Van: Comité Bezorgde Bewoners Reitdiephaven in samenwerking met Wijkvereniging Reitdiep
Aan: Commissieleden Ruimte en Wonen, Raadsfracties Gemeente Groningen

Datum: 7-5-2017

Betreft: Plantontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven - wensen en bedenkingen, kenmerk 6290715, van 26-4-2017

Geachte lezer,

Recent publiceerde de gemeente de planontwikkeling Festivallocatie Reitdiephaven. Wij, bezorgde bewoners van Reitdiephaven, hebben vele bedenkingen bij dit document. We willen deze graag puntsgewijs onder uw aandacht brengen. Hieronder een overzicht van de opmerkingen die wij tot nu toe verzameld hebben. Opmerkingen zijn als volgt gegroepeerd:

- Een inleiding
- Kanttekeningen bij het weerleggen van bewonersargumenten
- Samenhang met ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone, registratienr. 6172621.
- Overige opmerkingen

Inleiding

1. Allereerst willen we onze waardering uitspreken voor het feit dat er vorig jaar een peiling naar het draagvlak is georganiseerd zodat bewoners/belanghebbenden hun eerste opmerkingen over het meest recente plan voor deze locatie naar voren konden brengen. Wij verwachten dan echter ook dat er serieus naar de opmerkingen van de omwonenden wordt gekeken. Nu is dat voor ons onvoldoende het geval. Laten we dus het participatietraject echt zo zorgvuldig mogelijk houden. Er zijn verschillende invullingen van participatie. Op dit moment schijnt het ons dat wij als bewoners alleen mogen reageren op iets waarvan lijkt dat het allemaal al beklonken is. De Gemeente Groningen moet zich realiseren dat onder de bewoners van de Reitdiephaven en Hoogeweg veel meer mensen bezwaren hebben tegen de voorgestelde hoogbouw dan de 15,5 procent van de bewoners die ook daadwerkelijk gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid bezwaren schriftelijk kenbaar te maken en geen protest ingediend. Men vindt een woontoren architectonisch gewoonweg niet passen in de omgeving van de liefelijke haven (zie punt 2). Zoals gesteld, een zorgvuldig proces van participatie houdt volgens ons meer in dan het confronteren met een gemaakte keuze. De vier varianten kunnen ook met bewoners worden uitgewerkt. Bewoners wisten bij aankoop dat er op het Festivalterrein zou kunnen worden gebouwd. Het is echter het laatste stukje groen in het havengebied en in dit kinderrijke deel van de wijk. Veel kinderrijker dan de gemeente zelf ooit had vermoed. Een school was nooit voorzien. Inmiddels zijn er meer dan 550

leerlingen. Nu de voorkeursvariant van de gemeente veranderd is, welke peiling vindt er nu plaats vanuit uw zijde?

2. Qua visie zou je het plan ook anders kunnen benaderen. Het bestemmingsplan voorziet in een begrenzing van de havenkom aan de zuidzijde met een lineaire bebouwing van 24 m hoogte; dat is twee maal de maat van de bestaande bebouwing aan de zuidwestzijde. Als je samenhang in bouwhoogtes wilt rond de haven dan is dit geen goede keuze. Bovendien heeft zo een hoge wand schaduwwerking. Het projectontwikkelaarsplan (dat kennelijk aanleiding vormde voor een heroriëntatie van de gemeente) houdt weinig tot geen rekening met de bovengenoemde ruimtelijke inzichten: een losstaand element dat geen relatie heeft met de haven én geen enkele bijdrage levert aan de ruimtelijke beslotenheid. De schets van de gemeente lijkt voor de zgn. plint toch een halfslachtige keuze te maken: deze sluit aan weerszijden niet echt aan op de bestaande randbebouwing. De woontoren (die geen relatie met de haven zelf heeft) onderbreekt door zijn positie de naar het water gerichte bebouwingsrand.
3. De wijk omarmt sociale huurwoningen, zoals dit ook in nog te bouwen fase 3 en 4 van de wijk het geval zal zijn. Wij vinden het dan ook stuitend en niet correct dat een van de argumenten om tot hoogbouw te komen is dat er behoefte is aan deze woningen. Het plan wordt zelfs als zodanig gepresenteerd: 'woontoren op plint met sociale woningbouw' Voor een buitenstaander klinkt dat alsof de complete woontoren sociale woningbouw wordt en wie kan daar nu op tegen zijn? Bij de voorkeursvariant, type E, beslaan echter slechts twee tot drie verdiepingen in totaal 15 sociale huurwoningen, de overige 59 appartementen worden beleggerswoningen in het duurdere segment. Het heeft de schijn dat het argument van sociale woningbouw wordt gebruikt, of liever misbruikt, om commerciële bouw te vergoelijken. De gemeente heeft het recht om haar eigen commerciële belangen mee te wegen in de besluitvorming (verkoopprijs van de grond), maar dit mag niet ten nadele gaan van ons als bewoners. Je zou ook kunnen zeggen 'De projectontwikkelaar heeft een plan en de gemeente levert de onderbouwing'. Tevens komt de vraag op of de bouw op het terrein van Strukton, met plannen voor studentenhuisvesting, geen sociale woningbouw is en of daar dan rekening mee wordt gehouden. De wijk wil graag haar maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen. Zo heeft de justitiële jeugdinrichting de Wilster ook een sociale functie en participeren de jongeren bij de organisatie van verschillende activiteiten in de wijk. Onlangs is het beleid van deze inrichting gewijzigd van geheel gesloten naar meer open.

Kanttekeningen bij het weerleggen van bewonersargumenten

4. Uit de reacties blijkt dat de huidige bewoners een reeks bezwaren hebben; in het stuk staat dat als er zwaarwegende argumenten zijn dit plan niet wordt uitgevoerd. De bewoners en de exploitant van de jachthaven hebben zwaarwegende argumenten aangevoerd en vinden dat er onvoldoende gemotiveerd wordt afgeweken van deze argumenten. We voelen ons dus niet gehoord en afgescheept met vage aannames. Veel van de opmerkingen die bewoners hebben gemaakt worden in het stuk met kenmerk 6290715 geduid als 'gevoelsmatige argumenten'. In het stuk wordt echter op geen enkele manier gedegen onderbouwd waarom dit plan er zou moeten komen. In de

reactie worden ook veel gevoelsargumenten gebruikt, zonder enige toelichting of onderbouwing. Voorbeelden:

a. ´Er is ons inziens bij een dergelijke invulling met hoogbouw stedelijk bezien aanzienlijk voordeel te behalen´ pagina 2
b. ´Nadelen van hoogbouw lijken betrekkelijk beperkt´ pagina 2
c. ´Voor ons de meest wenselijke optie´ pagina 2
d. ´Vakmatig betrokkenen zien het als wenselijk´ pagina 3
e. ´De ervaring leert´… meerdere malen
f. ´Bij zorgvuldige uitvoering meerwaarde kan opleveren´ pagina 5
g. ´Stedenbouwkundig zal een invulling met laagbouw relatief echter weinig extra waarde kunnen toevoegen, een dergelijk model is weinig spraakmakend´ pagina 6
h. 'Laagbouw draagt niet bij aan diversiteit van aanbod in de wijk' – pagina 6. Opmerking bewoners: dat valt nog te bezien. Er kunnen sociale huurwoningen gebouwd worden langs een boardwalk. Er kan ruimte gegeven worden aan de bouw van zogeheten Tiny Houses, hetgeen de locatie helemaal interessant zou maken en hetgeen als zeer gedurfde gemeentelijke keuze kan worden gezien.

5. In reactie op het bezwaarschrift van dhr. Muntinga, waarin hij o.a. vreest voor de 'onvrijheid van de passantenschepen' stellen dhr. van der Schaaf en dhr. de Rook dat ook in de Oosterhaven sprake is van hoogbouw en dat dat niet heeft geleid tot onaantrekkelijkheid van die haven. In onze ogen is er echter een wezenlijk verschil tussen deze twee havens en de heren bedienen zich dan ook van een drogredenering. De Oosterhaven is namelijk historisch zo gegroeid. De hoge historische pakhuizen aan de haven zijn omgevormd tot woningen. Er was dus al sprake van hoogbouw en daar is moderne hoogbouw aan toegevoegd. De passanten die de Oosterhaven aandoen, doen dat vooral vanwege het historisch karakter van deze haven. Zij doen de haven niet aan voor de moderne hoogbouw die er aan toegevoegd is. De Reitdiephaven is als een geheel gebouwd, met de nadruk op laagbouw en zij heeft dus deze historie niet.
6. De gemeente geeft aan dat met de hoogbouw gebruik wordt gemaakt van de potentie van de locatie en een aanzienlijk aantal nieuwe bewoners zal kunnen profiteren van deze mooie woonlocatie. Dit geschetste beeld is natuurlijk compleet eenzijdig. Er wordt dus eigenlijk gesteld dat ten faveure van het mooie uitzicht op de haven voor de bewoners van de nieuw te bouwen 79 appartementen, het woongenot van honderden huidige bewoners blijkbaar zo maar geschonden mag worden. En dan noemen we nog niet eens de duizenden toeristen die de haven bezoeken gewapend met hun camera. Zo uniek is het havenaanzicht.
7. Het lijkt ons duidelijk dat de gemeente het instrument 'Hoogbouw Effect rapportage' hanteert voor ontwikkelingen als deze. Echter, een goede beoordeling is nu nog niet mogelijk omdat er nog geen volledig ontwerp is. Wat gaat dit betekenen voor windhinder en zonlicht/zoninval en aardbevingsbestendigheid. Vooral bij dat laatste zou je denken, dat gezien ervaringen bij bijvoorbeeld de bouw van het Forum, dit punt de aandacht heeft. Dat blijkt niet.
8. Is het windonderzoek overigens een wc-eend onderzoek? We twijfelen namelijk sterk aan de onafhankelijkheid en accuraatheid van het onderzoek. De resultaten staan haaks op onze dagelijkse ervaringen met wind. Bovendien wordt er nu geen rekening gehouden met windonderzoek als gevolg van twee torens.

9. Bewoners maken zich zorgen om het voorbestaan van het haven. Mede omdat de bedenkingen van de exploitant weinig inhoudelijk worden beantwoord. Op het moment dat er verval intreedt van de haven zal dit grote gevolgen hebben voor de leefbaarheid.
10. Er zijn tegenstrijdigheden. De ene keer staat in de tekst dat het gebouw 20 meter van de kade staat. Maar de stoep aldaar is geen 20 meter breed.

Samenhang met ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone, registratienr. 6172621.

11. Het plangebied Evenemententerrein is opgenomen in de ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone. In relatie tot deze visie wordt in gemeentelijke stukken aandacht besteed aan het volgende:
    a. Wanneer er onaanvaardbare overlast wordt geconstateerd in verband met windhinder en schaduwwerking, dan zullen gemeente en provincie goedkeuring onthouden aan het plan. Wat is onaanvaardbaar en in wiens ogen? Is daar een richtlijn voor?
    b. Hoogteaccenten. De visie kent verschillende hoogte accenten, onder andere aan de noordkant van het plangebied. Dit betreft de Strukton-locatie (70 meter) en niet het Festivalterrein. Er wordt van gezegd dat deze hoogteaccenten zorgvuldig ruimtelijk moeten worden ingepast. In de visie staat verder dat de overige bebouwing zal aansluiten bij de bestaande randbebouwing in de wijken Vinkhuizen en Paddepoel (gemiddeld 10 bouwlagen). De nu voorgestelde ontwikkeling op het Festivalterrein is hiermee in strijd. Er is plotseling sprake van twee hoogteaccenten, min of meer naast elkaar. De markante overgang Stad-Ommeland waar de gemeente over spreekt in reactie op de opmerkingen van belanghebbenden, komt dus al op de Strukton-locatie en hoeft niet ook nog eens aan de haven te worden gelokaliseerd. Je kunt er ook de stedenbouwkundige visie op nahouden dat twee torens niet met elkaar concurreren. Het bestemmingsplan laat al toe dat er hoogbouw komt op een belangrijker knooppunt (Ringweg-Reitdiep).

12. Parkeren en de verkeerssituatie op het Festivalterrein kunnen niet in isolement worden beoordeeld (salamitactiek). Zoals in eerdere reacties is aangegeven, is er nu al sprake van een (objectief vast te stellen) grote verkeers- en parkeerdruk in Reitdiephaven. Het moge zo zijn dat er nog geen bouwactiviteiten zijn op de Strukton- locatie, de mogelijkheden zijn daar al wel. Graag bij de beoordeling van verkeersdruk en parkeerdruk rekening houden met de extra druk door beide ontwikkelingen. Daarbij is het ook belangrijk in ogenschouw te nemen dat de Stadskerk meerdere malen per week zorgt voor een stroom van honderden auto's. De P&R die als alternatief wordt genoemd is bedoeld voor forensenverkeer en dat zijn geen parkeerplaatsen voor bewoners. De P&R moet gebruikt worden waar deze voor is aangelegd, namelijk de binnenstad autoluw maken. Dit heeft de schijn van het goochelen met getallen. Los van de gedachte of dit realistisch is dat de beoogde mensen hier daadwerkelijk parkeren. Het lijkt wel of de aantallen parkeerplaatsen teruggerekend worden naar het beschikbare oppervlak in plaats van het hanteren van de norm.

Overige opmerkingen

13. Is het Waterschap al betrokken geweest, gezien het gevaar van het scheuren van het havenbekken, zoals aangegeven door de exploitant?
14. Schaduwwerking en geen direct zonlicht meer zien zijn twee verschillende zaken. De modellen van schaduwwerking zijn lastig te interpreteren omdat ze per dag 4 verschillende tijdstippen geven en seizoenen aangeven en geen dagcyclus. Bovendien wordt er nu geen rekening gehouden met verandering van lichtinval als gevolg van twee torens.
15. In de reactie van belanghebbenden is ook gesproken over sociale onveiligheid. De gemeentelijke reactie hierop is dat de sociale controle zal toenemen door de bouw van het complex. Wij vragen ons af waar deze uitspraak op gebaseerd is.

We voelden ons genoodzaakt deze argumenten op papier te zetten omdat de schriftelijke reactie op onze bezwaren in onze ogen ontoereikend was. Gezien de beperkt beschikbare tijd realiseren we ons dat wij niet volledig zijn. Wij willen als bewonersgroep en wijk in gesprek komen over dit plan.

Met vriendelijke groet,

Comité Bezorgde Bewoners Reitdiephaven in samenwerking met Wijkvereniging Reitdiep

Contactgegevens: bestuur@reitdiepwijk.nl