

HANDBOEK HOGER BOUWEN



Handboek Hoger Bouwen 2024 Gemeente Groningen

Uitgave gemeente Groningen 2024

Inhoudsopgave

<i>PUBLIEKSSAMENVATTING</i>	4
LEESWIJZER EN INLEIDING HANDBOEK HOGER BOUWEN GRONINGEN	9
DEEL 1. WAAROM? ALGEMENE RICHTLIJNEN HOGER BOUWEN	17
DEEL 2. WELK TYPE WAAR? HET STEDELIJK MILIEU	23
DEEL 3. HOGER BOUWEN IN GRONINGEN DE PLATTEGROND	35
DEEL 4. WAT? HOOG, HOGER, HOOGST	43
DEEL 5. WAT? DE TYPENCATALOGUS	51
DEEL 6. HOE? HOGER BOUWEN REGELS	61
ROUTE DE VOLGORDE DER DINGEN	77
BIJLAGEN	81

PUBLIEKSSAMENVATTING

Het Handboek Hoger Bouwen gaat over het verbeteren van de kwaliteit van bouwplannen in de stad Groningen. Het gaat dus niet om bouwen in de dorpen of het buitengebied. Met dit handboek wil de gemeente het gesprek bevorderen tussen projectontwikkelaars, ontwerpers, gemeente en inwoners. Het handboek gaat niet alleen over hoge torens, maar juist over alle gebouwen vanaf 5 lagen.

GAAN WE DE LUCHT IN?

Deze nota geeft niet aan waar er hoger gebouwd mag worden. De nota geeft aan hoe bouwplannen er uit moeten zien en waar we aanvragen aan toetsen als er besloten wordt om ergens hoger te bouwen.

WAAROM MOET ER HOGER GEBOUWD WORDEN?

Sinds de structuurvisie van 2018 (The Next City) hebben we het niet langer over woonwijken, maar over stadswijken. Want wonen staat niet op zichzelf. Dicht bij huis werken, sporten, winkelen, naar

het park, etc. is een grote kwaliteit. Als we compact bouwen kunnen we al deze functies in de woonomgeving huisvesten. Dat voorkomt veel mobiliteitsbewegingen. Compact bouwen betekent niet altijd hoger bouwen, maar op sommige plekken willen we die mogelijkheid wel bieden. Niet elke stadswijk ziet er hetzelfde uit. Om de verschillen beter te beschrijven worden in het Handboek Hoger Bouwen verschillende stadsmilieus beschreven met elk hun eigen kenmerken. Hoogbouw is geen must, maar Hoger Bouwen wel.

WELKE OPGAVE HEBBEN WE?

We willen tienduizenden woningen bijbouwen in de stad. Daar zijn we al druk mee bezig, bijvoorbeeld in Stadshavens of op Suikerzijde. Maar daarmee zijn we er nog niet. Om iedereen een passende woonplek te bieden met werkgelegenheid en andere voorzieningen in de buurt willen we binnen de stadsgrenzen zoeken naar bouwlocaties. De weilanden rond de stad volbouwen doen we voorlopig liever niet. Dat betekent dat de beschikbare ruimte intensiever moet worden gebruikt. Op sommige plekken in de stad zie je hier al duidelijke voorbeelden van in de vorm van kantoor- en woontorens. Maar welke vormen van bouwen zijn waar het meest passend in de stad?

GEBOUW EN OMGEVING OP ELKAAR AFSTEMMEN

Met elk hoog gebouw komen er woningen bij. Maar we willen dat ook de buurt waarin ze staan er beter op wordt. Dit kan alleen als gebouw en buurt duidelijk bij elkaar horen. Het Handboek Hoger Bouwen beschrijft hoe buurten verder kunnen verstedelijken. Hiervoor gebruiken we de term stadsmilieu. We onderscheiden een Compact Basismilieu, Gemengd Stadsmilieu, Hoog-stedelijk Milieu en Centrum stedelijk Milieu. De stedelijke milieus hebben hogere dichtheden. Daarom stellen we ook andere eisen aan meer verschillende functies, beter OV en goede inrichting van de

openbare ruimte zodat iedereen, ook degene die klein woont met een balkon, buiten kan genieten. In het Centrum stedelijk Milieu vind je ook centrumfuncties terug met regionale aantrekkingskracht. Je zou kunnen stellen: hoe stedelijker het milieu hoe hoger het gebouw, maar dat biedt niet meteen het recept dat het beste is voor de buurt. Per buurt wordt het beoogde milieu beschreven dat goed past op die specifieke plek en de daarbij behorende typen gebouwen.

WAAR KOMEN DAN DE STEDELIJKE MILIEUS?

In het Handboek Hoger Bouwen staat een kaart met potenties voor verstedelijking. Dat is niet hetzelfde als een hoogbouwkaart waarop staat waar hoger gebouwd mag worden. Bij het maken van de nieuwe omgevingsvisie worden deze gebieden verder onderzocht en een beoogd stadsmilieu voor de korte en middellange termijn vastgesteld. Sommige gebieden verdwijnen misschien nog even in de 'ijskast' of verspringen nog van karakter. Door uit te rekenen hoeveel we de komende tijd moeten bouwen binnen de stadsgrenzen kunnen we betere keuzes maken waar we welke functies nodig hebben en ook hoe hoog we moeten bouwen om aan de ruimtevraag te voldoen. De echte keuze maken we dus bij de omgevingsvisie of aparte gebiedsvisies. Dan mag iedereen daar ook op reageren uiteraard.

GOEDE VOORBEELDEN EN VUISTREGELS

Goede hoge gebouwen hebben vaak een aantal kenmerken gemeen: ze zijn opvallend door hun hoogte, maar dat valt niet meteen op als je erlangs loopt. Er is veel aandacht besteed aan een goede samenstelling van gebouwdelen, er is een mooie entree en soms fijne nieuwe functies voor de buurt op de begane grond. Parkeeroplossingen zijn netjes weggewerkt en de ruimte rondom het gebouw is er flink van opgeknapt voor de nieuwe bewoners maar ook voor buurtbewoners. Het Handboek Hoger Bouwen moet zorgen voor een gesprek tussen ontwikkelaars, ontwerpers, gemeente en de mensen uit de omgeving over al deze aspecten. Voor de belangrijkste onderwerpen zijn extra regels voor Hoger Bouwen opgesteld. Dit biedt ontwerpers en toetsers houvast bij het voeren van gesprekken over de juiste kwaliteiten op de juiste plek.

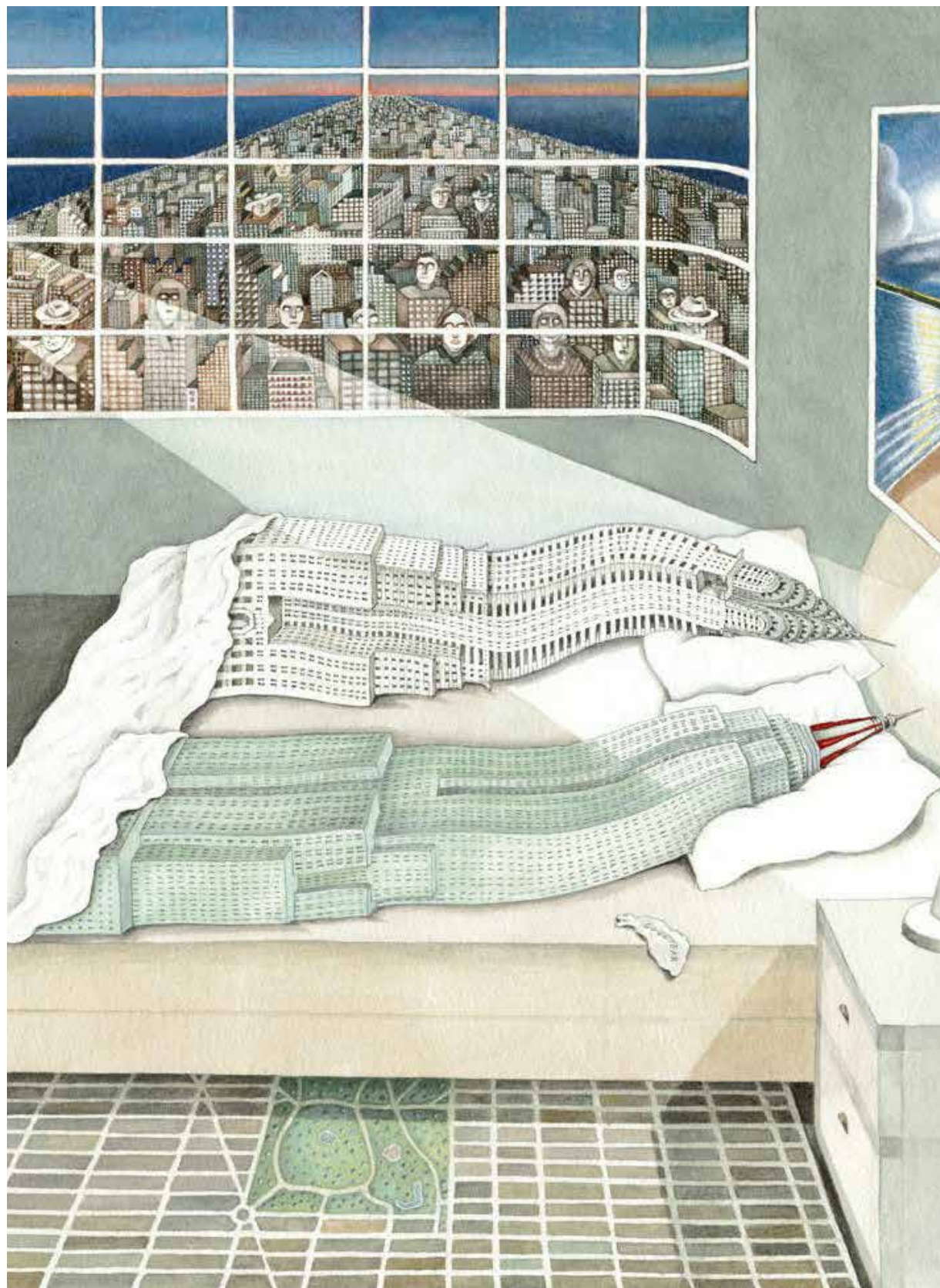
VAN PROJECTONTWIKKELING NAAR GEBIEDSONTWIKKELING?

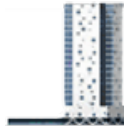
Initiatiefnemers die gebouwen willen ontwikkelen krijgen ruimtelijke kaders mee. Het Ruimtelijk Intake Team van de gemeente beoordeelt aan de hand van de omgevingsvisie of een gebouw passend zou kunnen zijn op de beoogde plek. Als dit kansrijk is start er een onderzoek op buurtniveau en wordt er vaak eerst een gebiedsvisie gemaakt. Daarna wordt op

kavelniveau regels gemaakt voor het gebouw. Deze regels staan in een zogenaamd kavelpaspoort. Hiermee kunnen een ontwikkelaar en een architect aan de slag.

WIE BESLIST ER OVER HOGER BOUWEN

Wanneer krijgt u als bewoner de plannen van de stad te zien en wanneer mag u meepraten over initiatieven in de buurt? We gaan de komende jaren de omgevingsvisie actualiseren. Hierin gaan we de stadsmilieus vastleggen. Ook gaan we gebiedsvisies maken. We weten nog niet precies hoe beide instrumenten eruit zien, maar we betrekken de inwoners van de stad daarbij. De Omgevingswet verplicht ons ook tot participatie. De omgevingsvisie en/of een gebiedsvisie geeft nog steeds geen toestemming om te bouwen. Hiervoor moet eerst een vergunning worden gegeven of moet het omgevingsplan worden aangepast. Bij deze procedures kunt u bezwaar maken of beroep aantekenen.





LEESWIJZER EN INLEIDING

HANDBOEK HOGER BOUWEN GRONINGEN

Het Handboek Hoger Bouwen is een beleidsdocument dat kaders schept voor hoogbouw, of beter gezegd, *hoger bouwen* in Groningen. Dit document vervangt de Hoogbouwnota (2009). De stad staat voor een flinke verstedelijkingsopgave. Gezien de vele ruimteclaims op de stad zal hoog en compact bouwen steeds vaker aan de orde zijn. Het doel van dit handboek is om goede planvorming te stimuleren zodat plannen om hoger te bouwen er *beter* van worden.

VOOR WIE IS HET HANDBOEK?

Het Handboek Hoger Bouwen is geschreven voor 4 groepen lezers:

1. Planologen en stedenbouwkundigen die aan de slag willen met het opvangen van de groeiopgave van de stad. Dit proces speelt zich af op het schaalniveau van de omgevingsvisie waarin het verstedelijkingsmodel van de stad wordt beschreven, en op het schaalniveau van gebiedsvisies, waarin lokale kaders voor stadsmilieus worden bepaald.
2. Stadsontwikkelaars en architecten die een bijdrage willen leveren aan een stedelijk milieu. In dit handboek worden aandachtspunten en opgaven benoemd voor een betere relatie tussen hoogbouw, plek en programma. Welke prestatie moet het gebouw leveren aan de omgeving op het gebied van dichtheid, programmering en ruimtelijke kwaliteit? Hoe vinden we balans tussen de eeuwige dilemma's over parkeren, programmamix en kosten? Aan de hand van dit beleid zal het gesprek met de gemeente en de omgeving worden gevoerd om te komen tot goede kaders

voor het stadsmilieu waarbinnen het initiatief gebouwd kan worden. Daarnaast moeten specifieke vuistregels als aanvulling op de welstandsnota in acht genomen worden.

3. De toetsende afdelingen binnen de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zullen nieuwe initiatieven toetsen aan het beleid voor hoger bouwen. Is een initiatief kansrijk en verdient het een verdiepingsslag om te komen tot de juiste kaders? Voldoet het architectonische ontwerp aan de regels en doelstellingen die we voor de betreffende omgeving hebben geformuleerd?

4. Het College van B&W (in dit handboek) en de Gemeenteraad (via de omgevingsvisie en het omgevingsplan) stellen de kaders vast hoe en waar de intensiveringsopgave van de stad moet plaatsvinden en wie op welk moment mag sturen op de kwaliteit van de uitwerking hiervan. Achterin dit handboek is een processchema opgenomen voor de actoren die tijdens de behandeling van een initiatief in actie moeten komen.

Natuurlijk is dit handboek ook geschreven voor inwoners van de gemeente Groningen en andere geïnteresseerden, die willen weten waar de groei van de stad in welke mate wordt opgevangen. Groeit

mijn buurt of straat door naar een hoge intensiteit? Kan ik gebouwen verwachten die hoger zijn dan het huidige gemiddelde? En mag ik dan ook verwachten dat de buurt er van opknapt, als het om voorzieningen en openbare ruimte gaat?

Deze vragen zijn onderdeel van een brede afweging: immers ook andere aspecten dan alleen hoger bouwen spelen hierbij een rol. In de volgende omgevingsvisie gaan we, samen met onze inwoners, op zoek naar antwoorden hierop. Niet alleen op een hoog abstractieniveau maar ook concreter via gebiedsvisies. Dit handboek kan gezien worden als een bouwsteen voor deze discussie.

RELATIE MET DE OMGEVINGSWET EN GELDENDE JURIDISCHE KADERS

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Het Handboek Hoger Bouwen biedt het kader voor initiatieven waarbij 'hoger gebouwd' wordt dan gemiddeld in Groningen. Dit is het geval vanaf vijf bouwlagen (circa 15-20 meter). In dit handboek worden stedelijke milieus gedefinieerd die verschillende ontwikkelingsmogelijkheden bieden. Hiermee bieden we een transparant afwegingskader voor initiatiefnemers en bewoners als het gaat om hoger bouwen.

Met het handboek kunnen ruimtelijke initiatieven in gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsopgaven beter beoor-

deeld worden. Een aanvraag staat nooit op zichzelf en wordt beoordeeld in relatie tot zijn omgeving. Wanneer een initiatief wordt aangevraagd vindt er eerst altijd een toets aan het omgevingsplan plaats. Als het omgevingsplan ruimte biedt kan een omgevingsvergunning verleend worden. Bij verdichting en vergroting is het initiatief in de meeste gevallen strijdig met het omgevingsplan. In dat geval hangt het af van het stedelijk milieu waarin de ontwikkeling gevraagd wordt, wat de mogelijkheden zijn.

Voor alle initiatieven geldt dat ze getoetst worden op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is het toetsingscriterium uit de omgevingswet. Voor ontwikkelingen in het kader van 'hoger bouwen' (vanaf vijf bouwlagen) gelden daarnaast ook de richtlijnen uit dit handboek. Is er sprake van een ontwikkeling hoger dan het compacte basismilieu (8 bouwlagen of hoger), dan moet uit de omgevingsvisie of een gebiedsvisie (omgevingsprogramma) blijken of het initiatief haalbaar is. Dat betekent ook dat vooraf aan een omgevingsvergunning een gebiedsvisie dient te worden opgesteld. Dit omdat een dergelijk initiatief altijd een weerslag heeft op het omliggende gebied (voor o.a. parkeren, ontsluiting, energiebehoefte, natuur en wateropvang). Met de gebiedsvisie kan integraal worden beoordeeld of een hoogbouwplan past in de omgeving.

Dit handboek wordt vastgesteld als beleidsnota door het college van B&W. We kiezen er nu niet voor om de principes uit het handboek juridisch vast te leggen via de instrumenten van de Omgevingswet. Het definiëren van de stedelijke milieus op de plattegrond van Groningen met daarin de randvoorwaarden voor ontwikkeling zal plaatsvinden via aparte procedures. In de omgevingsvisie of via gebiedsvisies (omgevingsprogramma) zullen de te maken keuzes vastgelegd worden en vertaald naar een kaart. Bij de voorbereiding van de omgevingsvisie of een gebiedsvisie zal dus een procedure op grond van de Omgevingswet volgen en zal participatie met de omgeving plaatsvinden. Voor ontwikkelingen in het basismilieu, met geringe hoogte en verdichting, zal bij de omgevingsvergunning aandacht zijn voor participatie en rechtsbescherming (bezwaar en beroep).

De kaarten en voorbeelden in dit handboek zijn vormgegeven op basis van al bestaande plannen en initiatieven. Voor zover het nieuwe ontwikkelingen betreft en er nieuwe stedelijke woonmilieus gedefinieerd worden, biedt het Handboek Hoger Bouwen dus geen juridisch kader. Bestaande bestemmingsplannen en omgevingsplannen blijven juridisch dus van kracht.



TRADITIE

Meer dan enige andere Nederlandse stad staat de hoogbouwtraditie van Groningen in het teken van kerktorens. Nog altijd is de 97 meter van de Martinatoren de magische bovengrens, al telt de gemeente inmiddels nog negen gebouwen van boven de 70 meter. Wat begon met de eerste *flatbouw* in 1952, de Westerflat van maar liefst vijf bouwlagen op een souterrain, tezamen 20 meter, ontwikkelde zich na de oorlog tot portiek- en galerijflats van 3-5 lagen, met hier en daar hoogteaccenten van 10-12 lagen. In de afgelopen decennia schoot de Groningse hoogbouw de lucht in. Meer dan de helft van de bebouwing die hoger is dan 30 meter, werd gerealiseerd na 2000. Het merendeel daarvan schommelt in hoogte ergens tussen de 45 en 65 meter.

STERKE GROEI

Deze toename in hoogbouw is niet los te zien van de sterke groei die de stad de laatste decennia heeft doorgemaakt en de daarbij behorende druk op de ruimte. De stad Groningen begon de 21^{ste} eeuw met nog net geen 175.000 inwoners, anno 2024 is dit aantal gestegen naar circa 220.000: een groei van bijna 2.000 inwoners per jaar, die voor een groot deel in de bestaande stad is opgevangen en in belangrijke mate wordt veroorzaakt door de enorme aantrekkingskracht die de stad heeft op studenten en andere jongeren. In de recente geschiedenis is hoogbouw daarom vaak gericht geweest op woningbouw voor jongeren.

HOOGBOUW ALS INSTRUMENT

Waar hoogbouw tot het laatste kwart van de twintigste eeuw als markering diende of expliciet onderdeel was van een stedenbouwkundige compositie, zonderen de meeste Groningse hoogbouwprojecten uit de afgelopen decennia zich af – niet zelden gedreven door de druk om snel woningen te realiseren en op korte termijn daar veel mee te willen verdienen. Hoogbouw zou een strategisch stedenbouwkundig instrument kunnen zijn, maar is dat helaas zelden. Tegenwoordig markeren hoge gebouwen doorgaans vooral zichzelf, terwijl ze maar incidenteel 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 amper vanzelfsprekend. En dat terwijl we op basis van de historie van echte hoogbouwmilieus anders zouden mogen verwachten. De recente praktijk van 'versnipperde' verstedelijking (eigenlijk een *contradictio in terminis*) noopt tot een kritische herziening van ons hoogbouwbeleid. Daarbij moeten we op zoek naar de basis. Hoogbouw: waarom, waar, wat en hoe? Bij het beantwoorden van deze vragen spelen naast ruimtelijke ambities ook kosten en opbrengsten een rol. Hoger bouwen, betekent vaak duurder bouwen. En vanaf 70 meter wordt het *nog* duurder in verband met extra veiligheidseisen. Niet op alle plekken is dat verantwoord. Hoogbouw is ook om die reden niet per definitie het uitgelezen instrument voor het verdichtingsvraagstuk. Het Handboek Hoger Bouwen beschrijft ook daarom alternatieve stedelijke milieus om een optimum te kunnen vinden voor onze verstedelijkingsopgave.

INTENSIVERING BINNEN DE BESTAANDE STAD

De groei van de stad zal de komende decennia doorgaan. Steeds meer mensen willen in de stad wonen, werken, winkelen, studeren en leren, en recreëren. Tegelijkertijd hebben we ruimte nodig om de stad open, groen en aantrekkelijk houden, ruimte voor landbouw, natuur en water, en willen we autoverkeer zoveel moge-

lijk beperken. Dit betekent dat de groei ook de komende jaren voor een groot deel opgevangen zal moeten worden in de bestaande stad. Ook om die reden is het nodig om anders na te denken over hoogbouw, of beter: hoger bouwen. Om richting te kunnen geven aan groeiende stad heeft Groningen een omgevingsvisie opgesteld: *Levende Ruimte*, het vervolg op *The Next City*. In deze visie hebben we aangekondigd met een visie op hoogbouw te komen. Het Handboek Hoger Bouwen vormt enerzijds de invulling van de visie en anderzijds ook de opmaat naar de volgende actualisatie, waarin we de condities voor diverse stedelijke milieus verder onderzoeken en toekennen aan de stadsplattegrond.



DEEL 1. WAAROM?

ALGEMENE RICHTLIJNEN HOGER BOUWEN

De Algemene Richtlijnen Hoger Bouwen zijn vakkundige richtlijnen die gezamenlijk het algemene denkkader van de beoordeling vormen. In lijn met de Groningse omgevingsvisie koppelen we hoogbouw direct aan de opgave van verdichting en verstedelijking. Deze benadering volgt beleidslijnen die al in het laatste kwart van de twintigste eeuw zijn ingezet – een periode waarin we met herwaardering voor het stedelijk leven de principes van de compacte stad weer omarmden.

Ook met de manifestatie *De Intense Stad* (2004) onderzocht de gemeente de mogelijkheden van hoogbouw en meervoudig ruimtegebruik in relatie tot gemengde programma's. En in de reeks structuurplannen die vanaf het midden van de jaren tachtig gemaakt werd, is het vraagstuk van verstedelijking vooral binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied onderzocht. Een prachtig symbool daarvan is de kaart uit het structuurplan van 1986, waarbij de gemeente in contrast met de plannen van de de-

cennia daarvoor geen enkele uitbreiding tekende, maar binnen de stadsgrenzen plekken voor verdichting aanwees. Het laatste 'klassieke' structuurplan, *Stad op scherp* (2009), benoemde de 'focus op de bestaande stad' tot de essentie en koos zes plekken als 'dynamo's' voor verdichting. Ook in dit *Handboek Hoger Bouwen* vormen deze de voornaamste plekken van aandacht.

Samenhangend met de opgave tot verdichting volgt het mobiliteitsbeleid in

Groningen eenzelfde trend. Waar verkeersinfrastructuur ooit op uitbreiding gericht was, is de benadering nu precies andersom: we bouwen rondom de belangrijkste knooppunten van openbaar vervoer en centra van divers programma. Als laatste bouwt het handboek voort op voorgaande hoogbouwvisies, uit 2002 en 2009. Het bekrachtigt de hoofdlijnen van deze visies en scherpt – op basis van ervaring uit de afgelopen decennia – de ambities aan. Dit handboek richt zich kortom op een specifieke opgave van het *integrale beleid* dat Groningen al decennia voert, zoals ook vastgelegd in de omgevingsvisie *Levende ruimte* (2021).

Omdat hoogbouw zodanig nauw verbonden en verweven is met de opgave van verdichting en verstedelijking – op het schaalniveau van de stad als geheel – beschouwen we elk hoogbouwproject als een ontwikkeling op *stedenbouwkundig* niveau, veel meer dan een ontwerpogave voor een *gebouw*. Hoogbouw moet gepaard gaan met gevarieerde programma's, een dynamisch stedelijk leven in de onderste lagen en hoogstaande architectuur; moet stedelijke milieus, gebouwtypen en woonvormen verrijken. Functiemenging en variatie in gebouwvormen en woningtypen zijn essentieel voor hoogwaardige hoogbouw. Daarom spreken we, in plaats van woon- of werkmilieus, bewust van *stedelijke* milieus: gebieden met een multi-functioneel,

levendig, intens en dynamisch karakter. Willen we met hoogbouw de dynamiek en vitaliteit van de stad verbreden en versterken, zullen we condities moeten creëren voor verschillende vormen van gebruik; voor differentiatie, flexibiliteit en verandering. Hoogbouw, als het hoogtepunt van gelaagde en gemêleerde gebieden, moet in specifieke stedelijke zones gestimuleerd worden: op knooppunten van openbaar vervoer, waar een concentratie van voorzieningen, gemengde woon-werkprogramma's in hoge dichtheid en een hoogwaardige, op de voetganger gerichte openbare ruimte voor een uitstekende leefkwaliteit zorgen. Daarnaast biedt hoogbouw mogelijkheden op andere plekken: in centrumgebieden, op stedenbouwkundig gewichtige plekken, langs stadsassen en in straten die we herkenbaar willen markeren, of in gebieden die op een positieve manier kunnen bijdragen aan het stadssilhouet. Maar voorop staat dat hoogbouw nooit op zichzelf staat.

Beschouwen we de jonge geschiedenis van hoogbouw kritisch, blijkt de relatie met het stedelijk weefsel en de omgeving doorslaggevend te zijn voor de kwaliteit en het succes ervan. Datzelfde geldt voor de manier waarop hoogbouw zich verhoudt tot de dynamiek in de ruimtelijke en functionele opbouw. Uit de vraag 'Hoogbouw: *waarom?*' hebben we daarom drie basisrichtlijnen geformuleerd:

RICHTLIJN 1. HOOGBOUW IS STEDENBOUW!

HOGER BOUWEN GAAT OM GEBIEDSONTWIKKELING, DAARMEE IS 'HOOGBOUW' PER DEFINITIE *STEDENBOUWKUNDIG* VAN AARD. HOGER BOUWEN DOE WE IN EEN STEDENBOUWKUNDIG PLAN. HET IS ONDERDEEL VAN DE VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE VAN GRONINGEN EN BEVINDT ZICH OP SPECIFIEKE PLEKKEN: IN HOOG-STEDELIJKE ZONES, RONDON KNOOPPUNTEN VAN OPENBAAR VERVOER EN IN STADSDEELCENTRA. DE UITGANGSPUNTEN VOOR HOGER BOUWEN KOMEN VOORT UIT DE UITGANGSPUNTEN VOOR EEN STEDELIJK MILIEU; HOOGBOUW BETEKEN EEN HOGE GEBRUIKERSDICHTHEID EN FUNCTIE- EN TYPENMENGING.

Hoogbouw gaat niet over hoge gebouwen, maar over stedelijke ingrepen – die we stedenbouwkundig benaderen. Als er een noodzaak is tot hoger bouwen, moet de hoogbouw in principe een verrijking zijn van stedelijke milieus, gebouwtypen en woonvormen. De ruimtelijke en functionele context vormt het vertrekpunt. Hoogbouw is daardoor altijd onderdeel

van een gelaagd, compact en functioneel rijk stedelijk milieu. Hoger bouwen kunnen we alleen verantwoorden als het bijdraagt aan hoogwaardige gebouwvormen en een gevarieerde stedelijke context. En: hoe hoger het gebouw, hoe hoger ook de ambitie moet zijn om ruimtelijke kwaliteit te realiseren.

RICHTLIJN 2. HOOGBOUW KOMT VOORT UIT DE STAD!

HOOGBOUW IS ALTIJD ONLOSMAKELIJK VERBONDEN MET DE OMGEVING EN HET OMRINGENDE STEDELIJK WEEFSEL. SAMENHANG TUSSEN DE STEDELIJKE CONTEXT, DE TYPOLOGIE EN HET PROGRAMMA WORDT BEVORDERD DOOR HOOGBOUW AF TE STEMMEN OP DE STEDELIJKE STRUCTUUR. HOOGBOUW, OF HET PRINCIPE VAN HOGER BOUWEN, BIEDT EEN GEZONDE EN TOEGANKELIJKE LEEFOMGEVING, DIE DIRECT VOORTKOMT UIT DE PLATTEGROND VAN DE STAD.

In tegenstelling tot een gebouw – dat we kunnen 'inpassen' of nauwkeurig 'laten landen' – komt hoogbouw voort uit de stadsplattegrond en is deze met de stedelijke context verweven. Hoger bouwen, in volledige samenhang met de omgeving, kan alleen als de basis op orde is. Omdat elke hoogbouwopgave stedenbouwkun-

dig van aard is, pakken we deze integraal aan: ruimtelijk en functioneel in verhouding tot de omgeving. De onderste lagen van hoogbouw zijn in gebruik veelzijdig en toegankelijk, de entrees herkenbaar en gastvrij, de plattegronden divers en van hoog niveau, de daken ingericht en hoogwaardig afgewerkt, en het geheel van

een bestendige kwaliteit. Om verbinding tussen de omgeving, de gebouwworm en de functie te stimuleren wordt hoogbouw

afgestemd op de kavelstructuur en stedelijke morfologie.

RICHTLIJN 3. HOOGBOUW IS HOOGWAARDIG!

HOE HOGER EEN GEBOUW, HOE BELANGRIJKER EEN HOOGWAARDIGE UITVOERING. HOOGBOUW VALT OP EN BEPAALT VOOR LANGE TIJD HET STADSBEELD. DE AFWERKING IS DAAROM NAVENANT HOOG. DE COMPOSITIE, HET MATERIAALGEBRUIK EN DE DETAILLERING ZIJN FEILLOOS.

Hoogbouw steekt letterlijk boven de rest van de stad uit, daarom moet deze meer dan welke bebouwing ook aan strenge kwaliteitseisen voldoen. In hoogbouw-milieus stellen we, als dat nodig is, extra beeldkwaliteitsplannen op, om het gewenste niveau te waarborgen. Materiaalgebruik en detaillering zijn hoogwaardig, duurzaam en afgestemd op de maat en schaal van het bouwwerk; hoogbouw kent doorgaans een langere levensduur

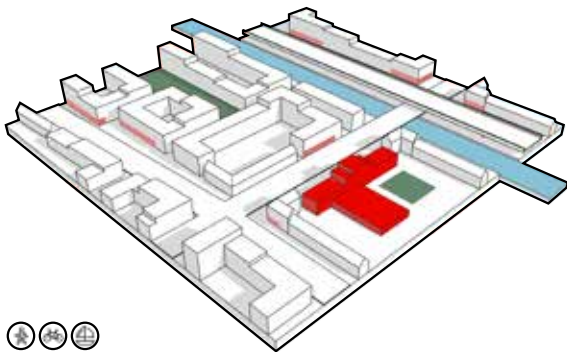
dan een gemiddeld gebouw en moet dus bestendig worden ontworpen, met materialen en oplossingen die van bovengemiddelde kwaliteit zijn. Hoogbouw is duur, en daarom zelden een middel om goedkoop woningen te bouwen. Vooraf maken we goede afspraken over specifieke toetsingscriteria. Ook als tijdens het ontwerpproces onderdelen financieel niet haalbaar blijken, zwakken we deze criteria niet af.



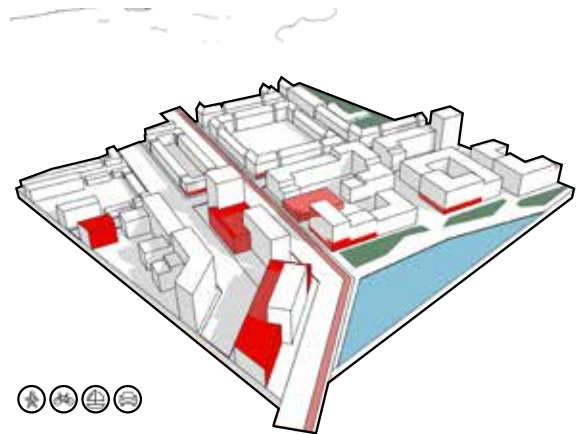
**DEEL 2.
WELK TYPE
WAAR?**

**HET
STEDELIJK
MILIEU**

Bepaalde stedenbouwkundige condities beschouwen we als voorwaarde voor hoogbouw. We onderscheiden vier stedelijke milieus waarin hoger, gestapeld bouwen een rol speelt. Naast programmatische uitgangspunten worden hoogbouwmilieus bepaald door de *hoogte* en de *vorm* van de bebouwing. Als we verstedelijking nastreven en bepaalde stedelijke milieus ambiëren, sorteren we in principe voor op specifieke vormen van hoogbouw; het ene type ligt daarbij meer voor de hand dan het andere.

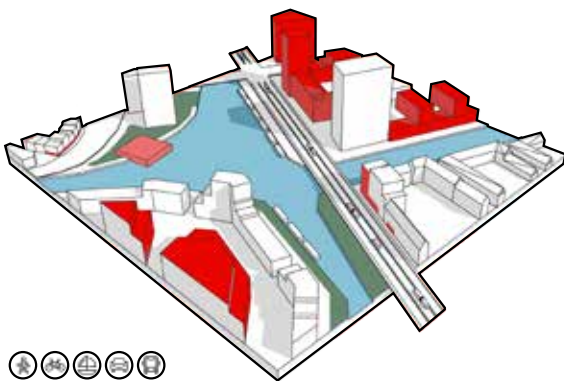


1) COMPACT BASISMILIEU

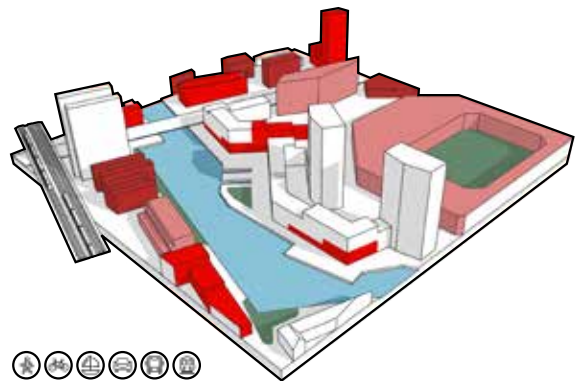


2) GEMENGD STADSMILIEU

- We onderscheiden vier stedelijke milieus met bepaalde stedenbouwkundige condities, waarin hoger bouwen een rol speelt: 1) *Compact basismilieu* (tot 20 m), 2) *Gemengd stadsmilieu* (tot 40 m), 3) *Hoog-stedelijk milieu* (tot 60 m) en 4) *Centrum-stedelijk milieu* (60+ m).
- Naast een oplopende programmatische en functionele menging worden hoogbouwmilieus bepaald door de dichtheid (de *hoogte* en de *vorm*) van de bebouwing.
- In Groningen zijn vooral de eerste twee milieus gepast, de hoog- en centrum-stedelijke milieus vormen een uitzondering, omdat de condities ervoor bijna nergens aanwezig zijn.
- Binnen de hoofdstructuur van de bestaande stad is genoeg ruimte voor verdichting met de eerste twee milieus, zonder extreem de hoogte in te hoeven gaan.
- Hoger bouwen begint *per definitie* bij de eerste twee milieus, pas daarna bij het derde en vierde.
- Plekken zijn niet *bestemd* voor bepaalde vormen van hoogbouw, maar sommige typen liggen in een bepaalde context mogelijk wel (meer dan andere) voor de hand.
- We hanteren *stedelijk milieu*, *hoogte* en *vorm* niet als ultieme grenzen, maar als vertrekpunt.



3) HOOG-STEDELIJK MILIEU



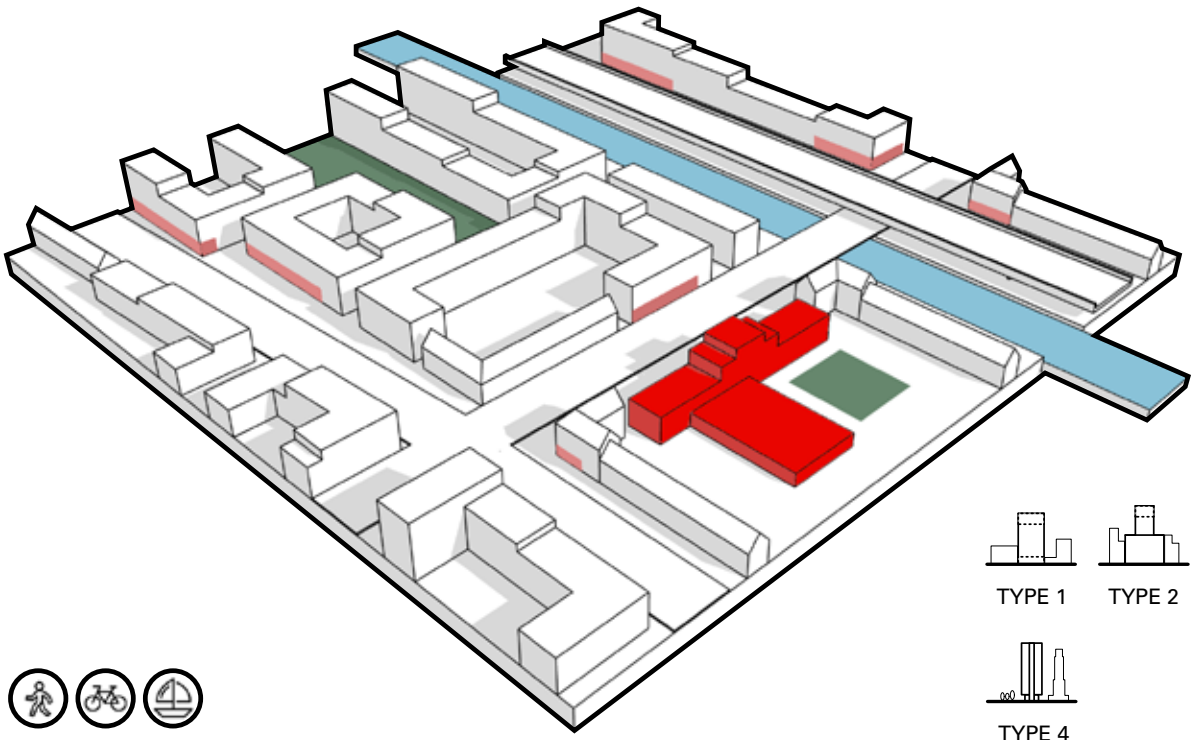
4) CENTRUM-STEDELIJK MILIEU

1) COMPACT BASISMILIEU

Dit milieu volgt de hoofdstructuur van de stad; het historisch centrum, plus de oorspronkelijke uitvalswegen, stadsstraten, pleinen en waterroutes. In dit 'basismetwerk' is doorgaans nog veel potentie en ruimte voor verdichting, in elk geval met bescheiden hoogtes (zie 3. *Hoger Bouwen*). Hoogbouwtypen die goed op

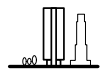
de stedenbouwkundige context kunnen worden afgestemd zijn: de verhoogde bebouwing binnen de structuur van gesloten bouwblokken (zie type 1, p. 47, van de zeven zoals gedefinieerd in 4. *Typencatalogus*); de complexen tussen gebouw en blok in (type 2, p. 48) en de solisten, al dan niet opgetild boven het maaiveld (type 4, p. 50).





TYPE 1

TYPE 2



TYPE 4

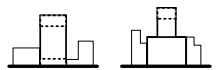
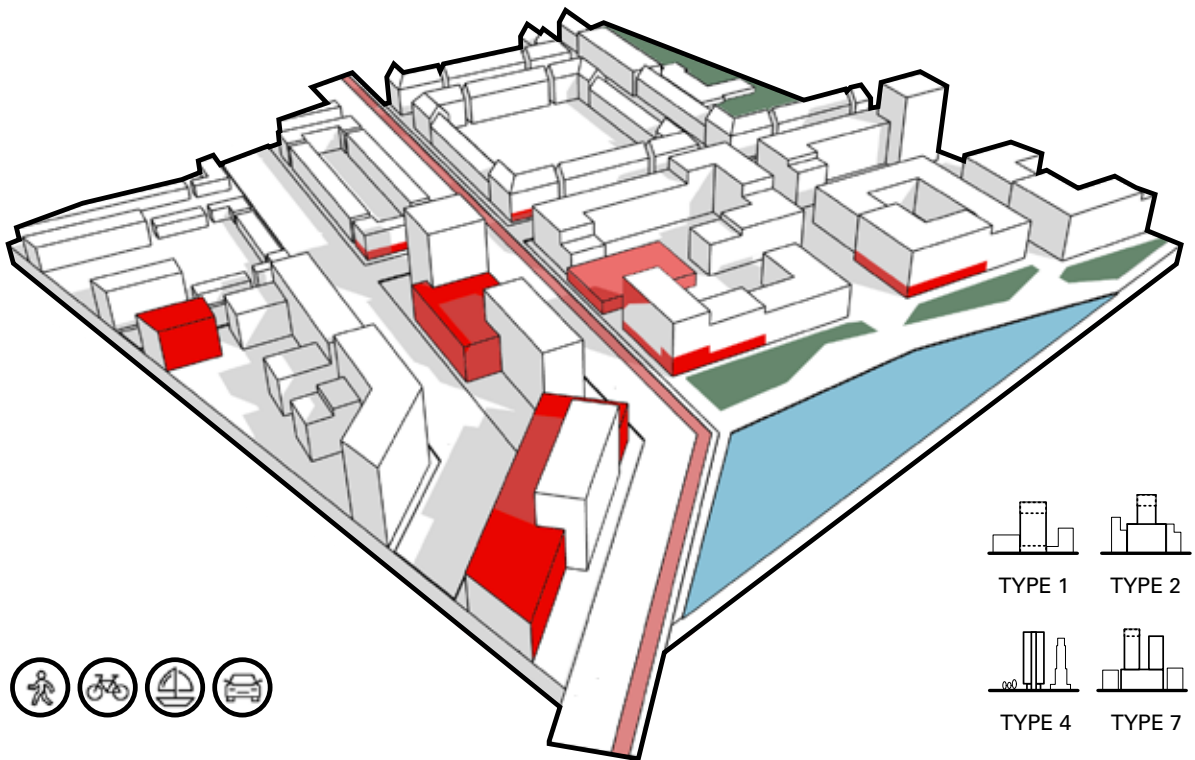


2) GEMENGD STADSMILIEU

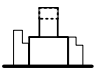
Een deel van de compacte basismilieus leent zich zowel ruimtelijk als functioneel voor verdere verdichting, omdat er meer programma samenkomt. Hier is ruimte voor *gemengde stadsmilieus*, waar typologisch meer hoogbouwvormen mogelijk zijn. Ten minste 20% van de ruimte wordt gebruikt voor functies anders dan wonen. Naast de typen van het eerste milieu zou hoogbouw als bouwblokcompositie of als gelaagd experiment (type 3 en 5, p. 49 en

51, van de catalogus) mogelijk zijn, maar op de bescheiden schaal van Groningen blijken deze slechts in centrum-stedelijke milieus op hun plek. Ook type 6, *Iconen* (p. 52), vormt hier een uitzondering. Het zevende type (p. 53), dat voortkomt uit de typen van het eerste milieu, biedt daarentegen wel een goed vertrekpunt voor de gemengde stadsmilieus; het combineert verschillende hoogbouwvormen en is in diverse ruimtelijke structuren toepasbaar.





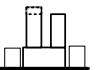
TYPE 1



TYPE 2



TYPE 4



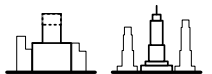
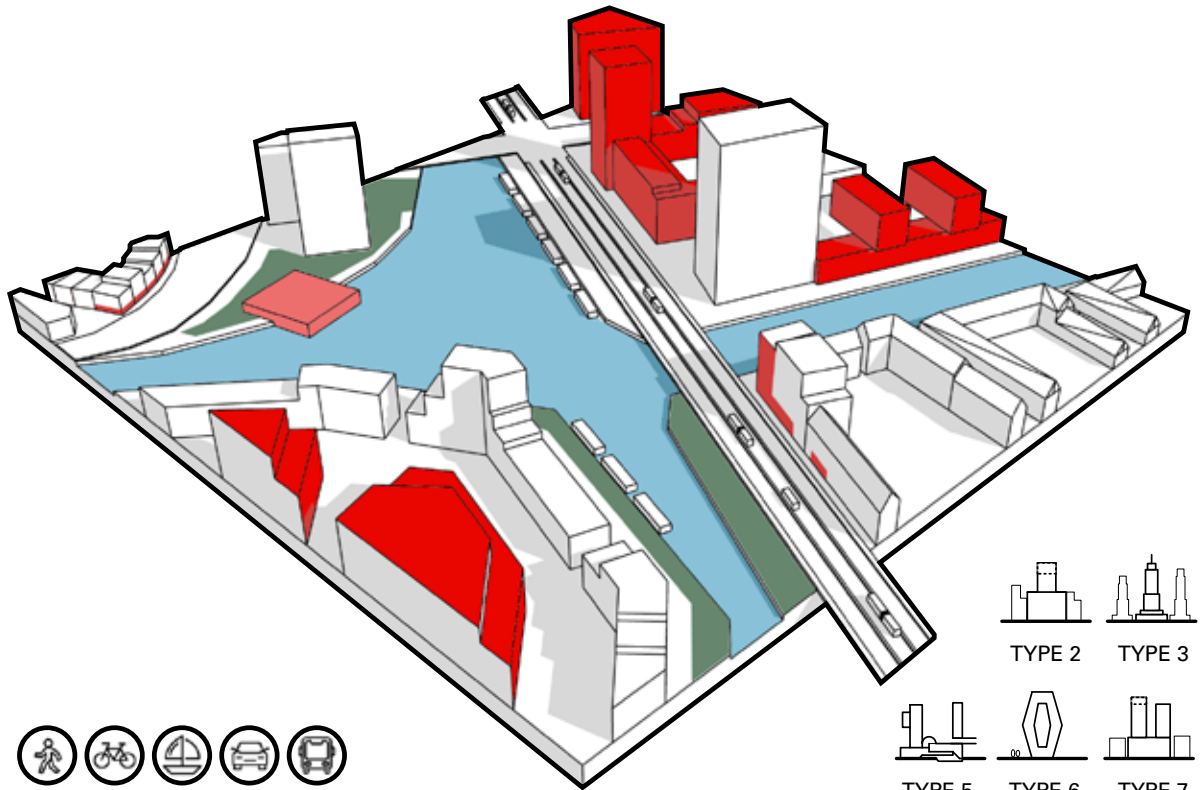
TYPE 7

3) HOOG-STEDELIJK MILIEU

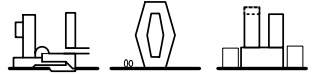
Deze milieus zijn georganiseerd rondom knooppunten van openbaar vervoer en stations. Ze vormen een menging van woningbouw, werkruimte en voorzieningen; ze laten een hoge dichtheid zien, gevarieerde bebouwing en een hoogwaardige openbare ruimte, met de voetganger op de eerste plaats. Ten minste 30% wordt gebruikt voor functies anders dan wonen. Zelfs bij deze knooppunten is

er nauwelijks reden om uitschieters in de hoogste categorie te maken. Wel zijn door de ruimtelijke en functionele samenhang de typen 3, 5, 6 en 7 (p. 49, 51-53) gepast, al blijft de categorie iconen specifiek afhankelijk van plek en opgave. Sommige typen uit de eerste milieus zijn minder vanzelfsprekend: 1 en 4 (p. 47 en 50). Bedenk wel: de eerste twee milieus vormen de basis, voordat het überhaupt relevant wordt om verder de hoogte in te gaan.





TYPE 2 TYPE 3



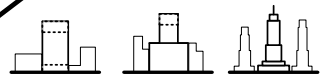
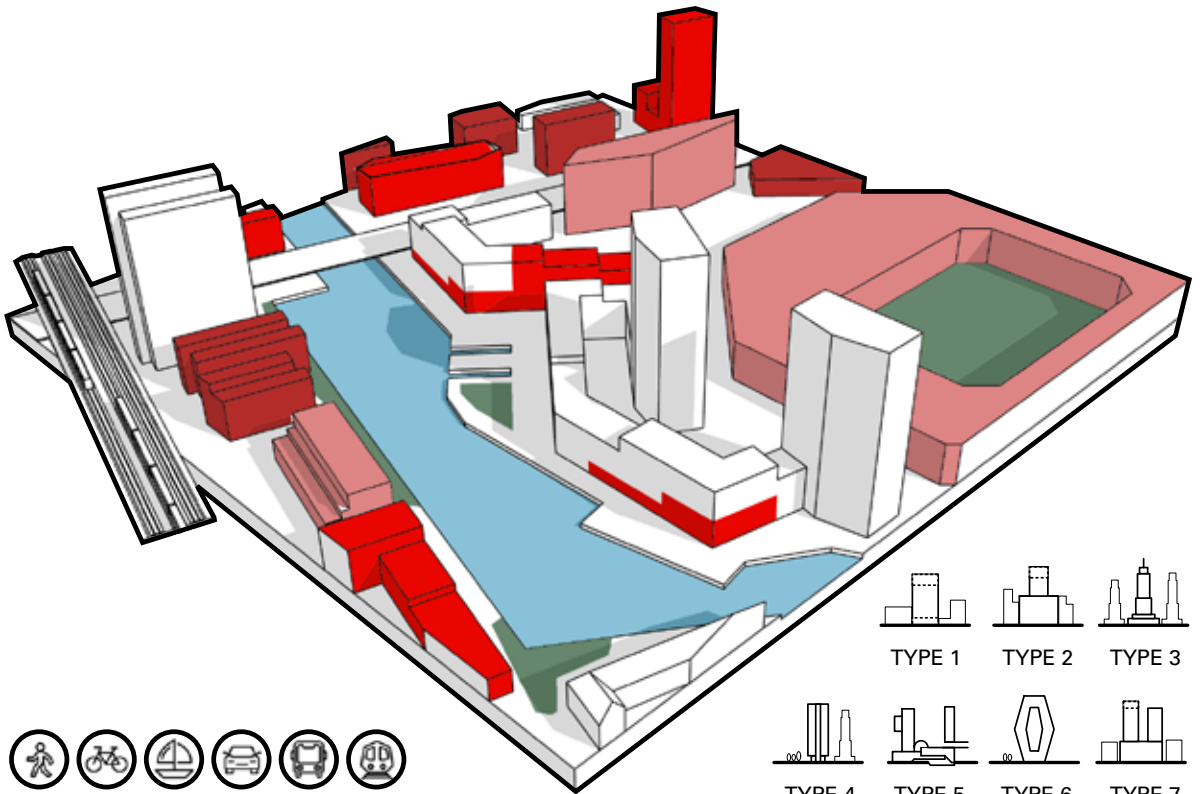
TYPE 5 TYPE 6 TYPE 7

4) CENTRUM-STEDELIJK MILIEU

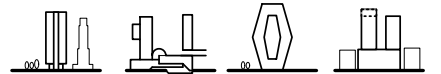
De zones die we reserveren voor de allerhoogste bouwwerken bevinden zich in stationsgebieden en vormen plekken met een hoge mate van verstedelijking: hoge dichtheden, gevarieerde programma's, compacte en verfijnde bouwstructuren, hoogwaardige openbare ruimte, goed openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen. Deze plekken onderscheiden zich van de andere door een 40-40-20% mix

van wonen, werken en voorzieningen. In Groningen is het gebied rondom station Europapark voorsnog de enige plek waar we, vanwege de stedenbouwkundige opzet en functionele structuur, alle typen hoogbouw kunnen verwachten, in alle hoogtecategorieën. (Voor een uitgebreide toelichting op de stedelijke milieus, net als op de volgende delen 3, 4 en 5, zie de bijlagen, p. 63.)





TYPE 1 TYPE 2 TYPE 3



TYPE 4 TYPE 5 TYPE 6 TYPE 7



DEEL 3. HOGER BOUWEN IN GRONINGEN

DE PLATTEGROND

Met de vier stedelijke milieus als vertrekpunt voor hoger bouwen, tekent zich – op basis van de ruimtelijke en functionele condities die de milieus kenmerken – in de plattegrond van Groningen een legenda af die richting geeft. *An sich* zijn de condities geen nastrevenswaardige of onafhankelijke doelen; ze vormen daarentegen samenhangende voorwaarden die *ten minste* aanwezig moeten zijn om tot compacte en voldoende gevarieerde stedelijke milieus te komen – het soort omgevingen waarmee we stadsdelen met hoogbouw een behoorlijke kans bieden op het ontwikkelen van stedelijk leven. Zouden de condities de schuiven op een mengpaneel zijn, dan geldt: hoe hoger we willen bouwen, hoe hoger *alle* schuiven moeten staan.

MANIFEST: DE VERSTEDELIJKINGSAGENDA VAN DE STAD

- De ruimtelijke en functionele condities van de vier stedelijke milieus vormen *samenhangende voorwaarden* om tot compacte en voldoende gevarieerde stadsdelen te komen, waarbij hoogbouw een rol kan spelen in het ontwikkelen van stedelijk leven.
- Zien we de condities als schuiven op een mengpaneel, dan geldt: hoe hoger we willen bouwen, hoe hoger *alle* schuiven moeten staan.
- De condities zijn: hoogwaardig openbaar vervoer, functiemenging, aanwezigheid van (regionale) publiekstrekkers, ruimtelijke mogelijkheden voor hoge dichtheden en hoogwaardige openbare ruimte als basis voor een hoge leefkwaliteit.
- De basis: een samenhangende, compacte stedelijke ontwikkeling als duurzaam begin. Bouwen we compact, dan remmen we twee twintigste-eeuwse tendensen die in strijd zijn met een bestendige, stedelijke cultuur: het op grote schaal scheiden van functies en activiteiten, en de enorme toename van ons ruimtegebruik, waardoor stadsdelen uitdunnen en het leven er exponentieel snel uit verdwijnt. Duurzaamheid benaderen we binnen het verstedelijkingsvraagstuk als geheel; de eerste vragen is bouwen nodig, kunnen we hergebruiken, kan het met minder materiaal; kan het met natuurlijk mate-

riaal, dat opnieuw te gebruiken is; en als we hoog moeten bouwen, kan het dan in samenhang met de plek, compact, met genoeg ruimte voor groen en openbaar gebied, en dusdanig flexibel en hoogwaardig dat de resultaten ons ruimschoots overleven?

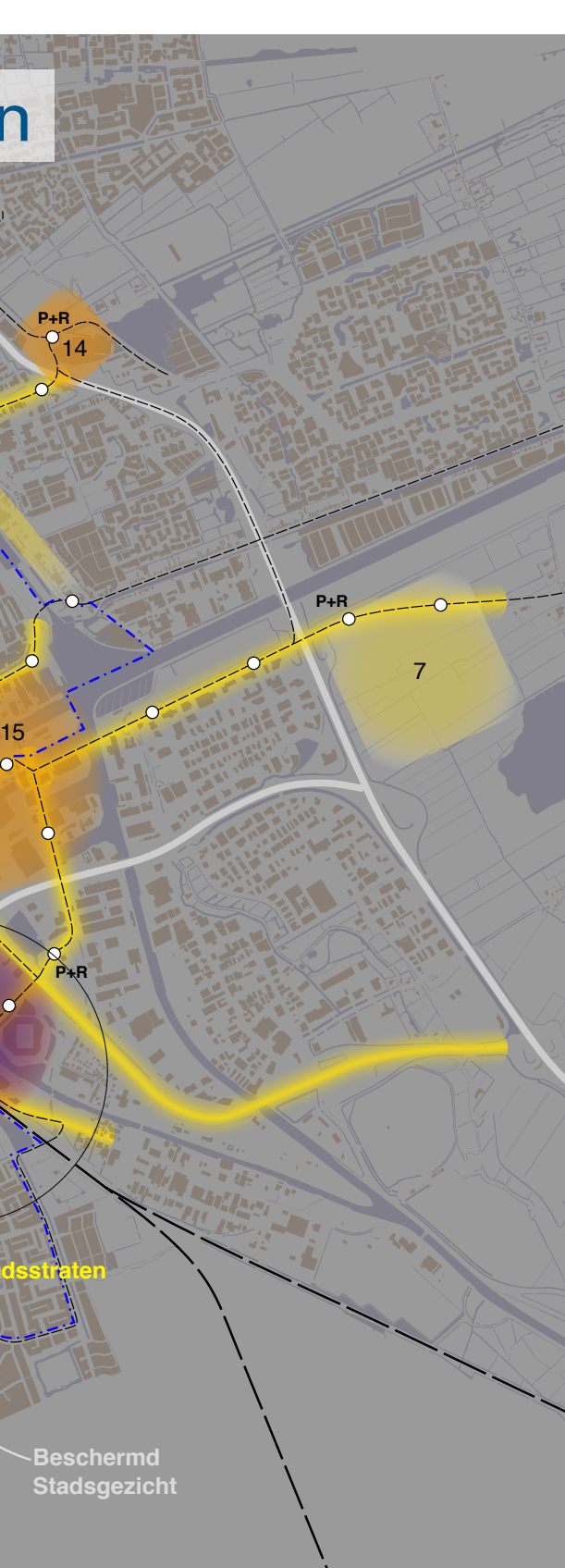
- Nadenken over duurzaamheid in een stedelijke context begint bij het nadenken over stedelijke milieus; over de *samenhang* tussen programma, stedenbouwkundige opzet, verkeer, gebouwworm, typologie, architectuur, openbare ruimte en landschap.

HET KRUISPUNT ALS OERPRINCIPE VAN DE NEDERZETTING

- De hoogbouwmilieus van de hoogste orde zijn georganiseerd rondom drie stations: het stationsgebied, Europapark en Suikerzijde. Hoogbouw boven 40 en 60 meter bevindt zich in deze zones.
- Hoger bouwen in de eerste twee ordes (tot 20 en 40 meter) vertakt zich wijdverspreid door de stedelijke hoofdstructuur; in de binnenstedelijke ruimtes van de eerste orde en langs historische uitvalswegen, stadsstraten en waterstructuur, evenals in naoorlogse wijkcentra.
- Stationsgebied: aan de rand van het enige echt centrum-stedelijke milieu, maar gezien het aangrenzende beschermde stadsgezicht, beperkt tot hoog-stedelijk niveau (het derde milieu).
- Europapark: een centrum-stedelijk mili-

Potentie verstedelijking Groningen





VERANTWOORDING

Deze kaart toont de potentie voor de verschillende stedelijke milieus. Soms zijn de condities al aanwezig, soms moeten ze nog op niveau worden gebracht. Op de kaart kun je niet zien of je 'een flat in je achtertuin' krijgt. Deze geeft dus ook geen rechten op het maken van hoogbouw in de aangewezen zones. De kaart toont de potentie en beperkingen die (deels) aanwezig zijn om bepaalde stedelijke milieus te kunnen maken. Ook toont ze de opgave voor de omgevingsvisie om woon- en werklocaties binnen bestaande stedelijke contouren in te vullen. In dat onderzoekstraject zullen per gebied de lokale condities verder worden onderzocht, zal er gerekend en getekend worden aan de beoogde dichtheid en programmamix, en zal het beoogd stedelijk milieu worden vastgesteld zodat de stad aan haar binnenstedelijke opgave kan voldoen en op de juiste plekken een impuls krijgt. Van verschillende milieus en zones is nog niet duidelijk op welke termijn ze ontwikkeld zullen worden. De getekende plattegrond is niet statisch. Sommige gebieden kunnen een categorie opschuiven op basis van het ontbreken of juist creëren van de benodigde omstandigheden (zie deel 2).

Compact Basismilieu

1. Grunobuurt, 2. Zeelheldenbuurt, 3. Suiker West, 4. West-end, 5. Selwerd, 6. Kanaaloever, 7. Eemskanaalzone

Gemengd Stadsmilieu

8. Vinkhuizen, 9. Reitdiepzone, 10. Zernike-terrein, 11. Noorderstation en omgeving, 12. UMCG, 13. Oosterhamrikzone, 14. Kardinge, 15. Stadshavens, 16. Laan Corpus den Hoorn-Van Ketwich Verschuurlaan, 17. Overwinningsplein, 18. Suiker-as, 19. Suiker midden

Hoog-stedelijk milieu

20. Stationsgebied, 21. Martiniplaza, 22. Martini-ziekenhuis, 23. Centrum Paddepoel

Centrum-stedelijk milieu

24. Europapark, 25. Suiker Centrum

Beschermd
Stadsgezicht

eu, dat vooral in functionele samenstelling verrijkt moet worden; het aandeel secundaire, ondersteunende functies en voorzieningen moet omhoog.

- Suikerzijde: de potentie van een centrum-stedelijk milieu, maar de prioriteit moet bij het openbaar vervoer liggen; meer menging van functies (40% wonen, 40% werken en 20% voorzieningen), dichtheid omhoog, een intensief en veelkleurig ruimtegebruik, en een substantiële verbreding van het scala aan woon- en werkvormen.

DE STAD ALS HET THEATER VAN HET SOCIALE LEVEN

- Om hoogbouw goed met de stad te verweven, dienen functies en programma's zo veel mogelijk gemengd en verbonden te worden – als we streven naar duurzame, stedelijke ontwikkeling.
 - Verdichting is geen doel op zich, maar een middel om nabijheid van functies te garanderen.
 - Een aantal plekken ontwikkelt zich tot het eerste of tweede milieu, hier en daar met optimisme voorzien van hoogbouw uit de derde categorie, zonder dat daarvoor de juiste functionele condities aanwezig zijn: centrum Paddepoel, UMCG Noord – Ebbingekwartier, Kardinge, Stadshavens – Waterknoop, Martiniplaza, Reitdiep en centrum Vinkhuizen (Siersteenlaan).
 - De meeste van deze zones geven wat stedelijke condities betreft geen aan-
- leiding tot hoogbouw in de derde of vierde categorie.
- Mogelijke uitzonderingen zijn UMCG Noord en Martiniplaza; vanwege drie aangrenzende beschermde stadsgezichten zijn voor UMCG Noord de eerste twee milieus echter toereikend. Martiniplaza daarentegen biedt condities voor het derde, hoog-stedelijke milieu: de plek ligt hemelsbreed op nog geen halve kilometer van het station en heeft functioneel een regionale uitstraling.
 - Kortom: meerdere functies zijn van belang voor stedelijke milieus ten behoeve van hoger bouwen in de hoogste categorieën; als we geen plekken weten te creëren die voldoende gevarieerd in samenstelling en gebruik zijn, hebben we geen reden om heel hoog de lucht in te gaan; vanuit de waarde van de plek, de vraag naar ruimte en programma ligt er dan geen gedegen economisch fundament voor kwalitatief hoogwaardige hoogbouw.
 - Hoogbouw boven de 40 meter (het derde en vierde milieu) is altijd een samenspel van voorzieningen, werkruimtes en verschillende woonvormen.

KRITISCHE MASSA: GROTE AANTALLEN IN KLEINE EENHEDEN

- Voor stedelijke milieus met hoogbouw is een bepaalde menselijke massa nodig, die allerlei functies, divers in aard en omvang, behoeft.
- De nabijheid van veel mensen zorgt

voor een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig scala aan functies, zowel grote als kleine, zowel gangbare als zich onderscheidende en specialistische; in levendige, hoog- en centrum-stedelijke milieus overtreffen kleine functies altijd de grote, ze worden gevoed door mensen met veel verschillende behoeftes, wensen, smaken, stijlen, competenties en benodigdheden.

- Een levendig stadsmilieu, met inwoners en gebruikers in hoge dichtheden, is levendig krachtens een enorme collectie van kleine elementen.
- Veel verschillende mensen, om verschillende redenen, op verschillende momenten van de dag bij elkaar – als gevolg van een variatie aan functies en voorzieningen – creëren een rijk en veelzijdiger stadsleven dan de som van elkaars onderdelen.
- Hoe meer en complex gemengd verschillende poelen van gebruikersgroepen zijn, met hun variëteit aan behoeftes en smaken, hoe meer gespecialiseerde en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ondernemingen een plek kunnen vinden.

HOGWAARDIGE ARCHITECTUUR ALS WEERSLAG VAN DIVERSITEIT

- Hoogbouw moet in stedenbouwkundige structuur en architectonische vorm onderscheidend en fijnmazig zijn, gedifferentieerd en gevarieerd gebruik mogelijk maken, willen we door hoger

te bouwen duurzame stedelijke milieus in hoge dichtheid maken, gekoppeld aan openbaar vervoer, met veel functiemenging en de samenkomst van uiteenlopende gebruikersgroepen.

- Op stedenbouwkundig niveau vormt hoogbouw een samenstel van functies en ruimtelijke structuren; op architectonisch niveau bestaat deze uit verschillende functies en vormen, georganiseerd binnen een ruime maat en flexibele structuur, zodat toekomstig gebruik is gewaarborgd.
- Hoogbouw is ruimtelijk en architectonisch hoogwaardig en vormt een verrijking van de woon- en werkvormen en voorzieningen van het betreffende stedelijke milieu.
- Steeds hoger bouwen met dezelfde plattegronden gaat voorbij aan de reden om de hoogte op te zoeken; als alle ambities voor duurzaamheid, mobiliteit, functionaliteit en dichtheid serieus worden overwogen en gerespecteerd, zijn alle architectonische en ruimtelijke vormen die eenvormige, zich herhalende en geïsoleerde vormen van gebruik stimuleren, onmogelijk toe te passen.
- Net als hoogbouw moet de kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte in de omgeving ervan ook omhoog.
- Hoogbouw zelf draagt eveneens bij aan nieuwe vormen van openbare of semi-publieke ruimte; collectieve terrassen zijn openbaar en landschappelijk ingericht, ongebruikte daken zijn taboe.



DEEL 4.

WAT?

**HOOG, HOGGER,
HOOGST**

Vanuit het principe van stedelijke milieus is het belangrijk om continu te beseffen, dat hoogbouw nooit op zichzelf staat en dat zowel de *plek* als het *type* hoogbouw bepalend is voor de kwaliteit en waarde ervan. Hoogbouw is nauwelijks een manier om eenvoudig of eenduidig functies te mengen en stapelen, of om snel en goedkoop woningen in groten getale te realiseren. We creëren niet zomaar stedelijkheid met hoogbouw, jagen daarmee niet vanzelf verdichting aan. Om betekenis te kunnen krijgen moet hoogbouw daarentegen nauw verweven zijn met een hoogwaardig, gelaagd, compact en functioneel rijk stedelijk milieu, is deze juist gebaat bij een dergelijke context, er het *gevolg* van en gedijt hoogbouw goed in wisselwerking met een stedelijk gebied van hoge dichtheid.

- We gaan uit van stedelijke milieus, dus hoogbouw staat nooit op zichzelf; de plek en het type is bepalend voor de kwaliteit en waarde ervan.
- Om relevant te zijn moet hoogbouw verweven zijn met een compact en functioneel veelzijdig stedelijk milieu; hoogbouw is gebaat bij zo'n context, er het *gevolg* van, gedijt goed in samenwerking met een stedelijke massa in hoge dichtheid.
- Als *plek, vorm en hoogte* niet goed op elkaar worden afgestemd, ontstaat er geen geschikt stadsmilieu en worden functionele kwaliteiten tenietgedaan.
- Analoot aan de stedelijke milieus onderscheiden we vier hoogteniveaus, die nauw samenhangen met de vorm en context van hoger bouwen.
- Voor hoger bouwen zijn rijke en gemengde stedelijke milieus nodig, dus de verschillende niveaus vormen elkaars conditie: zonder 1, geen 2; zonder 2, geen 3; zonder 3, geen 4.



5-7 LAGEN (TOT 20 METER) (COMPACT BASISMILIEU)

Het eerste niveau vormt de basis-bouw-massa van de stad. Groningen is een stad van gemiddeld drie, soms vier lagen, dus verdichting met hoger bouwen begint bij

de vierde verdieping. Deze basismassa van vijf tot zeven lagen kan voorzien in hoog-stedelijke, gemengde milieus, die in dichtheid en kwaliteit maar nauwelijks overtroffen worden door gebieden met hogere bebouwing.



DE SMARAGD, AMSTERDAM



DE FRONTIER, GRONINGEN

8-13 LAGEN (TOT 40 METER) (GEMENGD STADSMILIEU)

In een bescheiden stad als Groningen werd deze hoogte pas in de naoorlogse uitbreidingen bereikt. Deze hoogtes volgden in principe de vroeg-twintigste-eeuwse, Europese hoogbouwontwikkeling, waarbij – in tegenstelling tot de Amerikaanse hoogbouw – appartementenbebouwing zich onafhankelijk van het

gesloten bouwblok vormde. Aangesloten stadsdelen van deze hoogte zijn per definitie zeer gemengd. In Nederland komen deze bouwhoogtes sinds het laatste decennium weer in aangesloten vorm voor, maar zijn ze vooral toegepast als accenten tussen bebouwing van de eerste categorie, of als goed gepositioneerde hoogtepunten in de strokenbouwcomposities van de naoorlogse wijken.



BUKSLOTERHAM, AMSTERDAM



OOSTERHAVEN, GRONINGEN

14-20 LAGEN (TOT 60 METER) (HOOG-STEDELIJK MILIEU)

Een volgende schaalsprong vinden we in het milieu tot 60 meter, met bebouwing van ongeveer veertien tot twintig bouwlagen. Dit niveau onttrekt zich samen met het vierde niveau aan de eerste twee omdat bij deze hoogtes de interne organisatie complex wordt en daarmee navenant ingewikkelde opgaven voor de relatie met de stedelijke context creëert. Het eenvoudig verhogen van percelen binnen een bestaande bouwblokstructuur

of het componeren van een stedenbouwkundig accent alleen, zoals in de eerste twee milieus mogelijk blijkt, is niet meer genoeg bij deze categorie. De hoogte van dit milieu wordt pas relevant in hoogstedelijke gebieden, waarbij de onderste lagen bestemd zijn voor kantoren en voorzieningen voor collectief of openbaar gebruik. Bij deze hoogte zijn gebouwde faciliteiten voor (fiets)parkeren en een goede verbinding met openbaar vervoer onvermijdelijk.



20+ LAGEN (60+ METER) (CENTRUM-STEDELIJK MILIEU)

Het laatste niveau vormt de overtreffende trap van de eerste drie en komt in Groningen slechts voor in enkele centrum-stedelijke gebieden. In Groningen is er naast de Martinitorren maar een krap dozijn in deze groep. De hoogbouw zou onderdeel moeten zijn van echte hoogbouw-cen-

trummilieus en staat tussen bebouwing van het tweede en derde niveau, waarvan hij het hoogtepunt vormt. Verticale en horizontale ontsluitingsstructuren, ruimtelijke netwerken en stedelijke ruimtes dienen perfect op elkaar te worden aangesloten. De auto speelt geen rol, het openbaar gebied (ook in de complexen) is ingericht voor verblijf en voetgangers.



AMSTELKWARTIER, AMSTERDAM



EUROPAPARK, GRONINGEN



DEEL 5.

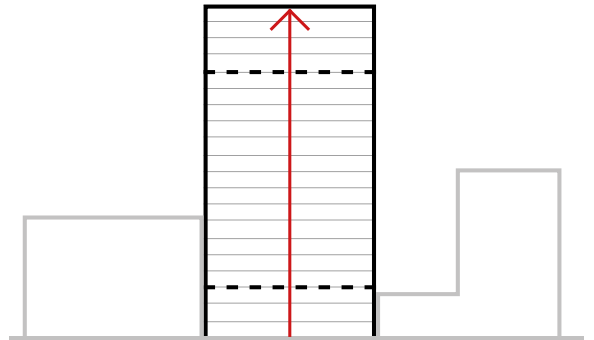
WAT?

**DE TYPEN-
CATALOGUS**

Om de potentie van hoogbouw volledig te benutten vragen we naast aandacht voor de hoogte en het milieu, oog voor de verschillende vormen van hoogbouw. De ene toren is de andere immers niet. En wat op de ene plek met een bepaalde hoogte wel werkt, betekent niet dat eenzelfde type hoogbouw op een andere plek, of met een andere hoogte, eveneens een succes wordt. Vanuit de beoogde stedelijke milieus vragen we samenhang tussen *hoogte*, *type* en *plek* van hoogbouw en van de principes van hoger bouwen. Daarbij onderscheiden we zeven basistypen, die allemaal een andere relatie hebben met de stedelijke structuur en eigen ruimtelijke kenmerken vertonen.

TYPE 1) HET OMHOOG GETROKKEN GEBOUW

- Volgt de principes van het gesloten bouwblok.
- Bebouwing die naar boven toe is uitgebreid.
- Een directe relatie met de kavelstructuur en stedelijke morfologie.
- Vaak een klassieke indeling: plint, gevel, daklijst.
- Het ophogen van bestaande bebouwing vormt in feite het archetype hoogbouw.



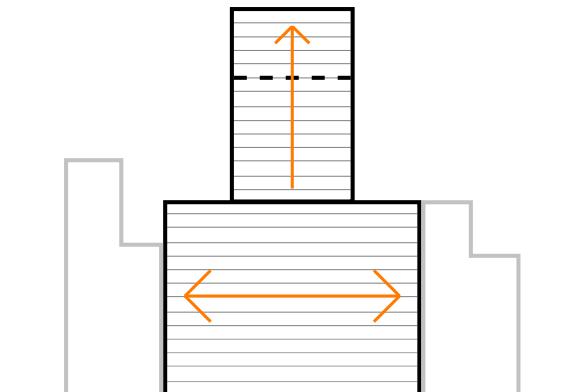
HET WITTE HUIS, ROTTERDAM



PLANTSOENFLAT, GRONINGEN

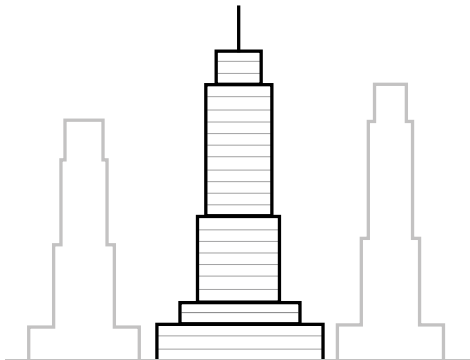
TYPE 2) TUSSEN GEBOUW EN BLOK (+ TOREN)

- Grote broer van type 1.
- Beslaat delen van of zelfs het gehele blok.
- Een stevig basisblok, met daarop een of meerdere torens.
- De kenmerkende 'getrapte' hoogbouwcomplexen, door de zoning law in New York.
- Onderbouw is vaak al van het formaat type 1.
- Onderbouw is klassiek en op de straat gericht.
- Onderdeel van bouwblok en stedelijke structuur.
- Klassieke gevelopbouw maakt plaats voor typische hoogbouwcompositie.
- In recente decennia weer in zwang, verschillende retro-vormen in Nederland.



TYPE 3) HOOGBOUW ALS BOUW- BLOKCOMPOSITIE

- Eerste echt zelfstandige hoogbouwtypologie.
- Meestal een compleet bouwblok.
- Krachtige compositie binnen het stads-silhouet.
- Door de omvang is de relatie met maai-veld complex.
- Plint en stedelijke laag zijn hoog-stede-lijk.
- Nog steeds op de straat en het bouw-blok gericht.
- Onderscheidend en onafhankelijk in uitstraling.
- Ruimtelijk op stedelijke context afge-stemd.
- Eerste hoogbouwiconen.
- Veel afgeleide varianten, met accent op totaalcompositie, in plaats van op de relatie met de context.
- Nederland kent bescheiden vorm-re-ferenties, in schaal niet vergelijkbaar, maar met dezelfde principes voor com-positie en uitstraling.



REMBRANDTTOREN, AMSTERDAM



GASUNIE, GRONINGEN

TYPE 4) SOLO, OP POOTJES

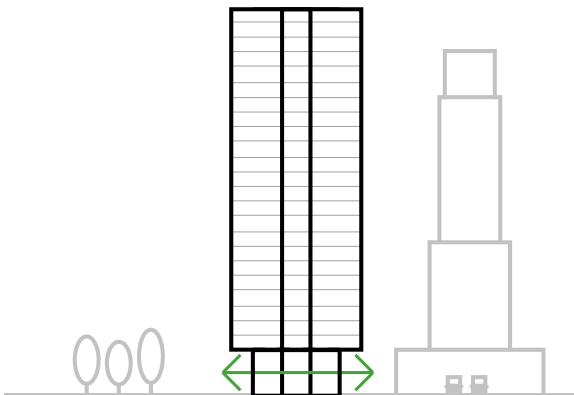
- Parallel ontwikkeld aan Amerikaanse bouwblok-hoogbouw.
- Hoogbouw maakt zich los van de stedelijke plattegrond.
- Volgt de principes van de modernistische stedenbouw.
- Het bouwblok wordt opengeboken.
- Licht, lucht en ruimte bepalen de uitstraling.
- Vaak los van het maaiveld, op pootjes.
- Tabula rasa als basis voor hoogbouw.
- De aansluiting op de omgeving kan naar believen worden ingevuld.
- De losgemaakte modernistische toren heeft het hoogbouwlandschap wereldwijd structureel veranderd.



SEAGRAM, NEWYORK (VS)



DE BRINK, GRONINGEN



TYPE 5) HET GELAAGDE EXPERIMENT

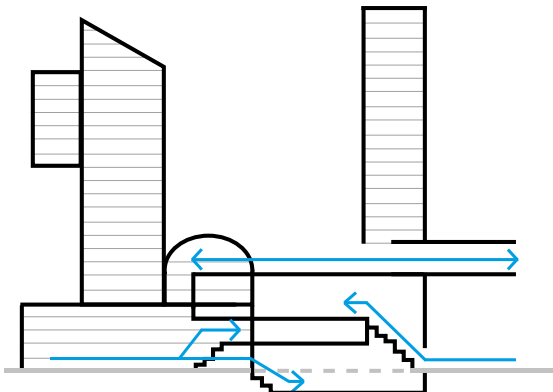
- Hoogbouw neemt een grote vlucht.
- Experimenteerdrift, in de geest van de tijd.
- Onderdeel van een complexe ruimtelijke structuur.
- Gelaagde stapeling en menging van functies.
- Veelal ruimtelijk verweven rondom publieke routes op verschillende niveaus.
- Vaak gekoppeld aan openbaar vervoer.
- Het begrip 'tweede maaiveld' krijgt betekenis.
- Bijzondere gelaagde ruimtelijke systemen.
- Verhouden zich niet altijd goed tot de omgeving.
- De schaal zorgt er soms voor dat het geïsoleerd eilanden worden.
- Werelden op zich, stad in stad.



BARBICAN, LONDEN (GB)

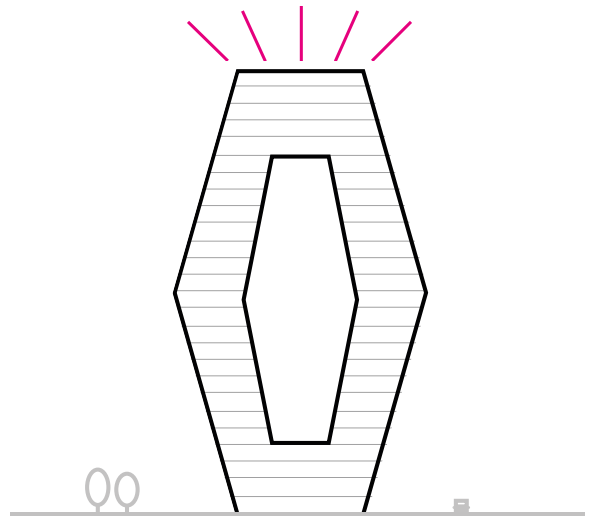


EUROBORG, GRONINGEN



TYPE 6) ICONEN

- In schaal en vorm vaak de buitencategorie.
- Een relatie met de stedelijke context ontbreekt door-gaans.
- Vaak van bovenregionale, of zelfs landgrensoverschrijdende invloed (los van de vraag of dat in positieve zin voor de plek is).
- Zijn er vooral voor zichzelf.
- Kunnen een plek op de spreekwoordelijke kaart zetten.
- Dragen in ruimtelijke zin meestal niet bij, anders dan de icoonfunctie en bijpassende aandacht.



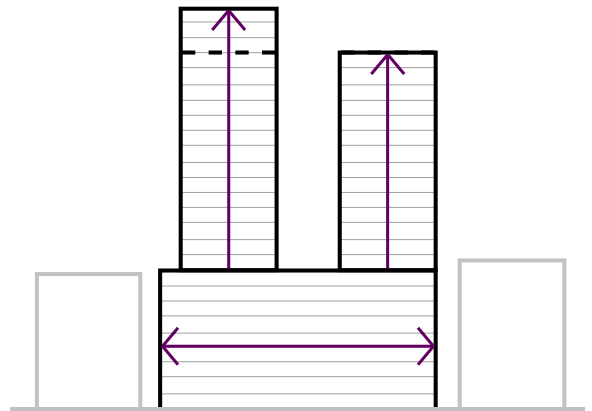
CCTV, BEIJING (CN)



TASMANTOREN, GRONINGEN

TYPE 7) HET STEDELIJK BLOK MET HOOGBOUW

- Typologische mengvorm van 2 & 4.
- Een horizontaal georganiseerd blok, de 'stedelijke' laag, met een of twee torens.
- Meestal geen onderdeel van gesloten bouwblok.
- Staan als blok op zichzelf.
- De stedelijke laag zoekt aansluiting met de omgeving.
- Verschillende volumes zijn soms afspiegeling van verschillende functies.
- Stedelijke laag als basis voor publieke functies en voorzieningen.
- "Mies on top of Jane." (NL Architects)



MUSE, CASA NOVA
(WIJNHAVEN), ROTTERDAM



KOP VAN OOST, GRONINGEN



DEEL 6.

HOE?

**HOGER BOUWEN
REGELS**

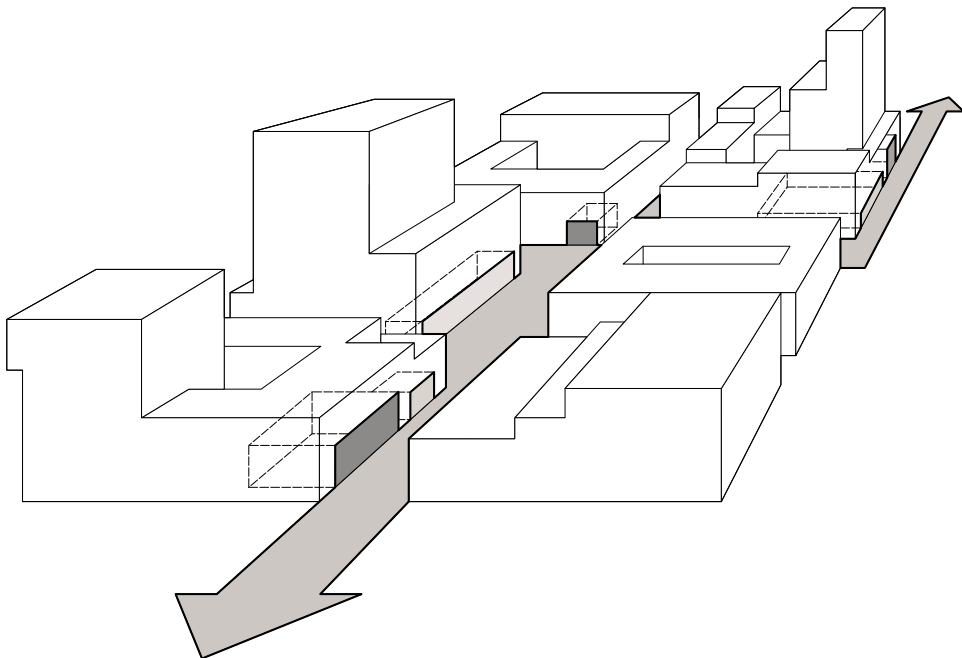
Een hoog gebouw wordt uiteindelijk door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) getoetst aan het kader (gebiedsvisie, kavelpaspoort) dat door de stedenbouwkundige is opgesteld. Daarnaast heeft de gemeente haar ruimtelijk beleid samengevat in 10 vuistregels voor aanvragen in Groningen en toetst de CRK plannen aan de welstandsnota. Hoger bouwen brengt een bepaalde complexiteit met zich mee die vraagt om specifieke ontwerpregels. Opgaven die specifiek zijn voor hoogbouw of vaak niet overtuigend zijn opgelost, worden hierin expliciet benoemd en vormen gespreksstof voor stedenbouwkundigen, de CRK en vergunningverleners. Waarom hier, voor wie, van welk type, welke hoogte en vorm? En vooral: hoe? De belangrijke ontwerpthema's hebben we daarom op een rij gezet.

DE EERSTE STAPPEN IN HET ONTWERPPROCES

PROGRAMMA

- Toon aan hoe hoger bouwen een bijdrage levert aan het beoogde stadsmilie. Voordat het ontwerp gemaakt kan worden moet het stedelijk programma samen met de gemeente worden vastgesteld (gebiedsvisie, gebiedsprogramma). Toon aan hoe dit vertaald

wordt in een bepaalde functiemenging en dichtheid in de hoogbouw en welke combinatie van woningtypen hiervoor wordt ingezet. Hoe worden deze functies geacommodeerd op een wijze die het leven in de buurt verrijkt voor nieuwe en bestaande bewoners?



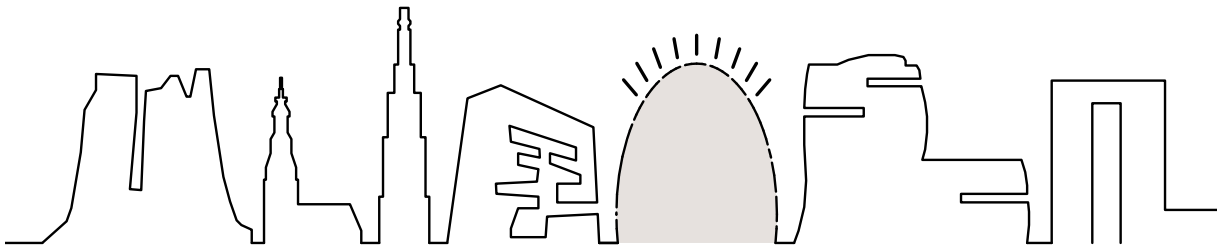
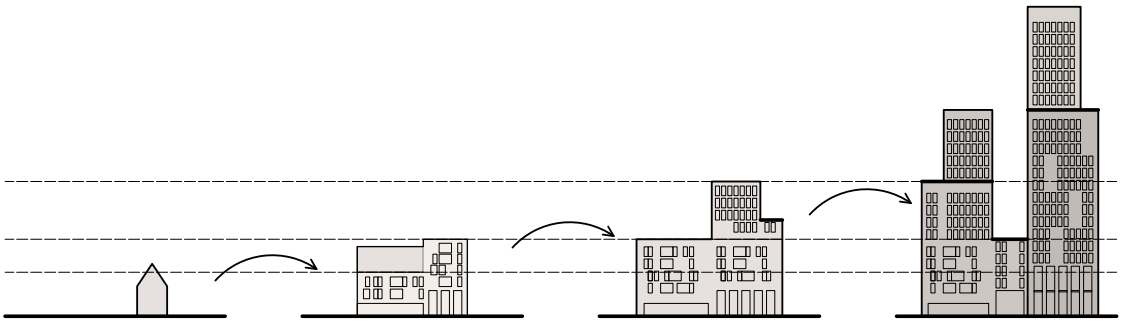


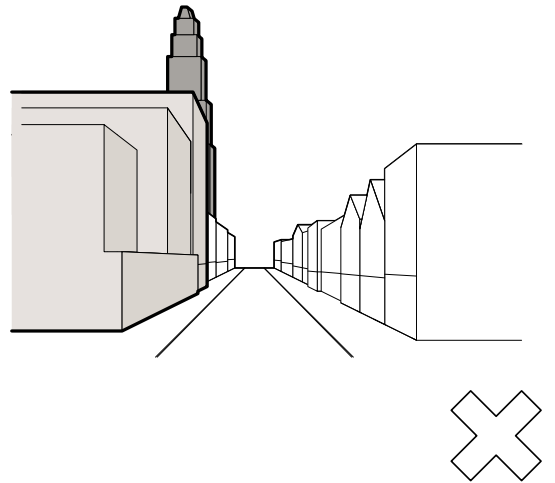
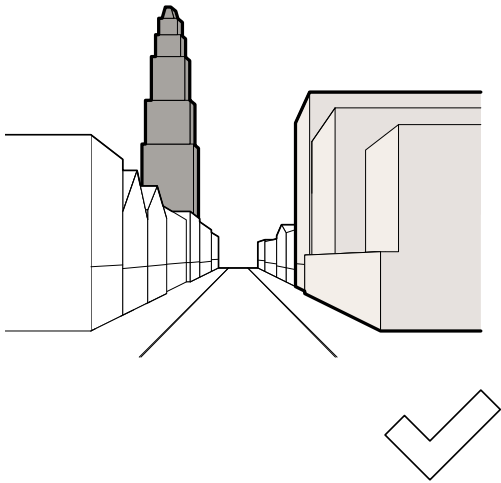
HOOGBOUWTYPE

- Toon aan waarom het gekozen type hoogbouw past bij het stedelijk milieu en bij de specifieke locatie in dat milieu. Gebruik hiervoor het kader dat in de gebiedsvisie wordt beschreven en de welstandskaat met gebiedsgerichte criteria (Welstandsnota, Deel 3).

STADSGEZICHT

- Toon aan hoe hoger bouwen een waardevolle toevoeging vormt op het stedelijk panorama en op het specifieke stadsgezicht van de buurt. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente worden cruciale perspectieven en zichtassen gekozen van waaruit de compositie beoordeeld gaat worden. Indien van toepassing wordt de invloed op een beschermd stadsgezicht expliciet verbeeld.





DUURZAAMHEID

- Toon aan hoeveel hergebruik van aanwezige (delen van) gebouwen mogelijk is. Toon aan hoeveel toekomstwaarde de op te richten hoogbouw heeft, bijvoorbeeld met het lagenmodel (Shearing Layers, Steward Brand). Laat in het bijzonder transformatiemogelijkheden op termijn zien. Toon aan hoe in de basiskeuzes klimaatbestendigheid, circulariteit en energiehuishouding bijdraagt aan stedelijke doelstellingen.

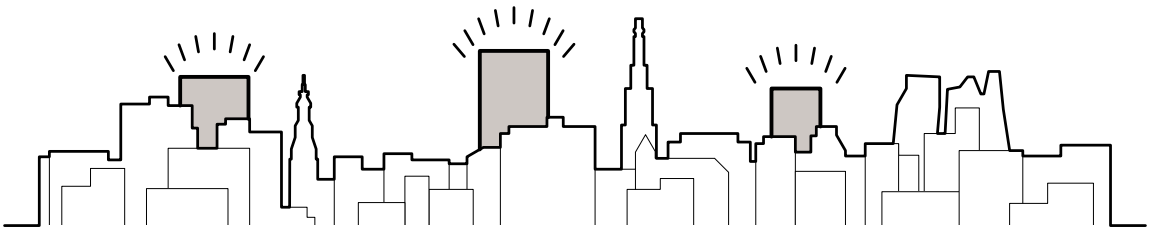
De uitkomst van de bovenstaande processtappen bepalen in hoge mate of de verdere uitwerking kans van slagen heeft. Een verkeerd gekozen opzet kan zelden nog gerepareerd worden met excellente details. Voor een versnelling in het proces is het advies om deze (voorlopige) keuzes voor te leggen aan de CRK.

REGELS VOOR HET UITWERKEN VAN EEN HOOGBOUW-ONTWERP

OMGEVING EN COMPOSITIE

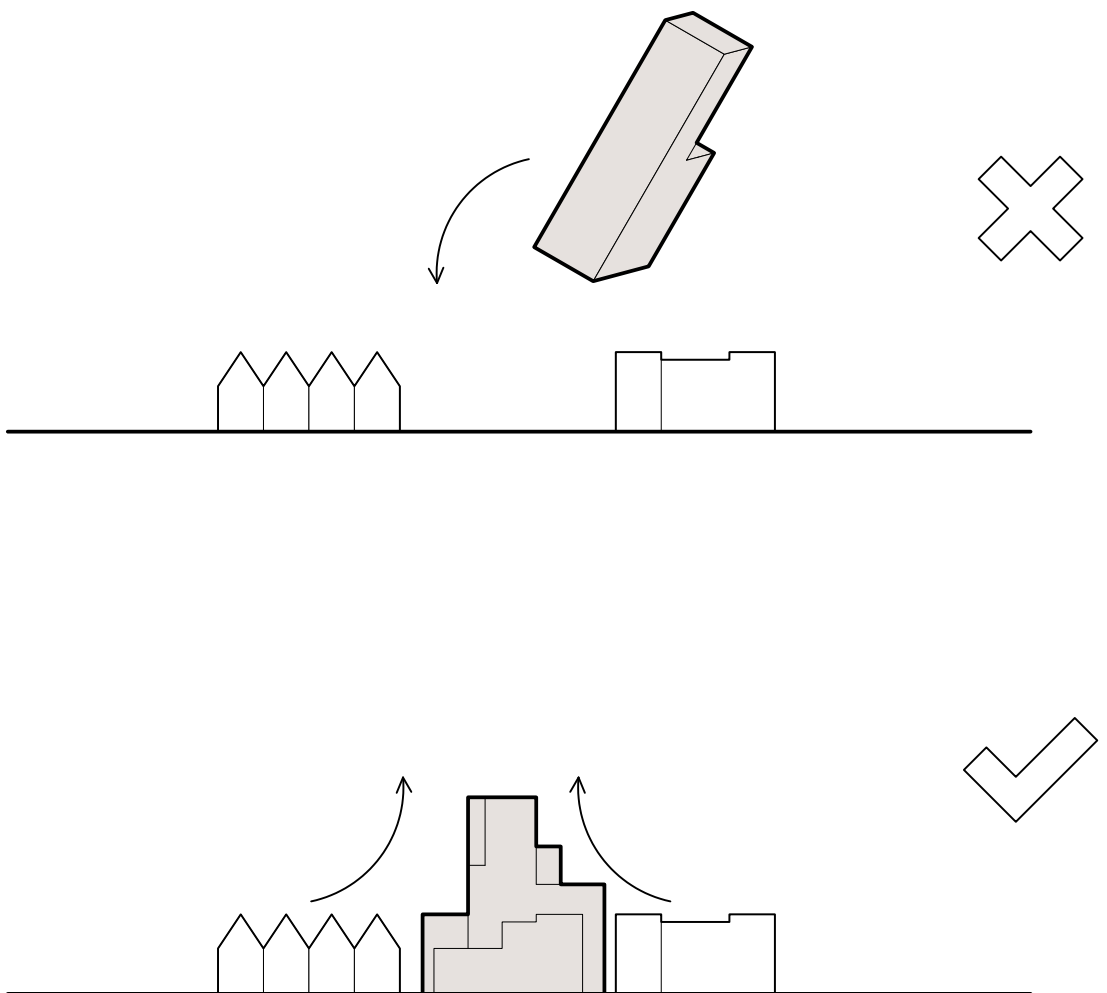
- Hoogbouw onttrekt zich op een zekere manier aan de stad en moet dus zonder twijfel voldoen aan het welstandsbeleid. In stedelijke milieus met veel hoog-

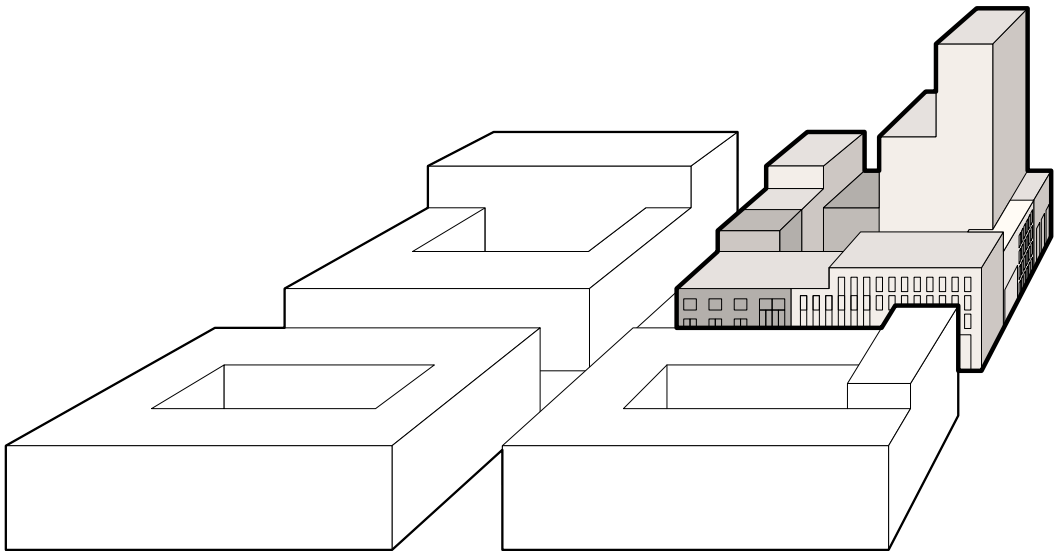
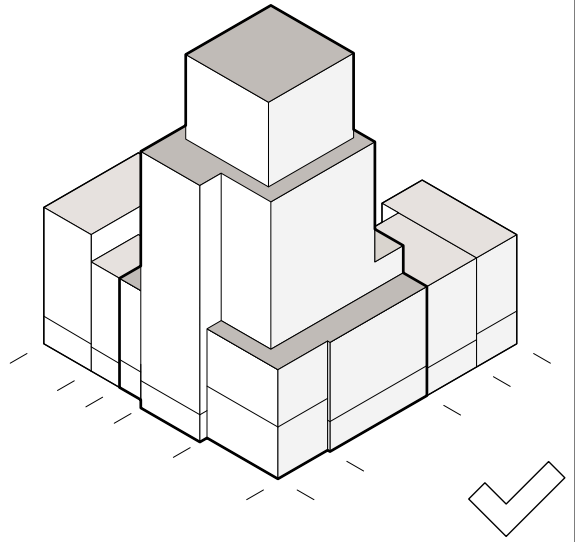
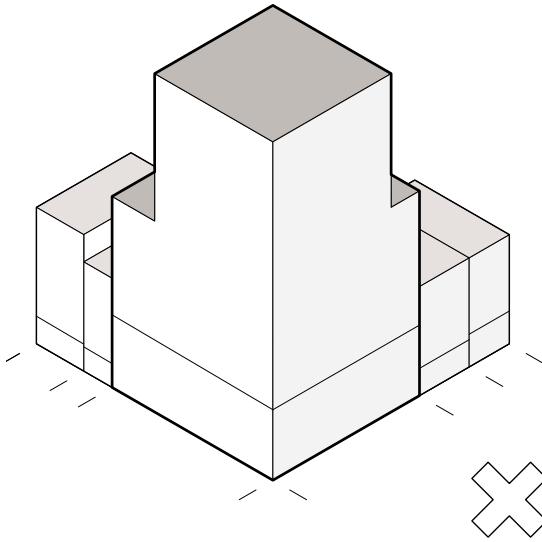
bouw worden indien nodig een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, om het gewenste kwaliteitsniveau van hoogbouw te waarborgen.

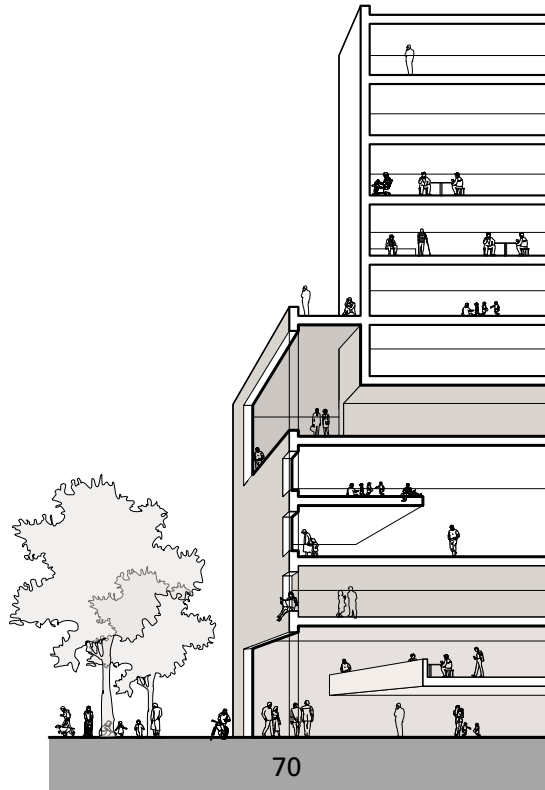
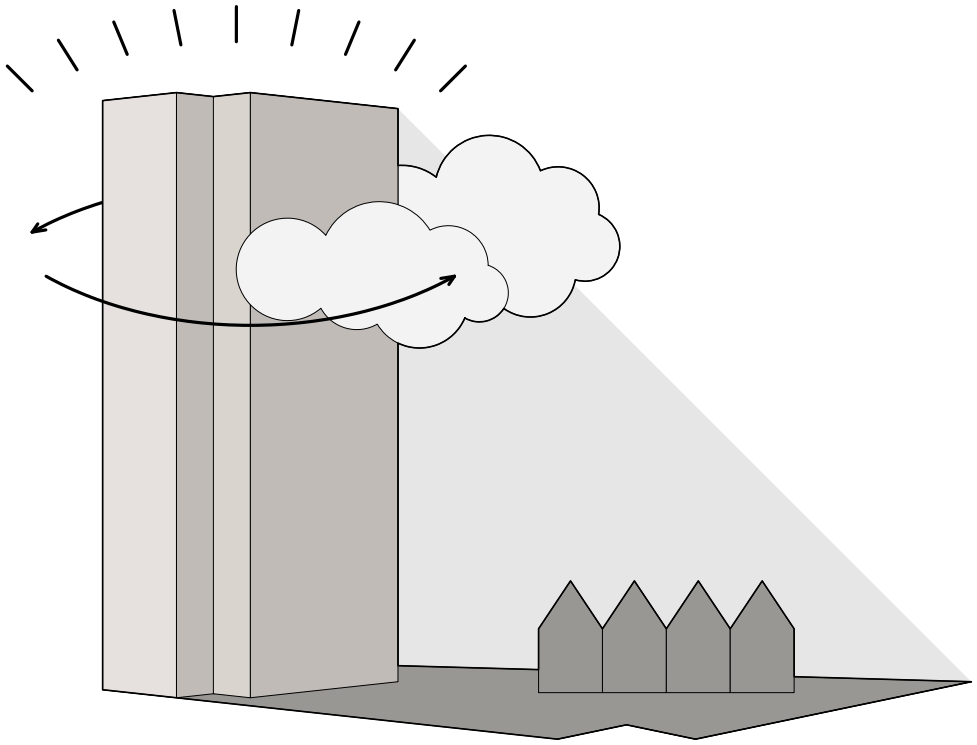


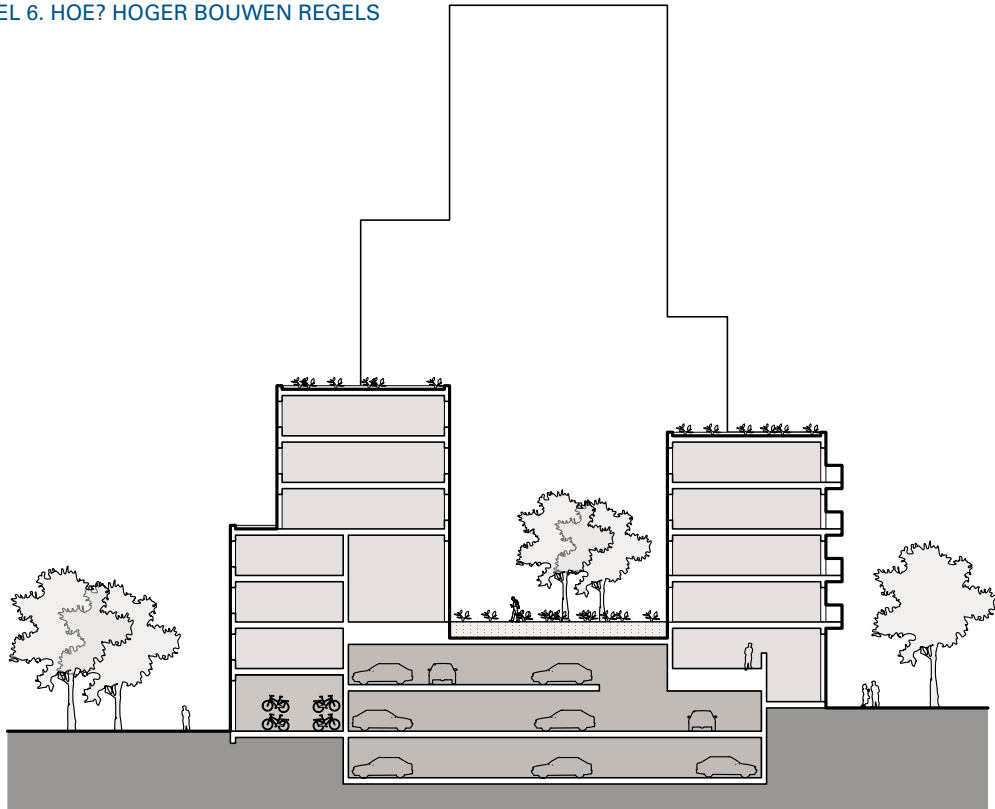
- Maat, schaal en compositie van het hoogbouwvolume passen bij de karakteristiek van de buurt en dragen bij aan een prettige beleving van de directe omgeving (straatniveau). Om samenhang tussen omgeving, gebouwtype en functies te stimuleren is hoogbouw afgestemd op de kavelstructuur en stedelijke morfologie in de omgeving.

- De opzet, compositie en geleding van hoogbouw is afgestemd op de omgeving en de functie van het complex; functies en woningtypen zijn zo veel mogelijk afleesbaar.









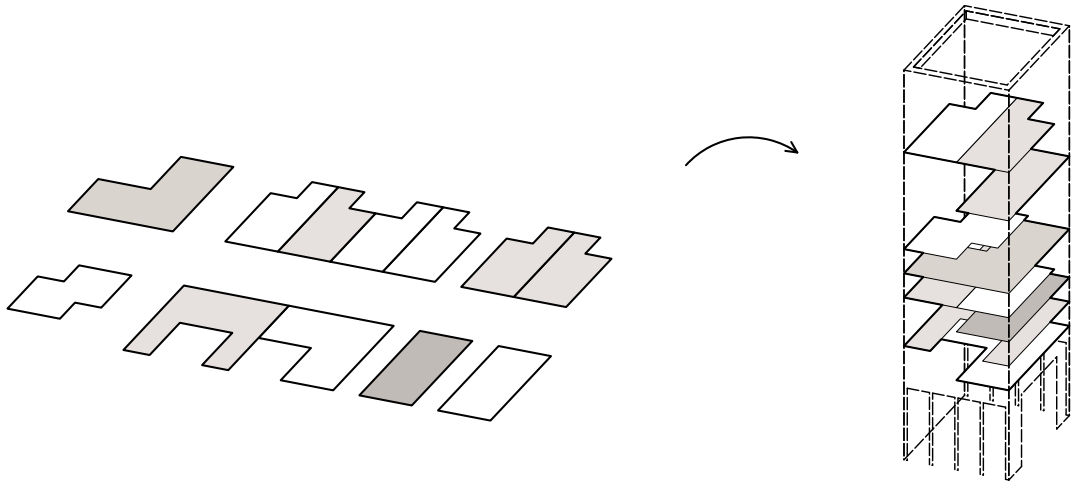
- Voor Hoger Bouwen in de categorieën 2-4 moet een effectrapportage worden opgesteld. Hierin moet inzichtelijk worden gemaakt welke invloed hoogbouw heeft op schaduwwerking, windhinder, uitzicht, skyline en privacy van omwonenden.

DE STEDELIJKE LAAG, DE PLINT, DE KELDER

- De onderste lagen van hoogbouw – die van de stedelijke laag, aansluitend op de hoogte in de omgeving – zijn flexibel; hier levert hoger bouwen een directe bijdrage aan de omgeving, met

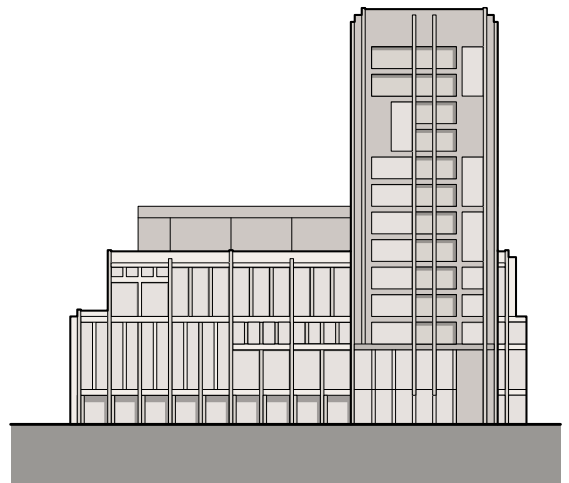
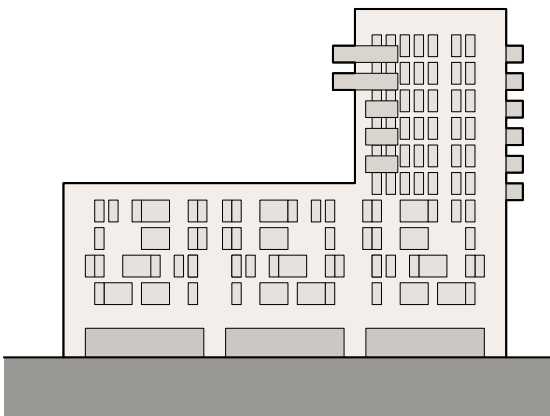
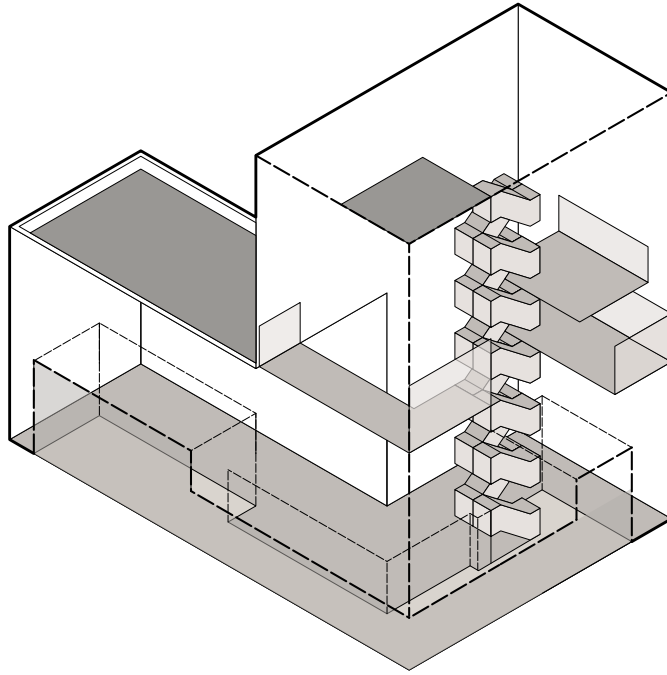
andere functies dan wonen. De plint en de onderste lagen zijn dusdanig ruim gedimensioneerd dat programmatische flexibiliteit en functiewijzigingen in de toekomst gewaarborgd zijn. Voor kantoorbebouwing geldt dat het casco altijd te transformeren moet zijn naar wonen.

- Parkeren, logistieke- en technische functies en bergingen zijn goed gepositioneerd in de hoogbouw en mogen geen negatieve invloed hebben op de aansluiting van het gebouw op het maaiveld.



PLATTEGRONDEN EN ARCHITECTUUR

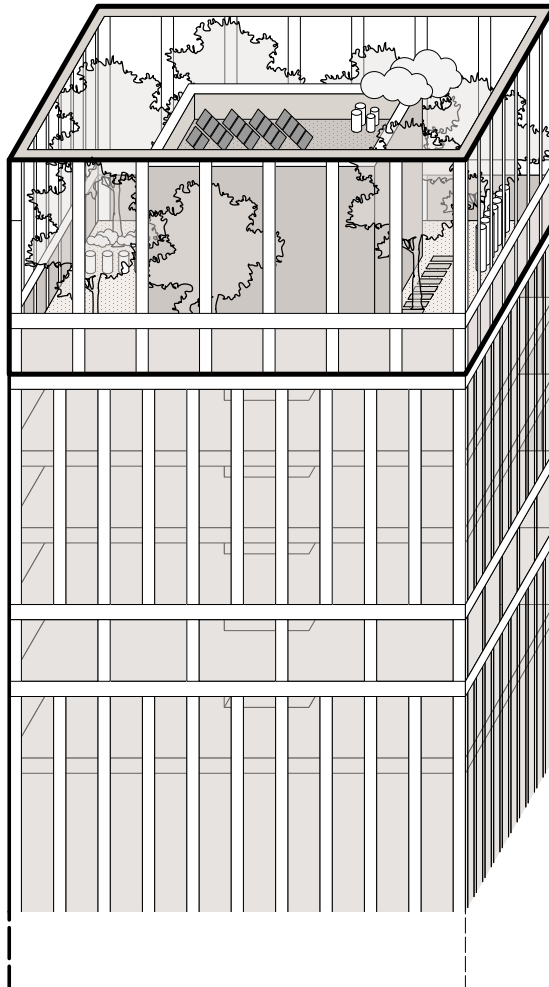
- Bij hoogbouw zorgt de gebouw- en woonvorm voor een typologische verrijking van het stedelijk milieu en de stad; hoogbouwprojecten worden niet gekenmerkt door repetitie, maar door variatie. Wonen op hoogte is anders dan wonen op de begane grond; dit is terug te zien in de plattegronden en buitenruimte.
- Ook bij hoger bouwen speelt het openbare leven zich af buiten de voordeur. Entrees, ontsluitingsstructuur en gemeenschappelijke ruimtes moeten daarom de kwaliteit en het openbare, diverse karakter van de straat naar binnen trekken. Gangen, liften, portieken, galerijen en collectieve ruimtes zijn een voortzetting van de openbare ruimte en dus meer dan verkeersruimtes met deuren. Het ontwerp bevordert ontmoeting en gaat anonimiteit tegen; directe routes tussen garage, lift en appartement zijn niet toegestaan.
- Materiaalgebruik en detaillering zijn hoogwaardig en afgestemd op de maat en schaal van het bouwwerk; hoogbouw kent doorgaans een langere levensduur dan gemiddeld en moet dus bestendig worden ontworpen, met materialen en oplossingen die van bovengemiddelde kwaliteit zijn.

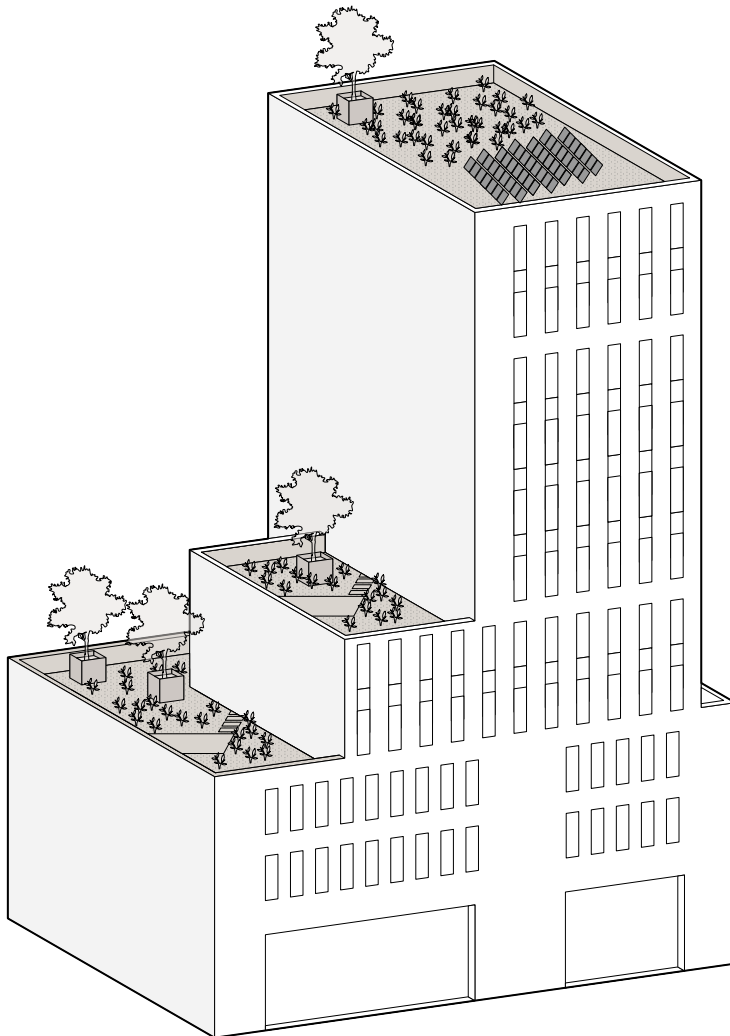


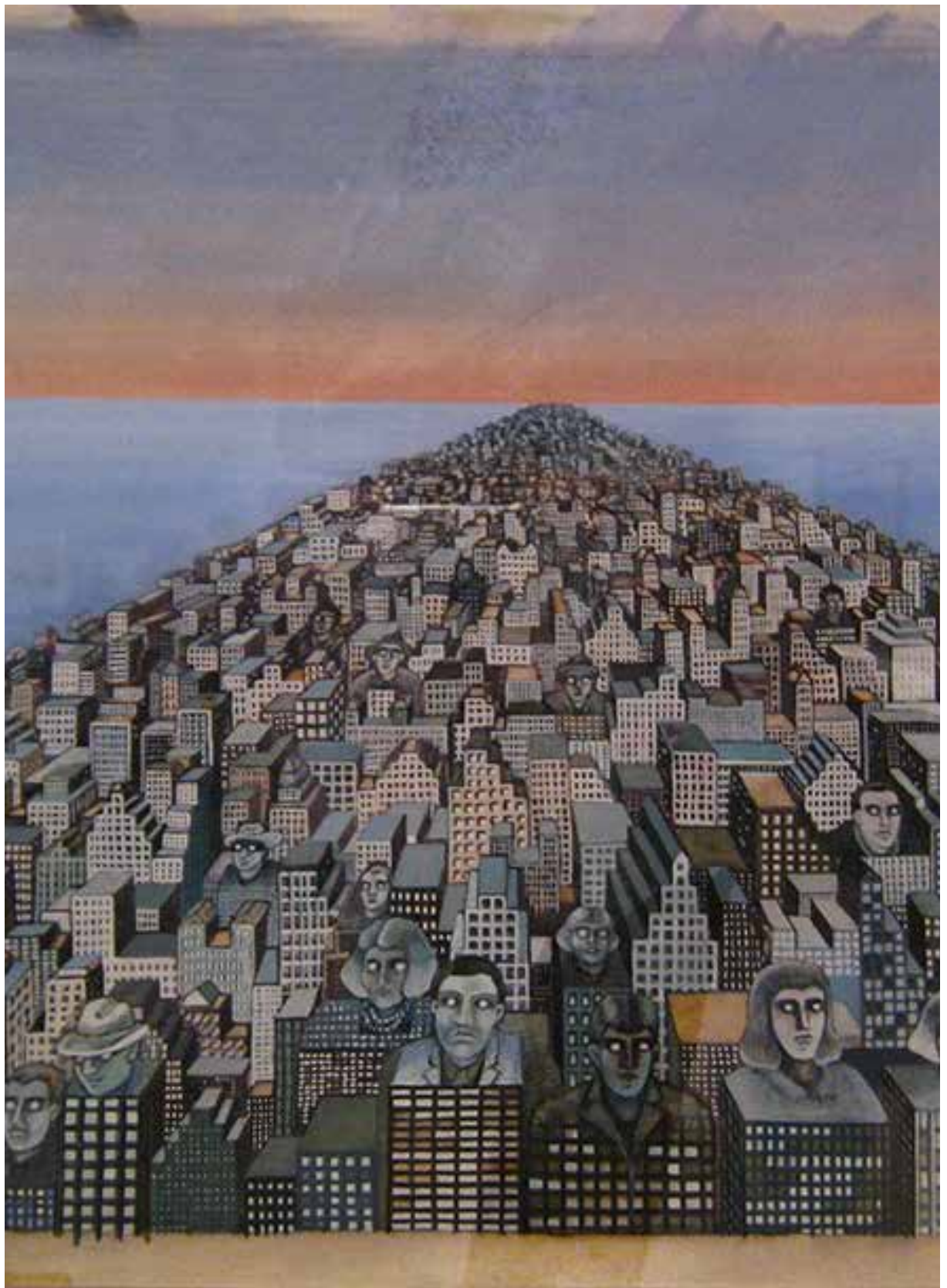
- Het ontwerp van hoogbouw wordt aan de bovenzijde bewust en overtuigend beëindigd. De afronding en het dak verdienen speciale aandacht. Niet zelden is dit de plek voor techniek. Met toekomstige techniek wordt (ook op daken) binnen het volume rekening gehouden, zodat nieuwe installaties nooit het daklandschap gaan bepalen. Instal-

laties zijn onderdeel van het ontwerp en vragen aandacht bij de uitvoering.

- Daken en terrassen zijn ingericht als tweede maaiveld, daktuin of als ruimte voor natuur; ongebruikte daken zijn taboe. Een dak heeft altijd twee of meer functies.

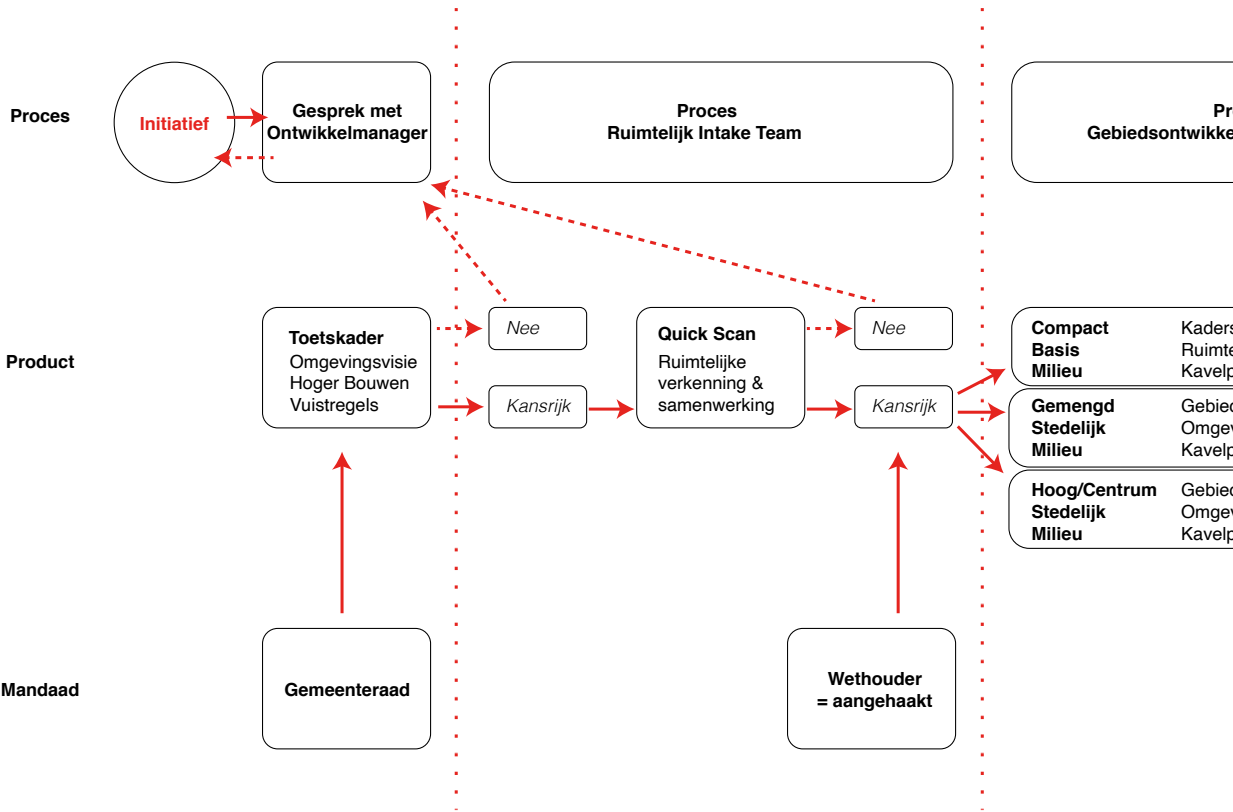






ROUTE

**DE VOLGORDE
DER DINGEN**



Proces
Planing / Gebiedsvisie

Proces
Projectontwikkeling

Projectontwerp
Toets
Vergunningverlening

gebied verkennen
elijke onderbouwing
paspoorten maken

dsvisie
vingsprogramma
paspoorten maken

dsvisie
vingsprogramma
paspoorten maken

Overeenkomst
Product
Capaciteit
Planning
Geld
Scope

Ontwikkelder
Kavelpaspoort
+ onderbouwing

Ontwikkelder
Gebiedsvisie
Programma

Kavelpaspoort +
ontwerp omgeving

Nee

Ja

Project
Samenwerkings-
overeenkomst
Capaciteit
Planning
Geld

SO/VO/DO

IVO/OVA (VTH/CRK)

*Advies:
Ontwikkelder
bespreken met CRK
bespoedigt latere
toetsing IVO/OVA*

**Collegebesluit
+
Raad informeren**

**College
verleent
vergunning**

BIJLAGEN

UITGEBREIDE TOELICHTINGEN

TOELICHTING

DEEL2.

WELK TYPE

WAAR?

HET

STEDELIJK

MILIEU

Bepaalde stedenbouwkundige condities beschouwen we als voorwaarde voor hoogbouw. We onderscheiden vier stedelijke milieus waarin hoger, gestapeld bouwen een rol speelt: *het compacte basismilieu, het gemengd stadsmilieu, het hoog-stedelijke milieu en het centrum-stedelijke milieu*. Naast programmatische uitgangspunten worden de hoogbouwmilieus bepaald door de dichtheid (de *hoogte* en de *vorm*) van de bebouwing. Als we verstedelijking nastreven en bepaalde stedelijke milieus ambiëren, sorteren we voor op specifieke *vormen* van hoogbouw; het ene type ligt daarbij mogelijk meer voor de hand dan het andere.

Een blik op de kaart van Groningen maakt direct duidelijk dat hoogbouw uit de ‘buitencategorie’ op slechts weinig plaatsen passend is omdat het louter in hoog- en centrum-stedelijke milieus een bijdrage levert aan de stad. Om te kunnen verdichten en verstedelijken kunnen we op veel plekken genoeg bereiken met de eerste twee milieus. Groningen heeft sinds het begin van de twintigste eeuw de ruimte binnen de structuur van straten, pleinen en bouwblokken maar beperkt (en dikwijls met een bescheiden invulling) benut. Daarom is er binnen bestaand stedelijk gebied nog veel plek om hoger te kunnen bouwen, zonder direct extreem de hoogte in te hoeven gaan. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat we in elke vooroorlogse buurt met gesloten bouwblokken, of in elke naoorlogse wijk met stempel- en strokenbouw, zouden moeten of kunnen verdichten. Veel van de vroeg-twintigste-eeuwse bebouwing kent – net als de historische stad – al een sterk stedelijk karakter, is gemengd van opzet en in compacte blokken georganiseerd. Bovendien is een deel van het stedelijk gebied als stadsgezicht beschermd. Het ligt meestal niet voor de hand de stad hier met hoger bouwen te intensiveren.

Vaak begint het gesprek over hoogbouw bij wat we als het derde en het vierde milieu hebben gedefinieerd: hoog-stedelijk en centrum-stedelijk. Maar de ruimte die in Groningen binnen de bestaande

stedelijke structuur aanwezig is, betekent dat de discussie *per definitie* begint bij de eerste twee milieus: het compacte basismilieu en het gemengd stadsmilieu.

Met de vier basisvormen van stedelijke milieus voorzien we de vraag *Welk type waar?* van richting. Daarmee is niet gezegd dat sommige plekken concreet voor specifieke typen hoogbouw ‘bestemd’ zijn. Het is eerder andersom: als we typen realiseren die in een bepaalde context voor de hand liggen, is de kans groter dat we daarmee op een positieve manier bijdragen aan de stad. Van elk type hoogbouw kunnen we goede voorbeelden vinden, en ongetwijfeld zouden we elk type op elke willekeurige plek tot een succes kunnen brengen. Toch zal het ene type op een bepaalde plek een meer complexe opgave creëren dan het andere. We hanteren de factoren *stedelijk milieu*, *hoogte* en *vorm* als vertrekpunt; op *die* plekken, met *die* typen is de kans van slagen groot – maar dat neemt niet weg dat er andere mogelijkheden zijn. De weg naar plekken en typen buiten de voorzet die we in dit handboek doen, is langer en uitdagender; de ambitie ervoor moet nog hoger liggen. Andersom is het goed om te beseffen dat de suburbane milieus, vooral gerealiseerd sinds de laatste decennia van de twintigste eeuw, zich onttrekken aan de vier milieus die we hier definiëren. Hoewel ook op deze plekken incidenteel relatief ‘bescheiden’

hoogbouw wordt gerealiseerd en buurten sporadisch kunnen worden verdicht (zie 3. *Hoger Bouwen*), streven we in deze zones geen verstedelijking na.

1) COMPACT BASISMILIEU

De plattegrond van de stad is opgebouwd uit stedelijke milieus, met verschillende dichtheden, hoogtes en bebouwingsvormen. Het *compacte basismilieu* vormt het vertrekpunt voor hoger bouwen en volgt traditioneel in grote lijnen de hoofdstructuur van de stad: het historisch centrum en de oorspronkelijke uitvalswegen, stadsstraten, pleinen en waterroutes. Doorgaans staan hier de hogere gebouwen. Ook buiten het centrum vertegenwoordigen die historische routes regelmatig zones met een basisnetwerk waar veel ruimte en potentie voor verdichting is.

De binnenstad vormt van oorsprong de meest verstedelijkte zone in Groningen, maar gezien de architectuur- en stedenbouwhistorische waarde ervan streven we hier niet expliciet naar een hoogbouwmilieu. Toch laat het centrum zien dat het op bescheiden wijze passend plek kan bieden aan hoogbouw, zelfs met een brede reeks typen. Uit de vroege jaren vijftig is de Plantsoenflat een perfect uitgevoerde variant op het eerste type uit een reeks van zeven vormen van hoogbouw die we onderscheiden (zie 4. *Typencatalogus*). Maar ook de Hereplein-

flat, gebouwd aan het begin van de jaren zestig, past in deze reeks en neigt al naar het tweede type van de catalogus. Tot slot zijn de modernistische complexen van het vierde type aanwezig in de binnenstad, met het Best Western Hotel (de voormalige sociale dienst) en de twee *urban villa's* aan de Praediniussingel, zonder dat ze afbreuk doen aan het historisch stadsweefsel.

Veel schilwijken rondom de binnenstad zijn ruim genoeg opgezet om ze in te vullen met gebouwen uit de categorie van het compacte basismilieu. In Groningen zijn veelal beneden-boven-woningen van drie à vier lagen gerealiseerd. De herontwikkeling van de Grunobuurt laat zien dat verdichting op wijkniveau in deze milieus goed mogelijk is met een consistent plan van woonblokken tussen de drie tot zeven lagen, met hier en daar een voorziening of andere functie in de plint. Opvallend was daar de vraag naar een parkeergebouw halverwege de ontwikkeling, om groene binnentuinen te kunnen maken. De naoorlogse stad is meestal volledig planmatig ontworpen en gebouwd, met een sterke drang naar het mengen van bewonersgroepen, waardoor er vaak een combinatie van sub-urbane grondgebonden woningbouw en hogere strokenbouw is gerealiseerd. Wijkvernieuwing in deze zones gaat vaak gepaard met de vraag om te verstedelijken. Het vele (collectieve) groen komt hier meestal in conflict

met de parkeeropgave en zorgt ook voor beperkte mogelijkheden voor functiemenging in de plinten. Hoger bouwen vraagt hier sowieso een aanpak op wijkniveau vanwege de typerende ensembles van gebouwen.

In het *compacte basismilieu* komt een beperkt aantal typen hoogbouw voor: de verhoogde bebouwing binnen een structuur van gesloten bouwblokken (type 1), de complexen tussen gebouw en blok in (type 2), en de solisten, al dan niet opgetild boven het maaiveld (type 4). De laatste categorie vormt in een binnenstedelijke context meestal een uitzondering, op plekken waar ruimtelijke overgangen afwijken van de structuur van gesloten bouwblokken. In de naoorlogse stad vindt het vierde type daarentegen een gepaste omgeving – mits nauwkeurig op de functionele en ruimtelijke context afgestemd. Voor de eerste twee typen geldt het omgekeerde: hoe verder ze buiten het centrum staan, hoe meer bescheiden hun rol. Tegelijkertijd kunnen ze, als onderdeel van een zorgvuldig stedenbouwkundig plan, een verrijking van de naoorlogse milieus vormen.

2) GEMENGD STADSMILIEU

Een deel van het compacte basisnetwerk van het eerste milieu leent zich, zowel ruimtelijk als functioneel, voor verdere verdichting. Dit is het geval als er meer programma samenkomt, bijvoorbeeld als

onderdeel van vooroorlogse uitvalroutes, naoorlogse buurt- of wijkcentra, of zones rondom waterwegen die expliciet ruimte voor verdichting bieden. Op deze plekken is het mogelijk daadwerkelijk intense, gemêleerde stadsmilieus te maken. Zulke locaties hebben, meer dan buiten het centrum gelegen plekken uit het compacte basismilieu, functiemenging en een programmatische mix nodig. In *gemengde stadsmilieus* is ruimtelijk en typologisch meer mogelijk, omdat er ook programmatisch meer gebeurt; naast de woonfunctie is ten minste 20% van de vierkante meters in gebruik voor andere functies. In de praktijk betekent dit dat niet alleen de plinten of eerste twee à drie lagen van woonbebouwing voor andere functies worden gebruikt, maar ook dat het milieu uit bebouwing met ander programma bestaat.

In de buurt van knooppunten en wijkcentra zou hoogbouw als bouwblokcompositie of als gelaagd experiment een mogelijkheid kunnen zijn (type 3 en 5 uit de catalogus). Maar de ervaring leert dat op de bescheiden schaal van Groningen deze vormen slechts in de centrumstedelijke milieus op hun plek zijn. Dat geldt ook voor het zesde type, het icoon; ook hier is een sterk gemixte zone een voorwaarde, maar daarnaast moet de ruimtelijke context aanleiding tot deze vorm van hoogbouw geven – een combinatie die in Groningen nauwelijks aanwezig is. Het

zevende type, als een logische volgende stap op basis van het eerste milieu, biedt daarentegen wel een goed vertrekpunt voor gemengde stadsmilieus. Dit type combineert verschillende hoogbouwvormen combineert en is daarmee in diverse ruimtelijke structuren toepasbaar. In gemengde stadsmilieus komt zodoende een iets uitgebreider aantal typen voor, van nog steeds relatief bescheiden hoogte: naast die uit het basismilieu (1, 2 en 4) ook het stedelijk bouwblok met hoogbouw (7). Bescheiden varianten van de typen 3, 5 en 6 zouden sporadisch kunnen voorkomen, maar gezien de complexe samenstelling van deze vormen is daarvoor doorgaans meer hoogte en stedelijkheid nodig.

3) HOOG-STEDELIJK MILIEU

Zoals genoemd komt het hoog-stedelijke milieu, samen met het centrum-stedelijke milieu, in Groningen maar beperkt voor. Beide milieus zijn gekoppeld aan knooppunten van openbaar vervoer en concentreren zich daarom rondom de stations. Programmatisch vormen ze een menging van woningbouw, werkruimte en voorzieningen, terwijl ze ruimtelijk gekenmerkt worden door een hoge dichtheid, een gevarieerde bebouwing en een hoogwaardige openbare ruimte waar de voetganger op de eerste plaats staat. Zelfs bij deze stedelijke knooppunten is in Groningen op de meeste plekken nauwelijks reden om uitschieters in de buitencategorie te

realiseren. Vaak is een hoogte van 60 meter genoeg voor het maken van aantrekkelijke, op de plek afgestemde stedelijke milieus. Ook de nabijheid van historische weefsels kan een reden zijn om geen bebouwing in de hoogste categorie te realiseren. Daarnaast zijn er plekken waar niet alle ingrediënten voor hoog-stedelijke of centrum-stedelijke milieus aanwezig zijn, maar waar we op basis van de ruimtelijke of functionele hoedanigheid wel hoogbouw uit de derde categorie kunnen toestaan. Meestal zijn dit plekken waar goede busknooppunten aanwezig zijn of waar we een bepaalde functionele mix ambiëren. In een hoog-stedelijk milieu is ten minste 30% van de vierkante meters in gebruik door programma anders dan de woonfunctie. Deze milieus kennen dus meer gevarieerde gebruikersgroepen van buiten het gebied, wat is terug te zien in de kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte.

Omdat zowel de ruimtelijke en functionele opgave als de samenhang in deze milieus gelaagd is, passen in deze gebieden ook de hoogbouwtypen, 3, 5 en 6. Daarbij aangetekend: de categorie iconen blijft specifiek afhankelijk van plek en opgave. Tegelijkertijd liggen sommige typen uit de eerste twee milieus in een hoog-stedelijke context weer minder voor de hand. Losstaande solisten zien we hier minder, en ook de eerste categorie uit de catalogus is binnen grootschalige stedelijke

structuren minder vanzelfsprekend. Toch is ook bij hoog-stedelijke en centrum-milieus het uitgangspunt dat de eerste twee categorieën de basismassa moeten vormen, voordat het überhaupt interessant wordt om verder te hoogte in te gaan.

4) CENTRUM-STEDELIJK MILIEU

De zones die we als plekken voor (de allerhoogste) hoogbouw bestempelen, bevinden zich rond knooppunten van openbaar vervoer. Ze vertegenwoordigen allemaal milieus die een hoge mate van verstedelijking kennen of krijgen: plekken met hoge dichtheden, gevarieerde programma's, compacte en verfijnde bouwstructuren, hoogwaardige openbare ruimte, goed openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen. Het centrum-milieu onderscheidt zich van het hoog-stedelijke milieu door een rijke 40-40-20% mix van wonen, werken en voorzieningen. Tezamen met een uitstekende en hoogwaardige bereikbaarheid per openbaar vervoer vormen deze milieus toekomstbestendige centra waar regionale trekpleister met diverse woon- en werkmilieus worden gemengd, waardoor er dynamische stadsdelen ontstaan waarin achttien uur per etmaal leven heerst. Vooralsnog is in Groningen het gebied rondom station Europapark de enige plek waar we, vanwege de stedenbouwkundige opzet en functionele structuur, alle typen hoogbouw kunnen verwachten, in alle hoogtecategorieën. Maar zelfs hier vormen de

echte uitschieters uitzonderingen. Ook op deze locatie, die wat voorwaarden betreft uitstekende geschikt is voor hoogbouw, is amper aanleiding om tot grote hoogte te komen.

TOELICHTING

DEEL 3.

HOGER BOUWEN
IN GRONINGEN

DE

PLATTEGROND

Met de vier stedelijke milieus als vertrekpunt voor hoger bouwen, tekent zich – op basis van de ruimtelijke en functionele condities die de milieus kenmerken – in de plattegrond van Groningen een legenda af die richting geeft. *An sich* zijn de condities geen nastrevenswaardige of onafhankelijke doelen; ze vormen daarentegen samenhangende voorwaarden die *ten minste* aanwezig moeten zijn om tot compacte en voldoende gevarieerde stedelijke milieus te komen – het soort omgevingen waarmee we stadsdelen met hoogbouw een behoorlijke kans bieden op het ontwikkelen van stedelijk leven. Zouden de condities de schuiven op een mengpaneel zijn, dan geldt: hoe hoger we willen bouwen, hoe hoger *alle* schuiven moeten staan.

MANIFEST: DE VERSTEDELIJKINGSAGENDA VAN DE STAD

De condities voor verstedelijking waarin hoogbouw een rol kan spelen, zijn: hoogwaardig openbaar vervoer, functiemenging, aanwezigheid van (regionale) publiekstrekkingen, ruimtelijke mogelijkheden voor hoge dichtheden en hoogwaardige openbare ruimte als basis voor een hoge leefkwaliteit. Maar voordat we kritisch naar de plattegrond van Groningen kijken, is het goed te beseffen dat we met het streven naar een samenhangende, compacte stedelijke ontwikkeling op het juiste niveau bijdragen aan een duurzaam Groningen.

EEN DUURZAAM BEGIN

We zijn eraan gewend geraakt om duurzaamheidsopgaven geïsoleerd en technisch te benaderen, het liefst op objectniveau, om daarmee zo concreet mogelijke maatregelen te treffen. In dat perspectief is een vrijstaande nieuwbouwwoning in het buitengebied uiterst duurzaam, aangezien deze grotendeels in eigen energie kan voorzien, met het juiste materiaal CO₂-neutraal gebouwd kan worden en uitstekend geïsoleerd is. Maar uiteraard is dat slechts een deel van het verhaal; op een hoger, overkoepelend schaalniveau is een dergelijk voorbeeld juist *minder* duurzaam. Dat geldt bijvoorbeeld als het gaat over verkeer, ondergrondse infrastructuur, logistiek, voorzieningen of de hoeveelheid bouw materiaal. Onze per-

soonlijke voetafdruk wordt grotendeels bepaald door hoe we ons verplaatsen, het voedsel dat we eten en de steeds vernieuwende en in omvang toenemende hoeveelheid spullen die we verzamelen. Het is, kortom, alsof we slimme, technisch-duurzame maatregelen treffen binnen ruimtelijke structuren en stedelijke principes die inherent *niet* duurzaam zijn.

GROEIEND RUIMTEGEBRUIK

Door in hoge dichtheden te bouwen, binnen compacte stedelijke structuren, waarbij de ruimte die we innemen in verhouding staat tot onze collectieve ruimtebehoefte, remmen we twee twintigste-eeuwse tendensen af die fundamenteel in strijd lijken met een bestendige stedelijke cultuur: het op grote schaal scheiden van functies en activiteiten, en de enorme toename van ons ruimtegebruik. Dit laatste verschijnsel heeft ervoor gezorgd dat stadsdelen uitdunnen en dat het leven en de dynamiek er exponentieel snel uit verdwijnen. De individuele ruimteconsumptie is in de afgelopen anderhalve eeuw radicaal gegroeid. Sinds het einde van de negentiende eeuw is ons ruimtebeslag *vertwaalfvoudig*; simpel gezegd wonen we met half zo veel mensen in drie keer zo grote huizen, die op twee keer zo grote kavels staan. Het op een duurzame manier proberen te benaderen van dat gegeven is de omgekeerde wereld. Om bouwen en ruimtegebruik echt duurzaam aan te pakken, zullen

we dat op elk schaalniveau overtuigend moeten doen. Daar horen bestendige stedelijke structuren en flexibele gebouwen bij, die generaties lang opnieuw gebruikt kunnen worden.

TOEKOMSTBESTENDIGE STADSONTWIKKELING

Natuurlijk formuleren we op objectniveau criteria omtrent duurzaam hoger bouwen, maar we benaderen deze opgave om te beginnen binnen het verstedelijkingsvraagstuk als geheel. Kunnen we bestaande gebouwen hergebruiken? Is bouwen echt nodig? En kan het met minder materiaal, of kunnen we bestaande materialen uit gesloopte panden opnieuw gebruiken? Kunnen we natuurlijke materialen gebruiken die CO₂ opslaan of die een lage CO₂-uitstoot hebben – materialen die we telkens opnieuw kunnen gebruiken? En als we daadwerkelijk moeten bouwen, hoger moeten bouwen, kunnen we bouwwerken dan dusdanig zorgvuldig plaatsen en met de stad verweven dat ze overtuigend op hun plek staan, zodat transformatie of sloop lange tijd niet nodig is? Maken we compacte bouwstructuren, waarbij in de bodem ook nog genoeg ruimte is voor water en op straat genoeg plek is voor natuur en biodiversiteit? Kunnen we ze een degelijke basisstructuur geven die variabel in te vullen is en die zodanig afwerken dat de gebouwen ons ruimschoots overleven? En kunnen we slim en passief ontwerpen, zodat installa-

ties en interieurs beperkt blijven en deze niet elke twee à drie decennia vervangen hoeven te worden? Nadenken over duurzaamheid in een stedelijke context begint, met andere woorden, bij het nadenken over stedelijke milieus. Elk toekomstig hoogbouwproject heeft de samenhang tussen programma, stedenbouwkundige opzet, verkeer, gebouwvorm, typologie, architectuur, openbare ruimte en landschap als basis.

HET KRUISPUNT ALS OERPRINCIPE VAN DE NEDERZETTING

Vanuit het principe van een duurzame stedelijke ontwikkeling volgt vanzelf dat in Groningen een beperkt aantal hoog- en centrum-stedelijke milieus te vinden is. De zones zijn georganiseerd rondom drie stations: het gebied rondom het Hoofdstation (als knooppunt aan de rand van de binnenstad, nog altijd het onverbloemde centrum van Groningen), het Europapark en het voormalige Suikerunie-terrein, intussen omgedoopt tot de *Suikerzijde*. Omdat de voorwaarden voor hoog- en centrum-stedelijke ontwikkeling in een middelgrote stad als Groningen bescheiden aanwezig zijn, beperken we in beginsel de hoogbouw boven 40 en 60 meter tot deze plekken. Daar staat tegenover dat het compacte basismilieu en het gemengde stadsmilieu, met hoogbouw tot 20 en 40 meter, zich wijdverspreid door de stedelijke hoofdstructuur kunnen vertakken. In de binnenstedelijke ruimte

van de eerste orde is met het eerste milieu ruimte voor verdichting op ingetogen wijze. Maar vooral de historische uitvalswegen, stadsstraten en waterstructuur bieden potentie. Daarbij kunnen we langs de waterwegen en in sommige naoorlogse wijkcentra, mits er functioneel aanleiding toe is, zelfs gemengde stadsmilieus realiseren.

KNOOPPUNTONTWIKKELING

De 'echte' hoogbouw bewaren we voor de knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Hier draaien we het principe van verstedelijking zelfs om: omdat deze drie plekken knooppunten van vervoer zijn, *moeten* ze zich ontwikkelen tot hoog- en centrum-stedelijke milieus. Het stationsgebied, aan de rand van de stad, grenst aan een centrum-milieu. Gezien de status van het aangrenzende beschermd stadsgezicht heeft het gebied zelf de potentie om zich tot het derde, hoog-stedelijke milieu te ontwikkelen, met hoogbouw tot ongeveer 60 meter. Het Europapark heeft de ruimtelijke kenmerken van een centrum-stedelijk milieu, maar zou vooral in functionele samenstelling nog verrijkt kunnen worden. Op de Suikerzijde is weliswaar een gemengd stedelijk milieu voorzien, maar zijn de parkeernormen daar niet op afgestemd, waarbij de kans bestaat dat deze, in plaats van het beoogde stedelijk leven, de condities van het plan lijken te bepalen. Gezien de ambitie om van de Suikerzijde een stadswijk te

maken, vereist het beoogde milieu een nieuw perspectief op mobiliteit en parkeren. De prioriteit ligt bij het openbaar vervoer; binnen alle milieus van verstedelijking met hoger bouwen zijn *maximale* parkeernormen onontkoombaar. Gebieden met een parkeernorm van 0,5 of meer ontstijgen nooit een sub-urbaan karakter, omdat de kosten voor gebouwde parkeervoorzieningen simpel te hoog zijn voor Groningse begrippen, maar ook omdat auto's eenvoudigweg te veel ruimte innemen om tot daadwerkelijke stedelijke milieus te komen. Als de ambitie voor infrastructuur en parkeren niet hoog genoeg is, zullen het voorziene milieu, het straatleven en ook de hoogbouw zelf altijd het kind van de rekening zijn. Moet de parkeernorm omhoog, dan is de bundeling van verschillende functies een conditie die bijdraagt aan een kwalitatief hoogwaardige parkeeroplossing, op eigen terrein, zonder dat dit de openbare ruimte en de kwaliteit en het gebruik van de onderste lagen negatief beïnvloedt. De manier waarop de openbare ruimte, de ontsluiting, het parkeren, de logistiek en het gebruik van de onderste lagen overtuigend in relatie tot de omgeving worden opgelost, vormt het vertrekpunt voor de mogelijkheden van hoger bouwen.

NABIJHEID: DE STAD ALS THEATER VAN HET SOCIALE LEVEN

Zoals de aandacht voor openbaar vervoer, om autogebruik terug te dringen,

past bij het streven naar duurzame stedelijke ontwikkeling, ligt het ook voor de hand om functies en programma's zo veel als mogelijk te mengen en verweven. Goed bereikbare plekken verdichten is geen doel op zich, maar een middel om nabijheid van woningen, werk en voorzieningen te garanderen, zodat er levendige wijken ontstaan die de stad en het welzijn van een brede groep mensen dienen. In de genoemde hoog- en centrum-stedelijke zones in Groningen is dat veelal het geval, al zou het Europapark op basis van de aanwezige primaire functies meer ondersteunende, secundaire functies en voorzieningen kunnen huisvesten, zeker nu het aantal woningen daar de komende jaren groeit. Op Suikerzijde moeten we inzetten op een verhouding 40 procent wonen, 40 procent werken en 20 procent voorzieningen. Op die manier kan het de stadswijk worden die we voor ogen hebben, een gebied bovendien waar rondom het voorziene knooppunt van openbaar vervoer hoogbouw mogelijk een rol speelt.

SPOREN VAN VERDICHTING ZONDER PERSPECTIEF OP VERSTEDELIJKING

Een aantal plekken heeft zich tot het eerste of tweede milieu ontwikkeld – hier en daar met veel optimisme voorzien van hoogbouw uit de derde categorie, zonder dat hiervoor de condities aanwezig waren. Op de kaart zijn dat, met de klok mee: centrum Paddepoel, UMCG

Noord – Ebbingekwartier, Kardinges, Stadshavens – Waterknoop, Martiniplaza, Reitdiep en centrum Vinkhuizen (Siersteenlaan). De meeste van deze plekken zijn goed ontsloten door openbaar vervoer, maar vormen (op UMCG-noord na) geen knooppunten. Daarnaast is er geen uitgebreide functiemenging waarbij meer dan twee basisfuncties voor uiteenlopend gebruik op verschillende momenten van de dag zorgen. Het centrum van de wijk Paddepoel ligt op de route van het stadscentrum naar Zernike, vlakbij station Groningen Noord, en zou zich kunnen ontwikkelen tot het centrum van de noordelijke wijken, met een regionaal bereik. Maar het uitgesproken sub-urbane milieu van de wijk en de ruimte die de auto krijgt, dempen voorlopig de condities voor een compact basis- of gemengd stadsmilieu. Zonder de verstedelijking in die eerste twee milieus zijn de in de wijk gerealiseerde 'uitspattingen' van hoogbouw in de derde categorie niets meer dan letterlijk gestapelde rijtjeswoningen, en dienen ze geen ander doel dan verdichting. Alle logistieke ontsluitingsproblemen hebben zich er opgehoopt aan de voet van de torens, op een maaiveld dat door parkeren wordt bepaald. Ook voor Kardinges en Stadshavens geldt dat ze de potentie hebben om meer dan een intense stadswijk te worden, maar dat de condities daarvoor eerst op niveau moeten zijn. Kardinges zou eveneens van regionaal belang kunnen zijn, maar ontbeert

vooral nog woningbouw. Andersom lijkt Stadshavens vooral op woningbouw gericht en is er amper reden om op deze plek meer dan een gemengd stadsmilieu te realiseren, ook niet aan de Waterknoop. Toch is ook voor de voorziene eerste twee milieus een stevige menging van functies relevant. Als bovengenoemde gebieden nog meer dan een gemengd stadsmilieu moeten worden, dan zal de menging uitgebreider moeten zijn, de parkeernorm sterk omlaag moeten en de verbinding met het netwerk van openbaar vervoer moeten worden verbeterd.

ZONES MET POTENTIE

UMCG Noord en Martiniplaza vormen in zekere zin een uitzondering op de hierboven geschetste gemengde stadsmilieu met potentie. UMCG Noord grenst aan de binnenstad en is een behoorlijk gemêleerd stedelijk gebied. Het is met de nieuwe bushalte goed ontsloten en op dat vlak daadwerkelijk een knooppunt. Toch is ook hier de positie van de zone, die grenst aan drie beschermde stadsgezichten, bepalend voor een beperkte verstedelijking tot en met het tweede milieu. Martiniplaza en omgeving bieden wellicht condities voor een hoog-stedelijk milieu. De plek ligt hemelsbreed nog geen halve kilometer van het nieuw te ontwikkelen stationsgebied en huisvest functies met een regionale uitstraling. Maar ook hier geldt dat niet alle condities op niveau zijn; wonen ontbreekt en ook de verbinding

met hoogwaardig openbaar vervoer is, ondanks de relatieve nabijheid van het station, niet op het gewenste niveau.

IN KAART BRENGEN VAN FUNCTIES

Het is zinvol iets langer stil te staan bij het belang van de aanwezigheid van meerdere functies voor stedelijke milieus, ten behoeve van hoger bouwen. Als we geen plekken weten te creëren die voldoende gevarieerd in samenstelling – en daarmee in gebruik – zijn, hebben we eigenlijk geen reden om hoog de lucht in te gaan. Vanuit de waarde van de plek en de vraag naar ruimte en programma kunnen we dan geen gedegen economisch fundament leggen om kwalitatief hoogwaardige hoogbouw te realiseren. Hoe stedelijker we een milieu wensen, hoe meer functies moeten worden gemengd. Zeker in het derde en vierde milieu is hoogbouw boven de 40 meter (de derde en vierde categorie) altijd een samenspel van voorzieningen in de plint, werkruimtes in de onderste lagen en verschillende vormen van woningbouw. Om er concrete cijfers aan hangen: in het tweede milieu moet minstens 20 procent een andere functie dan wonen hebben. Willen we kantoorlocaties transformeren tot gemêleerde milieus, dan zal er ten minste 40 procent wonen toegevoegd moeten worden. En streven we naar hoog- en centrum-stedelijke milieus, dan zullen we wonen, werken en recreëren in een verhouding 40-40-20 procent moeten

realiseren. Deze conditie zullen we voor de hele stad in kaart moeten brengen.

We kunnen het belang van functiemenging voor hoogbouwmilieus niet genoeg benadrukken. In de twintigste eeuw wisten we de verleiding van het ruimtelijk determinisme niet te weerstaan, en overdachten we de verschillende functies en het gebruik van de stad per categorie. Maar de stad bestaat juist bij de gratie van het combineren van functies. Die moeten bovendien divers zijn, willen ze het stedelijk leven kunnen ondersteunen en in stand houden. Stedelijke milieus met hoogbouw moeten genoeg variatie en functiemenging genereren – door de gehele bouwstructuur, op maaiveld en op hoogte – om hun eigen stedelijk karakter te handhaven. Stedelijke functies bestaan niet zonder elkaar. Ze gaan over direct contact, *face-to-face* interactie en communicatie, kennis- en informatie-uitwisseling – los van specifieke programma's. Steden belichamen het bij elkaar brengen van mensen, goederen, kapitaal, kennis en informatie. Ze zorgen voor de benodigde nabijheid, voor dichtheid en voor contact.

KRITISCHE MASSA: GROTE AANTALLEN IN KLEINE EENHEDEN

Omdat we rijke, gelaagde stedelijke milieus als relevante context voor hoogbouw ambiëren, zullen we genoeg menselijke massa moeten creëren voor een uiteenlopend samenstel van functies, op ver-

schillende schaalniveaus en van diverse omvang. Een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig scala aan functies kan pas goed worden onderhouden als er genoeg mensen gebruik van maken. Samen voeden deze gebruikers zowel de grote als de kleine, zowel de gangbare als de onderscheidende functies. In levendige stadsdelen overtreffen de kleine functies altijd de grote. Een diversiteit van kleine ondernemingen en voorzieningen wordt gevoed door de nabijheid van veel mensen, met veel verschillende behoeftes, wensen, smaken, stijlen, competenties en benodigdheden. Dit betekent overigens niet dat 'kleine maat' en 'diversiteit' synoniemen zijn; diversiteit in stedelijke functies en ondernemingen beslaat alle schaalniveaus. Maar een grote variëteit betekent wel een grote mate van kleine functies en eenheden; een levendig stadsmilieu, met inwoners en gebruikers in hoge dichtheden, is levendig krachtens een enorme collectie van kleine elementen. En een diversiteit van kleine economische functies gaat vaak gepaard met variatie in culturele voorzieningen en mogelijkheden, een stedelijke sfeer en stadsscenes, en variatie in bevolking en andere gebruikers.

Een variatie aan functies in combinatie met een diverse groep gebruikers in een hoge dichtheid, zorgt ervoor dat veel mensen om verschillende redenen en op verschillende momenten van de dag bij

elkaar in de buurt zijn. Verschillende groepen gebruikers produceren samen een rijk en veelzijdiger stadsleven dan de som van elkaars onderdelen. Zoals Jane Jacobs in de jaren zestig van de vorige eeuw al benadrukte, kan een daadwerkelijk *stedelijk* milieu niet de noodzaak negeren om de aanwezigheid van mensen gedurende de dag te spreiden. Pas door de combinatie van voldoende *primaire* functies – functies die mensen ertoe aanzetten naar een bepaalde plek te gaan, zoals bijvoorbeeld kantoren en werkruimtes, woningen, sommige vormen van entertainment, sport, amusement, onderwijs en recreatie, en tot op zekere hoogte ook musea, bibliotheken en galeries – en door de aanwezigheid van verschillende gebruikers op verschillende momenten van de dag kan een goed klimaat voor een hoogwaardige *secundaire*, of ondersteunende, diversiteit ontstaan.

Hoe meer en hoe complexer gemengd verschillende gebruikersgroepen zijn, hoe meer ruimte ervoor gespecialiseerde en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen en ondernemingen is. Pas dan ontstaat er een vloeiend gebruik van plekken, doen zich uitgebreide keuzemogelijkheden voor en vormen zich interessante en bruikbare verschillen onder straten en milieus, die een verdere verdichting in de vorm van hoogbouw legitimeren. Het belang van verschillende gebruikersgroepen in hoge dichtheid is dat mensen dan op verschil-

lende momenten *dezelfde* straten kunnen gebruiken, dat mensen op verschillende tijden *dezelfde* functies gebruiken, dat op verschillende tijden een *vergelijkbare* mix van mensen aanwezig is, die de plek op verschillende manieren gebruikt. Samenvattend wil dit zeggen dat het onderzoek naar stadsmilieus naast dichtheid vooral over programmering moet gaan. Naast stedenbouw is de discipline stedelijke planning (planologie) leidend. Inbreng vanuit de programma's wonen en economie is hierbij noodzakelijk om per locatie de optimale mix te bepalen. Deze onderzoeken kennen een hoog detailniveau.

HOOGWAARDIGE ARCHITECTUUR ALS WEERSLAG VAN DIVERSITEIT

Ons streven is om duurzame stedelijke milieus in een hoge dichtheid te maken, georganiseerd rondom stations, met een grote mate van functiemenging, voor uiteenlopende gebruikersgroepen. Dat is de basis voor hoogbouw. Hieruit volgt automatisch dat de stedenbouwkundige structuur en architectonische vorm onderscheidend en fijnmazig moeten zijn, of in elk geval gedifferentieerd en gevarieerd gebruik mogelijk moeten maken. Op stedenbouwkundig niveau moet hoogbouw, als onderdeel van de directe ruimtelijke context, een samenstel van functies en ruimtelijke structuren zijn. Op architectonisch niveau moet deze aanleiding geven om heel specifieke en uiteenlopende woningtypen – van verschillende

grootte –, werkruimtes en voorzieningen te ontwerpen, georganiseerd binnen een ruime maat en flexibele structuur. Op die manier is toekomstig gebruik gewaarborgd, mogelijk in nieuwe of gewijzigde vorm. Hoogbouw mag nooit een kwestie van kwantiteit zijn. De ruimtelijke en architectonische kwaliteit moet hoogwaardig zijn en projecten die we hoger bouwen dienen een verrijking te vormen van de woon- en werkvormen en voorzieningen in het stedelijke milieu waarvan ze onderdeel zijn. Hoogbouw kan nooit een stapeling van dezelfde plattegronden zijn, omdat daarmee wordt voorbijgegaan aan de reden om de hoogte op te zoeken. Als we alle ambities voor duurzaamheid, mobiliteit, functionaliteit en dichtheid serieus nemen, zijn architectonische en ruimtelijke vormen die eenvormige, zich herhalende en geïsoleerde vormen van gebruik stimuleren, onmogelijk in hoogbouw toe te passen. In die zin is iconische hoogbouw, die zich aan het stadsleven van de omgeving onttrekt, net als versnipperde verstedelijking een *contradictio in terminis*.

INTENSIVERING OPENBARE RUIMTE

Als we hoog- en centrum-stedelijke milieu intensiveren met gevarieerde hoogbouw die ruimte biedt aan verschillende functies, uiteenlopende woonvormen en -typen en een rijkdom aan gebruikersvormen, dan moet ook de kwaliteit en diversiteit van de openbare ruimte in de

omgeving navenant omhoog. Niet alleen het mobiliteitsvraagstuk en de noodzaak van klimaatbestendigheid vragen om een duurzame inrichting met veel groen: ook voor het intensieve, afwisselende en diverse gebruik van stedelijke milieus met hoogbouw is dit een vereiste. Hoogbouw zelf moet daaraan eveneens bijdragen. Collectieve terrassen en daken zouden openbaar en landschappelijk ingericht moeten zijn, of gebruikt moeten worden voor duurzame oplossingen. Ongebruikte daken zijn taboe en techniek wordt per definitie in de bebouwing opgelost. Juist op hoogte zijn extra ‘maaivelden’ van grote ruimtelijke waarde.

TOELICHTING

DEEL 4.

WAT?

HOOG, HOGGER,
HOOGST

Vanuit het principe van stedelijke milieus is het belangrijk om te beseffen dat hoogbouw nooit op zichzelf staat. Zowel de *plek* van het project als het *type* hoogbouw is bepalend voor de kwaliteit en waarde ervan. Hoogbouw is niet de manier om eenvoudig of eenduidig functies te mengen en stapelen, of om snel en goedkoop veel woningen te realiseren. Met hoogbouw creëren we niet zomaar stedelijkheid. We jagen er niet vanzelf verdichting mee aan. Om betekenis te kunnen krijgen, moet hoogbouw nauw verweven zijn met een hoogwaardig, gelaagd, compact en functioneel rijk stedelijk milieu. Willen we hoger bouwen, dan zijn we juist gebaat bij een dergelijke context, en is hoogbouw er een *gevolg* van. Hoogbouw gedijt goed in een stedelijk gebied van hoge dichtheid.

Onze ambitie moet zijn dat hoogbouw het stedelijk milieu verrijkt en bijdraagt aan hoogwaardige woonvormen en gebouwtypen, die de vlucht omhoog verantwoorden. Voordat we vanuit de *plek* en vanuit het stedelijke milieu de verschillende *typen* hoogbouw duiden, is het zinvol om een aantal hoogteniveaus te onderscheiden. Deze hangen nauw samen met de vorm en context van het hoger bouwen. Het ligt immers niet voor de hand om een toren van twintig verdiepingen in een buurt met voornamelijk rijwoningen te realiseren. Niet alleen omdat die twee elkaar ruimtelijk moeilijk verdragen, maar ook omdat ruimtelijke en functionele opgaven daarmee op een ontoegankelijke manier ophopen, zonder daarvoor een geschikte vorm te vinden. Dat levert geen bruikbaar stadsmilieu op. Een gebrek aan samenhang tussen hoog- en laagbouw doet functionele kwaliteiten teniet. Bovendien, als je een blok met rijwoningen eenvoudig op zijn kant zet, ontdek je dat alle logistieke ruimtes en ontsluitingsopgaven – normaal gesproken gelijkelijk verdeeld over de rij met woningen – in de voet van de toren samenklonteren. Dat heeft extra invloed op de onderste lagen.

Veel meer dan het stellen van een maximale hoogte voor gebouwen in de stad – de onovertroffen 97 meter van de Martinitoren – is het dus van belang om de *hoogte* zorgvuldig op het *gebouwtype* en de *plek* af te stemmen, en om hoogbouw

te beschouwen in relatie tot wat we waar realiseren. Vanuit de beoogde stedelijke milieus onderscheiden we vier niveaus van hoogbouw – of eigenlijk: van hoger bouwen. Want de basis van hoogbouw vormt bebouwing die nauw verbonden is met en gericht is op het maaiveld en de openbare ruimte. Omdat voor verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit gelaagde en gemengde stedelijke milieus nodig zijn, is het ene niveau de voorwaarde voor het volgende: zonder 1 geen 2, zonder 2 geen 3, zonder 3 geen 4. De vier milieus en de hoogtes die daarbij horen, komen voort uit een ruimtelijke analyse van Groningen en de kenmerken van de West-Europese stad in het algemeen.

1. COMPACT BASISMILIEU: 5-7 LAGEN (TOT 20 METER)

Het eerste niveau vormt de basis-bouw-massa van de stad. Ondanks de beperkte hoogte, komt het gros van de bebouwing in Groningen niet aan het aantal lagen van deze eerste groep van hoger bouwen. Waar de meeste middelgrote West-Europese steden gemiddeld vijf tot zeven bouwlagen tellen (en de echt grote steden acht tot tien), is Groningen een stad met gemiddeld drie, soms vier bouwlagen. Verdichting, in de vorm van hoger bouwen, begint in Groningen dus vanaf de vierde verdieping. Daarvoor is zowel in de historische stad als in de twintigste-eeuwse uitleg nog veel ruimte. Zelfs in het naoorlogse Groningen, waar nieu-

we typen en stedelijke structuren werden toegepast, kwam de meeste bebouwing – op de stedenbouwkundige accenten na – niet boven de vier lagen uit. Anders dan vaak wordt gedacht, kan een basis-massa van vijf tot zeven lagen voorzien in hoog-stedelijke, gemengde milieus, die in dichtheid en kwaliteit nauwelijks overtroffen worden door gebieden met hogere bebouwing.

2. GEMENGD STADSMILIEU: 8-13 LAGEN (TOT 40 METER)

In de grote historische Europese hoofdsteden is de basismassa veelal acht tot tien bouwlagen. Bescheidener steden als Groningen bedwongen deze hoogte pas in de naoorlogse uitbreidingswijken, waar de hoogste gebouwen soms zo'n twaalf tot dertien lagen hebben. Deze hoogte volgt de vroege twintigste-eeuwse Europese hoogbouwontwikkeling, waarbij – in tegenstelling tot bij de Amerikaanse hoogbouw – appartementenbebouwing zich onafhankelijk van het gesloten bouw-blok vormde. In grote Europese steden zorgt bebouwing van rond de tien lagen voor een klassieke grootstedelijke ambiance met een enorme rijkdom aan functies. Aaneengesloten stadsdelen van deze hoogte zijn per definitie zeer gemengd. In Nederland komen deze bouwhoogtes sinds het laatste decennium weer in aaneengesloten vorm voor, maar zijn ze vooral toegepast als accenten tussen bebouwing van de eerste categorie, of als

goed gepositioneerde hoogtepunten in de strokenbouwcomposities van naoorlogse wijken.

3. HOOG-STEDELIJK MILIEU: 14-20 LAGEN (TOT 60 METER)

Een volgende schaalsprong vindt plaats in het milieu met een hoogte tot 60 meter. Hierbij hoort bebouwing van ongeveer veertien tot twintig bouwlagen. Dit niveau onttrekt zich samen met het vierde niveau aan de eerste twee: bij deze hoogtes wordt de interne organisatie complex, waarmee evenredig ingewikkelde opgaven voor de relatie met de stedelijke context ontstaan. Als een gevolg daarvan neemt ook de diversiteit aan typen in dit milieu toe: naast torens of op zichzelf staande accenten zijn er ook vaak samengestelde complexen. Een combinatie van bebouwing uit de twee eerste niveaus vormt daarbij de basis voor hoogbouw. Oplossingen die in de eerste twee milieus mogelijk zijn, zoals het eenvoudig verhogen van percelen binnen een bestaande bouwblokstructuur, of het componeren van een stedenbouwkundig accent, zijn in deze categorie niet genoeg. Pas in hoog-stedelijke gebieden wordt de hoogte van deze categorie relevant, waarbij de onderste lagen bestemd zijn voor kantoren en voorzieningen voor collectief of openbaar gebruik. Bij deze hoogte zijn gebouwde faciliteiten voor (fiets)parkeren en een goede verbinding met openbaar vervoer onmisbaar.

4. CENTRUM-STEDELIJK MILIEU: 20+ LAGEN (60+ METER)

Het laatste niveau vormt de overtreffende trap van de eerste drie. In Groningen komt het slechts voor in enkele centrum-stedelijke gebieden. Boven een hoogte van 60 meter wordt hoogbouw intern al gauw nog ingewikkelder dan bij de eerste drie categorieën. Naast de Martinitoren kent Groningen maar een krap dozijn gebouwen in deze groep. Hoogbouw uit deze vierde categorie moet onderdeel zijn van echte hoogbouw-centrummilieus en staat tussen bebouwing van het tweede en derde niveau, waarvan hij het stedenbouwkundig hoogtepunt vormt. Een dergelijke schaal van hoogbouw is alleen van waarde als wonen, werken, winkelen, cultuur en recreatie er zo samengaan dat unieke stedelijke knooppunten ontstaan. Verticale en horizontale ontsluitingsstructuren, ruimtelijke netwerken en stedelijke ruimtes dienen perfect op elkaar te worden aangesloten. De auto speelt geen rol: het openbaar gebied is (ook in de complexen) ingericht voor verblijf en voetgangers.

Colofon

Coördinatie gemeente Groningen (Ruben Wiersma)

Tekst en inhoud gemeente Groningen (Ruben Wiersma, Rob Brink) in samenwerking met GRAS (Peter Michiel Schaap) en SOFA (Erik Dorsman)

Tekeningen gemeente Groningen (Ruben Wiersma, Chris Hulsebosch)

Opmaak gemeente Groningen en SOFA, naar de grafische vormgeving van Studio De Ronners voor de Welstandsnota 2018

Verantwoording

Bij de keuze van het beeld- en fotomateriaal is zo veel mogelijk getracht de daarop berustende auteursrechten te honoreren, de bron te vermelden en de rechthebbenden te informeren. Mocht u onverhoopt niet vermeld zijn, maar wel rechthebbend, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Groningen. Gemeente Groningen: cover (vrij naar De Ronners, op basis van de grafische vormgeving voor de welstandsnota 2018); pp. 24-25, 27, 29, 31, 33, 38-39, 53-59, 63-75 (tekeningen Chris Hulsebosch, Ruben Wiersma); pp. 26, 28, 30, 32, 46-49, 53-59, behalve 56 boven, 57 boven, 58 links (fotografie Peter de Kan); p. 34 (fotografie: Droninger) | <https://archeyes.com/seagram-building-new-york-mies-van-der-rohe/>: p. 56 boven | <https://www.houseandgarden.co.uk/article/modernist-buildings-london>: p. 57 boven | <http://www.openculture.com/2014/03/architects-dress-as-famous-buildings-they-designed-in-vintage-1931-photo.html>: p.13 | https://pbs.twimg.com/media/EWczAJqXQAA_mYn?format=jpg&name=4096x4096: p.22 | <https://skyscraperpage.com>: pp. 8, 16, 42, 45 | Madelon Vriesendorp: pp. 7, 50, 60, 76.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op welke andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente.

Uitgave gemeente Groningen 2024

