

STADSHAVENS

Raadsbijeenkomst 16 juni 2021



Inhoud

- Terug naar september 2020
- Ontwikkelingen sindsdien:
 - Van AoH naar SOK
 - Uitwerken juridische entiteit
 - Start planologische procedure
 - Woningbouwimpuls
- Communicatie en participatie

Terug naar september 2020 – de opgave

- Planologisch 3.300 woningen
 - Certe locatie Ca. 250
 - Stadshavens (AoH) Ca. 2.400
 - Politie en brandweerlocatie Ca. 650
- Bouwen in alle segmenten
- Opgave corporaties 15 % sociale huur en 10% middenhuur
- 33.000 m2 bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen



Werkwijze Stadshavens

- Plangebied incl. Damsterdiep, kades en havenpark 34,5 ha.
- Exploitatiegebied 13,3 ha.
- Gemeente bezit 37% van de grond in het exploitatiegebied
- Samenwerking is op basis van het grondeigendom (m²)
- De productie van 2.400 woningen wordt verdeeld naar rato van het grondeigendom
- Iedereen heeft het recht om direct te bouwen.
- Faseringsstrategie van Stad naar Wad (van west naar oost)
- Stadshavens onderdeel van woningbouwimpuls BZK
- Afspraak in AoH om een aparte entiteit op te richten voor de uitvoering

Werkwijze Stadshavens

- Iedere partij voert zijn eigen grondexploitatie
- Gebaseerd op 150 woningen per jaar (versnellen indien mogelijk)
- Iedereen heeft recht op zijn eigen probleem
 - Boekwaardes en saneringskosten worden buiten beschouwing gelaten.
 - Samenwerking op basis van een investeringsbegroting
 - Prijspeil (eindwaarde 2037)

• Bovenwijkse investeringen ca	€ 65 miljoen
• Binnenwijkse investeringen ca	€ 22 miljoen
• Inbreng gronden	€ 5 miljoen
• Plankosten	€ 6 miljoen
• Tijdelijk beheer	€ 3 miljoen
• <u>Rente en inflatie</u>	<u>€ 25 miljoen</u>
• Totaal	€126 miljoen
- Toerekenbare kosten van de bovenwijkse investeringen is 55%, de rest van de investering 100%

Kostenverhaal

- Gemeente is zelf ook partij, dus twee rollen
 1. Gemeente is verantwoordelijk voor uitvoeren van de investeringsbegroting
 2. Gemeente is marktpartij, moet haar eigen grondexploitatie uitvoeren en dient bijdrage te doen aan investeringsbegroting

Dekking investeringsprogramma

- Totale investeringen is €126 mln. op eindwaarde. De contante waarde van dit bedrag bedraagt €110 mln.
- Dekking
 - Bijdrage marktpartijen € 60 mln.
 - SIF Eemskanaalzone (meerjaren begr. v.a 2020) € 32 mln.
 - BZK (woondeal) € 18 mln.

Woningbouwimpuls

- Toekenning obv plannen zoals gepresenteerd
- Leveringsverplichting

DONDERDAG 18 FEBRUARI 2021, 11:25

DEEL DIT ARTIKEL:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

'Voorbeeldwijk' Stadshavens sneller gebouwd dankzij miljoenensteun Rijk



Zo komt nieuwbouwwijk Stadshavens eruit te zien (Foto: Gemeente Groningen)



Voor de bouw van 2.200 woningen in nieuwbouwwijk Stadshavens krijgt de gemeente Groningen ruim 18 miljoen euro steun van het Rijk. Dat maakte het ministerie van Binnenlandse Zaken donderdag bekend.

Woningmarktbeleid > Documenten >

Groningen transformeert industrieterrein naar stoere stadswijk

Praktijkverhaal | 04-06-2021

Betaalbare woonruimte vinden in de stad Groningen is als een speld in een hooiberg zoeken. Veel vraag, te weinig aanbod. Daarom ontwikkelt de gemeente nu met marktpartijen en woningcorporaties een nieuw stadsdeel langs het Eemskanaal: Stadshavens. Ook voor mensen die niet de hoofdprijs kunnen betalen, maar wel graag in de stad wonen. Met een bijdrage uit de [Woningbouwimpuls](#) komen er 2.200 woningen bij in Stadshavens. Wethouder Roeland van der Schaaf is opgetogen: "De bijdrage maakt het verschil tussen een plan en een goed plan, dat we bovendien snel kunnen uitvoeren."

Er is nog geen schop de grond ingegaan, maar Roeland van der Schaaf (wethouder wonen, ruimtelijke ordening, wijkvernieuwing en herstel) is nu al trots op het nieuwe stadsdeel aan de oostkant van het centrum van de stad. "We gaan een kwalitatief hoogstaande wijk neerzetten, een wijk met allure, zoals Groningen nog niet kent. En dat kan door de bijdrage uit de Woningbouwimpuls."

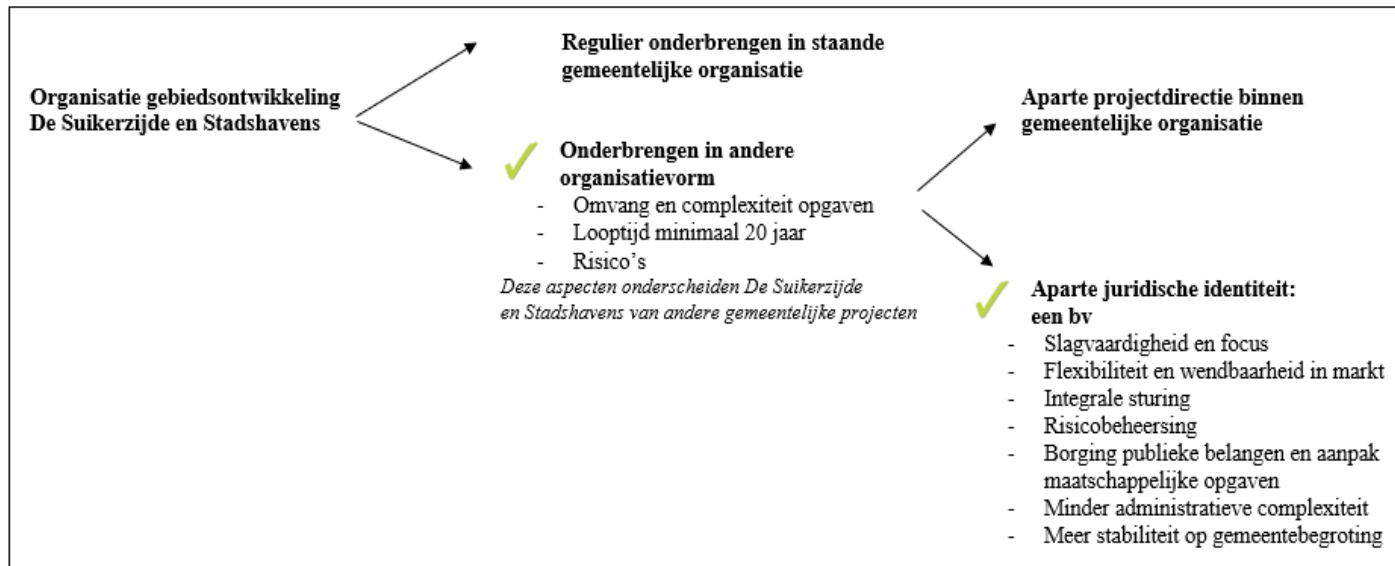
Van AoH naar SOK

- Stand van zaken



Uitwerken juridische entiteit

- College van B&W voornemens bv Stadshavens op te richten voor de uitvoering
- Wensen en bedenkingen raad



Notitie reikwijdte en detailniveau

- NRD ter inzage van 11 feb tm 24 maart
- 8 reacties, 3 overlegreacties
- Algemeen: complimenten, maar ook zorgen mn van aanwezige bedrijven en Certe-terrein
- Ronde mondelinge toelichting

donderdag 20 mei 2021 DAGBLAD NOORDEN

GR

NGS

‘Maak Nautisch Kwartier in Stad’

FRITS POELMAN

GRONINGER Dirk van Driel vindt dat de Deense Haven in Groningen zich bij uitstek leent voor een Nautisch Kwartier. Toe te voegen aan het toekomstige Havenpark.

Met zijn bijna honderd jaar oude vrachtschip *Guðrun* passeerde Dirk van Driel al aardig wat steden met een Nautisch Kwartier, maar in Groningen ontbreekt het daar nog aan. Tijd voor verandering, zegt hij. De plek heeft de gemeente volgens hem voor het oprapen: de Deense haven aan de kop van de Sontweg. Met een steiger in het water langs de Sonbrug ontstaat daar een haven van pakweg 65 bij 250 meter. Groot genoeg voor tien woonschepen om de druk op een plekje in de Noorderhaven te verlichten.

Groningen, met haar grote maritieme historie, zou met zo'n Kwartier in de voetsporen treden van steden als Amsterdam (de Museumhaven bijvoorbeeld, pal naast de toegang tot de IJtunnel) of Rotterdam, waar zo'n tweehonderd historische schepen in diverse oude havens liggen. In Berlijn zag hij ook al iets dergelijks. En in Gent, waar het in gebruik geraakte Handelsdok dankzij twee historische havenkranen zeer sterk op Groningen lijkt. Bijna overal liggen de schepen aan kop (voorplech) of kont (achtersteven) aan zo'n steiger.

„Daar is in de Deense Haven ook alle ruimte voor”, zegt nautisch adviseur Van Driel. Zijn plan past volgens hem bovendien perfect bij de gemeentelijke plannen met de ‘landtong’ aan de noordzijde van de haven. Op dat schiereiland is nu nog de Ritsema groep (van het havenbedrijf, de zand- en grindhandel en sierbestrating) gevestigd. Het wordt omgetoverd tot Havenpark, als on-



nen op rails en de voormalige zakkenloods blijven staan, met als de COVA schoorsteen en het EMG-gebouw verderop in de wijk. Naast wonen krijgt het park een bijzondere rol als cultureel beweegpark: met sportfaciliteiten, podia en andere ‘broedplaatsen van kunst’, aldus de gemeentelijke plannen.

„Prachtig, prachtig”, zegt Van Driel. „Maar gek genoeg is er geen aandacht voor de haven zelf, terwijl die daar pal naast ligt en een dynamische, schone en duurzame aanvulling op het park kan zijn.”

In een haven horen schepen thuis, zegt Van Driel. „De Deense Haven mag geen grijs vlak zonder

Bornholmstraat zitten.”

Langs de oever van het park zelf is volgens hem voldoende ruimte voor meerdere horecaschepen, zoals een pannenkoekschip. „Al met al zal het huidige, weinig aantrekkelijk

ke uitzicht op de Sint Petersburgweg ervan opknappen.” Van Driel heeft de gemeente gevraagd om er alvast rekening mee te houden bij het opstellen van een omgevingsplan.



Milieueffectrapport helpt ambities Stadshavens Groningen concreet te maken

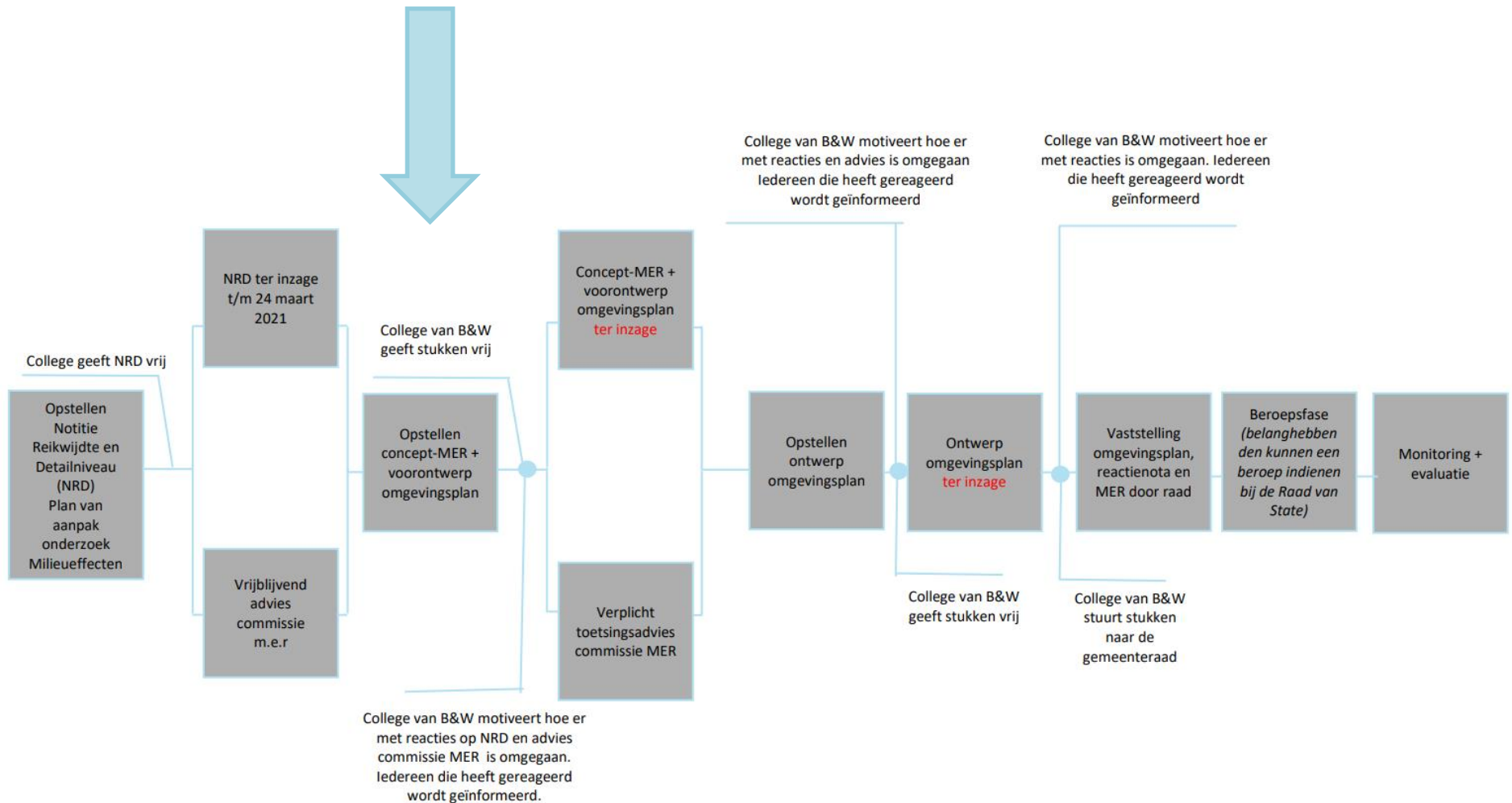
Het milieueffectrapport voor de transformatie van Stadshavens krijgt meerwaarde als daarin de Groningse ambities voor gezondheid, duurzaamheid, mobiliteit en groen centraal staan. Dat zegt de Commissie voor de milieueffectrapportage in haar advies over het nog op te stellen rapport. De Commissie adviseert te onderzoeken hoe de ambities te realiseren zijn. De gemeente Groningen heeft de Commissie gevraagd te adviseren over de inhoud van het milieueffectrapport.

De gemeente Groningen wil langs het Eemskanaal het gebied Stadshavens herontwikkelen. Dit grote industrie- en bedrijventerrein zal geleidelijk transformeren naar een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en diverse voorzieningen. Door de gefaseerde invulling is nu nog niet bekend hoe het gebied er uiteindelijk uit gaat zien. Wel wil de gemeente dat Stadshavens duurzaam, bereikbaar, gezond en groen wordt. Voordat een besluit over het plan wordt genomen, worden de milieugevolgen onderzocht in een milieueffectrapport.

De notitie reikwijdte en detailniveau van de gemeente voor Stadshavens geeft helder inzicht in het plan en is goed doordacht, vindt de Commissie. Het biedt een gedegen basis voor het milieueffectrapport.

De Commissie adviseert om het milieueffectrapport te gebruiken om de ambities voor Stadshavens concreet te maken en de haalbaarheid ervan te onderzoeken. Werk bijvoorbeeld verschillende ambitieniveaus uit voor mobiliteit en kijk naar de haalbaarheid daarvan. Bepaal vervolgens de milieugevolgen voor bijvoorbeeld natuur, geluid en luchtkwaliteit. Ook adviseert de Commissie om de komende jaren een monitoringssysteem te gebruiken om de ontwikkelingen in het gebied in de gaten te houden.

Vervolgstappen planologie



Steeds als er stukken ter inzage worden gelegd, hoort daar actieve communicatie bij richting omgeving en andere belanghebbenden in de vorm van advertenties, een nieuwe Stadshavens krant, inloopbijeenkomsten etc.

Communicatie en participatie

September 2020 start met:

- Informatiekrant omgeving
- Drie inloopavonden
- Eerste gesprekken stakeholders



Een impressie van Stadshavens met een voorbeeld van nieuwe bebouwing. Op de achtergrond is de oerstad te zien.

Nieuwe wijk **Stadshavens** stap dichterbij

Alweer enkele jaren geleden werd duidelijk dat langs het Eemskanaal een nieuwe stadswijk zou verschijnen. Nu zijn de plannen een belangrijke stap dichterbij gekomen. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de grootste grondeigenaren in het gebied. De nieuwe wijk gaat Stadshavens heten. Wethouder Roeland van der Schaaf stelt de nieuwe wijk met trots aan u voor. 'Stadshavens belooft een populaire wijk te worden voor jong en oud.'

Waarom deze nieuwe wijk Stadshavens?

Er is in onze stad een enorm tekort aan woningen. Hoewel er in de laatste jaren al trink is bijgebouwd, zijn nog steeds veel mensen op zoek naar een woning in de stad. Er is vooral vraag naar kwalitatief goede woningen, die duurzaam zijn, niet te ver van het centrum liggen en ook nog eens betaalbaar zijn. De komende vijf tot tien jaar moeten er in de stad zo'n 20.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Dat is een enorme opgave. We willen liever niet nieuwe wijken aan de buitenkant van de stad gaan bouwen. Ook in de stad zelf is nog voldoende ruimte voor nieuwbouw. Zoals het gebied langs het Eemskanaal.

Over welk gebied praten we precies?
Stadshavens komt ten zuiden van het Damstediep en aan de noordkant van de Sontweg. Hierin liggen de Damsterbuurt en, aan de andere kant van het water, de Kop van Oost.

Wie zou u Stadshavens willen typen?

Het zit al in de naam. Stadshavens belooft een wijk te worden met een stevige, stedelijke uitstraling, aan het water. Dicht bebouwd, levendig, met

ook veel groen. Auto's worden niet in de openbare ruimte geparkeerd. De wijk ligt dicht bij het centrum en is goed bereikbaar. De woningen worden duurzaam gebouwd, krijgen geen gasaanvoeringen meer en worden erg energiezuinig. Kortom, een aantrekkelijke wijk die helemaal klaar is voor de toekomst.

Wat voor type woningen komen er in de wijk?

Het wordt een wijk voor iedereen. We kiezen voor variatie. Appartementen, maar ook woningen met een tuin. Eengezinswoningen en woningen voor senioren. Betaalbare koopwoningen, maar ook huur. Minstens 15 procent van de woningen wordt sociale huur. Dat is een bewuste keuze, want de laatste jaren zijn er weinig nieuwe sociale-huurwoningen gebouwd.

Komen er ook hogere gebouwen in de wijk?

Jazeker. Stadshavens wordt een echte stadswijk met veel variatie en daar horen ook verschillende bouwhoogtes bij. Hierdoor ontstaat een gemengde wijk met een mix van woningen met een tuin, stadsgebouwen en hoogstegebouwen die samen een geheel vormen. Belangrijk vinden we dat de gebouwen contact



Wethouder Roeland van der Schaaf

houden met de straat. De begane grond oogt hoog en licht en biedt ruimte voor commerciële functies.

Wat betekent de komst van Stadshavens voor de Oosterparkwijk?

Stadshavens biedt voor de Oosterparkwijk allerlei nieuwe kansen. Het Damstediep wordt een mooie groene entree. Mensen uit de wijk kunnen straks veel gemakkelijker bij het water komen. De kade wordt een heerlijke plek om te wandelen en te verblijven. Dat geldt ook voor het nieuwe park op de plek van de zandoverslag bij de Sontbrug. In eerste instantie willen we in Stadshavens geen scholen of een supermarkt. Dat betekent dat de scholen en winkels in de Oosterparkwijk zich ook kunnen richten op de nieuwe bewoners van Stadshavens.

Informatie bijeenkomst

Wilt u meer weten over de plannen of uw zorgen of wensen delen? Dan bent u van harte welkom op één van de informatiebijeenkomsten. Kijk voor meer informatie achter op deze krant.

Doordat nieuwe bewoners gebruik maken van deze voorzieningen, wordt de Oosterparkwijk versterkt.

Wie definieert zijn de plannen nu?

Wat Stadshavens er komt, is zeker. Dat is eerder al besloten. Zodra de plannen wat verder zijn ingevuld, hebben omwonenden de mogelijkheid tot inspraak. Als alles vlot gaat, zou binnen drie jaar de bouw van de eerste woningen van start kunnen gaan. Dat zou me heel trots maken. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de groei van het aantal woningen. Dat is hard nodig. Ik verwacht dat Stadshavens een enorme aanwinst voor de stad Groningen wordt.

Verder in deze krant

- Partners in Stadshavens 2
- Waar komt Stadshavens? 3
- De plankaart 4/5
- Akkoord op Hoofdlijnen 6
- Gouden regels voor Stadshavens 7
- Vervolg 8

Communicatie en participatie

Klankbordgroep Stadshavens

- Bestaande uit bewonersvertegenwoordiging: Oosterpark, Damsterbuurt, Kop van Oost en sinds kort Wijkraad Oosterhogebrug
- 4 bijeenkomsten geweest: waarvan merendeel digitaal

Ontwikkeling Certe-locatie

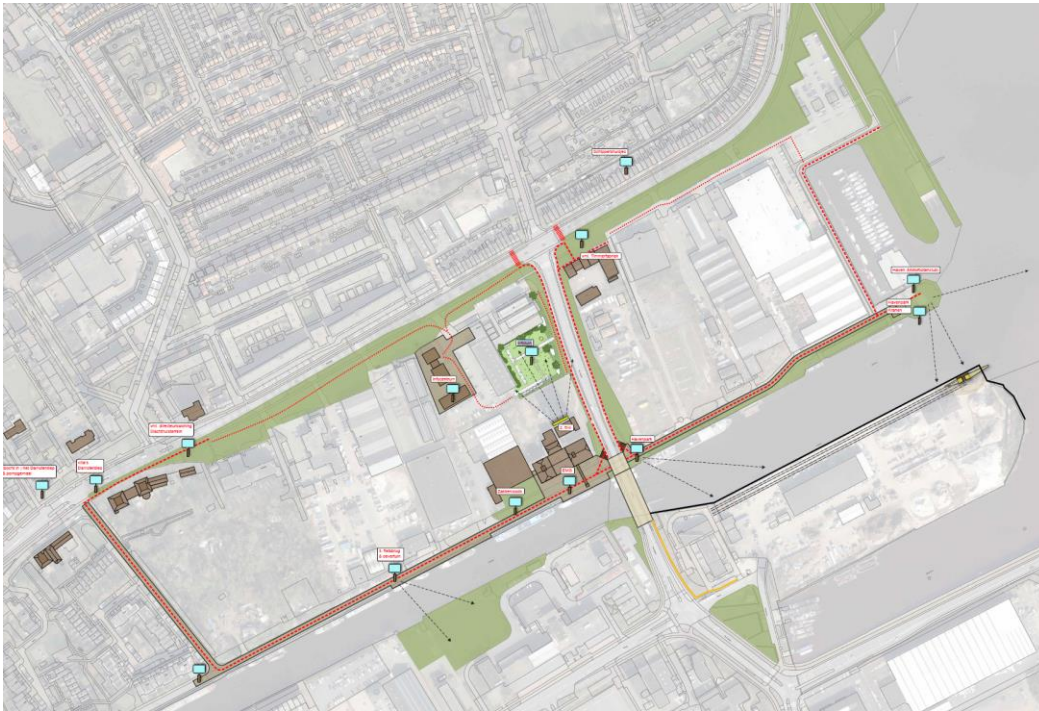
- Sinds de zomer van 2020 zorgen in omgeving over Certe locatie nav publicatie schets
- Twee initiatiefnemers Wonam en Lefier - één plan
- Nog geen geschikt plan om met bewoners te bespreken
- Inzet nog voor de zomer eerste gesprek initiatiefnemer – omgeving
- Vervolgens inrichten werkgroep Certe-terrein

Communicatie en participatie

- Gesprekken met belangenverenigingen en andere betrokken stakeholders oa:
 - Fietsersbond
 - Toegankelijk 050
 - Groninger City Club
 - VBZO
 - Platform vaarrecreatie
 - GMC
 - Stichting Blauwe Zwaan

- Eigenaren/verhuurder voeren gesprekken met huidige gebruikers oa Betonbos

Informatie in het plangebied



Markers en pointers

De paaldikte is 10 x 10 cm.
Het bovengrondse deel is ± 50 cm.



Komende mijlpalen

- Start gesprek omgeving Certe-locatie
- Ondertekening SOK
- Voorontwerp omgevingsplan + MER
Informatiebijeenkomsten, nieuwe krant ed
- Inrichten informatiepunten omgeving
- Inrichten uitvoeringsorganisatie