

Aan:
de leden van de gemeenteraad Groningen

Betreft:
bezwaren tegen hoogbouw op het Certe-terrein

Van:
Rein Bish, voorzitter Bewonersvereniging Damsterbuurt en deelnemer
Klankbordgroep Stadshavens

Groningen, 1 september 2021

Geachte raadsleden,

Laat ik beginnen met de constatering dat de Damsterbuurters blij zijn met het Stadshavensplan. We staan geheel achter het college om het huidige, rommelige industrie-en bedrijventerrein aan te pakken. Gezien de heersende, landelijke woningnood zijn ook wij verheugd dat dit gebied hoofdzakelijk wordt geormerkt voor woningbouw, hoewel we de doelstelling van 15% sociale woningbouw wel erg aan de magere kant vinden. En met de slogan “groen moet je doen”, die u her en der tijdens uw wandeling op de raamaffiches al hebt kunnen lezen, staan we uiteraard ook vierkant achter het ambitieuze streven om Groningen in 2035 CO₂-neutraal en aardgasvrij te laten zijn. Op weg naar een toekomstige klimaatbestendige samenleving is elke stap er één.

We hopen dat Stadshavens een vervolg zal zijn op de voortrekkersrol die de gemeente Groningen vaak heeft vervuld als het gaat om stadsvernieuwing. Deze lofzang op Stadshavens heeft voor de Damsterbuurt, met name de omwonenden van het Certe-terrein, echter ook schrille tonen.

Geen informatie en inspraak

Ik ga heel kort eventjes terug in de tijd. Als ik het goed heb betrok het college bewoners en andere geïnteresseerden voor het eerst in 2018 in de Stadshavensplannen. Het Certe-terrein behoorde daar destijds nog niet toe, immers Certe oefende hier nog gewoon zijn nering uit. Pas na deze eerste inspraakronde verhuisde Certe naar het nieuwe pand bij het Martini-ziekenhuis. Enfin, de landelijk opererende vastgoedontwikkelaar Wonam kocht het Certe-terrein en nam het architectenbureau LEVS in de arm. Uit de eerste ontwikkelingsplannen, die dit bureau in 2020 vol trots op zijn website publiceerde, bleek het voornemen tot grootschalige hoogbouw, waaronder ook een zeer hoge flat van woningcorporatie Lefier. Kennelijk ontbrak het destijds aan communicatieregie tussen gemeente Groningen en de ontwikkelaars. Toen

de buurt stomtoevallig kennisnam van de hoogbouwplannen ontstond hierover meteen een stevige commotie. Diverse perspublicaties in de lokale media over onze zorgen deed het architectenbureau vervolgens besluiten deze hoogbouwschetsen als de wiedeweerga offline te halen.

Kortom, uit de ontwikkelstrategie “Stad aan het water” uit 2018 van de gemeente Groningen was het Certe-terrein destijds nog helemaal geen onderdeel van het plangebied en is pas later definitief toegevoegd als deelgebied 1 Stadshavens Groningen. De Certe-omwonenden waren vooraf totaal niet door het college geïnformeerd over de hoogbouwplannen. Pas nu zijn we uitgenodigd te reflecteren op de “wensen en dromen” van het college, ontwikkelaar en woningcorporatie. De zorgen worden bij de buurt gelegd. Vooral toen ook nog eens bekend werd dat de uitvoering van Stadshavens niet alleen maar zou starten met de ontwikkeling van het Certe-terrein, maar er ook nog eens sprake is van 250 te bouwen woningen.

Bebouwingsdichtheid

Vanuit de heersende landelijke woningnood begrijpen we dat ook de gemeente zijn steentjes moet bijdragen. Ook op het Certe-terrein. Wij begrijpen de achterliggende gedachte van “*De intense stad*”, maar vinden dat met dergelijke bouwhoogtes en -dichtheden in de achtertuinen van de huidige bewoners de ‘menselijke maat’ in de zin van leefomgevingskwaliteit uit het oog wordt verloren. Een dergelijke bebouwingsdichtheid vinden we disproportioneel.

Graag wil ik dit illustreren met wat voorbeelden en cijfers.

Laten we beginnen met het naast elkaar leggen van de Suikerzijde en Stadshavens: het totale projectoppervlak van de Suikerzijde is in hectares 4x groter dan het projectoppervlak van Stadshavens. Suikerzijde heeft als doelstelling circa 5000 te bouwen woningen, Stadshavens 3200 woningen. Waarom daar niet meer woningen gepland om het gewenste totale bouwvolume te realiseren?

Neem ook de Kop van Oost en het Eemskwartier samen: op circa 3,5 hectare, bebouwd met 396 woningen betekent dat een dichtheid van 113 woningen per hectare.

Op de Certe-locatie met amper 1 hectare is de doelstelling circa 250 woningen. Stadshavens als geheel heeft als doelstelling maximaal 3200 woningen op circa 21 hectare. Voor Stadshavens exclusief Certe-terrein betekent dit een bebouwingsdichtheid van 146 woningen per hectare. Voor het Certe-terrein betekent dit 271 woningen per hectare. Als de gemeenteraad met deze plannen

akkoord gaat, krijgen de Damsterbuurters dus een bijna 2x intensievere bebouwingsdichtheid door de strot geduwd.

Beleidsnota Hoogbouw

Als ik het goed heb bood het toenmalige college op 23 oktober 2008 uw raad de “Beleidsnota Hoogbouw2009” aan. Deze nota stelt dat hoogbouwinitiatieven via een procedure verantwoord moeten kunnen worden beoordeeld. Deze procedure bestaat -kort samengevat- uit een verkennende fase door de gemeente, het opstellen van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) en de behandeling door de Hoogbouw Advies Commissie. Ons is niet bekend of deze procedure in gang is gezet. Ook geeft de Beleidsnota een aantal expliciete beleidsvoornemens. Zo valt er in deze nota te lezen en ik citeer: *“Hoogbouw is ook ongewenst op willekeurige locaties waar een initiatief kennelijk alleen berust op het toeval van een vastgoedtransactie en de wens tot winstmaximalisatie van de grond de boventoon voert”*.

De plannen met treurige woonblokken, gebrek aan openbare leefruimte, gebrek aan uitzicht en groen van woningcorporatie Lefier en de in hoogbouw gespecialiseerde vastgoedontwikkelaar Wonam wekken bij ons alleen maar de indruk dat woningbouw vooral een verdienenmodel is.

Onze bezorgdheid wordt ook nog eens gevoed door een passage in de NRD- (Notitie Reikwijdte en Detailniveau) over de variant bouwhoogte: *“Variant naar de mogelijkheid en wenselijkheid van een of meer hoogteaccenten van 20 bouwlagen of meer (i.p.v. de maximum 15 bouwlagen). In deze variant wordt onderzocht of binnen het plangebied op twee locaties een gebouw met 20 bouwlagen of meer kan worden toegepast. Locaties: aan de noordwestkant plangebied, nabij waterknooppunt.”*

Met noordwestkant lezen wij het Certe-terrein. Echter hoe stelt het college zich dat voor op dit kleine perceel. En hoe verhouden de plannen zich tot de gemeentevisie dat binnenterreinen beter beschermd moeten worden als het gaat om bebouwingshoogtes? Wij stellen daarom voor om de beoordelingscriteria in de MER aan te vullen met de guidelines zoals genoemd in deze nota.

1. Misstaat het gebouw niet in zijn omgeving;
2. Heeft het een positieve betekenis voor zijn omgeving
3. Is het terrein groot genoeg, voor aansluitende lagere bebouwing of voor de nodige open ruimte;
4. Bestaat er geen gevaar dat de belendingen of bebouwingmogelijkheden daarvan schade ondervinden door overschaduwning;

5. Vormt het gebouw een bijdrage tot het algemene aspect van de buurt en is het als zodanig te verkiezen boven eventuele alternatieven;
6. Heeft het een bevredigende relatie tot andere hoge gebouwen (bestaand of ontworpen);
7. Is er een bevredigende relatie tot bestaande of ontworpen open ruimten;
8. Is het gebouw, gezien de mate waarin het zal opvallen, van voldoende kwaliteit qua ontwerp en materiaalkeuze;

Hoogbouw op het Certe-terrein heeft ingrijpende consequenties voor de leefomgeving van de omwonenden. Denk aan geluidsoverlast, uitzicht, beschaduwing, privacy, parkeerdruk. Daarom bepleiten we een degelijk onderzoek naar het criterium 'leefomgevingskwaliteit' als het gaat om toenemende woon- en leefgeluidhinder en inbreuk op privacy van aangrenzende bebouwing, waaronder tuinen en balkons.

We zijn verheugd met de mededeling van de projectleider, de heer Leverman, dat Lefier en Wonam gezien de ontstane commotie en grote weerstand in de buurt zich opnieuw buigen over hun eerste hoogbouwplannen. Graag gaan we daarover met hen in gesprek waarbij we met z'n allen wellicht iets hebben aan de rake woorden van de burgemeester Aboutaleb uit een interview bij zijn werkbezoek aan de Rotterdamse wijk Carnisse: *"... de inspraak moet beter: echte participatie betekent dat je vanaf het begin mag meepraten, niet aan het einde nog suggesties mag doen om 10% te veranderen. Dat is geen inspraak, zeker niet in een wereld waarin veel mensen de overheid wantrouwen. We willen de malafide beleggers uitroken, niet de bewoners."* (De Volkskrant).