

Onderwerp Planontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven –
wensen en bedenkingen

Steller S.P. Postma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0503678281 Bijlage(n) 7 (0,1A,1B,1C,2,3,4) Ons kenmerk 6290715

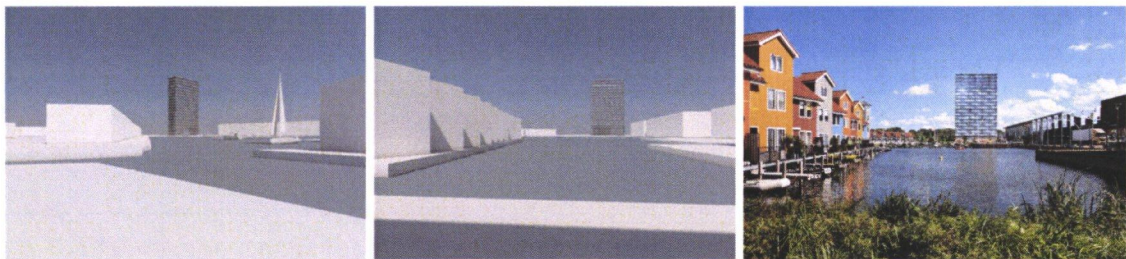
Datum **26 APR. 2017** Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Zoals eerder aan u gemeld is er door het aantrekken van de woningmarkt hernieuwde belangstelling voor de Festivallocatie, Reitdiephaven.

Door Aas Architecten is in opdracht van Waardevast Real Estate en van der Heijden Bouw en Ontwikkeling een ontwerp voor één woontoren van 20 lagen met 75 appartementen gepresenteerd (zie onderstaande impressies en bijlage 0).

Ons college heeft vorig jaar gezien een eerste ambtelijke positieve beoordeling ingestemd met een nader onderzoek naar haalbaarheid en als eerste stap een peiling naar draagvlak laten uitvoeren.



Impressies plan woontoren van 20 lagen met 75 appartementen (plan peiling)

Met deze brief informeren wij u over de resultaten van de eerste peiling, de naar aanleiding van de vele reacties verrichte vervolgonderzoeken en de daaruit door ons getrokken conclusies.

Na bestudering van de resultaten van de peiling en op grond van het reeds verrichtte onderzoek is door ons college een principe besluit over de invulling genomen. Wij zijn er na een zorgvuldige afweging van overtuigd dat een zorgvuldig ingepaste woontoren op een plint met sociale woningbouw de beste optie is voor de invulling van het Festivalterrein. We hebben, ondanks de vele en veelal minder positieve reacties van direct

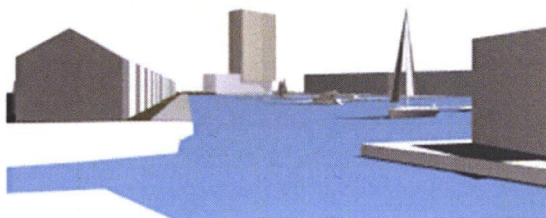
omwonenden, gekozen voor vervolgonderzoek en uitwerking van een aangepast stedenbouwkundig model met hoogbouw. Op grond van de huidige informatie is er ons inziens bij een dergelijke invulling met hoogbouw stedelijk gezien aanzienlijk voordeel te behalen en is er slechts sprake van beperkte nadelen. Wel vraagt de locatie, gezien het onderscheidende karakter van de haven, om het stellen van hoge eisen aan detaillering en vormgeving.

In het kort is ons besluit als volgt te motiveren:

Er is een zeer grote behoefte aan huurappartementen in de betreffende prijsklassen, het plan met een woontoren sluit aan op eerdere ideeën voor het gebied en de locatie leent zich goed voor hoogbouw. Daarnaast draagt het plan bij aan een meer divers woningaanbod op wijkniveau en niet onbelangrijk de nadelen van hoogbouw lijken betrekkelijk beperkt.

Door het toepassen van een woontoren op een plint met woningen en met het stellen van architectuureisen kunnen we daarbij tegemoet komen aan een deel van de bezwaren. Het bijzondere, besloten karakter van de haven en de aansluiting van de nieuwbouw op de al aanwezige bebouwing rond de haven wordt met dit stedenbouwkundig model aanzienlijk versterkt.

Een mogelijke ontwikkeling met hoogbouw op de achtergelegen Struktonlocatie (het voormalige Groenrijk terrein aan de oostzijde van de Hoogeweg) staat de bouw van een woontoren op de Festivallocatie zeker niet in de weg, in tegendeel. Het onderscheidende beeld van een jachthaven in stedelijk gebied, een stadsjachthaven, wordt door beide ontwikkelingen, mits goed uitgevoerd, tezamen op een positieve manier benadrukt.



Impressie aangepast model: woontoren op plint, zie verder voorbeelden bijlagen 3 en 4

Hierna wordt ingegaan op de peiling en uitgebreider toegelicht en beargumenteerd waarom ons college denkt dat zorgvuldig ingepaste hoogbouw op een plint met woningen goed zou kunnen passen op de betreffende locatie en voor ons de meest wenselijk optie is. Tevens is kort de voorgeschiedenis belicht en wordt ingegaan op het proces.

De Festivallocatie is gelegen in de wijk Reitdiep op de hoek Reitdiephaven en Hoogeweg en grenst aan de jachthaven. De ontwikkeling van deze locatie is de afgelopen jaren niet van de grond gekomen vanwege de economische crisis, de verminderde vraag en de daardoor stagnerende woningbouw.



Festivallocatie Reitdiephaven

Waardevast Real Estate heeft, zoals hiervoor vermeld, belangstelling voor de locatie en een plan voor één woontoren van 20 lagen met 75 appartementen aan ons voorgelegd. Om een dergelijk plan te kunnen realiseren is een ruimtelijke procedure noodzakelijk, in dit geval een bestemmingsplanwijziging of minimaal een projectomgevingsbesluit.

Gezien de omvang van het plan en omdat er in het verleden naast positieve signalen vanuit de buurt ook bedenkingen tegen hoogbouw zijn geuit is voorafgaand aan een besluit tot verdere medewerking als eerste gekozen voor peiling van het draagvlak. Een extra stap ten opzichte van de wettelijke procedures om de mening op te halen van direct betrokkenen en daarmee recht te doen aan een zo zorgvuldig mogelijk participatietraject.

In het voorjaar 2016 heeft de bovengenoemde verkenning naar draagvlak plaatsgevonden. U bent voorjaar 2016, voorafgaand aan de peiling hierover door ons bij brief geïnformeerd (brief nr. 5480187, d.d. 22-3-2016).

In deze brief zijn de eerdere plannen voor deze locatie omschreven en is aangegeven dat u op de hoogte zou worden gebracht van de resultaten van de peiling en het uiteindelijke besluit van ons college over de gewenste bebouwing van het Festivalterrein. Door de vele uiteenlopende reacties en met name ook door onvoorziene omstandigheden heeft de afwikkeling langer geduurd dan eerder voorzien.

Resultaten peiling draagvlak

Uit de vele reacties is gebleken dat het bebouwen van het Festival terrein, zeker als het om hoogbouw gaat, weinig draagvlak vanuit de directe omgeving krijgt. Naast enkele inhoudelijke reacties zijn veel bezwaren gebaseerd op meer gevoelsmatige argumenten. Wat kan in de ogen van omwonenden als mooi en passend bij de haven en wat kan als niet passend worden aangemerkt? Het blijkt dat de meningen daarover sterk variëren. Hoogbouw wordt echter door het merendeel van de omwonenden die hebben gereageerd als niet passend aangemerkt.

Ruimtelijk en programmatisch wordt daarentegen hoogbouw, mits zorgvuldig uitgewerkt, door vakmatig betrokkenen wel als een wenselijke en goed inpasbare ontwikkeling beoordeeld.

Al met al is er sprake van uiteenlopende belangen en standpunten en daarmee een lastig dilemma.

Er zijn ca. 130 reacties binnengekomen uit de wijk Reitdiep, dat is t.o.v. het totaal aantal adressen in de wijk ca. 15,5 %. Van de omwonenden van Reitdiephaven en de Hoogeweg (Reitdiephaven ca. 300 adressen, Hoogeweg 49 adressen) hebben 44 en resp. 16 bewoners gereageerd. De reacties zijn overwegend negatief.

De meest voorkomende commentaren richten zich in volgorde van het aantal reacties op de volgende punten:

- Niet passend bij de rest van het plan / de bestaande wijk (48x)
- Te hoog (44x)
- Schaduwwerking (35x)
- Vermindering van uitzicht (34)
- Wind / windhinder (31x)
- Verlies iconische plek (31x)
- Belemmering uitzicht vanaf de Ring (29x)
- Aantal parkeerplekken (21x)
- Te veel / meer verkeer (18x)

Zie voor meer informatie bijlage 1A : beknopte samenvatting alle reacties.

Ook van de zijde van de exploitant van de haven is een uitvoerige en inhoudelijke reactie ontvangen. Men vreest dat de bouw van een woontoren een negatief effect heeft op de exploitatie van de haven. Windhinder, schaduwwerking en aantasting van het karakter van de haven zijn voor de exploitant o.m. belangrijke argumenten.

Zie voor de volledige reactie van de exploitant bijlage 1B en bijlage 1C (reactie exploitant incl. ons commentaar).

De bezwaren van omwonenden betreffen voor een deel subjectieve, gevoelsmatige reacties. Men vindt de voorgestelde ontwikkeling niet mooi, te hoog en niet passend in de omgeving. Daarover kunnen en mogen meningen uiteraard verschillen.

Een aantal omwonenden/belanghebbenden voert ook inhoudelijke argumenten aan, zoals b.v. schaduwwerking, windhinder, geluidshinder en verkeersdruk.

Reactie op bezwaren met betrekking tot plan Waardevast

Naar onze verwachting kan met een goede uitwerking en passende maatregelen een deel van de gesignaleerde bezwaren worden weerlegd.

Het betreft dan met name bezwaren met betrekking tot schaduwwerking, windhinder, extra verkeer/ parkeren en geluid, hieronder puntsgewijs nader toegelicht:

- Qua schaduwwerking / bezonning levert het in 2016 ingediende voorstel van Ontwikkelaar Waardevast Real Estate / AAS in geringe mate (gedurende een relatief korte periode) beperkingen op. Dit komt door de relatief slanke vorm van de toren en de qua bezonning gunstige positie op de kavel. T.o.v. de in het bestemmingplan aangegeven bebouwingsmogelijkheden (een langgerekt gebouw van 24 meter hoog) is bij de door Waardevast voorgestelde woontoren de bezonning van de omliggende bebouwing beter. De woontoren pakt bij de voorgestelde positionering op de kavel en de relatief slanke vorm qua bezonning in dit geval gunstiger uit. E.e.a. blijkt uit de via onderzoek verkregen bezonningsdiagrammen.
- De toename van verkeer en parkeren in de wijk is op basis van kengetallen redelijk goed in te schatten en leidt o.i. op voorhand niet tot een onacceptabele situatie. De parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan wordt binnen het

voorstel van Waardevast op eigen terrein opgelost. Het extra aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwbouw van en naar de wijk is relatief beperkt (toename ca. 5 autoritten per dag per woning). Deze bewegingen verdelen zich bovendien in twee richtingen, over de Friesestraatweg en de Prof. Uilkensweg.

- Met betrekking tot geluidshinder, als gevolg van verkeer op de ring, is door een gedeeltelijk afschermende werking van de nieuwbouw ten opzichte van de huidige situatie enige verbetering te verwachten. Er blijft bij het gepresenteerde plan vanaf de ring nog wel zicht op de haven bestaan.
- Windhinder en windgevaar zijn op basis van bij de gemeente beschikbare gegevens moeilijk te beoordelen. Men ervaart op diverse plekken rond de haven nu reeds windhinder. Nader onderzoek is noodzakelijk. De positie van de toren aan de zuid-oostzijde van de haven is echter relatief gunstig ten opzichte van de meest heersende windrichtingen en de ervaring leert dat met passende maatregelen nadelige effecten veelal sterk kunnen worden gereduceerd.

Of de bouw van een woontoren een negatieve invloed heeft op de exploitatie en op het karakter van de haven valt te betwijfelen. Het is een stadshaven waarbij hoogbouw o.i. passend is en die bij een zorgvuldige uitvoering meerwaarde kan opleveren. De gevoelsmatige bezwaren tegen hoogbouw zullen met bovenstaande argumenten uiteraard niet kunnen worden weggenomen.

Alhoewel gezien het bovenstaande een aanzienlijk deel van de bezwaren kan worden weerlegd is vanwege het grote aantal overwegend negatieve reacties na de zomer van 2016 geconcludeerd dat het onverkort, dus zonder aanpassingen en nader onderzoek, doorzetten van het gepresenteerde plan geen reële en wenselijke optie is. Mede daarom zijn op hoofdlijn eerst andere mogelijke alternatieve invullingen bestudeerd. Daarbij is ook bekeken of het mogelijk is om de aansluiting van de te ontwikkelen nieuwbouw op de bestaande bebouwing en de haven verder te verbeteren. Dit kan met stedenbouwkundige aanpassingen en/of met architectuur.

Door onvoorziene omstandigheden is helaas vertraging opgetreden. In de tussentijd is om meer inzicht te verkrijgen in de mogelijke negatieve effecten van hoogbouw in combinatie met wind alvast nader onderzoek gedaan naar windhinder en windgevaar. Dit ook om verder tijdsverlies te voorkomen.

Mogelijke alternatieve invullingen

Kort samengevat kunnen de alternatieve invullingen in vier groepen/hoofdmodellen worden ingedeeld. Binnen elke groep zijn weer verschillende varianten denkbaar. (Zie ook bijlage 2)

De groepen bestaan uit:

groep I: Modellen waarbij de locatie niet wordt bebouwd maar b.v. deels met groen wordt ingericht.

groep II: Modellen waarbij uitgegaan wordt van de volumematige grenzen en bepalingen van het huidige bestemmingsplan (gehele bouwvlak langs haven te bebouwen, hoogte max. 24 meter)

groep III: Modellen waarbij wordt uitgegaan van laagbouw, b.v. grondgebonden woningen in de vrije sector huur of koop.

groep IV: Modellen met hoogbouw (een of meer woontorens).

In het kort kunnen de plus en minpunten van de verschillende bestudeerde modellen en de uiteenlopende voorkeuren die hebben geleid tot onze afweging in het college als volgt worden omschreven:

- Voor veel omwonenden is niet bebouwen en het feitelijk handhaven van de bestaande situatie een aantrekkelijke optie. Men weet wat men heeft en men is er aan gewend. Op basis van met name stedenbouwkundige en programmatische argumenten wordt de optie 'niet bebouwen' door ons echter als niet realistisch en als niet wenselijk aangemerkt. De haven is aan de zuid-oostzijde niet begrensd, er is sprake van een vreemd open gat. Daarbij is er een zeer grote behoefte aan bouwlocaties voor appartementen in de betreffende sector.
- Ruimtelijk gezien heeft het binnen de toegestane volumes uit het bestemmingsplan realiseren van een langgerekt bebouwingsmodel (max. 24 meter hoog, ca. 7 bouwlagen langs de gehele zuid-oostzijde van de haven) niet onze voorkeur. Dit model is ruimtelijk ten opzichte van modellen met een enkel hoogteaccent minder aantrekkelijk, is minder spraakmakend en levert qua bezonning meer overlast en hinder op. Daarbij mag worden verwacht dat een langgerekt bouwblok van ca. 7 lagen ook bij omwonenden veel weerstand zal opleveren,.
- De modellen met laagbouw (grondgebonden woningen) kunnen rekenen op meer draagvlak bij de direct omwonenden. Er is bij de laagbouw modellen geen sprake van overlast voor omwonenden, er zijn weinig tot geen beperkende factoren. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en qua bezonning is er geen sprake van hinder. Ruimtelijk/stedenbouwkundig zal een invulling met laagbouw relatief echter weinig extra waarde kunnen toevoegen, een dergelijk model is weinig spraakmakend. Daarbij is er veel minder behoefte aan laagbouwoningen en zijn de te realiseren woningaantallen bij laagbouw relatief klein. Laagbouw draagt bovendien niet bij aan diversiteit van woningaanbod in de wijk.
- Ruimtelijk en programmatisch gaat vakinhoudelijk de voorkeur uit naar een model met hoogbouw. Een stedenbouwkundig goed ingepaste, met aandacht voor architectuur vormgegeven woontoren draagt bij aan het versterken van bijzondere karakter van de stedelijke haven. Met hoogbouw wordt gebruik gemaakt van de potentie van de locatie en een aanzienlijk aantal nieuwe bewoners zal kunnen profiteren van deze mooie woonlocatie. Binnen de in groep IV onderzochte bebouwingsmodellen met hoogbouw wordt een model met een iets lagere woontoren op een plint zowel ruimtelijk als programmatisch hoog gewaardeerd. Binnen dit basismodel zijn diverse varianten mogelijk (zie voor voorbeelden bijlagen 3 en 4). De effecten van de nieuwbouw op de omgeving m.b.t. bezonning, wind, extra verkeer en parkeerdruk kunnen op grond van aanwezige gegevens worden ingeschat en lijken bij dit model geen onoverkomelijke problemen op te leveren.

Conclusies en besluit college

Alhoewel een invulling met laagbouw meer draagvlak bij omwonenden oplevert en het qua proces daarmee verreweg de gemakkelijkste optie is gaat onze voorkeur hier niet naar uit. Pas wanneer realisatie van hoogbouw op onoverkomelijke problemen stuit komt voor ons als eerstvolgende optie laagbouw in beeld.

Ruimtelijk en programmatisch gaat alles afwegend onze voorkeur uit naar een model met hoogbouw. Een stedenbouwkundig goed ingepaste, met aandacht voor architectuur

vormgegeven woontoren draagt ons inziens meer bij aan het versterken van het bijzondere karakter van de stedelijke haven. Met hoogbouw wordt gebruik gemaakt van de potentie van de locatie, kan een bijdrage worden geleverd aan het oplossen van het grote tekort aan huurappartementen en een aanzienlijk aantal nieuwe bewoners zal na realisatie kunnen profiteren van deze mooie woonlocatie. De bouw van een woontoren met appartementen draagt bovendien bij aan de diversiteit op wijkniveau. Binnen de tot dusver onderzochte bebouwingsmodellen met hoogbouw wordt het model met een iets lagere woontoren op een plint zowel ruimtelijk als programmatisch door ons het meest gewaardeerd. De effecten van de nieuwbouw op de omgeving m.b.t. bezonning, extra verkeer en parkeerdruk kunnen op grond van beschikbare gegevens en kengetallen worden ingeschat en lijken bij een goede situering van de woontoren geen grote, onoverkomelijke problemen op te leveren. Uit nader onderzoek van een van de varianten blijkt dat windhinder op enkele plekken nabij de woontoren wel toeneemt maar met passende maatregelen tot acceptabele waarden is te reduceren.

Gezien de reacties op het eerder door Waardevast gepresenteerde plan mag echter ook worden verwacht dat er bij omwonenden ook voor een aangepast plan met een lagere woontoren weinig draagvlak is.

Wij kiezen met betrekking tot de Festivallocatie gezien het bovenstaande ondanks de te verwachten bezwaren voor nadere uitwerking van een aangepast hoogbouwmodel, te weten een model met een zorgvuldig gepositioneerde woontoren op een plint met sociale woningbouw. Het oorspronkelijk door Waardevast ingediende plan vervalt daarmee. Wij wensen tevens de voor de bouw van een woontoren op plint benodigde bestemmingsplanprocedure te starten. Wij verzoeken daarom uw raad hieraan voorafgaand eventuele wensen en bedenkingen aan ons college mee te geven.

De eerstvolgende stap is het op de hoogte stellen van de buurt. De afweging en het besluit van ons college zullen worden toegelicht. Tevens zal uitleg worden gegeven over de randvoorwaarden, de bouw- en bestemmingsplan procedure en de mogelijkheden tot het aantekenen van formeel bezwaar.

Vervolgens zal in samenspraak met belanghebbenden een vervolg kunnen worden gegeven aan de planuitwerking en nader onderzoek ten behoeve van de hoogbouwvariant 'woontoren op een plint met sociale woningbouw'.


Nader onderzoek is noodzakelijk om de plannen definitief op haalbaarheid te kunnen beoordelen en ook om daarna de vereiste bestemmingplanprocedure in gang kunnen te zetten. Uw raad heeft met de procedure rond het vaststellen van de bestemmingsplanwijziging uiteraard uiteindelijk het bepalende laatste woord.

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

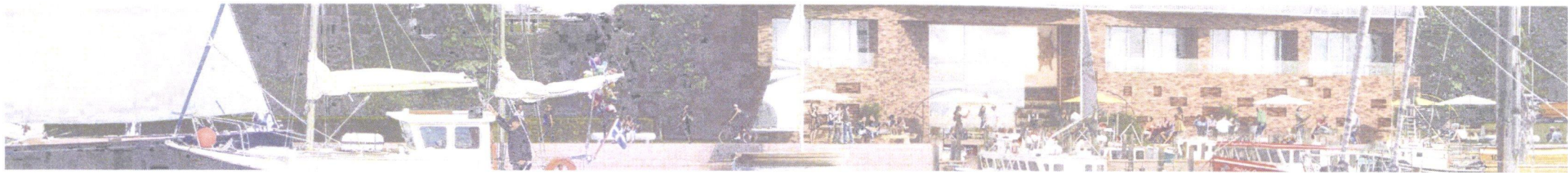


de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

Bijlage 0





projectinformatie

Locatie : Reitdiephaven, Groningen
: Ontwerp woongebouw
: 19 woonverdiepingen
: 75 appartementen
: 90 parkeerplaatsen

Opdrachtgever : Waardevast Real Estate

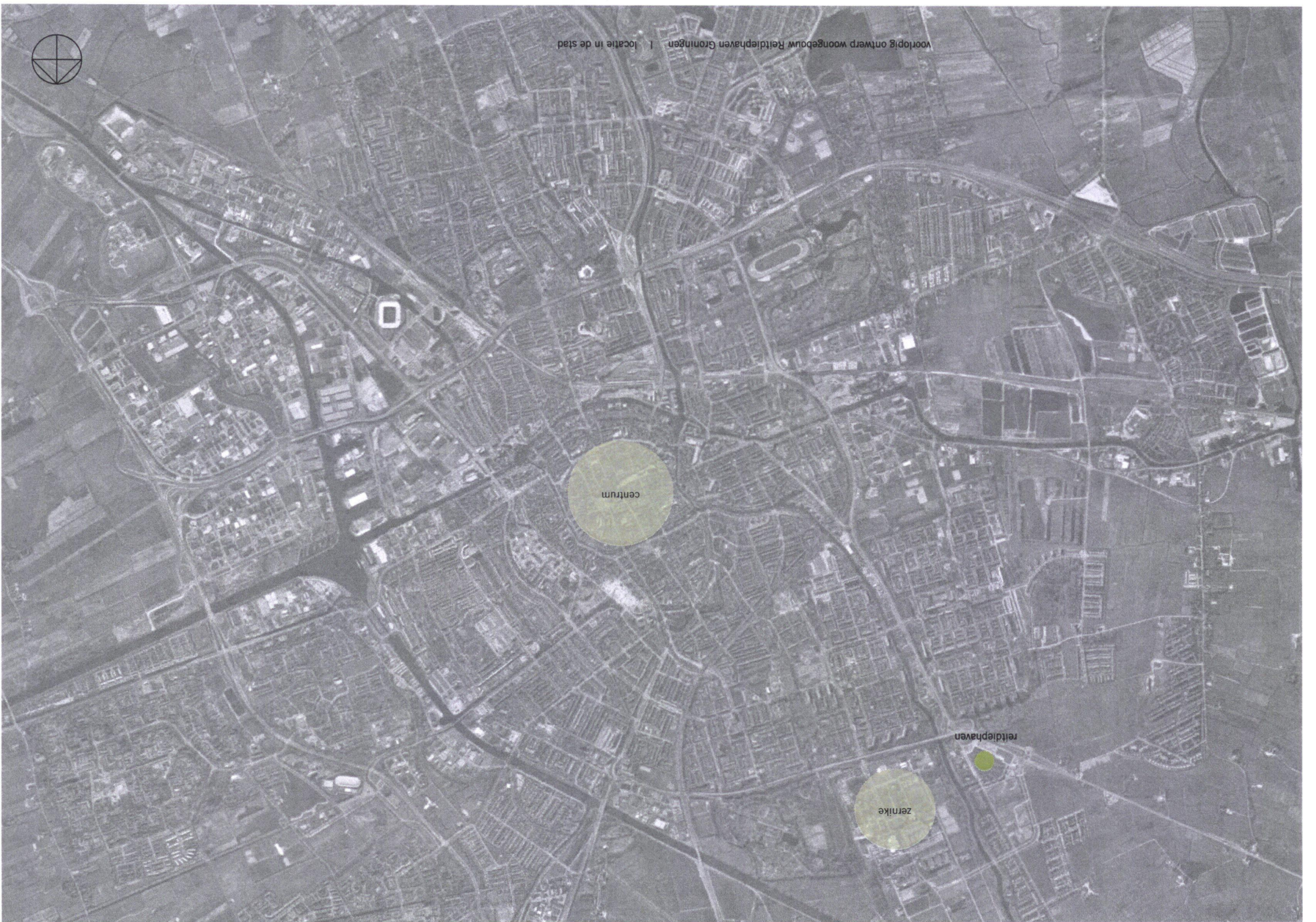


: van der Heijden Bouw en Ontwikkeling



Architect : AAS Groningen





centrum

zernike

reitdiephaven



voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | luchtfoto locatie





voorlopig ontwerp woongebouw Reifdiephaven Groningen | * bestaande situatie



Maximaal:
bebouwingsoppervlak
bouwhoogte 24m



Maximaal:
bebouwingsoppervlak 1380m² (footprint)
bouwhoogte 24m (8 bouwlagen)
totaal ca 11.000m²





Maximaal:
bebouwingsoppervlak
bouwhoogte 24m



Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlak 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²



Vorkeursmodel:
bebouingsoppervlak 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²



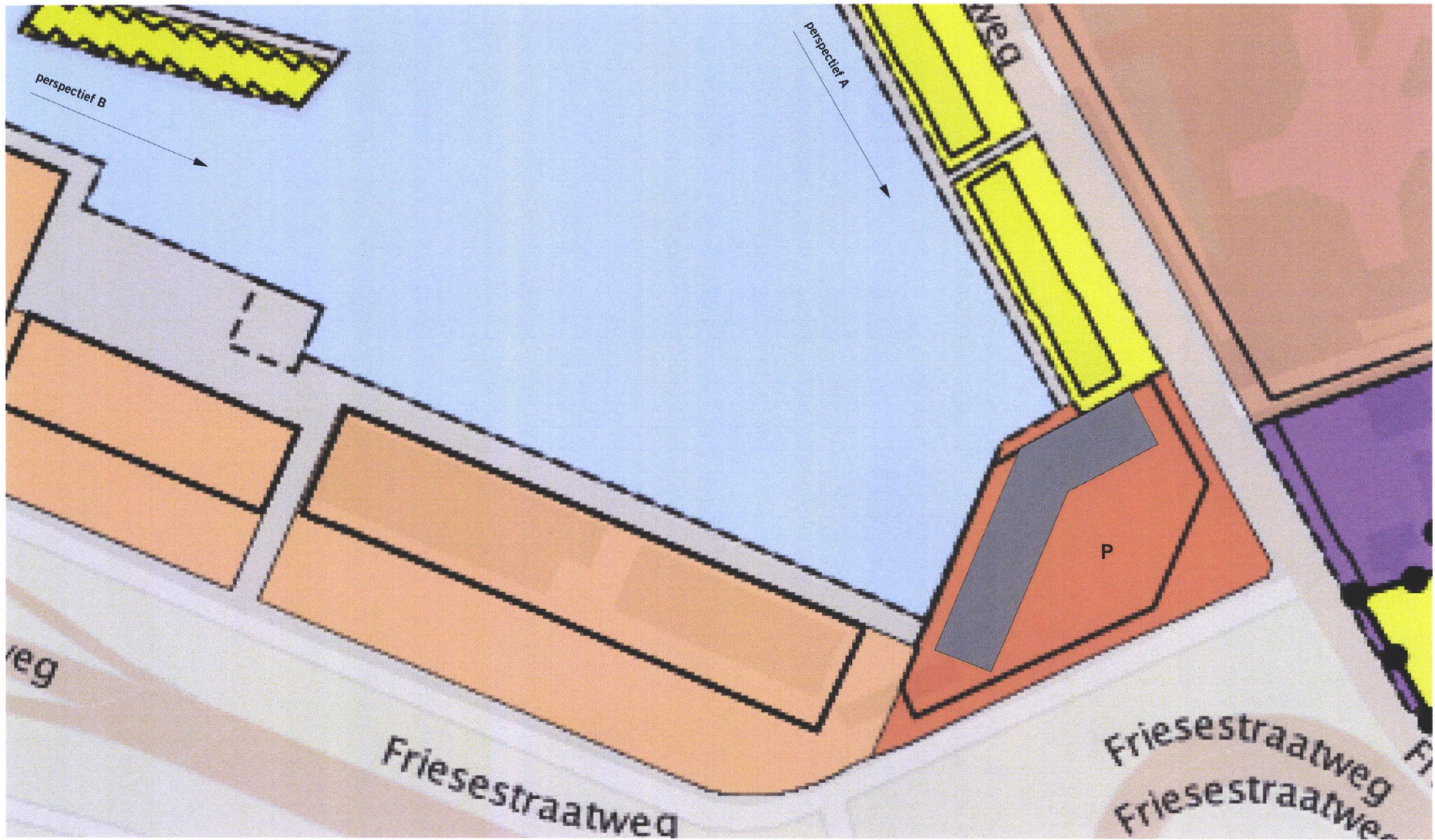


haag 800mm hoog
 parkeren verdiept 0,75m

19 woonlagen
 75 appartementen
 (37app x1,3) +
 (38app x1,1) =
 90 parkeerplaatsen

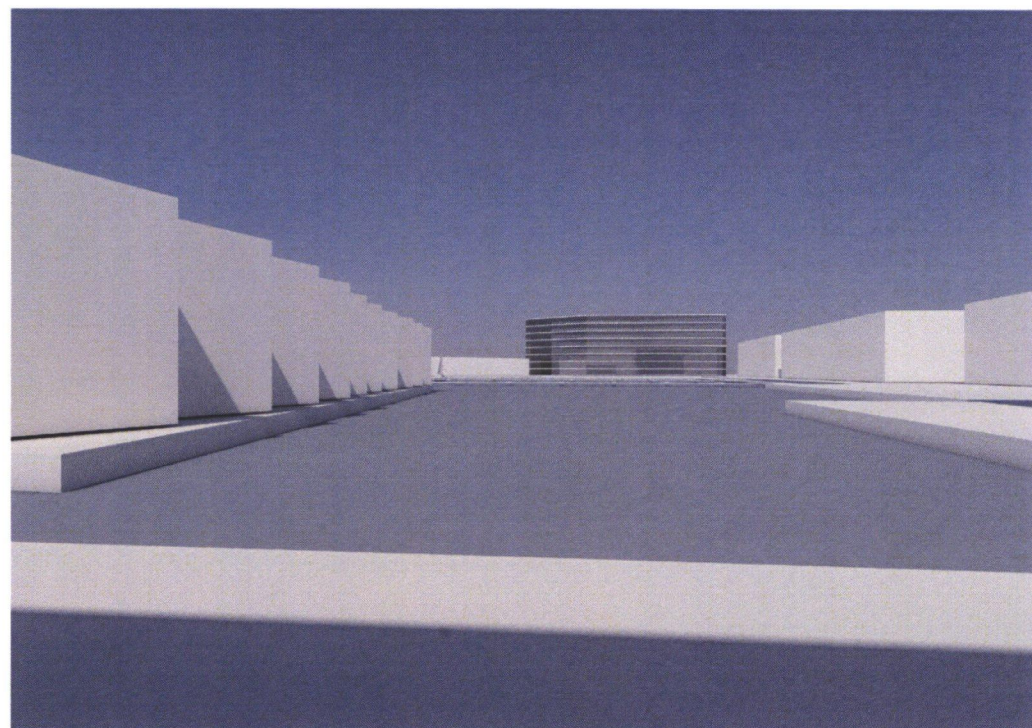
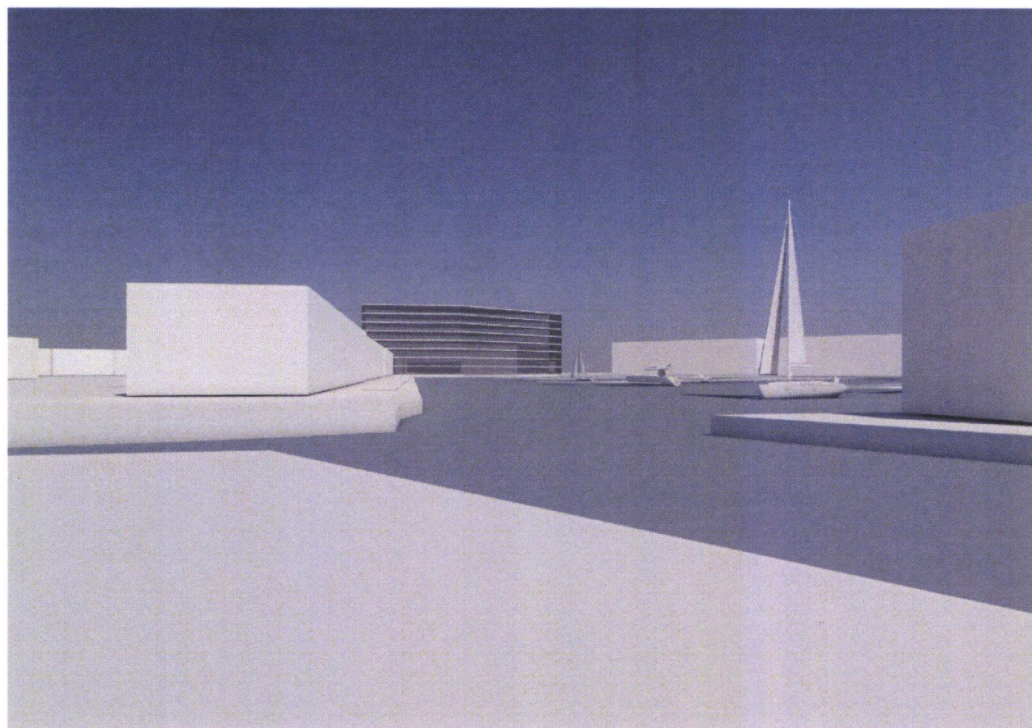


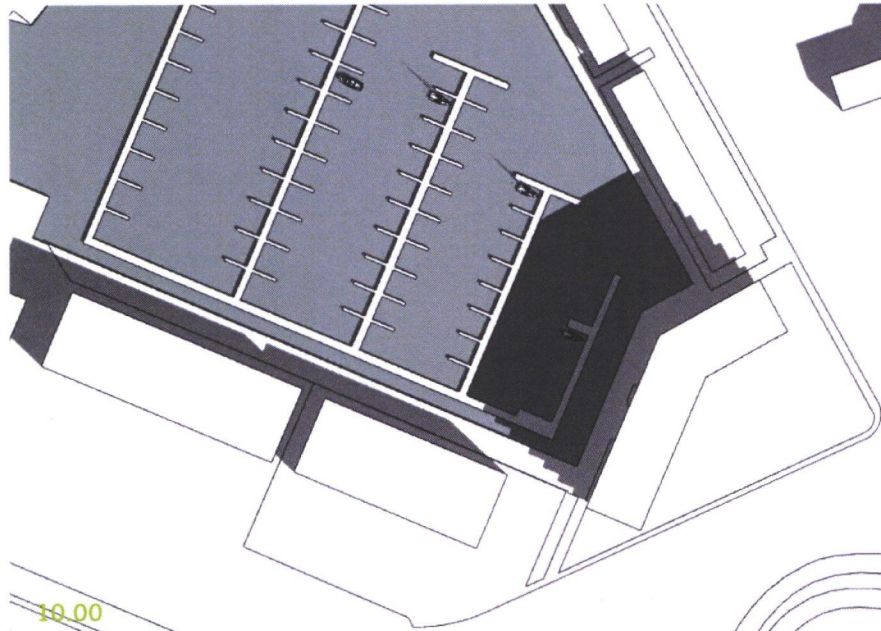




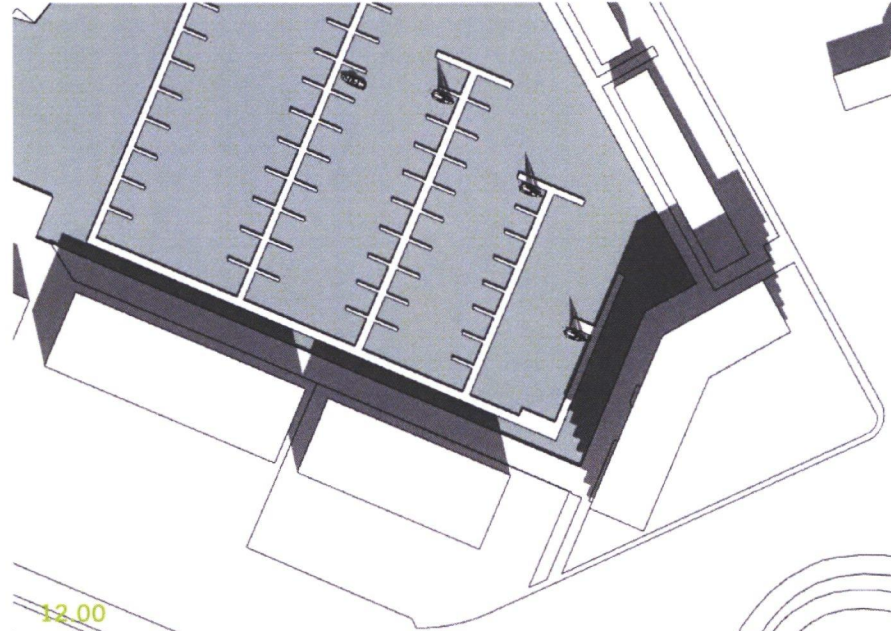
Maximaal:
bebouwingsoppervlak 1380m² (footprint)
bouwhoogte 24m (8 bouwlagen)
totaal ca 11.000m²



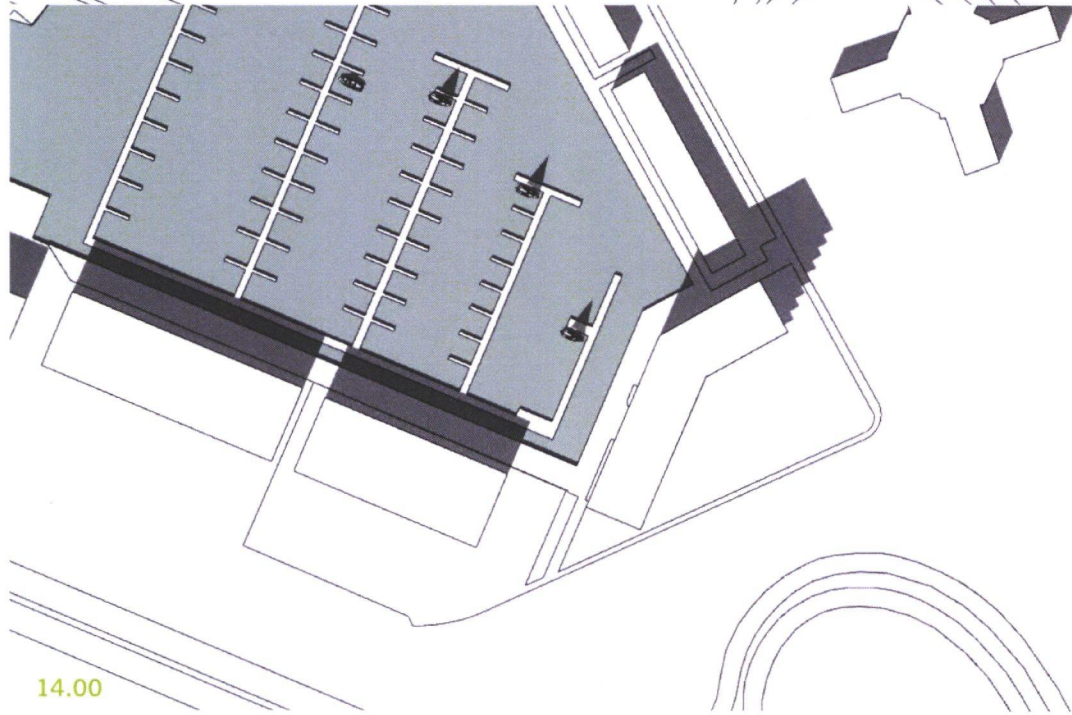




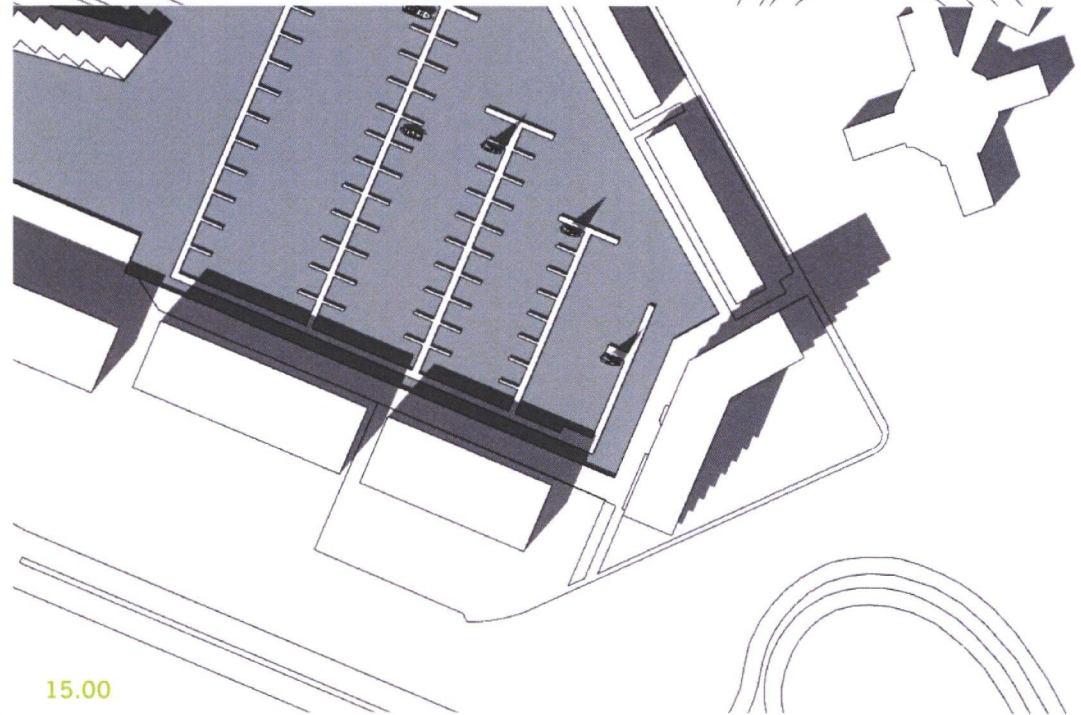
10.00



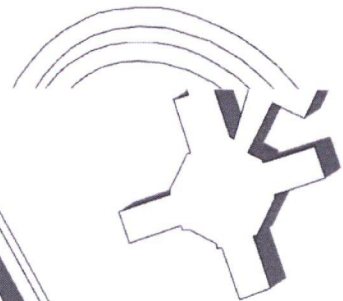
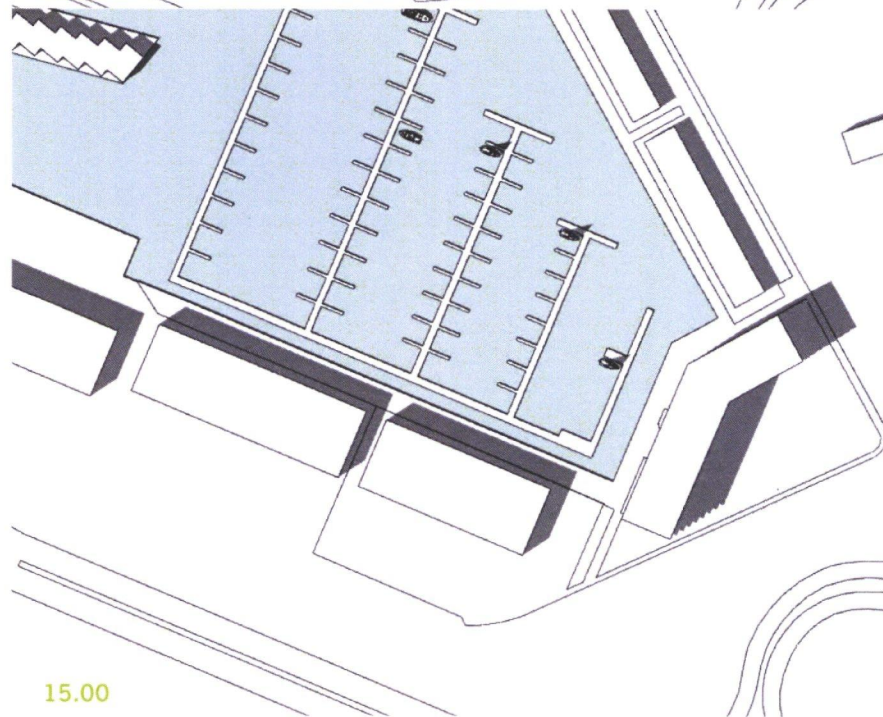
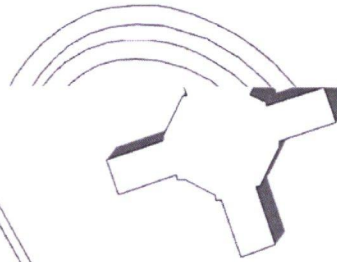
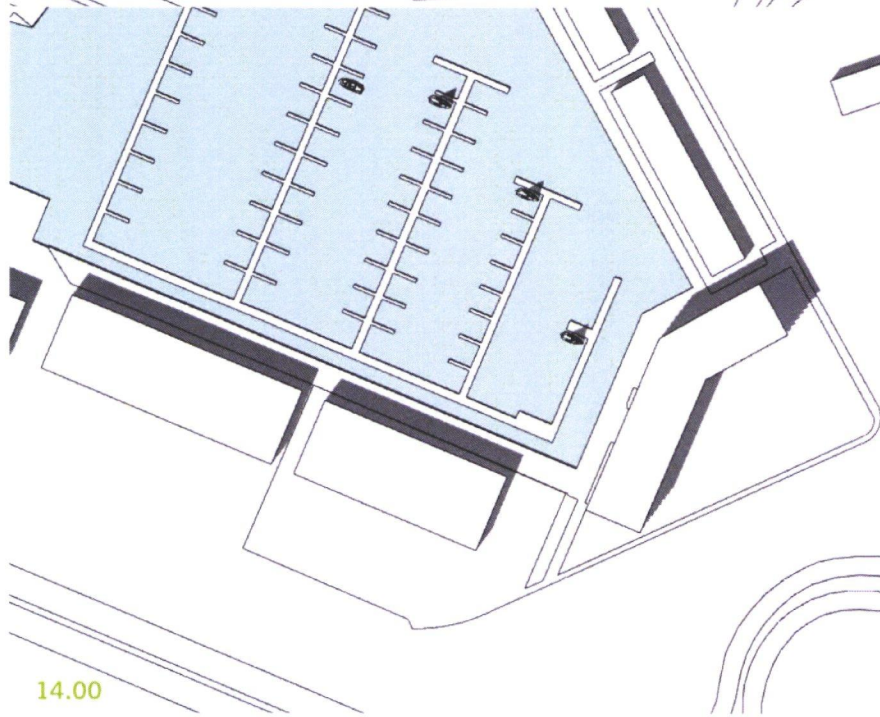
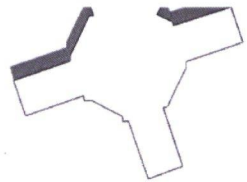
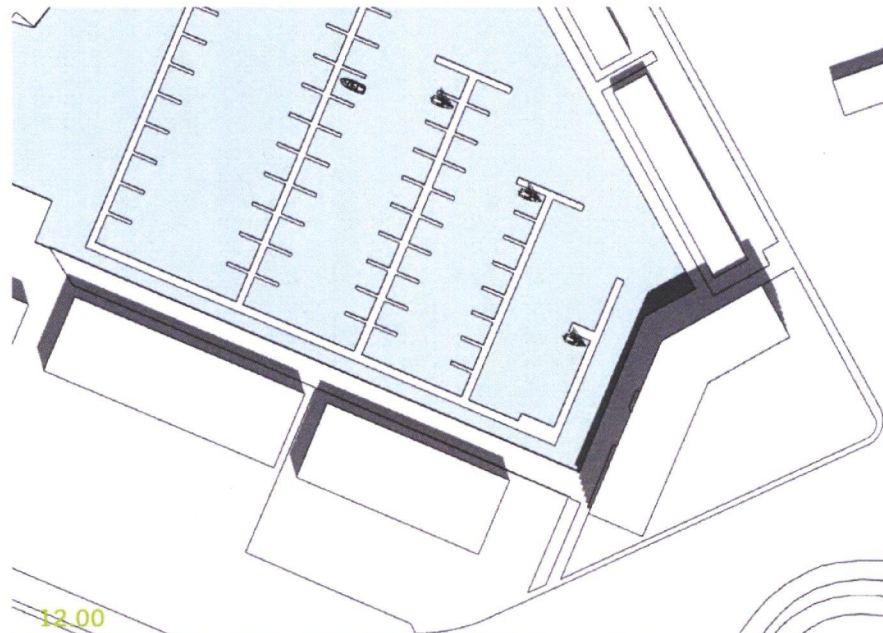
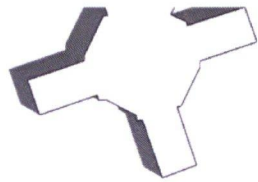
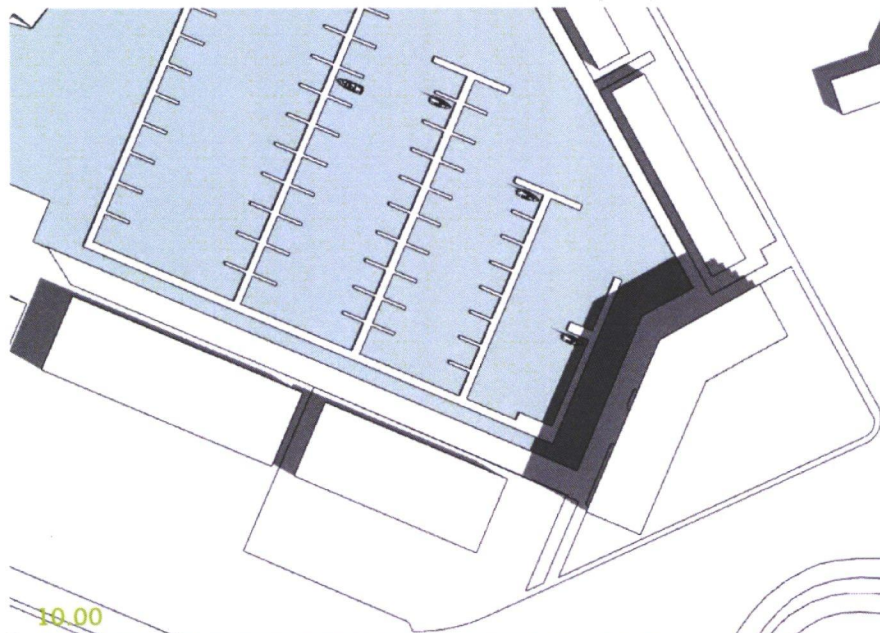
12.00



14.00



15.00

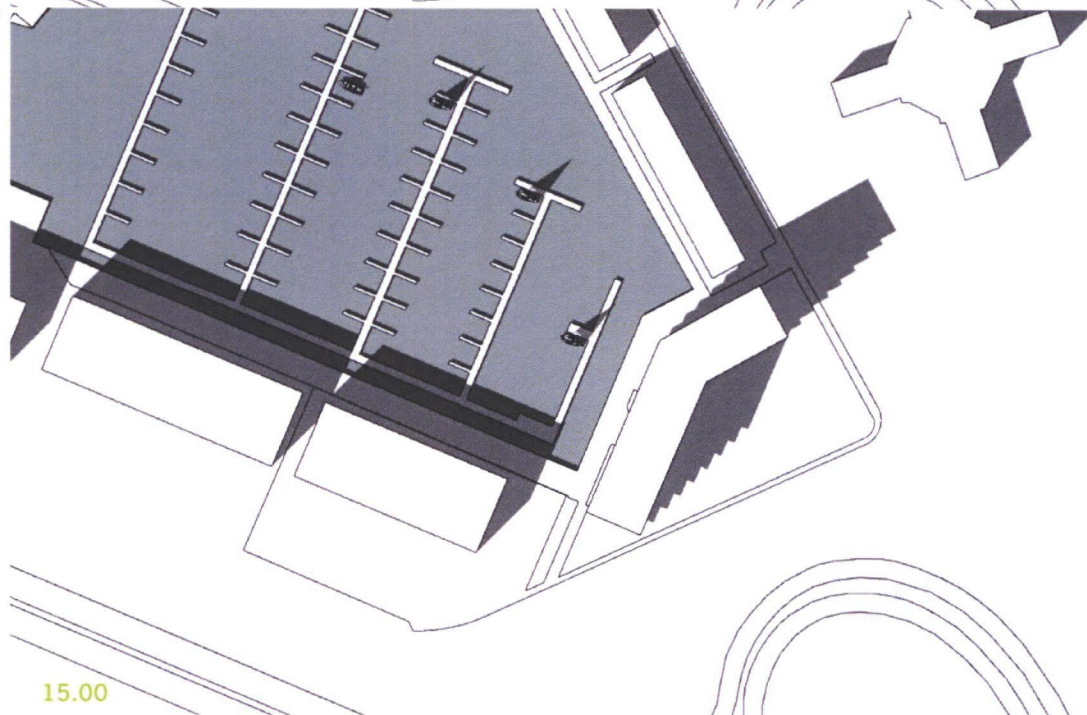
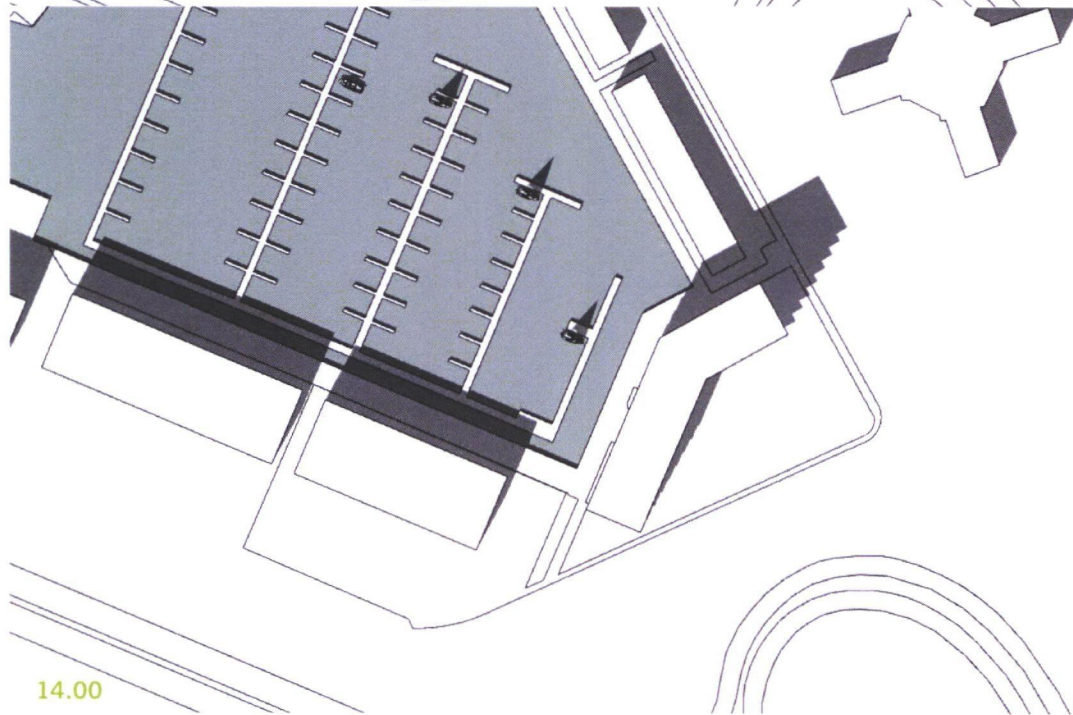
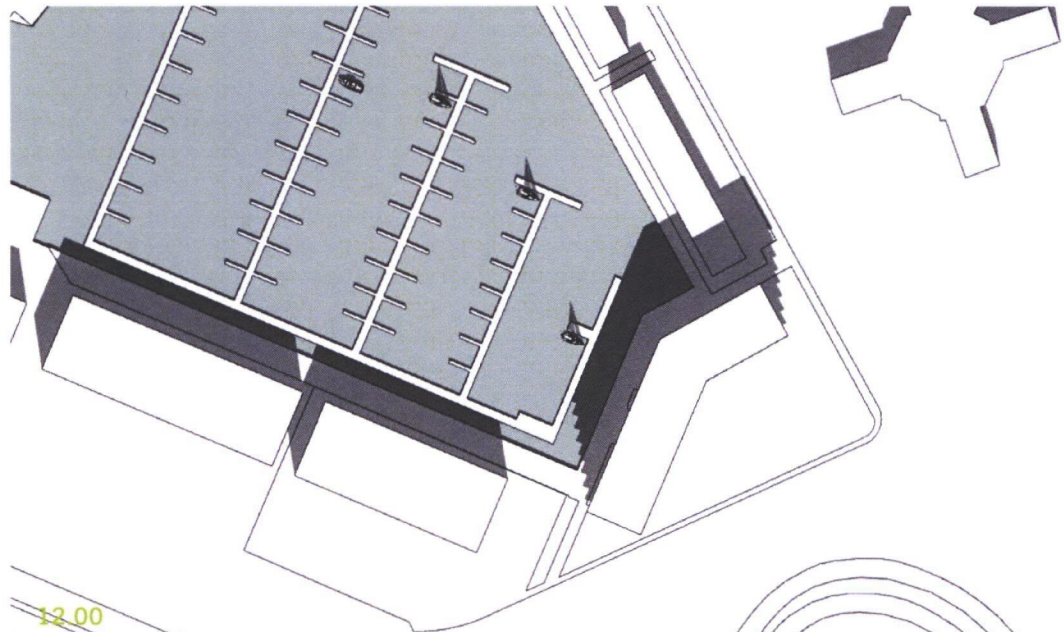
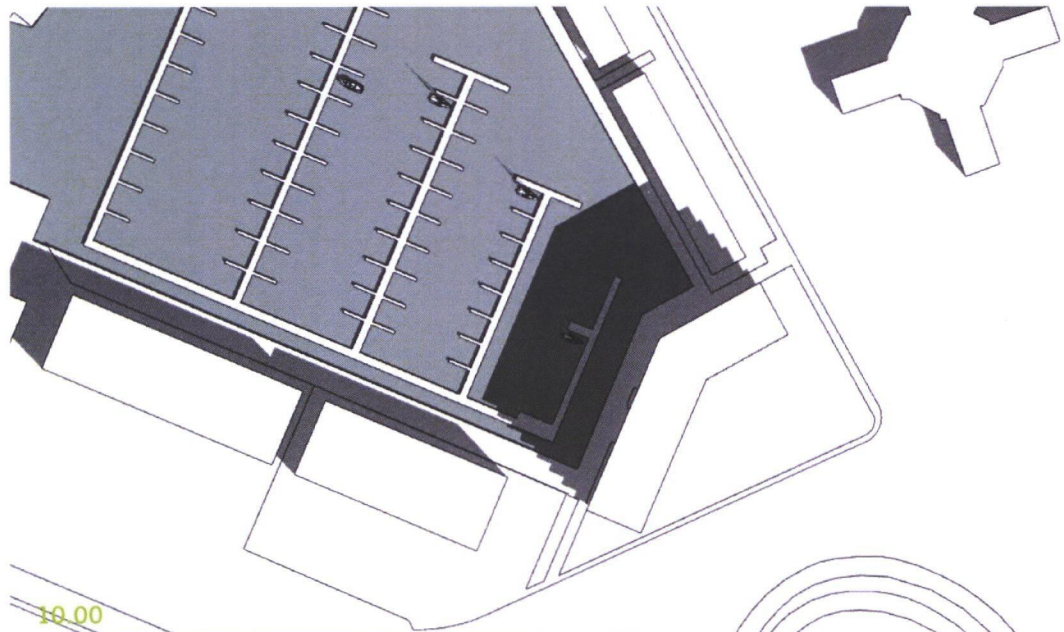


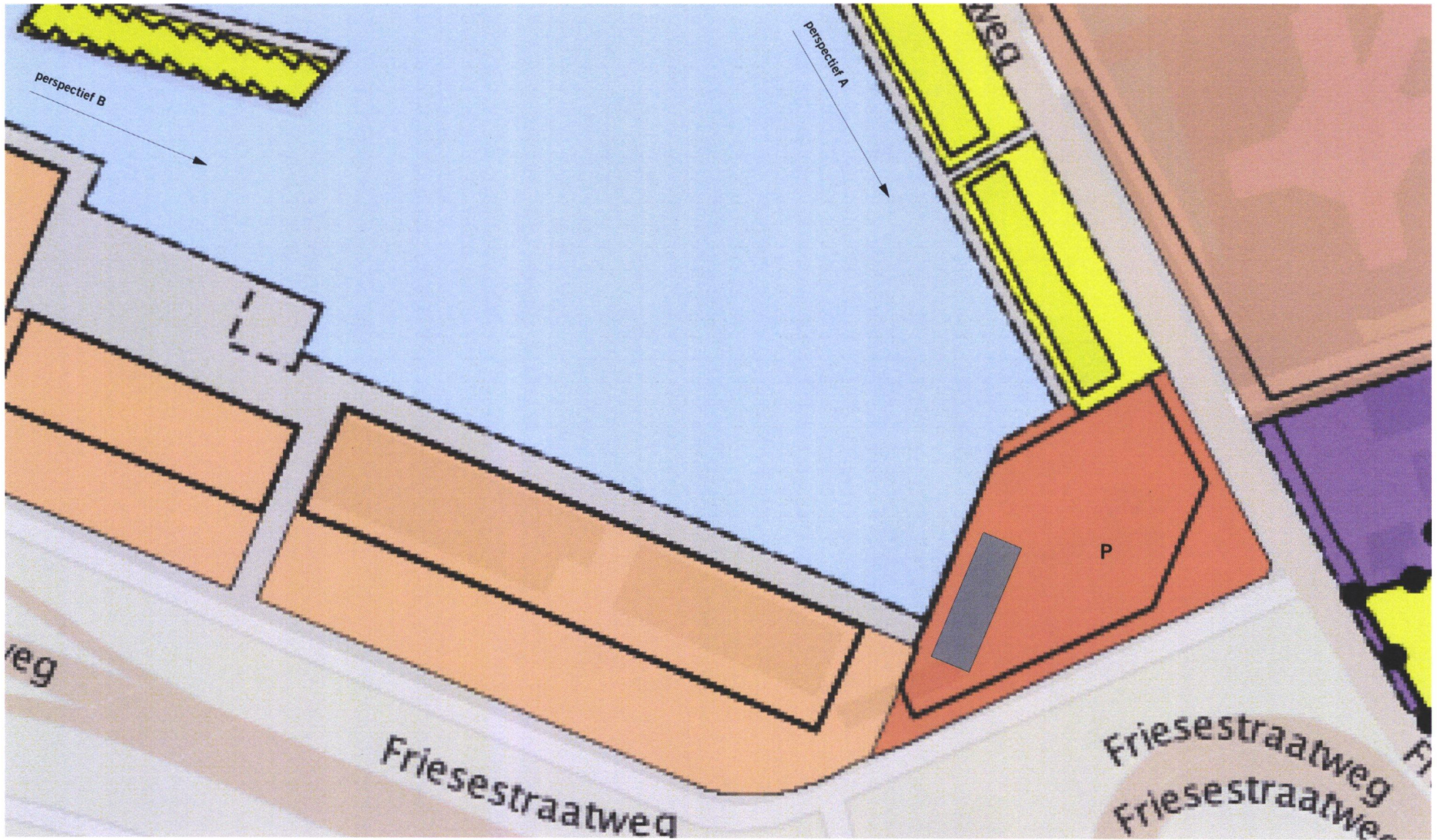
10.00

12.00

14.00

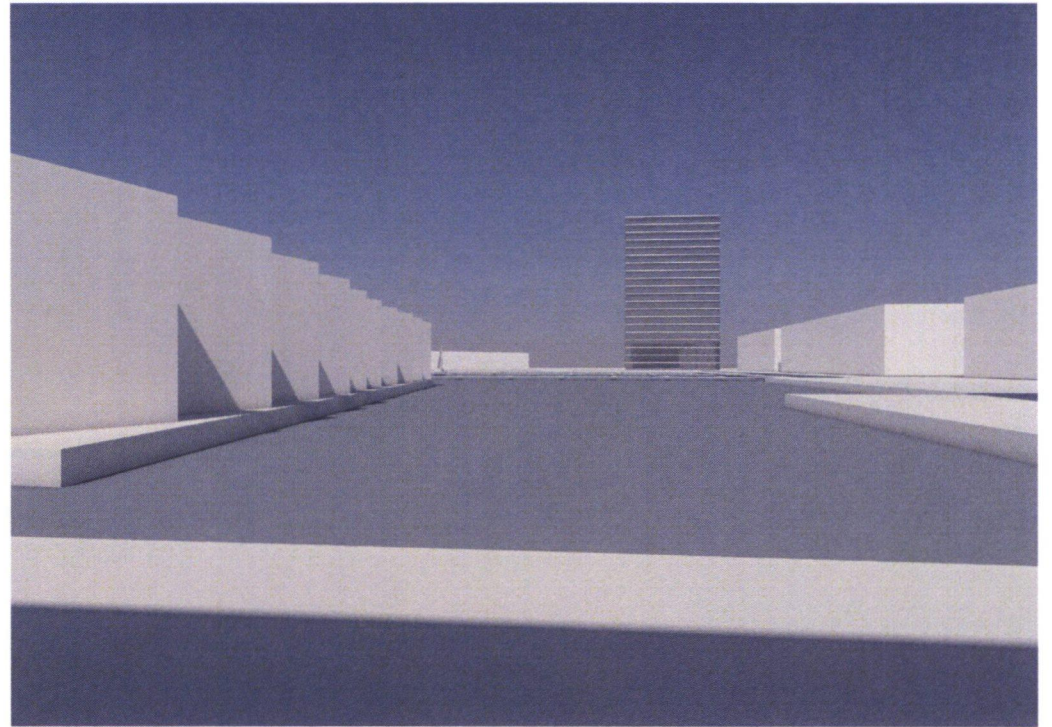
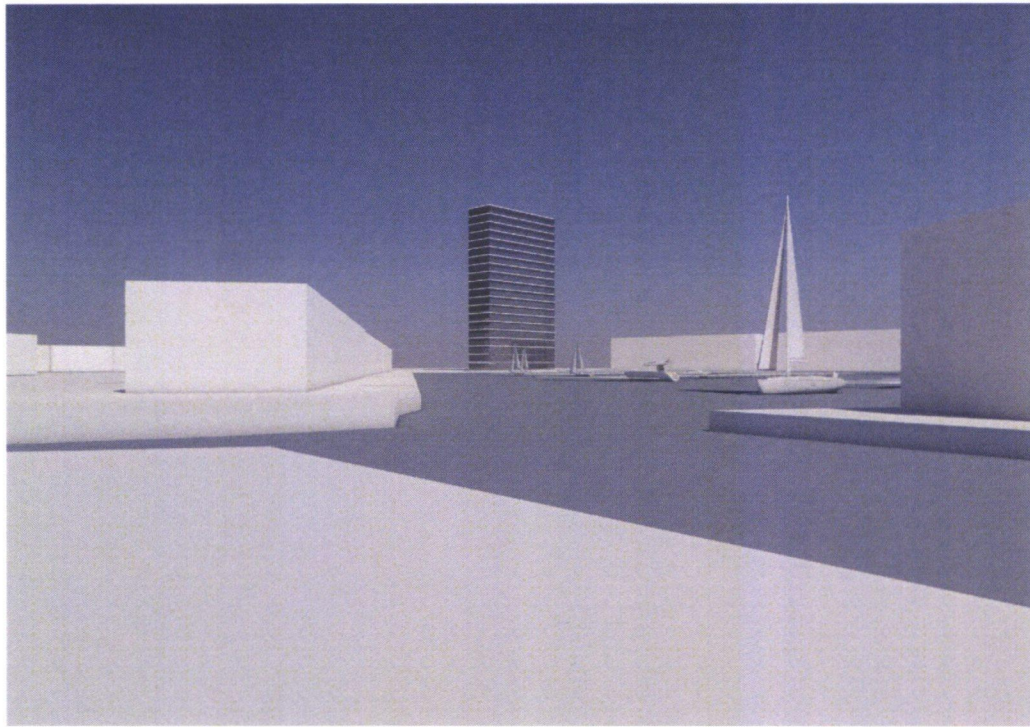
15.00

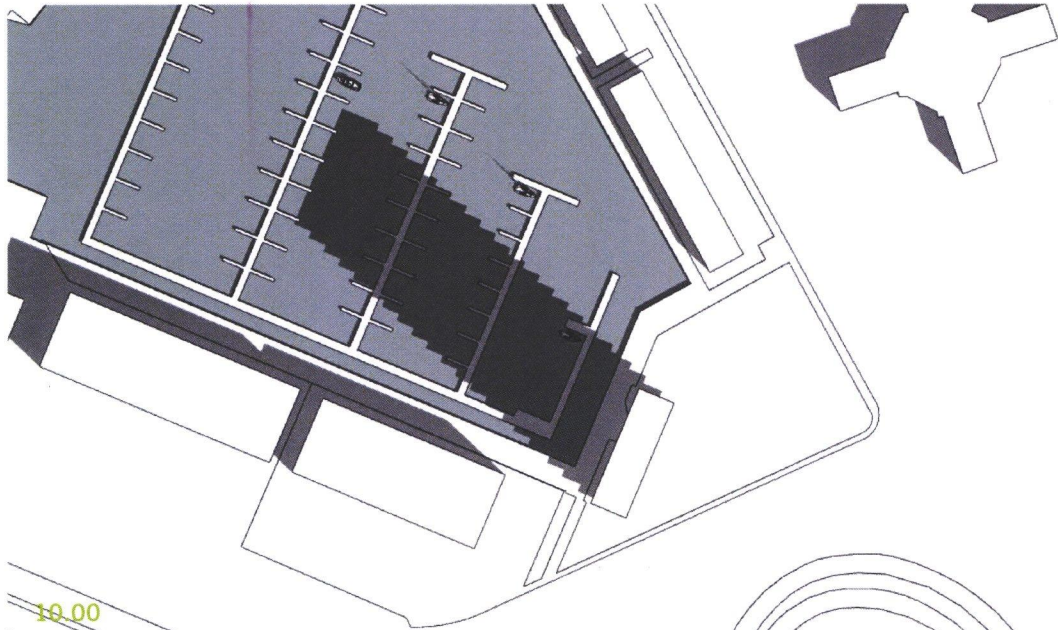




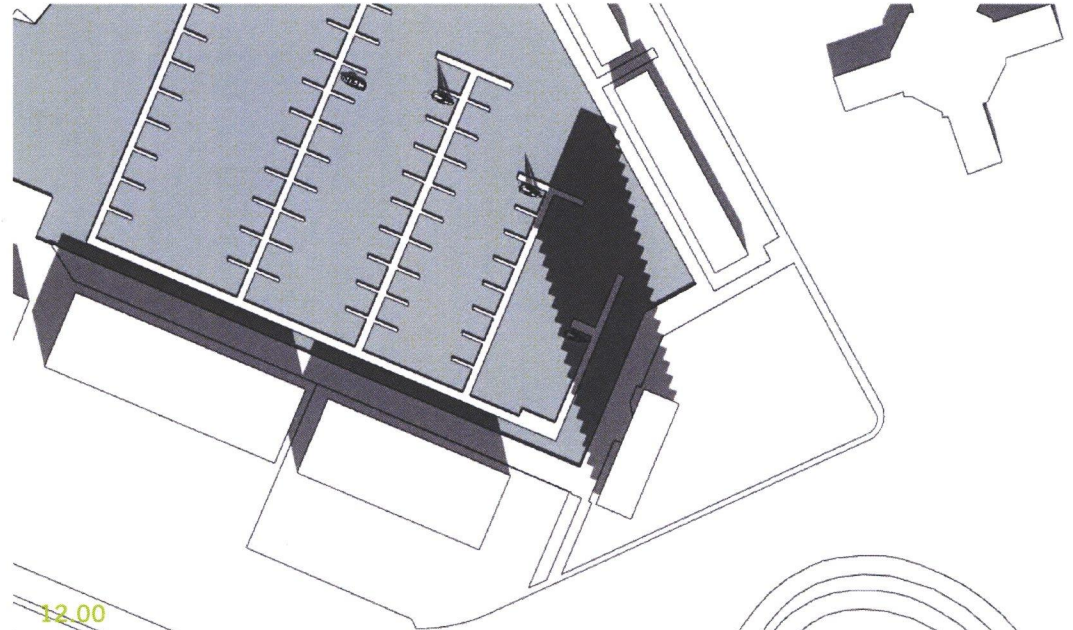
Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlak 450m² (footprint)
bouwhoogte 60m (20 bouwlagen)
totaal ca 9.000m²



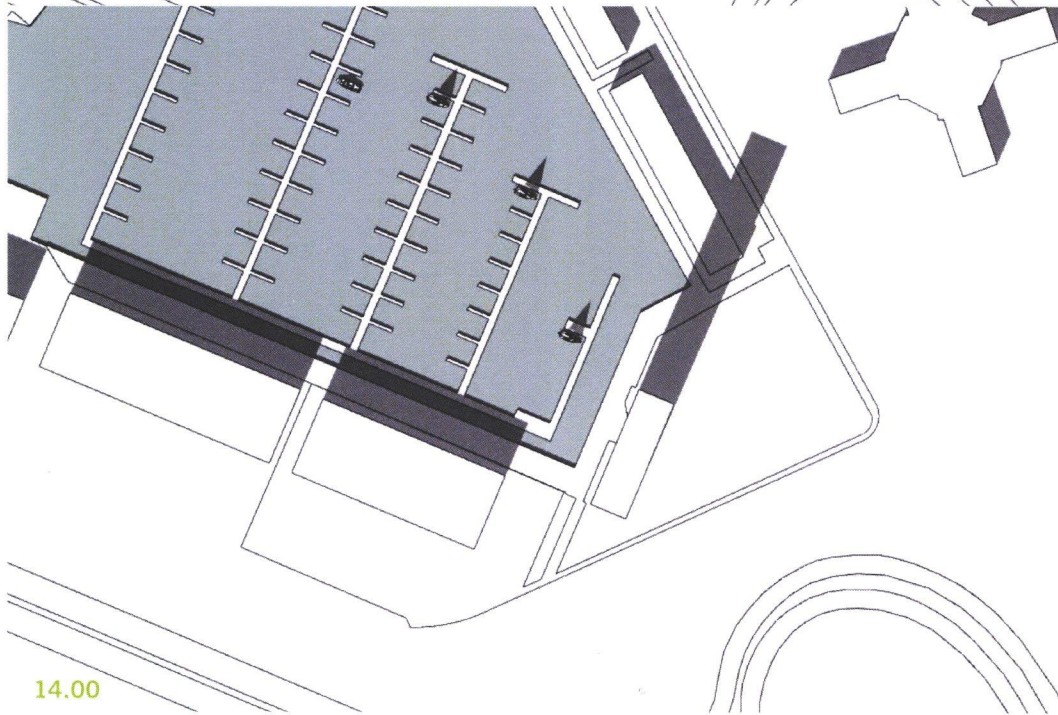




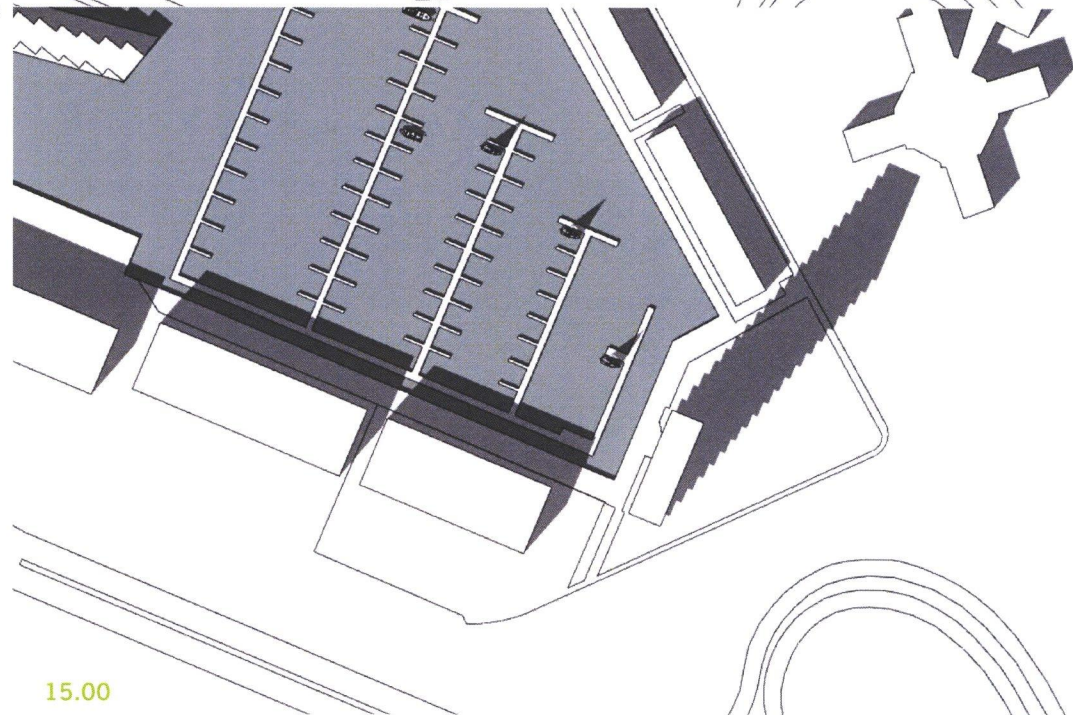
10.00



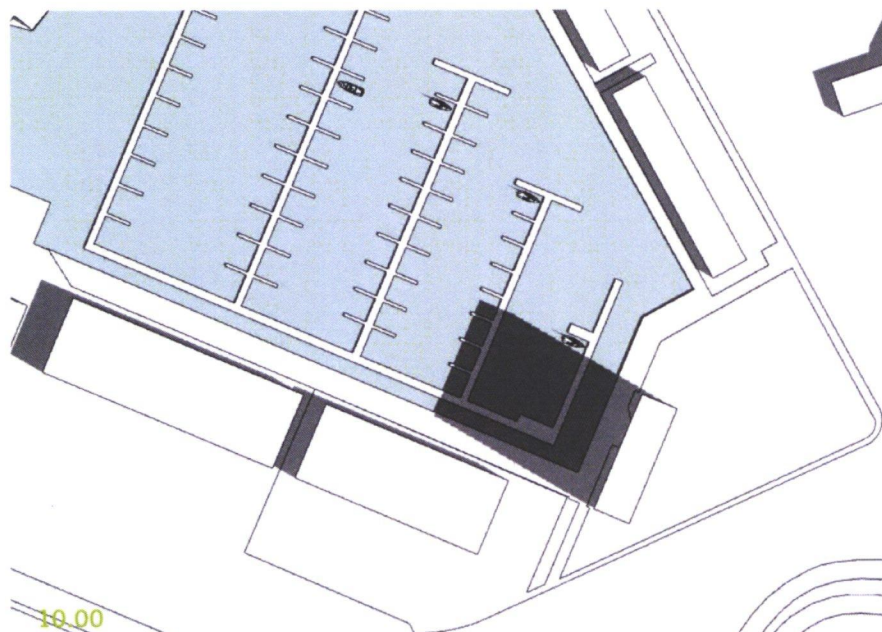
12.00



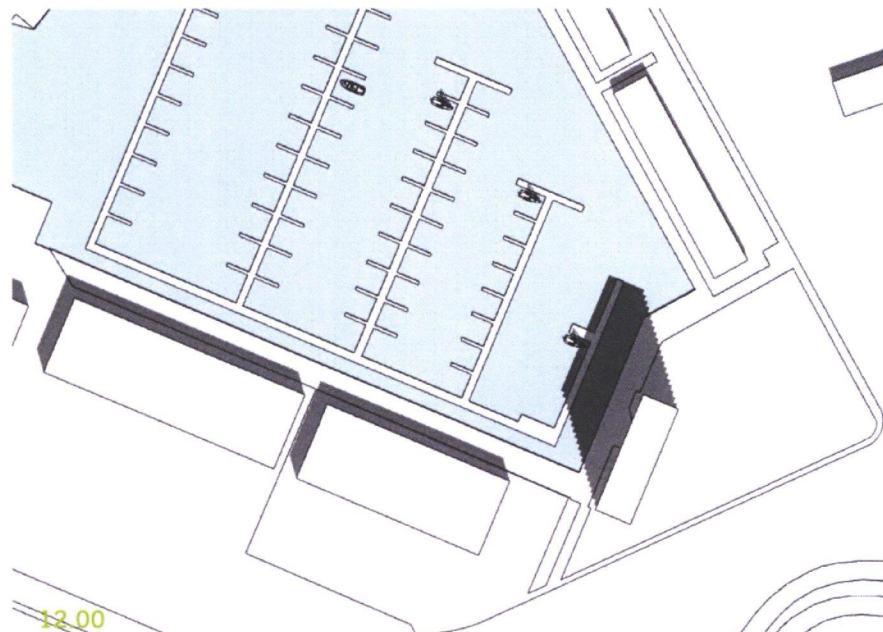
14.00



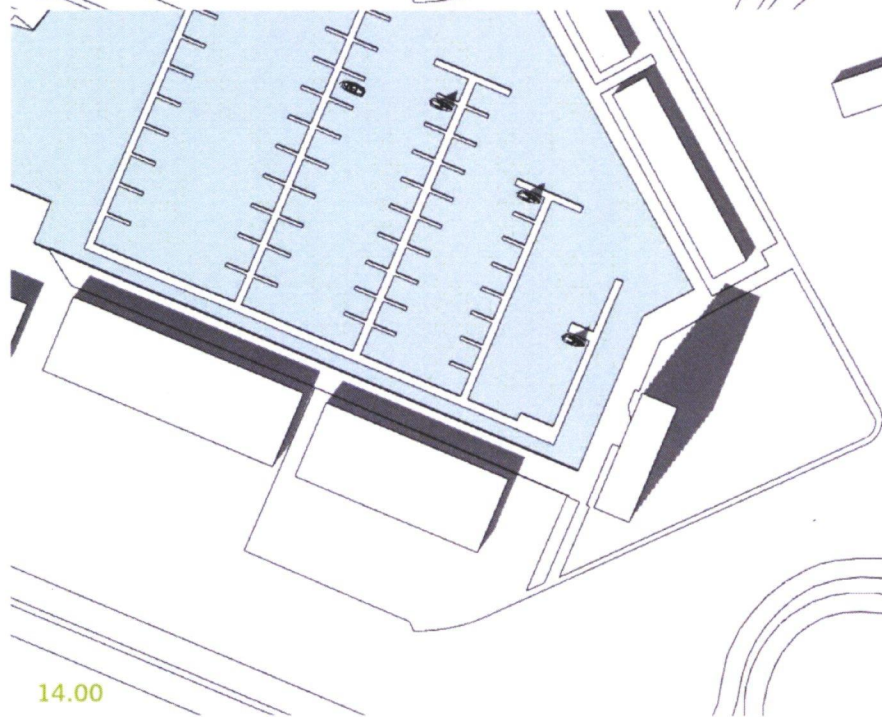
15.00



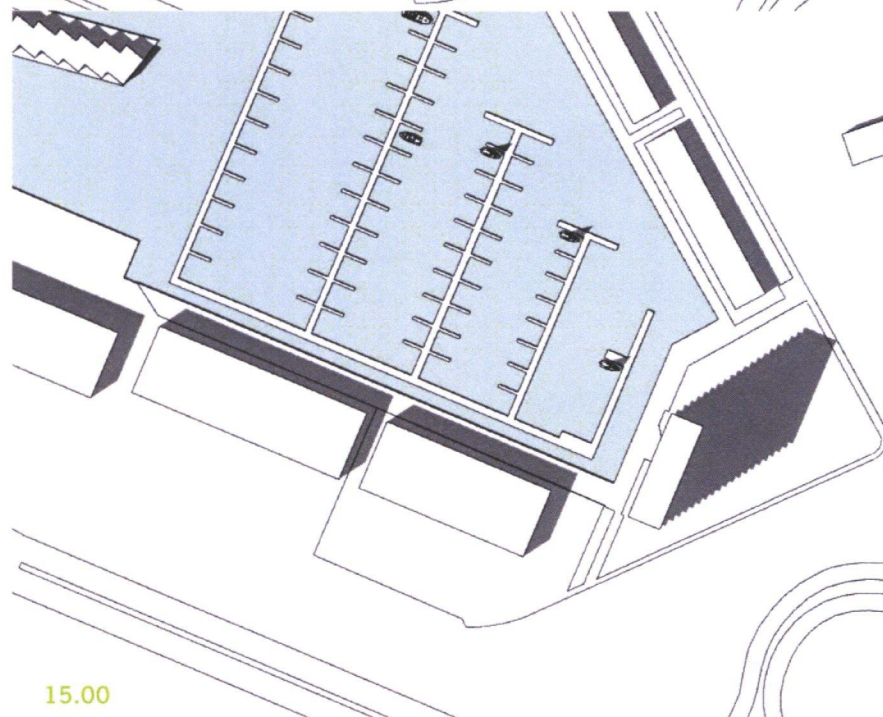
10.00



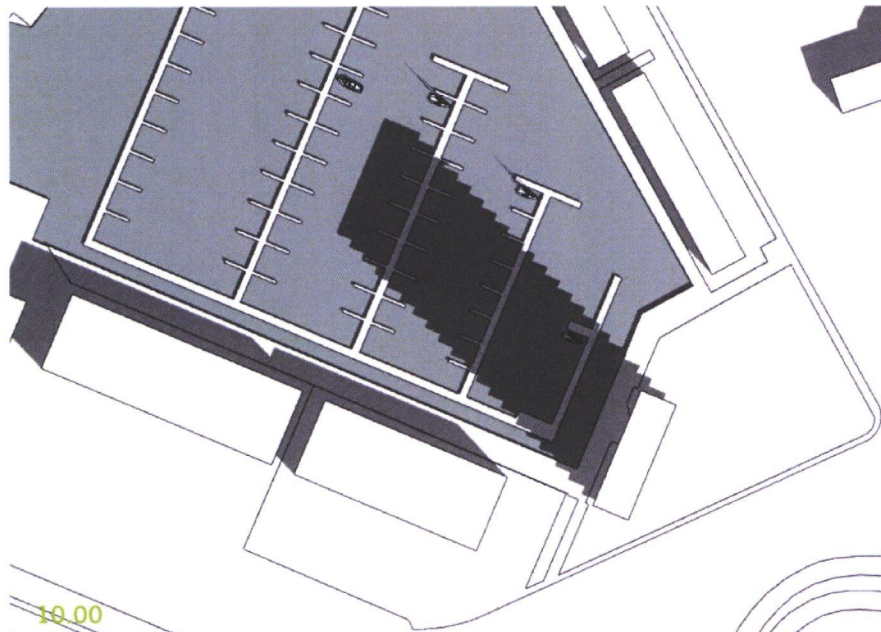
12.00



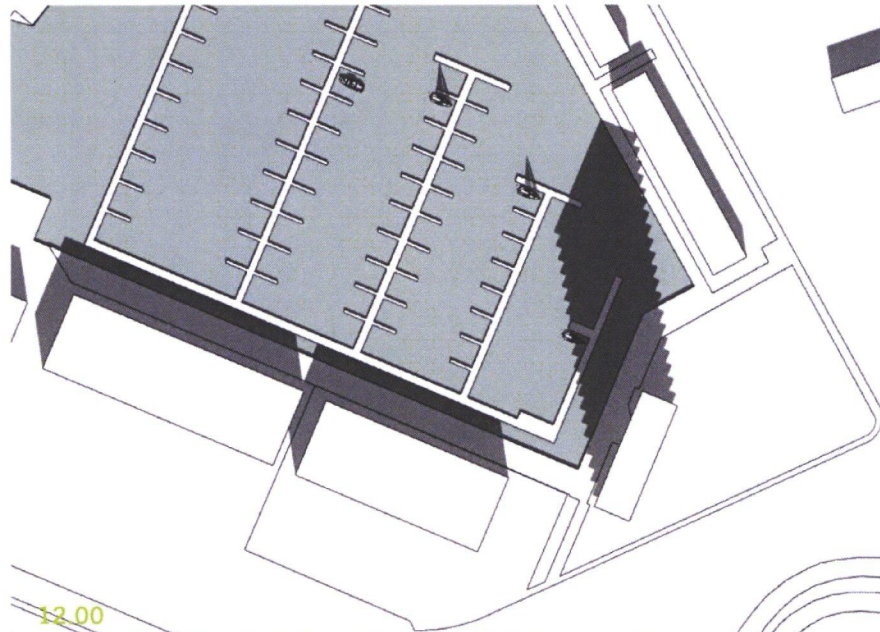
14.00



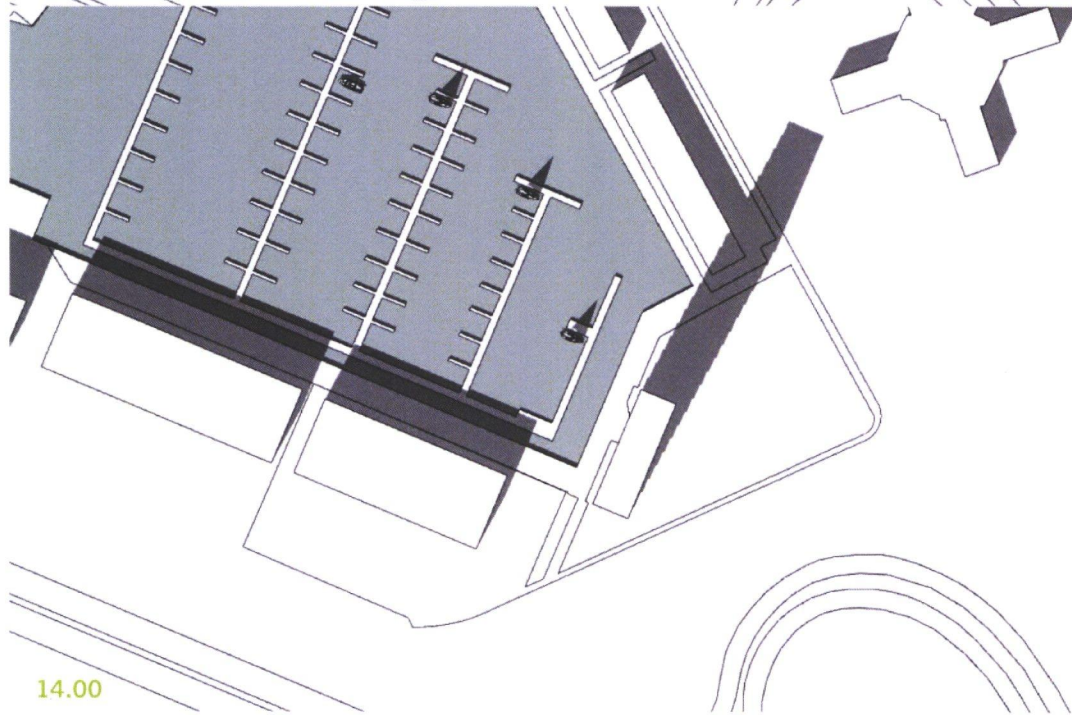
15.00



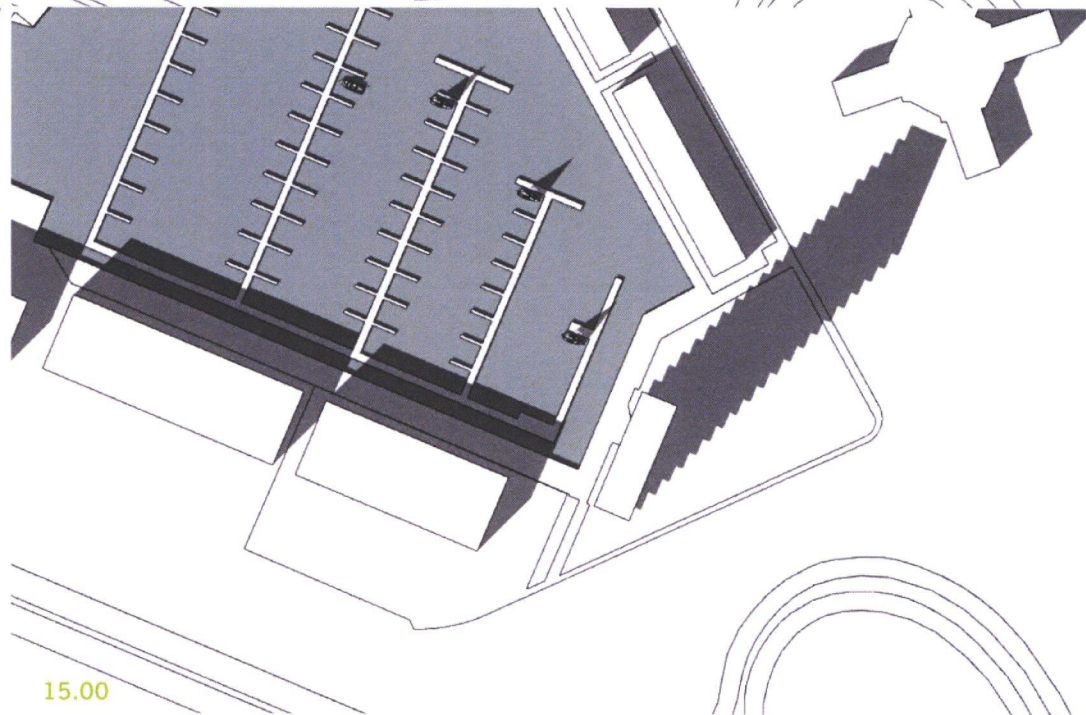
10.00



12.00



14.00



15.00





voorlopig ontwerp woongebouw Reithdehaven Groningen | Impressie voorkeursmodel



voorlopig ontwerp woongebouw Reifdiephaven Groningen | *bestaande situatie



voorlopig ontwerp woongebouw Reijndiephaven Groningen | 1. Impressie voorkeursmodel



De Bonding

Commentaar	Aantal
Past niet in de rest van het plan/bestaande wijk	48
Te hoog	44
Schaduw door het gebouw	35
Uitzicht voor bewoners weg	34
Wind	31
Verlies iconische plek (minder bezoekers)	31
Belemmering uitzicht vanaf Ring	29
Aantal parkeerplekken	21
Teveel verkeer	18
Waarom niet op de locatie tuincentrum Groenrijk?	14
Kwijtraken dorpsgevoel/sfeer	12
Minder aantrekkelijke haven/wijk	11
Daling waarde huizen	11
Privacy	11
Lelijk	8
Verkeerssituatie onoverzichtelijk	7
Haven erg opgesloten	6
Schending van het woongenot	6
Niet genoeg opties	5
Geluidsoverlast	5
Huis gekocht op grond van bestemmingsplan	4
Milieu overlast	4
Plan laten zoals het was (hotel en horeca aan de haven)	3
Geen ruimte recreatie	3
Wie komen er te wonen?	3
Behouden huidig bestemmingsplan	3
Past niet bij de visie van 2000/2001	3
Goed voor de bedrijvigheid in het gebied?	2
Overlast voor verkeer door zonreflectie	2
Leegstand van gebouw	2
Het wordt te vol gebouwd	2
Vinkhuizen heeft al genoeg hoogbouw	1
Afwegen consequenties wijziging bestemmingsplan	1
Wat zijn de randvoorwaarden als het 'woontorenplan' niet doorgaat	1
Geluidsbarrière geluid van ringweg (positief)	1
Expats hebben geen binding met wijk	1
Architectonisch hoogstandje	1
Haven krijgt een stadser karakter (positief)	1
Waarom niet op het Zernikecomplex	1
Hoe zit het met heischade	1
Verkeer ringweg wordt aan het zicht onttrokken (positief)	1
Wat is de meerwaarde van een dergelijke toren?	1
Relatie woontoren reitdiephaven met strukton locatie	1
Geen vertrouwen in de gemeente (Mebius)	1
Woningbouw vs Groene Enclave	1
Over welke termijnen gaat het? (vergunningen aanvragen, bezwaar aantekenen)	1
Temperatuur straatniveau te hoog	1
Geen goede verbinding met de rest van de stad	1
Er is al genoeg hoogbouw	1

Suggesties	Aantal
Groen laten/park	25
Speelplek (behouden/uitbreiden)	19
Bouwen in de stijl van de haven	16
Bouwen op een andere locatie	14
2 lage woontorens (maximaal 8 of 9 woonlagen)	8
Laag bouw	8
Niet hoger dan het havenkantoor, restaurant en sportschool	8
Festivalterrein echt festivalterrein	6
Ondergronds parkeren	5
Plan afblazen	5
Boven tussen soortgenoten (hoogbouw: Brander, Stoker)	4
Lager, breder gebouw	3
Maak in dat gebied zitmogelijkheden (zitjes/picknick)	3
Laagbouw maximaal 3 bouwlagen	3
Verder van de haven (optie 2)	2
Verlagen tot zelfde niveau en zelfde architectuur als boven de winkels	2
Kleuren in stijl van haven	2
Handhaving snelheid	2
Meer waterrecreatie	2
Creativere entree van de wijk	2
Uitzicht vanaf Ring behouden	1
Behouden woongenot	1
Aan de buitenkant boven (groen in het midden)	1
Laagbouw hotel met terras	1
Verkeerssituatie beter organiseren	1
Meer horeca	1
Slagboom bij Jumbo	1
Hoogte- en laagteverschillen in het dak (doorkijkjes, minder last van schaduw)	1
Schuin dak past beter bij de haven	1
Hout gebruiken om karakter te behouden	1
Ondergronds parkeren waardoor er ruimte is voor speelplek/park	1
Lichte steenkleur bij nieuwbouw	1
Parkeren met een groen dak	1
Groen bouwen	1

Bejae 1B

Gem. Groningen Dienst Ruimt. Ordening
Projectgroep Ruimt. Ontw. En Uitvoering
T.a.v. De Heer Sikko Postma
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Datum : 27 april 2016
Betreft : Peiling mening wijkbewoners ontwerp woontoren te Festivalterrein Reitdiephaven.
T.a.v. : Sikko Postma – Projectmanager Projectgr.R.Ontw. en Uitvoering v.d.Gem.Groningen
E-mail : sikko.postma@groningen.nl

Geachte Projectgroep , Geachte Heer Postma,

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken een aantal kritische kanttekeningen te plaatsen bij het voornemen om een woontoren van ca 60 m hoogte te realiseren.
Het betreft de bouwplannen voor het Festivalterrein aan de zuidoostzijde van de Jachthaven Reitdiep Groningen.
Hiervoor is een wijziging noodzakelijk van het huidige bestemmingsplan "Reitdiep 2012".

Wij hebben grote bezwaren tegen het realiseren van deze woontoren en wel om redenen:
Die wij willen uiteenzetten in de volgende paragrafen :

1. **GESCHIEDENIS en OORSPRONKELIJKE DOELSTELLINGEN BIJ DE ONTWIKKELINGEN VAN HET GEBIED.**
2. **PAST EEN WOONTOREN VAN 60 MTR HOOGTE IN DE HAVENOMGEVING ?**
3. **ARCHITECTONISCHE VORMGEVING - LOCATIE**
4. **SCHADUWWERKING**
5. **WINDBELASTING**
6. **MILIEU OVERLAST**
7. **PARKEERSITUATIE**
8. **GELUIDSOVERLAST**
9. **VERKEERSHINDER**
10. **ZICHTOVERLAST.**
11. **VEILIGHEID EN STABILITEIT T.O.V. DE JACHTHAVEN**
12. **AARDBEVINGSRISICO'S en HOOGBOUW**
13. **ONVRIJHEID PASSANTENSCHEPEN EN BEWONERS HAVEN VANAF DEZE HOOGTE.**

1.
GESCHIEDENIS en OORSPRONKELIJKE DOELSTELLINGEN BIJ DE ONTWIKKELINGEN VAN HET GEBIED.

Wij zijn vanaf 1994 nauw betrokken bij de ontwikkeling van het Reitdiephaven gebied. Samen met de ontwikkelaar Trammel Crow Nederland (TCN) hebben wij met uw afdeling Ruimtelijke Ordening (Heren Krebs, Oeben en Engelman, van Vondel) de basis gelegd voor de bebouwing en uitwerking daarvan in en rondom de jachthaven.

Het wil mij voorkomen dat wordt voorbijgegaan aan de oorspronkelijke doelstellingen van het Reitdiepplan en het Reitdiepgebied.

Ik wil dit graag als volgt onderbouwen:

Het Ontwerp bestemmingsplan najaar 1999

Al bij Uw commentaar op de reacties in de inspraakprocedure op dit bestemmingsplan uit 1999 is door U uitgebreid aangegeven dat er sprake moet zijn van "een stedelijk gevoel" en een redelijk harde stadsrand. Op grond daarvan was de hoogte bepaald op 3 a 4 bouwlagen. U verwees daarbij tevens naar de Structuurschets Noord-West.

Uitwerkingsplan Reitdiephaven april 2001

Voor de Festival locatie geeft U in dit Uitwerkingsplan Reitdiephaven april 2001 aan een Hotelaccommodatie met 4 a 5 bouwlagen.

Ook wijst U onder het hoofdstuk "Milieuaspecten" op de te verwachten verkeersintensiteit in 2010, milieuwetgeving in dat kader en toetsing van gevelbelasting en andere afscherpende maatregelen. In de bijbehorende voorschriften geeft U voor het Festivalterrein een bouwhoogte aan van 12 meter (4 a 5 bouwlagen).

In de integrale reactie van de Gemeente Groningen op dit ontwerp (1999) Reitdiephaven signaleer ik de volgende opmerkingen:

Afd. Stedenbouw verwijst voor de verdere uitwerking van de ruimte naar het Deense architectenbureau Vandkunsten (ik kom daar hierna op terug) in verband met het hoge ambitieniveau van de Gemeente Groningen.,

Afd. Civiele techniek geeft ten aanzien van de Hotelappartementen aan dat deze niet passen in het bestemmingsplan gezien de hoge bebouwing en eerder door omwonenden gemaakte bezwaren tegen hoge bebouwing op deze plek.

Het plan van TEGNESTUEN VANDKUNSTEN - ARCHITECTEN d.d. januari 2002. (Kopenhagen Denemarken) Zie het beeldverslag van dit kantoor.

In dit beeldverslag geeft Vandkunsten voor de Festivallocatie een maximum aan van ca 7 bouwlagen. Deze hoogte was essentieel ook in verband met het belangrijke zicht vanaf de Ringweg op het havengebied.

Uw (voormalig) stedenbouwkundige De Heer Wim van Vondel, destijds met ons nauw betrokken bij de ontwikkeling van het gebied, kan dit onderschrijven.

Resumerend naar aanleiding van de historische ontwikkeling van het onderhavige (plan-)gebied en meer in het bijzonder m.b.t. de Festivallocatie:

- Geen hoge bebouwing op die plek.
- Veel kans op overlast in vele vormen en gedaanten voor de te plannen bebouwing. Hierna ga ik daar graag verder op in.

2.

PAST EEN WOONTOREN VAN 60 MTR HOOGTE IN DE HAVENOMGEVING ?

Onze jachthaven staat op nr. 20 van de 30 meest bekeken plekken op aarde. (Pinterest).

De bijzondere en veelkleurige bebouwing is een toeristische trekpleister geworden.

Het gebied is in trek bij journalisten en fotografen uit binnen en buitenland.

Veel bezoekers ontvangen wij ook in ons havenkantoor.

De 3 appartementencomplexen aan de westzijde worden al als storende elementen ervaren. Deze zijn destijds aan het plangebied toegevoegd om puur financiële redenen.

De realisatie van een 60 m hoge woontoren op ca 20 meter van de zuidoostzijde van jachthaven zal grote afbreuk doen aan het ervaren van het bijzondere karakter van het gebied en staat in flagrante tegenstelling tot het architectonisch ontwerp van het havengebied zoals beschreven in het plan van

TEGNESTUEN VANDKUNSTEN - ARCHITEKTEN dd. januari 2002. (Kopenhagen Denemarken) Zie het beeldverslag van dit kantoor.

3.

ARCHITECTONISCHE VORMGEVING - LOCATIE

De toren bestaat uit 20 bouwlagen met een totale hoogte van 60 meter.

Het getoond ontwerp is een saaie stapeling van woonlagen.

Er is geen sprake van een bijzondere geleding of unieke uitstraling.

Daarom is er geen sprake van een herkenbare plek voor bewoners en omgeving.

Zowel van dichtbij als van veraf (ringweg) is het een saai "woonpakhuis".

Hert gebouw is niet "transparant", heeft geen gebogen verticale lijnen, mist iedere kleur die aansluit bij de bijzondere omgeving.

Het gebouw mist daardoor een chique en tevens "stoere" grootstedelijke uitstraling

Een architectonische misser van de eerste orde !

LOCATIE

De Gemeente streeft naar een beeldbepalend gebouw .

In een krantenartikel (DvhN 24-03-2016) wordt melding gemaakt van realisatie in de "oksel" van de aansluiting van de Frieschestraatweg, Reitdiep en Plataanweg.

Dit is feitelijk onjuist. Dan zou het gebouw moeten komen aan het einde van de Frieschestraatweg bij het Reitdiep en Plataanbrug.

De "landmark" gedachte is geen argument. Er is immers een alternatief voorhanden op het voormalige Groenrijk terrein. (Strukton).

4.

SCHADUWWERKING

Het ca 35 meter brede en 60 m hoge gebouw is verantwoordelijk voor een aanzienlijke schaduwwerking in het havengebied.

Uit de bezonningsfilms blijkt dat 2 a 3 steigers van de jachthaven, evenals de terrassen rond het havenkantoor in de loop van de zomer vele uren in de schaduw liggen.

De steigers zullen worden gemeden door passanten terwijl de bezoekers van het havenkantoor tot de middag geen gebruik maken van de terrassen rond het havenkantoor.

Hierdoor is sprake van inkomstenderving.

5.

WINDBELASTING

Een groot probleem dat door deze hoogbouw zal ontstaan zijn de windtunnel effecten die worden gecreëerd.

Dit heeft grote invloed op de leefbaarheid en de menselijke maat.

Het gebouw zal individueel getest moeten worden op de invloed van extreme wind op de omgeving. (windtunnelonderzoek). Veel belangrijker is echter het effect van deze extreme wind bij een onderling verband van meerdere gebouwen. Hiervan is ook sprake bij deze woontoren.

Deskundigen zijn het er over eens dat hierdoor gevaarlijke situaties ontstaan.

Een dergelijke zeer gevaarlijke situatie is momenteel al aanwezig tussen de hoogbouw complexen aan de westzijde van de jachthaven.

Tussen het "Kade"-gebouw en het "Jumbo"-gebouw is sprake van hevige windtunnel effecten.

Dit is eveneens het geval tussen het "Jumbo"-gebouw en de beide torens van de Parkappartementen.

Testen met Anemometers (handwindmeters) geven resultaten bij harde wind tot 120 km/u.

Dit heeft momenteel grote gevolgen voor de vele bezoekers van deze gebouwen en winkels (ouderen worden omver geblazen en vallende kinderen, omvergeblazen kinderwagens zijn geen zeldzaamheid).

Eveneens is er sprake van grote invloed op de steigers van het havencomplex. Door de extreem hoge winddruk, veroorzaakt door het windtunneleffect ontstaan draaikolken en heftige en grote wervelingen over het wateroppervlak in het water vlak bij de steigers van de jachthaven.

De winddruk door de windtunneleffecten oefenen tevens grote druk uit op de jachten die zijn afgemeerd aan de steigers.

Wij zien ons momenteel al geplaatst voor extra investeringen in de vorm van het laten aanbrengen van extra verankeringen (Bankirai palen van 12 m lengte 0,25 x 0,25 m) om deze druk op te vangen. Kosten die we momenteel vanuit het rendement van de haven niet kunnen dragen.

Deze windtunneleffecten zullen ook optreden rond de geplande woontoren van 60 mtr op zich en tussen deze toren en het gebouw van het havenkantoor.

Dit zal eveneens leiden tot zeer gevaarlijke situaties voor bezoekers, wandelaars en de vele fietsers die veelvuldig op deze plek gebruik maken van de fietsroute over de boulevard.

(route vanuit Vinkhuizen richting Zernike door de tunnel onder de snelweg).

Ook nabij de geplande bouwlocatie zullen deze windtunneleffecten draaikolken en eerder genoemde wervelingen veroorzaken en druk op de afgemeerde schepen en zeker leiden tot de noodzaak van het aanbrengen van extra verankeringspalen voor de aanwezige steigers en grote overlast voor de schepen.

Een woontoren van een dergelijke hoogte is catastrofaal voor het gebruik van de jachthaven.

6.

MILIEU OVERLAST

De druk op het milieu van de jachthaven vanuit de winkelbebouwing en de aanwezige appartementencomplexen rond de jachthaven is momenteel al groot.

De hoeveelheid zwerfvuil die dagelijks uit de jachthaven verwijderd moet worden is volumineus. Een beeld daarbij is twee kruiwagens dagelijks met zwerfafval.

Dit zal met een woontoren van 20 bouwlagen en 75 appartementen alleen maar toenemen.

Bij de altijd aanwezige wind zal veel vuil van de verdiepingen in de haven waaien.

Mochten de appartementen (en dat is te verwachten) snel getransformeerd worden in studentenvoorzieningen dan is het werpen van vuil en voorwerpen vanaf de (hoogste)) verdiepingen in de jachthaven zeker een denkbare realiteit. Reeds nu komt het voor dat vanaf de terrassen op de eerste etage aan de zuidzijde van de haven stenen worden gegooid op schepen die afgemeerd liggen.

NB: Bij de andere wooncomplexen is nu al sprake van veel zwerfvuil rondom de gebouwen waarvoor niemand zich verantwoordelijk voelt.

De jachthaven zal zich nu al geplaatst voor hoge kosten voor het verwijderen van de grote hoeveelheid zwerfafval uit de jachthaven. Deze kosten zullen door de bouw van de woontoren aanzienlijk toenemen.

Dit kan niet van de exploitant/haveneigenaar worden gevraagd.

Verder is ter plaatse sprake van drugsoverlast. Veel "verstoppelken" van drugs rond de jachthaven en ontmoetingsplekken van (hang-)jongeren met groepen jongeren uit Vinkhuizen.

7.

PARKEERSITUATIE

Ten opzichte van de bestaande situatie zal de parkeerbehoefte als gevolg van een mogelijke realisatie van de woontoren per saldo sterk toenemen.

De geplande 95 parkeerplaatsen zijn veel te weinig t.o.v. de 75 appartementen.

Daarnaast kan nu reeds worden vastgesteld dat er op de openbare weg rondom het Festivalterrein op verschillende momenten van de dag geen reserve aan parkeerplaatsen aanwezig is, waarin de verschillende parkeerpieken van de woontoren kan worden opgevangen.

De parkeersituatie op het parkeerterrein aan de zuidwestzijde van de bebouwing langs de weg Reitdiephaven is momenteel dramatisch.

Dit behoeft een toelichting op de aanwezige parkeerruimte ter plaatse :

I. Jumbo Complex

Bewoners van het appartementencomplex waarin de Supermarkt Jumbo is gevestigd hebben alleen een genummerde parkeerplaats in de overdekte parkeergarage. Bezoekers van dit complex parkeren hun voertuig op het parkeerterrein van de Jumbo.

Het parkeerterrein van de Jumbo is echter veel te klein.

Gevolg hiervan is : Dreiging door Jumbo met wegsleepregelingen, dreiging met klaphekken en conflicten tussen de appartementenbewoners en Renparts de eigenaar van de Jumbo supermarkt.

II. Kade gebouw

Het gebouw naast het Jumbocomplex heeft een eigen parkeerterrein met genummerde parkeerplaatsen, afgesloten door een slagboom. Bezoekers plaatsen hun voertuig ook op de Jumbo parkeerplaatsen. (zie onder 1.)

Gevolg : nog grotere druk en nog meer conflicten.

III. Het gebouw "Maritiem Centrum"

De oorspronkelijke parkeernorm bij de ontwikkeling van dit gebouw is inmiddels vele malen overschreden.

De gevestigde bedrijven in dit gebouw beantwoorden in het geheel niet meer aan de oorspronkelijke bestemming. Wij hebben dit gemeld bij de dienst Ruimtelijke ordening maar daar is helaas niets aan gedaan. Het beleid is onduidelijk.

De gevolgen voor het parkeren zijn echter enorm.

In tegenstelling tot de oorspronkelijk vastgestelde bestemming (watersport, outdoor, fitness en kinderopvang) hebben zich inmiddels in dit gebouw gevestigd:

- a) Wereldrestaurant Taste en Flavour
Op donderdag, vrijdag en zaterdag wordt hier gegeten in twee sessies van 600 bezoekers.
Een enorme parkeerdruk. (auto's in de berm)
- b) Supermarkt Action.
Dagelijks een grote parkeerdruk.
- c) Supermarkt Aldi.
Eveneens een grote parkeerdruk.
- d) Een Fitness en Kinderopvang.

Last but not least is in dit gebouw gevestigd het kantoor van de jachthaven Reitdiep.

De jachthaven is de spil van de wijk. (Genoteerd in de Top 30 Unesco)

Bezoekers van de haven hebben echter nauwelijks of in het geheel geen parkeergelegenheid)

Conclusie :

Op grond van bovenstaande kan worden vastgesteld dat de parkeerdruk vele malen wordt overschreden ten opzichte van de oorspronkelijke vaststelling daarvan.

Voor extra parkeergelegenheid ten behoeve van auto's van tweeverdieners in de geplande woontoren en bezoekers van de geplande woontoren is geen ruimte !

Daar komt bij dat van de weg Reitdiephaven aan de zuid- en westzijde van deze bebouwing zeer intensief gebruik wordt gemaakt. Snelheidsoverschrijdingen zijn aan de orde van de dag.

De geplande woontoren.

De woontoren kent 20 bouwlagen met 4 appartementen per bouwlaag.

Totaal 75 appartementen.

Uitgaande van het feit dat de woonhuizen rond de haven laten zien dat het aantal auto's per gezin veelal 2 is, moet gerekend worden op parkeerplekken voor de bewoners van de woontoren van 120 tot 160 parkeerplekken.

Hier moeten dan nog worden bijgeteld de parkeerplaatsen voor bezoekers en leveranciers van dit complex.

Zoals reeds opgemerkt : RUIJTE HIERVOOR IS NIET AANWEZIG !.

8.

GELUIDSOVERLAST

Vanuit het standpunt van de jachthaven "Reitdiep".

Eerder heb ik aangegeven dat U bij het Ontwerp bestemmingsplan najaar 1999

in Uw commentaar op de reacties in de inspraakprocedure heeft aangegeven dat het geluidsniveau in de haven, immers een lig- en passantenhaven, binnen de normen gehouden moet worden.

Een bebouwing van 20 woonlagen zal zeker leiden tot geluidsoverlast.

Geluidsoverlast ook in de vorm van slaande deuren en bevolkte balkons richting jachthaven. Deze toren zal functioneren als een enorm klankbord.

Bij het toestaan van een woontoren van dergelijke hoogte, gelegen direct tegen een verkeersknooppunt (enkele tientallen meters van het "Reitdiepplein in de ringweg Groningen) zullen zeker geluidsmetingen en/of geluidwerende maatregelen moeten worden genomen.

In het verleden zijn naar ik meen metingen verricht, ook in het kader van de huidige bebouwing van het Reitdiep-jachthavengebied.

9.

VERKEERSHINDER

Snelheidsovertredingen nabij het Festivalterrein zijn aan de orde van de dag.

Hiertegen worden geen maatregelen genomen.

Het geplande parkeerterrein van de woontoren ligt op een zeer drukke kruising.

Tevens is ter plaatse sprake van zeer veel fietsverkeer – ook vanuit Vinkhuizen door de tunnel onder de snelweg naar Reitdiepwijk en Zernike.

Voetgangers zijn op deze kruising aan hun lot overgeleverd.

Dit zal door de bouw Woontoren alleen maar worden verergerd.

De toe- en afritten van het geplande parkeerterrein liggen nagenoeg op de kruising.

10.

ZICHTOVERLAST.

Passanten die de jachthaven aandoen zullen dit ervaren als hinderlijk (gezien worden vanaf een dergelijke hoge toren) en als een inbreuk op het havengevoel en de privacy. Liggende tussen wolkenkrabbers geeft geen wijds watersportgevoel.

Verder wil ik wijzen op afscherming van het zonlicht door deze extreme bouwhoogte.

De in het oosten opkomende zon zal door een dergelijke toren over een breed

Veld de omgeving en het haventerrein afschermen.

Zichtbelemmering.

Ik wil graag benadrukken dat bij de ontwikkeling van Reitdiephaven voorop heeft gestaan dat het een "Poort" van de Stad Groningen zou moeten zijn.

Door de voorliggende plannen wordt het zicht vanaf de toegangswegen naar het jachthavengebied nog verder ingeperkt.

11.

VEILIGHEID EN STABILITEIT T.O.V. DE JACHTHAVEN

De geplande woontoren van 60 meter staat ca 20 meter van de stenen kademuren van de jachthaven.

Te verwachten valt bij de bouw een enorme druk op de stenen kademuren van de jachthaven en mogelijk invloeden op de water- en vaardiepte van de jachthaven.

Bij de bouw van het Maritiem Centrum (het gebouw waar het Havenkantoor, Action en het restaurant in zijn gevestigd) en waar ik nauw bij betrokken ben geweest zijn bodem- sonderingen gedaan en uitgebreid bodemonderzoek.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat in aanzienlijke mate sprake is van een zeer weke en slappe ondergrond.

Dit heeft bij de bouw van het Maritiem centrum geleid tot een fundering van betonnen heipalen met een lengte van 26 meter. (foto's aanwezig).

Het Maritiem centrum is ca 10 meter hoog.

De gevolgen van de bouw van een woontoren cq een enorme puntbelasting in de ondergrond (scheuren van dunne zandlagen) op een dergelijke zeer korte afstand van het havenbekken zijn nauwelijks te overzien.

Vooraf zullen foto's van de damwanden moeten worden gemaakt en zal de waterdiepte moeten worden afgepeild. Gelet zal moeten worden op ontstaan van scheuren in de bakstenen damwandprofielen.

12.

AARDBEVINGSRISICO'S en HOOGBOUW

Uit diverse andere onderzoeken komt naar voren dat vooral hoogbouw gevoelig is voor aardbevingen. Ook de Provincie Groningen heeft bij een aantal voorbeeldgebouwen een technische impact analyse gemaakt.

In overleg met de NAM worden in de Stad verschillende typologieën gebouwen onderzocht op aardbevingsbestendigheid.

Het doel van het onderzoek is om kennis op te doen en inzicht te krijgen in de impact van aardbevingen op de verschillende gebouwen, waaronder ook hoogbouw.

De verschillende onderzoeken moeten duidelijk maken welke typen gebouwen een hoger veiligheidsrisico hebben bij aardbevingen

Aardbevingen en Reitdiepwijk.

Recente is in het gebied Reitdiepwijk aardbevingsschade geconstateerd in gebouwen en woningen aan Eekwerd, Spijksterriet, Tjarriet en Oude Riet als ook in het flatgebouw boven de Jumbo aan de Jachthaven Reitdiep. (in laatstgenoemd gebouw scheurvorming in de muren van de appartementen).

Aardbevingen en de Jachthaven Reitdiep

Onze ervaring als jachthaven is van afgelopen winters met een dichtgevroren haven.

Op momenten van een aardshok hebben wij geconstateerd dat de gehele ijsvloer in de haven over het gehele havenoppervlak is gescheurd in ijsschotsen.

Een woontoren van 60 meter hoog op ca 20 meter afstand van de jachthaven zal zeker bijzonder grote risico's lopen v.w.b. mogelijke aardbevingsschade.

13.

ONVRIJHEID PASSANTENSCHEPEN EN BEWONERS HAVEN VANAF DEZE HOOGTE.

Als eerder genoemd staat de geplande woontoren met een hoogte van 60 m, ca 20 m uit de kademuren van de jachthaven.

Schepen van passanten, toeristen, havenbezoekers en wandelaars zullen door deze grote hoogte enorm gevoel van onvrijheid ondervinden.

Dit zal het bezoek door schepen aan de jachthaven zeker beïnvloeden en een ongunstige uitwerking hebben op het rendement van de haven.

Hier zal vooraf – in combinatie met eerder genoemde ongunstige gevolgen van de woontoren – onderzoek naar moeten worden gedaan.

Concluderend:

Wij van Jachthaven Reitdiep Groningen zijn vanaf 1994 nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling en bouw van de jachthaven en het Maritiem Centrum.

Straks wordt de jachthaven gebruikt en misbruikt als verkoopargument voor de toekomstige bewoners van een torenflat en heeft de jachthaven en hebben de huidige bewoners in de omgeving alleen maar de lasten (zie hierboven).

Wij verzoeken u zeer dringend de uitvoering van dit bouwplan in (her-)overweging te nemen.

Wij vertrouwen op het juiste inzicht en een juiste besluitvorming van uw als overheid.

Hoogachtend

Reitdiep Haven Groningen BV
H.Muntinga

cc : College van B en W Gem.Groningen
: Wethouder Roeland van der Schaaf
: Wethouder Paul de Rook

Bijlagen : 110 schriftelijke reacties wijkbewoners

=====

NB:

De Dienst Project Management RO organiseerde een "inloopavond" voor de wijk Reitdiep op 22 maart. Helaas een slechte timing van en summiere informatie in deze uitnodiging.

- ontvangst van deze uitnodiging 1 week voor deze inloop avond.
- 6 dagen voor Pasen – veel mensen waren al met vakantie. (weinig bezoekers)
- in de uitnodiging geen enkel woord over de planning van een toren van 60 m.
- Tijdens de avond werd gezegd door medewerkers RO tegen diverse bewoners : "De toren komt er zo wie zo".

Buysje IC

Kanttekeningen/bezwaren dhr. H. Muntinga
Reactie/commentaar per onderdeel rood/cursief weergegeven.

Gem. Groningen Dienst Ruimt. Ordening
Projectgroep Ruimt. Ontw. En Uitvoering
T.a.v. De Heer Sikko Postma
Postbus 7081
9701 JB Groningen
Datum : 27 april 2016

Betreft : Peiling mening wijkbewoners ontwerp woontoren te Festivalterrein Reitdiephaven.
T.a.v. : Sikko Postma – Projectmanager Projectgr.R.Ontw. en Uitvoering v.d.Gem.Groningen
E-mail : sikko.postma@groningen.nl

Geachte Projectgroep , Geachte Heer Postma,

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken een aantal kritische kanttekeningen te plaatsen bij het voornemen om een woontoren van ca 60 m hoogte te realiseren.

Het betreft de bouwplannen voor het Festivalterrein aan de zuidoostzijde van de Jachthaven Reitdiep Groningen.

Hiervoor is een wijziging noodzakelijk van het huidige bestemmingsplan "Reitdiep 2012".

Wij hebben grote bezwaren tegen het realiseren van deze woontoren en wel om redenen:

Die wij willen uiteenzetten in de volgende paragrafen :

1. GESCHIEDENIS en OORSPRONKELIJKE DOELSTELLINGEN BIJ DE ONTWIKKELINGEN VAN HET GEBIED.
2. PAST EEN WOONTOREN VAN 60 MTR HOOGTE IN DE HAVENOMGEVING ?
3. ARCHITECTONISCHE VORMGEVING - LOCATIE
4. SCHADUWWERKING
5. WINDBELASTING
6. MILIEU OVERLAST
7. PARKEERSITUATIE
8. GELUIDSOVERLAST
9. VERKEERSHINDER
10. ZICHTOVERLAST.
11. VEILIGHEID EN STABILITEIT T.O.V. DE JACHTHAVEN
12. AARDBEVINGSRISICO'S en HOOGBOUW
13. ONVRIJHEID PASSANTENSCHEPEN EN BEWONERS HAVEN VANAF DEZE HOOGTE.

1.

GESCHIEDENIS en OORSPRONKELIJKE DOELSTELLINGEN BIJ DE ONTWIKKELINGEN VAN HET GEBIED.

Wij zijn vanaf 1994 nauw betrokken bij de ontwikkeling van het Reitdiephaven gebied. Samen met de ontwikkelaar Trammel Crow Nederland (TCN) hebben wij met uw afdeling Ruimtelijke Ordening (Heren Krebs, Oeben en Engelman, van Vondel) de basis gelegd voor de bebouwing en uitwerking daarvan in en rondom de jachthaven.

Het wil mij voorkomen dat wordt voorbijgegaan aan de oorspronkelijke doelstellingen van het Reitdiepplan en het Reitdiepgebied.

Ik wil dit graag als volgt onderbouwen:

Het Ontwerp bestemmingsplan najaar 1999

Al bij Uw commentaar op de reacties in de inspraakprocedure op dit bestemmingsplan uit 1999 is door U uitgebreid aangegeven dat er sprake moet zijn van "een stedelijk gevoel" en een redelijk harde stadsrand. Op grond daarvan was de hoogte bepaald op 3 a 4 bouwlagen. U verwees daarbij tevens naar de Structuurschets Noord-West.

Uitwerkingsplan Reitdiephaven april 2001

Voor de Festival locatie geeft U in dit Uitwerkingsplan Reitdiephaven april 2001 aan een Hotelaccommodatie met 4 a 5 bouwlagen.

Ook wijst U onder het hoofdstuk "Milieuaspecten" op de te verwachten verkeersintensiteit in 2010, milieuwetgeving in dat kader en toetsing van gevelbelasting en andere afscherpende maatregelen.

In de bijbehorende voorschriften geeft U voor het Festivalterrein een bouwhoogte aan van 12 meter (4 a 5 bouwlagen).

In de integrale reactie van de Gemeente Groningen op dit ontwerp (1999) Reitdiephaven signaleer ik de volgende opmerkingen:

Afd. Stedenbouw verwijst voor de verdere uitwerking van de ruimte naar het Deense architectenbureau Vandkunsten (ik kom daar hierna op terug) in verband met het hoge ambitieniveau van de Gemeente Groningen.,

Afd. Civiele techniek geeft ten aanzien van de Hotelappartementen aan dat deze niet passen in het bestemmingsplan gezien de hoge bebouwing en eerder door omwonenden gemaakte bezwaren tegen hoge bebouwing op deze plek.

Het plan van TEGNESTUEN VANDKUNSTEN - ARCHITEKTEN d.d. januari 2002. (Kopenhagen Denemarken)
Zie het beeldverslag van dit kantoor.

In dit beeldverslag geeft Vandkunsten voor de Festivallocatie een maximum aan van ca 7 bouwlagen. Deze hoogte was essentieel ook in verband met het belangrijke zicht vanaf de Ringweg op het havengebied.

Uw (voormalig) stedenbouwkundige De Heer Wim van Vondel, destijds met ons nauw betrokken bij de ontwikkeling van het gebied, kan dit onderschrijven.

Resumerend naar aanleiding van de historische ontwikkeling van het onderhavige (plan-)gebied en meer in het bijzonder m.b.t. de Festivallocatie:

☑ Geen hoge bebouwing op die plek.

☑ Veel kans op overlast in vele vormen en gedaanten voor de te plannen bebouwing. Hierna ga ik daar graag verder op in.

Reactie/commentaar

In bovenstaande opsomming wordt slechts een deel van de geschiedenis verwoord. Er zijn nadien meer studies/onderzoeken verricht naar de invulling van het terrein, waaronder een stedenbouwkundig plan voor hoogbouw dat de inspraak heeft doorlopen en in de raadsie. is beoordeeld en akkoord bevonden. Hieronder is een completer beeld geschetst van de voorgeschiedenis. Daaruit blijkt dat invulling van de locatie met hoogbouw wel degelijk een reële mogelijkheid is. Wel zal daarvoor, zoals ook richting belanghebbenden is aangegeven, een ruimtelijke procedure moeten worden doorlopen.

Voorgeschiedenis

Vanaf 2001 was het Festivalterrein voorzien van een bestemming op grond waarvan een veelheid aan functies mogelijk was, maar waarbij geen maximale hoogte was vastgelegd. Het nadien opgestelde uitwerkingsplan vulde deze plek in ten behoeve van een hotelfunctie in maximaal 5 bouwlagen (exclusief onderbouw en kap).

In een later stadium is er, mede door de ontwikkelingen in de omgeving, een studie gedaan naar hoogbouw in en rondom het plangebied. Deze studie wijst uit dat 5 lagen, stedenbouwkundig gezien, niet als maximum hoeft te gelden. Een bouwhoogte van 18 lagen zou ook goed mogelijk zijn, echter met de kanttekening dat het dan om een slanke toren moest gaan, mede vanwege de bezonningseffecten op het plangebied. Er zijn toen vervolgens plannen gemaakt om ter plaatse twee woontorens in 18 bouwlagen te realiseren (dubbele woontorens, zogenaamde tweespanners met 2 appartementen per bouwlaag).

Om deze ontwikkeling te faciliteren werd een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de inspraak doorliep en waarmee de raadscommissie instemde (de Herziening Uitwerkingsplan Reitdiephaven, 2007). Dit planologisch kader leidde echter niet tot een concreet bouwplan.

Het voorontwerp van het huidige, vigerende bestemmingsplan Reitdiep 2012 sloot op dat stedenbouwkundig plan uit 2007 aan. In deze voorontwerpversie was op de Festivallocatie een woontoren van maximaal 65 meter geprojecteerd. In de ontwerp- en definitieve versie van het bestemmingsplan is dit met name vanwege het ontbreken van concrete plannen en mede naar aanleiding van inspraakreacties teruggedraaid en is, in afwachting van nieuwe ontwikkelingen, uitsluitend de vigerende planologische regeling opgenomen (dat wil zeggen: een hotelfunctie met horeca tot maximaal 24 meter hoog). Daarbij is in het hoofdstuk Participatie wel aangegeven dat in de toekomst de woonfunctie mogelijk opnieuw in beeld kan komen en dat indien daarvoor wordt gekozen een ruimtelijke procedure dient te worden doorlopen en dat belanghebbenden daarbij in de gelegenheid zullen worden gesteld om op die plannen te reageren.

Aangezien er opnieuw belangstelling is voor de locatie, is in het voorjaar van 2016 het voorstel van Waardevast Real Estate voor één woontoren van ca. 60 meter hoog met 75 appartementen voor een eerste verkenning naar haalbaarheid / draagvlak aan omwonenden en belanghebbenden voorgelegd. Dit na een ruimtelijke en programmatische toets en met instemming van het college.

2.

PAST EEN WOONTOREN VAN 60 MTR HOOGTE IN DE HAVENOMGEVING ?

Onze jachthaven staat op nr. 20 van de 30 meest bekeken plekken op aarde. (Pinterest).

De bijzondere en veelkleurige bebouwing is een toeristische trekpleister geworden.

Het gebied is in trek bij journalisten en fotografen uit binnen en buitenland.

Veel bezoekers ontvangen wij ook in ons havenkantoor.

De 3 appartementencomplexen aan de westzijde worden al als storende elementen ervaren. Deze zijn destijds aan het plangebied toegevoegd om puur financiële redenen.

De realisatie van een 60 m hoge woontoren op ca 20 meter van de zuidoostzijde van jachthaven zal grote afbreuk doen aan het ervaren van het bijzondere karakter van het gebied en staat in flagrante tegenstelling tot het architectonisch ontwerp van het havengebied zoals beschreven in het plan van TEGNESTUEN VANDKUNSTEN - ARCHITEKTEN dd. januari 2002. (Kopenhagen Denemarken) Zie het beeldverslag van dit kantoor.

De begin dit jaar (ambtelijk) uitgevoerde ruimtelijke- en programmatische toets van dit plan van Waardevast Real Estate i.s.m. AAS leverde zowel ruimtelijk als programmatisch een positief resultaat op. Een hoogteaccent op de Festivallocatie was en is gezien de ligging, enerzijds aan een belangrijk knooppunt nabij de entree van de stad en anderzijds aan een stedelijk havengebied als een markante overgang van Stad naar Ommeland, ruimtelijk goed verdedigbaar. Ook programmatisch werd het plan, met name ook door de realisatie v.s. huurwoningen, positief beoordeeld.

3.

ARCHITECTONISCHE VORMGEVING - LOCATIE

De toren bestaat uit 20 bouwlagen met een totale hoogte van 60 meter.

Het getoond ontwerp is een saaie stapeling van woonlagen.

Er is geen sprake van een bijzondere geleding of unieke uitstraling.

Daarom is er geen sprake van een herkenbare plek voor bewoners en omgeving.

Zowel van dichtbij als van veraf (ringweg) is het een saai "woonpakhuis".

Hert gebouw is niet "transparant", heeft geen gebogen verticale lijnen, mist iedere kleur die aansluit bij de bijzondere omgeving.

Het gebouw mist daardoor een chique en tevens "stoere" grootstedelijke uitstraling

Een architectonische misser van de eerste orde !

LOCATIE

De Gemeente streeft naar een beeldbepalend gebouw .

In een krantenartikel (DvhN 24-03-2016) wordt melding gemaakt van realisatie in de "oksel" van de aansluiting van de Frieschestraatweg, Reitdiep en Plataanweg. Dit is feitelijk onjuist. Dan zou het gebouw moeten komen aan het einde van de Frieschestraatweg bij het Reitdiep en Plataanbrug. De "landmark" gedachte is geen argument. Er is immers een alternatief voorhanden op het voormalige Groenrijk terrein. (Strukton).

Het plan van het plan van Waardevast Real Estate i.s.m. AAS is nog geen volledig uitgewerkt ontwerp. Een goede beoordeling van het ontwerp is op dat punt nog niet mogelijk. Bij de beoordeling en de presentatie is wel aangegeven dat bij de verdere uitwerking de architectuur / het materiaalgebruik nog nadrukkelijk aandacht behoeven.

Ontwikkeling van het voormalige Groenrijk terrein (ook wel Struktonlocatie genoemd) staat feitelijk los van de bouw op het Festivalterrein. Voor de Struktonlocatie zijn plannen voor hoogbouw (studenteneenheden) ontwikkeld die echter nog niet tot realisatie hebben geleid. Deze ontwikkeling op de Struktonlocatie staat de bouw van een woontoren op de Festivallocatie zeker niet in de weg. Het onderscheidende beeld van een jachthaven in stedelijk gebied, een stadsjachthaven wordt door beide ontwikkelingen juist op een positieve manier versterkt.

4.

SCHADUWWERKING

Het ca 35 meter brede en 60 m hoge gebouw is verantwoordelijk voor een aanzienlijke schaduwwerking in het havengebied.

Uit de bezonningsfilms blijkt dat 2 a 3 steigers van de jachthaven, evenals de terrassen rond het havenkantoor in de loop van de zomer vele uren in de schaduw liggen.

De steigers zullen worden gemeden door passanten terwijl de bezoekers van het havenkantoor tot de middag geen gebruik maken van de terrassen rond het havenkantoor.

Hierdoor is sprake van inkomstenderving.

Uit de bezonningsdiagrammen blijkt o.i. juist dat door de positionering op de kavel en door de vorm van het gebouw de schaduwwerking beperkt blijft. Enkel in de ochtend (tot ca. 13.00 uur) is er gedurende een relatief korte periode op enkele steigers sprake van schaduw. De genoemde "vele uren schaduw" geven een vertekend beeld van de werkelijkheid. De terrassen rond het havenkantoor ondervinden qua bezonning amper invloed van de gepresenteerde woontoren. Het mede naar aanleiding van de peiling aangepaste voorstel (variant E) geeft overigens ten opzichte van het gepresenteerde plan qua bezonning een nog iets gunstiger beeld (de hoogte is afgenomen van 60 naar 53 meter, en de lange zijde is met ca. 6 meter gereduceerd).

5.

WINDBELASTING

Een groot probleem dat door deze hoogbouw zal ontstaan zijn de windtunnel effecten die worden gecreëerd.

Dit heeft grote invloed op de leefbaarheid en de menselijke maat.

Het gebouw zal individueel getest moeten worden op de invloed van extreme wind op de omgeving. (windtunnelonderzoek). Veel belangrijker is echter het effect van deze extreme wind bij een onderling verband van meerdere gebouwen. Hiervan is ook sprake bij deze woontoren.

Deskundigen zijn het er over eens dat hierdoor gevaarlijke situaties ontstaan.

Een dergelijke zeer gevaarlijke situatie is momenteel al aanwezig tussen de hoogbouw complexen aan de westzijde van de jachthaven.

Tussen het "Kade"-gebouw en het "Jumbo"-gebouw is sprake van hevige windtunnel effecten.

Dit is eveneens het geval tussen het "Jumbo"-gebouw en de beide torens van de Parkappartementen.

Testen met Anemometers (handwindmeters) geven resultaten bij harde wind tot 120 km/u.

Dit heeft momenteel grote gevolgen voor de vele bezoekers van deze gebouwen en winkels (ouderen worden omver geblazen en vallende kinderen, omvergeblazen kinderwagens zijn geen zeldzaamheid). Eveneens is er sprake van grote invloed op de steigers van het havencomplex. Door de extreem hoge winddruk, veroorzaakt door het windtunneleffect ontstaan draaikolken en heftige en grote wervelingen over het wateroppervlak in het water vlak bij de steigers van de jachthaven. De winddruk door de windtunneleffecten oefenen tevens grote druk uit op de jachten die zijn afgemeerd aan de steigers.

Wij zien ons momenteel al geplaatst voor extra investeringen in de vorm van het laten aanbrengen van extra verankeringen (Bankirai palen van 12 m lengte 0,25 x 0,25 m) om deze druk op te vangen. Kosten die we momenteel vanuit het rendement van de haven niet kunnen dragen.

Deze windtunneleffecten zullen ook optreden rond de geplande woontoren van 60 mtr op zich en tussen deze toren en het gebouw van het havenkantoor.

Dit zal eveneens leiden tot zeer gevaarlijke situaties voor bezoekers, wandelaars en de vele fietsers die veelvuldig op deze plek gebruik maken van de fietsroute over de boulevard. (route vanuit Vinkhuizen richting Zernike door de tunnel onder de snelweg).

Ook nabij de geplande bouwlocatie zullen deze windtunneleffecten draaikolken en eerder genoemde wervelingen veroorzaken en druk op de afgemeerde schepen en zeker leiden tot de noodzaak van het aanbrengen van extra verankeringspalen voor de aanwezige steigers en grote overlast voor de schepen. Een woontoren van een dergelijke hoogte is catastrofaal voor het gebruik van de jachthaven.

Wij onderschrijven dat het voorkomen van windhinder een belangrijk aandachtspunt is. Daarom is het bij een evt. vervolg noodzakelijk dat er zo spoedig mogelijk een windhinder onderzoek wordt uitgevoerd. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat er overeenstemming bestaat over de basisvorm van het gebouw. Het windhinderonderzoek maakt overigens deel uit van de vereiste Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Een positieve uitkomst van het onderzoek is noodzakelijk om de woontoren te kunnen realiseren. Overigens leren de ervaringen dat met tijdig onderzoek en met passende maatregelen windhinder bij hoogbouw vaak goed kan worden voorkomen.

6.

MILIEU OVERLAST

De druk op het milieu van de jachthaven vanuit de winkelbebouwing en de aanwezige appartementencomplexen rond de jachthaven is momenteel al groot.

De hoeveelheid zwerfvuil die dagelijks uit de jachthaven verwijderd moet worden is volumineus. Een beeld daarbij is twee kruiwagens dagelijks met zwerfafval.

Dit zal met een woontoren van 20 bouwlagen en 75 appartementen alleen maar toenemen.

Bij de altijd aanwezige wind zal veel vuil van de verdiepingen in de haven waaien.

Mochten de appartementen (en dat is te verwachten) snel getransformeerd worden in studentenvoorzieningen dan is het werpen van vuil en voorwerpen vanaf de (hoogste)) verdiepingen in de jachthaven zeker een denkbare realiteit. Reeds nu komt het voor dat vanaf de terrassen op de eerste etage aan de zuidzijde van de haven stenen worden gegooid op schepen die afgemeerd liggen.

NB: Bij de andere wooncomplexen is nu al sprake van veel zwerfvuil rondom de gebouwen waarvoor niemand zich verantwoordelijk voelt.

De jachthaven zal zich nu al geplaatst voor hoge kosten voor het verwijderen van de grote hoeveelheid zwerfafval uit de jachthaven. Deze kosten zullen door de bouw van de woontoren aanzienlijk toenemen. Dit kan niet van de exploitant/haveneigenaar worden gevraagd.

Verder is ter plaatse sprake van drugsoverlast. Veel "verstopplekken" van drugs rond de jachthaven en ontmoetingsplekken van (hang-)jongeren met groepen jongeren uit Vinkhuizen.

Het betreft de bouw van v.s. huurappartementen (en bij de nieuwe variant E tevens een aantal appartementen in de sociale huur sector). Wij verwachten van de bouw juist een positief effect, door de bouw van woningen rond de haven neemt de sociale controle toe.

7.

PARKEERSITUATIE

Ten opzichte van de bestaande situatie zal de parkeerbehoefte als gevolg van een mogelijke realisatie van de woontoren per saldo sterk toenemen.

De geplande 95 parkeerplaatsen zijn veel te weinig t.o.v. de 75 appartementen. Daarnaast kan nu reeds worden vastgesteld dat er op de openbare weg rondom het Festivalterrein op verschillende momenten van de dag geen reserve aan parkeerplaatsen aanwezig is, waarin de verschillende parkeerpieken van de woontoren kan worden opgevangen.

De parkeersituatie op het parkeerterrein aan de zuidwestzijde van de bebouwing langs de weg Reitdiephaven is momenteel dramatisch.

Dit behoeft een toelichting op de aanwezige parkeerruimte ter plaatse :

I. Jumbo Complex

Bewoners van het appartementencomplex waarin de Supermarkt Jumbo is gevestigd hebben alleen een genummerde parkeerplaats in de overdekte parkeergarage. Bezoekers van dit complex parkeren hun voertuig op het parkeerterrein van de Jumbo.

Het parkeerterrein van de Jumbo is echter veel te klein.

Gevolg hiervan is : Dreiging door Jumbo met wegsleepregelingen, dreiging met klaphekken en conflicten tussen de appartementenbewoners en Renparts de eigenaar van de Jumbo supermarkt.

II. Kade gebouw

Het gebouw naast het Jumbocomplex heeft een eigen parkeerterrein met genummerde parkeerplaatsen, afgesloten door een slagboom. Bezoekers plaatsen hun voertuig ook op de Jumbo parkeerplaatsen. (zie onder 1.)

Gevolg : nog grotere druk en nog meer conflicten.

III. Het gebouw "Maritiem Centrum"

De oorspronkelijke parkeernorm bij de ontwikkeling van dit gebouw is inmiddels vele malen overschreden.

De gevestigde bedrijven in dit gebouw beantwoorden in het geheel niet meer aan de oorspronkelijke bestemming. Wij hebben dit gemeld bij de dienst Ruimtelijke ordening maar daar is helaas niets aan gedaan. Het beleid is onduidelijk.

De gevolgen voor het parkeren zijn echter enorm.

In tegenstelling tot de oorspronkelijk vastgestelde bestemming (watersport, outdoor, fitness en kinderopvang) hebben zich inmiddels in dit gebouw gevestigd:

a) Wereldrestaurant Taste en Flavour

Op donderdag, vrijdag en zaterdag wordt hier gegeten in twee sessies van 600 bezoekers. Een enorme parkeerdruk. (auto's in de bermen)

b) Supermarkt Action.

Dagelijks een grote parkeerdruk.

c) Supermarkt Aldi.

Eveneens een grote parkeerdruk.

d) Een Fitness en Kinderopvang.

Last but not least is in dit gebouw gevestigd het kantoor van de jachthaven Reitdiep.

De jachthaven is de spil van de wijk. (Genoteerd in de Top 30 Unesco)

Bezoekers van de haven hebben echter nauwelijks of in het geheel geen parkeergelegenheid)

Conclusie :

Op grond van bovenstaande kan worden vastgesteld dat de parkeerdruk vele malen wordt overschreden ten opzichte van de oorspronkelijke vaststelling daarvan.

Voor extra parkeergelegenheid ten behoeve van auto's van tweeverdieners in de geplande woontoren en bezoekers van de geplande woontoren is geen ruimte !

Daar komt bij dat van de weg Reitdiephaven aan de zuid- en westzijde van deze bebouwing zeer intensief gebruik wordt gemaakt. Snelheidsoverschrijdingen zijn aan de orde van de dag.

De geplande woontoren.

De woontoren kent 20 bouwlagen met 4 appartementen per bouwlaag.

Totaal 75 appartementen.

Uitgaande van het feit dat de woonhuizen rond de haven laten zien dat het aantal auto's per gezin veelal 2 is, moet gerekend worden op parkeerplekken voor de bewoners van de woontoren van 120 tot 160 parkeerplekken.

Hier moeten dan nog worden bijgeteld de parkeerplaatsen voor bezoekers en leveranciers van dit complex.

Zoals reeds opgemerkt : RUIJTE HIERVOOR IS NIET AANWEZIG !.

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor de woontoren is afgestemd op de daarvoor in de gemeente Groningen geldende normen. Deze normen zijn afgeleid van landelijke richtlijnen. Het gepresenteerde plan is getoetst en voldoet aan deze norm. Daarbij worden alle parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

De parkeerdruk op de omgeving zal o.i. als gevolg van de nieuwbouw niet noemenswaardig toenemen. Voor de omgeving geldt dat door de aanleg van het nieuwe P+R terrein, op loopafstand van Reitdiephaven, er in piekperiodes met ingang van voorjaar 2017 een alternatief parkeerterrein beschikbaar is.

8.

GELUIDSOVERLAST

Vanuit het standpunt van de jachthaven "Reitdiep".

Eerder heb ik aangegeven dat U bij het Ontwerp bestemmingsplan najaar 1999

in Uw commentaar op de reacties in de inspraakprocedure heeft aangegeven

dat het geluidsniveau in de haven, immers een lig- en passantenhaven, binnen de normen gehouden moet worden.

Een bebouwing van 20 woonlagen zal zeker leiden tot geluidsoverlast.

Geluidsoverlast ook in de vorm van slaande deuren en bevolkte balkons richting jachthaven. Deze toren zal functioneren als een enorm klankbord.

Bij het toestaan van een woontoren van dergelijke hoogte, gelegen direct tegen een verkeersknooppunt (enkele tientallen meters van het "Reitdiepplein in de ringweg Groningen) zullen zeker geluidsmetingen en/of geluidwerende maatregelen moeten worden genomen.

In het verleden zijn naar ik meen metingen verricht, ook in het kader van de huidige bebouwing van het Reitdiep-jachthavengebied.

De nieuwbouw op het Festivalterrein zal, voor het verkeersgeluid vanaf de ring, juist een afschermende werking hebben en een positieve invloed uitoefenen.

Het mede naar aanleiding van de peiling aangepaste voorstel (variant E) zal door het toepassen van de langgerekte (laagbouw) plint wat het voorkomen van geluidsoverlast betreft een nog gunstiger effect hebben / meer verbetering bewerkstelligen.

9.

VERKEERSHINDER

Snelheidsovertredingen nabij het Festivalterrein zijn aan de orde van de dag.

Hiertegen worden geen maatregelen genomen.

Het geplande parkeerterrein van de woontoren ligt op een zeer drukke kruising.

Tevens is ter plaatse sprake van zeer veel fietsverkeer – ook vanuit Vinkhuizen door de tunnel onder de snelweg naar Reitdiepwijk en Zernike.

Voetgangers zijn op deze kruising aan hun lot overgeleverd.

Dit zal door de bouw Woontoren alleen maar worden verergerd.

De toe- en afritten van het geplande parkeerterrein liggen nagenoeg op de kruising.

De exacte wijze waarop het P-terrein zal worden ingericht en ontsloten moet nog nader worden bepaald. De op de tekeningen van de woontoren aangegeven ontsluiting is indicatief en is wellicht voor verbetering vatbaar. Een goede en veilige ontsluiting van het parkeerterrein is o.i. zeker haalbaar en inpasbaar. De verkeersdruk zal door de relatief geringe toename van het aantal woningen in het gebied slechts zeer beperkt worden beïnvloed.

De kruising Reitdiephaven – Hoogeweg is inderdaad vrij druk, met name door veel fietsverkeer. De kruising zelf staat bij de gemeente niet bekend als buitensporig knelpunt. Verbetering door aanpassing van de inrichting kan wel bijdragen aan een meer overzichtelijke situatie

10.

ZICHTOVERLAST.

Passanten die de jachthaven aandoen zullen dit ervaren als hinderlijk (gezien worden vanaf een dergelijke hoge toren) en als een inbreuk op het havengevoel en de privacy. Liggen tussen wolkenkrabbers geeft geen wijds watersportgevoel.

Verder wil ik wijzen op afscherming van het zonlicht door deze extreme bouwhoogte.

De in het oosten opkomende zon zal door een dergelijke toren over een breed

Veld de omgeving en het haventerrein afschermen.

Zichtbelemmering.

Ik wil graag benadrukken dat bij de ontwikkeling van Reitdiephaven voorop heeft gestaan dat het een "Poort" van de Stad Groningen zou moeten zijn. Door de voorliggende plannen wordt het zicht vanaf de toegangswegen naar het jachthavengebied nog verder ingeperkt.

Dit zal door een ieder verschillend worden ervaren en beleefd. Door hoogbouw aan de rand van de haven onderscheidt de jachthaven zich o.i. juist van de gemiddelde watersporthaven. Het wordt daarmee veel meer een stadsjachthaven aan de "Poort van de stad".

11.

VEILIGHEID EN STABILITEIT T.O.V. DE JACHTHAVEN

De geplande woontoren van 60 meter staat ca 20 meter van de stenen kademuren van de jachthaven.

Te verwachten valt bij de bouw een enorme druk op de stenen kademuren van de jachthaven en mogelijk invloeden op de water- en vaardiepte van de jachthaven.

Bij de bouw van het Maritiem Centrum (het gebouw waar het Havenkantoor, Action en het restaurant in zijn gevestigd) en waar ik nauw bij betrokken ben geweest zijn bodem- sonderingen gedaan en uitgebreid bodemonderzoek.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat in aanzienlijke mate sprake is van een zeer weke en slappe ondergrond.

Dit heeft bij de bouw van het Maritiem centrum geleid tot een fundering van betonnen heipalen met een lengte van 26 meter. (foto's aanwezig).

Het Maritiem centrum is ca 10 meter hoog.

De gevolgen van de bouw van een woontoren cq een enorme puntbelasting in de ondergrond (scheuren van dunne zandlagen) op een dergelijke zeer korte afstand van het havenbekken zijn nauwelijks te overzien.

Vooraf zullen foto's van de damwanden moeten worden gemaakt en zal de waterdiepte moeten worden afgepeild. Gelet zal moeten worden op ontstaan van scheuren in de bakstenen damwandprofielen.

Hoogbouw is naar onze mening met een goed constructief ontwerp op een verantwoorde, veilige wijze mogelijk. Uiteraard zal daarbij, ook bij dit gebouw, sprake zijn van een fundering op palen.

12.

AARDBEVINGSRISICO'S en HOOGBOUW

Uit diverse andere onderzoeken komt naar voren dat vooral hoogbouw gevoelig is voor aardbevingen.

Ook de Provincie Groningen heeft bij een aantal voorbeeldgebouwen

een technische impact analyse gemaakt.

In overleg met de NAM worden in de Stad verschillende typologieën gebouwen

onderzocht op aardbevingsbestendigheid.

Het doel van het onderzoek is om kennis op te doen en inzicht te krijgen in de impact van aardbevingen op de verschillende gebouwen, waaronder ook hoogbouw.

De verschillende onderzoeken moeten duidelijk maken welke typen gebouwen een hoger

veiligheidsrisico hebben bij aardbevingen

Aardbevingen en Reitdiepwijk.

Recente is in het gebied Reitdiepwijk aardbevings schade geconstateerd in

gebouwen en woningen aan Eekwerd, Spijksterriet, Tjariet en Oude Riet als ook in het flatgebouw boven de Jumbo aan de Jachthaven Reitdiep. (in laatstgenoemd gebouw scheurvorming in de muren van de appartementen).

Aardbevingen en de Jachthaven Reitdiep

Onze ervaring als jachthaven is van afgelopen winters met een dichtgevroren haven.

Op momenten van een aardschok hebben wij geconstateerd dat de gehele ijsvloer in de haven over het gehele havenoppervlak is gescheurd in ijsschotsen.

Een woontoren van 60 meter hoog op ca 20 meter afstand van de jachthaven zal zeker bijzonder grote risico's lopen v.w.b. mogelijke aardbevings schade.

Indien vroegtijdig, bij het ontwerp rekening wordt gehouden met het aardbevingsbestendig bouwen is hoogbouw goed mogelijk. Zeker in de wijk Reitdiep, een wijk die overduidelijk aan de buitenrand van de contouren van het aardbevingsgebied is gelegen. De invloed van aardbevingen is in dit gebied vrij beperkt.

13.

ONVRIJHEID PASSANTENSCHEPEN EN BEWONERS HAVEN VANAF DEZE HOOGTE.

Als eerder genoemd staat de geplande woontoren met een hoogte van 60 m, ca 20 m

uit de kademuren van de jachthaven.

Schepen van passanten, toeristen, havenbezoekers en wandelaars zullen door deze grote hoogte enorm gevoel van onvrijheid ondervinden.

Dit zal het bezoek door schepen aan de jachthaven zeker beïnvloeden en een ongunstige uitwerking hebben op het rendement van de haven.

Hier zal vooraf – in combinatie met eerder genoemde ongunstige gevolgen van de woontoren – onderzoek naar moeten worden gedaan.

Concluderend:

Wij van Jachthaven Reitdiep Groningen zijn vanaf 1994 nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling en bouw van de jachthaven en het Maritiem Centrum.

Straks wordt de jachthaven gebruikt en misbruikt als verkoopargument voor de toekomstige bewoners van een torenflat en heeft de jachthaven en hebben de huidige bewoners in de omgeving alleen maar de lasten (zie hierboven).

Wij verzoeken u zeer dringend de uitvoering van dit bouwplan in (her-)overweging te nemen.

Wij vertrouwen op het juiste inzicht en een juiste besluitvorming van uw als overheid.

Zie ook de beantwoording van vraag 10.

Elders in de stad, bij de jachthaven aan de Oosterkade is ook sprake van woonbebouwing rondom de haven, waaronder ook hoogbouw. Wij ontvangen over deze haven geen signalen / vragen m.b.t. onvrijheid / onaantrekkelijkheid. In tegendeel.

Al met al denken wij dat zorgvuldig ingepaste nieuwbouw, ook als hoogbouw, eerder een verrijking dan een verarming van de omgeving is.

Hoogachtend

Reitdiep Haven Groningen BV cc : College van B en W Gem.Groningen

H.Muntinga :

Wethouder Roeland van der Schaaf

Wethouder Paul de Rook

=====

NB:

De Dienst Project Management RO organiseerde een "inloopavond" voor de wijk Reitdiep op 22 maart. Helaas een slechte timing van en summiere informatie in deze uitnodiging.

-ontvangst van deze uitnodiging 1 week voor deze inloop avond.

- 6 dagen voor Pasen – veel mensen waren al met vakantie. (weinig bezoekers)

- in de uitnodiging geen enkel woord over de planning van een toren van 60 m.

- Tijdens de avond werd gezegd door medewerkers RO tegen diverse bewoners : "De toren komt er zo wie zo".

-Uitnodigingen worden in de regel ca. 10 dagen voorafgaand aan de bijeenkomst verzonden. In dit geval was dit één week voorafgaand aan de bijeenkomst. In een onze ogen op zich een voldoende ruime termijn. Bovendien is er nadien nog voldoende mogelijkheid geweest om kennis te nemen van en te reageren op de plannen.

In de uitnodiging wordt gesproken over presentatie van nieuwbouwplannen, de status van het overleg is uitgelegd. Tevens is aangegeven dat de bijeenkomst met name ook bedoeld is om te peilen hoe de plannen bij omwonenden en belanghebbenden vallen.

-De bijeenkomst is in de week voor Pasen georganiseerd, dus buiten de schoolvakantieperiode. Afgezien van dhr. Muntinga hebben ons geen geluiden bereikt dat er veel omwonenden/belanghebbenden al met vakantie waren. Dhr. Muntinga hebben we nadien, vanwege zijn vakantie, middels in een persoonlijk onderhoud op het havenkantoor, nog uitgebreid toelichting verstrekt.

-De uitnodiging is bewust neutraal gehouden. Er is enkel gesproken over nieuwbouwplannen en bewust nog niet over de bouw van een woontoren. Zonder nadere toelichting spreken over een woontoren levert al snel vooroordelen op. Het werd belangrijk geacht dat omwonenden/belanghebbenden hun mening op basis van een compleet verhaal zouden kunnen vormen.

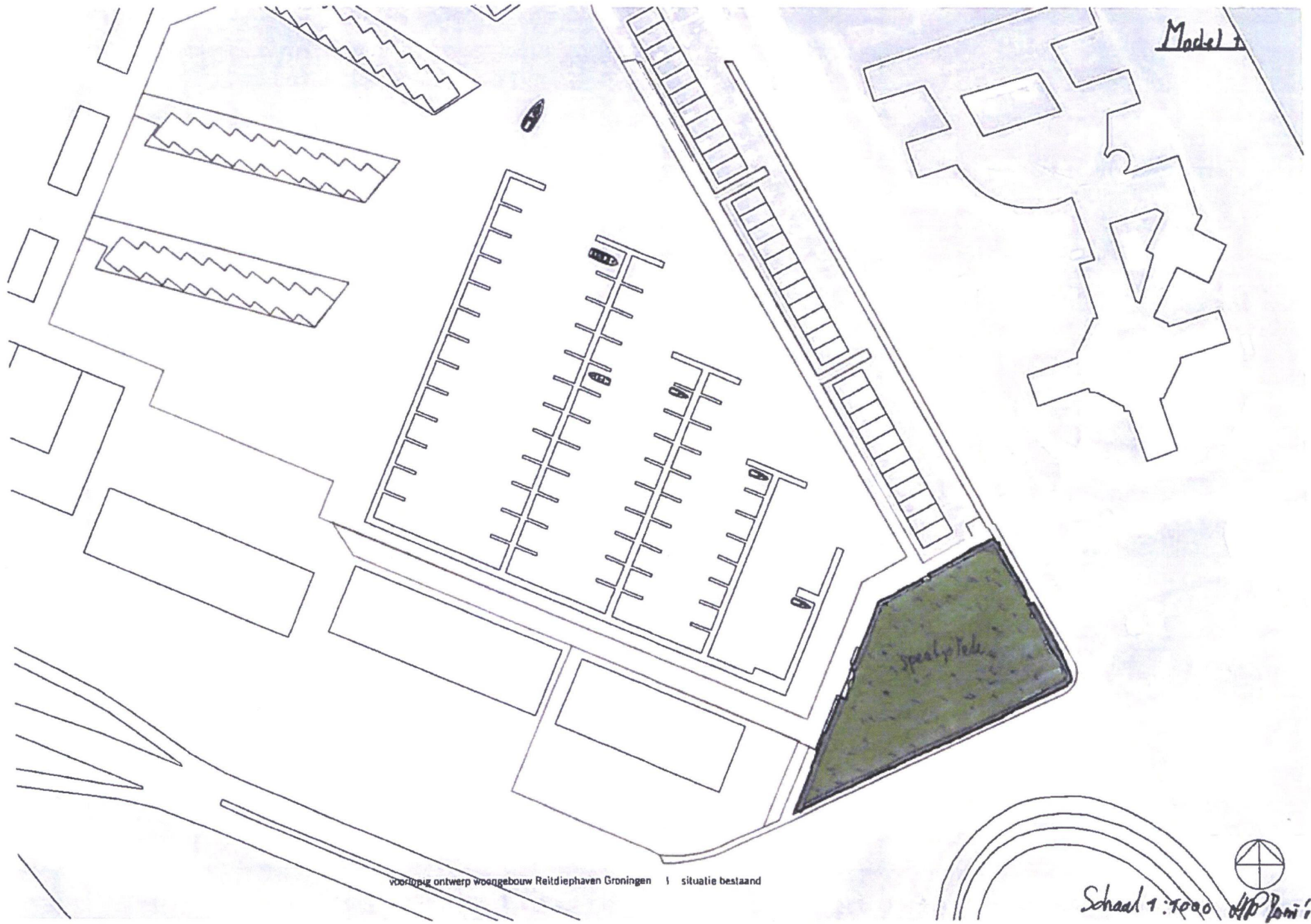
-Er zal ongetwijfeld zijn aangegeven dat de Festivallocatie een bouwlocatie betreft, en dat dit ook in het bestemmingsplan is vastgelegd (functie horeca/hotel) en dat er daarom redelijkerwijs van mag worden uitgegaan dat de locatie op enig moment zal worden bebouwd.

Er is naar onze mening zeker niet gecommuniceerd in de trant van "De toren komt er zo wie zo".

Bijlage 2

Schetsmatige verbeelding van verschillende alternatieven
(modellen 1 t/m 7)

Bijlage 2

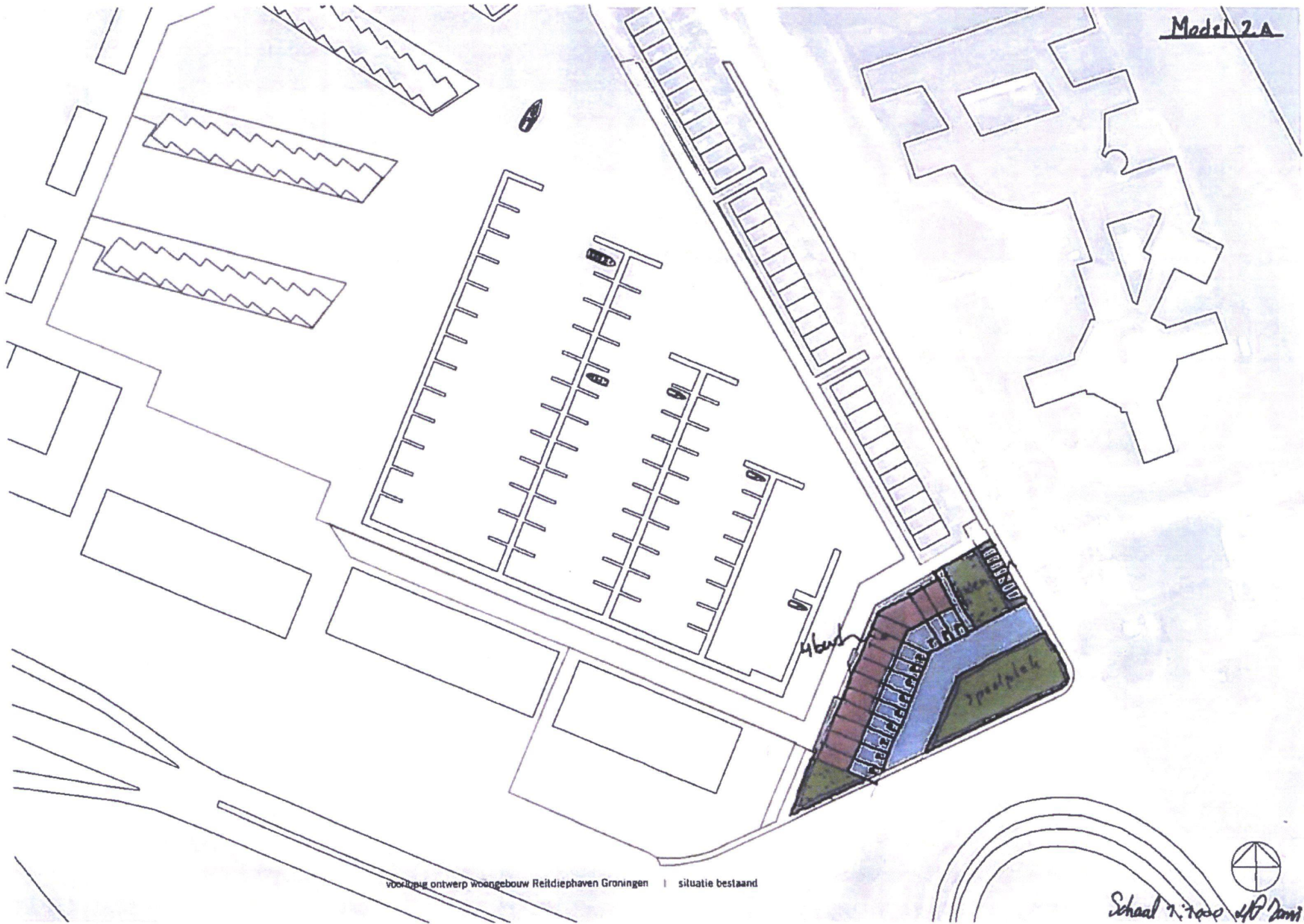


Model 1

voorbij ontwerp woongebouw Reildiephaven Groningen | situatie bestaand

Schaal 1:1000  H.P. Romi's

Model 2.A

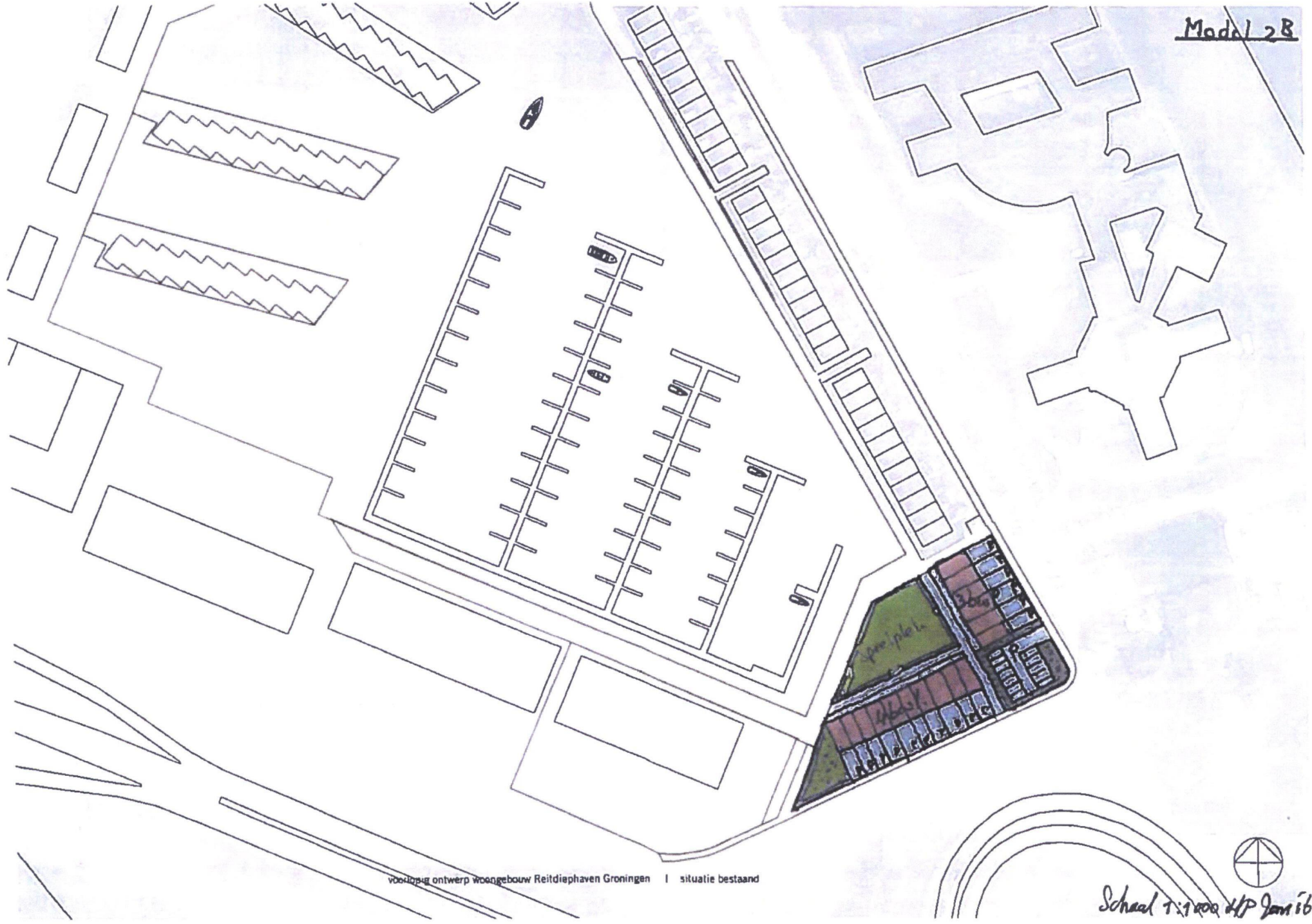


voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand



Schaal 1:1000 A.D. Jansz

Model 2B

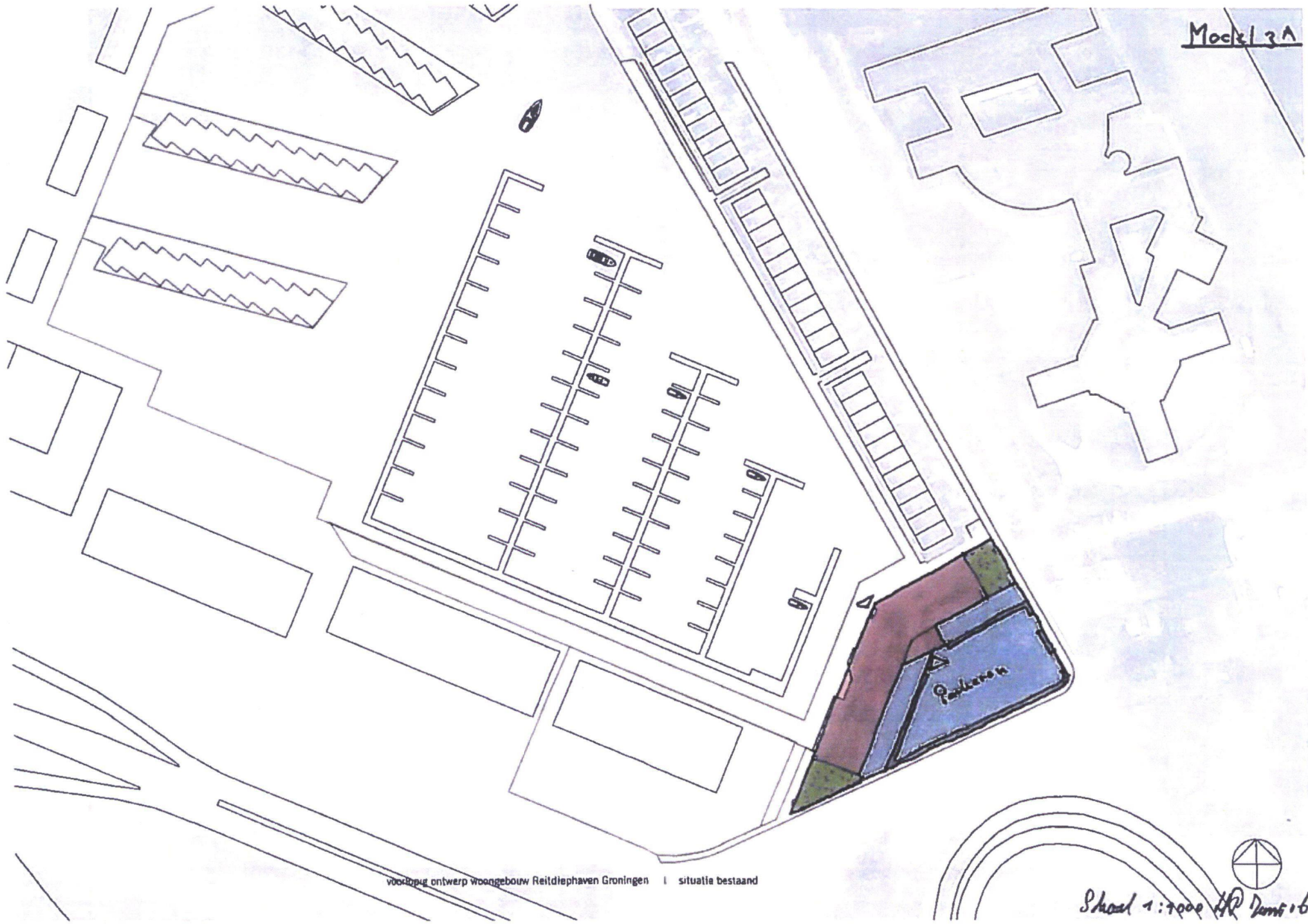


voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand




Schaal 1:1000 HP Jan 16

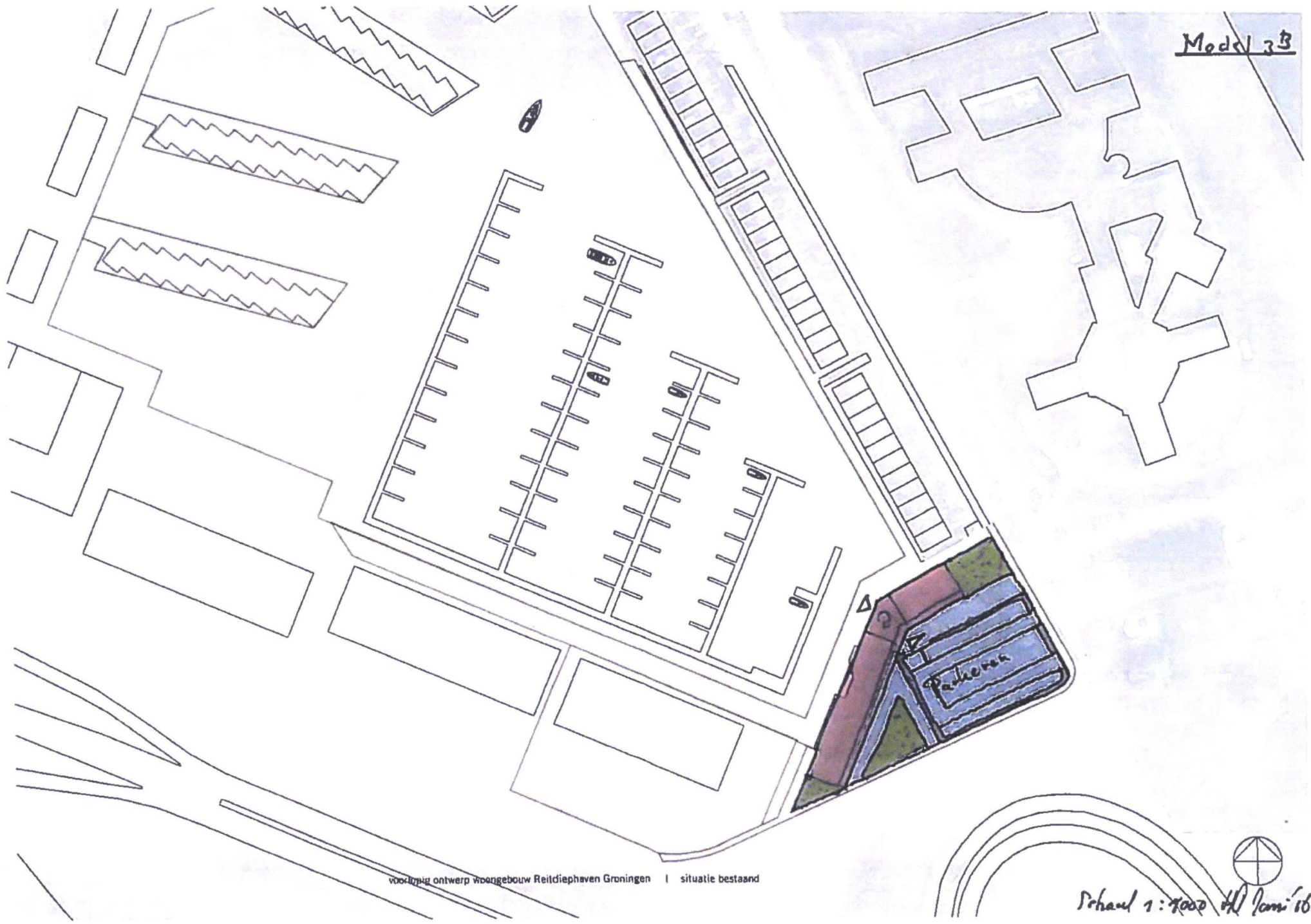
Model 3A



voorbij ontwerp woongebouw Reijndiephaven Groningen | situatie bestaand

Schaal 1:7000  16 Juni 16

Model 3B



voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand

Schaal 1:1000 H. Jansz '10



Model 4

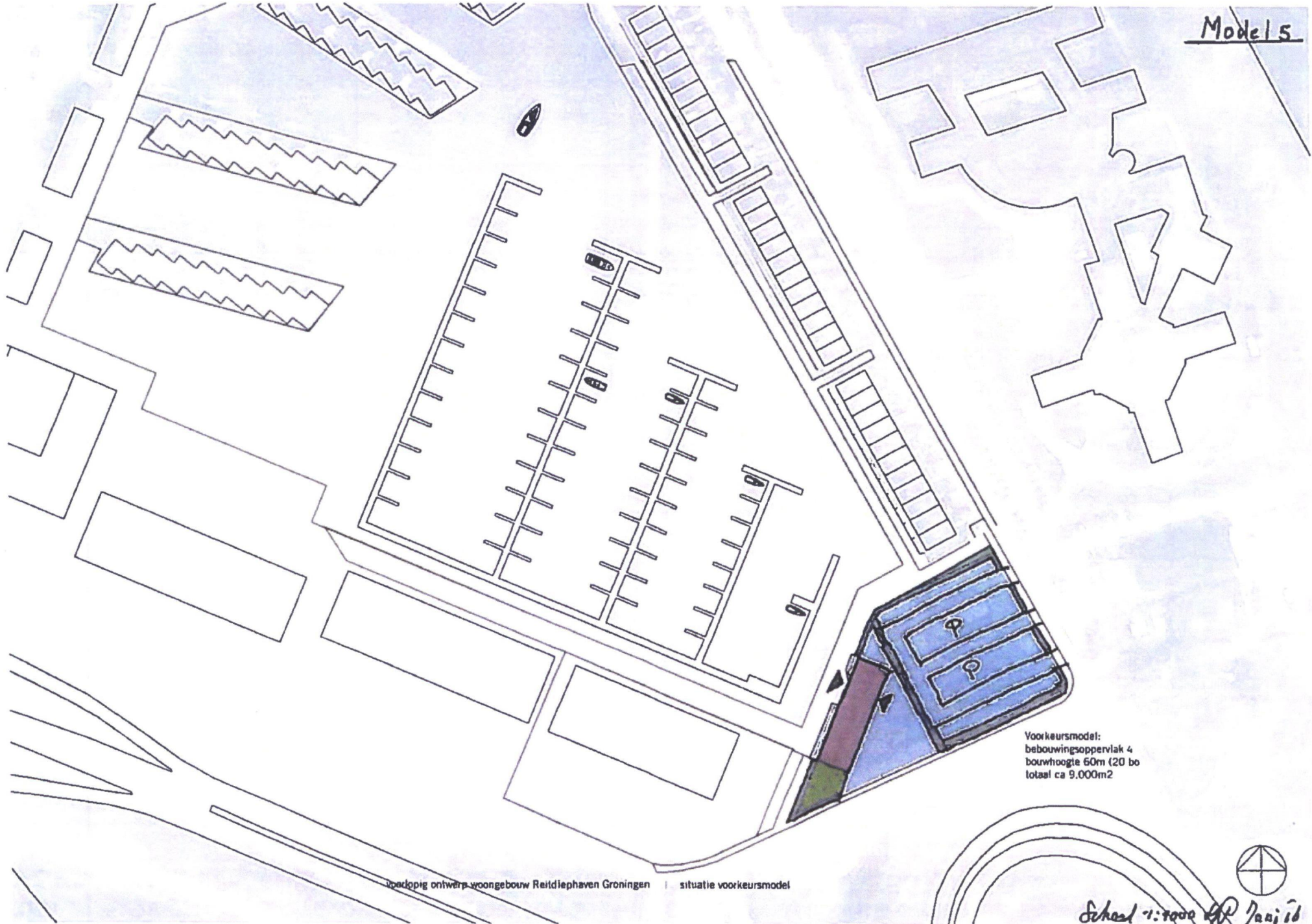


voortopig ontwerp woongebouw Reitdiaphaven Groningen | situatie bestaand




Schaal 1:2000 d.p. Jani '06

Model 5

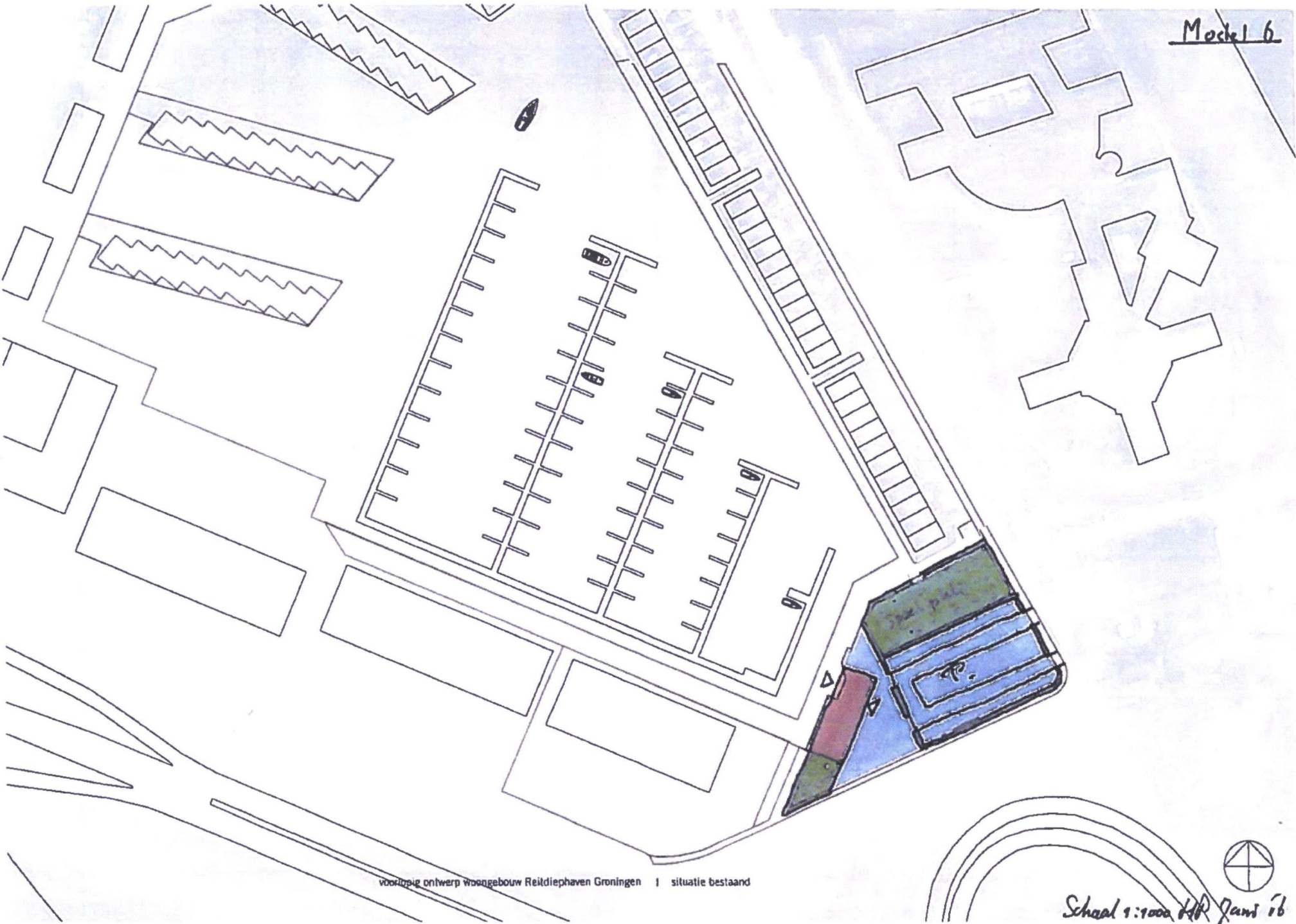


Voorkeursmodel:
bebouwingsoppervlak 4
bouwhoogte 60m (20 bo
totaal ca 9.000m²

loopdig ontwerp woongebouw Reildiephaven Groningen | situatie voorkeursmodel

Schaal 1:1000  *AR van der*

Model 6



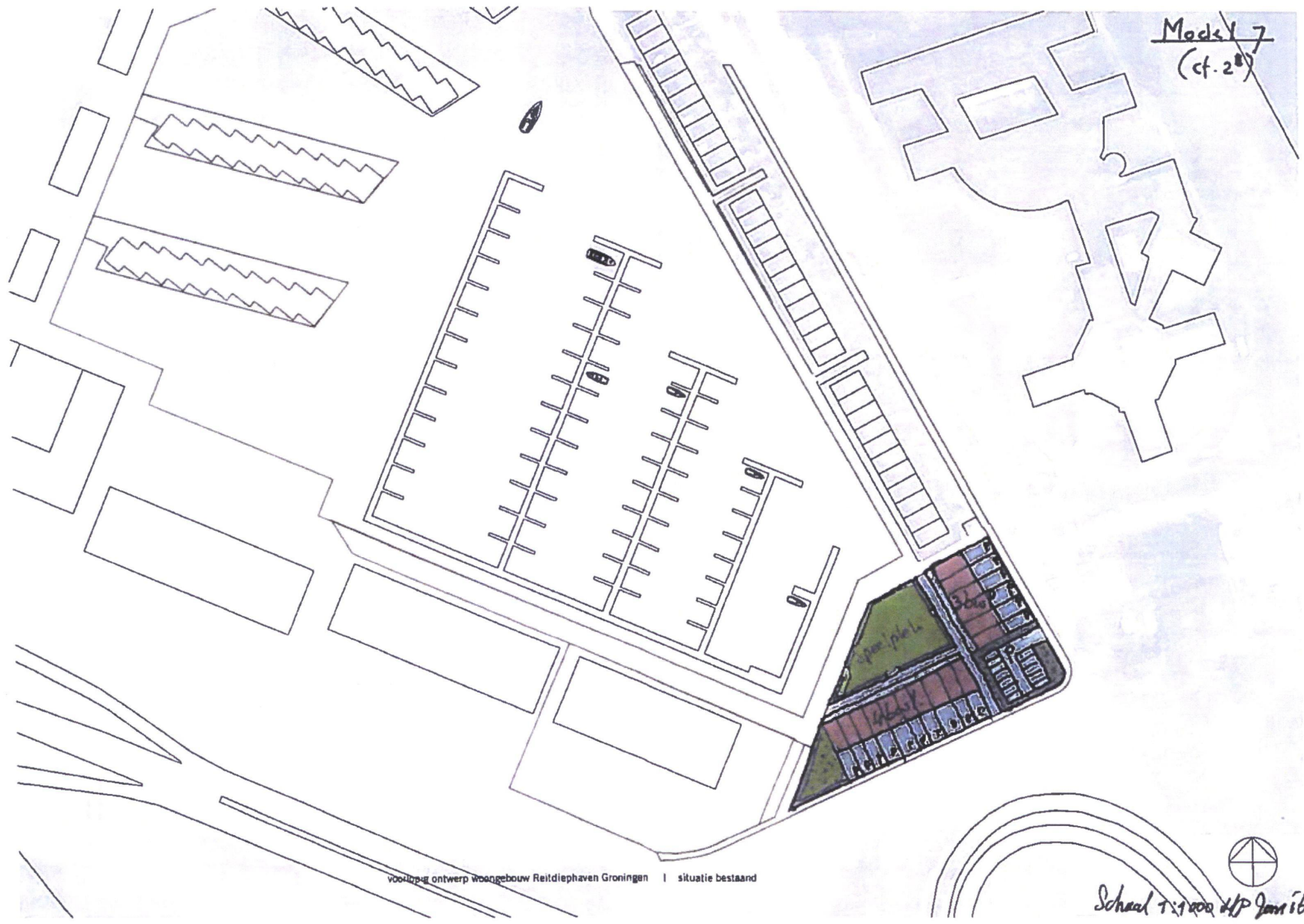
voorlopig ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand

Schaal 1:1000 H.P. Jans 16

Model 7
(cf. 2^o)

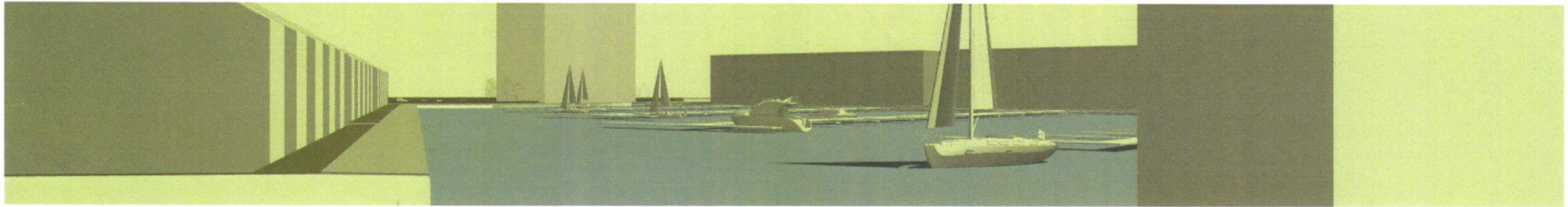
voorbij ontwerp woongebouw Reitdiephaven Groningen | situatie bestaand

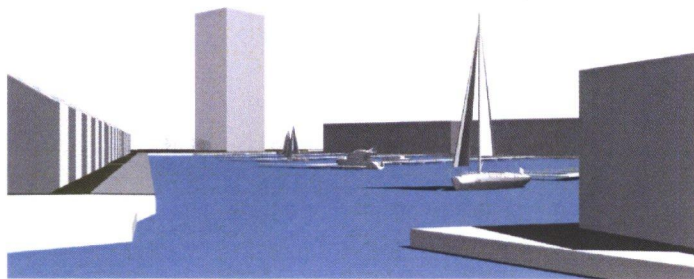
Schaal 1:1000 1/10 Jan 16



Beleg 3

AAS

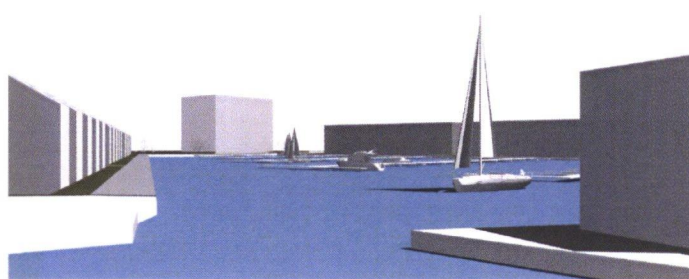




Wohntoren 60m

Variant A: 4-spanner
76 appartementen 80m²

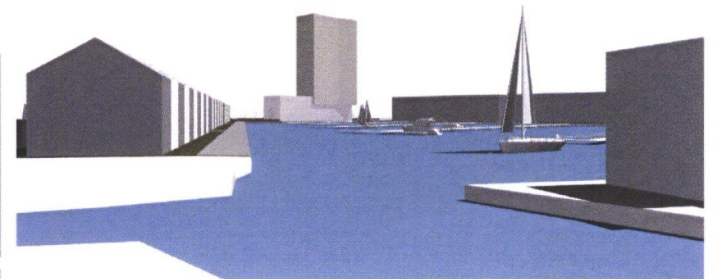
Variant B: 4 / 5-spanner + sociaal
85 appartementen 49 t/m 80m²



Woonvolume 24m

Variant C: 7-spanner
52 appartementen 69 t/m 79m²

Variant D: 8-spanner + sociaal
59 appartementen 49 t/m 79m²



Woonvolume 53m

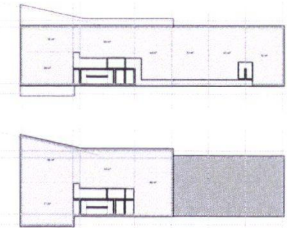
Variant E: 4 / 7-spanner
74 appartementen 53 t/m 86m²

woontoren 53m: 4-spanner + sociale huur

opzet

- : 74 appartementen
 - 59 beleggers woningen
 - 15 sociale woningen
- : 17 verdiepingen
 - begane grond t/m 2e verd. sociale huur
 - 2 t/m 16e verd. beleggers woningen
- : 53 m hoogte
- : 81,4 parkeerplaatsen (74 x 1,1)
- : 4 t/m 7 appartementen per laag
- : 53 t/m 86m2 gbo per appartement

referentie plattegrond



schaduw

:21 maart 14.00 uur

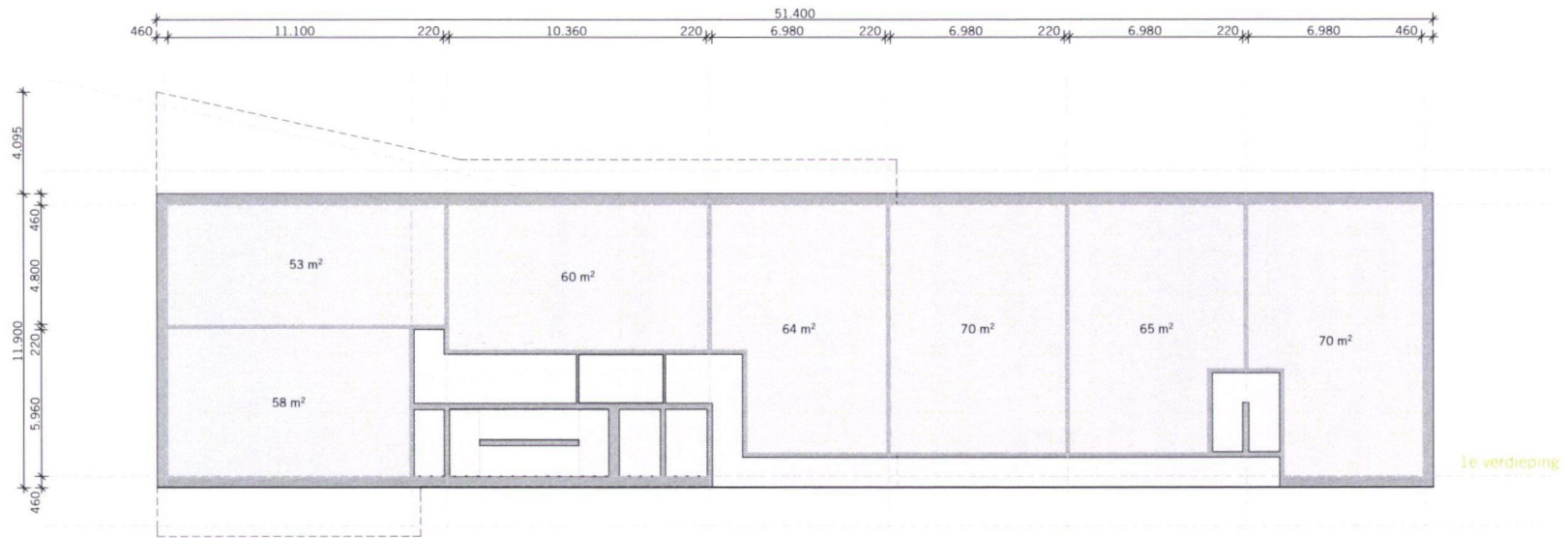
buurtspeeltuin



haag 800mm hoog

parkeren verdiept 0,75m

86 parkeerplaatsen

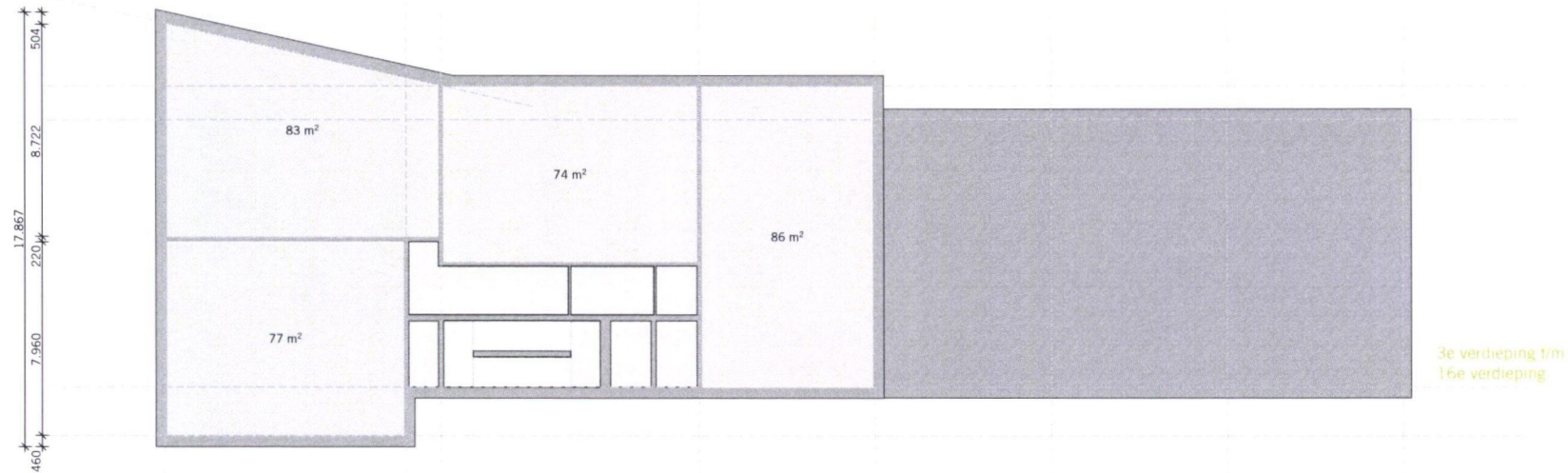


woontoren 53m: 4-spanner + sociale huur

opzet

- : 74 appartementen
 - 59 beleggers woningen
 - 15 sociale woningen
- : 17 verdiepingen
 - begane grond t/m 2e verd. sociale huur
 - 2 t/m 16e verd. beleggers woningen
- : 53 m hoogte
- : 81,4 parkeerplaatsen (74 x 1,1)
- : 4 t/m 7 appartementen per laag
- : 53 t/m 86m2 gbo per appartement

1e verdieping



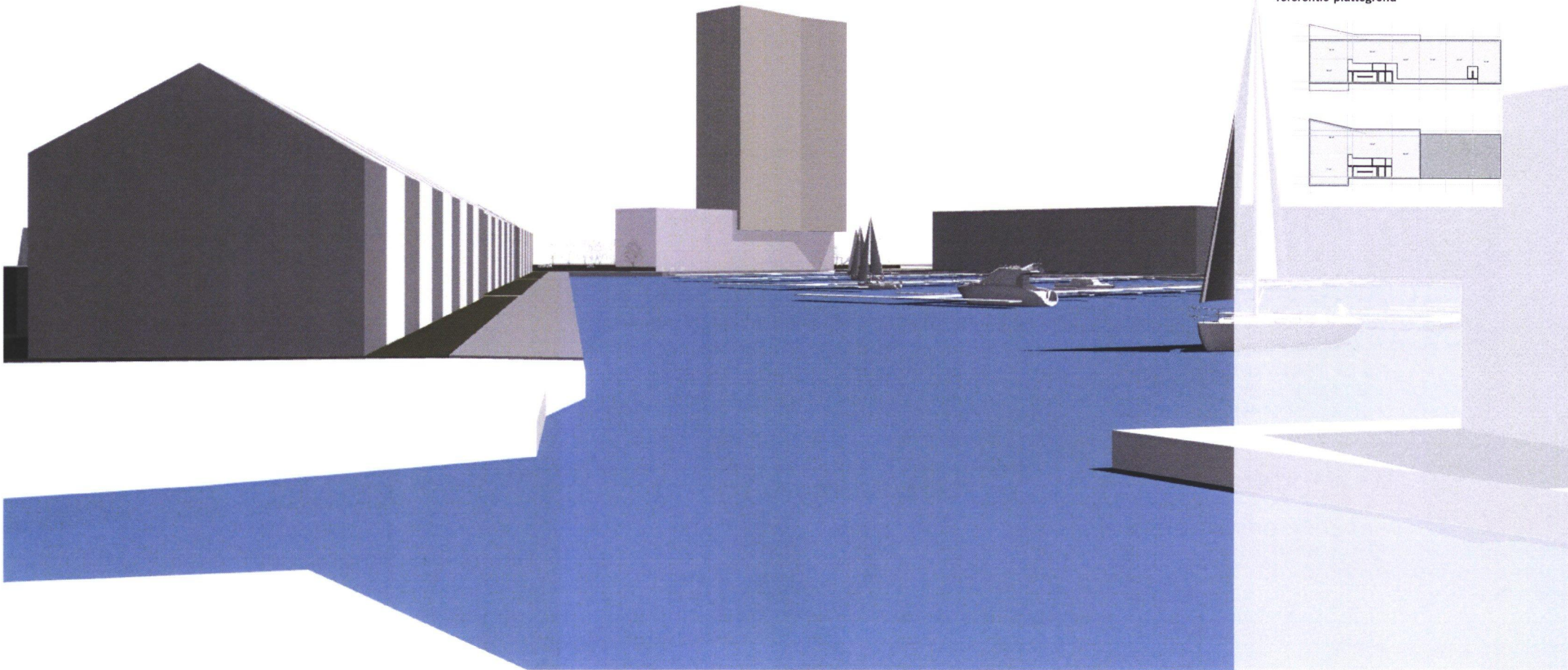
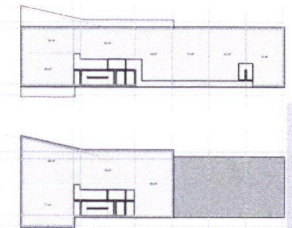
3e verdieping t/m
16e verdieping

woontoren 53m: 4-spanner + sociale huur

opzet

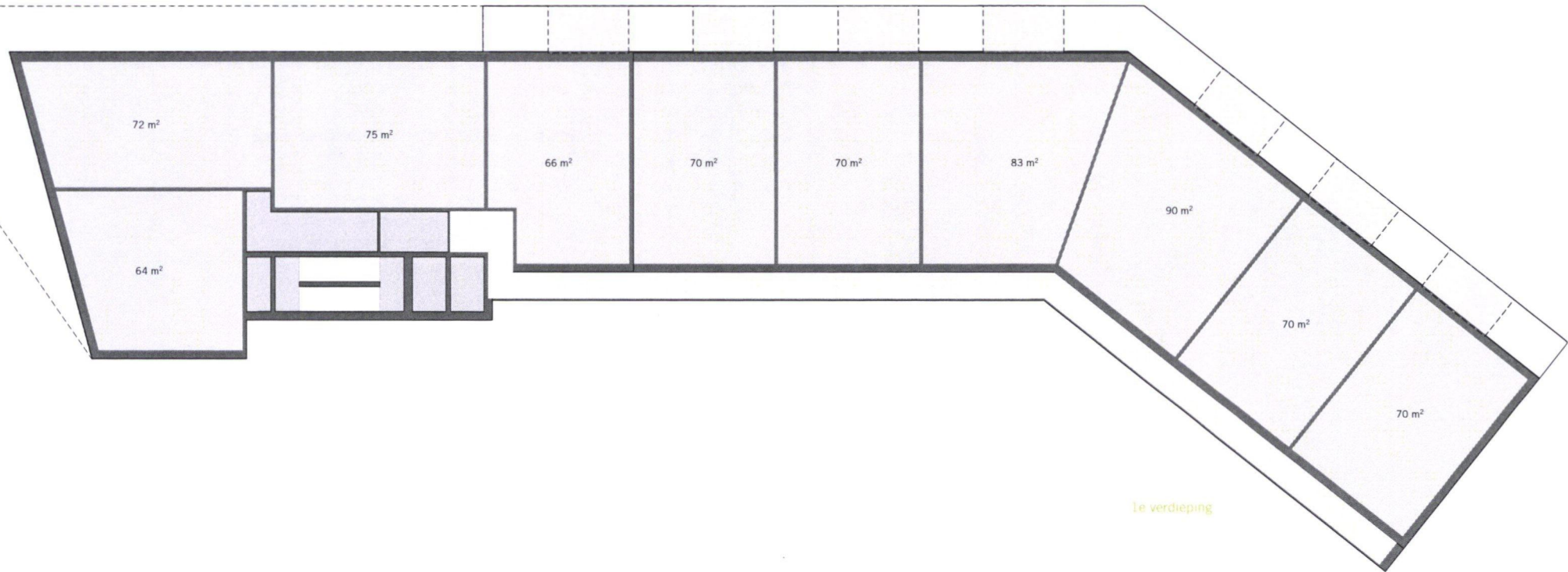
- : 74 appartementen
 - 59 beleggers woningen
 - 15 sociale woningen
- : 17 verdiepingen
 - begane grond t/m 2e verd. sociale huur
 - 2 t/m 16e verd. beleggers woningen
- : 53 m hoogte
- : 81,4 parkeerplaatsen
(74 x 1,1)
- : 4 t/m 7 appartementen per laag
- : 53 t/m 86m2 gbo per appartement

referentie plattegrond



woontoren 49,5m: 4-spanner + sociale huur

- opzet
: 75 appartementen
56 beleggers woningen
19 sociale woningen
: 16 verdiepingen
begane grond t/m 1e verd. sociale huur
2 t/m 15e verd. beleggers woningen
: 49,5 m hoogte
: 83,1 parkeerplaatsen



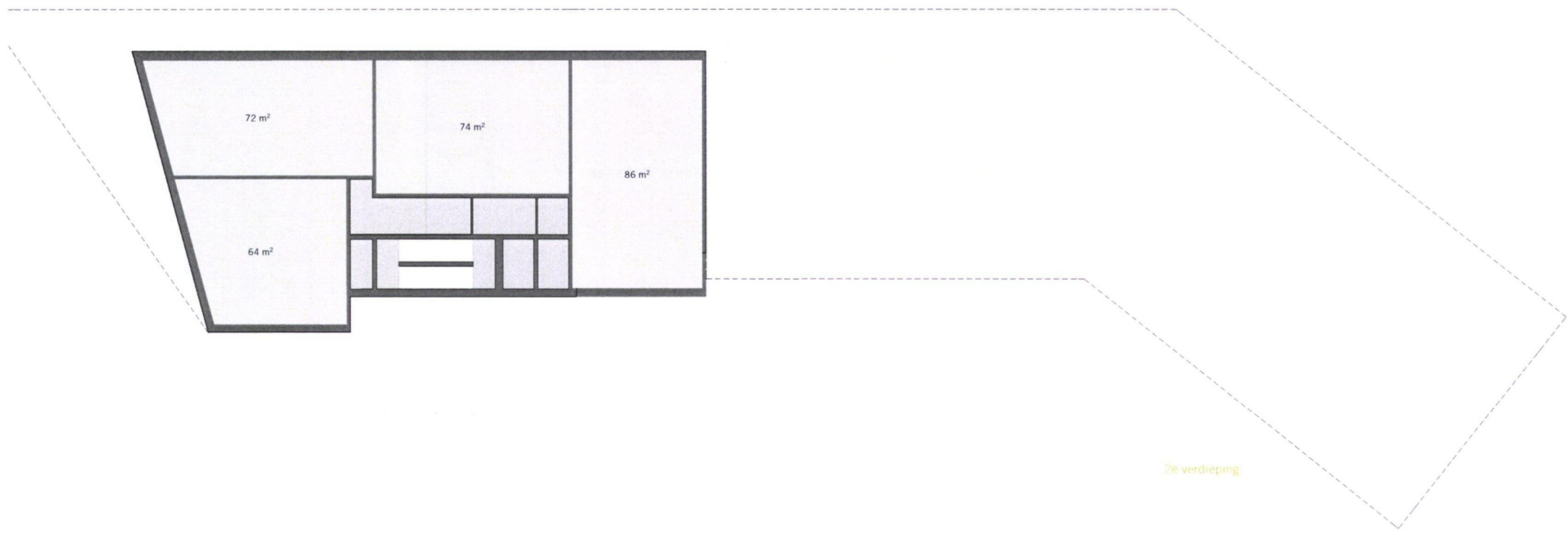
1e verdieping

Beilage 4

woontoren 49,5m: 4-spanner + sociale huur

opzet

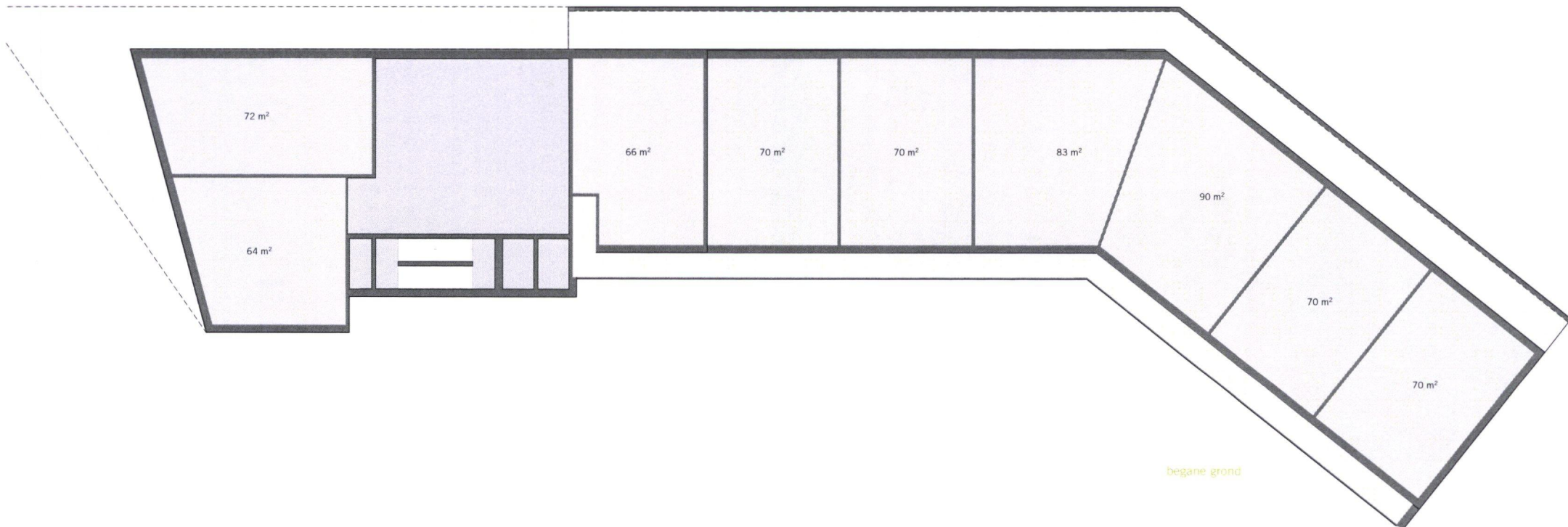
- : 75 appartementen
 - 56 beleggers woningen
 - 19 sociale woningen
- : 16 verdiepingen
 - begane grond t/m 1e verd. sociale huur
 - 2 t/m 15e verd. beleggers woningen
- : 49,5 m hoogte
- : 83,1 parkeerplaatsen



2e verdieping

woontoren 49,5m: 4-spanner + sociale huur

- opzet**
: 75 appartementen
56 beleggers woningen
19 sociale woningen
: 16 verdiepingen
begane grond t/m 1e verd. sociale huur
2 t/m 15e verd. beleggers woningen
: 49,5 m hoogte
: 83,1 parkeerplaatsen



woontoren 49,5m: 4-spanner + sociale huur

opzet

- : 75 appartementen
 - 56 beleggers woningen
 - 19 sociale woningen
- : 16 verdiepingen
 - begane grond t/m 1e verd. sociale huur
 - 2 t/m 15e verd. beleggers woningen
- : 49,5 m hoogte
- : 83,1 parkeerplaatsen



woontoren 49,5m: 4-spanner + sociale huur

opzet

- : 75 appartementen
 - 56 beleggers woningen
 - 19 sociale woningen
- : 16 verdiepingen
 - begane grond t/m 1e verd. sociale huur
 - 2 t/m 15e verd. beleggers woningen
- : 49,5 m hoogte
- : 83,1 parkeerplaatsen

