

Boven Groningen-stad

Structuurvisie Hoogbouw 2009
Gemeente Groningen

conceptversie 090130
gecorrigeerd 090305
vastgesteld door Gemeenteraad op 25 maart 2009

Inhoud

0. Inleiding:
1. Uitgangspunten voor hoogbouwbeleid in Groningen
2. Betekenis van Hoogbouw
 - Ruimtelijk
 - Maatschappelijk
3. Ruimte voor hoogbouwinitiatieven in Groningen
4. Criteria voor Hoogbouwarchitectuur
5. Procesbeschrijving Hoogbouwplanprocedure
6. De HoogbouwEffectRapportage
 - Stad en Regio
 - Stadsdeel en Wijk
 - Gebouw en directe omgeving
7. De HoogbouwAdviesGroep
 - Taak
 - Profiel van de leden
 - Samenstelling

0. Inleiding: Hoogbouw in Groningen

De eerste Groninger Hoogbouwnota *De stad, hoogbouw en de mensen* van 2002 was vooral een beleidsnota: in het Beleidskader werd aangegeven hoe hoogbouw kan bijdragen aan een 'hoger, mooier en duurzamer Groningen'. Verder was indicatief aangegeven waar de gemeentelijke voorkeur voor hoogbouw gelokaliseerd was. Uit de evaluatie van het hoogbouwbeleid is de behoefte ontstaan onduidelijkheden weg te nemen en het beleid een instrumentele vertaling te geven.

In deze Structuurvisie Hoogbouw 2009 is op basis van algemeen ruimtelijk beleid een eenduidig kader van hoogbouwdoelstellingen opgesteld. Hierdoor kan elk initiatief (hoger dan 20 meter) dat zich aandient via een stappenschema op ordentelijke wijze worden afgewerkt. Kortom duidelijker en meer houvast voor alle betrokkenen

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat over elk hoogbouwinitiatief aparte besluitvorming moet plaatsvinden. De beste garantie daartoe is wanneer voor elk hoogbouwplan een aparte planologisch-bestuurlijke procedure gevolgd moet worden. Alleen dan kan het plan op verschillende schaalniveaus en integraal door de verschillende beleidsterreinen heen op afgewogen wijze worden goedgekeurd (dan wel geamendeerd of af gewezen worden).

Dit betekent dat in principe in nieuwe bestemmingsplannen geen ruimte voor hoogbouw wordt gegeven. Pas wanneer sprake is van een vergoederd en door de gemeenteraad positief gewaardeerd bouwinitiatief wordt een bestemmingsplanwijzigingsprocedure gestart met alle daarbij horende waarborgen voor inspraak en belangenafweging.

Omdat hoogbouw opvalt en daardoor vanzelf een vérstrekkende betekenis heeft, is een speciaal beoordelingskader ontworpen. Door hoogbouwplannen, die vaak een particulier initiatief zijn, te toetsen op de stedelijke (dat wil zeggen collectieve) voordelen van bestemmingsplanwijziging kan een weg gevonden worden uit een dilemma tussen de belangen van de initiatiefnemer, die van een veelal buurt- of wijkgebonden bewonersorganisatie en die van de stedelijke gemeenschap als geheel.

1. **Uitgangspunten voor hoogbouwbeleid in Groningen**

In een stad met ambitieuze doelstellingen kan hoogbouw geen fenomeen op zichzelf zijn. Hoogbouw moet eraan bijdragen stedelijke ambities te realiseren of daarvoor de ruimte te scheppen.

Deze stedelijke ambities hebben zowel betrekking op de binnenstad, die staat voor het beeld van de compacte, intensieve stad als op de bestaande wijken en uitleggebieden, waar ze gestalte geven aan de complete, veelkleurige stad. Meer dan ooit wil Groningen tot een optimale kwaliteit komen van zijn verschillende ruimtelijke milieus - stedelijk moet echt stedelijk zijn, landschappelijk moet echt landschappelijk zijn. Daarin vervult hoogbouw een belangrijke rol bij de huisvesting van huishoudens én bedrijven. Die rol heeft met kwantiteit te maken, maar vooral met kwaliteit.

In Groningen wordt hoogbouw gezien als ingrediënt in een stedelijke ontwikkelingsstrategie, die tegelijkertijd gericht is op het intensiveren/mengen van functies en het diversificeren van de bouwopgave, dat wil zeggen: proberen een zo breed mogelijk scala aan ruimtelijke vormen en functies in de stad aan te brengen.

Beide aspecten van de verstedelijkingsstrategie hebben consequenties voor de bouwhoogte in Groningen. Intensiveren en mengen leiden in principe tot meer stapeling, waardoor de gemiddelde bouwhoogte veelal toeneemt. Streven naar onderscheidende woonmilieus leidt tot stedelijke milieus waarin hier nadrukkelijk een bepaalde hoogte beperkt wordt en daar mogelijkheden voor pieken worden gecreëerd. Het gaat daarbij niet zozeer om méér van hetzelfde: juist in heterogene programma's kan specifiek aandacht besteedt worden aan het verschil tussen de onderste (begane grond) en bovenste verdiepingen en aan de uitstraling die bepaalde functies hebben, soms letterlijk, overdag en 's nachts.

In het komend decennium maken we de sprong naar een hoogwaardig stadsgewestelijk openbaar vervoer. De nieuwe haltes en stations zullen nieuwe knopen vormen in het stedelijk netwerk. Die zijn geschikt voor concentratie van stedelijke functies die daar baat bij hebben, eventueel in de vorm van hoogbouw.

Verder kan hoogbouw - dat wil zeggen, hoger bouwen - een doorbraak betekenen waar gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen niet op gang komen of dreigen te stagneren. Dat geldt bijvoorbeeld bij de herstructurering van bestaande buurt-/wijkcentra en van verouderde terreinen voor stedelijke functies en voorzieningen. Diverse voorbeelden van een dergelijke impuls zijn in beeld gebracht in de manifestatie Intense Stad en hebben geleid tot interessante realisaties.

Hoger bouwen in Groningen geeft ook betekenis aan de twee pijlers van het architectonisch-stedebouwkundig beleid van de stad: eigentijds en stedelijk.

Concreet: geen incidentele 'uitverkoop' van plekken, maar streven naar gericht lokaliseren van hoogbouw die betekenis toevoegt aan de stedelijke centra, aan (nieuwe) knooppunten en in herstructureringszones.

2. De betekenis van hoogbouw in Groningen

Feitelijk vormt de stad Groningen het enige echt-stedelijke milieu in het Noorden. Dat brengt een maatschappelijke verplichting met zich mee om dit historisch gegroeide fenomeen eigentijds, en met een breed scala aan middelen, uit te bouwen voor liefhebbers van (binnen)stedelijk leven. Ook hierbij is hoogbouw geen doel op zich, maar een middel tot effectief stedelijk ruimtegebruik: geen verspilling.

Ruimtelijk

Hoogbouw kan een belangrijke betekenis hebben voor het aanjagen van het permanente proces van verstedelijking. Het vorige structuurplan Stad van Straks-extra stelde de stad voor als stedelijk netwerk, met *zones* waarin elementen die het stedelijk karakter van de stad bepalen: voorzieningen, bijzondere bouwwerken en (dus) ook hogere bouwwerken. Samen met de infrastructuur zijn deze zones de *lijnen* van activiteiten tegenover de *vlakken* waarbinnen een bepaalde functie optimaal kan floreren - de woongebieden en andere 'domeinen'.

In het huidige structuurplan: de structuurvisie Stad op Scherp worden belangrijke dynamo's voor het functioneren van de stad gedefinieerd. In meer of mindere mate zullen daar ruimtelijke ontwikkelingen door de gemeente worden gefaciliteerd of zelfs gestimuleerd.

Gelet op het beperkte woningbouw- en kantorenprogramma moet in Groningen bewust beleid worden gevoerd om hoogbouw als ruimtelijk instrument in te zetten ter versterking van het stedelijk netwerk en de dynamo's daarbinnen. Dat is nodig om dit stedelijk programma die versterkende rol te kunnen laten spelen op de juiste locaties. Daarnaast kan hoogbouw een functie hebben daar waar behoefte is aan een nieuw ruimtelijk accent met een stedelijke uitstraling.

Maatschappelijk

In de ruimtelijke structuurvisie Stad op Scherp wordt ook de opkomst geconstateerd van nieuwe centra binnen de stadsstructuur. Door de stedelijke voorzieningen en sfeer te bundelen in een netwerkstructuur en de daartussen liggende centra te beschouwen als min of meer homogene gebieden ontstaat een ruimtelijke orde, waarin nieuwe combinaties van functies gestalte kunnen krijgen.

In tegenstelling tot de klassieke stad heeft een moderne stad een netwerk van functies. Veel nieuwe gebouwen in de moderne stad verwijzen in hun vorm niet meer naar hun functie. Bovendien worden steeds meer oude gebouwtypes gerenoveerd ten behoeve van nieuwe gebruiksvormen. Ook hierdoor komt de sociaal-ruimtelijke betekenis van gebouwen minder in de vorm tot uitdrukking, maar steeds meer in het gebruik en de situering. Ook hoogbouw zal qua vorm niet meer de functie uitdrukken zoals silo's, pakhuizen, water- en kerktorens dat deden. De bouwhoogte zal meer de expressie zijn van de 'mate van stedelijkheid' van een locatie of gebied.

3. Ruimte voor hoogbouw in Groningen

Uiteindelijk zal hoogbouw alleen betekenis hebben als die een bijdrage levert aan de verbetering van de sociaal-ruimtelijke kwaliteit van de stad. Die kwaliteit houdt in: een intensief en veelkleurig ruimtegebruik als uitdrukking van gemeenschappelijke waarden en normen van Groningen-stad in relatie tot de Ommelanden: stads, divers, compact, compleet, dynamisch, veranderend, groeiend.

Op de verschillende schaalniveaus zal daarbij steeds een afweging gemaakt worden voor spreiding en concentratie. Op regionaal niveau betekent dit een clustering van appartementengebouwen (dus ook hoogbouw) in de stad. Binnen de stad is sprake van een spreiding over het gehele grondgebied met een clustering nabij de historische stad en in ontwikkelingszones. Tenslotte kan hoogbouw het beste gekoppeld worden aan de belangrijkste openbare ruimtes en routes in de stad, aan haltes en stations van openbaar vervoer en aan reeds bestaande concentraties van hoogbouw.

Dit betekent een (niet-limitatieve) gemeentelijke voorkeur voor hoogbouw van stedelijke niveau (en hoogte) in gebieden als:

1. Het Centraal Stationsgebied rond het Hoofdstation
2. Het gebied rond het toekomstige NS-Station Europapark: Europapark, Helperzoom en Kempkensberg
3. De A7-zone (langs de Zuidelijke Ringweg Groningen, voor zover de voorziene aanleg van infrastructuur geen belemmering vormt)
4. De Eemskanaalzone, met name in het Sontweggebied en langs de route naar Meerstad
5. De zone langs het Oosterhamriktracé (vanaf het Ciboga-gebied tot en met het waterkruispunt Van Starckenborgh- en Eemskanaal)
6. Een zone langs de westelijke ringweg inclusief de aansluiting op de noordelijke en zuidelijke ringweg met inachtneming van bestaande 'groene en blauwe' kwaliteiten.
7. De Laan Corpus den Hoorn (vanaf de nieuwe entree van het Stadspark bij de A7 via de aansluiting op de A28 tot in de Wijert

Naast het mogelijk maken van initiatieven richt het hoogbouwbeleid zich ook op het vrijhouden van belangrijke zichtlijnen naar de historische stadskerken en rond de eigentijdse 'landmarks' van Gasuniegebouw, andere hoge gebouwen/bouwwerken en de Stadsmarkeringen.

Uitgangspunt is dat hoogbouw in principe ongewenst is in de binnenstad omwille van het gewenste historische gegroeide en groeiende stadsbeeld. Tegelijkertijd wordt nieuwbouw (ook in moderne snit) nadrukkelijk toegestaan en hoogbouw ook op enkele uitzonderingslocaties na, die in het bestemmingsplan Binnenstad zijn gespecificeerd. Ditzelfde geldt met zoveel woorden ook voor het gewenste traditionele landschapsbeeld in (delen van) het buitengebied.

Tenzij tegelijkertijd overduidelijke stedelijke voordelen met de beoogde bouw behaald kunnen worden is hoogbouw ongewenst op willekeurige locaties waar een initiatief kennelijk alleen berust op het toeval van een vastgoedtransactie en de wens tot winstmaximalisatie van de grond de overhand heeft.

Zeker geldt dat hoogbouw ongewenst is waar andere aspecten van vastgesteld gemeentelijk beleid doorkruist worden. Programmatisch zijn vooral het kantoren- en het volkshuisvestingsbeleid van belang. Hoogbouw mag ook niet dienen als noodoplossing voor het - al dan niet tijdelijk - voorzien in een extreme woningvraag van groepen als bejaarden, studenten of sociaal zwakkeren. Hoogbouw is uiteraard ook ongewenst waar dat om milieuredenen niet mogelijk of aan te raden is.

4. Criteria voor Hoogbouwarchitectuur in Groningen

Stedenbouwkundig vormen hogere gebouwen in de vier dimensies waarin de ruimte van de stad ervaren wordt een bijzonder fenomeen. De visuele verschijningsvorm speelt daarbij een belangrijke rol. Daarom moeten in het belang van de stedenbouw van de stad ook welstandseisen gesteld worden. De belangrijkste is dat de architectonische kwaliteit hoog moet zijn, waarbij gezorgd moeten worden dat deze kwaliteit van peil blijft in de verdere uitwerking van het plan én na de realisatie ervan.

Een tweede aandachtspunt heeft betrekking op duurzaamheid: uiteraard moet de milieuprestatienorm extreem laag zijn en het wonen en werken in deze bouwvorm extra aantrekkelijk, maar ook zullen de gehanteerde materialen en constructies een flexibel gebruik mogelijk moeten maken.

Ten aanzien van het maaiveld zal het ontwerp gericht moeten zijn op het minimaliseren van hinder door het gebouw zelf (schaduw en wind) en op het gebruik ervan (bereikbaarheid, toegankelijkheid, parkeren, sociale publieksfuncties in de laagste verdiepingen).

Een hoogbouwobject heeft verschillende omgevingen. Door zijn hoogte draagt het bij aan de structuur van het stadsbeeld als geheel, aan een contour waaruit je stedelijkheid en vitaliteit kunt afleiden. Dichterbij markeert een hoogbouwobject een bepaalde zone of gebied in de stad. Vlakbij het object zelf is het belang van een trefzekere inpassing het grootst. Daar zijn namelijk de effecten het grootst voor de omwonenden en voor wie er langskomt: schaduw en windhinder, parkeervoorzieningen en toegankelijkheid, relatie openbaar-privé, overgang buiten-binnen.

Dit leidt ertoe dat de volgende eisen aan het gebouw gesteld kunnen worden – in de verschillende stadia van plan- en besluitvorming zal hier, eventueel in steeds nauwkeuriger mate aan voldaan moeten worden:

1. Misstaat het gebouw niet in zijn omgeving; is het gebouw programmatisch en ruimtelijk een verrijking van de beoogde mate van diversiteit of eenvormigheid van de buurt, de wijk, het stadsdeel
2. Heeft het een positieve betekenis voor zijn omgeving (visueel en qua beleving als stedelijk object);
3. Is de mate van hinder door beschaduwing en luchtturbulentie groter dan in de situatie verwacht mag worden en acceptabel is;
4. is de ruimtelijke compositie qua vormgeving en materialisering in voldoende mate gerelateerd aan cq onderscheidend van de omringende gebouwen
5. vormen de collectieve (binnen- en buiten) ruimtes vormen in maat, vorm en materiaalgebruik een aantoonbare verrijking van het complex
6. leveren ook de (gebouwde) parkeervoorzieningen en fietsstallingsmogelijkheden voor bewoners en bezoekers als essentieel functioneel onderdeel van het complex een aanvullende ruimtelijke kwaliteit voor de bewoners/gebruikers van het gebouw
7. is het bouwterrein groot genoeg, voor de verplichte (al dan niet gebouwde) parkeervoorziening aansluitende lagere bebouwing of voor de nodige open ruimte;
8. heeft de vormgeving van de hoogbouw (met de eventuele prive-buitenruimtes) een uitgesproken ruimtelijk karakter dat het gekozen concept ondersteunt en versterkt
9. is de beëindiging van de hoogbouw gerelateerd aan (wat ook een contrast kan inhouden met) de wijze waarop de bijhorende lagere bebouwing is afgedekt

10. vormt het gebouw een bijdrage tot het algemene aspect van de buurt en is het als zodanig te verkiezen boven eventuele alternatieven;
11. heeft het een bevredigende relatie tot andere hoge gebouwen (bestaand of ontworpen);
12. is er een bevredigende relatie tot bestaande of ontworpen open ruimten;
13. is het gebouw, gezien de mate waarin het op verschillende schaalniveaus zal opvallen, van voldoende kwaliteit qua ontwerp en materiaalkeuze;
14. doet de verlichting van het gebouw geen afbreuk aan het nachtelijk stadsbeeld?
15. is de wijze waarop het gebouw op het maaiveld staat (en de materialisatie ervan) niet alleen een esthetisch bevredigend aspect maar zal dit ook en vooral op sociaal-ruimtelijke niveau bepalend zijn voor de wijze waarop de visuele verschijningsvorm een gewenste (acceptatie, trots) danwel ongewenste (graffiti, verloedering) uitstraling zal krijgen?

Er is bewust van afgezien om eenduidige, objectieveerbare criteria te formuleren. Dit zou een schijnzekerheid creëren en tegelijkertijd het streven naar creatieve en intelligente oplossingen op voorhand niet stimuleren. Daarom zijn de bovengenoemde eisen vooral te lezen als een verwoording van een serie aspecten waar hoogbouwinitiatieven op beoordeeld zullen worden.

Over de mate waarin voldoende tegemoet wordt gekomen aan de verschillende eisen op zich en in samenhang met elkaar en de concrete situatie zal alleen een bestuurlijk oordeel geveld kunnen worden. Daarbij dient bedacht te worden dat het niet zozeer het bouwplan is waar een bestuurlijk besluit over genomen wordt (dit is veelal een particuliere investeringsbeslissing), maar dat van het gemeentebestuur gevraagd zal worden om het geldende bestemmingsplan te wijzigen opdat het ingediende bouwplan gerealiseerd kan worden.

5. Procesbeschrijving Hoogbouw/planprocedure (zie schema)

01. Initiatief wordt aangemeld voor ambtelijke voorverkenning

De Initiatiefnemer heeft contact met Gemeente/Dienst. Initiatief wordt binnen Dienst ROEZ besproken in ondermeer Loket Bijzondere Initiatieven en wordt afgewezen/ontraden op grond van basale ruimtelijke, programmatische en/of bestuurlijke overwegingen.

Wanneer het initiatief niet wordt afgewezen volgt onder gemeentelijke verantwoordelijkheid een snelle integrale verkenning naar de ruimtelijke en planologische mogelijkheden. Op basis van deze verkennende voorfase is het mogelijk aan te geven wanneer en hoe een of meerdere hoogbouwprojecten zou kunnen passen in de ontwikkeling van een bepaald gebied of zone. In deze voorfase kan door de HoogbouwAdviesGroep al een voorlopig advies uitgebracht worden over de intrinsieke kwaliteiten van het hoogbouwinitiatief en welke inhoudelijke en planologische procedures zullen moeten worden doorlopen.

Als de resultaten uit de voorfase positief beoordeeld worden door het College van B&W zal de initiatiefnemer gevraagd een HoogbouwEffectRapportage (HER) op te stellen. In principe besluit het College dat het initiatief past binnen algemene beleidslijnen, fysiek voorstelbaar is en dat er maatschappelijke (collectieve) voordelen zitten aan het particuliere initiatief.

02. Opstellen HER HoogbouwEffectRapportage

Initiatiefnemer start Hoogbouweffect-onderzoek (obv door HAG aangeleverde Algemene en Specifieke Hoogbouw Voorschriften & -Wenken)

De belangrijkste doelen van een HER zijn:

- a. Het zo omvattend, integraal en correct mogelijk in beeld brengen van de ruimtelijke effecten van het voorgenomen initiatief
- b. Het testen van de hypothese dat realisering van het initiatief per saldo meer voor- dan nadelen oplevert voor de stad

Om dit te bereiken wordt gebruik gemaakt van de creatieve mede- en tegenwerking van een ieder die op enige manier betrokken is of zou kunnen worden bij de realisatie van dit project. Daartoe zal minimaal onder gemeentelijke verantwoording informatie- en consultatiebijeenkomsten worden georganiseerd en zullen buurt- en wijkorganisaties met betrekking tot het eventueel wijzigen van het bestemmingsplan om advies worden gevraagd

03. Beoordeling van en advisering over HER door HAG

Initiatiefnemer rapporteert concept-HER aan HAG

Dienst ROEZ doet verslag van de informatie- en consultatieronde en komt met een Plan van Aanpak (Startnotitie dan wel Projectplan) voor het Effectgebied en voor het Juridisch aan te passen Gebied, die in omvang (drastisch) kunnen verschillen.

HAG adviseert via Wethouder RO College van B&W

04. College van B&W beslissen over HER

- a. wijzen initiatief af
- b. wijzen niet af en stellen de gemeenteraad voor planologische medewerking te verlenen door het opstellen van een wijziging van het bestemmingsplan
- c. wijzen niet af en overwegen planologische medewerking, maar willen een officiële inspraakrapportage over het te nemen besluit en geven daartoe het beleidsvoornemen met het achterliggende HAG-advies, de HER en het concept-Plan van Aanpak voor de voorgestane Planologische Procedure vrij voor inspraak

NB: het is denkbaar dat in geval b de gemeenteraad besluit dat een inspraakronde noodzakelijk is voordat zij besluit; dan volgt alsnog de lange route

- 05. Inspraak op Besluit tot Planologische Medewerking**
Onder gemeentelijke verantwoordelijkheid wordt de inspraak op het beleidsvoornemen planologische medewerking te verlenen geregeld en een Inspraakrapportage opgesteld. Op basis van deze Inspraakrapportage besluit het college het initiatief af te wijzen of de raad voor te stellen het bestemmingsplan te gaan wijzigen
- 06. Opstellen Raadsvoorstel**
College van B&W sturen HER, Plan van Aanpak en inspraakrapportage naar Gemeenteraad met besluitnota om planologische medewerking te verlenen
- 07. Raadsbesluit**
Gemeenteraad ic raadscommissie(s) beslissen over Raadsvoorstel Planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan
- a. akkoord met voorgestelde procedure (en inhoud)
 - b. akkoord onder voorwaarden
 - c. niet akkoord
- 08. Opstellen voorontwerp Bestemmingsplan**
College heeft ter uitvoering van een positief raadsbesluit opdracht aan de dienst ROEZ de planologische procedure cf wet RO af te handelen en een bestemmingsplan op te stellen
- 09. Inspraak voorontwerp bestemmingsplan**
College van B&W stellen voorontwerp-Bestemmingsplan vast en geven dit vrij voor inspraak (4 weken) en wettelijk overleg (8 weken)
- 10. Ontwerp-Bestemmingsplan ter visie (verplicht)**
College van B&W stellen ontwerp-Bestemmingsplan vast en leggen dit cf Wro art 3.8 ter visie tbv het indienen van zienswijzen (6 weken)
- 11. Raadsvoorstel ontwerpbestemmingsplan**
College van B&W sturen ontwerp-Bestemmingsplan naar Raad die ultieme beslissing neemt om hoogbouwinitiatief mogelijk te maken

NB: Normaliter wordt bij bouwplannen zonder direct bouwrecht na een eerste bestuurlijk ambtelijk toetsing direct meegewerkt aan het wijzigen van de planologische kaders, al dan niet na informatie- en consultatie over de plannen.

De burger wordt in dit hoogbouwproces dus minstens 6 keer geïnformeerd over het initiatief en krijgt gelegenheid tot inspraak of participatie:

1. in het kader van de HER
2. nadat besloten is medewerking te verlenen na een inspraakrapportage
3. voordat de gemeenteraad beslist over het Collegevoorstel tot planologische medewerking
4. nadat het voorontwerp bestemmingsplan vrijgegeven wordt voor inspraak
5. nadat het ontwerp-Bestemmingsplan ter visie wordt gelegd
6. wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt
7. wanneer Bouwvergunning is aangevraagd en gegeven

Hiervan zijn 1 en 3 extra ten opzicht van het gebruikelijke proces en is 2 daar weer een extra op. Overigens kan de informatie-, consultatie en participatierondes ad 1 en 2 meerdere inspraakmomenten kennen

6. De Hoogbouweffectrapportage

De Hoogbouweffectrapportage omvat een analyse van de effecten van een concreet project/initiatief op enerzijds het stadsbeeld - van nu en straks - en anderzijds op het bestuurlijk gewenste stedelijk programma (functie, omvang en planning). Daarvoor is minimaal nodig dat met computeranimaties en fotomanipulaties vanaf de belangrijkste toegangswegen en openbare ruimtes een realistisch beeld geschetst wordt van de visueel-ruimtelijke consequenties. Daarnaast is nodig dat inzichtelijk wordt welk deel van het meerjaren-woning.- en/of kantorenbouwprogramma voor dit initiatief nodig is. Bovendien moet een reële inschatting van afbreukrisico's worden gemaakt.

Verder gaat het ook en vooral om een analyse van de effecten in de directe omgeving en van de uitwerking op aspecten als architectonische kwaliteit en duurzaamheid (ook brandveiligheid). Het gaat dan ondermeer om een professionele berekening van windhinder en beschaduwing; een beeld van de verkeersproblematiek en de ruimtelijke en functionele relatie met het maaiveld; inzicht in de integrale aanpak van architectuur, bouwtechniek, duurzaamheids- en veiligheidsaspecten tijdens en na de bouw.

Om een en ander gestructureerd te laten verlopen wordt het initiatief geanalyseerd op 7 schaalniveaus die in 3 groepen geclusterd worden.

schaalniveau	straal	gebiedsbereik
1. regio	30 km	40.000 x 30.000 m
2. agglomeratie	10 km	16.000 x 12.000 m
3. stad	3 km	8.000 x 12.000 m
4. stadsdeel	1.000	4.000 x 6.000 m
5. wijk/buurt	300 m	800 x 1.200 m
6. buurt/blok	100 m	400 x 600 m
7. straat/kavel	30 m	160 x 240 m

Naast de gebruikelijke tekeningen ten behoeve van een bouwplantoetsing, al dan niet gefaseerd, dienen voor beoordeling door de HAG de volgende basistekeningen te worden aangeleverd

schaalniveau	straal	formaat	schaal	gebiedsbereik
1. agglomeratie	10 km	A0	1: 50.000	40 x 60 km regiovisie-plus
2. stad	3 km	A0.	1: 10.000	8 x 12 km gemeente groningen
3. stadsdeel	1.000 m	A0	1: 5.000	4 x 6 km stad
4. wijk/buurt	300 m	A0	1: 1.000	800 x 1200m
5. buurt/blok	100 m	A0	1: 500	400 x 600 m
6. straat/kavel	30 m	A0	1: 200	160 x 240 m
7. gebouw	10 m	A0	1:50	40 x 60 m (eventueel 40 x 120)

Voor de schaalniveaus 1 en 2 wordt een kaartbeeld gevraagd met de Martinitoren als middelpunt.

Voor het schaalniveau 3 zijn 2 kaartbeelden nodig: één met het gebouw als middelpunt en één waar de Martinitoren en het gebouw beide op te zien zijn.

Voor de schaalniveaus 4 t/m 6 is het middelpunt het beoogde gebouw.

Ten behoeve van de hanteerbaarheid kunnen de kaartbeelden verschaald worden tot A3 en/of A4.

Op de kaartbeelden 1 t/m 4 dienen minimaal alle vergelijkbare bouwwerken (qua hoogte en importantie) aangegeven te worden. Hiertoe zal een aanvullende legenda worden ontwikkeld.

Verder worden op de schaalniveaus vanaf niveau 4 fotomontages c.q. 3D-computeranimaties verlangd waaruit duidelijk de relatie zichtbaar wordt van het beoogde gebouw en de bestaande situatie (eventueel aangevuld met gebouwen in aanbouw, ontwerp of studie). Vooral voor de schaalniveaus 5 t/m 7 zijn beelden op ooghoogte onontbeerlijk.

Cluster Stad en regio

Nivo Stad (3 km), agglomeratie (10km) en regio (30km) -> betekenis gebouw voor Groningen – hoofdstad van het noorden- als geheel

Betekenis voor de structuur van het stadsbeeld als geheel

- huidig en toekomstig
- vanaf de belangrijkste toegangswegen en openbare ruimtes een realistisch beeld geschetst wordt van de visueel-ruimtelijke consequenties van het object.
- Relatie andere hoge gebouwen
- Vorm, maatvoering, materialisatie hoge delen, die van afstand zichtbaar zijn
- Verlichting

Effecten op het programma in de stad als geheel

- toets op het beleidsmatig gewenste stedelijk programma (functie, omvang en planning).
- welk deel van het meerjarenwoning- en/of kantorenbouwprogramma voor het betreffende hoogbouwinitiatief nodig
- reële inschatting van afbreukrisico's.

Cluster Stadsdeel en wijk

Nivo stadsdeel (1000 m) en wijk (300 m) -> betekenis gebouw voor deel van de stad

Betekenis voor de verschillende plekken, zones en gebieden van stedelijkheid en vitaliteit

- markeren zones of gebieden in de stad
- positieve betekenis stadsdeel / wijk?
- Juiste begeleiding, markering route, zone, gebied?

Cluster Gebouw en directe omgeving

Nivo buurt/blok (100 m) en straat/kavel (30 m) -> betekenis gebouw an sich én voor directe omgeving

Effecten van het gebouw op zijn directe omgeving - Misstaat het in omgeving? Bijdrage aan kwaliteit buurt en directe omgeving?

- windhinder en beschaduwing;
- ontsluiting en parkeervoorzieningen
- toegankelijkheid
- de ruimtelijke en functionele relatie met het maaiveld;
- relatie openbaar-prive
- relatie omliggende bebouwing
- Verhouding massa/ruimte op de kavel
- Relatie met omliggende openbare ruimte

Uitwerking architectonische kwaliteit (= welstandelijke eisen aan gebouw)

- Kwaliteit ontwerp (verhouding plint, midden, kop etc)
- Kwaliteit maatvoering (verdiepingshoogtes, overmaat).
- Kwaliteit gehanteerde materialen
- overgang buiten-binnen.

Duurzaamheid

- milieuprestatienorm
- kwaliteit wonen en werken
- flexibel
- bouwtechnische technieken

7. HoogbouwAdviesGroep

Om de besluitvorming van het gemeentebestuur (College van B&W en Gemeenteraad) goed te kunnen voorbereiden zal een professioneel advies worden ingewonnen van een vaste groep van deskundigen op het terrein van architectuur, stedenbouw en ruimtelijke processen. Deze adviesgroep moet is staat zijn een goed en onafhankelijk oordeel te geven over de plan- en meningsvormingsprocessen die hebben geleid tot de HoogbouwEffectRapportage. Alsmede over de inhoudelijke consistentie van het initiatief en de daaraan gekoppelde Stedenbouwkundig-Planologische Planproductie.

Over de wenselijkheid (nut en noodzaak) van hoogbouw beslist het gemeentebestuur door al dan niet medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan, cq het gebruikmaken van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.

Hoofdtaken:

1. Begeleiden en beoordelen van de door de initiatiefnemer aan te leveren Hoogbouw Effect Rapportage op inhoudelijke consistentie en procesmatige zorgvuldigheid
2. Uitbrengen van een advies (via de dienst ROEZ) aan het college van B&W over de HoogbouwEffectRapportage van het initiatief

Neventaken

3. Opstellen en actualiseren van de algemene onderzoeksvragen van de HoogbouwEffectRapportage: de Algemene Hoogbouw Voorschriften & -Wenken
4. Formuleren van de gebouw- en locatiespecifieke onderzoeksthema's en –aspecten per concreet bouwinitiatief: de Specifieke Hoogbouw Voorschriften & -Wenken
5. Het (tussentijds) commentariëren en beoordelen van gebiedsgerichte en/of thematische studies en plandocumenten waarin (de ruimtelijke ordening via planvorming en regelgeving van) hoogbouw een belangrijke rol speelt

Profiel van de leden van de Adviesgroep

- a. Aantoonbaar in staat tot het leveren van een onafhankelijk professioneel oordeel en gezaghebbend op het terrein van Hoogbouwinitiatieven
- b. Bovengemiddeld verstand van zaken mbt hoogbouw in het algemeen, de stad Groningen in het algemeen en/of hoogbouw in Groningen in het bijzonder

Samenstelling van de groep

Voorzitter: Extern en Gezaghebbend in Bouwend Nederland c.a.

Vaste Algemene Leden:

- Supervisor Stedenbouw gemeente Groningen
- Stadsbouwmeester Groningen
- Architectuur-/stedenbouwhistoricus of andere deskundige op het terrein van ruimtelijke transformaties (extern)
- Stadsocioloog/bestuurskundige of andere deskundige op het gebied van burgerparticipatie- en planprocessen (extern)
- Lid welstandscommissie (waarnemer, niet-gemandateerd)

Ad Hoc Technische Leden, dwz (al dan niet ambtelijke) deskundigen op het terrein van:

- Algemene- en Bouwlogistiek
- Bouwtechniek & Installaties
- Constructie van hoge gebouwen
- Duurzaamheid en Ecologie
- Externe veiligheid (mn wet- & regelgeving)
- Financiering en vastgoedontwikkeling
- Groen en andere vormen van inrichting/onderhoud van het stedelijk/openbaar gebied.