

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1590640

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Manifestatie "Intense Laagbouw"

Groningen,

Aan de raad,

In de architectuurnota *Tekenen voor de stad* hebben wij aangekondigd een vervolg op de woningbouwcampagne *De Intense Stad* te organiseren. In de architectuurnota is het belang benadrukt om nieuwe thema's aan te boren rond het idee van de compacte stad en onderzoek te blijven aanmoedigen naar manieren om de stad intensief te gebruiken. Het streven naar een "intense stad" komt niet alleen voort uit de wens om een compacte en levendige stad te onderhouden, maar ook uit de noodzaak om op basis van behoefte en ruimtegebruik nieuwe stedelijke typologieën voor woning, gebouw en openbare ruimte te ontwikkelen.

In dit raadsvoorstel presenteren we het concept van de manifestatie met als werktitel *Intense Laagbouw*. De manifestatie zal, op een vergelijkbare wijze als *De Intense Stad*, denkprocessen en ideevorming omtrent het ontwikkelen van binnenstedelijke (woon)typologieën opnieuw stimuleren. Omdat de manifestatie zich richt op daadwerkelijke locaties en ontwerpgegevens, zal ze een belangrijke impuls voor de woningproductie betekenen.

In dit raadsvoorstel beschrijven we tevens het proces en de planning van de manifestatie.

Intense Laagbouw.

De manifestatie *Intense Laagbouw* heeft een vergelijkbare thematiek en benadering als *De Intense Stad*, maar een nieuw aandachtsgebied. Net als *De Intense Stad* richt de manifestatie zich op compacte en intensieve bouw in hoge dichtheden. Maar waar het bij *De Intense Stad* om meervoudig ruimtegebruik en het stapelen van functies ging, gaat het nu om grondgebonden woningbouw in hoge dichtheden. De manifestatie zal de mogelijkheden van bestaand stedelijk gebied onderzoeken en modellen creëren die de potentie van locaties verkennen met betrekking tot compacte laagbouw. Hiermee vormt ze zowel een actueel onderzoek naar stedelijke laagbouw en grondgebonden woningbouw, als een aanvulling op en verrijking van *De Intense Stad*. Object van onderzoek zijn grondgebonden woningen of woningen die via het maaiveld of een tweede maaiveld worden ontsloten, eventueel in combinatie met commerciële en/of dienstverlenende functies op de begane grond. Net als bij *De Intense Stad* worden

projecten maximaal uitbested, stellen wij randvoorwaarden en is er een beperkte gemeentelijke begeleiding.

Opgave.

Het woningbouwprogramma van de komende tien jaar bestaat voor 50% uit appartementen; daarnaast is er echter met name *in* de bestaande stad vraag naar grondgebonden woningen, maar worden deze slechts beperkt aangeboden. De opgave van *Intense Laagbouw* richt zich daarom op de mogelijkheid om in aanvulling op het bestaande woningbouwprogramma grondgebonden woningen aan de stad toe te voegen. De opgave om de bestaande stad te onderzoeken op de mogelijkheden van laagbouw sluit goed aan op de nieuwe structuurvisie van de stad. De compactheid van Groningen wordt als een grote kwaliteit gezien; een belangrijk uitgangspunt voor *Intense Laagbouw* is het zorgvuldig en goed benutten van de schaarse ruimte in de stad. Het zorgvuldig omgaan met ruimte past eveneens goed bij de ambities van Groningen op het gebied van duurzaamheid. *Intense Laagbouw* zet in op een duurzame ontwikkeling en duurzaam gebruik van de bestaande stad. Hierbij kan gedacht worden aan de ontwikkeling van innovatieve woonconcepten en -typologieën, zowel wat betreft materiaalgebruik als energieverbruik. Ook biedt de opgave van *Intense Laagbouw* kansen voor het verder ontwikkelen van collectieve energiesystemen, voor het hergebruik van restwarmte en voor het reduceren van de warmte- en koudevraag in woningbouw. Het concept van compacte woningbouw in de bestaande stad levert eveneens goede voorwaarden voor het verder clusteren van voorzieningen en recreatie en zorgt voor een beperking van vervoersbewegingen.

Locaties.

De opgave van *Intense Laagbouw* vereist een zoektocht naar geschikte locaties. In de afgelopen tijd is door de dienst RO/EZ samen met corporaties en ontwikkelaars naar potentiële locaties gezocht. De corporaties en ontwikkelaars zijn zeer enthousiast om mee te doen aan de manifestatie en inmiddels is een lijst van zo'n 20 mogelijke locaties verzameld; voor de voorlopige locatielijst verwijzen we naar bijlage 3, *Potentiële locaties*. Wij onderscheiden drie typen locaties; gemeentelijke locaties, locaties van corporaties en ontwikkelaars en studielocaties. Met uitzondering van de laatste wordt voor de locaties een concrete bouwopgave opgesteld op basis van een beperkt gemeentelijk programma van eisen. Voor de gemeentelijke locaties willen wij meervoudige opdrachten uitschrijven, waarin drie architecten een ontwerp voor de locatie maken, zonder daarvoor vooralsnog ontwikkelaars te benaderen. Studielocaties kunnen op initiatief van ontwikkelaars of architecten aangedragen worden. Voor elk type locatie geldt dat pas na afloop van de manifestatie door u wordt besloten of aan de voorgestelde plannen medewerking wordt verleend. Hoewel de manifestatie een studieuw karakter heeft en een deel van de projecten een onderzoekende en meer theoretische inslag zullen hebben, blijft het uitgangspunt de mogelijkheid om idee- en theorievorming omtrent intensivering en laagbouw daadwerkelijk in de praktijk te brengen.

Manifestatie.

Het onderzoek naar de mogelijkheden van grondgebonden woningbouw in de bestaande stad krijgt het karakter van een manifestatie en heeft in die zin een duidelijke begin- en einddatum. Voor de planning verwijzen we naar bijlage 2; *Projectplanning*

en -fasering. De manifestatie begint met een startbijeenkomst en eindigt met de presentatie van de plannen en onderzoeken. Het is de bedoeling om alle ingezonden en aan concrete locaties gekoppelde plannen en onderzoeken tentoon te stellen (maquettes, tekeningen, foto's, tekst) en te bundelen in een publicatie.

In de beginfase zal het studiekarakter van de manifestatie extra aandacht verdienen. De locaties moeten onderzocht worden en het thema uitgediept. Er zullen bijeenkomsten met de deelnemende partijen gepland worden en het ligt in de verwachting om excursies te organiseren naar projecten met een vergelijkbaar karakter. Hierbij zullen het onderzoek naar de potentie van locaties in de bestaande stad en het ontwikkelen van typologische en stedenbouwkundige varianten voortdurend gestimuleerd worden. Daarnaast is het natuurlijk de bedoeling om na de manifestatie de betreffende plannen - uiteraard na goedkeuring door ons college en uw raad - tot uitvoering te brengen.

Voor de manifestatie is een projectgroep binnen de dienst RO/EZ samengesteld en wordt een inspirator aangetrokken; hierbij is de keuze gevallen op Dick van Gameren, sinds 2005 hoogleraar woningontwerp aan de TU Delft.

Belangrijk voor het proces is om de manifestatie, los van het vervolg op de plannen en de verdere uitvoering hiervan, goed af te sluiten, zodat onduidelijkheid over de status van de plannen en hun relatie tot de manifestatie achteraf vermeden wordt.

Financiën.

De kosten van het project *Intense laagbouw* zijn geraamd op € 300.000,--, mede op basis van het aantal nu beschikbare locaties. De kostenraming is opgenomen in bijlage 1.

Ter dekking van de geraamde kosten wordt het volgende voorgesteld:

1. de restant gelden van 2007, ad € 63.000,--, uit Exploitatie woningbouwlocaties RO/EZ Architectuurnota *Tekenen voor de stad* (Raadsbesluit Nr. 8 van 31/01/2007), ter dekking van het project *Intense Laagbouw* in te zetten. Genoemde restantgelden zijn als vrijval in het rekeningsresultaat 2007 opgenomen en worden bij de jaarrekening 2007 als bestemmingsvoorstel ten gunste van de bedrijfsvoeringsreserve RO/EZ meegenomen.
2. Een bedrag van € 177.000,-- van de in totaal € 250.000,-- uit Exploitatie woningbouwlocaties RO/EZ gelden structureel nieuw beleid 2008 stimulering woningbouwproductie, beschikbaar te stellen voor het project *Intense Laagbouw*. Genoemde gelden structureel nieuw beleid 2008 zijn conform de vastgestelde gemeentebegroting in de exploitatiebegroting 2008 van de dienst RO/EZ meegenomen.
3. De geraamde inschrijfgelden van de deelnemende partijen van in totaal € 60.000,-- in te zetten.

Voorname begroting met bijbehorende dekkingsbronnen, leiden tot het voorstel om een krediet van € 300.000,-- ten behoeve van het project *Intense Laagbouw* beschikbaar te stellen.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Naam voorstel		Intense Stad					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	123.000	60.000	63.000-		63.000	-
	Totale begrotingswijziging	123.000	60.000	63.000-	-	63.000	-

Communicatie en Participatie.

Voor de manifestatie *Intense Laagbouw* is een communicatietraject uitgestippeld, waarmee we in elke fase van het project zo volledig mogelijke informatie geven. Voordat uw raad een besluit neemt over de manifestatie, gaan we bewonersorganisaties over het project informeren. De bewonersorganisaties worden ervan op de hoogte gesteld dat het project door uw raad wordt behandeld en krijgen het raadsvoorstel toegestuurd, nadat dit door ons college is vastgesteld en daarmee openbaar geworden is. Vervolgens worden de organisaties die op basis van de potentiële locaties met de manifestatie in aanraking zullen komen, uitgenodigd voor een bijeenkomst in de dienst RO/EZ. Het project wordt hierbij gepresenteerd en uitgelegd; per stadsdeel zullen de potentiële locaties bekendgemaakt worden. Daarnaast zullen de bewonersorganisaties tijdens de manifestatie over de schetsontwerpen ingelicht worden. Wanneer de ontwerpen halverwege het project teruggekoppeld worden naar de inspirator, willen we de voorlopige plannen tevens aan hen presenteren. Ook zal voor de bewonersorganisaties een voorbezichtiging van de definitieve plannen op de tentoonstelling georganiseerd worden.

Voorstel.

Op grond van het hiervoor gestelde stellen wij u voor te besluiten:

- I. het project *Intense Laagbouw* vast te stellen;
- II. de raming van de kosten van het project *Intense Laagbouw* vast te stellen;
- III. een krediet beschikbaar te stellen van € 300.000,-- ten behoeve van het project *Intense Laagbouw*;
- IV. uit de post onvoorzien ISV II € 63.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van het project *Intense Laagbouw*;
- V. uit het structureel nieuw beleid 2008 stimulering woningbouwproductie € 177.000,-- incidenteel beschikbaar te stellen ten behoeve van het project *Intense Laagbouw*;
- VI. de inschrijfgelden ad € 60.000,-- ter dekking van het project *Intense Laagbouw* in te zetten;

VII. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.