

BIJLAGE 2

# INTENSE LAAGBOUW

>BEOORDELING  
2010-06-23

## **15. CIBOGA SCHOTS 10A**

**OPDRACHTGEVER: NIJESTEE**

**ARCHITECT: NRJ-ARCHITECTUUR I.S.M. NOARD-ARCHITECTUUR**

### PLAN

Het ontwerp voor schots 10A voorziet in een autoluw woongebied achter de bestaande bebouwing aan de Bloemstraat en het voormalige EGD-gebouw aan de Langestraat. Hierin zijn rug-aan-rugwoningen gesitueerd, losjes gerangschikt in een lamellenstructuur evenwijdig aan de Langestraat. Het compacte bebouwingspatroon wordt ontsloten door smalle straatjes die op sommige plaatsen verbreden tot gemeenschappelijk patio's en waaromheen voor- dan wel achterzijdes van de woningen georganiseerd zijn. Verder zijn er gemeenschappelijke groenvoorzieningen en hebben de woningen dakterrassen.

### STEDENBOUW+WONEN

Het plan van NRJ probeert een aantrekkelijk woonmilieu te creëren dat zowel aansluit op de schotsenstructuur van CIBOGA als op de schaal van de bebouwing aan de Bloemstraat. Hiervoor zijn op slimme wijze woningmodules gebruikt die zowel op stedelijk als woonniveau verschillende configuraties kunnen aannemen, zodat een gedifferentieerd blok ontstaat dat toch een duidelijke eenheid vormt. De ingreep met modules is een antwoord op de complexe vorm en ligging van de locatie, ingeklemd tussen bestaande bebouwing, het CIBOGA-plan en rekening houdend met een transformatorhuisje, maar de vraag is of op deze manier voldoende wordt gereageerd op de omgeving. Hoewel inventief in basisstructuur lijkt de stedenbouwkundige opzet vooral gedacht vanuit het woningmodel. De modulestructuur biedt veel mogelijkheden, maar zorgt tegelijk in de stedelijke ordening voor een beperking. Vanwege de vaste vorm van de basismodule sluit het plan niet direct aan op de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. In het ontwerp zijn woon/werkwoningen opgenomen, maar de gewenste mengfunctie van het gebied als overgang van het UMCG naar het Ebbingekwartier is beperkt vormgegeven.

De ingenieuze basismodule van de woningen heeft een vaste kern en kent veel verschillende indelingsmogelijkheden en flexibiliteit. Elke woning heeft een tuin, balkon of dakterras en is daarnaast met drie andere woningen rond een gemeenschappelijke patio georganiseerd. De collectieve buitenruimtes zijn een ruimtelijke verrijking van het compacte bebouwingspatroon en de smalle straten, al zijn deze ook kwetsbaar door hun schaal en de oriëntatie van de woningen erop. De vraag is in hoeverre de gemeenschappelijke patio's daadwerkelijk als collectieve buiten kunnen fungeren en niet verworden tot 'restruimte'. Daarnaast leveren de gemeenschappelijke buitenruimtes een complexe ontsluitingstructuur, temeer daar de woningen met zowel voor- als achterkanten op de patio's uitkomen. De kwaliteit van de openbare ruimte -de smalle straten en gemeenschappelijke patio's- is gevoelig en dient zorgvuldig overwogen te worden. De woonkwaliteit hangt met deze hoge dichtheid vooral af van de kwaliteit van het gehele plangebied. Bij verdere uitwerking zou van belang zijn om voldoende aandacht te besteden aan een goede architectonische en ruimtelijke vormgeving van de relatie tussen de woningen en de gemeenschappelijke buitenruimtes.

### MILIEU

Uit het ontwerp blijkt niet op welke manier een energiezuinige uitwerking wordt gerealiseerd. Wel wordt aangegeven dat duurzaamheid uitgangspunt is voor de ontwikkeling van CIBOGA. Op de locatie wordt een optimale leefomgevingkwaliteit verwacht; de locatie ligt in een geluidsluwe zone en wordt autovrij gehouden.

### MARKT

Het plan biedt een gedifferentieerd woningaanbod en lijkt in dat opzicht kansrijk. Wel is de vraag of een dermate dichte verkaveling met rug-aan-rug geschakelde woningen aantrekkelijk genoeg is voor Groningen.

### CONCLUSIE

Het plan is in nauw overleg met corporatie Nijestee opgezet en zij wil het graag verder ontwikkelen. In de verdere uitwerking dienen de aandachtspunten en opmerkingen zoals hier gemaakt, meegenomen te worden. Het plan sluit nog onvoldoende aan op de stedenbouwkundige en functionele uitgangspunten voor het gebied. Wanneer de ontwikkeling in het kader van *Intense Laagbouw* wordt

voortgezet is het van belang de mogelijke ontwikkeling van de tram te betrekken bij de verdere uitwerking.