

Onderwerp Handboek Hoger Bouwen
 wensen en bedenkingen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 148766-2024

Datum

Uw brief
van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

Groningen groeit en bloeit. De gemeente is ongekend populair om te wonen, te werken en te bezoeken. De sterke groei die de gemeente de laatste decennia heeft doorgemaakt en de daarbij behorende druk op de ruimte heeft geleid tot een toename van hoogbouwprojecten in de stad.

Hoogbouw is een strategisch stedenbouwkundig instrument. Maar zo gebruiken we dit vaak niet. Tegenwoordig markeren hoge gebouwen doorgaans vooral zichzelf, terwijl ze niet altijd de moeite van het accentueren waard zijn. Stedenbouwkundig is de meeste hoogbouw nauwelijks van betekenis en ook op straatniveau zijn levendige plinten met publieke functies niet vanzelfsprekend. Hoewel we terughoudend zijn met echte hoogbouw, zien we een versnippering ontstaan aan hogere bebouwing in het stadsbeeld. Marktpartijen zien hoogbouw vaak als oplossing om plannen haalbaar te maken, maar we zien gelijktijdig dat er niet of nauwelijks geïnvesteerd wordt in de openbare ruimte, terwijl zaken als parkeerproblemen (auto, fiets) en wateropvang daar wel opgelost moeten worden. Ook zien we dat er te weinig buitenruimte wordt gecreëerd terwijl de woningen die zelf niet hebben. Het vigerende hoogbouwbeleid (2009) biedt geen antwoord op deze praktijk. In de omgevingsvisie Levende Ruimte hebben we al aangekondigd met een nieuw beleidsstuk te komen. Hierbij informeren we u over een nieuw Handboek Hoger Bouwen en vragen we u om wensen en bedenkingen naar voren te brengen.

De ontwikkeling van Stad is het vinden van de juiste balans in bebouwingsdichtheid. We willen een compacte stad zijn. Als veel mensen dichtbij elkaar wonen heeft dat voordelen zoals een lager energieverbruik, meer loopbewegingen in plaats van autogebruik. Dat is gezond en scheelt bovendien in kosten voor infrastructuur. Als de juiste functiemix wordt gemaakt zijn ook voorzieningen dichtbij. Nadelen van

Volgvel 1

verdichting kunnen zijn een accumulatie van geluid en een weinig kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte. Ook kan het opwekken van duurzame energie moeilijker plaatsvinden en zal dat sneller buiten het stedelijk gebied moeten plaatsvinden. Stad en ommeland raken elkaar en dat is een extra reden om als gemeente Groningen een heel goede afweging te maken over de bebouwingsdichtheden die we de komende jaren willen realiseren.

Hoogbouw, of beter, hoger bouwen is daar één oplossing voor. Het welbevinden van de inwoner staat centraal. We moeten zoeken naar een juiste balans tussen verdichten en hoe we daarbij de hoogte in gaan. Daarvoor hebben we het Handboek Hoger bouwen opgesteld. Hoger bouwen gaat over verdichten in de stad Groningen. Dus niet over de dorpen of het buitengebied.

Hoger bouwen moet als strategisch stedenbouwkundig instrument worden ingezet en niet slechts als middel om op korte termijn veel geld te verdienen. Tijdens de beeldvormende fietstocht die wij in 2023 met uw raad hebben gehouden heeft u goede voorbeelden gezien en projecten die niet op alle aspecten even goed uitpakken. Vaak betreft dit de begane grond (de plint) en de inpassing in de omgeving.

U heeft kunnen zien dat bij hoger bouwen veel meer komt kijken dan alleen het project zelf. Het gaat in feite over ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en dan natuurlijk vooral van de stad. Daarnaast zijn er in de stad diverse initiatieven waarover al jarenlang wordt nagedacht en waar soms ook al afspraken of overeenkomsten onder liggen. Het is niet de bedoeling dat we op deze locaties het proces met dit handboek opnieuw willen doen. Gemaakte overeenkomsten en afspraken blijven van kracht. Wel zou het handboek kunnen helpen om bestaande ideeën beter te maken en een stap verder te brengen. Dit is maatwerk per project.

Beleid op hoger bouwen voor een stad als Groningen is een ingewikkeld vraagstuk. Mede daarom heeft het ook enige tijd geduurd voordat het handboek (voorheen nota) er nu ligt.

Het handboek dient meerdere doelen: we willen het gebruiken als hulpmiddel in het gesprek aan de voorkant met initiatiefnemers om tot betere hoogbouwprojecten te komen. We zien het als toetsingskader bij vergunningaanvragen. En we leggen met het Handboek een bouwsteen neer voor de volgende omgevingsvisie. Het is dus in dit stadium vooral bedoeld als kader en hulpmiddel voor partijen die ermee moeten werken. Om een breder publiek aan te spreken maken we nog een publieksversie.

Wij kiezen voor een nieuwe benadering van hoger bouwen. Want maar al te vaak gaat het in de publieke discussie over de hoogte van een gebouw. Groningen is geen hoogbouwstad. Die ambitie hebben we ook niet. In de stad staan ongeveer tien torens die die titel echt mogen dragen. Er komen er misschien nog wel een aantal bij, maar een veel beter middel om te verstedelijken is door meer compacte en gemengde milieus te bouwen die net wat lager zijn. Het nieuwe handboek bedient dit gehele spectrum en is een pleidooi om meer differentiatie aan te brengen. In onze ogen gaat het om de samenhang tussen de hoogte, de plek en het programma. Welke prestatie moet het gebouw leveren aan de omgeving op het gebied van dichtheid, programmering en ruimtelijke kwaliteit?

Volgvel 2

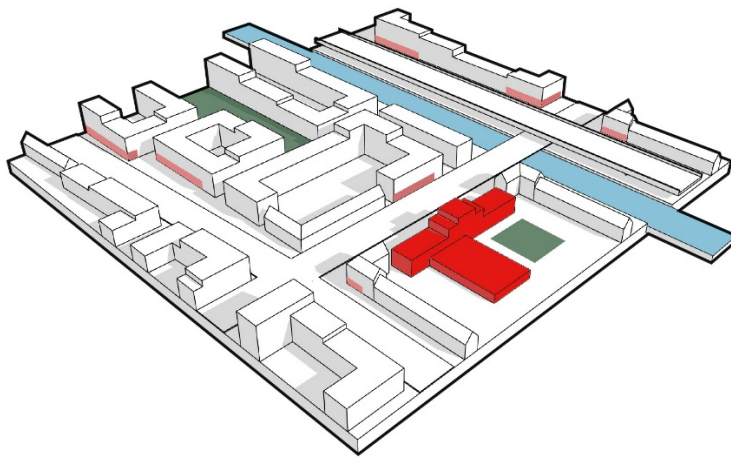
Daartoe kiezen we de volgende benadering:

1. Hoogbouw is stedenbouw en per definitie gebiedsontwikkeling. Hoogbouw gaat niet om een hoog gebouw maar om een stedelijke ingreep;
2. Hoogbouw komt voort uit de stad: het 'landt' niet van bovenaf in een bepaalde wijk of gebied maar komt voort uit de stadsplattegrond en is verweven met de context;
3. Hoogbouw bepaalt het stadsbeeld voor langere tijd en moet er dus perfect uitzien.

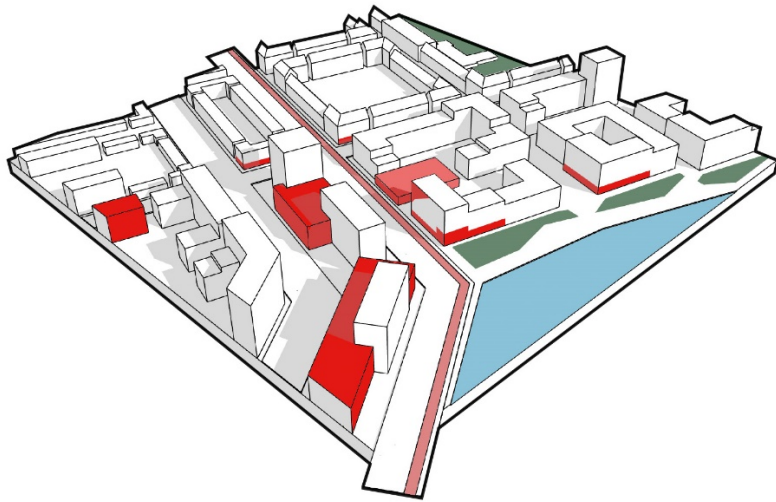
Een mooi concreet voorbeeld wat deze manier van werken kan opleveren is bijvoorbeeld de Grunobuurt.

Vervolgens hebben we dit vertaald in vier onderscheidende stedelijke milieus met elk hun eigen kenmerken en deze ook vertaald naar een potentiekaart. *We willen hierbij benadrukken dat dit géén plankaart of visiekaart is en dat hier geen rechten aan kunnen worden ontleend.* Het is uitdrukkelijk niet bedoeld als kaderstellend voor een bepaald gebied in de stad. Dat komt bij de omgevingsvisie en later het omgevingsplan. In die instrumenten gaan we op gebiedsvisie niveau dat wel vastleggen. De kaart is puur bedoeld om te laten zien welke potentie er in de stad is om hoger te bouwen in de vier onderscheidende milieus.

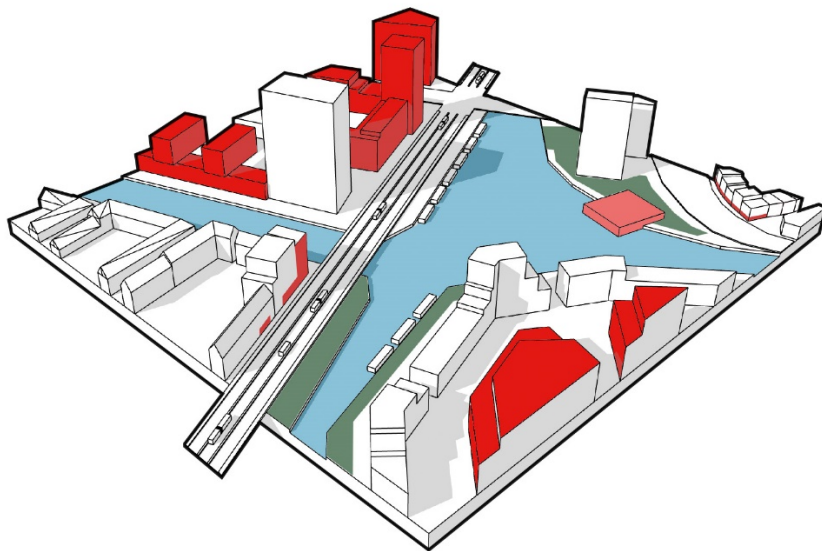
De vier te onderscheiden milieus:



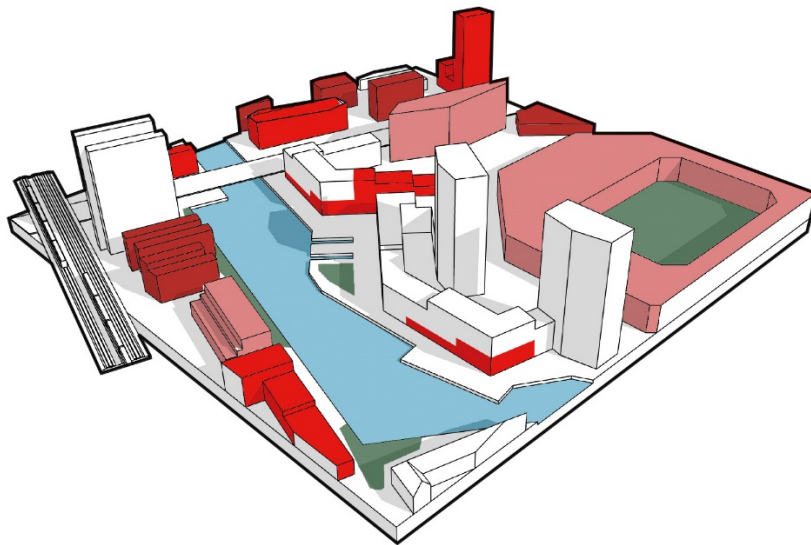
Compact basismilieu (bij benadering tot 20 meter)



Gemengd stadsmilieu (bij benadering tot 40 meter)



Hoog stedelijk milieu (bij benadering tot 60 meter)



Centrum stedelijk milieu (bij benadering hoger dan 60 meter)

Het bovenstaande gaat allemaal nog over het ‘wat’. Als we deze vragen goed en realistisch hebben beantwoord wacht ons nog steeds de relevante vraag ‘hoe’ een uitstekend hoogbouwproject te maken. Voor de belangrijkste ontwerpthema’s hebben we daarom vuistregels opgesteld. Deze gaan over de bijdrage aan de stad, de relatie met de omgeving en de kwaliteit van de architectuur. De vuistregels zijn bedoeld voor ontwikkelaars en architecten in de planvorming maar ook voor onze eigen organisatie om sturing te geven aan initiatieven en houvast te bieden bij de toetsing ervan.

De afgelopen maanden hebben we al bij diverse partijen inbreng opgehaald. De komende maanden gaan we verder over de toepassing van het handboek het gesprek aan met ontwikkelaars, corporaties, stedenbouwkundigen en architecten en maken we het handboek via de website, social media en andere communicatiemiddelen breed bekend.

Zoals aangegeven maken we de vertaling naar gebieden bij de omgevingsvisie. Het gesprek daarover met bewoners, ondernemers en andere belangstellenden zal dan ook in dat kader plaatsvinden. Ook zien we er naar uit om met uw raad het gesprek aan te gaan over Hoger Bouwen in Groningen. We zijn benieuwd naar uw wensen en bedenkingen hierbij. De resultaten van dit proces gaan we verwerken in de omgevingsvisie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.