



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

## Nieuwe wijk **Stadshavens** stap dichterbij

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

### Waarom deze nieuwe wijk Stadshavens?

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

### Over welk gebied praten we precies?

Stadshavens komt ten zuiden van het Damsterdiep en aan de noordkant van de Sontweg. Hierin liggen de Damsterbuurt en, aan de andere kant van het water, de Kop van Oost.

### Hoe zou u Stadshavens willen typeren?

Het zit al in de naam. Stadshavens belooft een wijk te worden met een

stoere, stedelijke uitstraling, aan het water. Dicht bebouwd, levendig, met ook veel groen. Auto's worden niet in de openbare ruimte geparkeerd. De wijk ligt dicht bij het centrum en is goed bereikbaar. De woningen worden duurzaam gebouwd, krijgen geen gasaansluitingen meer en worden erg energiezuinig. Kortom, een aantrekkelijke wijk die helemaal klaar is voor de toekomst.

### Wat voor type woningen komen er in de wijk?

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

### Komen er ook hogere gebouwen in de wijk?

Jazeker, Stadshavens wordt een echte stadswijk met veel variatie en daar horen ook verschillende bouwhoogtes bij. Hierdoor ontstaat een gemengde wijk



Wethouder Roeland van der Schaaf

met een mix van woningen met een tuin, stadsgebouwen en hoogteaccenten die samen een geheel vormen. Belangrijk vinden we dat de gebouwen contact houden met de straat. De begane grond oogt hoog en licht en biedt ruimte voor commerciële functies.

### Wat betekent de komst van Stadshavens voor de Oosterparkwijk?

Stadshavens biedt voor de Oosterparkwijk allerlei nieuwe kansen. Het Damsterdiep wordt een mooie groene entree. Mensen uit de wijk kunnen straks veel gemakkelijker bij het water komen. De kade wordt een heerlijke plek om te wandelen en te verblijven. Dat geldt ook voor het nieuwe park op de plek van de zandoverslag bij de Sontbrug. In eerste

instantie willen we in Stadshavens geen scholen of een supermarkt. Dat betekent dat de scholen en winkels in de Oosterparkwijk zich ook kunnen richten op de nieuwe bewoners van Stadshavens. Doordat nieuwe bewoners gebruik maken van deze voorzieningen, wordt de Oosterparkwijk versterkt.

### Hoe definitief zijn de plannen nu?

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

### Verder in deze krant

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

# Wat Stadshavens bijzonder maakt ...



**Elles Dost**  
Bestuurder Lefier

Voor Lefier is het van belang dat onze huurders op mooie locaties in de stad, dicht bij voorzieningen kunnen wonen. En hier ontstaat, op een unieke binnenstedelijke locatie, een wijk voor écht alle stadjs, met een mooie mix van huur- en koopwoningen. Over de opzet van de wijk is goed nagedacht. Er komen verschillende woningtypen, hoog- en laagbouw, een parkachtig middengebied en dan is er natuurlijk nog de unieke ligging aan het Damsterdiep.

Groningen staat voor mij voor innovatie en solidariteit. De stad Groningen loopt landelijk al jaren voorop met gedurfde woningconcepten, mede om de grote vraag naar woningen op te vangen. We tonen hier lef en zijn vernieuwend. Ook dit project is daar een prachtig voorbeeld van. Maar we zijn ook solidair. We streven naar goede huizen op mooie locaties, voor iedereen: een ongedeelde stad.



**Marcel Schipper**  
Algemeen directeur  
VolkerWessels Vastgoed B.V.

Groningen is een bruisende en dynamische stad! Met een economisch kloppend hart te midden van een weids en rustig Ommeland. In Stadshavens kun je straks beide ervaren. Het is de combinatie van het water, de nabijheid van de binnenstad, het nieuw te realiseren stadspark aan de zuidzijde van het Damsterdiep, de directe fietsverbinding met Meerstad en de beoogde architectuur die deze gebiedsontwikkeling zo bijzonder maakt.

Als de uiteindelijke bewoners, gebruikers en omwonenden van Stadshavens hetzelfde enthousiasme voelen als wij nu ervaren, dan is ons doel bereikt. Wij willen straks, samen met de andere ontwikkelingspartners, trots zijn op de nieuwe leefomgeving die wij voor de stad Groningen hebben gerealiseerd.



**Frans Holleman**  
Directeur BPD (Bouwfonds Property Development)

Het is echt bijzonder dat we Stadshavens samen als een geheel ontwikkelen. Daar bedoel ik mee dat we niet per straat bekijken wat er moet komen, maar dat we met de gemeente en andere partijen echt een samenhangend nieuw leefgebied ontwikkelen. Een verlengstuk van de binnenstad, en gelegen bij een kruising van waterwegen. Daar gaan we voor!

Ik hoop dat we over een aantal jaar met elkaar door een dynamische stadswijk kunnen lopen, met veel groen. En dat daar een mooie mix van stadjs, met een grote en een kleine beurs, met plezier woont en werkt. Dan is onze gebiedsontwikkeling wat mij betreft geslaagd.

**Jan Jaap Vogel**  
Directeur Vastgoed Nijestee

Ik vind het belangrijk dat mensen kunnen kiezen waar ze willen wonen. Dat lukt helaas nog niet altijd. Vooral als het gaat om sociale huurwoningen en middenhuur. Ik ben tevreden als juist die mensen een fijn thuis in Stadshavens kunnen vinden en samen met anderen trots zijn op hun wijk.

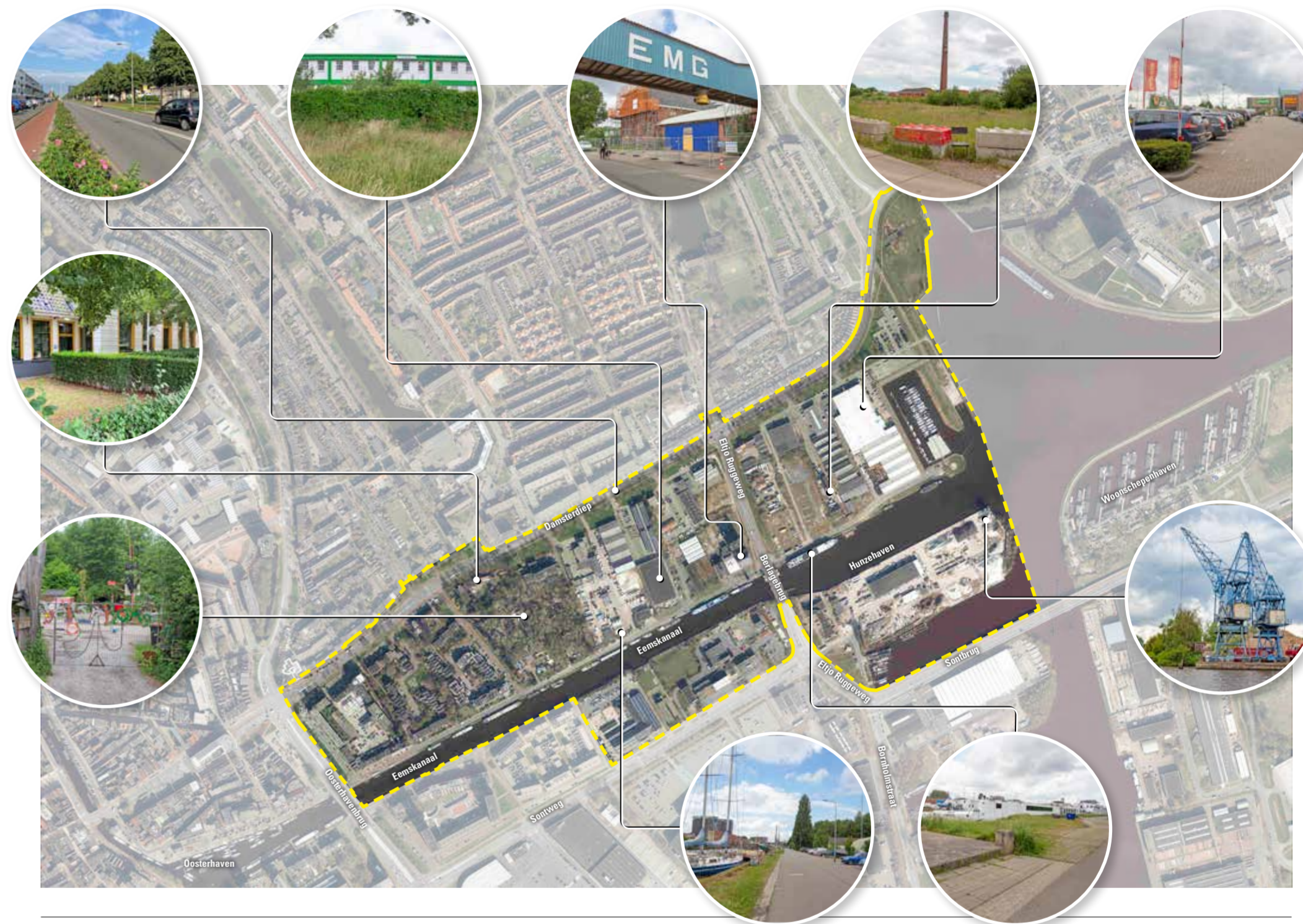
Het mooie aan deze plek is dat hier altijd bedrijvigheid is geweest. Ook nu wordt het een plek waar mensen elkaar spreken, activiteiten ontplooiën en kunnen ontspannen. Wonen doe je namelijk niet alleen in je huis, maar ook in de wijk. Daar wil Nijestee tot in de verre toekomst aan bijdragen.



# Waar komt Stadshavens?

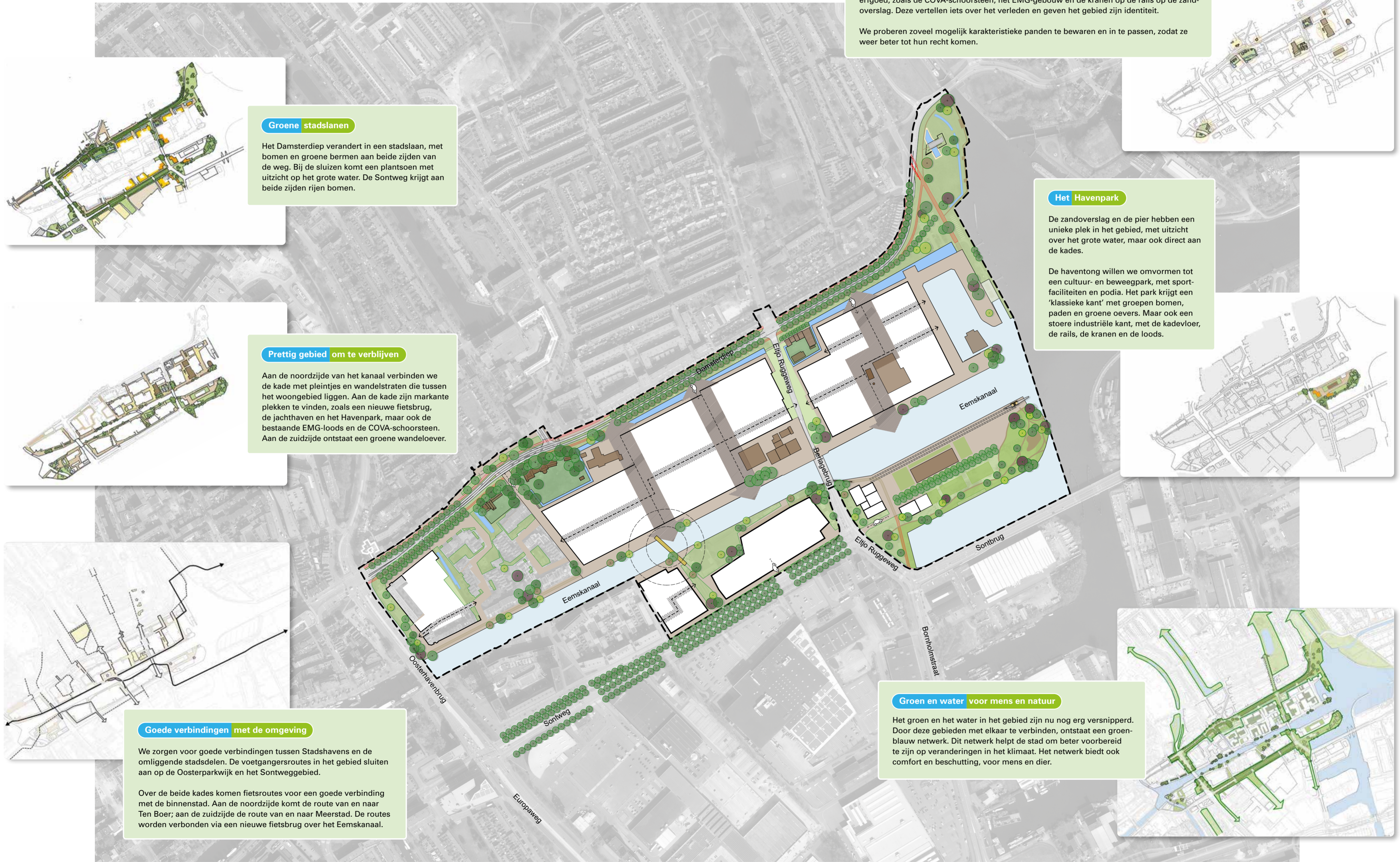
Stadshavens is de nieuwe naam van het gebied rond het Eemskanaal in het oosten van de stad Groningen. Het wordt begrensd door het Damsterdiep, de Europaweg, de Sontweg en loopt ongeveer tot aan het Van Starckenborghkanaal.

Het gebied is nu een lappendeken van woningen, bedrijven, monumenten en tijdelijke initiatieven. Al tientallen jaren wordt gesproken over een nieuwe inrichting. We hebben een plan opgesteld om van het gebied een nieuwe wijk te maken waar je fijn kunt wonen, werken en verblijven. De bestaande woningen nemen we zoveel mogelijk in het plan op. Ook willen we herkenbare en karakteristieke elementen in het gebied behouden.



*Een impressie van hoe de wijk er vanaf het Damsterdiep bekeken uit kan komen te zien. Het Damsterdiep zelf wordt ook aangepakt. Het wordt een groene stadslaan.*

# Plankaart van Stadshavens



## Groene stadslanen

Het Damsterdiep verandert in een stadslaan, met bomen en groene bermen aan beide zijden van de weg. Bij de sluisen komt een plantsoen met uitzicht op het grote water. De Sontweg krijgt aan beide zijden rijen bomen.

## Prettig gebied om te verblijven

Aan de noordzijde van het kanaal verbinden we de kade met pleintjes en wandelstraten die tussen het woongebied liggen. Aan de kade zijn markante plekken te vinden, zoals een nieuwe fietsbrug, de jachthaven en het Havenpark, maar ook de bestaande EMG-loods en de COVA-schoorsteen. Aan de zuidzijde ontstaat een groene wandeloever.

## Goede verbindingen met de omgeving

We zorgen voor goede verbindingen tussen Stadshavens en de omliggende stadsdelen. De voetgangersroutes in het gebied sluiten aan op de Oosterparkwijk en het Sontweggebied.

Over de beide kades komen fietsroutes voor een goede verbinding met de binnenstad. Aan de noordzijde komt de route van en naar Ten Boer; aan de zuidzijde de route van en naar Meerstad. De routes worden verbonden via een nieuwe fietsbrug over het Eemskanaal.

## Waardering voor het erfgoed

Het gebied kent een aantal karakteristieke panden, percelen en loodsden. Ook is er industrieel erfgoed, zoals de COVA-schoorsteen, het EMG-gebouw en de kranen op de rails op de zandoverslag. Deze vertellen iets over het verleden en geven het gebied zijn identiteit.

We proberen zoveel mogelijk karakteristieke panden te bewaren en in te passen, zodat ze weer beter tot hun recht komen.

## Het Havenpark

De zandoverslag en de pier hebben een unieke plek in het gebied, met uitzicht over het grote water, maar ook direct aan de kades.

De haventong willen we omvormen tot een cultuur- en beweegpark, met sportfaciliteiten en podia. Het park krijgt een 'klassieke kant' met groepen bomen, paden en groene oevers. Maar ook een stoere industriële kant, met de kadevloer, de rails, de kranen en de loods.

## Groen en water voor mens en natuur

Het groen en het water in het gebied zijn nu nog erg versnipperd. Door deze gebieden met elkaar te verbinden, ontstaat een groen-blauw netwerk. Dit netwerk helpt de stad om beter voorbereid te zijn op veranderingen in het klimaat. Het netwerk biedt ook comfort en beschutting, voor mens en dier.

# Akkoord op Hoofdlijnen: wat staat erin?

Bijzonder aan Stadshavens is dat de grond deels in handen is van de gemeente Groningen en deels in handen van de projectontwikkelaars VolkerWessels Vastgoed, VanWonen en BPD en de woningcorporaties Lefier en Nijestee. Daarom hebben we gezamenlijk een Akkoord op Hoofdlijnen gesloten. Daarin staan afspraken over hoe we samen een aantrekkelijke wijk bouwen waar iedereen prettig kan wonen, werken en verblijven. Wat staat er in het akkoord?



Impressie van hoe Stadshavens er vanaf het Eemskanaal uit kan komen te zien. Tussen beide kades komt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug.



We willen dat Stadshavens een wijk wordt van iedereen. Daarom streven we ernaar dat een kwart van de nieuwe huizen huurwoningen worden, zowel sociale huur als middenhuur.



Het gebied waar Stadshavens komt, heeft meerdere grondeigenaren die er allemaal een mooie samenhangende stadswijk van willen maken. Dit vraagt om samenwerking. Om het gebied leefbaar en bereikbaar te maken, kunnen bijvoorbeeld niet overal woningen worden gebouwd. Er is ook ruimte nodig voor infrastructuur (bijvoorbeeld wegen) en groen. Tevens is het belangrijk dat de wijk wordt voorbereid op het veranderende klimaat.

## Raamwerk

Voor het hele gebied hebben we eerst samen een 'raamwerk' ontworpen. Dit raamwerk bestaat uit water, groene gebieden en infrastructuur, zoals wegen, pleinen, fiets- en wandelpaden. Zo hebben we gekozen voor een nieuw stadspark op de haventong (waar nu de zandoverslag is). Ook zorgen we voor een goede verbinding met de Oosterparkwijk. Een nieuwe fiets- en voetgangersbrug ter hoogte van de politie wordt een belangrijke en snelle verbinding tussen oost en west (binnenstad – Meerstad) en noord en zuid (Oosterparkwijk – Sontplein).

**Ondertekening** van het Akkoord op Hoofdlijnen. V.l.n.r.: Alfred Bolks van VanWonen, Elles Dost van Lefier, Frans Holleman van BPD, Marcel Schipper van VolkerWessels Vastgoed, Jan Jaap Vogel van Nijestee en Richard Lombaerts van de gemeente Groningen.

## Bouvvelden

Binnen het raamwerk ontstaan verschillende bouvvelden, waarop woningen gebouwd kunnen worden. Ook is er ruimte om te werken. Hoe de bouvvelden er precies uit komen te zien, weten we nog niet. We hebben wel een aantal 'gouden regels' opgesteld waaraan de ontwerpen moeten voldoen. Bijvoorbeeld over parkeren en de uitstraling van de gebouwen. Deze regels worden later vertaald in het bestemmingsplan. Binnen de bouvvelden ontstaat op deze manier flexibiliteit om in te springen op veranderingen in de markt.

## Aantal woningen

In het Akkoord op Hoofdlijnen staat ook dat we in Stadshavens streven naar de bouw van 2400 woningen. Omdat we willen dat het een wijk wordt voor iedereen, streven we ernaar dat een kwart hiervan (600 woningen) huurwoningen wordt, zowel sociale huur als middenhuur. Nijestee en Lefier gaan deze woningen bouwen en beheren. De overige 75 procent (zo'n 1800 woningen) bestaat uit alle andere segmenten zoals bijvoorbeeld

appartementen en grondgebonden woningen, zowel koop als huur. Daarnaast is er zo'n 30.000 m<sup>2</sup> beschikbaar voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

## Locaties Certe, politie en brandweer

Woningbouworganisatie Wonom heeft plannen voor woningbouw en kantoorruimte op het terrein van het Certe Huisartsenlaboratorium en de vroegere huisartsenpost aan het Damsterdiep 191. Voor dit gebied is een eerste schetsontwerp gemaakt. De verwachting is dat het gesprek met de buurt hierover komende winter start.

Ook de locaties van brandweer en politie aan de Sontweg horen bij het project Stadshavens. Hiervoor zijn nu nog geen concrete plannen, die volgen op langere termijn.

# Gouden regels voor de inrichting van Stadshavens

Stadshavens wordt ontwikkeld door de verschillende grondeigenaren in het gebied. Samen willen we zorgen voor een samenhangende stadswijk met een hoge kwaliteit. Tegelijk is het belangrijk om flexibel te zijn, zodat rekening kan worden gehouden met toekomstige veranderingen. Voor het gebied ten noorden van het Eemskanaal hebben we 'gouden regels' afgesproken. Deze krijgen samen met andere regels een plek in het bestemmingsplan.

## Klimaatbewust, duurzaam en sociaal

Stadshavens houdt rekening met de verwachte veranderingen in het klimaat. De wijk krijgt veel groen, biedt koele plekken en kan regenwater voldoende opnemen. De huizen maken gebruik van duurzame energie. De wijk biedt volop mogelijkheden om te bewegen en te ontmoeten.



## Markante plekken voor een eigen identiteit

De eigenheid van Stadshavens wordt versterkt met markante plekken. Oude karakteristieken zijn in het gebied behouden gebleven.

## Diversiteit en samenhang per deelplan

Binnen Stadshavens kunnen de huizen en woongebouwen een eigen karakter hebben. Ze passen echter wel goed bij elkaar en vormen als geheel een samenhangend beeld.



## 'Groene werf' tussen Damsterdiep en Eemskanaal

Het Damsterdiep en Eemskanaal Noordzijde zijn de vaststaande 'lange lijnen' in het ontwerp van de wijk. Dit zijn de hoofdroutes van en naar de rest van de stad. Het Damsterdiep en de kade van het Eemskanaal zijn met elkaar verbonden via groene, openbare ruimtes. Dit noemen we 'de groene werf'.

## Transparante opzet

De nieuwe wijk heeft een transparante opzet met verrassende doorkijkjes. Overal in Stadshavens kun je de relatie met het water ervaren.



## Toegankelijk

Stadshavens is toegankelijk. Tussen Damsterdiep en Eemskanaal liggen directe doorsteekjes en er komen verbindingen die doorlopen naar de Oosterparkwijk en de Sontweg. De deelgebiedjes die zo ontstaan zijn niet rechthoekig. Je kunt er dwalen tussen straatjes, hoven en pleinen.



## Ruimte voor groen in 'stadstuinen'

Per deelplan is een groot deel van de ruimte niet bebouwd. Elk deelplan met bebouwing heeft minimaal één groen binnenhof. De binnenhoven zijn ingericht als flinke 'stadstuinen', met veel groen, bomen en minimale verharding.



## Autovrij straatbeeld

In Stadshavens staan de auto's niet op straat. Bewoners en bezoekers zetten hun auto's in parkeergarages. Er worden uitzonderingen gemaakt bij verhuizingen en voor hulpdiensten zoals ambulances. Ook fietsen worden in principe binnen gestald.

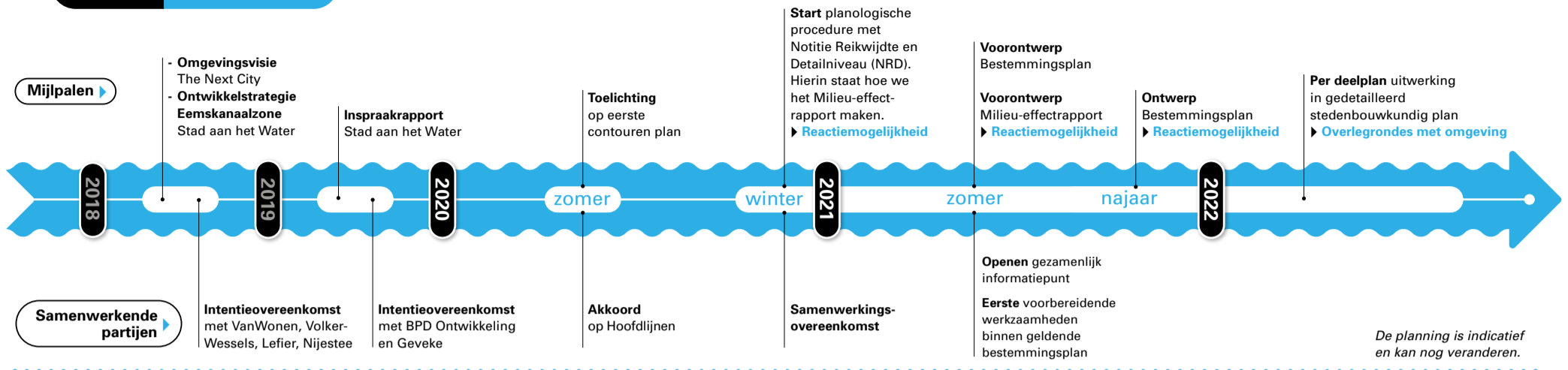


## Stukje stad voor iedereen

Stadshavens is voor iedereen toegankelijk om te wonen, te werken en te verblijven. Dat blijkt uit een uitnodigende openbare ruimte, verschillende typen woningen en aantrekkelijke kleinschalige voorzieningen. Stadshavens is een stukje stad voor iedereen.



## Proces en planning



Op de plek van de zandoverslag bij de Sontbrug komt een bijzonder nieuw Havenpark voor alle inwoners. Het industriële verleden krijgt hierin zichtbaar een plek.

## Vervolgstappen

Voordat de bouw van Stadshavens kan beginnen, moeten nog flink wat belangrijke stappen worden gezet. Omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere geïnteresseerden betrekken we daar telkens bij.

Sinds september 2020 informeren we alle omwonenden, huidige huurders, belangenorganisaties en andere betrokkenen over het Akkoord op Hoofdpijnen en de eerste contouren van het plan. We hebben onder andere deze huis-aan-huiskrant in de omgeving verspreid en informatiebijeenkomsten georganiseerd. Heeft u deze bijeenkomsten gemist? Op onze website staat de presentatie en een overzicht van de vragen die zijn gesteld. Voor het vervolg willen we een klankbordgroep samenstellen, met daarin ook vertegenwoordigers van bewoners.

Dit najaar stellen we een 'Notitie Reikwijdte en Detailniveau' (NRD) op. Hierin beschrijven we hoe we het Milieu-effectrapport (MER) gaan maken en wat we gaan onderzoeken. In dat MER onderzoeken we wat de milieu-effecten van de nieuwe wijk zijn. Een MER is nodig omdat we meer dan 2000 woningen willen realiseren.

In het najaar van 2020 werken we met alle partijen het Akkoord op Hoofdpijnen uit in een Samenwerkingsovereenkomst. Deze moet worden goedgekeurd door het

college van burgemeester en wethouders. Dat gebeurt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2021.

Hierna kunnen we de procedure opstarten voor het opstellen van het MER en het bestemmingsplan. Hierbij hoort een uitgebreid communicatie- en inspraakproces.

Wanneer het MER en het bestemmingsplan zijn vastgesteld, maken we steeds voor een stukje van Stadshavens een uitgewerkt plan waarin precies komt te staan hoe dat deel eruit komt te zien. De omgeving wordt daarin meegenomen. Daarna kan de bouw beginnen. Dat zal binnen drie jaar zijn als de planologische procedures voorspoedig voorlopen. Voorbereidende werkzaamheden kunnen al wel eerder starten, mits ze binnen het huidige bestemmingsplan passen.

### CONTACTGEGEVENS

Gedempte Zuiderdiep 98, Groningen  
Telefoon: 14050  
E-mail: stadshavens@groningen.nl  
stadshavens.groningen.nl

### COLOFON

*Dit is een uitgave van de gemeente Groningen in samenwerking met partners in Stadshavens Lefier, Nijestee, VolkerWessels Vastgoed, BPD en VanWonen. Tweede druk, november 2020.*

**Eindredactie:** gemeente Groningen, Brouwer Communiqueert

**Tekstbijdragen:** Brouwer Communiqueert, gemeente Groningen en partners in Stadshavens

**Ontwerp en opmaak:** Manisch Creatief

**Foto's:** Jeroen van Kooten, Henk Tammens, Kirsten Noyons en KCAP Architects & Planners

**Impressies en infographics:** KCAP Architects & Planners, Manisch Creatief, gemeente Groningen

**Oplage:** 500

**Druk:** Zalsman Groningen B.V.

**Verspreiding:** Cycloon Post & Fietskoeriers

Zie voor actuele informatie [stadshavens.groningen.nl](http://stadshavens.groningen.nl)

