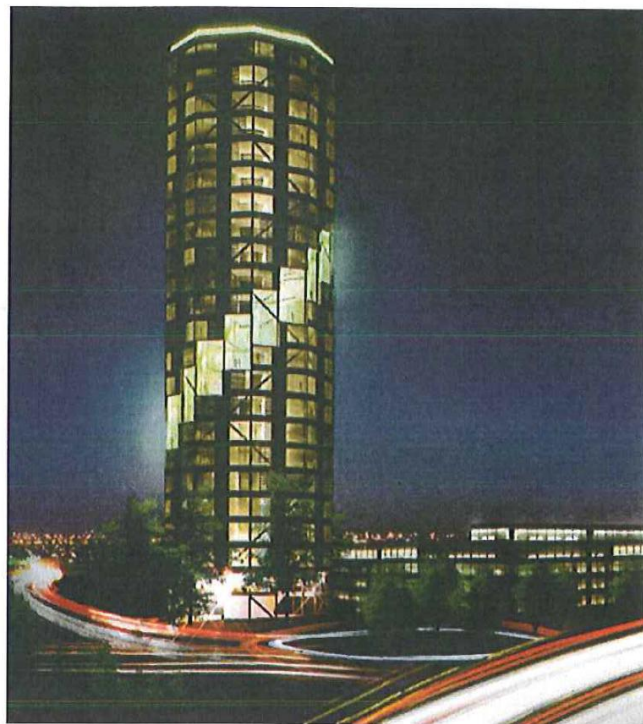


# HoogbouwEffectRapportage



**CORTINGHBORG**

## Concept Hoogbouw effectrapportage

d.d. 21-06-2013, 03-07-2013, 10-07-2013

### **Inleiding**

Het doel van deze hoogbouw effectrapportage is om college en raad te informeren over de ontwikkeling van gewenste hoogbouw binnen de gemeentelijke beleidskaders. In een eerste fase is gekeken naar de effecten op het stadsbeeld en de stadsontwikkeling. In de tweede fase is gekeken naar het effect van het gebouw op zijn directe omgeving. Onderzoeken van windhinder en schaduwwerking zijn uitgevoerd en vormen onderdeel van deze rapportage. Daarbij is van belang in hoeverre de hoogbouw bijdraagt aan de gewenste ontwikkeling van de stad. In dit geval is er sprake van een gewenste ontwikkeling voor gestapelde jongerenhuisvesting op de kop van Cortinghborg, waar een hoogte accent past bij de entree van de stad. De rapportage biedt een overzicht van de presentatie van De Huismeesters van hun ontwikkelplannen, de stedenbouwkundige inpassing, de beleidskaders van de gemeente en de reacties van belangstellenden tijdens de informatiebijeenkomst. Deze rapportage wordt voor de vaststelling integraal als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Op 20 juni 2013 is er een inloophbijeenkomst georganiseerd door De Huismeesters in het gebouw van de speeltuinvereniging, aan de Borgwal 88 in de Hoogte. Bewoners van Cortinghborg en omwonenden uit De Hoogte, Selwerd en De Korrewegwijk zijn via een brief en via de gemeentelijke website uitgenodigd voor de bijeenkomst.

De meeste belangstellenden waren al op de hoogte van de bouwplannen voor een hoog gebouw. Naast een opvatting over of ze het mooi of lelijk vonden, waren de meesten vooral geïnteresseerd in de informatie over de vraag waarom het gebouw wordt ontwikkeld en hoe het past in de omgeving. De Huismeesters zijn daarnaast ook druk aan het bouwen met de appartementen langs de Noordelijke ringweg en de provincie Groningen is aan het werk met de aanleg van de Noordzeebrug.

### **Samenvatting**

Cortinghborg heeft langs de Noordelijke ringweg van noord naar zuid een appartementencomplex over de volle lengte van de locatie in 4 tot 5 bouwlagen. Op de kruising van de twee stedenbouwkundige hoofdstructuren van ringweg en spoorlijn komt een hoogte-accnt. Het appartementencomplex knikt aan het eind bij de Bedumerweg om naar de Poortstraat. Op het stedelijke plein dat hierdoor ontstaat is ruimte voor een hoogte accent op het niveau van de stad. Samen met de aangepaste Noordzeebrug en haar omgeving markeert dit hoogte accent de entree van de stad vanuit het hele noordoostelijke deel van de provincie. Door middel van een ruime poort over twee bouwlagen is het stedelijk plein in relatie gebracht met de erachter liggende nieuwe woonbuurt.

Achter de zone met appartementen ligt een zone met vier gesloten bouwblokken met elk 20 woningen. Daarnaast is een blok met Rug aan Rug ( starters) woningen om een hof bedacht. De eerste fase van dit totaal plan is deels gereed en deels in uitvoering.

De tweede fase beslaat de rest van het appartementengebouw, de Rug aan Rug woningen en de woontoren. De informatiebijeenkomst is vooral georganiseerd ten behoeve van deze tweede fase met de nadruk op het hoge gebouw bij de Noordzeebrug.

Door de hoogte van het gebouw is het vooral voor omwonenden van belang zicht te krijgen op de invloed van het gebouw op hun directe woonomgeving. Op de informatieavond konden de bezonningschema's worden bekeken evenals het windonderzoek. De appartementen in de toren verschillen in grootte en zijn bedoeld voor jongeren in verschillende leeftijdscategorieën.

## **De inloopbijeenkomst van 20 juni 2013**

Op de inloopbijeenkomst hebben vijftien belangstellenden de presentielijst ingevuld.

De Huismeesters hebben hun bouwplannen toegelicht voor een bouwontwikkeling in Cortingborg. Het betreft een hoog gebouw langs de Noordelijke ringweg van Groningen op de kruising met de Bedumerweg. De informatie over het gebouw, de doelgroep van jongeren en de effecten van een dergelijke hoogbouw voor de omgeving zijn gepresenteerd. De medewerkers van De Huismeesters beantwoordden vragen over de bouw en de invulling van het gebouw. Medewerkers van de gemeente Groningen gaven een toelichting op de planologische inpassing, het effect voor de omgeving en de bestemmingsplanprocedure.

De presentatie van De Huismeesters is in eerste instantie bedoeld om bewoners van Cortingborg en omwonenden te informeren over hun bouwplannen. Daarnaast is de presentatie onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Het plan past niet in het huidige bestemmingsplan. Het komt op de plaats waar zich vroeger een school bevond. Om op die plek de bouw van de woontoren voor jongeren mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Voor dat nieuwe bestemmingsplan is het nodig om aan te geven of een dergelijke ontwikkeling in de stad past.

Vanuit het gemeentelijk beleid is niet op elke plek hoogbouw gewenst. In het verleden heeft de stad Groningen daarom onderzocht op welke locaties men wel en op welke locaties men geen hoogbouw wil. Vanuit **meerdere beleidsontwikkelingen** is op dit punt in de stad een hoogte accent gewenst. De jongerentoren komt bij een belangrijke entree van de stad. Het totale project is een van de projecten uit de woningbouwmanifestatie **De Intense Stad**, de toren komt ook voor in **de manifestatie BouwJong**.

De stedenbouwkundige opzet van het plan gaat uit van de creatie van een woonbuurt bestaande uit diverse woonsferen en met een gedifferentieerd woningaanbod. In dit stedelijke coulissen landschap wordt een samenhang en overgang tot stand gebracht tussen het aangrenzende tuindorp De Hoogte en het industriegebied aan de overkant van de ringweg. Ook wordt het plangebied deel van een groter verband van groene zones en specifieke (woon)milieus die in de directe omgeving al aanwezig zijn.

Het gebied wordt ontsloten door verkeerslussen die in het verlengde van de bestaande wegenstructuur het gebied insteken. Naast de beplanting van de verschillende woonerven wordt de bestaande bomenstructuur van de Poortstraat versterkt. De noordelijke begrenzing van het plan bestaat uit een langgerekt appartementengebouw langs de ringweg dat tevens in de noodzakelijke geluidswering voorziet voor de erachter gelegen woonbebouwing. Het contact tussen wijk en omgeving wordt gewaarborgd door onderdoorgangen in het appartementengebouw. Naast het hoogte accent op stedelijk niveau als entree van de stad krijgt het appartementengebouw aan de westzijde ook een bijzonder accent in de vorm van een hoogbouw op het niveau van de wijk. Het appartementengebouw vormt een duidelijke architectonische en stedenbouwkundige eenheid. Het zuidelijke deel van het plan sluit aan op de karaktervolle woonwijk De Hoogte en vloeit voort uit een voortzetting van de verkeersstructuur, de verkaveling in gesloten blokken en de schaal van de aansluitende bebouwing.

In **de structuurvisie Stad op Scherp** is aangegeven dat er woningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de specifieke woonwensen en die aansluiten op de veranderde leefstijlen. Kortom, wonen in een vitale, compacte en levendige stad. Daarbij wordt in de visie benadrukt dat de bestaande kwaliteiten en kenmerken van de wijken extra aandacht krijgen. In de bestaande stad wil de gemeente meer woningen bouwen: betaalbare woningen voor starters, maar ook voor mensen met midden en hogere inkomens. Zo probeert de gemeente hen aan de stad te blijven binden en

krijgen de stad en de wijken een breder sociaal en financieel draagvlak. Het ontwikkelen van woongebied Cortingborg kan hieraan op wijkniveau een bijdrage leveren.

In **de Structuurvisie Wonen** ligt het accent op drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Het plan voor Cortingborg als totaal bedient deze doelgroepen. In het plan wordt een combinatie van grondgebonden woningen geschikt voor (startende) gezinnen en worden appartementen voor jongere mensen, die niet zo voorradig zijn aan deze kant van de stad, gerealiseerd. Beide typen woningen betekenen een stap in de wooncarrière van doorstromers uit de wijk. Het is bedoeld voor mensen die op deze kant van de stad georiënteerd zijn, maar niet direct een woning van hun gading kunnen vinden, daartoe behoren ook ouderen uit de buurt. Hoewel geen directe doelgroep voor dit project kunnen deze ouderen zorg en beperkte winkelvoorzieningen aan de overzijde van de Bedumerweg vinden.

### **Bebouwingshoogte**

Langs de ringweg is een bebouwingshoogte van 4 -5 bouwlagen voorzien. Deze hoogte doet recht aan de betekenis, maat en schaal van de plek en past in de omgeving. Op de kruising van twee stedenbouwkundige hoofdstructuren 'Ringweg' en 'Bedumerweg' als entree van de stad is een hoogteaccent met een betekenis op het niveau van de stad als geheel voorzien met een bebouwingshoogte van circa 75 meter. Gezien het volume, de gunstige situering ten opzichte van de zon en de ruime afstand tot de bestaande bebouwing rondom is deze hoogte hier goed inpasbaar. De bebouwing die aansluit op de bestaande bebouwing van De Hoogte bestaat uit Rug aan Rug woningen met een de hoogte die is beperkt tot 3 bouwlagen.

### **Bezonning en privacy**

De plek van de toren op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon zeer gunstig gelegen, zodat van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing slechts in zeer geringe mate sprake is. Bezonningsdiagrammen laten dat zien.

Inherent aan het bouwplan verandert uiteraard het uitzicht ten opzichte van de bestaande bebouwing op de locatie. De hoofdoriëntatie van alle woningen is gericht op de openbare ruimte. Met de ligging ten opzichte van de zon en de oriëntatie van de woningen is rekening gehouden met de omringende bebouwing. De afstand van de toren tot aan de bestaande bebouwing rond de knoop van de Noorzeebrug is op de schaal van de stad riant te noemen zodat voor wat dit punt betreft geen problemen te verwachten zijn. Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

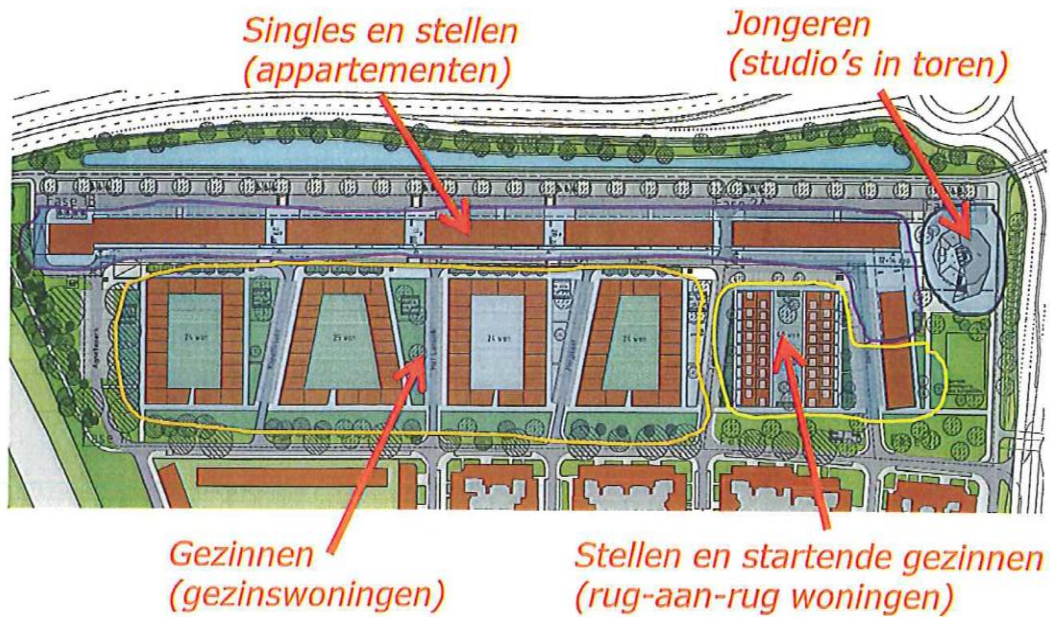
### **Beeld**

Kenmerk van het stedelijke is de voortdurende verandering en vernieuwing van het weefsel van de stad (het zelf reparerende vermogen). Elke generatie geeft op een eigen wijze mede vorm aan het totaalbeeld van wat als stedelijk wordt ervaren. In het voorliggend plan is getracht - zonder de bestaande toestand te kopiëren - aan te sluiten bij de kenmerken van de wijk enerzijds en anderzijds de betekenis van de plek in de stad met haar stadsentree afleesbaar te maken. In architectonische zin wordt een eigentijds beeld neergezet. *(Zie ook de afbeeldingen in de Presentatie)*

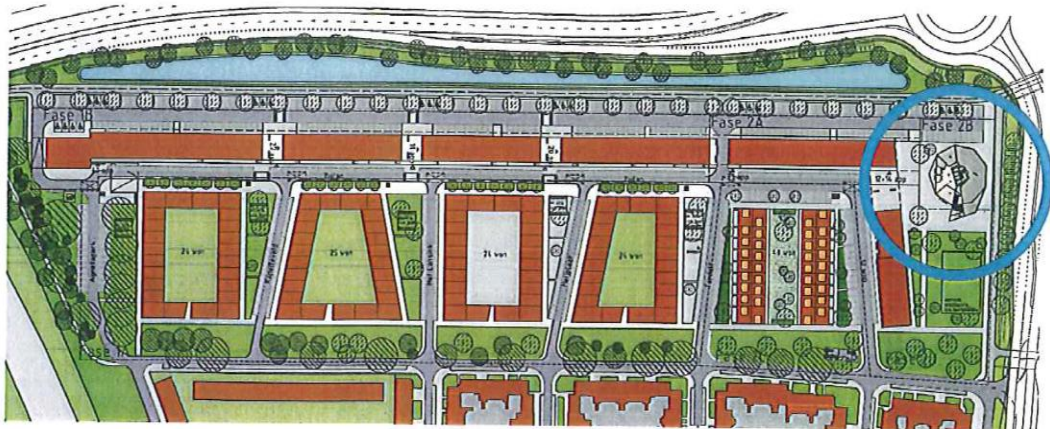
Illustraties de gedachte achter Cortingborg 2



**De gedachte achter Cortingborg (2)**



**Stedenbouwkundige inpassing**  
**4. 'Onderdeel van Cortingborg' (1)**





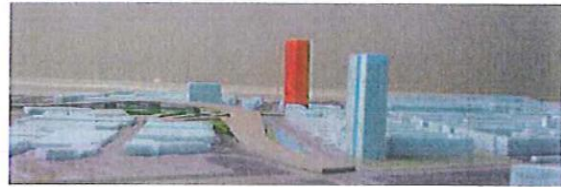
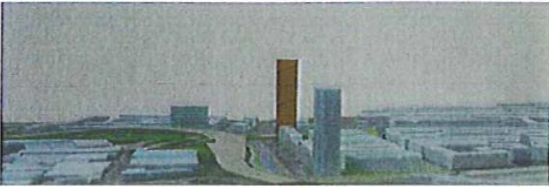


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## **Stedenbouwkundige inpassing** **2. 'Entree van de stad' (3)**

Vanuit de auto... (noord-oost en west)



**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## **Stedenbouwkundige inpassing** **3. 'In de wijk'**



### **Vragen tijdens de informatie bijeenkomst.**

*De meeste vragen zijn gesteld over de huidige bouwontwikkeling. Zo hebben nieuwe bewoners de wens dat de speelplekken vooral worden aangelegd in de buurt van de woningen waar de kinderen wonen. Ook hebben mensen aangegeven dat ze overlast ondervinden van het parkeren in de tijdelijke situatie. Bewoners van de nieuwe wijk hebben aangegeven dat zij uiterst tevreden zijn met hun nieuwe woning. Ze geven aan dat ze natuurlijk overlast ondervinden van de bouw rond hun woning, maar in de woning zelf, merken zij daar veel minder van. Een bewoner van de overkant stelde vooral informatieve vragen en gaf aan dat een woontoren zeker niet haar voorkeur heeft. Ze was echter al op de hoogte van de plannen om hier een woontoren te bouwen. In dat opzicht is de presentatie geen verrassing. Een bewoner van de Korrewegwijk (aan de Oosterhamriklaan) heeft schriftelijk gereageerd. Hij vindt het plan rommelig, chaotisch en onfunctioneel. Volgens hem komt dat door de toren die hij niet vindt passen in de omgeving. Het appartementencomplex als geluidswal vindt hij wel origineel. Er is ook nog een schriftelijke vraag gesteld over de flat bij het spoor en de weerkaatsing van het geluid van de trein door het gebouw. Ook is gevraagd welke soort bomen worden aangeplant. Beide vragen zijn rechtstreeks per email beantwoord.*

### **Bestemmingsplanprocedure**

*Omwonenden en belanghebbenden hebben gedurende de bestemmingsplanprocedure de gelegenheid om een inspraakreactie te geven op het voorontwerp-bestemmingsplan, zienswijzen in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan en tenslotte beroep in te stellen bij de Raad van State op het vastgestelde bestemmingsplan.*

*De voorlopige planning is dat als het college in augustus 2013 het voorontwerp vrij geeft voor inspraak, om in september de aankondiging te doen in de Groninger Gezinsbode, waarna het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd gedurende 4 weken. Na verwerking van de reacties op het voorontwerp, is het de bedoeling dat het ontwerpbestemmingsplan in december ter inzage wordt gelegd gedurende 6 weken, waarbij de gelegenheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. Daarna kan het bestemmingsplan als de planning zonder problemen verloopt in april 2014 door de raad worden vastgesteld. In mei wordt het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals 6 weken ter inzage gelegd, waarbij hoger beroep kan worden ingesteld.*

*De geplande doorlooptijd is natuurlijk afhankelijk van de bestuurlijke besluitvorming en de reacties op het bestemmingsplan.*

### **Bijlagen:**

*Presentatie Hoogbouweffectrapportage Cortingborg*

*Presentielijst*

*Een schriftelijke reactie*

*Bezonningsonderzoek*

*Windonderzoek*



**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# HoogbouwEffectRapportage



**CORTINGHBORG**





**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Inhoudsopgave

*A) De gedachte achter Cortingborg*

*B) Stedenbouwkundige inpassing van de toren*

1. 'In de stad'
2. 'Entree van de stad'
3. 'In de wijk'
4. 'Onderdeel van Cortingborg'
5. 'Aan het plein'

*C) Onderzoeken*



**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## **De gedachte achter Cortingborg (1)**

*...Cortingborg wordt een buurt met geschikte woningen voor diverse doelgroepen. Doorstroming binnen Cortingborg is mogelijk, evenals doorstroming vanuit de omliggende wijken...*

### **Doelgroepen:**

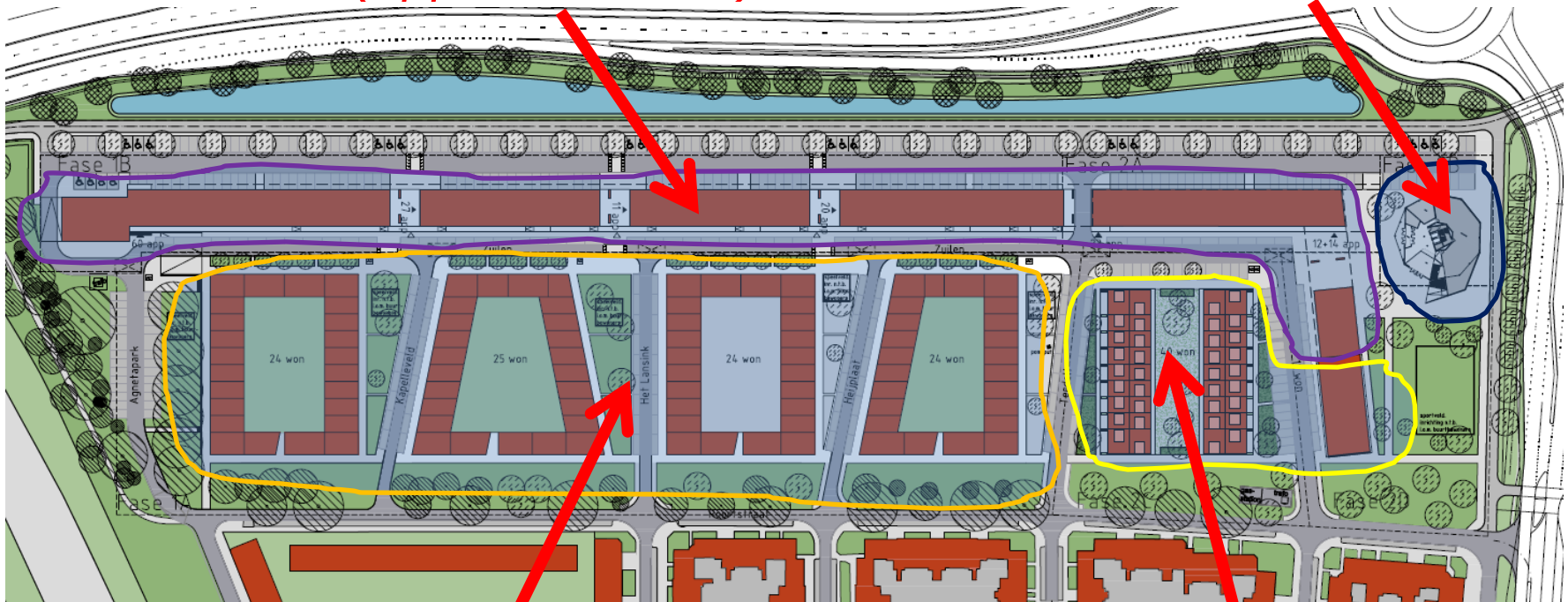
- Singles en stellen (jong – medior)
- (Startende) gezinnen
- Jongeren



## De gedachte achter Cortingborg (2)

*Singles en stellen  
(appartementen)*

*Jongeren  
(studio's in toren)*



*Gezinnen  
(gezinswoningen)*

*Stellen en startende gezinnen  
(rug-aan-rug woningen)*



**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## De gedachte achter Cortingborg (3)

Doelgroepen voor de toren:

- Jonge jongeren < 23 jaar
- Jongeren > 23 jaar – 26 jaar
- Oude jongeren > 26 jaar



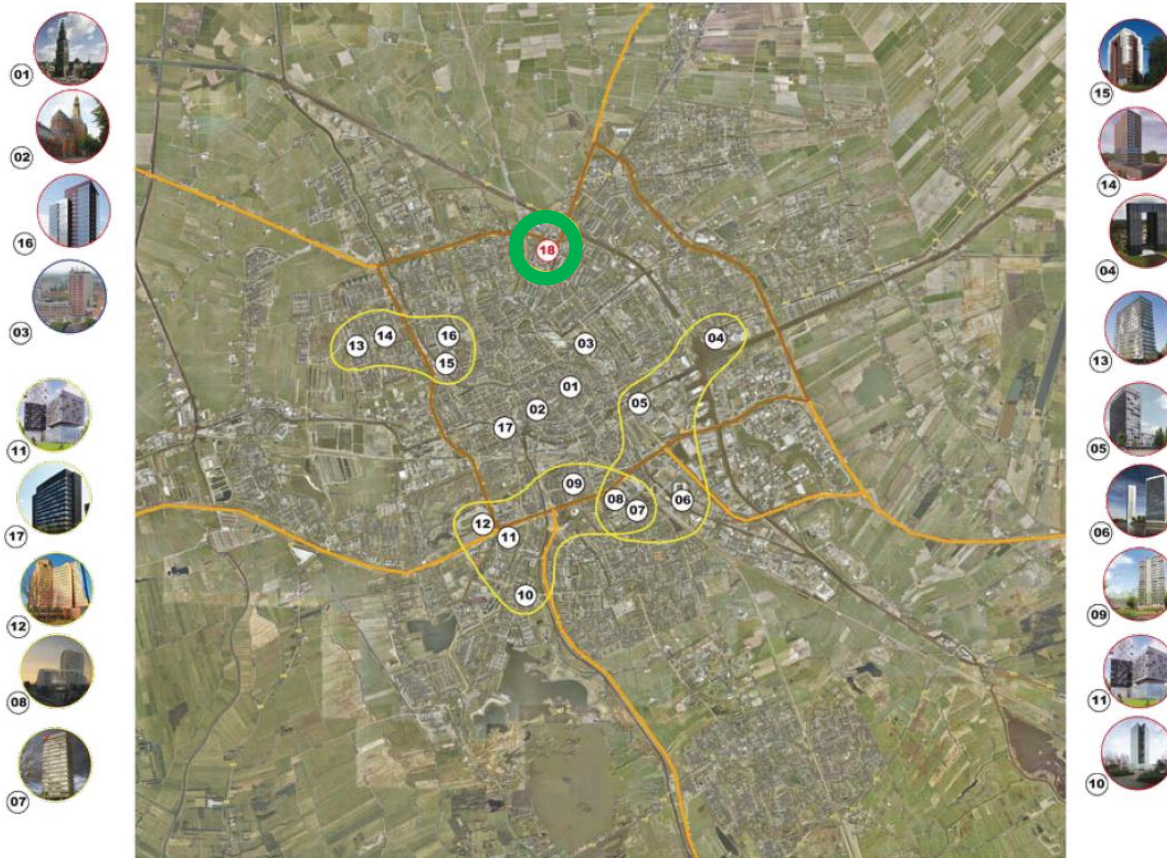




# Stedenbouwkundige inpassing

## ***1. 'In de stad'***

Positionering t.o.v. de andere 'torens' in de stad



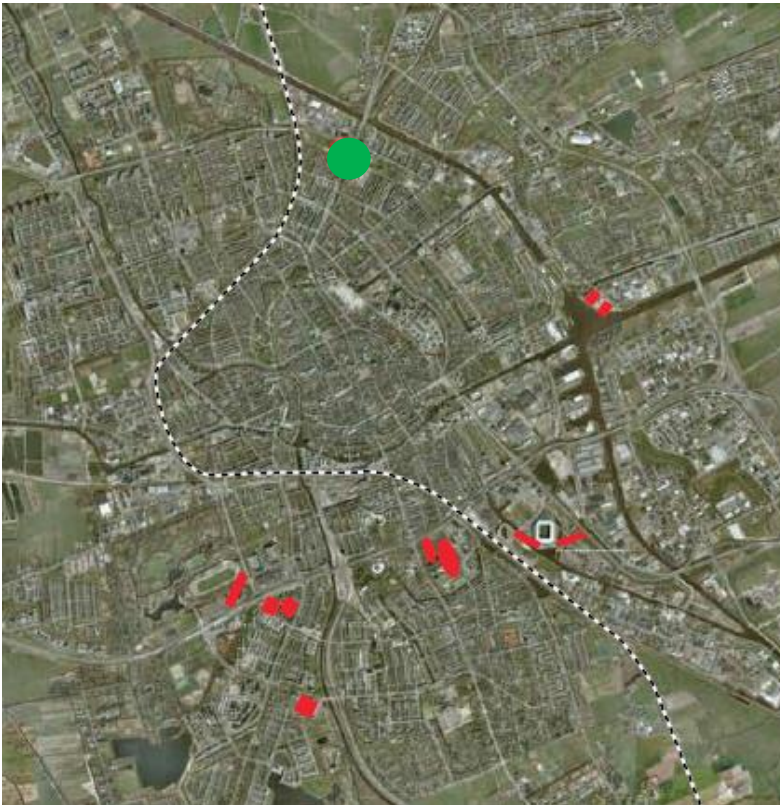


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **2. 'Entree van de stad' (1)**

Vanuit de trein...



Vanuit de auto... (noord-west)





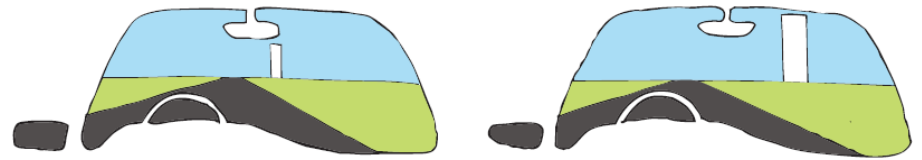


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **2. 'Entree van de stad' (2)**

Vanuit de auto... (noord-oost)



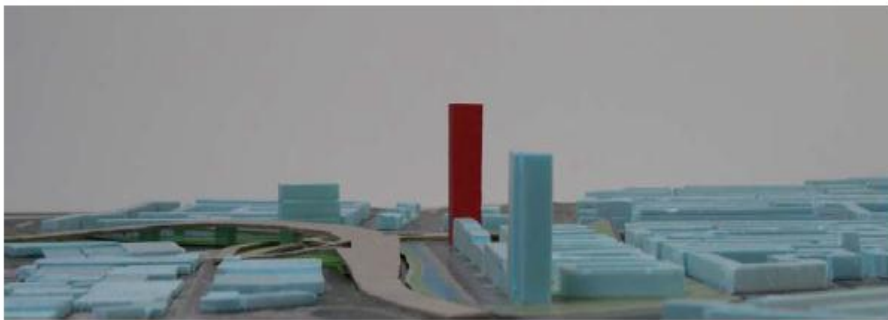


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **2. 'Entree van de stad' (3)**

Vanuit de auto... (noord-oost en west)







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **3. 'In de wijk'**





**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Stedenbouwkundige inpassing **4. 'Onderdeel van Cortingborg' (1)**





**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Stedenbouwkundige inpassing **4. 'Onderdeel van Cortingborg' (2)**







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Stedenbouwkundige inpassing **4. 'Onderdeel van Cortingborg' (3)**







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **4. 'Onderdeel van Cortingborg' (4)**





**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## **Stedenbouwkundige inpassing** ***5. 'Aan het plein' (1)***







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing **5. 'Aan het plein' (2)**





**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## Stedenbouwkundige inpassing *5. 'Aan het plein' (3)*







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



## **Onderzoeken**

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd om de consequenties van een toren voor de omgeving in kaart te brengen.

- Bezonningsonderzoek
- Windonderzoek

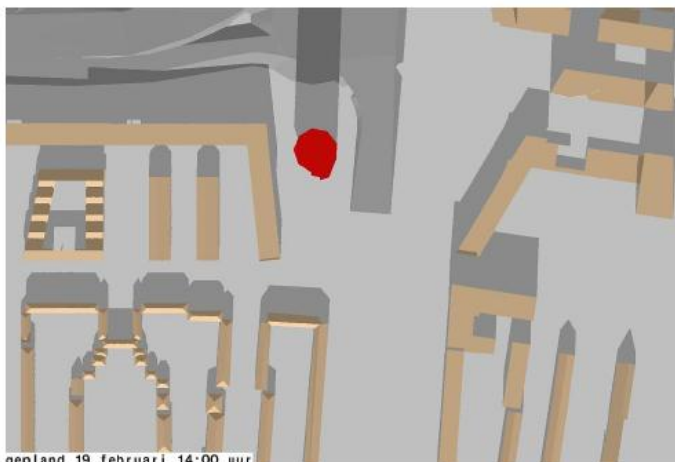


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Onderzoeken

## *Bezonningsonderzoek: april*



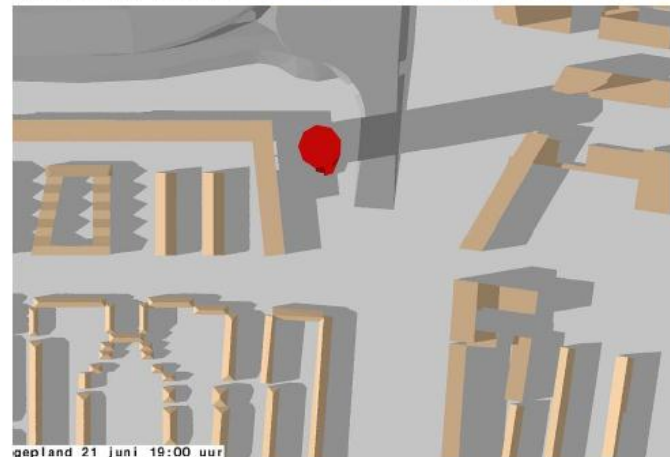
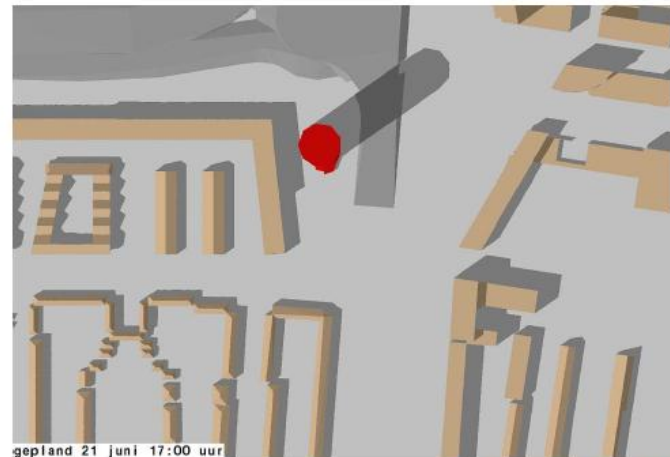
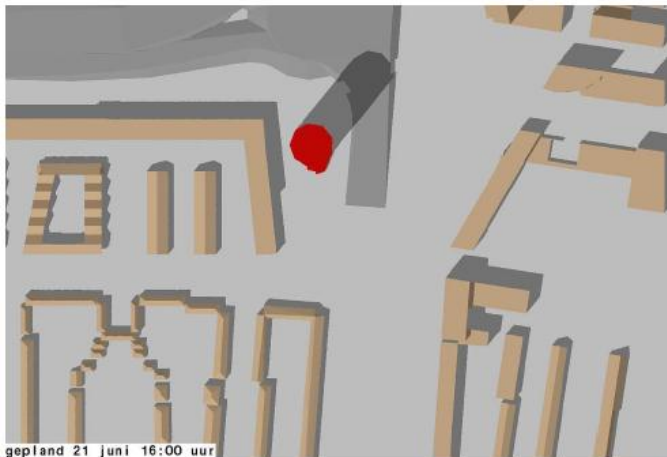


**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



# Onderzoeken

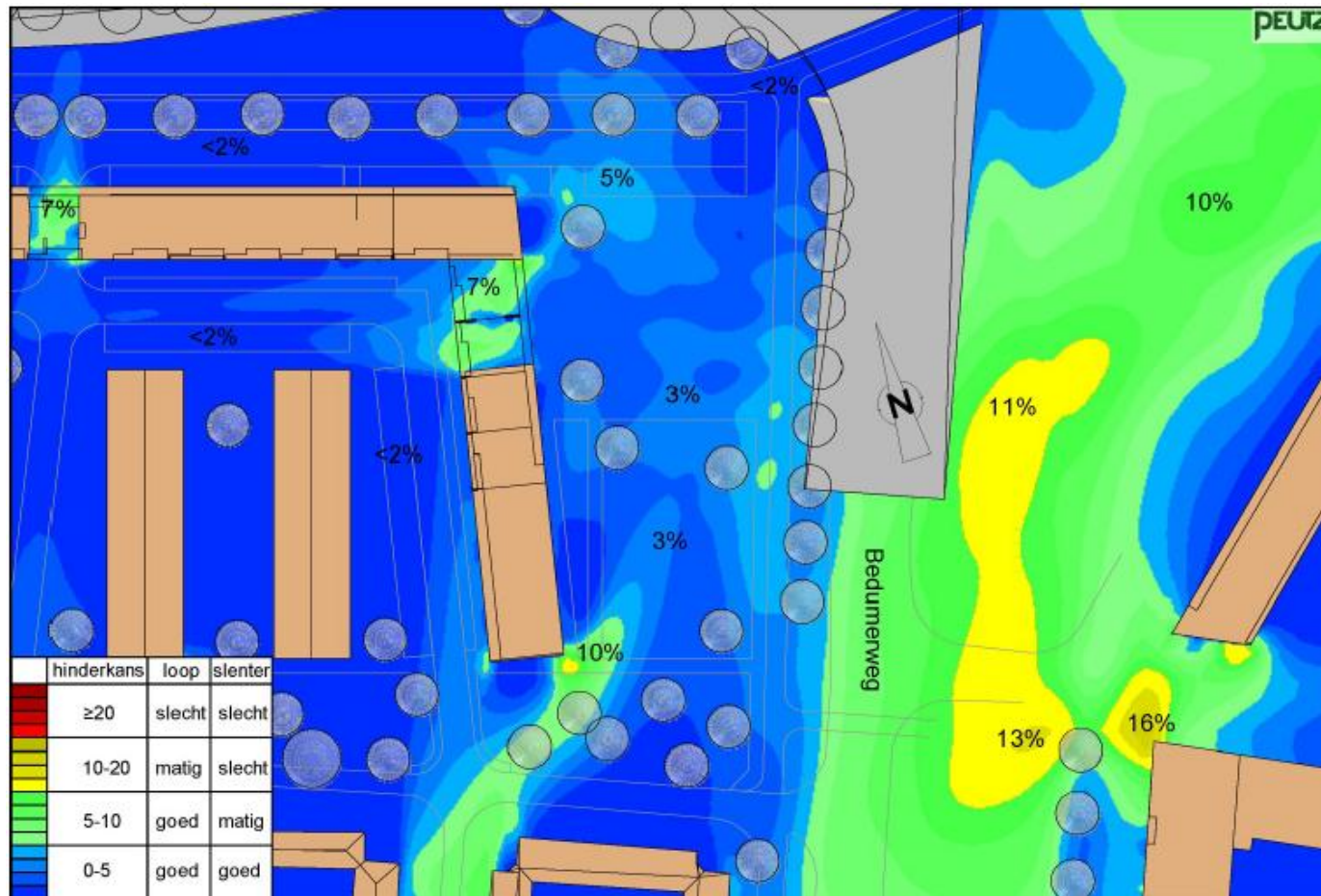
## *Bezonningsonderzoek: juni*





## Onderzoeken

### ***Windonderzoek: bestaande situatie***

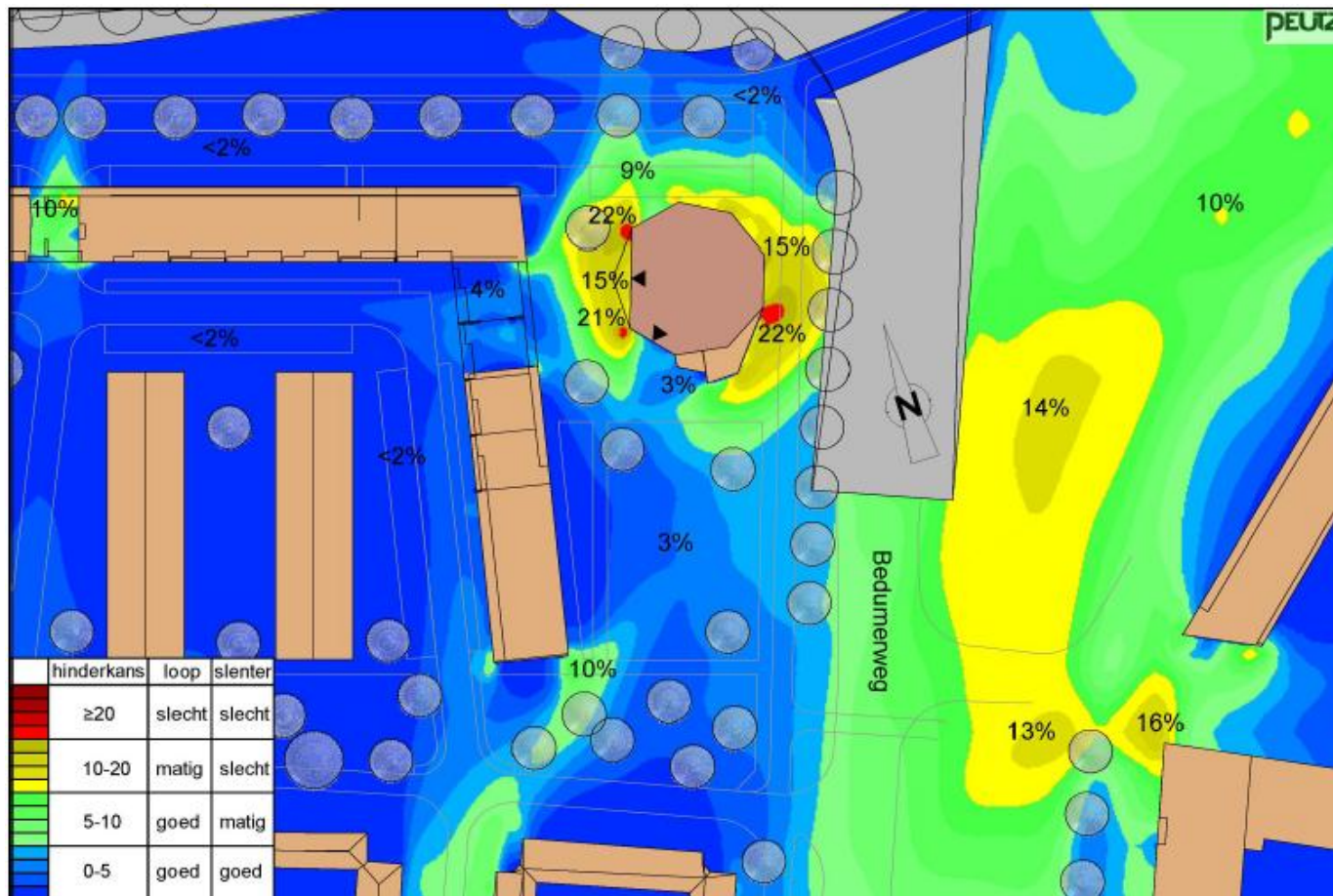






# Onderzoeken

## *Windonderzoek: situatie met toren*







**DE HUISMEESTERS**  
Woningen voor Groningen



***Vragen? Stel ze gerust!***



# PRESENTIELIJST

BETREFT : Informatiebijeenkomst Cortingborg II

DATUM : 20 juni '13

PLAATS : Gebouw sporttuinvereniging, Borgwal 88 te Groningen

	NAAM	ADRES	POSTCODE	WOONPLAATS	E-MAIL ADRES	ORGANISATIE (optioneel)
01	M. Beekling	O.H. Deam 329	9715SP	Groningen	jac.beekling@home.nl	
02	E.S. Liem	Soendaskr. 73	9715NH	Groningen	rouweel3@home.nl	
03	T. Gravelstrog	Soendaskr 65	9715NH	Groningen	tonnyg1@hotm ail.com	
04	M.H. Pelt	Zuilen 22	9716KH	Groningen		
05	Monk Ma	Zuilen 22	9716KH	Groningen		
06	S. Akkermans	Poststraat 2 <sup>a</sup>	9716TG	Groningen		
07	D. Altsema	Poststraat 2 <sup>a</sup>	9716TG	Groningen		
08	H. Koormans van den Dries	Poststraat 10	9716JG	Groningen	hilde.kuddel@hotmail.com	
09	E weaning	Paarststraat 9	9716JG	Groningen	elraenpeter@ziggo.nl	
10	Peterhof / Schuydel	Paarststr 3a	9716JG	Gron.	wisadteehof@gmail.com	
11	R.V. Weijers	Zuilen 44	9716KH		vincentweijers@AMC.com	Presentatie Digitale
12						
13						
14						
15						

# PRESENTIELIJST

BETREFT : Informatiebijeenkomst Cortinghborg II

DATUM : 20 juni '13

PLAATS : Gebouw speektuinvereniging, Borgwal 88 te Groningen

	NAAM	ADRES	POSTCODE	WOONPLAATS	E-MAIL ADRES	ORGANISATIE (optioneel)
01	H.Wolff P.T. Bruining	Kepellaveld 7	9716 KB	Groningen	henkwoitjouwert@yahoo.com	-
02	G. Lebede <sup>or</sup> J.S. Schouwenburg	Hegpedal 16	9716 KD	Groningen	j.s.schouwenburg@zigggo.nl	
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						
13						
14						
15						



# PRESENTIELIJST

BETREFT : Informatiebijeenkomst Cortinghborg II  
DATUM : 20 juni '13  
PLAATS : Gebouw speeltuinvereniging, Borgwal 88 te Groningen

	NAAM	ADRES	POSTCODE	WOONPLAATS	E-MAIL ADRES	ORGANISATIE (optioneel)
01	Mw. Vink	Dosterhamriklaan 293	9715 SN	Gron.		Hl. conl. 20/6
02	Angelick van Rooij	Zuilen 38	9716 KH	Gron.	angelickvanrooy@gmail.com	(Mail)
03						
04						
05						
06						
07						
08						
09						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

## Reaches !

Ik vind het niks. Rommelig,  
chaotisch, onfunctioneel. Daar komt bij  
de hoge torens passen niet in de  
omgeving. Als geluidswal is het wel  
origineel. Je moet er maar op komen.

Melcoas, 11

Max Bouhassan D118 200