

Gebiedsanalyse centrumgarage

Martijn de Gruijter (Hanzehogeschool)



Opgave

Parkeergarage Haddingestraat Groningen



De centrumgarage (opgeleverd in 1974) ligt op een perceel van zo'n 2000 m² op steenworp afstand van de Vismarkt in het centrum van Groningen. Het massieve en gesloten bouwblok is goed zichtbaar vanuit de lucht.

De centrumgarage komt in 2024 in eigendom van de gemeente Groningen en de parkeerfunctie verdwijnt dan. Het is dan tijd voor herontwikkeling van het perceel.

Maar wat komt er voor de parkeergarage in de plaats? En hoe sluit dit aan bij de ruimtelijke structuur? In dit document wordt antwoord gegeven op deze vragen. Samen met het projectteam van de Hanzehogeschool en gemeente Groningen is het gebied rondom de garage geanalyseerd.

Ruimtelijk analyse van het plangebied

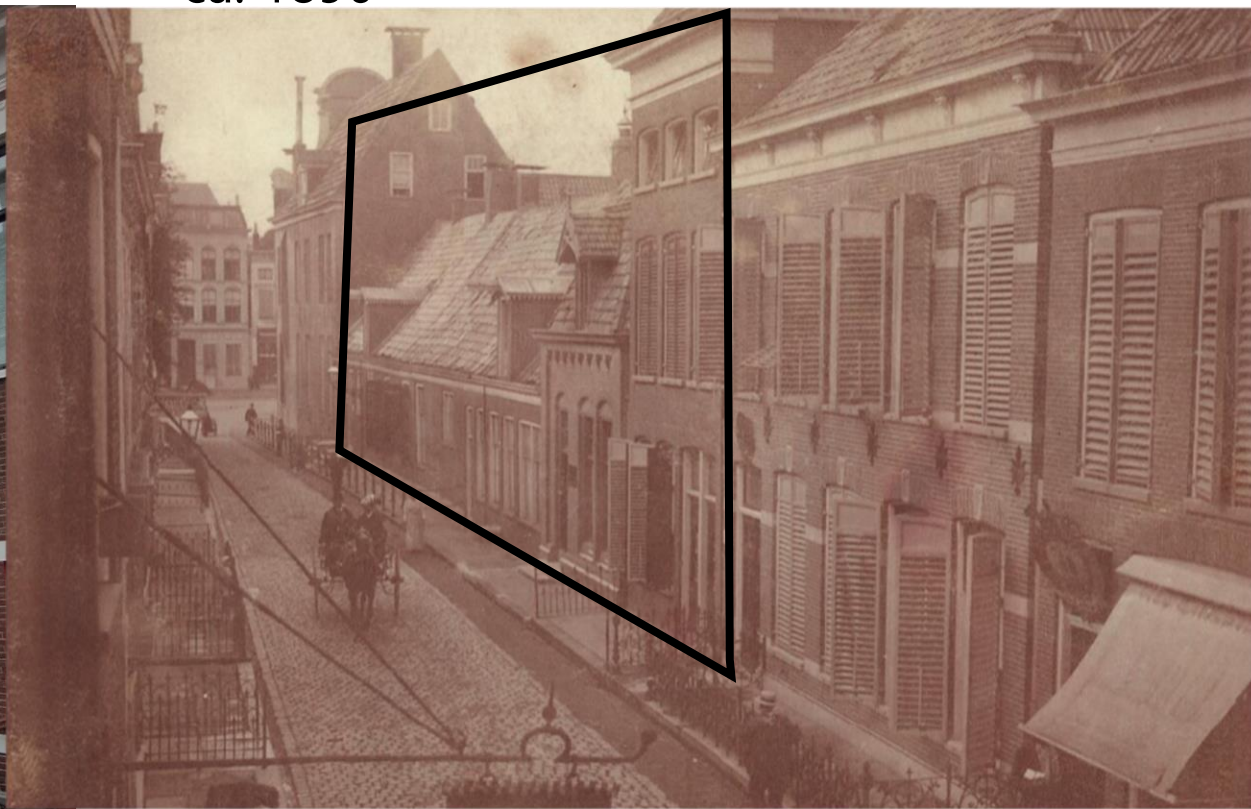
Parkeergarage Haddingestraat Groningen

De centrumgarage ligt in de historische binnenstad van Groningen. De parkeergarage is gebouwd op de plek waar eerder een aantal gebouwen van twee verdiepingen stonden. Merk op dat de Pelsterdwarstraat op de historische foto nog niet zichtbaar is.

2022



ca. 1890



De oorspronkelijke gevelstructuur (zie foto rechts) is in de beginjaren '70 sterk veranderd. De oorspronkelijke *riepen* (voortuinen met hekjes) zijn niet meer zichtbaar in het straatbeeld.

Historie

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

1910



1890 – Haddingestraat ter hoogte van de centrumgarage

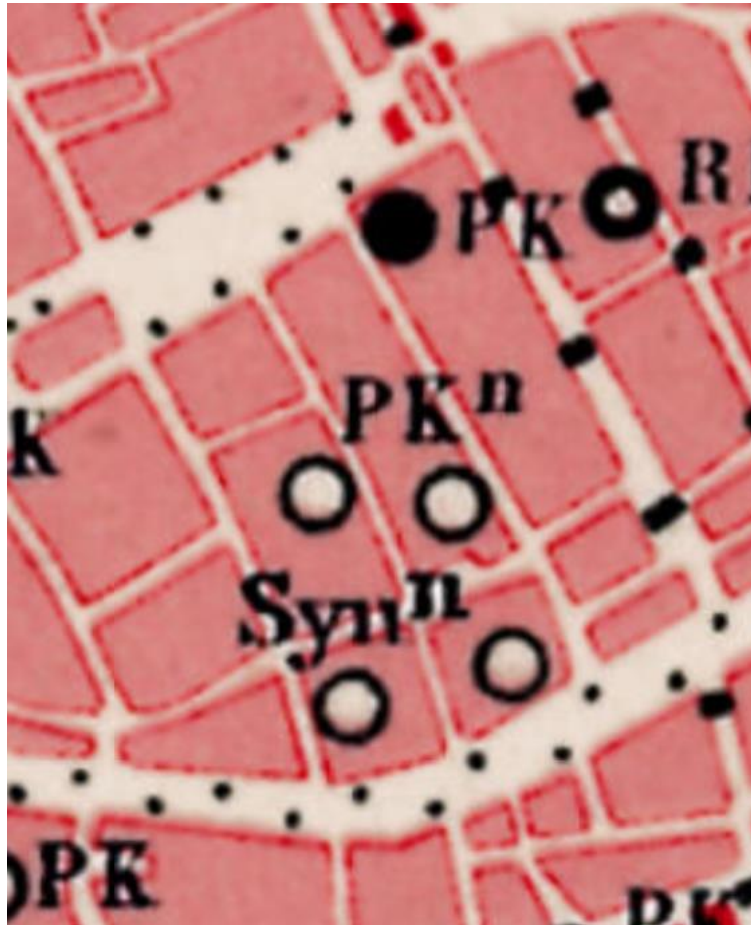


Historie

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

De Groningse *riepen* (voortuinen met ijzeren hekjes) zijn goed zichtbaar op de foto uit de jaren '30.

1930



Ca. 1930 - Haddingestraat ter hoogte van de centrumgarage



Historie

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

In de jaren '70 gingen de historische panden tegen de vlakte: de parkeergarage kon gebouwd worden. De eertijds geparkeerde auto's op de Vismarkt konden nu geparkeerd worden in de overdekte garage.

1975 / 1985



Ca. 1975 - Haddingestraat ter hoogte van de centrumgarage



Historie

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

In 1975 wordt een nieuwe dwarsverbinding gerealiseerd: De Pelsterdwarstraat. Hiermee kon het verkeer zich afwikkelen, waar voorheen dit verkeer over de Vismarkt moest rijden.

1975 - nieuwe verbinding

2022



Cultuurhistorie

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

De centrumgarage is gebouwd middenin een gebied met veel cultuurhistorie en monumenten. Het contrast tussen het grote bouwblok van de garage en de fijnmazige bouwblokken van de monumenten is goed zichtbaar op deze kaart.



Beeldkwaliteit

Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

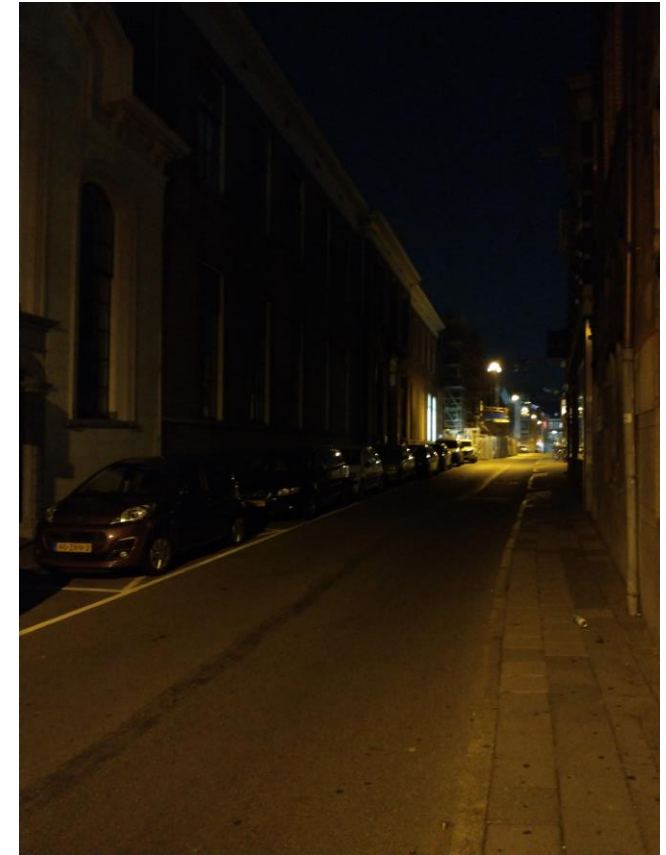
De beeldkwaliteit van de openbare ruimte is matig tot slecht. Veel gevels van panden zijn daarentegen karakteristiek, op een aantal blinde gevels na in de Pelsterdwarsstraat en de Pelsterstraat.



Beeldkwaliteit

Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

De kwaliteit van de gebouwde omgeving is te vinden in of áchter de gevel, in bijvoorbeeld het Pelstergasthuis. Op straat is de kwaliteit van de openbare ruimte slecht, met name in de avonden. Veel bewoners geven aan dat de sociale veiligheid op straat in de donkere uren ondermaats is.



Gevels

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

Blinde gevels



In het gebied rondom de parkeergarage zijn veel blinde gevels (gevels zonder transparante ramen) te vinden. Met name in de Pelsterdwarstraat is dit het geval. De herontwikkeling van het bouwblok aan deze zijde kan de 'ogen op straat' versterken.

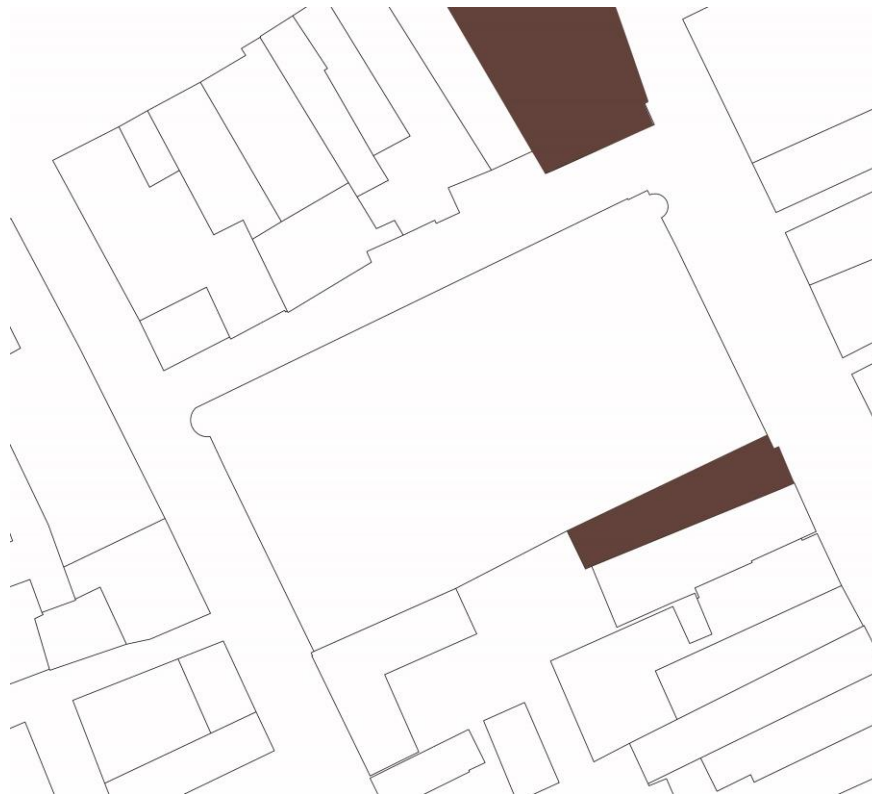


Bouwhoogte

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

Hoge gebouwen

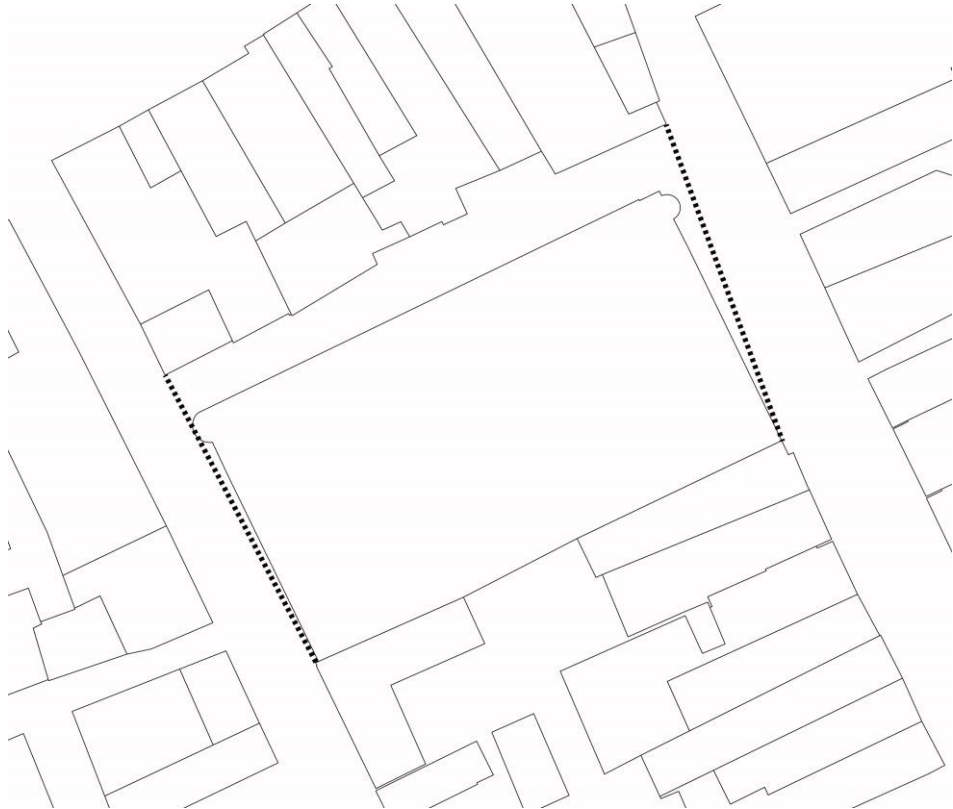
Een aantal panden is gebouwd op de maximaal toegestane bouwhoogte volgens het bestemmingsplan (15 m t.o.v. maaiveld). Deze gebouwen komen soms boven de historische panden uit, terwijl deze niet altijd historische kwaliteit en/of ruimtelijke inpassing hebben.



Rooilijn

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

Historische rooilijn



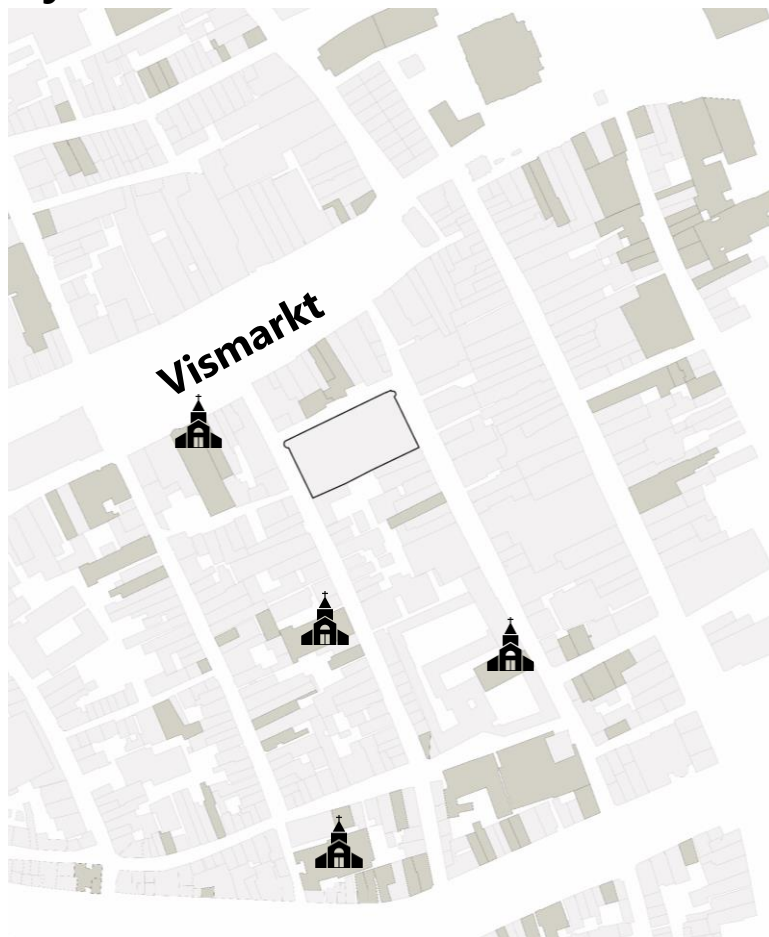
De historische rooilijn is doorbroken tijdens de bouw van de parkeergarage in de jaren '70.



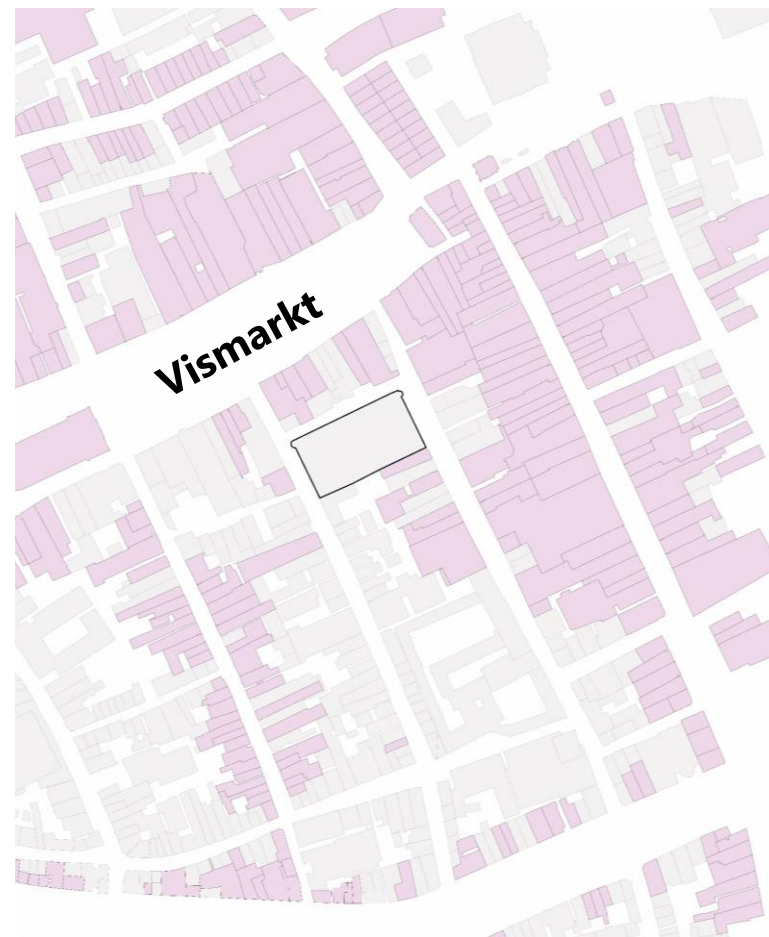
Ruimtelijke functies

Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

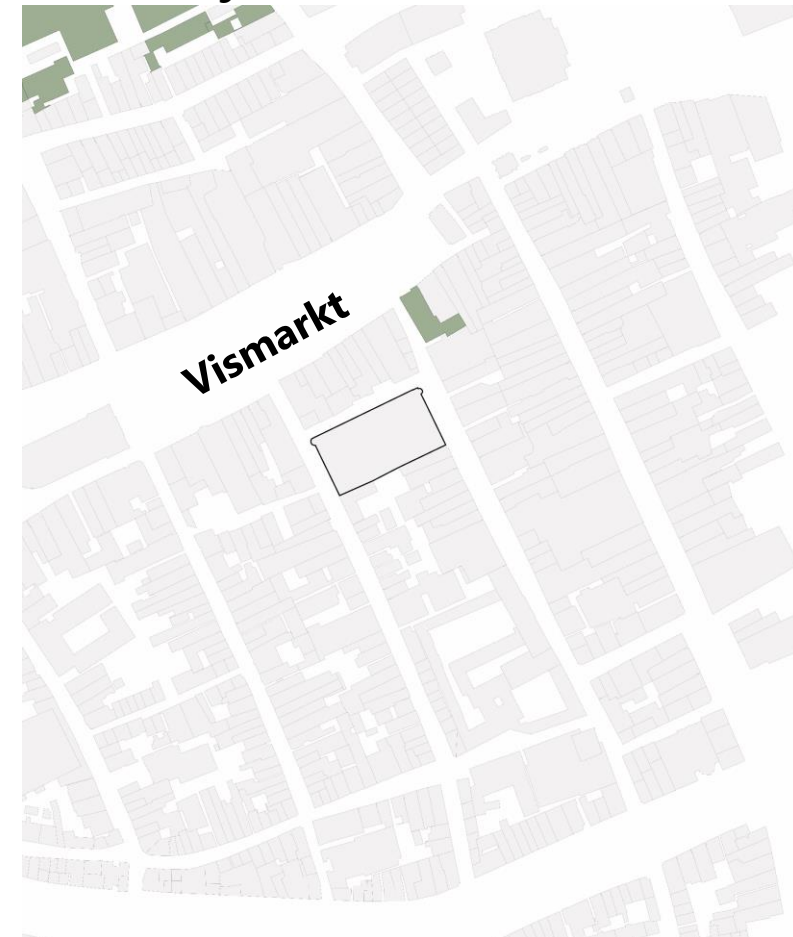
Bijeenkomstfunctie



Winkelfunctie



Onderwijsfunctie



Ruimtelijke functies

Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

Woonfunctie



Multifunctionaliteit 2 of meer functies per pand



In de buurt liggen geen noemenswaardige winkelstraten (zoals de Folkingestraat en Herestraat). Een aantal winkels ligt verspreid in het gebied. Wel zijn er een aantal bijzondere bijeenkomstfuncties te vinden, zoals de Lutherse Kerk en Waalse Kerk. Multifunctionaliteit binnen panden komt niet veel voor, zeker in vergelijking met de Folkingestraat. Er ligt wel veel potentie om meer multifunctionaliteit toe te staan in de buurt.

Groen

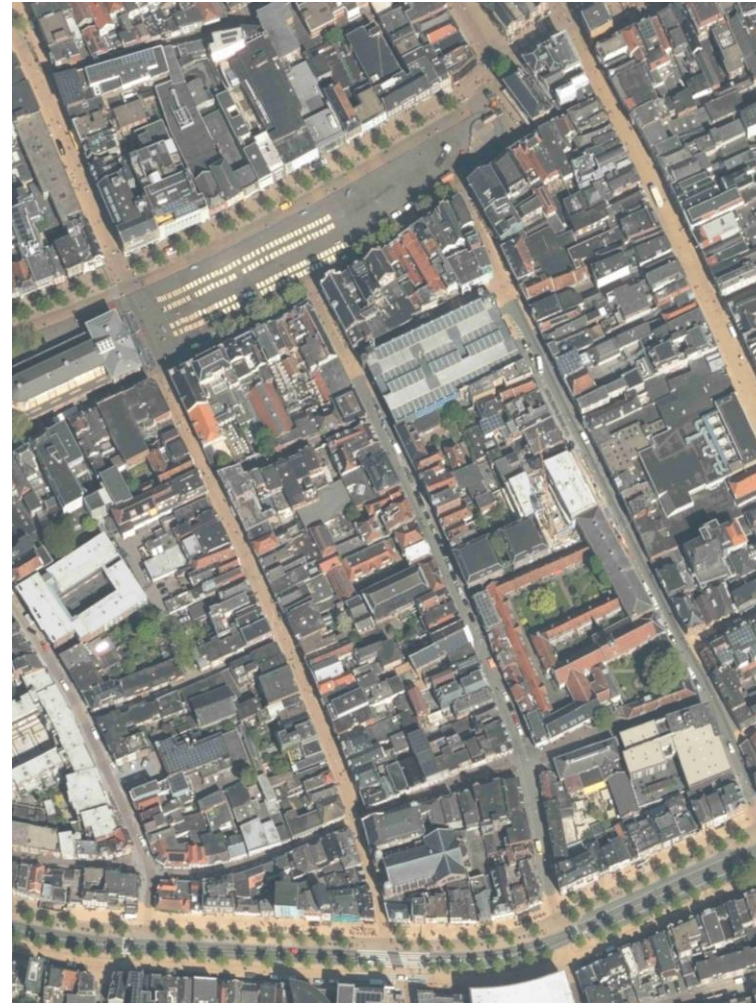
Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

Groen – bomen, heesters, grassen – zijn met name in de binnentuinen/achtertuinen te vinden. In het straatbeeld van de Haddingestraat en Pelsterstraat is geen enkele groenstructuur te vinden, met uitzondering van enkele geveltuinen. Het Urban Heat Island is sterk aanwezig, het bouwvlak van de garage kleurt felrood.

Groene structuren



Satelliet



Urban Heat Island Effect



Verkeer

Buurt Haddingestraat/Pelsterstraat

Het gemotoriseerd verkeer kan zonder beperkingen vrij ver het centrum van Groningen binnenrijden via de Haddingestraat en Pelster(dwars)straat. Met het wegvallen van de parkeerfunctie kan de verkeerskundige functie van deze straten heroverwogen worden, rekening houdend met de aanvoer van goederen en marktwaren.

Beperkingen auto's



Route naar parkeergarage



Belangrijke fietsroutes

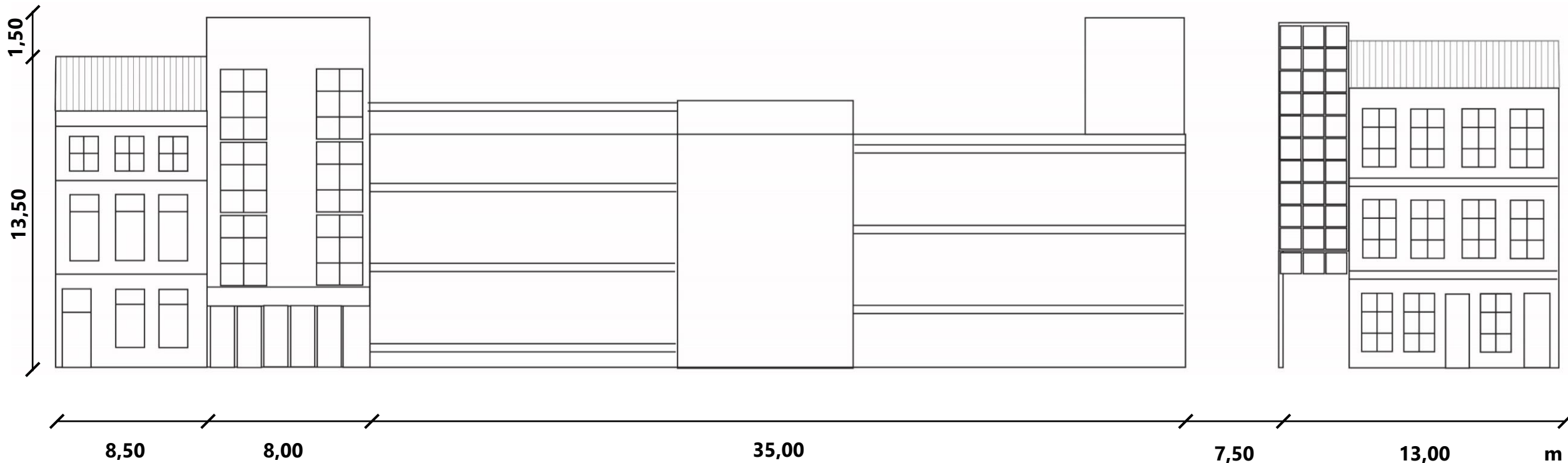


Gevelbeeld centrumgarage

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

Pelsterstraat

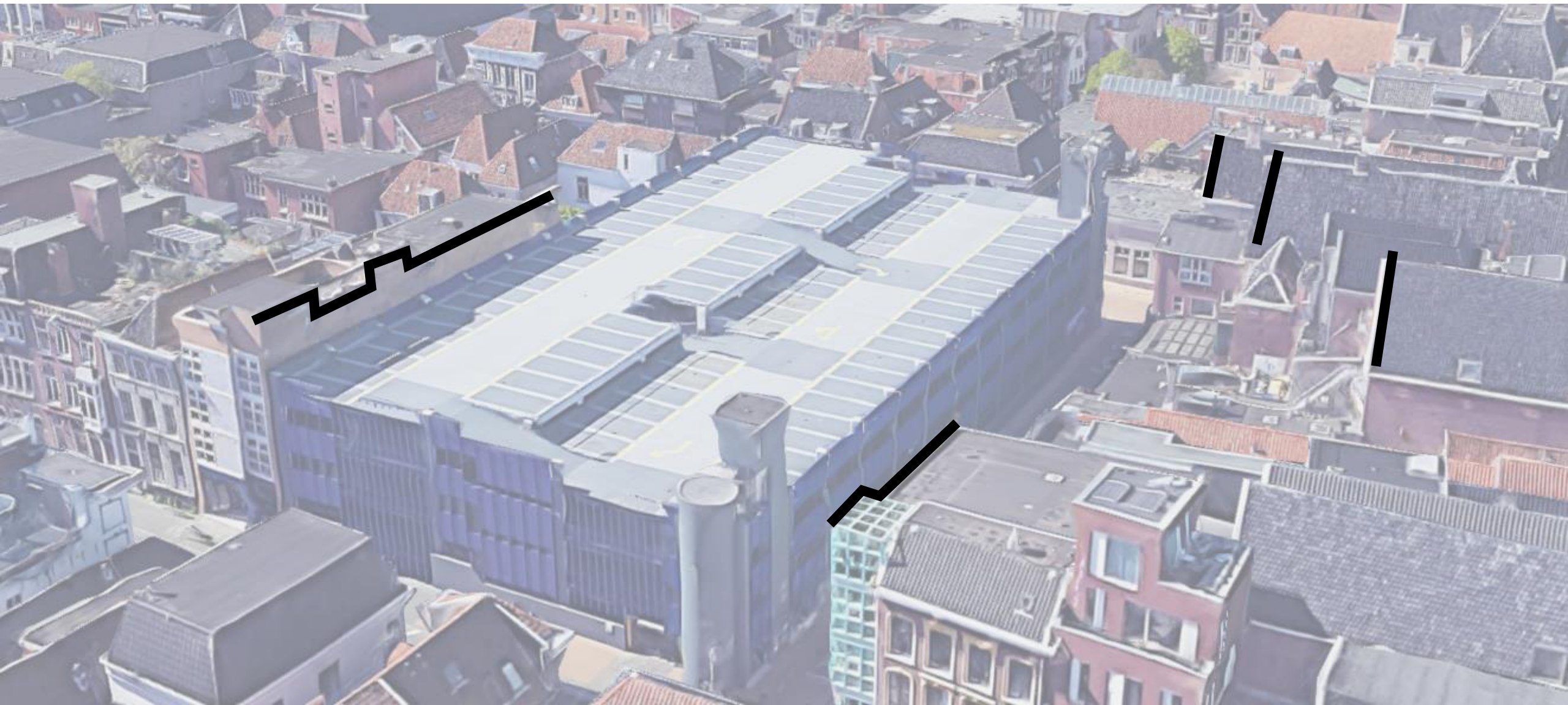
De grofmazige korrel van het perceel van de centrumgarage wordt duidelijk in deze dwarsdoorsnede, waarin de meest voorkomende beukmaat van ca. 8-15 meter doorbroken worden met 35,00 meter. De garage is deels ondergrond gebouwd. Het smalle profiel van de Pelsterdwarstraat is ook zichtbaar.



Gevels

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

Er zijn een aantal flink hoge gevels en nokken te zien op deze luchtfoto: hier is de maximale bouwhoogte van 15 meter t.o.v. maaiveld toegepast.



Binnentuinen / groen

Parkeergarage Haddingestraat Groningen

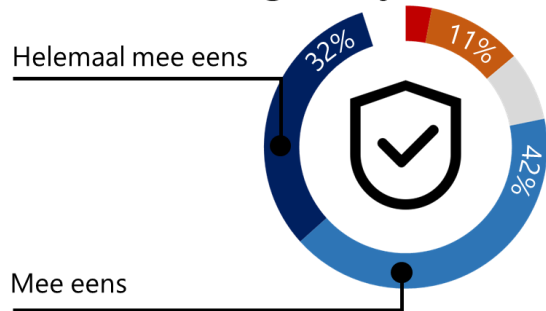
Pal achter de centrumgarage ligt een groene binnentuin met daarin een aantal bomen. Dit biedt mogelijkheden om een eventuele nieuwe binnentuin op het perceel van de centrumgarage op aan te laten sluiten.



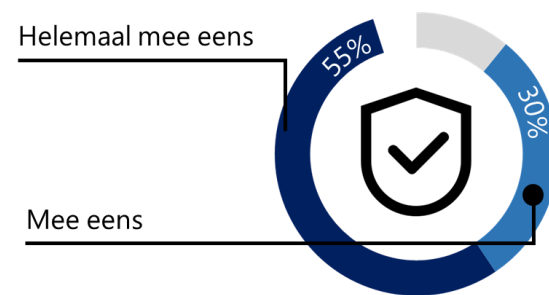
De ontwikkelopgave

Gebiedsontwikkeling: buurtonderzoek

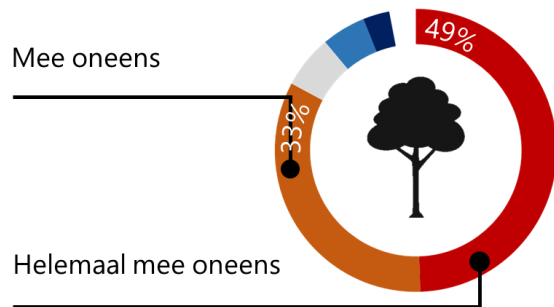
“Ik voel mij ‘s avonds regelmatig onveilig in mijn straat”



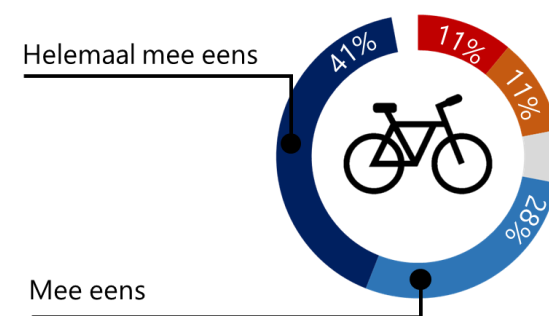
“Er is veel criminaliteit in mijn buurt”



“Er is voldoende groen in mijn straat”



“Ik heb overlast van geparkeerde fietsen in mijn straat”



Bewoners en ondernemers (75 van de ruim 350 in totaal) in de Haddingestraat en Pelster(dwars)straat zijn bevroegd naar hun mening over de buurt. De (grote) meerderheid is niet heel positief over de openbare ruimte. Er is onvoldoende groen te vinden in de straten. Veel bewoners ervaren overlast van geparkeerde fietsen. Ook voelen veel bewoners zich onveilig op straat en wordt er veel criminaliteit ervaren.

De volgende richtlijnen voor de gebiedsontwikkeling zijn opgesteld:

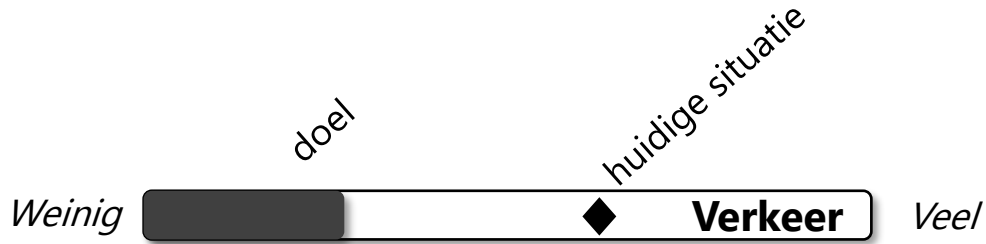
- ✓ Pak gelijktijdig de ontwikkelopgaven van de garage en de openbare ruimte aan.
- ✓ Laat de openbare ruimte goed aansluiten bij de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel van de garage.
- ✓ Realiseer meer groen op straat en op het perceel.
- ✓ Maak een actieve plint, waardoor er meer zicht is op straat, ter versterking van de sociale veiligheid.

Gebiedsontwikkeling: aanbevelingen

Bij de herontwikkeling van het perceel van de centrumgarage wordt expliciet rekening gehouden met de omliggende openbare ruimte. Door het creëren van actieve functies in de plint (kantoorlocaties, werklocaties en horeca) worden de ogen op straat versterkt. Met name in de Pelsterdwarstraat is dit noodzakelijk: hier zijn veel blinde gevels en is weinig sociale controle. De horecagelegenheid en toegang tot ondergrondse fietsenstalling zorgen hier voor voldoende 'ogen gericht op de straat'. Een belangrijk punt van discussie is de verkeerskundige waarde van de Pelsterdwarstraat en de eventuele ruimte die overblijft voor terrassen of (semi-openbare) zitplekken voor bewoners.



Gebiedsontwikkeling: aanbevelingen



De straten worden ingericht als verblijfsgebied, waarbij de materialisering voetganger- en fietsvriendelijk is. Het aantal straatparkeervakken blijft ongeveer gelijk (er verdwijnen ca. 3 vakken ten behoeve van groen). De verkeerskundige functie t.b.v. aanrijdroutes (markt, winkels) blijft gehandhaafd.



Het gebied wordt veel meer multifunctioneel. Zowel qua ruimtelijke functies in gebouwen (actieve plinten) als qua ruimtegebruik van de openbare ruimte, zoals parkeren met dubbelfunctie ('s ochtends laden+lossen, 's avonds terras). Hiermee ontstaat er meer ruimte voor groen in de straat.



Er komt veel meer groen in het gebied, door onder andere meer én gevarieerde bomen te planten die passen in het straatbeeld (een smalle, spitse kroon). Ook komen een aantal groenblijvende heesters onderaan deze boomspiegels.

Bouwopgave: wat te doen met het perceel?

Ingang nieuwe fietsenstalling

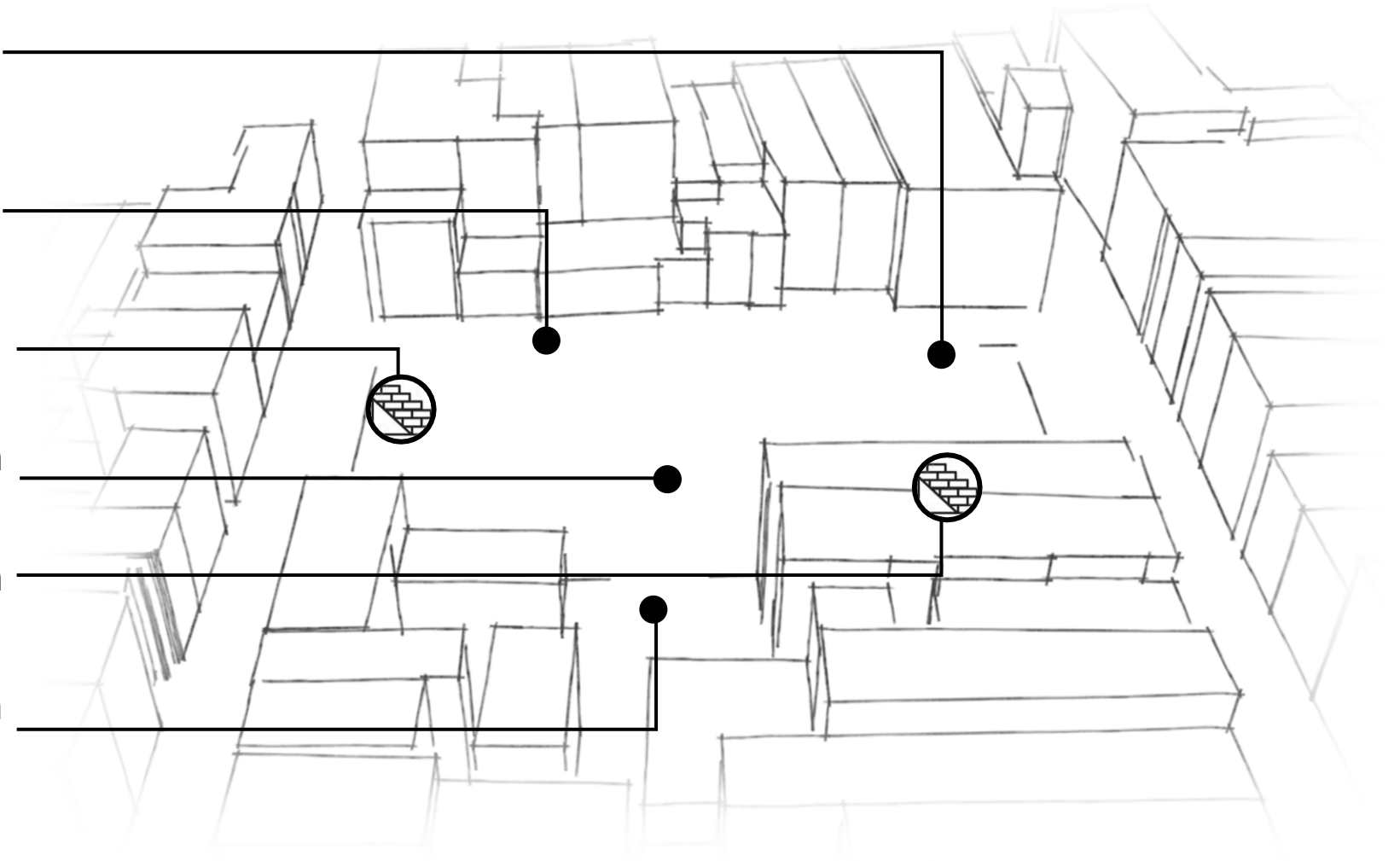
Handhaven
Pelsterdwardsstraat

Aansluiten bestaande gevel- en
dakenstructuur

Potentie voor binnentuin

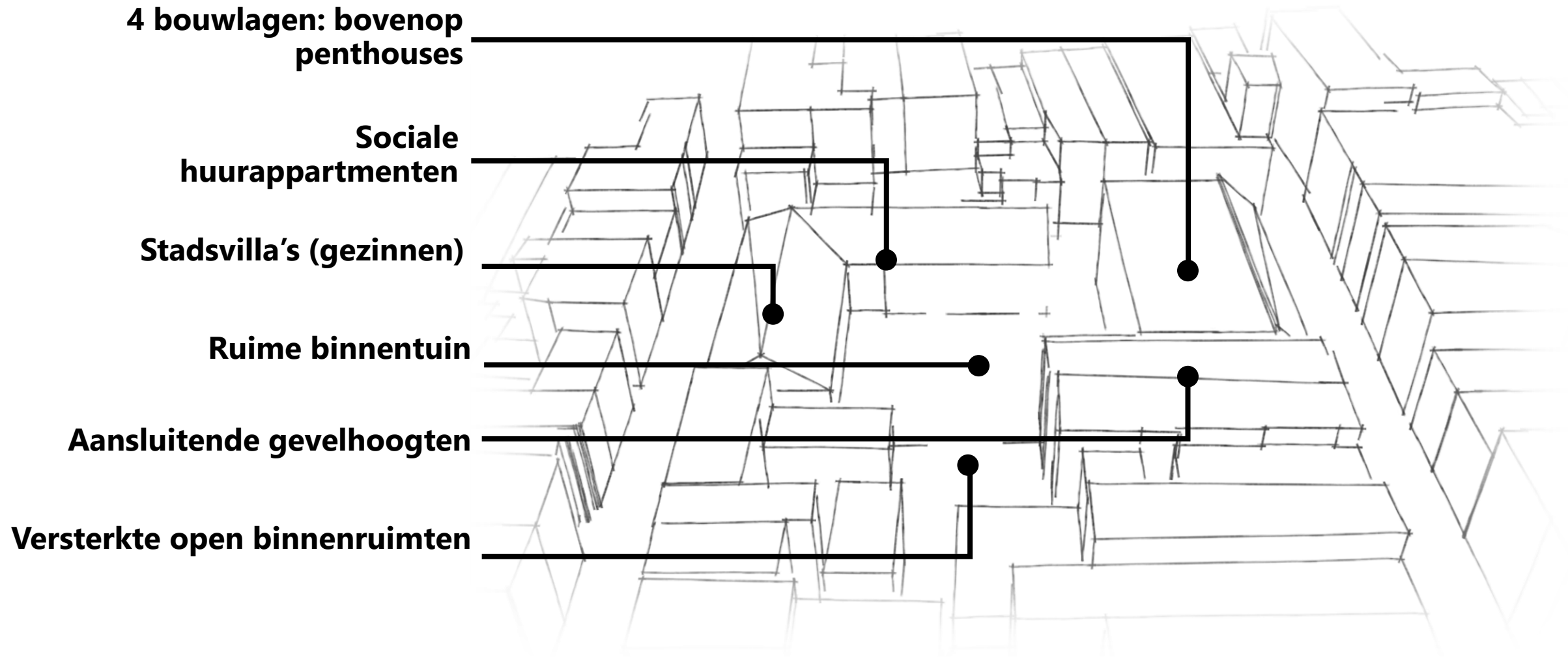
Aansluitende gevelhoogten

Versterken open binnenruimten



**Ontwikkelforstel: gemengd woonhof met
actieve plinten**

Programma: gemengd woonhof



Programma: gemengd woonhof

Duurzaam en flexibel bouwen



Houtbouw (binnenzijde)



Programma: gemengd woonhof

Gemeenschappelijke binnentuin



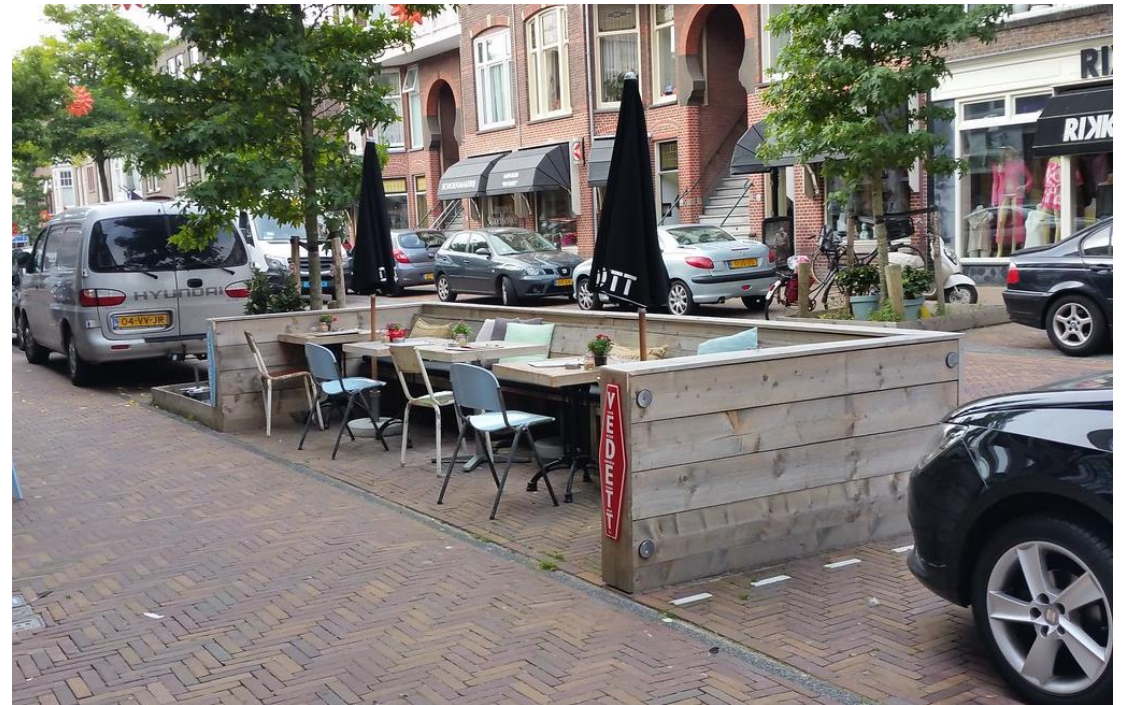
Programma: gemengd woonhof

Multifunctionaliteit

Met actieve plinten (werklocaties, horeca) zijn er gedurende de dag meer ogen op straat gericht. Dit stimuleert de levendigheid van de buurt en het aantal ogen gericht op de straat.

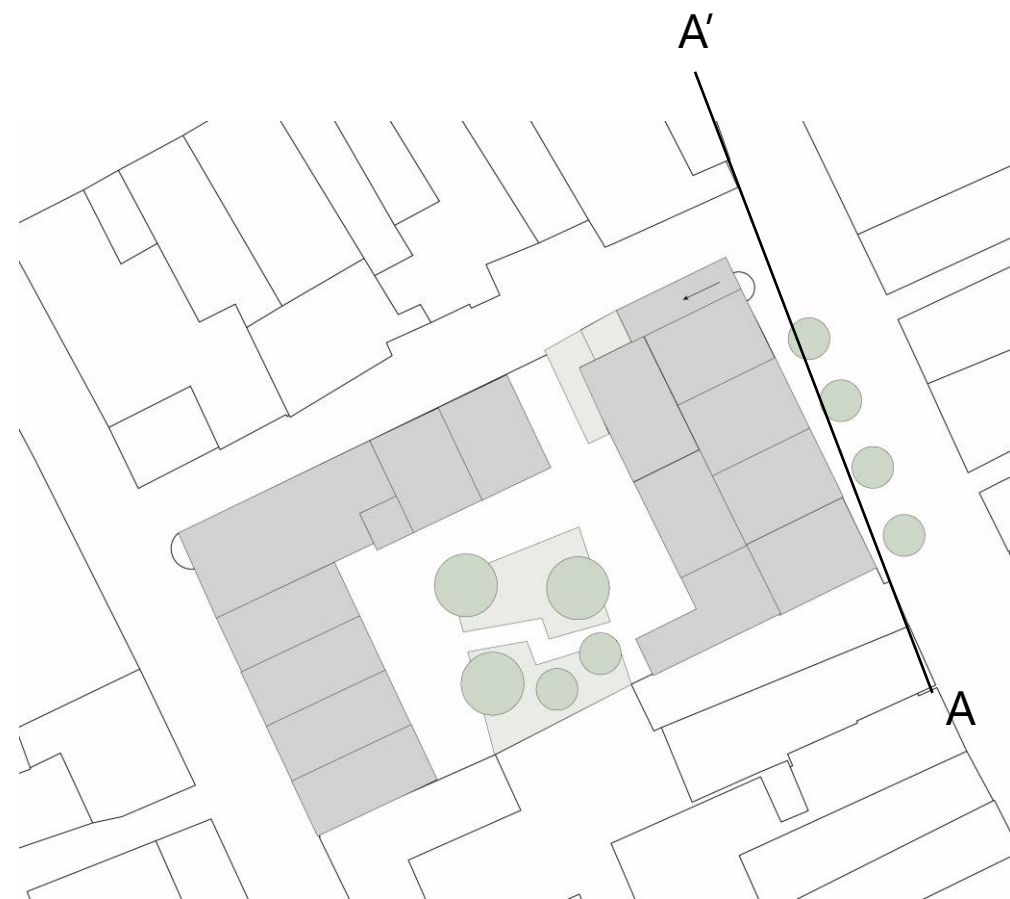
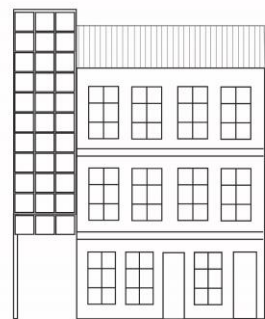
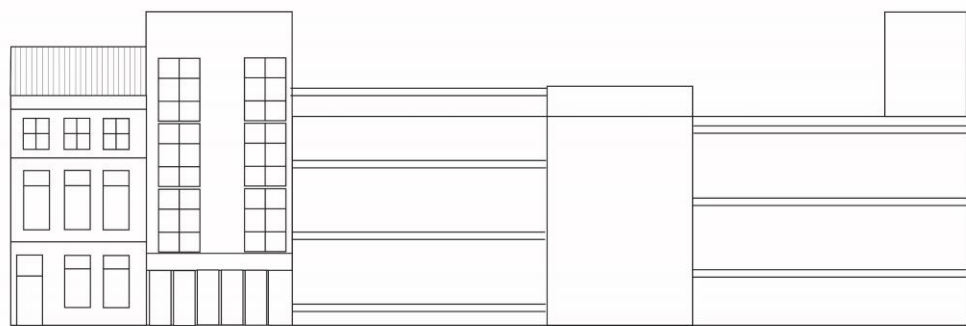


Door slim gebruik te maken van de ruimte is er meer mogelijk. Parkeerplaatsen voor laden+lossen kunnen 's ochtends in bedrijf zijn en bieden in de middag en avond ruimte voor terrassen.



Concept ruimtelijk programma in het plangebied

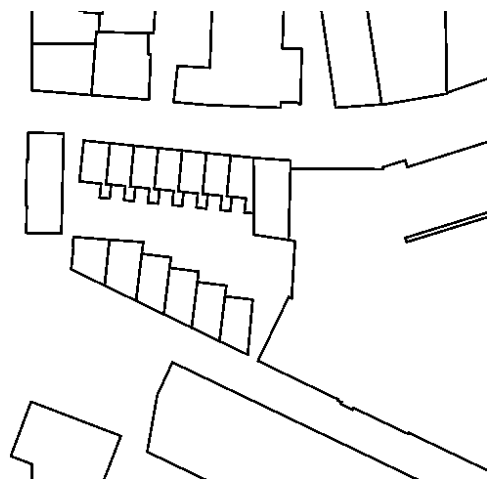
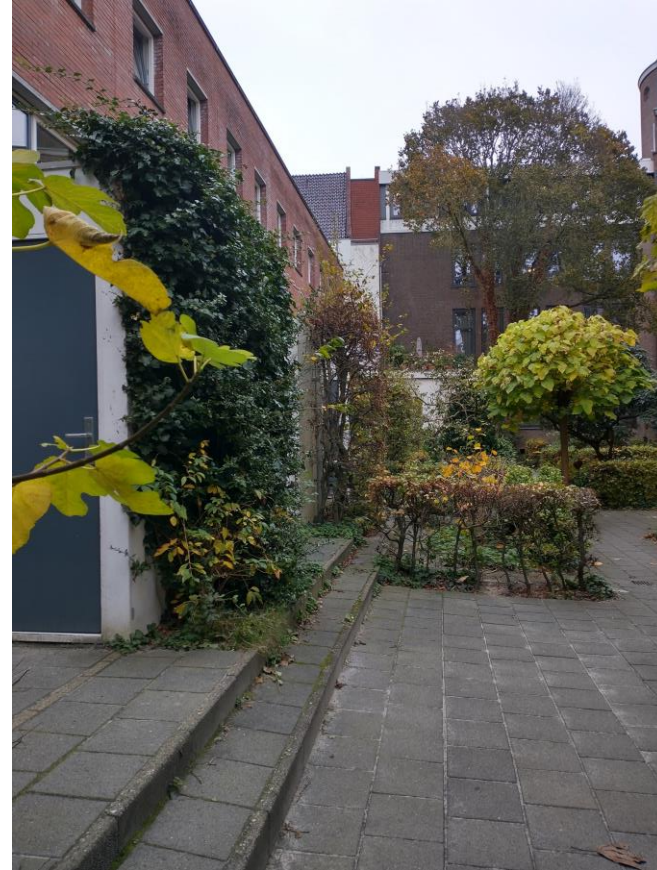
Programma: gemengde woonvorm met binnentuin



Programma 1: gemengde woonvorm met binnentuin

Referentieproject: Reitemakersrijge in Groningen





Reitemakersrijge

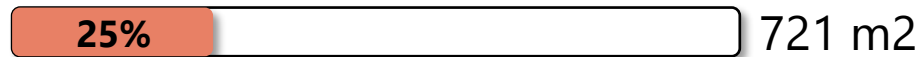
Dit woonhofje ligt aan de westkant van het centrum, tegenover winkelcentrum Westerhaven. Het bouwblok volgt het alignement van de straat Reitemakersrijge. Aan de binnenzijde van het complex verspringt de gevel. De binnentuin is grotendeels verhard, met een afwisseling van heesters en kleine bomen. De binnentuin is afgesloten van de openbare ruimte.

Om te komen tot een goede mix aan woonmilieus is een evenwichtige verdeling van verschillende typen eigenaarschap en prijsklasse.

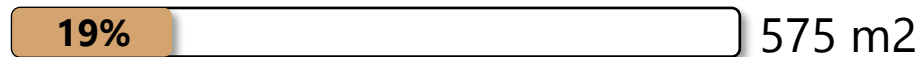


Woonmilieus

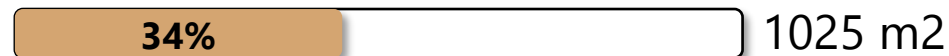
Sociale huurwoningen



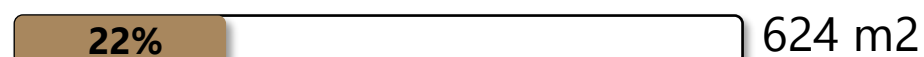
Middenhuur appartementen



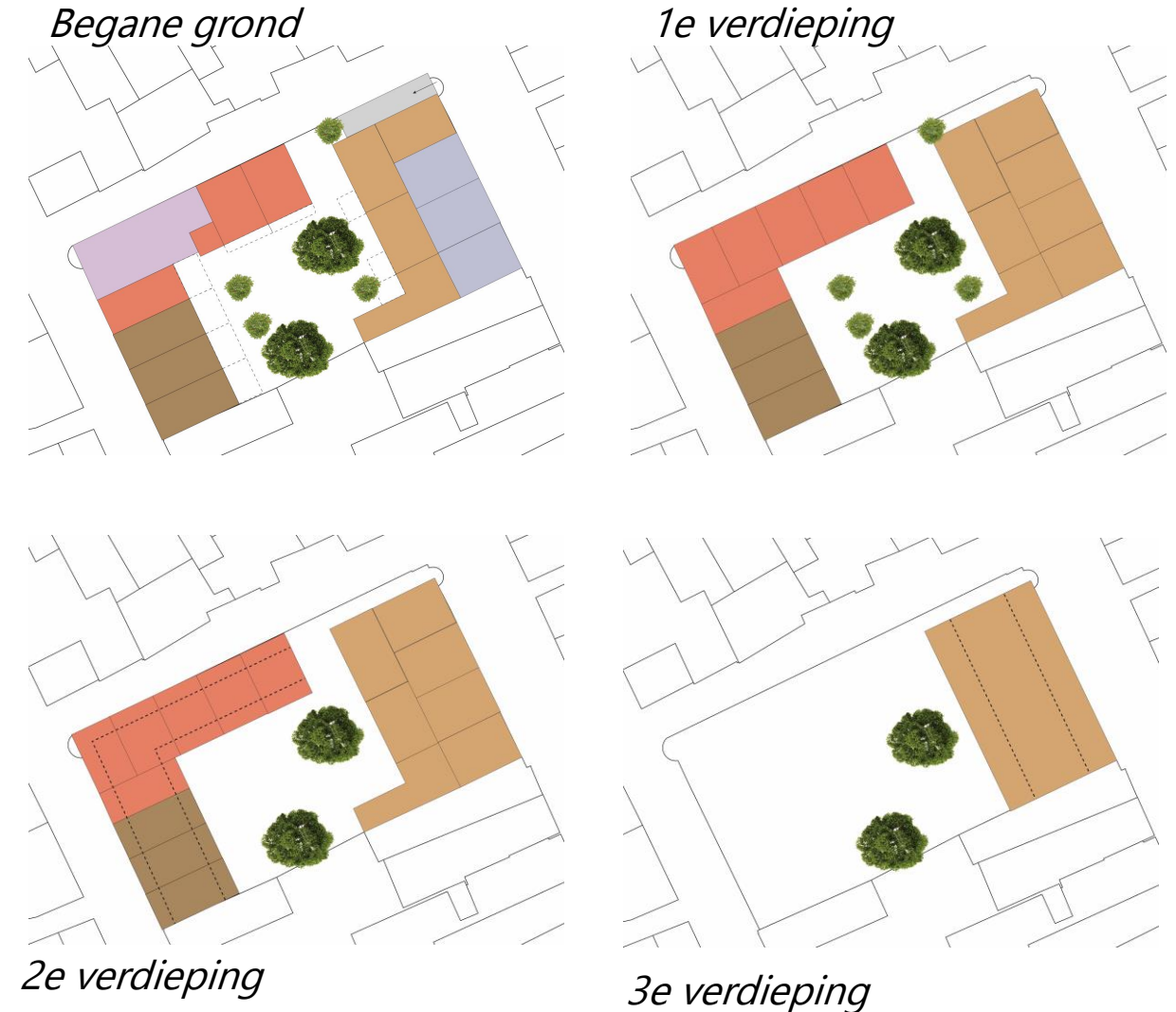
Koopappartementen



Stadvilla's



- Horeca
- Werklocaties
- Stadsvilla's
- Sociale huur
- Vrije sector appartementen





Doelgroepen

**Jongvolwassen
(23+ studerend of werkend)**

20%



Middelbare leeftijd (35-55)

23%



(Bijna) gepensioneerd (60+)

30%



Gezinnen met kind(eren)

22%



Er zijn verschillende woonmilieus te vinden die ervoor zorgen dat er verschillende doelgroepen bediend worden. In het meest ideale geval kunnen de verschillende doelgroepen elkaar ondersteunen en helpen. De gemeenschappelijke binnentuin (met eventueel een gemeenschappelijke halfondergrondse ruimte) kan hieraan bijdragen.

De sociale huurwoningen zullen met name voor eenpersoonshuishoudens (of koppels) ontworpen worden (tweekamerappartement). De appartementen eveneens voor één of twee personen. De stadsvilla's zullen geschikt zijn voor gezinnen tot en met drie kinderen.

De doelgroepen jongvolwassenen en (bijna) gepensioneerden zullen groepen zijn die relatief weinig gebruik maken van (privé) auto's, waardoor de noodzaak voor parkeren flink terugneemt. Alle doelgroepen worden gestimuleerd om gebruik te maken van deelauto's.



Multifunctionaliteit

BVO (m2) op de begane grond per functie

Groen (privé+gemeen.)

40%

731 m2

Horeca

10%

180 m2

Kantoren

13%

250 m2

Sociale huurwoningen

12%

225 m2

Koopappartementen

12%

245 m2

Stadvilla's

12%

240 m2

Er is veel ruimte gereserveerd voor (privé) groen op de begane grond. Om bepaalde doelgroepen aan te trekken (gezinnen in stadsvilla's) en om bewoners meer kwalitatief goede en gezonde leefruimte te bieden. De stippellijnen geven de privé tuinen weer, de binnentuin is semi-privaat (dagelijks openbaar tussen 10.00-20.00 uur). De binnentuin is kindvriendelijk ingericht en bevat weinig trappen die oudere doelgroepen kunnen hinderen.

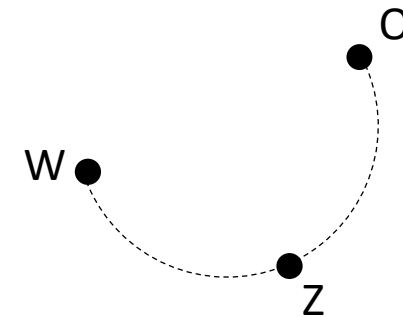


Programma 1: gemengde woonvorm met binnentuin

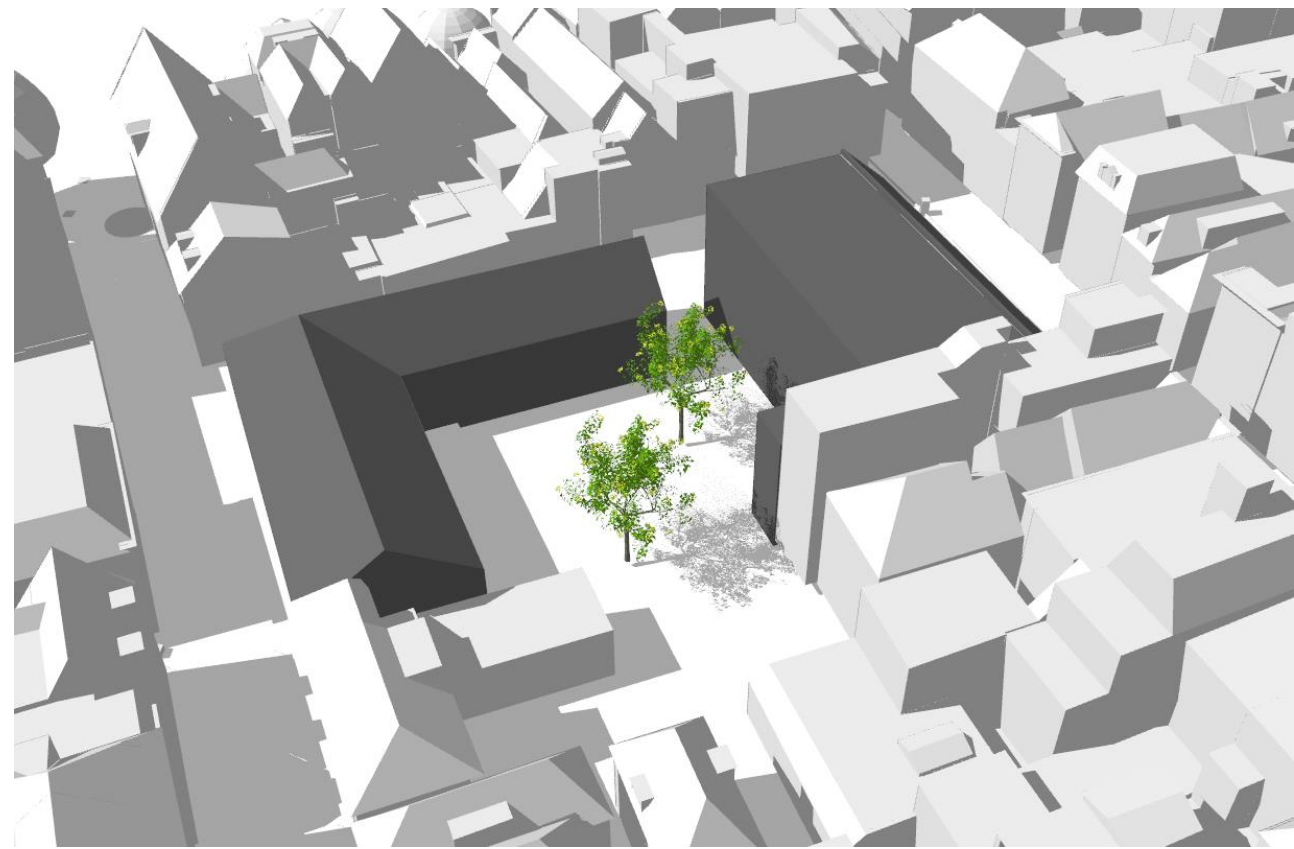
Vormenstudie en bezonning

Bouwlagen: 2 tot 3 boven maaiveld en 1 laag onder maaiveld

Maximale hoogte: 14 m



9h30 (zomer)



1730 (zomer)

Punten van aandacht bij de herontwikkeling



Hergebruik bouwmaterialen

In de parkeergarage is veel beton verwerkt. Beton heeft een hoge CO₂ uitstoot vanwege het gebruikte cement in het bouw materiaal. Naar schatting is er zo'n ruim 5000 m³ beton aanwezig in het gebouw. Wanneer dit materiaal rücksichtlos zou worden weggegooid dan is er sprake van een flinke CO₂ footprint. Er kan dan zelfs gesproken worden over '**betonschaamte**'. Door vooraf goed na te denken over de recycle mogelijkheden van beton kan het materiaal op locatie óf elders hergebruikt worden.

Meer informatie? Zie:

<https://themasites.pbl.nl/o/circulariteit-in-de-bouw/>





Winstgevendheid

Herontwikkelen op een binnenstedelijke locatie is duur. Door beperkingen in de ruimtelijke structuur (bijvoorbeeld bouwhoogte, bouwvolume) kunnen plansaldo's flink negatief uitpakken. Het scenario van het woonhof is allesbehalve winstgevend, maar biedt wel ruimtelijke kwaliteit. In een winstgevende situatie zouden er 19 meer koopappartementen, 3 meer penthouses en 10 minder sociale huurappartementen gebouwd worden. Hiermee wordt de sociale structuur van het bouwblok echt anders: minder ruimte voor jongvolwassenen en de binnentuin wordt flink kleiner (want veel verder de hoogte bouwen is niet mogelijk vanwege bouwhoogtebeperkingen). Het risico bestaat dat de stadsvilla's minder aantrekkelijk worden door een té volgebouwd perceel.

Functie	Sociaal (appartementen)	Wonen - koop (appartementen)	Wonen - koop (grondgebonden)	Wonen - koop (penthouse)	Wonen - huur (appartementen)	Commercieel (horeca)	Commercieel (werken)	Parkeren	Overig	TOTALEN
Programma										
Aantal eenheden	13	10	3	1	7	1	3	1	0	
GBO/VVO	42 m ²	62 m ²	156 m ²	150 m ²	74 m ²	162 m ²	75 m ²	614 m ²	75 m ²	
Vormfactor BVO/ GBO-VVO	0,75	0,75	0,75	0,75	0,90	0,90	0,90	0,93	0,75	
BVO per eenheid	56 m ²	82 m ²	208 m ²	200 m ²	82 m ²	180 m ²	83 m ²	660 m ²	100 m ²	
BVO totaal	728 m ²	820 m ²	624 m ²	200 m ²	574 m ²	180 m ²	249 m ²	660 m ²	m ²	4.035 m ²

RESULTAAT	
Residuele grondwaarde vastgoedexploitatie	€ 1.024.345-
Grondkosten	€ 1.385.000
Plansaldo	€ 2.409.345-

Programma woonhof

Functie	Sociaal (appartementen)	Wonen - koop (appartementen)	Wonen - koop (grondgebonden)	Wonen - koop (penthouse)	Wonen - huur (appartementen)	Commercieel (horeca)	Commercieel (werken)	Parkeren	Overig	TOTALEN
Programma										
Aantal eenheden	3	29	3	4	7	1	3	1		
GBO/VVO	42 m ²	62 m ²	143 m ²	150 m ²	74 m ²	162 m ²	75 m ²	614 m ²	75 m ²	
Vormfactor BVO/ GBO-VVO	0,75	0,75	0,75	0,75	0,90	0,90	0,90	0,93	0,75	
BVO per eenheid	56 m ²	82 m ²	190 m ²	200 m ²	82 m ²	180 m ²	83 m ²	660 m ²	100 m ²	
BVO totaal	168 m ²	2.378 m ²	570 m ²	800 m ²	574 m ²	180 m ²	249 m ²	660 m ²	m ²	5.579 m ²

RESULTAAT	
Residuele grondwaarde vastgoedexploitatie	€ 1.309.198
Grondkosten	€ 1.385.000
Plansaldo	€ 75.802-

Programma (bijna) winstgevend



Sociale cohesie

De sociale veiligheid staat onder druk in de buurt Haddingestraat en Pelsterstraat. De herontwikkeling van de centrumgarage kan een flinke impuls geven aan de sociale cohesie. Maar dan moet er wel letterlijk ruimte komen vóór sociale cohesie. De gemeenschappelijke binnentuin moet dimensies krijgen die aansluiten bij de menselijke maat een een prettige beleving van een groene openbare ruimte. Eventueel kan er een gemeenschappelijke (semi-) ondergrondse ruimte gecreëerd worden die een traploze aansluiting vindt via de fietsenkelder. In deze ruimte kan bijvoorbeeld koffie gedronken worden of kunnen gemeenschappelijke activiteiten georganiseerd worden.





Adaptief bouwblokontwerp

De enige zekerheid die er is, is dat veel zaken *onzeker* zijn. Door letterlijk meer flexibiliteit in te bouwen ontstaat er ruimte om te gaan met onzekerheden zoals: veranderende huishoudensamenstellingen, marktontwikkelingen, ontwikkelingen in levensloop enzovoorts.

Door het bouwblok op een flexibele en demontabele manier te ontwerpen ontstaat er ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld een stadsvilla die over 20 jaar opgedeeld kan worden in twee appartementen. Of juist twee appartementen die samengevoegd kunnen worden tot één woonruimte voor een gezin. Zo ontstaat er over de tijd meer ruimte voor verschillende doelgroepen.



Auteur:

MARTIJN DE GRUIJTER

Met medewerking van:

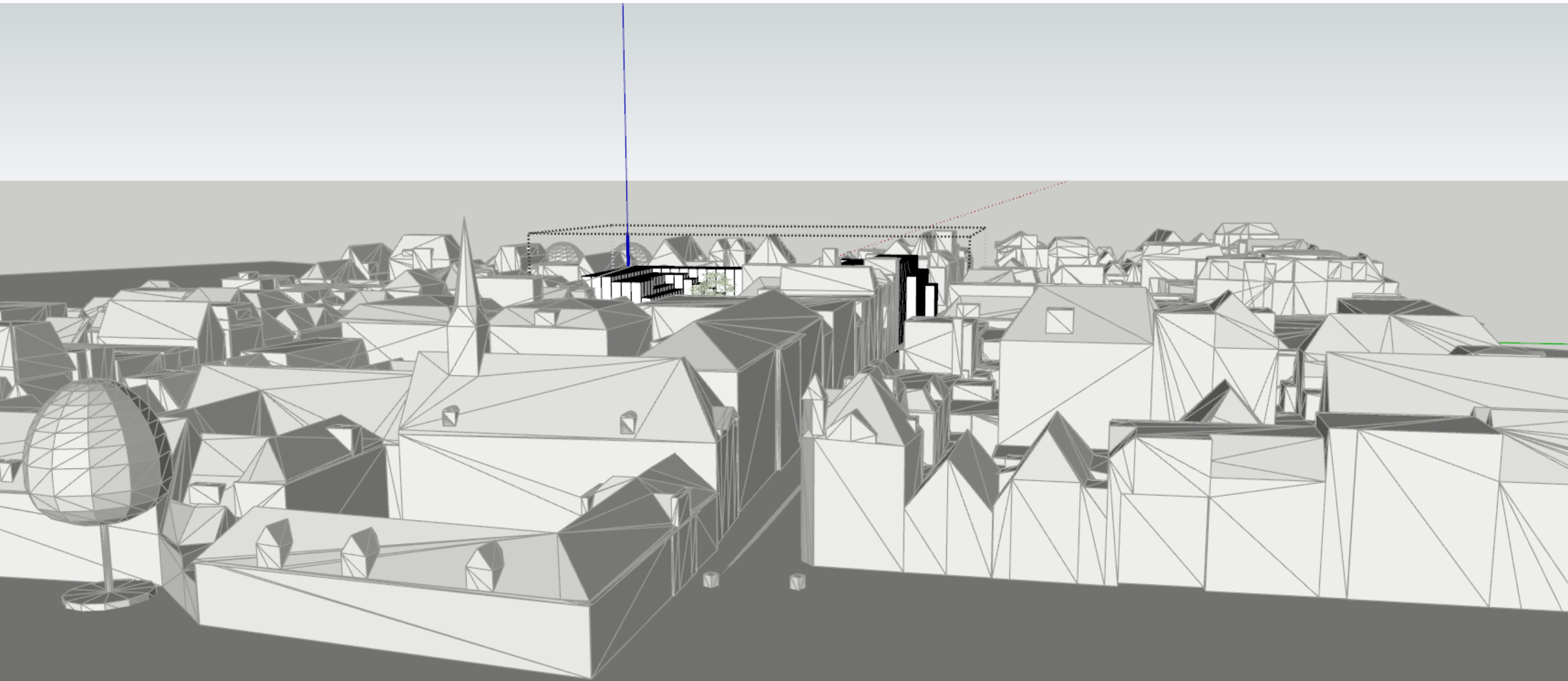
**NOAH ALBUS
ANNELOU NAB
STORM GRAFT
JOEP VAN BRUGGEN
NADIR EL HAMDAOUI
PIM POORTVLIET
JULIUS SANDERS
DANIËLLE KREUZE
HENDRIËTTE VOS
NOOR HARTSEMA
BART DE ZWART
GIJS HOGERWERF
MARTIJN DE GRUIJTER**



Blokkenstudies – drie varianten

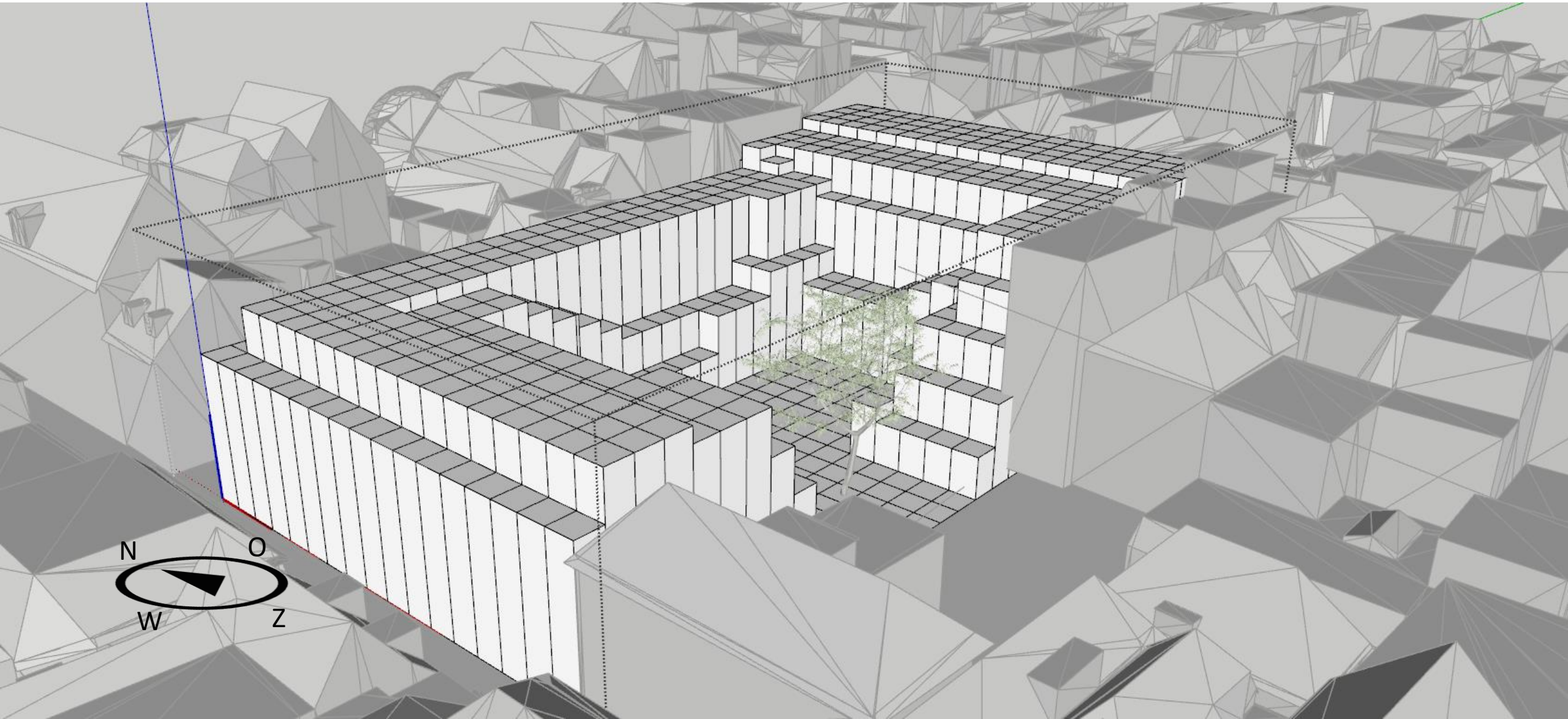
- **2x2 meter blokken**
- **Hoogteverschil op perceel niet nauwkeurig meegenomen**

Blokkenstudie – variant 1

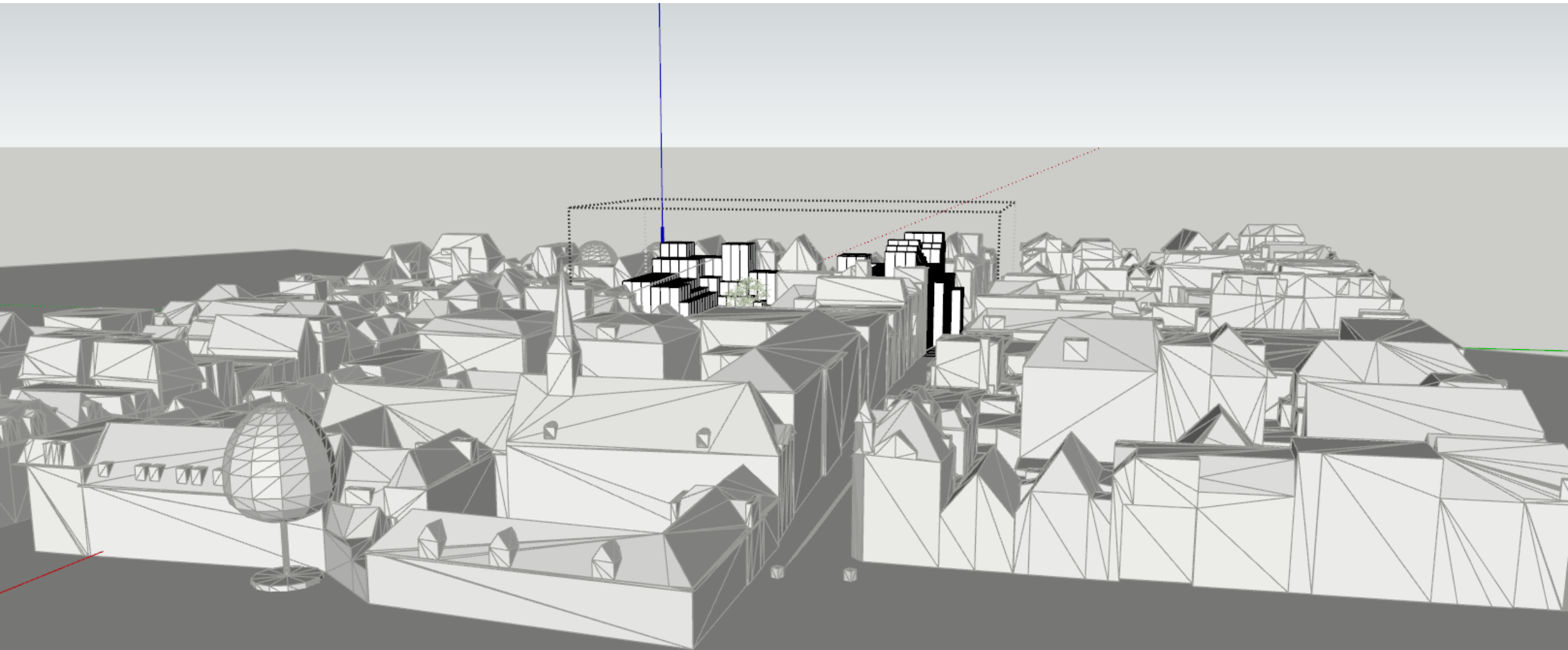


Blokkenstudie – variant 1

- **Massief bouwblok**
- **Gelijkmatige hoogteopbouw vanaf binnentuin**
- **Abrupte hoogteopbouw vanaf straat**

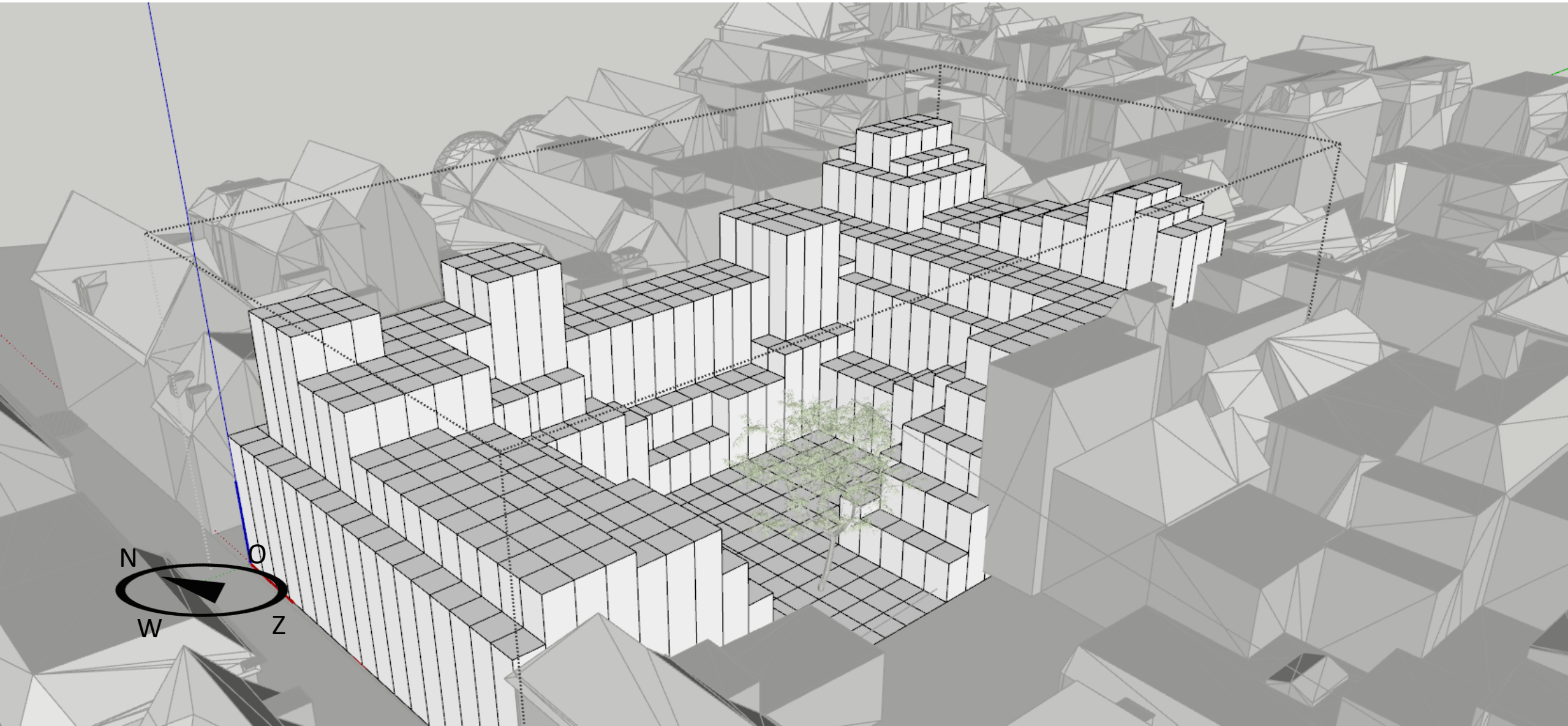


Blokkenstudie – variant 2

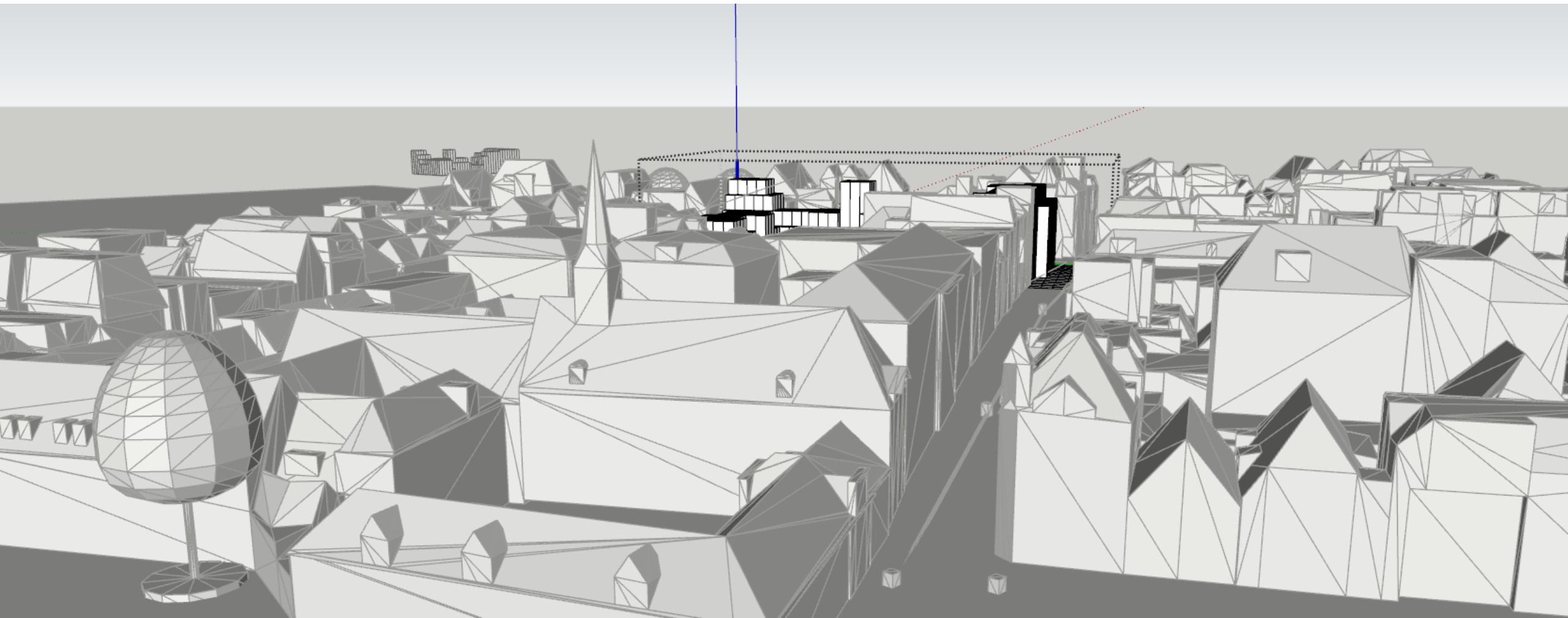


Blokkenstudie – variant 2

- Gevarieerd bouwblok
- Gelijmatige hoogteopbouw vanaf binnentuin
- Gevarieerde hoogte-elementen

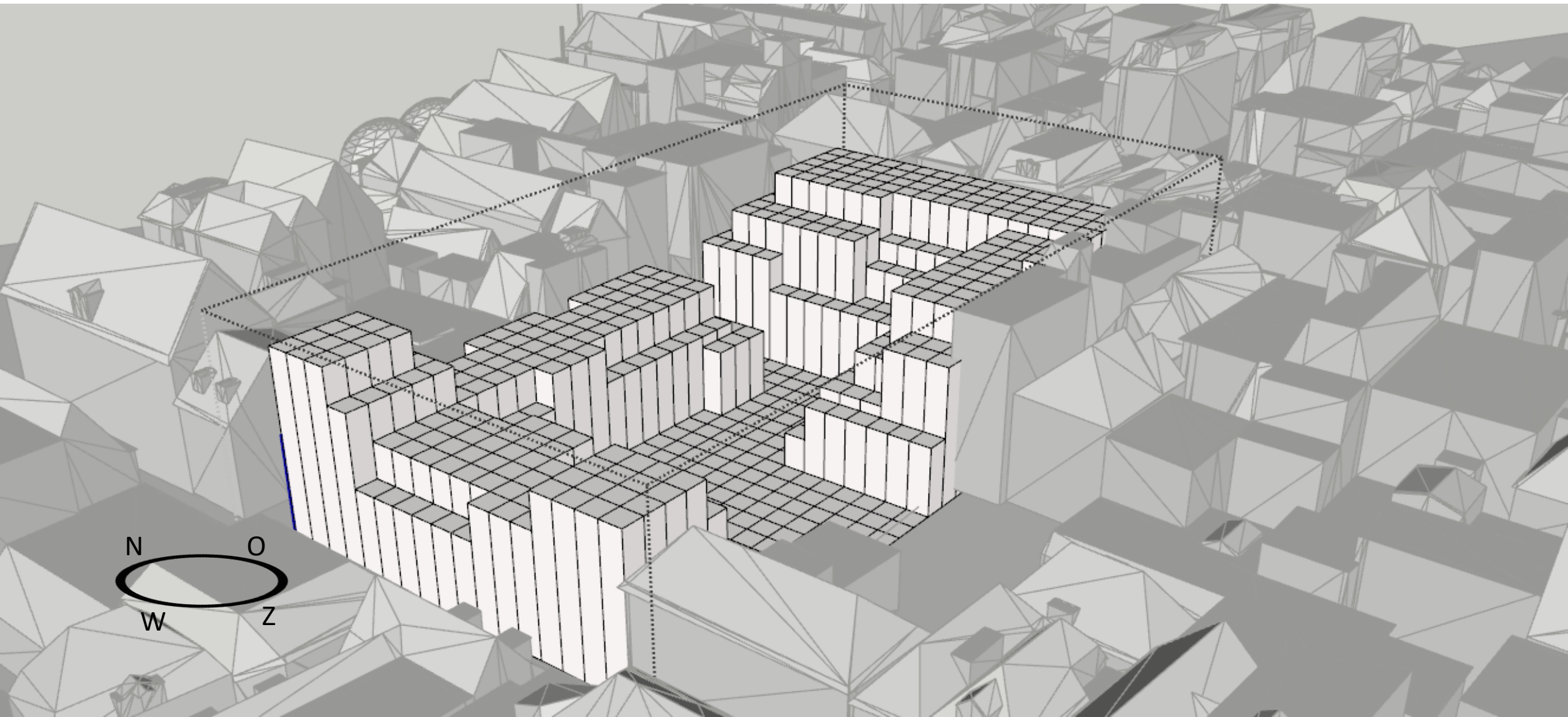


Blokkenstudie – variant 3



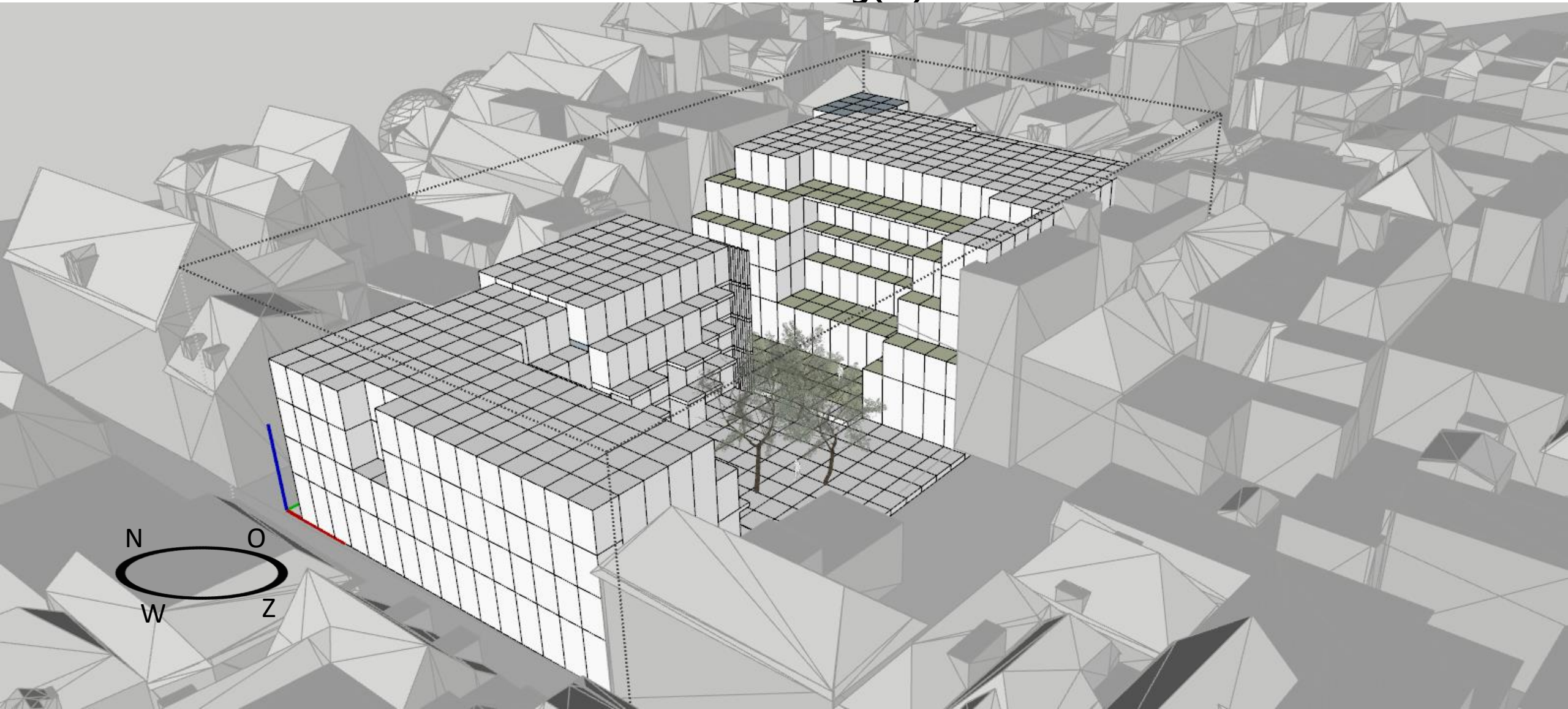
Blokkenstudie – variant 3

- Minder massief, meer open bouwblok
- Gelijkmatige hoogteopbouw vanaf binnentuin
- Enkele hoogte-elementen

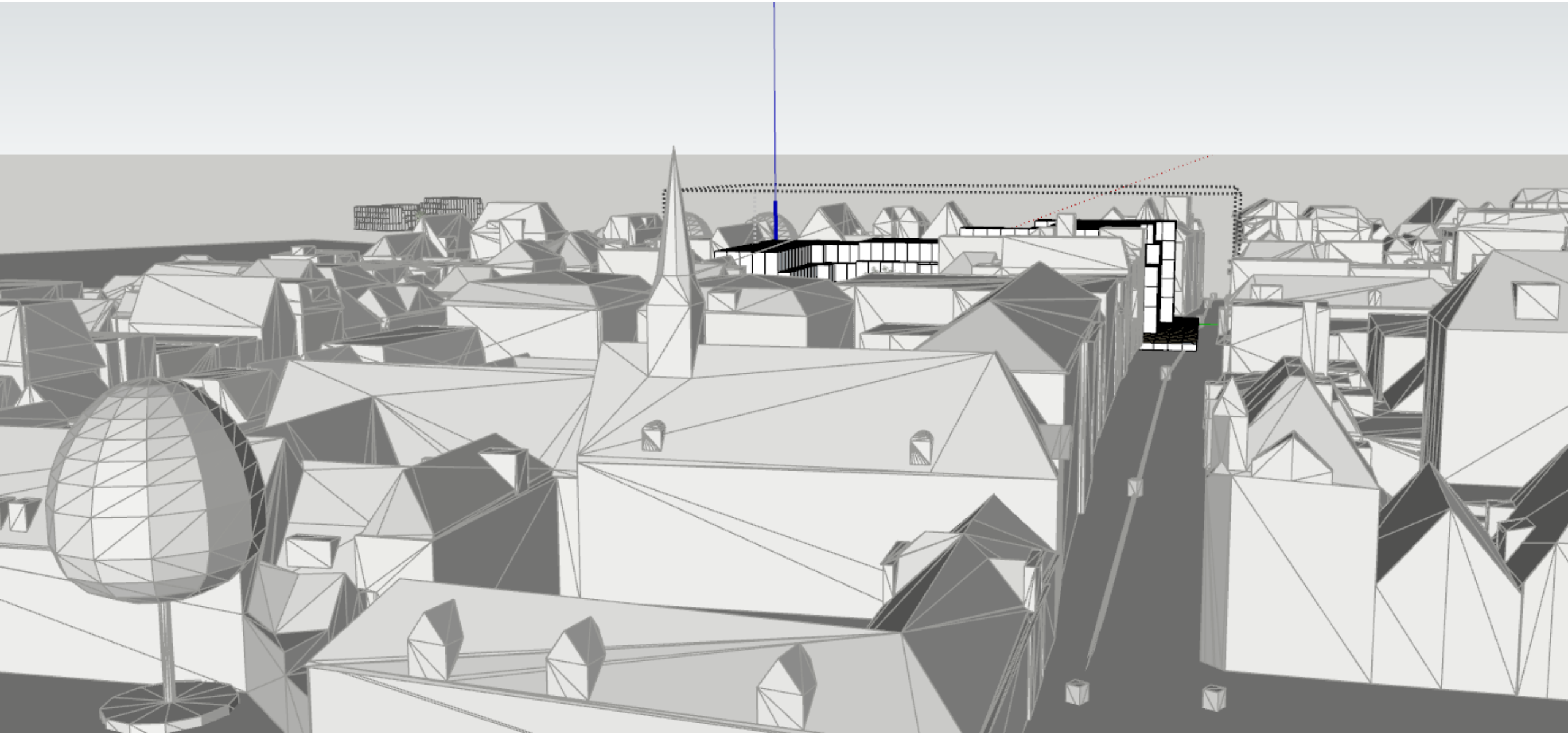


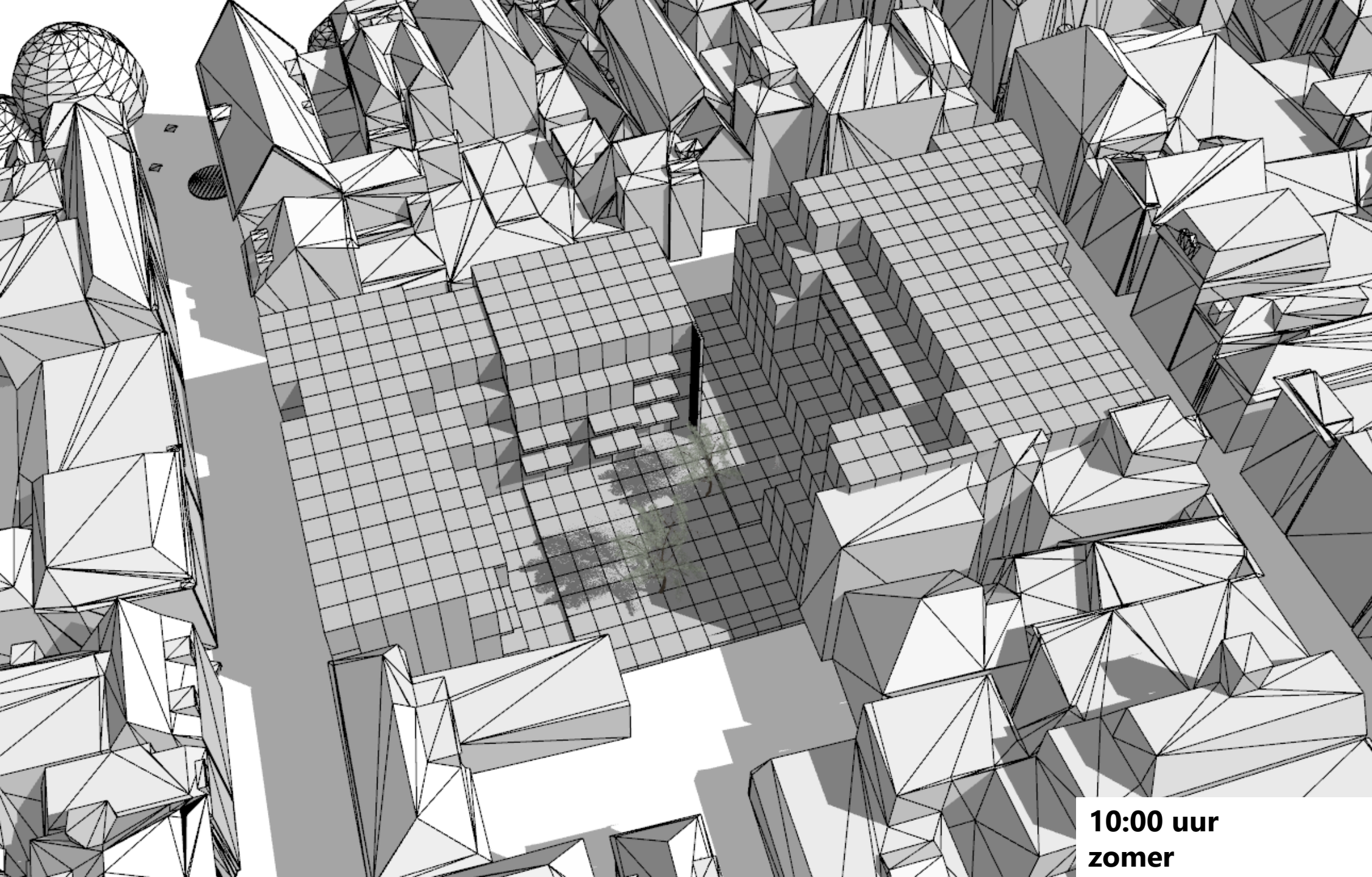
Blokkenstudie – variant 4

- **Maximale bouwhoogte: 15m + m.v. (Bplan)**
- **Consistente opbouw**
- **Massief, toch open**
- **Rustig(er)**

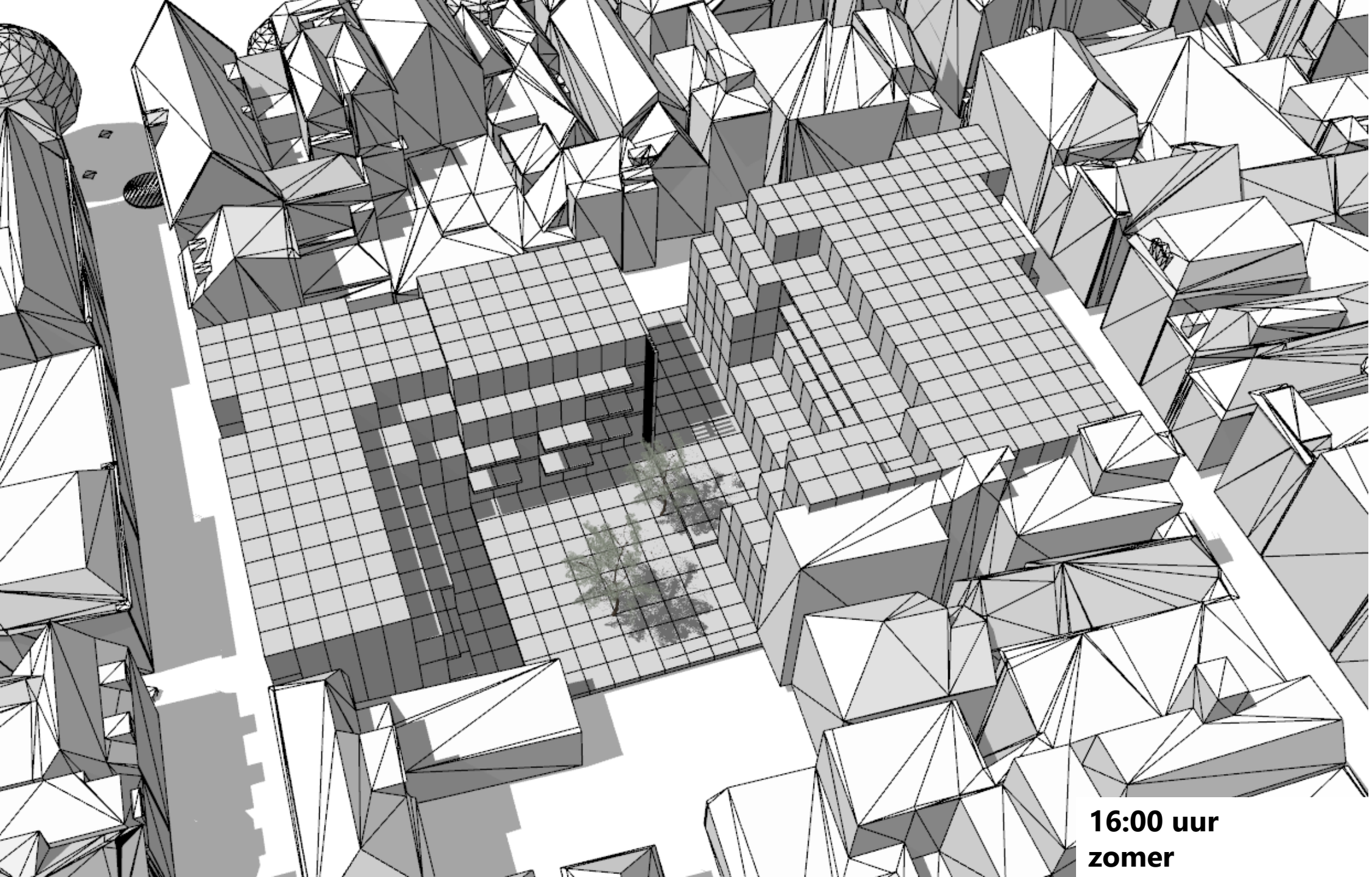


Blokkenstudie – variant 4

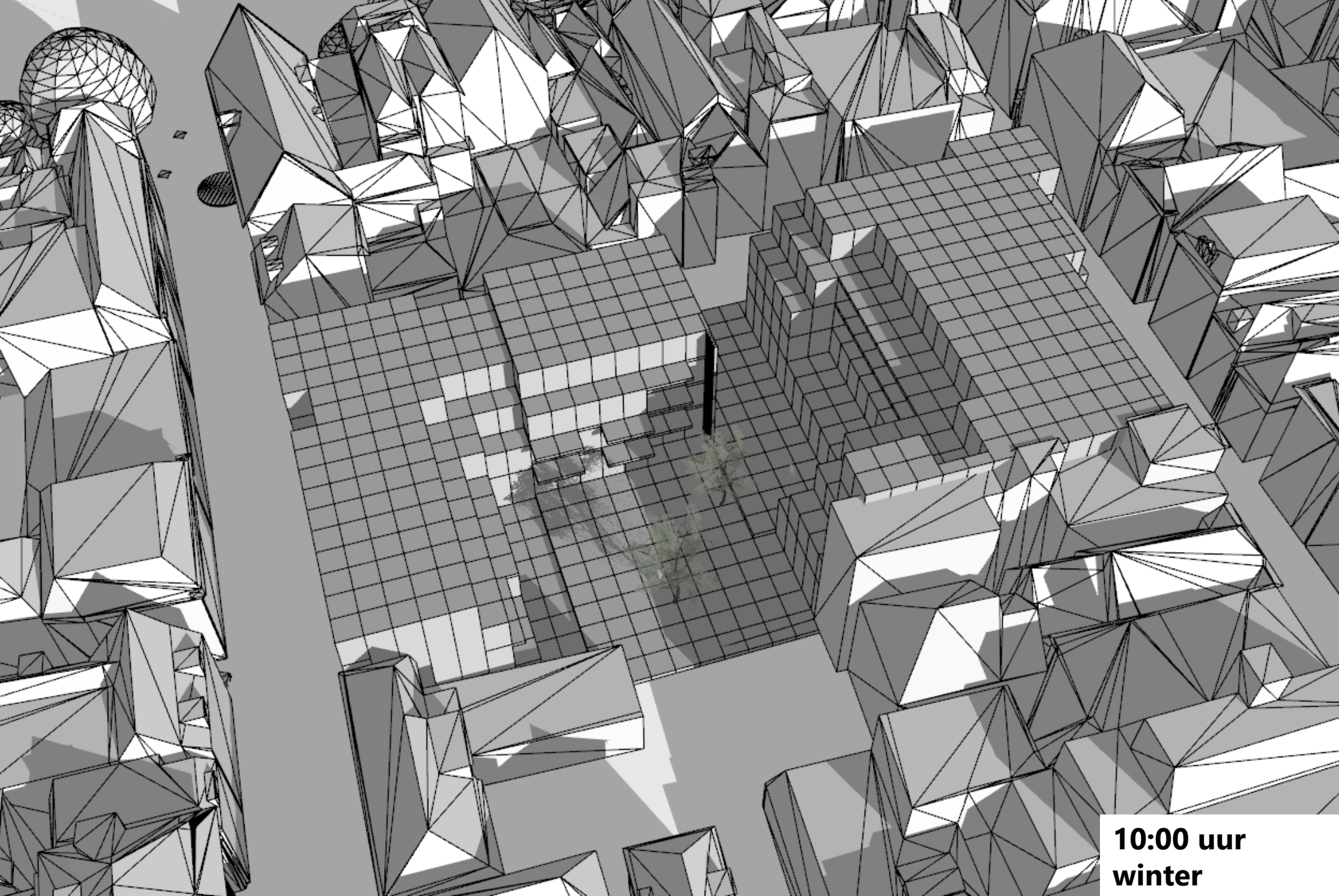




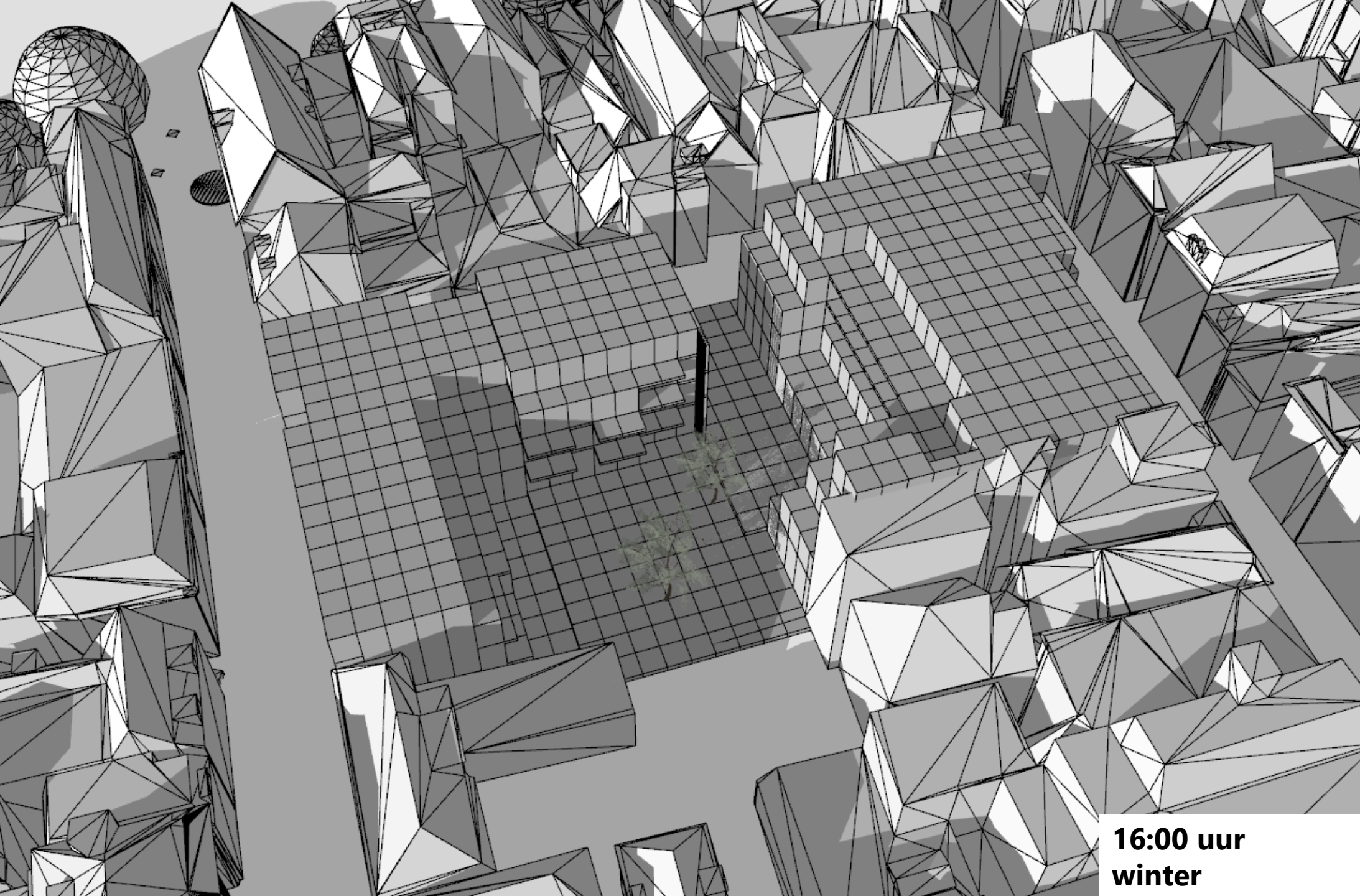
10:00 uur
zomer



16:00 uur
zomer



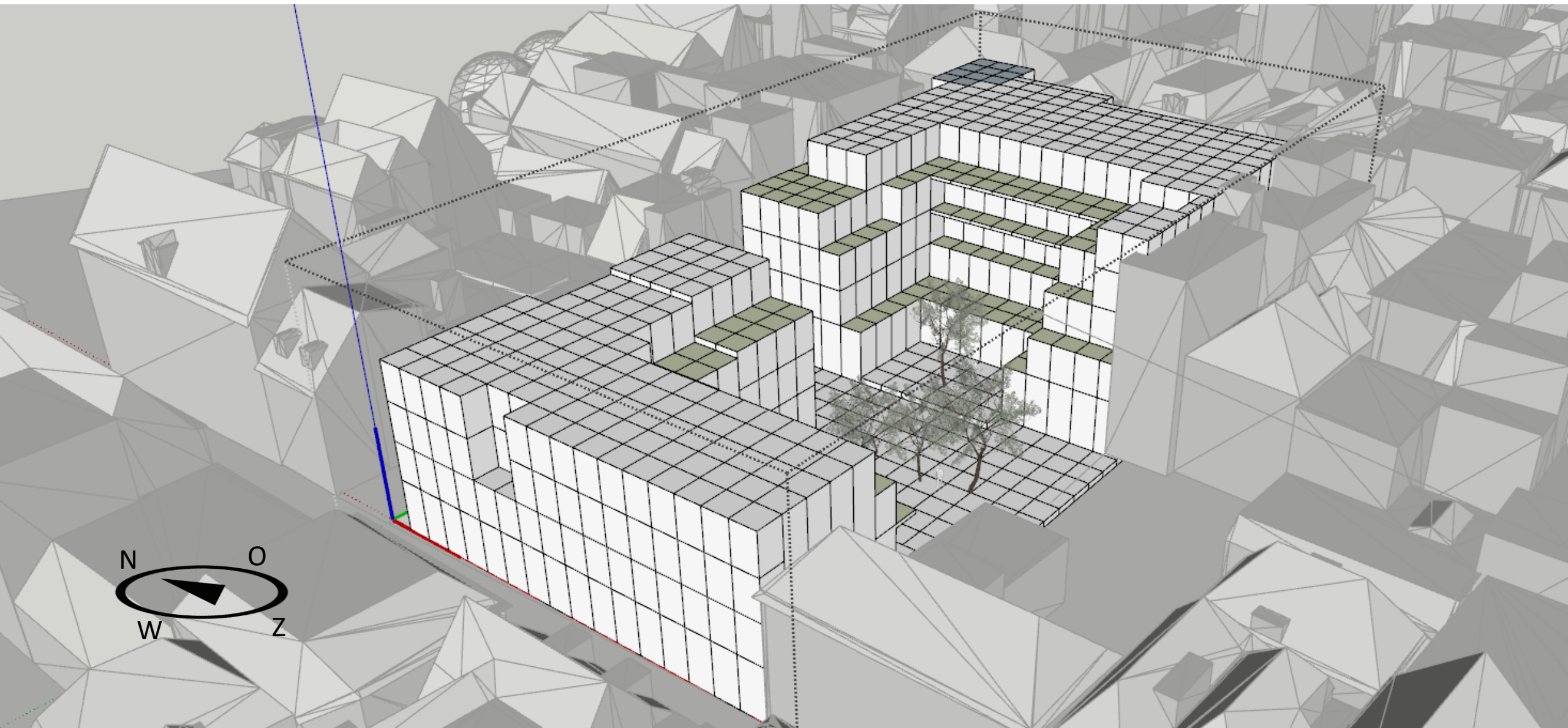
10:00 uur
winter



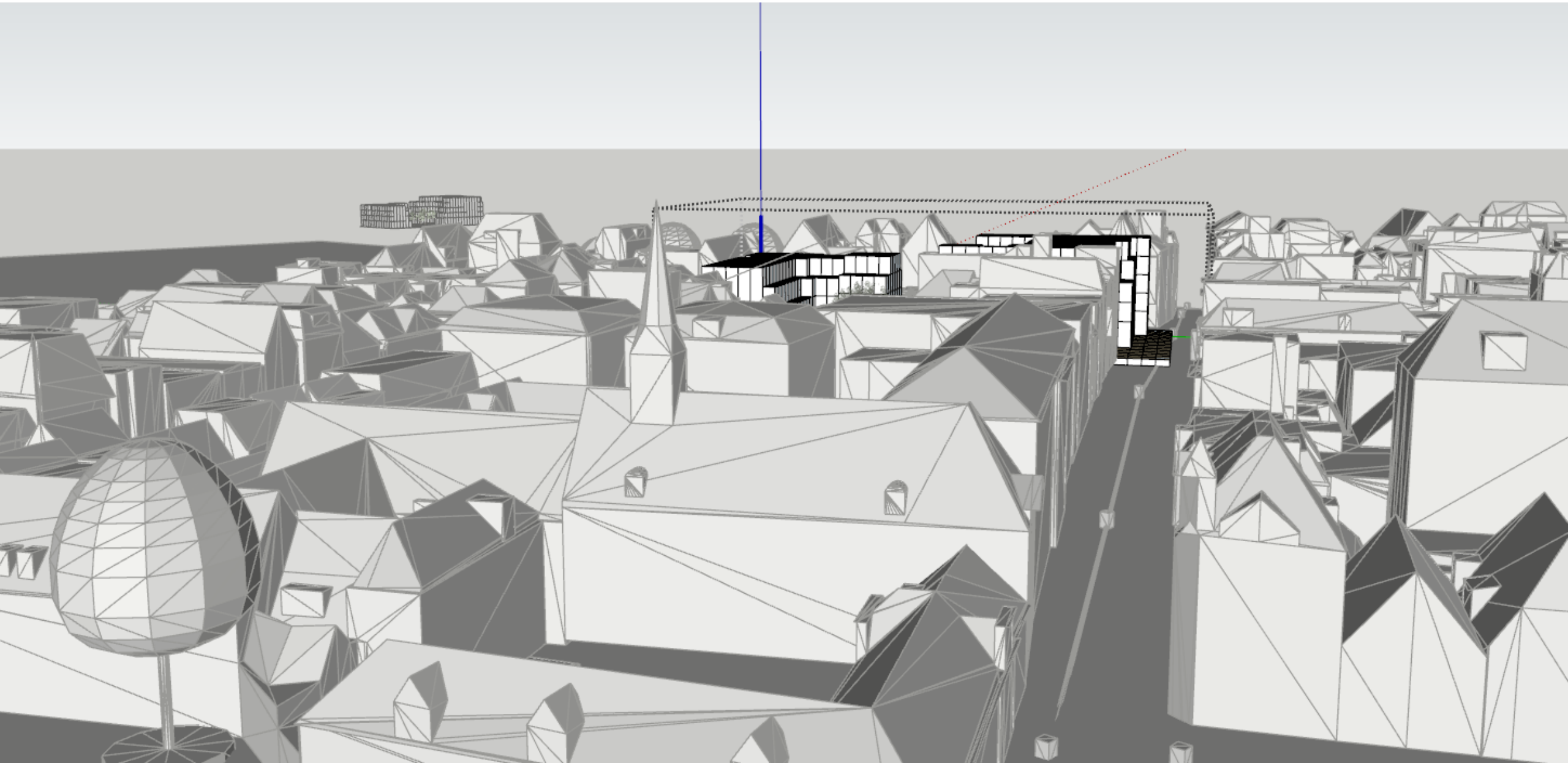
16:00 uur
winter

Blokkenstudie – variant 5

- Maximale bouwhoogte: 15m + m.v. (Bplan)
- Consistente opbouw. Massief, toch open
- Ingang binnentuin verschoven naar westen



Blokkenstudie – variant 5



Blokkenstudie – variant 6

- Maximale bouwhoogte: 15m + m.v. (Bplan)
- Consistente opbouw. Massief, toch open
- Extra: eenlaags gemeenschapsgebouw met daktuin*



MTS in Kriva (Slowakije)





