

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2298618

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Beoordeling *Intense Laagbouw*

Groningen,

Aan de raad,

Woningen bouwen en de stad zo min mogelijk verder uitbreiden. Dat is de opgave die wij ons de afgelopen jaren gesteld hebben. Wij streven naar compacte stadsontwikkeling. De stad Groningen als rode vlek midden in het groen. Dat betekent dat wij actief op zoek zijn en blijven naar mogelijkheden voor woningbouw binnen de grenzen van de bestaande stad. Voor deze intensivering zochten we plekken die beter en uitdagender benut kunnen worden en een antwoord zijn op woonbehoeften. Door de bestaande stad als uitgangspunt te nemen, sparen we het landschappelijk en ecologisch waardevolle ommeland.

Deze jarenlange inzet op compactheid maakt Groningen uniek. Zo langzamerhand gaan ook andere steden de noodzaak zien om te onderzoeken wat er aan woningbouw binnen de bestaande stad mogelijk is. En ook de rijksoverheid ziet *stadsinbreiding* als een kans om verdere verrommeling van het landschap tegen te gaan.

Groningen is verder dan alleen verkennen en studeren. In 2003 organiseerden we de manifestatie *De Intense Stad*, met de nadruk op meervoudig ruimtegebruik en het stapelen van functies, meestal woningen met op de begane grond (semi-)openbare functies. In 2009 kwam het vervolg in de vorm van *Intense Laagbouw*, ditmaal met accent op grondgebonden woningen. Ondanks het verschil tussen beide manifestaties waren de uitgangspunten hetzelfde; er is voor nauwe samenwerking gekozen met corporaties en ontwikkelaars. Samen met hen zijn locaties gezocht en de mogelijkheden verkend. De gemeente had de rol van initiator en faciliteerde waar mogelijk. Vervolgens zijn architecten uit binnen- en buitenland benaderd, die voor de verschillende locaties ontwerpen maakten. Beide manifestaties mondden uit in twee bijzonder vormgegeven tentoonstellingen in de hal van de dienst Ruimtelijke Ordening/Economische Zaken. Beiden trokken veel bezoekers en leidden tot disputen in binnen- en buitenland. De landelijke belangstelling zorgde ervoor dat de tentoonstelling *Intense Laagbouw* in januari van dit jaar in de hal van het Ministerie van VROM te zien was.

De Intense Stad heeft geleid tot 15 concrete projecten. In 2006 werd de eerste opgeleverd; de Palladiumflat aan de Siersteenlaan in Vinkhuizen, een combinatie van appartementen, een ouderencentrum en kantoorunits. Inmiddels zijn ook de Rokade

en Maartenshof klaar, beiden aan de Laan Corpus den Hoorn.

De Tasmantoren aan de Regattaweg en De Bloemhof aan de Bloemsingel naderen hun voltooiing. *De Intense Stad* heeft het denken over intensivering en het ontwerpen aan de bestaande stad een belangrijke impuls gegeven. En dient als krachtig voorbeeld voor het vervolg: *Intense Laagbouw*.

Het raadsvoorstel met daarin het concept voor *Intense Laagbouw* werd in maart 2008 gepresenteerd. De manifestatie ging in mei 2008 van start en de resultaten ervan zijn in 2009 gepresenteerd op de tentoonstelling en in de publicatie *Intense Laagbouw*.

Dit raadsvoorstel presenteert de beoordeling van de in het kader van de manifestatie gemaakte plannen en doet voorstellen voor de vervolgonwikkeling van de locaties.

De vervolgotrajecten zijn verdeeld in vier groepen: actieve medewerking; nader onderzoek naar de mogelijkheden van *Intense Laagbouw* voor de locatie; vooralsnog geen medewerking maar mogelijke doorontwikkeling in het kader van *Intense Laagbouw*; en, als laatste, geen medewerking in het kader van *Intense Laagbouw*.

Daarnaast wordt voorgesteld de stadsbouwmeester een blijvend inspirerende en coördinerende rol te geven in het vervolgotraject van de locaties en de ontwikkeling van (lopende) projecten vanuit het thema te stimuleren.

Bij het raadsvoorstel zijn gevoegd:

- bijlage 1: Intense Laagbouw >Conclusielijst 2010-06-23;
- bijlage 2: Intense Laagbouw >Beoordeling 2010-06-23;
- bijlage 3: Intense Laagbouw >Bronnen 2010-06-23.

Intense Laagbouw.

De manifestatie *Intense Laagbouw* heeft, op een vergelijkbare wijze als *De Intense Stad*, ideevorming omtrent het ontwikkelen van binnenstedelijke (woon)typologieën opnieuw aan de orde gesteld en gestimuleerd. Omdat de manifestatie zich heeft gericht op daadwerkelijke locaties en ontwerpogaven kan ze een belangrijke impuls voor de woningmarkt en- productie betekenen, zoals eveneens het geval was met *De Intense Stad*. De manifestatie *Intense Laagbouw* had een vergelijkbare thematiek en benadering als *De Intense Stad*, maar een nieuw aandachtsgebied. Net als *De Intense Stad* richtte de manifestatie zich op compacte en intensieve bouw in hoge dichtheden. Maar waar het bij *De Intense Stad* om meervoudig ruimtegebruik en het stapelen van functies ging, waren nu grondgebonden woningen in hoge dichtheden onderwerp van studie. Bestaand stedelijk gebied is onderzocht en er zijn modellen gecreëerd die de potentie van locaties verkennen met betrekking tot compacte laagbouw. De manifestatie vormde zodoende een actueel onderzoek naar stedelijke laagbouw en grondgebonden woningbouw, alsmede een aanvulling op- en verrijking van *De Intense Stad*.

Opgave.

Omdat er naast appartementen ook in de bestaande stad vraag is naar grondgebonden woningen, richtte de opgave van *Intense Laagbouw* zich op de mogelijkheid om in aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma laagbouwwoningen in hoge dichtheden aan de stad toe te voegen. Deze opgave om de bestaande stad te onderzoeken op de mogelijkheden van laagbouw sluit goed aan op de nieuwe

structuurvisie van de stad. Het zorgvuldig omgaan met ruimte past eveneens goed bij de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid. *Intense Laagbouw* heeft ingezet op een duurzame ontwikkeling en duurzaam gebruik van de bestaande stad. Zoals uit de beoordeling blijkt is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt voor de projecten en is er door de architecten uitgebreid aandacht besteed aan zorgvuldige duurzame oplossingen. De meerwaarde van een duurzame stedenbouw wordt steeds meer onderkend en is in veel ontwerpen toegepast door bijvoorbeeld de toepassing van duurzame energieconcepten, op duurzaamheid gericht materiaalgebruik, groene daken etc. Daarnaast vormt het concept van compacte woningbouw in het algemeen het meest duurzame uitgangspunt voor de kwaliteit en diversiteit van de stad. Het creëert dé voorwaarden voor het clusteren van voorzieningen en recreatie en zorgt voor een beperking van vervoersbewegingen.

Plannen en Vervolg.

Het belangrijkste resultaat van de manifestatie is dat er 52 plannen voor 30 locaties zijn gemaakt, een ongekennde oogst. Er zijn drie typen locaties gehanteerd: locaties van de gemeente, waarvoor steeds 3 architecten een voorstel hebben gemaakt; locaties van corporaties en/of ontwikkelaars, waarvoor 1, 2 of 3 architecten een voorstel hebben gemaakt; en locaties die initiatief van architecten zijn ingebracht, waarvoor 1 of 2 architecten een voorstel hebben gedaan. Naar aanleiding van de ingediende plannen is nu op basis van de beoordeling daarvan een voorstel gedaan voor medewerking, nader onderzoek, vooralsnog geen medewerking of geen medewerking. Hiermee wordt een belangrijke stap voor het vervolg gezet en hopen we in het spoor van *De Intense Stad* te kunnen treden door de ontwikkelde idee- en theorievorming omtrent intensivering en laagbouw daadwerkelijk in de praktijk te brengen.

Dit raadvorstel is gebaseerd op *Bijlage 1: Intense Laagbouw >Conclusielijst 2010-06-23*, die op haar beurt is gebaseerd op *Bijlage 2: Intense Laagbouw >Beoordeling 2010-06-23*, die op haar beurt weer gevormd is door de stukken van *Bijlage 3: Intense Laagbouw >Bronnen 2010-06-23*. De bronnen van bijlage 3 bestaan uit informatie van betrokken projectleiders, alsook uit door de projectgroep verzamelde informatie van verschillende afdelingen en/of diensten: Ruimtelijke Plannen, Wonen, Vastgoed, Verkeer, Milieudienst. Belangrijk is dat de gepresenteerde beoordeling de grote lijnen aangeeft in de mogelijkheden dan wel knelpunten van de beoordeelde plannen. Om de, nu al riante, omvang van de beoordeling te beperken, zijn per locatie slechts de hoofdlijnen weergegeven maar, belangrijker, is een zorgvuldige bespreking van de plannen en een opsomming van hun mogelijkheden opgenomen. De beoordeling geeft een beeld van de *potenties* van de plannen en van de mogelijkheden voor een vervolgonwikkeling. De voorgestelde besluiten zijn op deze hoofdlijnen gebaseerd; wanneer plannen op basis van het raadvorstel daadwerkelijk een vervolg zullen krijgen, is het van belang om bij de startaanvraag de overwegingen van *alle* betrokken afdelingen/diensten onmiddellijk in het proces te integreren. Het besluit om met een locatie verder te gaan, betekent dus niet dat er op de gepresenteerde plannen geen op- of aanmerkingen zijn; het betekent dat de plannen potentie hebben en in samenwerking met de gemeente verder ontwikkeld kunnen worden.

Participatie.

Spoedig na het raadsbesluit in maart 2008, dat groen licht gaf voor de manifestatie *Intense Laagbouw*, hebben wij in april een avond georganiseerd voor wijk- en buurtorganisaties. We hebben hen geïnformeerd over de uitgangspunten van *Intense Laagbouw* en dat hun buurt of wijk locaties herbergt die mogelijk interessant zijn. Zoals in de inleiding geschetst: net als *De Intense Stad* kenmerkte de manifestatie *Intense Laagbouw* zich door een intensieve samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars, corporaties en architecten. De startbijeenkomst met al deze partijen in mei 2008 werd druk bezocht. Als vraagbaak en inspirator presenteerde zich daar Dick van Gameren, architect en hoogleraar woningbouw aan de TU Delft. In oktober en november van 2008 hebben wij, samen met de afdeling Stadsdeelcoördinatie, alle wijken bezocht waar zich de definitieve locaties voor de manifestatie *Intense Laagbouw* bevonden. We hebben over onze plannen gesproken met vertegenwoordigers van de wijkorganisaties. Zij toonden zich geïnteresseerd en positief.

In januari 2009 hebben we een consultatieronde georganiseerd met Dick van Gameren. Architecten kregen de mogelijkheid met hem te spreken over hun ontwerp. Op 2 april jl. hebben wij met de leden van raadscommissie Ruimte & Wonen een bustoer gemaakt langs alle locaties die in de manifestatie waren opgenomen. Aansluitend kregen de raadsleden én de vertegenwoordigers van de wijkorganisaties waar we eerder mee gesproken hadden, een *preview* van en een rondleiding over de tentoonstelling. Op 3 april jl. ging, onder grote belangstelling, de tentoonstelling officieel open.

Uiteraard gaan wij de ontwerpen van de *Intense Laagbouw* die nu daadwerkelijk projecten worden, opnieuw met de wijk- en buurtorganisaties bespreken.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. A) aan de volgende locaties, middels de (reeds ingestelde) projectgroepen, medewerking te verlenen in het kader van *Intense Laagbouw*:
 - 12. *Oosterhamrikkade Noordzijde*
 - 15. *Ciboga Schots 10A*
 - 17. *Sontweg Containerterminal (na besluit VO Sontbrug)*
 - 24. *Engelse Kamp Helperlinie*
 - 25. *Helper Westsingel Woonwagenlocatie*
- B) aan de volgende locaties, na nader overleg met betrokken marktpartijen, medewerking te verlenen in het kader van *Intense Laagbouw*:
 - 08. *Melisseweg*
 - 09. *Florakade Alfa Laval*
 - 18. *Damsterdiep Eemskanaal*
 - 19. *Balkgat Eemskanaal*
 - 22. *Winschoterdiep De Meeuwen*
- II. in het kader van *Intense Laagbouw* nader onderzoek te laten uitvoeren naar de volgende locaties:
 - 03. *Friesestraatweg Gembeton (in samenhang met studies/jongerenhuisvesting)*
 - 04. *Friesestraatweg Tuincentrum*
 - 05. *Hoendiep*
 - 07. *Bedumerweg*

- 16. *Boterdiep City On A Roof*
 - 20. *Sontweg Bereden Politie*
 - 26. *Reggestraat*
 - 27. *Meerstad*
 - 28. *Typologiestudie Intense Laagbouw*
 - 29. *Typologiestudie Intense Laagbouw*
- III. aan de volgende locaties vooralsnog geen medewerking te verlenen, maar deze in een later stadium mogelijk door te ontwikkelen in het kader van *Intense Laagbouw*:
- 10. *Oosterhamrikkade Sybesma*
 - 11. *Oosterhamrikkade Zuidzijde*
 - 13. *Oosterhamrikkade Distributiecentrum UMCG*
 - 14. *Bodenterrein*
 - 23. *Europapark Kolenkade*
- IV. aan de volgende locaties geen medewerking te verlenen in het kader van *Intense Laagbouw*:
- 01. *Friesestraatweg Autobedrijven*
 - 02. *Friesestraatweg Brivec*
 - 06. *A-weg*
 - 21. *Petrus Campersingel*

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.