

Bijlage 1: woonmanifestatie Bouw Anders projecten

Projecten

1. Friesestraatweg 430

Deze boerderij is gelegen in het buitengebied van de gemeente en zal grotendeels worden gesloopt. Uitgangspunt is om in de nieuwbouw zoveel mogelijk te refereren aan de vroegere karakteristieke bebouwing. De bedoeling is om hier een CPO-ontwikkeling van te maken.

Thema's

- *Collectiviteit en diversiteit*
Net als de Leegeweg is het plan voor de Friestraatweg 430 een transformatie van een agrarisch erf naar een woonerf. Doel daarbij is een collectieve woonvorm te creëren met behoud van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het erf en de bestaande opstal. Het grote verschil met de Leegeweg is dat dit plan in beginsel inzet op een collectiviteit. Maar het Bouw Anders zit vooral in het proces, waarbij er een collectief gesmeed wordt door een wervende campagne met een open uitnodiging om mee te doen in het maken van een vorm van wonen en ontwikkelen.

Vervolg

De campagne loopt en er is veel belangstelling. Er lopen nog gesprekken over de mogelijkheden om het bouwvlak uit te bereiden. De aanvrager denkt dat hier dan een betere diversiteit van bewoners kan worden bereikt en dat dit de haalbaarheid ten goede komt. Woningen toevoegen buiten het bestaande bouwvlak in het buitengebied is echter ongewenst vanuit de provinciale omgevingsvisie. Daarom gaan wij met de provincie in gesprek om te kijken of dit plan in aanmerking komt als project 'bijzondere woonvormen' binnen de provinciale omgevingsverordening. Lukt dit niet, dan vallen we terug op de variant binnen het bestaande volume.

2. Leegeweg

Dit plan is ontwikkelt op de locatie van de voormalige manege aan de Leegeweg 2. Uitgangspunt daarbij is het behoud van de monumentale boerderij en de ontwikkeling van nieuwe woningen op het erf. Gezien de ligging van dit plan is natuurinclusief bouwen een belangrijk thema.

Thema's

- *Collectiviteit en diversiteit*
Het transformeren van het agrarisch erf naar een woonerf is een actueel thema en is in dit plan onderzocht. Doel daarbij is een collectieve woonvorm te creëren met behoud van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het erf. In het plan voor de Leegeweg wordt de bestaande woonboerderij getransformeerd tot een collectieve woonvorm, met appartementen en levensloopbestendige woningen. De grote stal wordt vervangen door woningen verdeeld over het erf. Dit zijn grondgebonden woningen in een architectuur die past bij een groene en collectieve erfinrichting. Parkeren is collectief en indien bij eigen huis, onderdeel van de architectuur. Naast de collectieve buitenruimte met boomgaard en ruimte voor ontmoeting wordt ook voorzien in een klusstal en gedeelde ruimte voor werken en ontmoeten.
- *Duurzaamheid*
De bestaande groene en ecologische waarde langs en over het terrein worden in het plan opgenomen en versterkt met een boomgaard en bloemenweide. De groene inrichting van het buitengebied zorgt voor een hoge mate van klimaatadaptie en natuurinclusiviteit. Voor de energievoorziening zijn zonnepanelen in de architectuur opgenomen en worden collectieve voorzieningen nog onderzocht.

Vervolg

Dit plan is in een vergevorderd stadium en intensief begeleid. Voor het plan ligt al een grotendeels positief advies vanuit de omgevingstafel.

Een deel van de projectgrond is ondertussen verkocht aan een andere ontwikkelaar, Vazet. Vazet heeft aangegeven met het plan door te willen gaan. De boerderij is nog in het bezit van de huidige eigenaar. Er is afgesproken dat het van belang is dat het plan in samenhang wordt ontwikkeld.

3. Platinalaan

Woningcorporatie Patrimonium wil de bestaande woningen voor ouderen verduurzamen en verbeteren. Deze opgave biedt een kans om de gebouwen en de woonomgeving integraal te verbeteren. Naast de technische kwaliteit en verduurzaming, wordt de kwaliteit van de woonomgeving, woningtypen, de betaalbaarheid en het

wooncomfort meegenomen in de plannen. Dit plan is een mooie toevoeging voor de wijkvernieuwing in Vinkhuizen.

Thema's

- *Woonomgeving en wonen (verbinden en stimuleren)*
Het plan heeft de huidige situatie nauwkeurig geanalyseerd en met precieze ingrepen de ongedefinieerde ruimte nieuw betekenis gegeven. Bouwdelen met weinig waarden zijn aangepast of gedeeltelijk gesloopt. Door het toevoegen van nieuwe bouwblokken wordt er nieuwe energie gegeven aan de randen en het binnenterrein. De groene binnenruimte is centraal in het ontwerp. In de tuin, maar ook in de vormgeving van het gebouw is veel aandacht voor de routes van thuishomen en de inrichting van entrees en de plinten.
- *Variatie in doelgroep, typologie en programma*
Het primaat is de huidige doelgroep van ouderen gebleven. Echter, is deze doelgroep minder uniform dan de bestaande architectuur aanbiedt. Er is meer variatie in woningen voor deze doelgroep gekomen. Maar het plan gaat verder, het voegt ook andere doelgroepen en ruimtes toe om de maatschappelijke en sociale dynamiek en betekenis te vergroten. Zo zijn er collectieve ruimtes toegevoegd rond het binnenterrein en grotere woningen voor stellen en gezinnen.
- *Betaalbaarheid*
Met het behouden en door precieze ingrepen in het bestaande worden de woningen verbeterd en woning typologieën geactualiseerd naar de actuele behoefte.
- *Recycling en verbetering*
Het plan gaat voort op het bestaande. Zo veel mogelijk materiaal wordt behouden en hergebruikt. Woningen worden verbeterd door betere isolatie en installaties. Ook ten aanzien van de gevels is voorgesteld om, op basis van het bestaande, deze aansprekender te maken.

Vervolg

Het plan voor de Platinalaan is zeer compleet en een mooie impuls voor de bestaande woningen en de omgeving. Het plan is breed gedragen en kan door in de lijn van planvorming. Er zijn nog nadere onderzoeken nodig ten aanzien van haalbaarheid en ontwikkelingen in de directe omgeving. Dit gaat ook in samenspraak met bewoners. Het zou waardevol zijn om de ontwikkelingen in het grote bouwblok met het winkelcentrum op dit plan af te stemmen.

Met name het parkeren is nog een uitdaging omdat Patrimonium de bestaande parkeerplaatsen op het binnenterrein zoveel mogelijk wil laten vervallen. Hetgeen druk geeft op de ruimte in de direct omgeving. Samen met de gemeente wordt er naar een oplossing gezocht. Ook worden de plannen afgestemd met de voorgenomen herinrichting van de Platinalaan in het kader van de aanleg van het warmtenet.

4. Eikenlaan

Dit betreft de tweede fase van de wijkvernieuwing van woningcorporatie Nijestee in Selwerd. De bedoeling is om het circa 200 sociale huurwoningen te slopen en middels verdichting ca. 400 woningen nieuw te bouwen. Het woonprogramma bevat sociale-, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Hierbij zijn de omwonenden intensief betrokken bij de planvorming door middel van atelierssessies geïnitieerd door de architect.

Thema's

- *Compacte stad*
Het plan onderzoekt een verdichting van het aantal woningen en het verbeteren van de openbare ruimte, met behoud van de karakteristieke waarden van de 'stempelwijk' Selwerd. Dit is een relevant thema voor Groningenaangezien de helft van de stad bestaat uit naoorlogse stempelwijken.
- *Betaalbaarheid*
Met het verdichten van het plan, het maken van grotere aantallen op dezelfde grond, wordt ook getracht de nieuwbouw betaalbaarder te maken voor de sociale doelgroep.
- *Gemengde doelgroepen/typologieën*
Een van de karakteristieke waarden is de diversiteit aan woningtypologieën. Deze woningtypologieën zijn aan een actualisering toe. Het plan onderzoekt de stedenbouwkundige en woontypologieën die bij deze tijd en de toekomst passen, om zo tot een herdefiniëring van de Selwerd-stempel te komen. Tevens is het voornemen om in Selwerd te verdichten. Het aandeel sociale huur blijft daarbij gelijk, waardoor er ruimte komt voor een duurder segment woningen en daarmee een meer ongedeelde wijk ontstaat.

- *Duurzaamheid*
De aanleiding voor de herontwikkeling is het energetisch verduurzamen van de woningen. De wederopbouw kenmerkt zich door een goedkope industriële snelbouw, wat resulteert in constructieve en bouwfysische beperkingen waardoor het lastig is om de bestaande gebouwen tegenwoordig nog te verbeteren. Daarom is er gekozen voor sloop en nieuwbouw. In het nieuwe plan worden natuur inclusieve voorzieningen ruimschoots meegenomen.

Vervolg

Het plan is onderdeel van de lopende wijkvernieuwing. Dit project loopt, maar is door verschillende factoren trager gebleken dan de manifestatie. Daardoor is de uitwerking van het plan achter gebleven. Het resultaat is daardoor wat summier. Maar het team heeft wel de interessante thema's benoemd als onderdeel van het project. De projectgroep is hard bezig en we blijven het plan spiegelend aan de voorgenomen thema's.

5. Sintjansstraat / GRID

Dit betreft het monumentale pand dat momenteel gehuurd wordt door het GRID. De bovengelegen kantoren worden omgezet naar luxe appartementen. Met dit plan is er een kans om de culturele functies van de stad te versterken en een verbinding te maken tussen de bezoekers en bewoners van de stad.

Thema's

- *Duurzaamheid*
Om dit monument te verduurzamen, met behoud van monumentale waarden is een enorme upcycling nodig. Dit is financieel alleen mogelijk met een hogere segment wonen. De architectuur en locatie lenen zich er goed voor.
- *Divers programma*
De plint ligt aan een belangrijke binnenstads-route voor fietsers en voetgangers. De plint blijft een publieke functie houden, aangevuld met een 'stadskamer', een horecavoorziening voor bewoners en stadgers. Met het overkappen van de oude snor, kan deze ruimte bij de publieke functies worden gevoegd. Dit levert meerwaarde op voor de stad. De eigenaar heeft er voor gekozen om hier huurwoningen te maken voor de bovenkant van de markt.

Vervolg

Het plan is in een ver gevorderd stadium. De vergunning is aangevraagd.

6. Kluiverboom

Het betreft hier de herontwikkeling van het huidige schoolgebouw aan de Kluiverboom 3. In eerste instantie was het idee om de school te slopen en hier volledig nieuw te bouwen. Het betrokken architectenbureau is vanuit duurzaamheidsgedachte in overleg met het Alfa-college gekomen met een voorstel voor ontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing zoveel mogelijk blijft bestaan. De ontwikkeling heeft een relatie met de ontwikkeling van de Vitaliteitscampus op Kardingse en daarmee het thema ouderen en zorg.

Thema's

- *Compacte stad*
Het plan voor de locatie van het Alfa-college aan de Kluiverboom geeft met de uitbreiding en het toevoegen van programma een impuls aan een prominente locatie, als entree van Lewenborg en vormt een schakel tussen de wijk, de ringweg en Kardingse.
- *Gemengd programma en betaalbaarheid*
Met het toevoegen van programma aan het bestaande onderwijsprogramma wordt een MBO campus gecreëerd, een leer, werk en woonomgeving. Deze wordt nadrukkelijk onderdeel van de omgeving en zal een publiek aantrekkelijke en inspirerende rol krijgen. Daarbij wordt gedacht aan werkruimten die zowel voor praktijklessen als voor buurtactiviteiten gebruikt kunnen worden. Het woonprogramma richt zich op de 'uitvliegwoning'. Een woning voor de studenten van het Alfa-college. Voor deze groep is het aanbod in de stad niet passend en moeilijk bereikbaar. Maar de woningen zijn ook voor een gemengde groep bedoeld, vooral kleinere woningen van 30 en 60m² met collectieve voorzieningen. Met het creëren van kleinere woningen met passende collectieve voorzieningen zal de doorstroming van de jongere en de oudere vanuit de grotere gezinswoning worden bevorderd. De woningen richten zich ook op het delen van functies waardoor meer betaalbare eenheden kunnen worden ontwikkeld.
- *Duurzaamheid*
Het plan is nog in een vroege ontwerpfase, maar adresseert al wel de thema's van het behoud van

bestaande gebouwen, het creëren van een flexibele structuren die veranderingen in wensen kan adapteren en het omarmen van de bestaande groen- en ecologische structuur. Grote delen van het ontwerp staat bijvoorbeeld op poten om de natuurlijke structuren eronder door te laten doorlopen.

Vervolg

Het ontwerp is een schetsontwerp en een interessant idee. Het Alfa college is aan het onderzoeken om deze school te verplaatsen naar de nog te ontwikkelen vitaliteitscampus bij het nieuwe Kardinge. Daarbij wordt gekeken in hoeverre deze verplaatsing in de eerste fase mogelijk is. Dit omdat het huidige schoolgebouw niet meer goed aan de eisen van de tijd voldoet. Dit kan er toe leiden dat zodra de besluitvorming over de vitaliteitscampus heeft plaatsgevonden de verder de planuitwerking wordt opgepakt.

Het voorstel voor de co-woning en kleinere eenheden is in strijd met het huidige beleid, maar wordt wel als het nader onderzoeken waard bevonden. In overleg met het Alfa college zal een onderzoek plaatsvinden naar de woonwensen/behoefte van MBO studenten en gekeken worden of hierin kan worden voorzien. Ook de waarden van de groen en ecologische structuren zijn nog niet voldoende onderzocht. Het advies is het interessante plan te omarmen en verder uit te werken als de eigenaar zover is.

7. Lichtboei

Dit is een ontwikkellocatie op de plek van de voormalige supermarkt. De eigenaar wil hier middenhuurwoningen ontwikkelen als aanvulling op het bestaande aanbod in Lewenborg.

Thema's

- *Duurzaamheid / natuurinclusief bouwen*
De ontwikkelaar heeft een realistisch plan willen maken met maximale inzet op duurzaamheid. Zo is er gekeken naar de waarden van de terreininrichting en minimale nieuwe parkeerinrichting door dubbelgebruik en maximale inzet om fietsen aantrekkelijk te maken. Verder wordt er een groen collectief dak voorgesteld met zonnepanelen en heatpipes. De verdere energievoorziening moeten komen van een WKO. De gevel wordt voorzien van natuur inclusieve elementen als nestkasten en balkons met geïntegreerde bloembakken. Dit alles is een mooi overzicht maar nog niet echt nieuw. Het meest innovatieve onderdeel is de ambitie om de gevel te bekleden met een lokaal biobased materiaal. Dit blijkt nog ingewikkeld met de bouwfysische eisen die gesteld worden voor dit gebouw en is binnen de manifestatie niet voltooid.

Vervolg

Het plan is reeds in een vergevorderd stadium. De keuze voor het gevelmateriaal moet nog genomen worden. Er wordt door de ontwikkelaar gewerkt aan een voorstel om hier het aantal parkeerplaatsen te beperken door in te zetten op deelmobiliteit en fietsen. De ontwikkelaar zal de plannen bespreken met de omwonenden.

8. Meerstad: Groenewei

Deze locatie is aan Nijestee aangeboden om sociale huurwoningen te ontwikkelen.

Thema's

- *Betaalbaar en duurzaam*
De centrale doelstelling voor het plan is duurzaam bouwen betaalbaar te maken. De stelling is dat echt duurzaam bouwen vraagt om bouwen met hout en investeringen in kwalitatieve passieve woningen met duurzame voorzieningen voor energie en water. Dat vraagt hogere investeringen waardoor we anders moeten nadenken over bouwen en wonen. Daartoe zijn een aantal stappen voorgesteld. Ten eerste, is er onderzocht hoe klein wonen met kwaliteit kan zijn. Daarbij is uitgegaan van de doelgroep voor een sociale grondgebonden woning. Hoeveel privé ruimte is nodig?, welke onderdelen moeten privé en welke kunnen collectief?. Daarmee is er ruimte voor meer woningen op de kavel en een grote aantrekkelijke collectieve/ openbare ruimte. Het grote groene binnenterrein biedt ruimte aan groen en ecologische kwaliteiten, klimaatadaptatie en wellicht collectieve energievoorziening.

Vervolg

Het plan is een zeer inspirerend voorstel en vraagt om inpassing binnen het stedenbouwkundig plan, dat in een andere invulling voorziet. Momenteel wordt onderzocht of en hoe dit inpasbaar en haalbaar is op deze locatie. De locatie komt pas beschikbaar medio 2024. De nieuwe basisschool iets verderop is dan gereed en de tijdelijke lokalen worden verplaatst naar een andere plek binnen Meerstad. Het ontwikkeltraject voor deze woningen wordt daarom begin 2023 opgestart.

9. Meerstad: De Zeilen

Om ook aan de vraag naar seniorenwoningen te voorzien, ontwikkelen we bij De Zeilen een collectieve woonvorm voor ouderen.

Thema's

- *Doorstroming*
Het plan voor de Zeilen voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu voor senioren. Veel ouderen wonen in een groot huis en willen wel kleiner wonen. Maar de nieuwe woning moet niet te klein voelen. Ruimte om de woning en collectieve voorzieningen zijn daarvoor de oplossingen die in dit plan worden gezocht. Ook betaalbaarheid is een aandachtspunt bij dit project. Het plan zal zich naar alle waarschijnlijkheid beperken tot grondgebonden woningen in een aantal types/groottes voor zowel alleenstaande senioren als koppels. Het plan beoogt een doorstroming op gang te brengen van senioren in grote gezinswoningen elders, waardoor deze voor gezinnen beschikbaar komen.
- *Collectiviteit*
De terreininrichting stimuleert de collectiviteit, met een open relatie tussen privé en openbare buitenruimte. Verder gaan de routes van thuiskomen over deze collectieve tuin en langs de collectieve binnenruimte voor gezamenlijke activiteiten en voorzieningen.

Vervolg

Het plan is een zeer inspirerend voorstel en vraagt om inpassing binnen het stedenbouwkundig plan, dat in een andere invulling voorziet. Momenteel wordt onderzocht of en hoe dit inpasbaar en haalbaar is op deze locatie. De locatie komt pas beschikbaar medio 2024. De nieuwe basisschool iets verderop is dan gereed en de tijdelijke lokalen worden verplaatst naar een andere plek binnen Meerstad. Het ontwikkeltraject voor deze woningen wordt daarom begin 2023 opgestart.

10. Woltersum/ dorpenonderzoek

De studie voor de school in Woltersum met de bijsluiter Dorpenonderzoek, is een manifest om bewust om te gaan met de leeg gekomen publieke gebouwen in de dorpen van de gemeente in aardbevingsgebied. Dit is toegepast op een concrete locatie in Woltersum.

Thema's

- *Collectiviteit en culturele duurzaamheid*
De publieke gebouwen in de dorpen hadden een collectieve functie en hebben over het algemeen een prominente plek in het dorp. Deze gebouwen moeten verduurzaamd en verbeterd worden. Maar wat is een passend programma op deze prominente plek? En is het gebouw waardevol? De bijsluiter stelt een systeem voor deze afweging voor. Voor Woltersum is een plan gemaakt, op basis van input van de omgeving. Daarin is voorzien in seniorenwoningen met een collectief en semi-openbare ruimte. De oorspronkelijke bedoeling was om het bestaande schoolgebouw te verbouwen naar?. Nader bouwkundig onderzoek heeft uitgewezen dat dit technisch onhaalbaar is. Het nieuwbouwplan houdt wel rekening met de historische waarden van het gebouw en de omgeving. Ook is dit plan besproken met de bewoners van Woltersum. De bewoners zijn positief.

Vervolg

Het plan voor de school is een aantrekkelijk plan en kan een mooi voorbeeld zijn voor de overige publieke gebouwen in aardbevingsgebied. De verdere planontwikkeling wacht op de nieuwbouw van de basisschool Woltersum. De oplevering hiervan wordt verwacht over 2 jaar.

11. Suikervrij (KRFT)

Het betreft hier een plan wat vooral als inspiratie voor de verdere ontwikkeling van de Suikerzijde is gemaakt. Het stedenbouwkundig plan van de Suikerzijde Noord bestaat uit ruime bouwvelden, met veel lucht aan de binnenzijde van de bouwblokken. Deze ruimte kan ingezet worden voor de opgaves van de toekomst. Hier speelt KRFT op in met hun plan.

Thema's

- *Nieuwe stedenbouw*
Geïnspireerd op het stedenbouwkundig plan voor de Suiker van stedelijke bouwblokken, met sterke randen die de formele openbare ruimte vormgeven en ontspannen informele binnenterreinen, gaat het plan van KRFT nog een stap verder. Door meerdere blokken te koppelen ontstaat er een veel grotere

informelere binnenwereld. Dit biedt kansen voor nieuwe vormen van programmeren, lossere woonvormen, meer ruimte voor natuurlijke inrichting en ruimte voor informele werkvormen (werkplaatsen, werkpleinen, woonwerkvormen). De stedelijke fietsroute loopt door het binnenterrein.

- *Variatie in doelgroep, typologie en programma*

Het plan heeft een stevige rand met stedelijk plinten en stadse woningen. De binnenkant van deze rand en het binnenterrein hebben weer hele andere kwaliteiten en kansen. Het stedelijke fiets en looproutes door het binnenterrein maken het binnenterrein nadrukkelijk onderdeel van en een aanvulling op het openbaar gebied. De kleinere schaal van gebouwen in het binnenterrein en het informelere karakter maken dit gebied bij uitstek ook geschikt voor andere ontwikkelvormen, als collectief wonen (wooncoöperaties), collectief ontwikkelen en zelfbouw.

Vervolg

Het plan SuikerVrij KRFT is een radicaal plan, maar heeft hele interessante thema's in zich. Het is inspiratie voor de Suikerzijde en toekomstige stadsontwikkeling. Echter, is het letterlijk te radicaal voor de lopende ontwikkeling van de Suikerzijde. Nadere uitwerking van de Suikerplannen moeten uitwijzen hoe deze thema's een vervolg kunnen krijgen. Het plan wordt gepresenteerd aan de projectgroep de Suikerzijde. Het ontwerp van KRFT is met name interessant voor de ontwikkeling van de zuidkant.

12. Suikerzijde (B-architecten)

Het betreft hier een plan wat vooral als inspiratie voor de verdere ontwikkeling van de Suikerzijde is gemaakt. Dit plan is een uitnodiging voor een experiment rond inclusief, duurzaam, betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig bouwen. Het is een oproep om de gebruiker centraal te stellen, eigenaarschap te geven en zo de slaagkans te vergroten om wonen als basisrecht te garanderen.

Thema's

- *Duurzaamheid*

Het plan Cascoop beschouwd Bouw Anders als een feit. Duurzaamheid is daar vanzelfsprekend onderdeel van. In het plan worden vele suggesties gedaan voor duurzame maatregelen; van duurzame materialen, inclusieve gevels, collectieve voorzieningen voor wateradaptatie en gebruik en energiebeheer. Maar de belangrijkste innovatieve inzet voor duurzaamheid is een lange termijn visie met eigenaarschap, kwaliteit en flexibiliteit, met een onderscheid tussen een hoogwaardig casco en een flexibele invulling. Daarmee ontstaat een gebouw dat langdurig waarde heeft, zowel in materialisering, cultureel en gebruik.

- *Betaalbaarheid en kwaliteit*

Hiervoor stelt Cascoop twee pijlers voor; een hoogwaardig casco dat past bij de omgeving en schaal van gebruik, en een coöperatieve eigendom met een toegankelijke financiering op basis van erfpacht en leningen. Met het coöperatieve eigendom ontstaat er een sociaal, economische gebruiker die langdurig betrokken is. Daarmee ontstaat een stuk stad op basis van actief burgerschap (bijvoorbeeld in de vorm van een wooncoöperatie).

Vervolg

Evenals Suikervrij is Cascoop een radicaal en inspirerend plan. Het thema van coöperatieve ontwikkeling, eigendom en beheer is een actueel thema dat vervolg krijgt in debatten en onderzoek, als Lets Gro en bij het Startpunt wooncoöperaties. Of en hoe dit een rol kan krijgen in de ontwikkeling van Suikerzijde wordt nader onderzocht. Het plan wordt gepresenteerd aan de projectgroep de Suikerzijde.

13. Admiraal de Ruyterlaan

Het Alfacollege wilde samen met Lefier onderzoeken welke ontwikkelmogelijkheden de bestaande school biedt. Dit met het oog op een mogelijke verhuizing naar de Suikerzijde. Daarbij is meegenomen hoe de fietsverbinding met de Suikerzijde langs het Hoendiep hier ingepast zou kunnen worden.

Thema's

- *Compacte stad*

Het voorgestelde hoog stedelijk gebied past goed op deze locatie en is een mooie aanvulling in voorzieningen en woningaanbod. De hogere dichtheid zorgt voor een levendig en publiek aantrekkelijk gebied. De fietsverbinding met de Suiker zal het gebied daarvoor ook activeren. Er wordt ingezet op een doelgroep die vooral gebruik maakt van fiets en openbaar vervoer en met een beperkt autobezit.

- *Diversiteit en gemengd programma*

Het stedenbouwkundig plan is een rijke schakering van openbare en semi-openbare pleinen, met verschillende karakters en bijpassende functies. Langs het water komt de fietsverbinding die Suikerzijde verbindt met de binnenstad. In het hart wordt een cultureel buurtgebouw voorgesteld. Aan de rand blijft de onderwijsfunctie. Het werken en de werkervaring is door het gebied verspreid. Het woonprogramma wordt een rijke mix van verschillende doelgroepen. Met de relatief kleine blokjes is exacte invulling makkelijk nader in te vullen. Er wordt onder andere gedacht aan 3 generatie-wonen, gezins-wonen, sociale woningbouw, collectief opdrachtgeverschap en zorg-wonen. Er wordt voorgesteld om een deel van de school te behouden.

Vervolg

Het plan voor de Admiraal de Ruyterlaan lijkt een kwalitatief hoogwaardig en realistisch plan. Het grootste deel is van het Alfacollege, die evenals bij de Kluiverboom, eerst verder moet zijn met zijn toekomstvisie en aan verwante verhuizingen, om het plan uit te kunnen voeren. Het Alfacollege onderzoekt de mogelijkheid om te verhuizen naar de locatie in de omgeving van het nieuwe station Suikerzijde. Een deel van het plan is eigendom van Lefier. Lefier is voornemens om de bestaande studentenflats aan de Eendrachtskade Zuidzijde te verbeteren zoals ook met de Selwerdflats is gedaan. Daarnaast ligt er voor de garageboxen achter de Van Heemskerckstraat een plan. De bouwvergunning hiervan is geweigerd. De eigenaar heeft tegen dit besluit beroep bij rechtbank ingesteld. De zitting hiervan zal in december plaatsvinden. Afhankelijk van de uitspraak zal de eigenaar bepalen hoe hij wil deelnemen aan de verdere planvorming. De ontwerper van het plan, MORE Architects heeft tijdens de planvorming nauw contact met de buurt gehad. Zij hebben daarbij aangegeven wat zij belangrijk vinden. De wensen zijn meegenomen in de plannen. Evenals de inpassing van de nieuwe fietsroute in de omgeving.

In de directe omgeving van de school lopen nog een aantal initiatieven. De kavel aan de Van Heemskerckstraat 54 is gekocht door een ontwikkelaar om woningen te bouwen. Verder zijn het Augustinus College en de RENN4-school aan de Van Heemskerckstraat 56 opgenomen in het IHP. Bekeken zal worden wat de toekomst van deze beide schoolgebouwen kan zijn. Tenslotte is de eigenaar van het bedrijf Citeq aan de Admiraal de Ruyterlaan 5 aan het onderzoeken in hoeverre een verplaatsing haalbaar is. Kortom, de plannen voor de manifestatie zullen in een bredere context gezien moeten worden.

Het advies is om het plan als raamwerk verder uit te werken en daarbij in de plannen ook de ontwikkelingen aan de Van Heemskerckstraat en voor het Augustinuscollege in stedenbouwkundige visie mee te nemen. Dit project heeft nog geen hoge prioriteit, dus de verwachting is dat dit niet op korte termijn zal zijn. Alleen de studentenflat van Lefier en mogelijk de herontwikkeling van de garageboxen zullen eerder opgepakt worden. Daarbij zullen betaalbaarheid, duurzaamheid (groen en ecologie) en fasering nadere verdieping behoeven.

14. Grunobuurt

De indiening van Grunobuurt voor de manifestatie is een pleidooi voor een intensieve en langdurige samenwerking van de betrokken partijen. In plaats van blok voor blok te ontwikkelen bij ieder blok weer van voren af aan te beginnen, kan hier per blok voorgeborduurd worden op wat er geleerd is. Daarmee kun je efficiënter werken, kosten en tijd besparen en de kwaliteit voor het vervolg op een nog hoger niveau krijgen.

Thema's

- *Proces en kwaliteit*

Voor de Grunobuurt werken de ontwikkelaar, bouwer en ontwerpers al geruime tijd samen van het eerste tot het laatste nieuwbouwblok voor de vernieuwde Grunobuurt. Elk ontwerp is weer een nieuwe begin waarin de lessen van voorgaande processen verwerkt zijn en uitdagingen geactualiseerd worden. Dit is voor hen dé manier om kwaliteit en ambitie betaalbaar te maken. Een concreet voorbeeld is dat door dit proces er gezamenlijk vroeg werd nagedacht over het bouwsysteem. Hierdoor komt er een hogere verdiepingshoogte in de plint, wat mogelijk maakt dat er andere functies in de plint kunnen komen. Door dit gezamenlijk te onderzoeken en het bouwsysteem te beoordelen op zijn flexibiliteit, hergebruik, ontwerprijheid en bouwsnelheid kon een weloverwogen beslissing worden gemaakt waar elke partij achter stond.

Vervolg

Het proces van de Grunobuurt is een interessant en leerzaam voorbeeld. Het vraagt om aanbesteding in grote delen en met lange termijnen, alleen dan kan er een leercurve ontstaan en het vaste bouwteam ook tot werkelijk onderscheidend resultaat leiden. De verdere planvorming en ontwikkeling van de Grunobuurt gaat gestaag

verder. Op dit moment worden de plannen voor de laatste fases en het Nelfterrein verder uitgewerkt. De bouw van het zesde blok De Regulateur is in volle gang.

15. Canadalaan/Laan van vrede

Het betreft hier de herontwikkeling van de kantoorgebouwen Canadalaan 1 en Laan van de Vrede 1. Daarbij is de mogelijke verplaatsing van de Fiduciaschool aan de Distributiestraat 1 en de Tamarisk aan de Canadalaan 2 meegenomen.

Over deze scholen is nog geen besluit genomen. Wij komen hierop terug in het kader van de uitvoering van het integraal onderwijshuisvestingsplan (IHP). Mocht de verplaatsing van de scholen niet doorgaan, dan zal de verdere planontwikkeling zich beperken tot de beide kantoorgebouwen. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk contact geweest met de schoolbesturen, de roeivereniging Gyas, de Wijkraad Corpus den Hoorn en een vertegenwoordiging van de bewoners van de Canadalaan. Tenslotte is de buurt geïnformeerd middels de wijkkrant de Zuidwester.

Thema's

- *Compacte stad*
Op een passende locatie wordt geïntensiveerd en programmatische kwaliteit toegevoegd. De intensivering kan Corpus den Hoorn een impuls en aantrekkelijker verbinding richting de stad geven. Door te intensiveren kan ook de verrommeling van bouwwerken in het park worden opgelost.
- *Diversiteit – variatie in programma*
Door verschillende gebouwen en functies samen te voegen ontstaat er een gebouw met een brede functie voor de wijk. Het ontwerp probeert een synergie te bewerkstelligen tussen de verschillende functies onderling en de omgeving. Het ontwerp voorziet in een grote diversiteit van woninggroottes en doelgroepen. De structuur maakt namelijk allerlei verschillende wooneenheden voor diverse huishoudens mogelijk. Het pleit voor hoogwaardige architectuur, betere plattegronden en daardoor de mogelijkheid kleiner te wonen dan de laatste decennia gebruikelijk is geworden. Er ligt een voorstel voor 35.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) waarvan 30 procent sociale huur. Hiervoor is woningcorporatie Patrimonium betrokken door de beide vastgoedontwikkelaars. Het is de bedoeling om hier een gemixed programma te maken voor verschillende doelgroepen. Bij de verdere uitwerking zullen wij onderzoeken in hoeverre er nog ruimte moet worden gegeven aan bijzonder programma zoals bijvoorbeeld wonen en zorg.
- *Duurzaamheid*
Er wordt ingezet op een gebouw met een lange levensduur. Daarvoor is een hoogwaardige architectuur nodig met flexibiliteit voor toekomstig gebruik. Daarom wordt er gewerkt met een heldere constructie waarbij de invulling kan wijzigen in de tijd. Deze constructie is van hout gemaakt en kan goed seriematig vervaardigd worden.
- *Betaalbaarheid*
Door het rationele bouwsysteem wordt betaalbaar bouwen met hout realistisch. Ook bouwen voor de lange termijn is uiteindelijk financieel aantrekkelijk.

Vervolg

Het project heeft een complex eigenaarschap en opgave; er kan geïntensiveerd worden, mits de omgeving daarmee een impuls krijgt. Dat geldt op het niveau van de buurt en het aanliggende park. Dit park is sterk verrommeld, onder andere door bouwwerken die het park niet aangener maken en anderszijds ook niet verder kunnen uitbreiden.

Door de complexiteit is de ontwikkeling van het plan niet synchroon met de manifestatie gegaan en is het plan beperkt begeleid. Daarmee is het voorliggende plan een interessant plan, maar nog ver van een te ontwikkelen plan. Zowel stedenbouwkundig, programmatisch, betrokken partijen als financieel. Ook moet er nog meer duidelijkheid komen over de te verplaatsen scholen. In het ontwerp is een fors hoogteaccent opgenomen. De wenselijkheid hiervan zal nog getoetst moeten de nota Hoger Bouwen waar nu aan gewerkt wordt. Het advies is om verder te gaan met de planvorming, met de intenties die eronder liggen, maar het plan zal waarschijnlijk nog wel wijzigen om een kwalitatief en haalbaar plan te krijgen. De bedoeling is om zodra er capaciteit is dit project verder op te pakken. .

16. H.L. Wichersstraat

De sociale huurwoningen aan de H.L. Wichersstraat zijn enige jaren geleden gesloopt door Lefier. De bedoeling is om hier, zodra de ringweg gereed is, nieuwe woningen aan het nieuwe Zuiderplantsoen te bouwen. Hiermee ontstaat een nieuwe aantrekkelijke groene woonomgeving voor mensen die een betaalbare woning nodig hebben.

Thema's

- *Betaalbaarheid*
Naast de ambitie om een hoogwaardig plan aan het nieuwe Zuiderplantsoen te maken is met het plan voor de H.L. Wichersstraat onderzocht deze ook betaalbaarheid te maken. Daartoe is er een combinatie met middenhuur en koop voorgesteld. Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk aan het aantal dat hier stond.
- *Diversiteit*
Er is gestudeerd op nieuwe woontypologieën die passen bij de locatie en de doelgroep. Dit heeft geleid tot aantrekkelijke en verrassende woningen die optimaal gericht zijn op het Zuiderplantsoen. Deze variatie is een welkome aanvulling in de uniforme woningmarkt.
- *Bijzondere ontwikkelvorm*
Naast de woningen die door de ontwikkelaar zullen worden gerealiseerd, wordt er op het dak voorzien in een aantal vrije kavels met tiny houses. Het dak van het appartementengebouw is de collectieve buitenruimte.

Vervolg

Het plan voor de H.L. Wichersstraat is een aantrekkelijk plan, maar heeft nog een aantal stappen te zetten voordat er gewerkt kan worden aan realisatie. Ten eerste, wijkt het af van het bestemmingsplan. Deze ruimte is bewust gegeven, aangezien de omgeving met de komst van het Zuiderplantsoen veranderd. Daarmee is de motivatie op alle beleidsterreinen van belang en dient de buurt zorgvuldig meegenomen te worden. Dit is gedeeltelijk al gebeurd maar, moet nog worden voltooid. In de plannen heeft Lefier nadrukkelijk onderzocht in hoeverre de bewoners van de woningen aan de achterkant voordeel van deze plannen kunnen krijgen door vergroting van een aantal achtertuinen en de mogelijkheid om de binnenruimte gezamenlijk in te vullen. De plannen zijn gepresenteerd en besproken met de omwonenden. Met name de bewoners aan de Zaaier zijn kritisch op deze plannen. Ze vinden de bouwhoogte te fors, maken zich zorgen over hun privacy en zijn het niet eens met de inrichting van het gezamenlijke achterterrein. Afsproken is dat Lefier met de bewoners in gesprek gaat. Afhankelijk hiervan zal Lefier het vergunningtraject opstarten met de projectgroep Europapark. Wij zijn positief over de plannen positief ontvangen, met name de vrijekavels en tiny houses op de bovenste laag van het gebouw. Wij twijfelen nog wel over het realiteitsgehalte van het plan. Het is van belang dat dit de komende periode duidelijker wordt, want dit project ligt op een gevoelige locatie (park aan noordzijde en de burens aan de achterzijde).

17. Tonkensstraat

Dit betreft de ontwikkeling van een complex met voornamelijk hoogwaardige sociale huurwoningen op het Europapark door Nijestee.

Thema's

- *Betaalbaarheid en kwaliteit*
Het plan voor de Tonkenstraat bestaat voornamelijk uit sociale huurwoningen, aangevuld met middenhuur. Het T-vormig gebouw is zeer efficiënt en compact. Het parkeren is beperkt in aantal. Daardoor is er meer investeringsbasis voor kwaliteit. Deze vertaalt zich in een hoogwaardige gevel, ruime balkons, een ruime en aantrekkelijke entreehal en hoogwaardige terrein inrichting. Het plan is een waardevolle toevoeging op het beperkt aandeel sociale huur in Europapark.
- *Duurzaamheid*
Het plan sluit aan op het gebieds-WKO. Verder is de gevel voorzien van natuurinclusieve elementen en ruime balkons. Door de T-vorm van het gebouw worden er grote delen groen aan de openbare ruimte gelegd. Dit zorgt voor een ruim en groen plan.

Vervolg

Dit plan is in een vergevorderd stadium en intensief begeleid vanuit het project Europapark. Voor het plan loopt al een vergunningsprocedure.

18. Rijksweg

In Haren wonen relatief veel empty-nesters en ouderen in zeer ruime woningen. Vaak ook meer dan ze wensen, maar ze zijn gehecht aan de omgeving, de woonkwaliteit en de ruime tuin. Er worden in Haren weinig goede alternatieven aangeboden. Met het plan Huys de Haar worden levensloop bestendige appartementen gerealiseerd met een ruime collectieve tuin, nabij het centrum van Haren. Met de grote tuin wil het plan niet alleen een tuin

aanbieden voor de bewoners maar ook bijdragen aan de vergroening en biodiversiteit van de omgeving. Of een deel van de tuin ook voor de buurt toegankelijk kan worden wordt onderzocht.

Thema's

- *Doorstroming*
In Haren wonen veel empty-nesters en ouderen in zeer ruime woningen. Vaak ook meer dan ze wensen, maar ze zijn gehecht aan de omgeving, de woonkwaliteit en de ruime tuin. Er worden in Haren weinig goede alternatieven aangeboden. Met het plan Huys de Haar worden levensloop bestendige appartementen gerealiseerd met een ruime collectieve tuin, nabij het centrum van Haren.
- *Natuurinclusief*
Met de grote tuin wil het plan niet alleen een tuin aanbieden voor de bewoners maar ook bijdragen aan de vergroening en biodiversiteit van de omgeving. Of een deel van de tuin ook voor de buurt toegankelijk kan worden wordt onderzocht.

Vervolg

Dit plan is in een vergevorderd stadium en intensief begeleid. De vergunningaanvraag wordt momenteel voorbereid.

Toelichting manifestatie door Stadsbouwmeester en curator

Vanuit het perspectief van de Stadsbouwmeester en vanuit de curator Patrick van der Klooster heeft de manifestatie het volgende opgeleverd:

Curator Patrick van der Klooster

Als curator groot plezier gehad in het samenbrengen van mensen en ideeën, en daarmee op inspirerende wijze samengewerkt aan Groningse projecten. Het curatorschap ingezet om de bewustzijn van betrokkenen te vergroten over de opgaven en oplossingen van deze tijd, en de gemeenschappelijke agenda van de toekomst. Wat agendeert jouw project en wat wil je toevoegen, middels het project, aan het verhaal van Groningen? Als curator heb ik mijzelf de opdracht gesteld het potentieel, creativiteit en denkvermogen van de betrokkenen aan te spreken, te prikkelen en verder te brengen. Als curator heb ik dus niet gezegd hoe het allemaal beter moet of zou kunnen worden, maar mensen aangesproken op hun maatschappelijke verantwoordelijk en vermogen.

We hebben een werkwijze ontdekt en ontwikkeld waarin het dialoog een waardevolle wijze is van samenwerken aan de stad en haar kwaliteiten. Door te confronteren, te prikkelen en telkens op zoek te gaan naar de planessenties; wat is het, wat moet het doen en tot wat roept het op? Deelnemers hebben hier zichtbaar van genoten- en geven aan een vervolg te willen.

Stadsbouwmeester Nathalie de Vries

Een Groningse woningbouwmanifestatie die nu eens niet over één doelgroep gaat past uiteraard helemaal in de huidige inclusieve maar ook geïndividualiseerde tijdgeest. We weten inmiddels hoeveel mensen er tussen wal en schip vallen door de grote, soms erg eenvormige bouwstromen uit het verleden. In de afgelopen decennia bouwden we Vinexwijken voor 1,5 verdiener met twee auto's, zelfbouwers konden in wijken als Meerstad aan de slag, stellen en singles trokken terug naar appartementen in de binnenstad, woningbouwcorporaties werden aan banden gelegd en tijdens de crisisjaren bouwden we een tijdje helemaal niets meer. De overdaad aan vooral commerciële woningbouw uit de afgelopen jaren heeft er bovendien toe geleid dat er te weinig betaalbare woningen zijn. De zeer grote mate van zelfredzaamheid die van ouderen wordt gevraagd is lastig uit te voeren in een rijtjeshuis voor een gezin. Er is een toegenomen vraag naar betaalbare zelfbeschikking in betaalbare vorm, in wooncollectieven. Voeg daaraan toe dat we alternatieven moeten zoeken voor de vervuilende bouwindustrie en we hebben de ingrediënten voor de bouwmanifestatie van 2022, Bouw Anders.

De manifestatie heeft inclusiviteit als uitgangspunt genomen met als doel om een inspirerende gevarieerde catalogus te creëren van woonmogelijkheden in de gemeente Groningen. Daarom is ook bewust gekozen voor een spreiding in zowel doelgroepen als locaties. En is in curator Patrick van de Klooster iemand gevonden die als een echte inspirerende gespreksleider kon fungeren en die vanuit verschillende standpunten kon meedenken.

Wat hebben we geleerd? De grote gemeenschappelijke deler is een liefdevolle aanpak van het proces van totstandkoming. Opdrachtgevers, gebruikers, ontwerpers, bouwers en overheid die samenwerken om obstakels te overwinnen. Om gevarieerd te bouwen zijn ook gevarieerde planontwikkelingsprocessen nodig, gecombineerd

met creativiteit van architecten om typologische variaties te bedenken. Past dit bij de opschaling van de aantallen die ook nodig zijn? Soms niet. Maar dat hoeft ook niet, want als je ruim 20.000 woningen gaat bouwen in 10 jaar tijd is er ook ruimte voor een aantal kleinere doelgroepen. De catalogus laat zien wat door samenwerking kan ontstaan. Ook buiten Groningen is daar inmiddels belangstelling voor. Nu de manifestatie 'voorbij' is hebben we vooral nodig dat lopende projecten kunnen worden afgemaakt en het elan van de manifestatie kan blijven bestaan. De liefde en aandacht van iedereen in het proces is nodig voor de totstandkoming van gevarieerde woonvormen, ook voor de kleinere portemonnee. De kennis over het belang van beheersing van grondprijzen en de rol van procesbegeleiders bij het stimuleren van bouwcollectieven moet worden uitgebouwd. Het belang van de keuze voor goede ontwerpers is evident. Bouw Anders is kortom een motto dat we nog heel wat jaren moeten blijven vasthouden. Bijvoorbeeld door de vraag naar variëteit aan doelgroepen ook toe te passen op lopende planontwikkelingen. En door de keuze voor duurzame en kwalitatief hoogstaande oplossingen als vanzelfsprekende eisen te zien voor alle woningbouw in Groningen.