

FAQ Stadshavens

Versie: januari 2022

Wonen en werken

Hoeveel nieuwe woningen komen er in Stadshavens?

De gemeente Groningen, ontwikkelaars VanWonen, VolkerWessels Vastgoed en BPD en de corporaties Lefier en Nijestee hebben een voorgenomen samenwerking bereikt over de bouw van 2400 woningen in het gebied tussen Eemskanaal Noordzijde, Balkgat, Damsterdiep en de jachthaven. Daarnaast worden er plannen gemaakt voor woningbouw op de Certe-locatie aan het Damsterdiep en de locaties van brandweer en politie aan de Sontweg. In totaal gaat het om 3300 woningen in het plangebied Stadshavens.

Wat voor soort woningen komen er (koop / huur)?

Koopwoningen, sociale huurwoningen en middenhuur. Stadshavens wordt een wijk voor iedereen, met koop- en sociale huurwoningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen, die duurzaam en aardgasvrij worden gebouwd. Minimaal 15% van de woningen wordt sociale huur en minimaal 10 procent gereguleerde middenhuur. Het gaat om 360 sociale huurwoningen en 240 middenhuurwoningen. De corporaties zullen in totaal 25% van het totale aantal woningen in dit gebied bouwen.

Hoe hoog worden de woningen?

Er zullen verschillende hoogtes gehanteerd worden. Uitgaande van een hoogstedelijk woonmilieu, streven we naar een divers beeld waar hoogteverschillen aan bijdragen.

Het wordt echt een stedelijke wijk met een variatie in soort woningen en in hoogtes. Voor wie de omgeving kent: rondom het gebied staan al meerdere hogere gebouwen. Bijvoorbeeld de Kop van Oost en de kruising Damsterdiep- Zaagmulderweg. Daar kunt u aan denken.

Welke partijen ontwikkelen samen Stadshavens?

Dat zijn de projectontwikkelaars VanWonen, VolkerWessels Vastgoed, BPD, Wonam, de woningcorporaties Lefier en Nijestee en de gemeente Groningen. Zij hebben gronden in bezit in dit gebied.

Gaat de wijk van het gas af?

Ja, dit wordt een gasloze wijk.

Welke winkels, bedrijven en voorzieningen komen er?

In het gebied zullen vooral wijkgerichte voorzieningen komen. In eerste instantie gaan we er vanuit dat er geen supermarkt en lagere scholen komen. Deze voorzieningen liggen op loop- en fietsafstand van de Oosterparkwijk. Hiermee versterken we de Oosterparkwijk. Onder andere aan de kades zal de mogelijkheid worden geboden voor horeca.

Wat gebeurt er met de jachthaven?

De jachthaven zal ingepast worden in de plannen.

Komen er ook bomen en ander groen?

Ja, in de plannen is ruimte voor groen ingetekend. We gaan een park aanleggen op de locatie van de zandoverslag, vlak bij de Sontbrug. Daarnaast zullen verschillende soorten groen door het hele plan een plek krijgen. Het Damsterdiep zal groener worden, er zullen binnentuinen worden aangelegd en de kade zal ook vergroend worden.

Wat gebeurt met cultureel erfgoed?

Monumenten zullen behouden blijven. Ook zal gekeken worden of karakteristieke en beeldbepalende panden in enige vorm terug kunnen komen.

Wat betekenen de plannen voor de omgeving?

Voor omwonenden kan zo'n grote gebiedsontwikkeling dichtbij spannend zijn. Er gaat veel veranderen. Wij zijn er van overtuigd dat Stadshavens de omliggende wijken op meerdere manieren zal versterken: het water wordt voor iedereen bereikbaar en beleefbaar, er komt een prachtig nieuw Havenpark, de nieuwe bewoners maken gebruik van de voorzieningen in de omgeving, er ontstaan doorstroommogelijkheden met een nieuw woningaanbod etc.

Wat gebeurt er met de Certe-locatie?

Woningbouworganisatie Wonam en woningcorporatie Lefier hebben plannen voor woningbouw en kantoorruimte vlak bij de binnenstad van Groningen. Het gaat om het terrein van het Certe Huisartsenlaboratorium aan het Damsterdiep 191. De Certe-locatie ligt op de kop van het Damsterdiep en aan de Europaweg. Daarmee valt het binnen het project Eemskanaalzone, deelgebied 1 (Stadshavens). De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2022 de plannen zover zijn dat het gesprek met de omgeving hierover kan starten.

Blijft het Betonbos?

Het Betonbos kan niet behouden blijven. De bomen staan op een betonnen plaat. Zij zijn daardoor niet goed geworteld in de grond. Vanwege het gevaar voor omvallende bomen of afbrekende takken, is het bos voor een gedeelte al gesnoeid en gekapt. Dit voor de veiligheid van de huidige bewoners. Bomen die kunnen blijven staan, proberen we in te passen in het ontwerp.

In de plannen komt hiervoor veel groen in het gebied terug. Zo gaan we een park aanleggen op de plek waar nu de zandoverslag is. Ook het Damsterdiep zal verder vergroend worden en binnen de woongebieden zal nieuw groen aangelegd worden.

Omwonenden hebben gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is op de plek van het Betonbos een nieuw park te maken in plaats van op de plek van de zandoverleg waar nu een Havenpark is gepland. Dit onderzoeken we in het MER.

Wat gebeurt er met de bewoners van het Betonbos?

De gemeente en ontwikkelaar VanWonen, eigenaar van het Betonbos, zijn in gesprek met de bewoners van het Betonbos. Inzet van alle partijen is dat de bewoners bij de vaststelling van het omgevingsplan verhuizen.

Hoe staat het met de plannen voor een Havenkwartier in de Deense Haven?

De gemeenteraad van Groningen heeft een motie aangenomen waarin wordt gevraagd de haalbaarheid van een levendig nautisch kwartier in de Deense Haven te onderzoeken. Dat is de haven naast het geplande Havenpark. In het voorjaar van 2022 willen we deze studie starten en verschillende partijen vragen met ons mee te denken.

Worden alle panden gesloopt of blijven er ook panden staan?

Monumentale panden blijven behouden. Ook zal gekeken worden of karakteristieke en beeldbepalende panden in enige vorm terug kunnen komen. Het gaat om het gebied dat wordt begrensd door het Damsterdiep – Balkgat – Eemskanaalzone Noordzijde en de jachthaven.

Hoe lang kunnen de huidige gebruikers blijven?

Per individuele huurder of gebruiker kan de consequentie anders zijn. Voor meer informatie en wat

het voor u betekent kunt u het beste contact opnemen met uw verhuurder. Voor algemene vragen over de plannen kunnen zij vooralsnog terecht bij de gemeente Groningen.

Kan ik al een nieuwe woon- of werkruimte kopen of huren in het gebied?

Nee. Hiervoor is het nog te vroeg.

Welke overlast krijgen we van de bouw?

Dat is nog niet bekend. Wie gaan ons best doen om overlast van de bouw te beperken.

Komen er tijdens de bouw panden leeg te staan (verloedering)?

Dat een pand tijdelijk leeg komt te staan is niet uit te sluiten, maar we zullen er alles aan doen om verloedering tegen te gaan.

Hoe houden we het gebied tijdens de bouw aantrekkelijk?

De ontwikkelende partijen hebben zelf een groot belang om het gebied tijdens de bouw representatief te houden. Hoe we dit gaan doen moeten we nog uitwerken. We staan graag open voor suggesties die kunnen bijdragen aan de tijdelijk invulling.

Verkeer en parkeren

Hoeveel extra verkeer komt er?

Op dit moment is Stadshavens een bestaand bedrijventerrein met een behoorlijke verkeersaantrekkende werking. Bestaande bedrijven trekken veel verkeer aan. We gaan er vanuit dat er meer verkeer komt. De definitieve cijfers worden onderzocht in het kader van het Milieueffectrapport (MER).

Wat zijn de plannen voor het Damsterdiep?

Met de bouw van Stadshavens willen we het Damsterdiep aanpakken. In de plannen wordt de weg groener en veiliger, met middenbermen, veilige oversteekplaatsen en meer bomen aan beide zijden van de weg. We brengen ook het water terug aan het Damsterdiep. Dat doen we met 'bakken' voor het opvangen van regenwater.

Waar komen de oversteekplaatsen in het Damsterdiep? En komen er voldoende oversteekplaatsen?

De belangrijkste oversteekplaatsen komen ter hoogte van de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg. We vinden het belangrijk dat de nieuwe wijk niet los staat maar een onderdeel vormt met zijn omgeving. Loop-, fiets- en groene routes zijn hiervan belangrijke dragers.

Hoeveel nieuwe parkeerplaatsen komen er bij?

In het gebied zal niet meer geparkeerd worden in de openbare ruimte. Er zullen ondergrondse en bovengrondse gebouwde parkeerplaatsen komen. In beginsel gaan we uit van 1 parkeerplaats per woning. Per deelplan zullen we evalueren of dit nog noodzakelijk is. De ambitie is om zoveel mogelijk mensen per openbaar vervoer, wandelend of per fiets in Stadshavens te laten bewegen.

Waar komt de fietsbrug?

Een definitieve locatie voor een nieuwe fietsbrug moet nog bepaald worden. We hebben al wel een zoekgebied vastgelegd; ter hoogte van de politie. De definitieve locatie wordt bepaald bij het uitwerken van de kade en het naastgelegen deelplan.

Komen er woonboten langs de kade? Andere schepen?

Nee er zullen geen woonarken komen. Wel wordt ruimte geboden voor ligplaatsen voor varende

scheppen (max 1-2 nachten). Verder blijven met Noorderslag/Eurosonic de zgn. 'hotelboten' gehuisvest.

Wat gebeurt er met de bed-bad-brood-boot?

Deze zal op termijn weggaan.

Mag iedereen straks langs de kade fietsen en lopen?

Ja, het zijn openbare kades.

Hoe zit het met bereikbaarheid tijdens de bouw?

Dat is nog niet bekend.

Planning

Wat is de status van de plannen? Welke stappen worden doorlopen?

Voordat de werkzaamheden in Stadshavens kunnen beginnen, moeten er nog een groot aantal stappen worden gezet. Omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere geïnteresseerden betrekken we daar telkens bij.

- In september 2020 hebben de gemeente Groningen, ontwikkelaars VanWonen, VolkerWessels Vastgoed en BPD, en de corporaties Nijestee en Lefier een Akkoord op Hoofdlijnen gesloten over de ontwikkeling van Stadshavens. Daarover hebben we alle omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere betrokkenen geïnformeerd. We hebben onder andere een huis-aan-huiskrant in de omgeving verspreid, met daarin de eerste contouren van het plan. Ook waren er informatiebijeenkomsten voor bewoners en belangstellenden. Daarnaast is een klankbordgroep opgericht, met daarin ook vertegenwoordigers van bewoners.
- In het eerste kwartaal van 2021 hebben we de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Hierin staat hoe we het Milieueffectrapport (MER) maken en wat we onderzoeken. In het MER onderzoeken we wat de milieueffecten zijn van de nieuwe wijk. De NRD heeft van 11 februari tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen voor reactie.
- Het Akkoord op hoofdlijnen is uitgewerkt tot een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de betrokken ontwikkelaars en corporaties. Het college van B&W heeft midden januari 2022 positief besloten over de voorgenomen samenwerking. Als de andere partijen ook instemmen, kan de samenwerkingsovereenkomst worden getekend.
- In 2022 starten de planologische procedures voor het omgevingsplan en het Milieueffectrapport (MER). Hierover worden omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen uitgebreid geïnformeerd en krijgen zij de mogelijkheid om te reageren. Naar verwachting gebeurt dit voor de zomervakantie van 2022.
- Wanneer het MER en het omgevingsplan zijn vastgesteld, maken we steeds voor een stukje van Stadshavens een uitgewerkt plan. In dat deelplan komt te staan hoe dat deel eruit komt te zien. De omgeving wordt daarin meegenomen.

- Daarna kan de bouw beginnen. Dat zal op z'n vroegst in 2024 zijn als de planologische procedures voorspoedig voorlopen. Voorbereidende werkzaamheden kunnen al wel eerder starten mits ze passen binnen het huidige omgevingsplan. Stadshavens wordt in fases, van oost naar west ontwikkeld.

Wanneer kunnen de eerste woningen worden gebouwd?

Dat zal op z'n vroegst in 2024 zijn als de planologische procedures voorspoedig verlopen. Voorbereidende werkzaamheden kunnen al wel eerder starten, mits ze passen binnen het huidige omgevingsplan.

Op basis van de huidige informatie gaan we ervan uit dat er in Stadshavens jaarlijks ongeveer 150 woningen worden verkocht. Voor de totale ontwikkeling komen we dan uit op een looptijd van zo'n 15 jaar.

Er wordt nu alleen gesproken over deelgebied 1. Wat is de planning van de overige deelgebieden voor de Eemskanaalzone?

We zijn nu bezig met de planvorming voor deelgebied 1. De deelgebieden 2 en 3 volgen daarna. Deelgebied 4 is al in uitvoering: de nieuwe route tussen en Stad naar Meerstad. Daarnaast maakt Bureau Meerstad een plan voor het gebied tussen Meerstad en Driebond en tussen het Eemskanaal en de Middelberterplas. Dit wordt een levendig, stedelijk en groen stadsdeel met woningen, bedrijven en voorzieningen.

Wat is de invloed van de coronacrisis? Gaat alles nog gewoon door?

Het college wil anticyclisch investeren: dus ondanks de crisis blijven investeren in de stad. Dit is noodzakelijk vanwege het grote tekort aan woningen. Vraag en aanbod op de woningmarkt kunnen flink schommelen, mede afhankelijk van de economische groei. De ontwikkelende partijen hebben daarom een strategie uitgewerkt om Stadshavens in stappen te ontwikkelen, van west naar oost. Zo kan er per deelplan rekening worden gehouden met de situatie op de woningmarkt.

De coronacrisis heeft gevolgen voor de communicatie richting bewoners. Per stap die we in het planproces nemen, bekijken we met welke (corona-)maatregelen we rekening moeten houden.

Communicatie en participatie

In 2018 heb ik ingesproken op de visie Stad aan het Water. Wat is er met mijn inspraakreactie gebeurd? Hoe zie ik die terug in de nieuwe plannen?

Alle reacties zijn beoordeeld. U vindt ze terug in het inspraakrapport (zie ook: <https://gemeente.groningen.nl/eemskanaalzone>) Waar mogelijk hebben we de reacties meegenomen in de plannen, bijvoorbeeld de wens voor veel groen in het nieuwe gebied.

In 2021 heb ik ingesproken op de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Wat is er met mijn inspraakreactie gebeurd?

De NRD voor Stadshavens lag van 11 februari t/m 24 maart 2021 ter inzage. Alle binnengekomen zienswijzen en adviezen hebben we zorgvuldig bekeken. De zienswijzen worden betrokken bij de opstelling van het milieueffectrapport (MER) en de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan voor Stadshavens.

Hoe zijn en worden bewoners en andere betrokkenen geïnformeerd over de plannen?

- In september 2020 hebben we alle omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere betrokkenen geïnformeerd over het Akkoord op Hoofdpijnen en de eerste contouren van het plan. We hebben onder andere een huis-aan-huiskrant in de omgeving verspreid en informatiebijeenkomsten georganiseerd.
- Er is een klankbordgroep opgericht, met daarin vertegenwoordigers van bewonersverenigingen.
- Regelmatig voeren we gesprekken met onze stakeholders in het gebied.
- In het eerste kwartaal van 2021 hebben we de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) opgesteld. Hierin staat hoe we het Milieueffectrapport (MER) maken en wat we onderzoeken. In het MER onderzoeken we wat de milieueffecten zijn van de nieuwe wijk. De NRD heeft van 11 februari tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen voor reactie.
- In 2022 starten de planologische procedures voor het omgevingsplan en het Milieueffectrapport (MER). Hierover worden omwonenden, bedrijven en andere betrokkenen uitgebreid geïnformeerd en krijgen zij de mogelijkheid om te reageren. Naar verwachting gebeurt dit voor de zomervakantie van 2022.

Hoe worden bewoners en andere betrokkenen betrokken bij de plannen?

Voordat de werkzaamheden in Stadshavens kunnen beginnen, moeten er nog een groot aantal stappen worden gezet. Omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere geïnteresseerden betrekken we daar telkens bij.

We informeren de omwonenden en betrokkenen zo goed mogelijk over de plannen. Ook is een klankbordgroep samengesteld met onder andere bewonersvertegenwoordigers. Als het mogelijk is vanwege de coronamaatregelen, houden we informatiebijeenkomsten in de buurt. Er komt een informatiecentrum in het gebied zelf. Daar zijn mensen straks van harte welkom voor informatie en vragen. Per stap in de plan- en besluitvorming werken we de communicatie en participatie verder uit, rekening houdend met de dan geldende maatregelen tegen corona. Tijdens de officiële inspraakperioden kunnen bewoners en belanghebbenden uiteraard hun zienswijze indienen. Daarna is er de mogelijkheid tot bezwaar en beroep.