop staat gepland in het eerste kwartaal van 2023, de nieuwbouw start naar verwachting in het derde kwartaal van 2023. De herinrichting van openbare ruimte gaat naar verwachting in 2024 van start. Hiervoor staat in februari 2023 een kredietaanvraag op de LTA van uw raad.

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.