

1

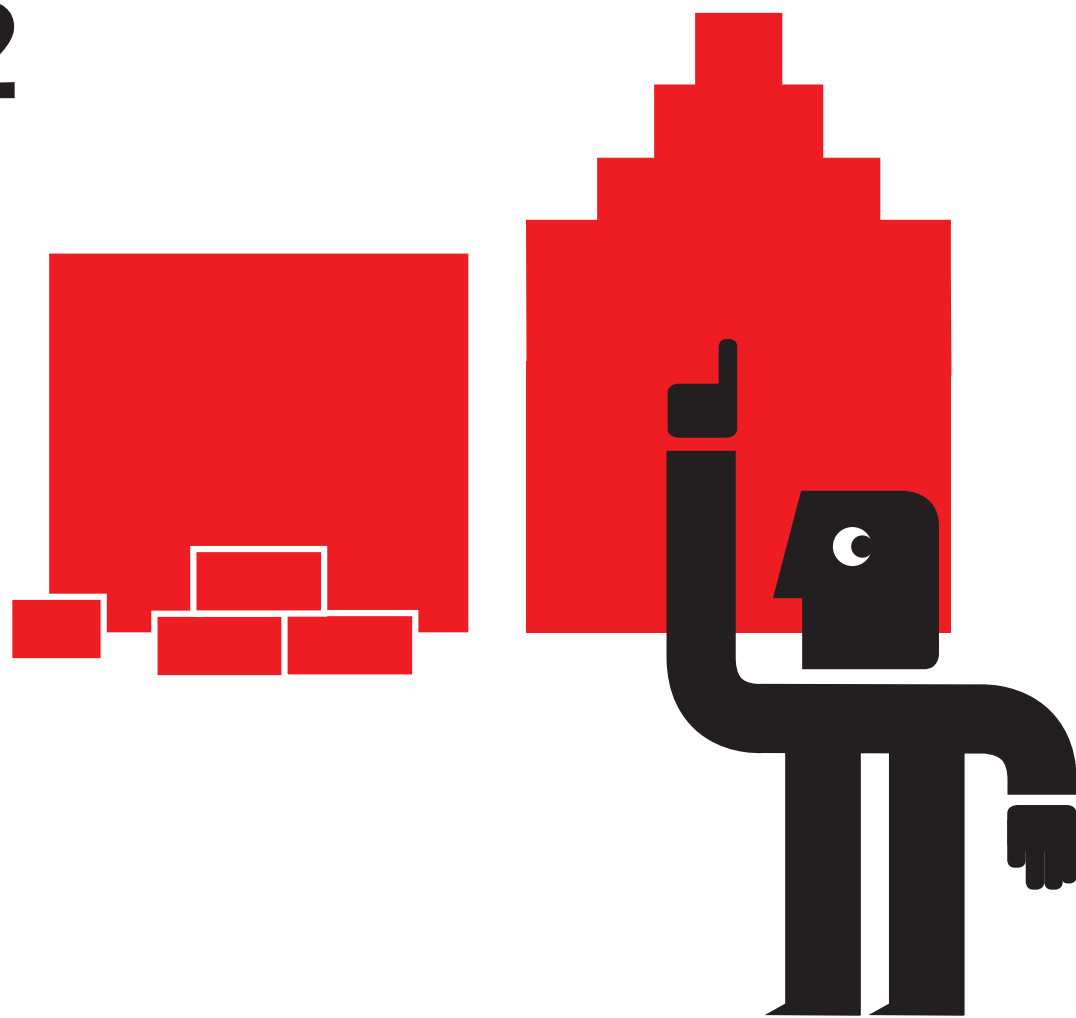


RESPECTEER OF VERSTERK HET KARAKTER VAN DE WIJK

Elke kern, wijk en buurt in Groningen heeft een eigen karakter en identiteit. Als u gaat bouwen is het goed om deze karakteristieken te onderzoeken. Zo kunt u uw bouwwerk zorgvuldig inpassen in de omgeving. Probeer bestaande elementen te behouden of te versterken en verrijken met nieuwe kwaliteit.

- Bij een bouwplan of stedenbouwkundig plan hoort een cultuurhistorische of ruimtelijke analyse van de wijk of buurt. Daarin is aandacht voor onder meer de ontstaansgeschiedenis, de verkavelingsstructuur, de bouwmassa, de typologie en de bouwstijl. Een goede onderbouwing maakt uw bouwplan beter. Leg uit op welke manier uw plan de karakteristieken van de omgeving respecteert of versterkt.
- De positionering en oriëntatie van gebouwen en kavels zorgt voor samenhang in de wijkstructuur. Ook voor een goede aansluiting op het stedelijk weefsel rondom het project

2



HERGEBRUIK KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

Monumentale en karakteristieke gebouwen dragen bij aan de identiteit van de stad en gemeente Groningen. Ze vertellen een verhaal over de ontstaansgeschiedenis en geven betekenis aan straten, buurten en wijken.

- Wilt u een karakteristiek pand slopen of herbouwen? Houd er rekening mee dat we bepaalde eisen stellen ten aanzien van het behoud van belangrijke eigenschappen. Als u in uw bouwplan een uitgebreide en integrale afweging opneemt, komen we sneller waar we moeten zijn.
- Cultuurhistorisch waardevolle panden verdienen een nieuwe bestemming of een nieuw gebruik.

3

ZORG VOOR PLINTEN, GEVELS, ERFSCHIEDINGEN EN DAKEN MET HOOGWAARDIGE KWALITEIT

Gebouwen bepalen voor een groot deel de sfeer in de omgeving. Dat doen ze met de kwaliteit van hun 'schil', maar vooral door de manier waarop ze binnen en buiten met elkaar verbinden. Een goed ontwerp zorgt voor levendigheid op straat, maar ook voor privacy binnenin het gebouw. De onderste laag, de plint, heeft hierop de meeste invloed.

- Bij zorgvuldig ontworpen plattegronden en gevels is rekening gehouden met privacy en 'tussenruimte'. Met een goede overgang tussen binnenzijde en openbare ruimte kunnen gebruikers de sfeer in de openbare ruimte positief beïnvloeden. De functie van ruimtes is het beste uitgangspunt voor het ontwerp en materiaalgebruik.
- Een plint die kwaliteit uitstraalt en zorgvuldig gedetailleerd is, verankert een gebouw op een goede manier in de openbare ruimte.
- Als helder is waar de entree van een gebouw zich bevindt, vergroot dat de kwaliteit van het ontwerp. Een goed ontworpen gebouw heeft een ingangspartij die groot genoeg is en bij de functie en het gebruik van het gebouw past.
- In woongebouwen fungeert de entree als ontmoetingsplaats. Daar mag in een bouwplan extra aandacht aan besteed worden. Ingangspartijen bieden een mooie gelegenheid levendigheid toe te voegen aan de straat.

4

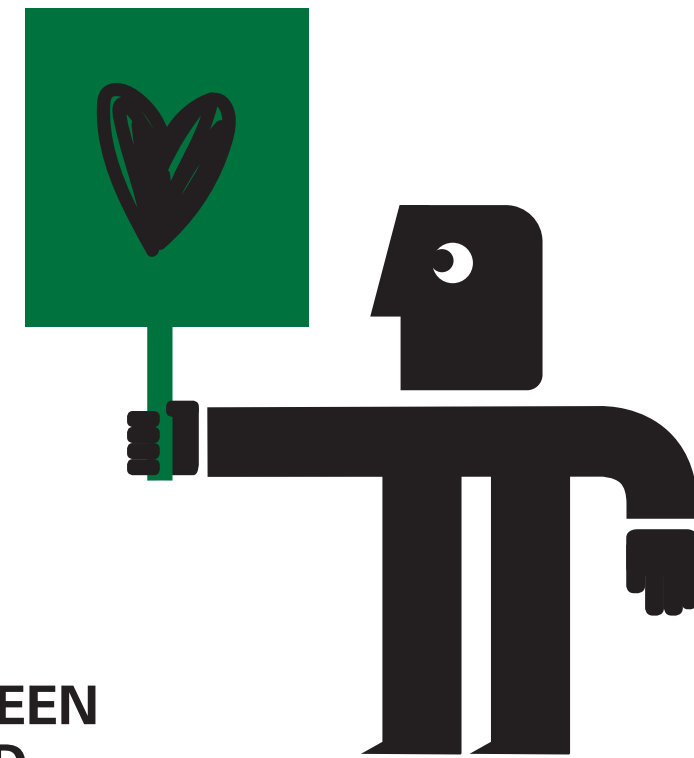


MENG FUNCTIES EN MAAK STEDELIJKHEID (MOGELIJK)

Groningen wil een levendige stad zijn met een goede afwisseling van rust, reuring en ruis. Een stad waar voorzieningen, werk en recreatie dichtbij zijn. Dat kan met stadswijken die diverse functies herbergen, in een goed gekozen mix die per wijk kan verschillen.

- In bestaande wijken en transformatiegebieden mengen we woningen en voorzieningen met (nieuwe) werkgelegenheid. Binnen de stadswijken is ruimte voor diverse nieuwe woon-werkmilieus. We streven naar een mix van wonen, werken, cultuur, sport, natuur, recreatie en onderwijs.
- Nieuwe werklocaties worden kleinschaliger en multifunctioneel. Er is ruimte voor andere functies, zoals voorzieningen, wonen en groen. Afhankelijk van de aard en omvang van bedrijven kan het goed zijn om functies te mengen bij het revitaliseren van verouderde werklocaties.
- In de verruimde binnenstad blijft plek voor bedrijvigheid en kantoren. Een goede balans tussen wonen, werken en recreëren is het uitgangspunt. Juist hier kan functiemenging een extra impuls geven.
- Het is goed als nieuwe gebouwen in de toekomst kunnen wisselen van programma, gebruik of doelgroep, zonder dat hiervoor grote aanpassingen aan de stedenbouwkundige structuur nodig zijn.
- Vooral de plint van een gebouw biedt de mogelijkheid van functie te veranderen. De begane-grondlaag van nieuwe gebouwen is daarom in de ideale situatie minstens 4,5 meter hoog. Zo kan er in de toekomst flexibel gebruik van gemaakt worden.

5



DRAAG BIJ AAN EEN INCLUSIEVE STAD

Groningen wil een stad voor iedereen zijn. Wijken mogen daarbij hun eigen karakter hebben, maar we denken ook na over nieuwe woningtypen en doelgroepen. Ook de nabijheid en toegankelijkheid van werkgelegenheid, openbaar vervoer, zorgvoorzieningen en speelmogelijkheden zijn belangrijk. Als de openbare ruimte uitnodigend en sociaal veilig is, kunnen ook kwetsbare bewoners er gebruik van maken.

- Wijken waar mensen met verschillende wensen, behoeften en inkomens kunnen wonen, zijn in Groningen het uitgangspunt.
- Als in een wijk naast wonen ook ruimte is voor werkgelegenheid, sport en recreatie, levert dat een prettige leefomgeving op.
- In woonwijken zetten we in op meer sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en koopwoningen. Maar ook op levensloopbestendig wonen en extra toegankelijke woningen. Daarnaast spreiden we sociale huurwoningen meer over de stad.
- In uw bouwplan kunt u, door de manier waarop u gebouwen en de openbare ruimte oriënteert en organiseert, ontmoeting mogelijk maken.
- Wilt u gaan bouwen? Het is handig om vooraf met de gemeente af te stemmen hoeveel sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens in het betreffende gebied staan.

6

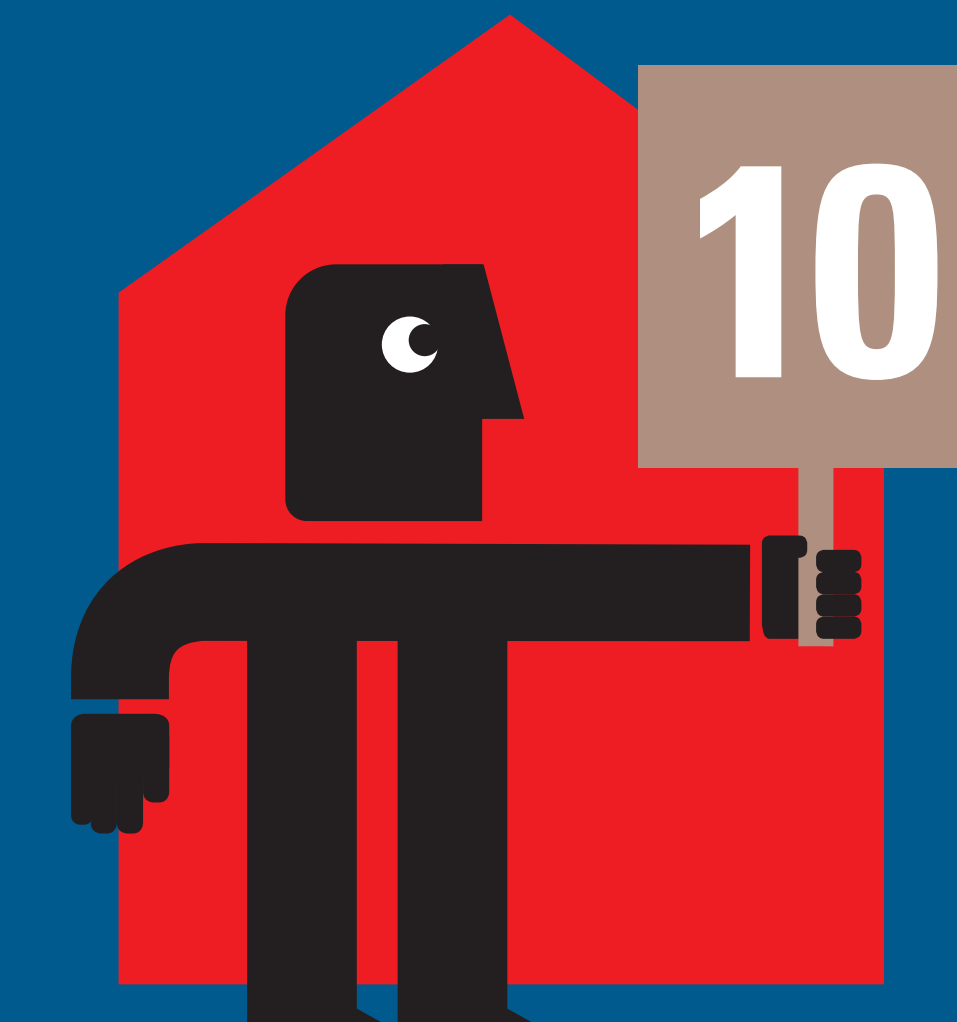


MAAK WOONKWALITEIT EN ZORG VOOR GEMENGDE WOONGEBIEDEN

Groningen heeft veel goede, betaalbare woningen nodig, voor verschillende doelgroepen. Woningen waarin het nu, maar ook in de toekomst prettig wonen is. Bouwen in Groningen betekent daarom bouwen voor de langere termijn: zowel wat betreft het gebouw als de bewoners. Daarbij is het belangrijk om aandacht te hebben voor diversiteit, architectuur, kwaliteit en duurzaamheid.

- Goed om te weten: nieuwe zelfstandige woningen zijn in Groningen nooit kleiner dan 50 m².
- Bij het maken van een bouwplan is het belangrijk de woonkwaliteit van bestaande bewoners te respecteren.
- Probeer bij het ontwerpen van woningen rekening te houden met de privacy van de toekomstige bewoners.
- Goede buitenruimtes, individueel of collectief, geven een gebouw extra kwaliteit.
- Flexibele gebouwen zijn toekomstbestendig. Denk aan kleine woningen die op termijn kunnen worden samengevoegd, of aan grote woningen die kunnen worden gesplitst.
- Een woning wordt beter met een goede entree en een duidelijk adres. Bij meergezinswoningen werk het goed om een royale ingangshal te maken, passend bij het aantal woningen dat de hal ontsluit.

VUISTREGELS



BETERE PROJECTEN, SNELLERE PROCEDURES:

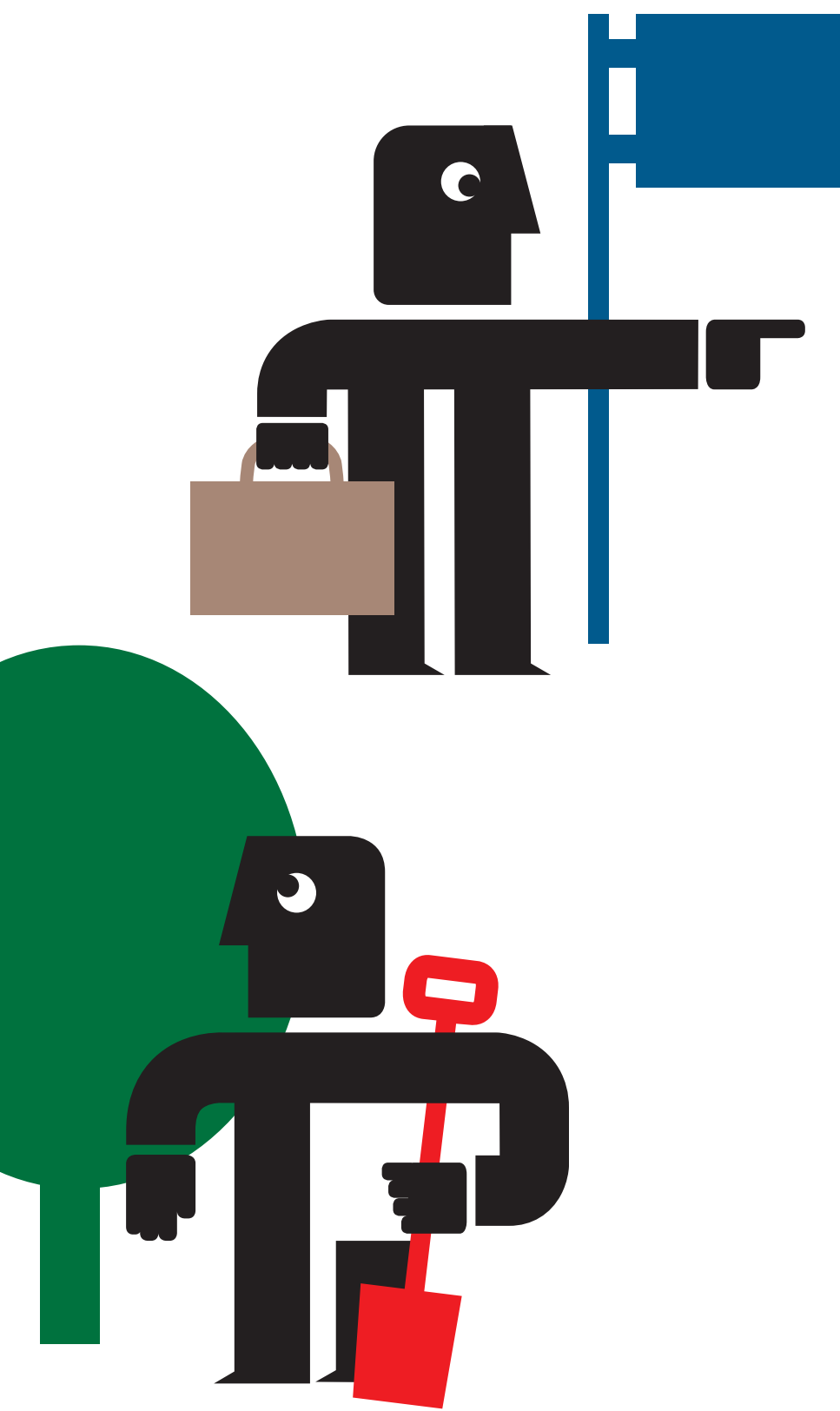
10 richtlijnen voor uw bouwaanvraag in Groningen

7

BESTEED AANDACHT AAN KLIMAAT, NATUUR EN DUURZAAMHEID

In een groene omgeving voelen mensen zich mentaal én fysiek gezonder. In elke wijk zou natuur en groene ruimte daarom vlakbij moeten zijn. De manier waarop we die ruimte inrichten draagt bovendien bij aan het vasthouden van regenwater, het tegengaan van wateroverlast en het verminderen van hittestress en fijnstof. Ook duurzaamheid is van cruciaal belang voor een leefbaar Groningen, en daarom integraal onderdeel van de ontwerpopgave.

- Gebouwen en hun omgeving kunnen bijdragen aan het vasthouden van regenwater en het verminderen van hittestress. Dat kan door materialen te gebruiken die zonlicht weerkaatsen en gebouwen en straten slim te positioneren ten opzichte van zon en wind.
- Naast zonnige plekken is voldoende schaduw en koelte in de openbare ruimte belangrijk. De beste manier om dit te bereiken is met bomen.
- Waterbergende of infiltrerende maatregelen maken een bouwplan beter. Gescheiden rioelstelsels en het vermijden van grote, aaneengesloten verhardingsoppervlakken dragen daar ook aan bij. Het is goed als regenwater op een natuurlijke manier de grond in kan trekken en waterberging zo zichtbaar en groen mogelijk is.
- Bestaande bomen kunnen in een ideale situatie blijven staan. Het is goed om het aanwezige opgaand groen bij de start van een bouwproject in beeld te brengen. Wat is het effect van wat u gaat doen? En hoe en waar kunt u het compenseren? Met behulp van een ecologische quick scan inventariseert u eenvoudig bestaande natuurwaarden.
- Probeer bestaand groen te integreren of als uitgangspunt te nemen, in plaats van het te



- verwijderen en vernieuwen. Plant u nieuwe bomen aan? Gebruik dan het Stappenplan duurzaam boom aanplanten.
- Goede, duurzame woningen voorzien zoveel mogelijk in hun eigen energiebehoefte. Bij grotere nieuwbouwwontwikkelingen is het goed om collectieve WKO-systemen toe te passen, afgestemd op de omgeving. Is er een collectief warmtesysteem aanwezig? Kijk of u uw nieuwbouw hierop kunt laten aansluiten.
- Op daken kunt u vaak perfect zonnepanelen of -collectoren plaatsen. Soms is zelfs een dubbelfunctie op het dak mogelijk, zoals de opvang van water, het versterken van biodiversiteit en installaties voor duurzame energie. Ook gevels kunt u op allerlei manieren 'vergroenen'.
- Bij een goed bouwproject zijn maatregelen tegen geluids-, geur- of fijnstofoverlast integraal opgenomen in het ontwerp.
- In Groningen is het uitgangspunt is om niets te verspillen. Dat kan door materialen opnieuw te gebruiken. Probeer minimaal 20 procent van uw bouw materiaal circulair te laten zijn. Is nieuw materiaal nodig? Duurzame materialen met een lage CO2-impact zijn dan de beste optie.

8

SPEEL IN OP VERANDERENDE MOBILITEIT

Een stad met zo min mogelijk auto's draagt bij aan een gezonde leefomgeving. In zo'n stad gaat de energietransitie sneller, is de ruimtelijke kwaliteit groter en functioneert de economie goed. In Groningen is de fiets sinds jaar en dag het belangrijkste vervoersmiddel. We hebben inmiddels een groot aantal innovatieve mobiliteitsoplossingen bedacht en toegepast; bij nieuwe ontwikkelingen kan daar perfect gebruik van gemaakt worden.

- Probeer in uw bouwplan prioriteit aan fietsers, voetgangers en openbaar vervoer te geven, in plaats van aan autoverkeer.
- Bij knooppunten van openbaar vervoer zijn verdichting en functiemenging de uitgangspunten.
- Binnen elk bouwplan is voldoende ruimte voor het parkeren van fietsen belangrijk. Vergeet daarbij niet 'de fietsen van nu', zoals e-bikes, speed-pedelecs en bakfietsen. Het is goed om rekening te houden met ruimtebeslag, maar ook met de toegankelijkheid van stallingen.
- Het meest actuele beleid over parkeernormen voor auto's en fietsen is bij bouwplannen het uitgangspunt. In gebieden waar betaald geparkeerd wordt, zijn onder de voorwaarden van deelmobiliteit en Mobility as a Service (MaaS) methodes om aan de parkeereis te voldoen.
- In Groningen parkeren we in principe niet in de openbare ruimte, maar binnen het bouwplan. Ook daar staat de kwaliteit

- van de buitenruimte centraal. Let erop dat geparkeerde auto's en fietsen de open ruimte binnen uw bouwplan niet domineren.
- Heeft uw bouwplan een woonbestemming? Houd rekening met een passende oplossing voor bezorgdiensten. Heeft uw bouwplan geen woonbestemming? Pas logistieke voorzieningen dan zo in dat ze zo min mogelijk hinder veroorzaken en ruimte innemen. Inpandige oplossingen zijn daarbij de beste optie.
- Elektrisch rijden heeft de toekomst. U kunt dit in uw bouwplan mogelijk maken met een laadinfrastructuur voor alle vervoersmiddelen.
- Maak een plan voor de logistiek tijdens de bouwfase. Beperk de overlast voor de omgeving door materialen gebundeld te leveren, dit kan via een bouwhub. Als op en rondom de bouwplaats beperkt ruimte is, zorg dan op een andere locatie voor een collectieve parkeervoorziening voor personeel.

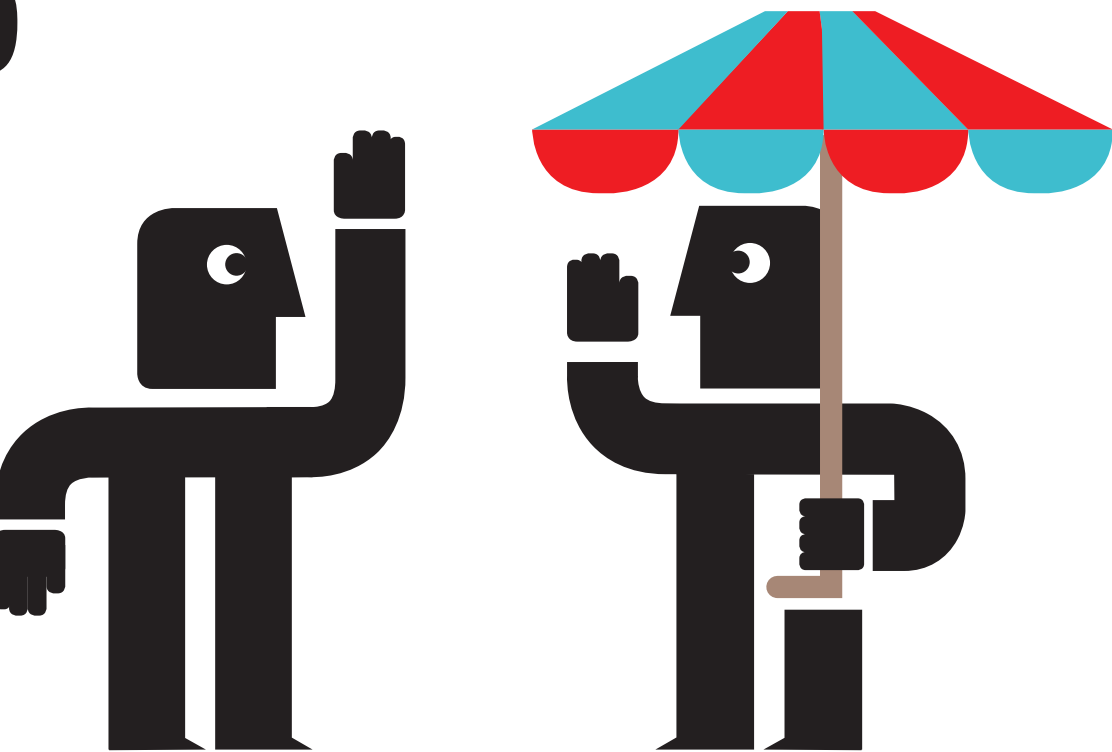
9

ORGANISEER PARTICIPATIE

De gemeente Groningen geeft graag ruimte aan initiatief. We maken werk van het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij maatschappelijke opgaven. De komst van de Omgevingswet sluit hierop aan.

- Als initiatiefnemer of ontwikkelaar hebt u in eerste instantie zelf de verantwoordelijkheid voor het betrekken van bewoners en belanghebbenden. Ga op zoek naar verschillende zienswijzen en verken hoe u binnen de opvatting van de meerderheid ruimte kunt geven aan minderheidsstandpunten.
- Sommige vraagstukken raken aan fundamentele waarden, belangentegenstellingen of het algemeen belang. Op dat moment nemen we als gemeente een actieve en richtinggevende rol. Het Groninger Participatiewerkboek helpt u als initiatiefnemer of ontwikkelaar bij het organiseren van een zorgvuldig participatieproces.

Meer informatie?
gemeente.groningen.nl/groninger-participatiewerkboek



10

WEES EEN GOEDE OPDRACHTGEVER

Groningen heeft als architectuurstad een goede naam – en dat willen we graag zo houden. Dat lukt als bij elke bouwopgave een passende architect gekozen wordt. Omdat nu eenmaal niet elke architect overal goed in is, is het belangrijk uw opdracht goed te formuleren. Vervolgens kunt u daarbij een geschikte ontwerper zoeken. Overstijgt uw opgave het schaalniveau van de architect? Is de inzet van een stedenbouwkundige of landschapsarchitect nodig? De gemeente Groningen gaat daarover graag met u in gesprek.

A. STAPPENPLAN

Als initiatiefnemer neemt u zo vroeg mogelijk contact op met de gemeente Groningen. Wilt u laten toetsen of uw bouwplan rijp is voor een vergunning? Vraag dan een Integraal Vooroverleg (IVO) aan. Wilt u weten of uw initiatief kansrijk is? Stuur het dan, voorzien van een goede motivatie aan de hand van de Vuistregels, naar ruimtelijkintaketeam@groningen.nl.

We beoordelen uw initiatief en kijken of het aansluit bij de vuistregels. Bij een positieve beoordeling onderzoeken we op welke manier we tot een omgevingsvergunning kunnen komen. U ontvangt daarna van ons een vrijblijvend globaal advies. Ook laten we u weten wat eventueel het te volgen proces zal zijn. Op basis van de omvang en complexiteit van uw initiatief gaan we verder. Als uw initiatief voldoet aan de vuistregels, doorlopen we met u één van de volgende drie trajecten:

Projectopdracht

Bij grote of complexe initiatieven formuleren we een gemeentelijke projectopdracht en sluiten we een anterieure overeenkomst met u af. Hierin leggen we de afspraken vast die we met u maken. Deze gaan onder meer over de ruimtelijke kaders, het proces, de kosten en de planning.

Integraal Vooroverleg (IVO)

Bij een Integraal Vooroverleg (IVO) kijken we naar de haalbaarheid van uw initiatief. We toetsen het onder meer aan het bestemmingsplan, de Welstandsnota of andere relevante aspecten, zoals erfgoed of woonbeleid.

U kunt ook zelf een IVO aanvragen bij het Loket Bouwen en Wonen. Ga daarvoor naar gemeente.groningen.nl/aanvraagformulier-integraal-vooroverleg. De vuistregels helpen u bij het indienen van een zo volledig mogelijke aanvraag. Als we uw aanvraag behandeld hebben, ontvangt u een brief met onze bevindingen. Als deze overwegend positief zijn, kunt u een Omgevingsvergunningsaanvraag (OVA) indienen.

Omgevingsvergunningsaanvraag (OVA)

In sommige gevallen constateren we direct dat een initiatief voldoet aan alle voorwaarden om het omgevingsvergunningstraject succesvol te doorlopen. U kunt dan een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen bij het Loket Bouwen en Wonen: gemeente.groningen.nl/omgevingsvergunning-aanvragen.

B. GEMEENTELIJKE INZET

Bij alle bouwplannen streven we ernaar om tenminste de gemeentelijke kosten gedekt te krijgen. Wanneer het bouwplan op gemeentegrond moet worden gerealiseerd, regelen we dit normaliter via de uitgifteprijs. Gaat het om particuliere grond en is voor het bouwplan een planologische procedure nodig, dan maken we vooraf afspraken met u over de te verhalen gemeentelijke kosten. Dit leggen we vast in

een zogenaamde anterieure overeenkomst. Bereiken we onverhoopt geen overeenstemming over het sluiten van een overeenkomst? Dan zal tegelijkertijd met de planologische procedure een exploitatieplan worden vastgesteld, waarmee het kostenverhaal publiekrechtelijk is geregeld. Ook een combinatie van gronduitgifte en kostenverhaal is mogelijk.

C. GRONDUITGIFTE

De uitgifte van grond door de gemeente vindt plaats met inachtneming van het geldende Grond- en Grondprijzenbeleid. Daarbij is verkoop over het algemeen het uitgangspunt. Alleen in de binnenstad geven we, voor functies anders dan wonen, de grond in erfpacht uit.

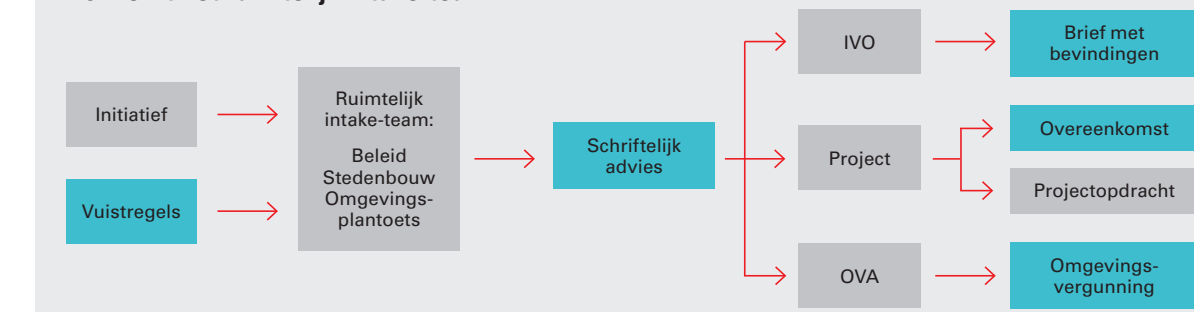
Op uitgifte-overeenkomsten zijn de algemene voorwaarden van de gemeente van toepassing. Daar kunnen op de bouwplannen of andere omstandigheden toegesneden bijzondere en/of afwijkende voorwaarden bij komen. Het uitgangspunt is een grondprijs gebaseerd op het te realiseren vastgoedprogramma. Een bouwplicht ten aanzien van dit programma is onderdeel van de voorwaarden.

Het basisprincipe van ons beleid is het leveren van bouwrijpe en voor de functie milieukundig geschikte grond. Daar kunnen we, op locatie-niveau en naar gelang de omstandigheden van het initiatief, van afwijken. Bij de verkoop van bestaand vastgoed (opstallen) leggen we ook het gebruik en de herontwikkeling of sloop/nieuwbouw vast.

Als gemeente Groningen willen we er bij de verkoop van grond of vastgoed, of het verlenen van een omgevingsvergunning, zeker van zijn dat we daarmee geen criminele of maatschappij-ondersnijdende activiteiten faciliteren. Onderdeel van die afweging is in sommige gevallen een achtergrondonderzoek naar de wederpartij, op basis van de Wet Bibob.

Meer informatie?
gemeente.groningen.nl/nota-grondbeleid.

Zo werkt het ruimtelijk intake-team

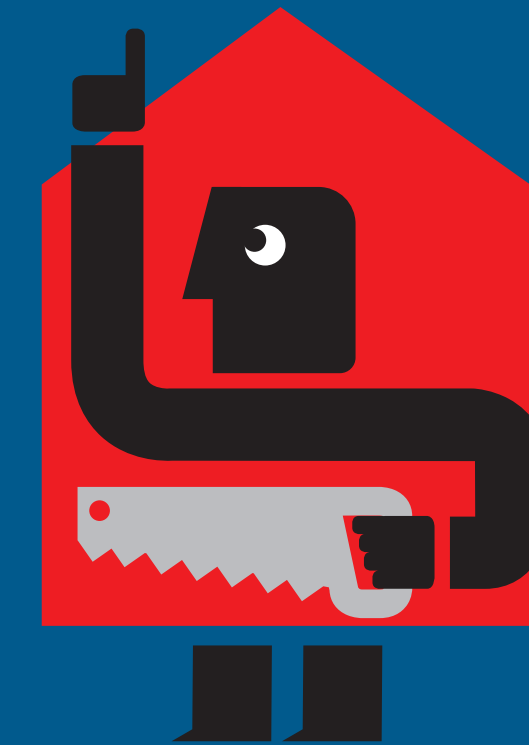


U WILT GAAN BOUWEN. WAAR MOET U AAN DENKEN?

Een bouw aanvraag moet u goed voorbereiden. Waarmee moet u rekening houden? Om van elk bouwwerk een bijdrage aan de stad als geheel te maken, heeft de gemeente Groningen tien vuistregels gemaakt. Gebruik ze voor het maken van een goed plan, zodat we samen aan een nog mooier Groningen werken. Met de vuistregels kunt u uw bouwproject beter maken en gaan procedures sneller.

VUISTREGELS

1. Respecteer of versterk het karakter van de wijk
2. Hergebruik karakteristieke gebouwen
3. Zorg voor gevels, plinten, daken en erfscheidingen van hoogwaardige kwaliteit
4. Meng functies en maak stedelijkheid (mogelijk)
5. Draag bij aan een inclusieve stad
6. Maak woonkwaliteit en zorg voor een gemengd woningaanbod
7. Maak hoogwaardige groene buitenruimte en duurzame gebouwen
8. Speel in op veranderende mobiliteit
9. Organiseer participatie
10. Wees een goede opdrachtgever



www.gemeente.groningen.nl/omgevingsvergunning-aanvragen