

EUROPAPARK GRONINGEN



BURA

Gemeente
Groningen



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5
Leeswijzer	5
Samenvatting	6
INLEIDING	8
1.1 Waarom een gebiedsvisie	9
1.2 Positionering Europapark	9
1.3 Historie en huidige ontwikkelingen	12
1.4 Doel gebiedsvisie	17
1.5 Kaders	18
1.6 Proces	19
AMBITIE	20
2.1 Zes kernwaarden van het gebied	21
2.2 Gezond, groen en klimaatbestendig	22
2.3 Goed verbonden met slimme mobiliteit	25
2.4 Compact met een aantrekkelijke functiemix	30
2.5 Achttien-uurs dynamiek	34
2.6 Duurzaam en eigentijds	36
2.7 Adaptieve planning	38
RUIMTELIJK RAAMWERK	40
3.1 Raamwerkkaart	41
3.2 Winschoterdiep als attractor	44
3.3 Vergroten publiek domein Boumaboulevard	48
3.4 Oude stamspoor	53
3.5 Rondje Europapark	54
3.6 Programmering openbare ruimte	55
DEELGEBIEDEN	56
4.1 Eerste aanzet deelgebieden	57
4.2 Noordwestkwadrant	60
4.3 Kavel P3/Oude Skivijver	62
4.4 De Euroborg en omgeving	64
4.5 Helperpark/Spoorzone	68
4.6 Kempkensberg en omgeving	72
ONTWIKKELSTRATEGIE EN PROCES	74
5.1 Ontwikkelstrategie	75
5.2 Fasering en tempo	75
5.3 Bestaande ontwikkelkavels prioriteit 1	76
5.4 Strategie per deelgebied	77
5.5 Reacties uit het participatieproces	81
5.6 Financieringsstrategie	82
5.7 Juridisch en planologisch kader	83
COLOFON	84



BINNENSTAD

EUROPAPARK

N7

1KM

Positionering Europapark in stedelijk weefsel Groningen.

VOORWOORD

Wethouder Ruimtelijke Ordening, Gemeente Groningen

Met trots presenteren wij u de gebiedsvisie Europapark, een ambitieus en toekomstgericht document dat richting geeft aan de verdere ontwikkeling van dit bijzondere gebied in Groningen. Europapark heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een dynamische plek waar wonen, werken, sport en recreatie samenkomen. De transformatie naar een volwaardige stadswijk is in volle gang, en met deze visie leggen we de basis voor de verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke en toekomstbestendige stadswijk. De gemeente Groningen neemt hierin haar verantwoordelijkheid. Door onder andere te investeren in hoogwaardige openbare ruimte, slimme mobiliteit en duurzame energievoorzieningen.

Europapark is een wijk vol potentie, en samen kunnen we deze kansen benutten. Deze visie vormt niet alleen een plan, maar een gedeelde ambitie. Europapark groeit uit tot een dynamisch, toekomstbestendig stadsdeel waar Groningers kunnen wonen, werken en ontspannen. Laten we samen werken aan een wijk die de stad verrijkt en verbindt. Dit document biedt het ruimtelijk kader en de ontwikkelstrategie om deze ambitie te realiseren.

We nodigen alle betrokkenen uit om samen met ons deze visie tot leven te brengen. Laten we deze kansen benutten en gezamenlijk verder bouwen aan een moderne stadswijk voor alle Groningers.

Rik van Nijenhuis

Wethouder Ruimtelijke Ordening
Gemeente Groningen

LEESWIJZER

In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding en het doel van de Gebiedsvisie uitgelegd, en ook belangrijke kaders die gelden voor dit document. In hoofdstuk 2 worden de hoofd ambities van de doorontwikkeling van Europapark omschreven, aan de hand van zes kernwaarden. Hoofdstuk 3 bevat uit een uitwerking van het ruimtelijk raamwerk, dat als kader dient voor ontwikkelingen. In dit hoofdstuk geven we ook de hoofdlijnen weer van de eerste inbreng van bewoners en ondernemers. In hoofdstuk 4 worden de verschillende deelgebieden beschreven. De gebiedsvisie sluit af met hoofdstuk 5, de ontwikkelstrategie.

SAMENVATTING

Visie doorontwikkeling Europapark

De transformatie van het Europapark tot volwaardige stadswijk krijgt steeds meer vorm. Europapark is één van de belangrijkste ontwikkellocaties binnen de gemeente Groningen. De gemeente voorziet dat Europapark een echte gemengde stadswijk wordt met een passende dichtheid, programma en levendigheid. Deze gebiedsvisie Europapark is gericht op de doorontwikkeling van Europapark naar een eigentijds stedelijk gebied, als onderdeel van het grotere stedelijke milieu van Groningen.

Tot nu toe heeft Europapark zich op een meer organische en adaptieve wijze ontwikkeld, waarbij er per fase keuzes zijn gemaakt in type programma en investeringen in infrastructuur en openbare ruimte. Met een lange aanloop is de ontwikkeling van Europapark nu in een stroomversnelling geraakt en krijgt het gebied steeds meer vorm.

Europapark heeft een bijzondere mix aan functies en type gebouwen, welke nergens anders aanwezig is in de regio (wonen, bedrijvigheid, kantoren, stadion, onderwijs, zorg, sport, station etc.). Daarnaast heeft Europapark ook nog veel ruimte, waardoor nieuwe programma's hier een plek kunnen vinden. Om deze kansen volledig te benutten, zal Europapark nog veel beter verbonden moeten worden met haar omgeving, en zal binnen Europapark de verblijfskwaliteit op veel plekken omhoog moeten. Dit vraagt ook om een versterking van de identiteit, door het toevoegen van nieuwe programma's, woonvormen, eigentijdse architectuur en betekenisvolle openbare ruimte.

De adaptieve planningswijze, die tot nu toe is gevolgd, kan voortgezet worden, maar wel vanuit een meer integrale blik. Er zijn op dit moment verschillende initiatieven in Europapark voor o.a. woningbouw, kantoorontwikkeling en commerciële voorzieningen. Het is daarom van belang te kunnen blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit in de toekomst.

Een belangrijke basis hiervoor vormt het in de gebiedsvisie opgenomen ruimtelijk raamwerk. Onderdeel van het raamwerk is het versterken van de verbindende structuren. De Boumaboulevard en het Oude Winschoterdiep zijn de belangrijkste identiteitsdragers van het huidige maar ook toekomstige Europapark. Het groene rondje Europapark wordt vertrekt en breiden wij uit. Dit raamwerk bepaalt het kader voor alle nieuwe initiatieven en ontwikkelingen, op basis waarvan investeringen kunnen worden gedaan in de openbare ruimte en infrastructuur.

Naast het raamwerk doet de gebiedsvisie belangrijke uitspraken over de programma verdeling in het gebied en het type milieus wat we hier voor ons zien. De gebiedsvisie vormt het kader voor uitwerkingen op deelgebied niveau zowel qua bebouwing als openbare ruimte. Er staan zes kernwaarden centraal in deze gebiedsvisie, welke als kader dienen voor verdere ontwikkeling:

Gezond, groen en klimaatbestendig

Binnen Europapark is de groenblauwe structuur een belangrijke kwalitatieve drager. Het Oude Winschoterdiep vormt daarbij de ruggengraat voor de ontwikkeling. Dit is conform de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' (opvolger van The Next City), waarin de karakteristieke radialen van de binnenstad naar de omgeving ook de toekomstige dragers van de ruimtelijke structuren zullen zijn. De parkzones langs het Oude Winschoterdiep worden versterkt door het verlengen van het Helperpark.

Daarnaast willen we dwars op het Oude Winschoterdiep robuuste groene structuren uitbreiden, waaronder de groene loper / rondje Europapark, waardoor connecties worden gelegd met de ecologische verbindingen met in de omgeving.

Het toevoegen van een substantiële hoeveelheid groen draagt bij aan de gezondheid, het creëren van ontmoetingsplekken en verhoogt de klimaatadaptatie op het Europapark.

Goed verbonden met slimme mobiliteit

Om Europapark beter te verbinden met de stad is een mobiliteitsstrategie nodig die recht doet aan de status van Europapark als OV knoop.

Europapark heeft belangrijke stedelijke voorzieningen op fiets- en loopafstand, en dit biedt de mogelijkheid het gebied autoluw te maken en meer in te richten voor de fietser, de voetganger en het openbaar vervoer. Daarbij wordt voorgesteld te investeren in een fijnmaziger fietsroutenetwerk.

Gezien de aanwezigheid van bedrijvigheid, kantoren en het stadion, is de bereikbaarheid per auto en logistiek een voorwaarde. Aanvullend onderzoek moet uitwijzen in hoeverre de auto- infrastructuur op delen 'afgevaardigd' kan worden, en hoe kansrijk concepten voor deelmobiliteit hier kunnen zijn.

Compact met een aantrekkelijke functiemix

Om de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van het gebied te vergroten, wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het toevoegen

van onderscheidende stedelijke, gemengde leefmilieus. Verdichting en dubbel gebruik is daarbij een belangrijke voorwaarde.

Het noordelijke deel van Europapark richt zich daarbij meer op een stedelijk, gemengd woon-werkmilieu, met bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

In het zuidelijke deel is het uitgangspunt het intensiveren van het bestaande werkmilieu, met een focus op maakindustrie en (creatieve) bedrijvigheid.

Ten aanzien van wonen en doelgroepen zien we vooral een voortzetting van de diversiteit aan woningtypen en doelgroepen, waarbij we op wijkniveau streven naar 30% sociale huur.

Achttien-uurs dynamiek

Naast wonen en werken als belangrijke functies, is het van belang nieuwe stedelijke bronpunten toe te voegen. Dit kunnen bronpunten zijn in de vorm van horeca, evenementen, sportfuncties, een waterprogramma of (tijdelijke) andere functies. Deze bronpunten zijn essentieel voor de noodzakelijke reuring en dynamiek in het gebied. De mix van functies zorgt ervoor dat het 18 uur per dag levendig is. De Boumaboulevard is de centrale as, waar veel stedelijk programma samen komt. Het Oude Winschoterdiep vormt daarbij de groene, recreatieve tegenhanger, waar stedelijk programma is gesitueerd.

Belangrijk is om bestaande pionierende, lokale ondernemers uit het gebied hier ruimte te geven. Gezien de groei van het aantal bewoners en bezoekers gaan we onderzoeken welke (maatschappelijke) voorzieningen er precies nodig zijn, op het vlak van onderwijs, zorg en cultuur.

Duurzaam en eigentijds

In Europapark bouwen we zoveel mogelijk klimaatbestendig (nature-based solutions) en zorgen we voor flexibiliteit in het programma (experimenteerruimte).

Met het oog op de lange termijn wordt het gebied zoveel mogelijk energieneutraal. Bij elke ontwikkeling wordt samen met eigenaren en eventuele ontwikkelende partijen gekeken op welke wijze circulaire gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Europapark.

De duurzame ambities hebben het meeste kans van slagen, indien de verschillende stakeholders (gemeente, eigenaren, marktpartijen en andere belanghebbenden) gezamenlijk optrekken.

Adaptieve planning

Deze gebiedsvisie wordt niet in één keer uitgerold, maar kent misschien wel een tijdsspan van 20 jaar. De verschillende deelgebieden hebben allen hun eigen dynamiek en uitdagingen.

Toch wil de gemeente kunnen sturen op ongewenste ontwikkelingen en maatregelen nemen die toekomstige ontwikkelingen niet belemmeren.. De gebiedsvisie denkt dan ook in verschillende looptijden en ontwikkelsnelheden, zowel op korte, middellange als lange termijn, zowel tijdelijk als permanent.

Vanwege de lange termijn wordt er een zekere mate van flexibiliteit in programma aan gehouden. Om de potentie van het gebied en de te volgen strategie te kunnen bepalen op het moment dat een gebied aan bod komt.

Deelgebieden

De uitwerking van een aantal deelgebieden moet worden gezien als een eerste aanzet voor de ruimtelijke en programmatische principes van een gebied.

In de gebiedsvisie onderscheiden wij vier deelgebieden: Noordwestkwadrant, Kavel P3/Skivijver, Euroborg en omgeving en Kempkensberg en omgeving. Per deelgebied worden de kansen en potenties in beeld gebracht en de uitgangspunten belicht.

Ontwikkelstrategie en proces

Om de visie zoals in dit document is neergelegd te kunnen waarmaken is een ontwikkelstrategie nodig. Met de ontwikkelstrategie maken we de volgende keuzes. We ontwikkelen gefaseerd, hoge mate van menging van functies, blijven investeren in vergroening, klimaatadaptie en verblijfskwaliteit en deze investeringen lopen gelijk op met het ontwikkelprogramma. We blijven ook investeren in de verkeerstructuur. We kiezen bewust voor een gefaseerde ontwikkeling waarbij de prioriteit vooralsnog ligt bij de invulling van de gemeentelijke ontwikkelkavels. Het gaat dan met name om Vief Kwartier, de hoekkavel, de spoorkavel, de stationskavel en de kolenmuurkavel. De Frans Maas locatie schuiven we naar achteren in de tijd. Hiervoor brengen we de mogelijkheden voor een tijdelijke functie nader in beeld.

Na de eigen ontwikkelkavels verleggen we de koers naar de randen van het Europapark. Ook daar is nog ruimte voor programmatische verdichting.

1

INLEIDING

1.1 WAAROM EEN GEBIEDSVISIE?

Groningen groeit de komende decennia flink in zowel inwoners als banen. Tot 2040 zijn ongeveer 20.000 woningen en 21.000 extra banen voorzien. Hiervan wordt ongeveer 2/3 binnenstedelijk opgelost. Dit betekent een meer compacte en verdichte stad. Om een hoogwaardige leefomgeving voor de toekomst te kunnen blijven garanderen, wordt er nagedacht over de wijze waarop de stad deze groei kan opvangen en gezonder, klimaatbestendiger en duurzamer kan worden gemaakt.

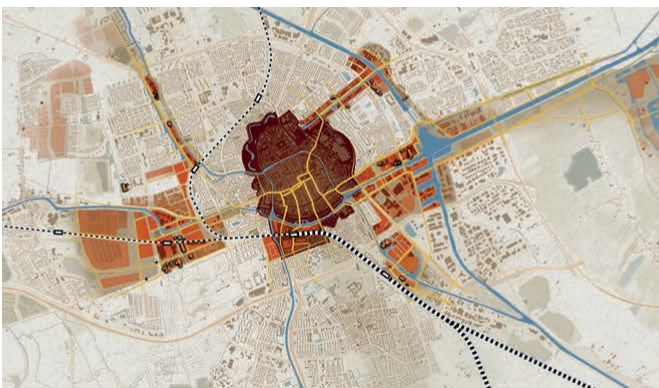
De gebiedsvisie Europapark die voorligt, is een kans om mee te denken over de langjarige ontwikkeling van een gebied in transitie. Samen met recente beleidsontwikkelingen vormt dit document de basis voor de volgende fase in de ontwikkeling van Europapark. Het doel van deze gebiedsvisie is betrokken partijen/initiatiefnemers een nieuw kader te bieden voor ontwikkelingen binnen Europapark (vastgoed en openbare ruimte), zowel op de korte als de lange termijn, en daarmee Europapark beter te benutten voor de gemeentelijke groeistrategie.

1.2 POSITIONERING EUROPAPARK

De doorontwikkeling van Europapark tot een hoogwaardig stedelijk gemengd gebied krijgt steeds meer vorm. Veel kavels zijn bebouwd of in ontwikkeling. Toch valt op dat er nog ruimte is en dat op veel plekken het maaiveldparkeren nog domineert. Het ontbreekt dan ook aan een aantrekkelijke stedelijke dynamiek om Europapark als volwaardige stadswijk binnen het grotere centrumgebied te laten functioneren. Tijd dus om de balans op te maken en na te denken over op welke wijze de doorontwikkeling van Europapark kan bijdragen aan de verkleuring van het gebied, waarbij een algehele kwaliteitssprong kan worden gemaakt met een sterke mix van wonen, werken en voorzieningen, verbonden door

een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting. Daarbij is het goed om terug te kijken, maar vooral ook vooruit, om de principes van een adaptieve, toekomstbestendige stadswijk te bepalen.

Europapark is een belangrijk ontwikkelgebied in de stad. Het gebied maakt deel uit van het Daily Urban System (het gebied rond een stad waarbinnen de belangrijkste dagelijkse woon- werkverplaatsingen plaatsvinden) en heeft een goede bereikbaarheid voor zowel de auto, het openbaar vervoer als de fiets. Het ligt binnen 15 minuten fietsafstand van belangrijke stedelijke voorzieningen.



De Levende Ruimte: Europapark onderdeel van een compact centrumgebied



De 15-minutenstad: belangrijke stedelijke voorzieningen op fietsafstand



Luchtfoto situatie Europapark 2024

In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' staat de groei van de compacte stad centraal. De doorontwikkeling van Europapark past hier goed in. De ligging bepaalt in sterke mate het huidige karakter als gemengd werk- en woongebied. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat Europapark voornamelijk een kantorenlocatie zou worden. In de loop der jaren heeft het zich echter steeds meer ontwikkeld tot een gemengd stedelijke wijk met een station, de Euroborg, verschillende regionale voorzieningen en woningen.

Ondanks dat Europapark een 'gemengd' gebied is, voelt het nog niet als een hoogwaardig gemengd stedelijk gebied, al begint dat op sommige plekken wel te komen. Op de plekken waar dit niet het geval is, wordt dit veroorzaakt door overmatige (stenige) openbare ruimte, de dominantie van auto's, een gebrek aan adressen en levendigheid in de plinten, en een te lage dichtheid van bebouwing.

Daarnaast is het belangrijk te beseffen dat het ook gewoon tijd nodig heeft om een meer volwassen en levendig stadsdeel te worden.

Europapark heeft dus baat bij het toevoegen van meer adressen en mensen, maar ook programma's, gebouwen en plekken die de identiteit en leefkwaliteit van Europapark

kunnen versterken. Bij de doorontwikkeling van Europapark is een belangrijke vraag hoe we de identiteit van Europapark kunnen versterken en het tegelijkertijd kunnen positioneren als een volwaardig onderdeel van het grotere stedelijke gebied van de stad.

Tot nu toe ontwikkelt Europapark zich op een meer organische en adaptieve wijze, waarbij per fase keuzes zijn gemaakt in het type programma en investeringen in infrastructuur en openbare ruimte. Wij denken dat deze adaptieve planningswijze voortgezet kan worden, maar wel vanuit een meer integrale blik.

Hierbij willen we slim omgaan met de kansen die zich voordoen op basis van vraag en aanbod. Dit heeft onder andere betrekking op de toenemende markt voor kantoren in de ICT- en creatieve sector, maar ook de behoefte aan traditionele als meer dynamische multifunctionele werkgebieden.

Milieuzonering is daarbij van belang, maar ook de rol en betekenis van de openbare ruimte, zeker in het licht van grote opgaven zoals klimaatverandering en de energietransitie. Voor het realiseren van een toekomstbestendige en gezonde leefomgeving is het van belang dat met een integrale blik gekeken wordt naar de ontwikkelmogelijkheden van Europapark.

1.3 HISTORIE EN HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

Historie

De omgeving van Europapark kent een lange geschiedenis. De oorsprong gaat terug tot de 14e eeuw, toen het eerste deel van het kanaal (Oude) Winschoterdiep werd gegraven. Dit diende vooral als afwatering van het gebied. Wanneer het kanaal in de 17e eeuw in zuidoostelijke richting werd verlengd, gaf dit een enorme impuls aan de handelsbetrekkingen tussen de stad Groningen en de Ommelanden, en aan de bedrijvigheid in het gebied. Tot aan het begin van de 19e eeuw behoudt het Winschoterdiep zijn landelijke karakter: grotendeels laaggelegen weilanden, later met lintbebouwing in de vorm van kleine woonhuizen, herbergen, smederijen en schuurtjes. Vanaf 1830 komt aan de westzijde van het Winschoterdiep de houtverwerkende industrie op gang.

Vanaf de tweede helft van de 18e eeuw gaan de ontwikkelingen snel. In eerste instantie breidt de houtverwerkende industrie zich verder uit. Ook vestigen zich meerdere scheepswerven. Vanaf het begin van de 20e eeuw wordt de elektriciteitscentrale Helpman gebouwd, de huidige Mediacentrale, die toen onderdeel was van een veel grotere agglomeratie van gebouwen. De functie van de Helpmancentrale werd in 1963 overgenomen door de bouw van de Hunzencentrale op de huidige P2-kavel. Deze centrale is in segmenten opgebouwd; de laatste eenheid werd gerealiseerd in 1970. De meest in het oog springende onderdelen van de centrale waren de vijf schoorstenen, met een hoogte van ca. 120 meter, die tot 1998 een indrukwekkende landmark vormden voor dit deel van de stad. De kolenmuur is een restant van de tijd dat energie uit kolen werd gewonnen.

De geschiedenis van dit gebied heeft haar sporen nagelaten. Het industriële erfgoed is op een aantal plekken nog zichtbaar en vormt een belangrijk onderdeel van de 'mental map' van het gebied.

Start gebiedsontwikkeling

Eind jaren negentig was de aanleiding om het Europapark te ontwikkelen tweeledig. Allereerst was er de behoefte aan een grote kantorenlocatie. Ten tweede bestond de wens om een hoogwaardig sport- en vermaakscentrum te ontwikkelen, waarvan

ook het voetbalstadion van FC Groningen deel uitmaakt. In de loop van de tijd is daar een nieuwe ambitie aan toegevoegd: het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk op korte afstand van de binnenstad, aansluitend op bestaande wijken zoals de Oosterpoort en Helpman. Kenmerkend voor het huidige Europapark is de menging van wonen, werken, leren, uitgaan en recreëren.

Europapark vormt een belangrijke schakel binnen de stad

Samen met de ontwikkelingen van onder andere Meerstad en Stadshavens, richten de stedelijke condities voor de doorontwikkeling van Europapark zich op het verder vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrumgebied. Dit betekent dat de toekomstige stadswijken goed toegankelijk en verbonden zijn met de binnenstad, en dat de (stedelijke) voorzieningen in de nabijheid aanwezig zijn. Verder is het belangrijk dat er voldoende diversiteit is aan stedelijke leefmilieus en een aantrekkelijke functiemix.

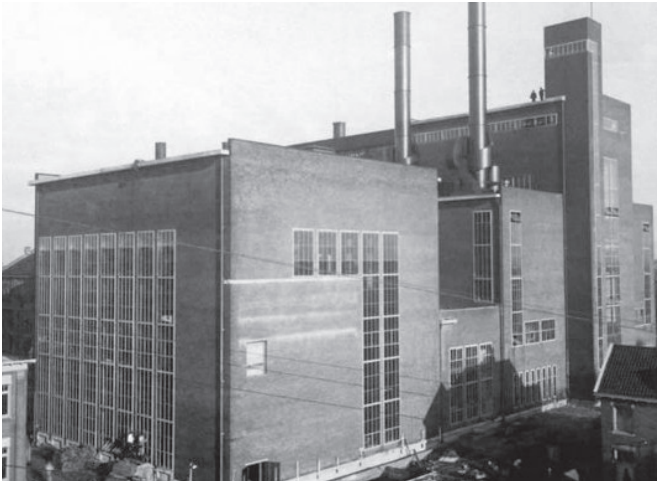
De positie van Europapark als belangrijke OV-knoop in de stad biedt de kans om de werkfunctie van het gebied te vergroten en een aantal gebieden te transformeren naar gemengde werk-woongebieden. Om dit te bereiken, zal er stevig ingezet moeten worden op het verbeteren van de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers, het realiseren van meer verblijfskwaliteit in de openbare ruimte, meer groen om gezond te bewegen, en nieuwe voorzieningen die zoveel mogelijk aansluiten bij de behoeften van de gebruikers.

Ontwikkelingen binnen Europapark

Europapark is voortdurend in ontwikkeling. Na een lange aanloop bevindt de ontwikkeling zich nu in een stroomversnelling en krijgt het gebied steeds meer vorm. Stevige blokken met zeer gemengde functies en gebruikers worden gecombineerd in een hoogwaardige openbare ruimte, met veel ruimte voor ontspanning en recreatie. Momenteel wordt er gewerkt aan concrete plannen voor bestaande kavels, maar ook nagedacht over nieuwe ontwikkelrichtingen. Op verschillende locaties worden nieuwe functies toegevoegd, zoals woningen, commerciële dienstverlening en kantoren. Tevens worden verkeerskundige



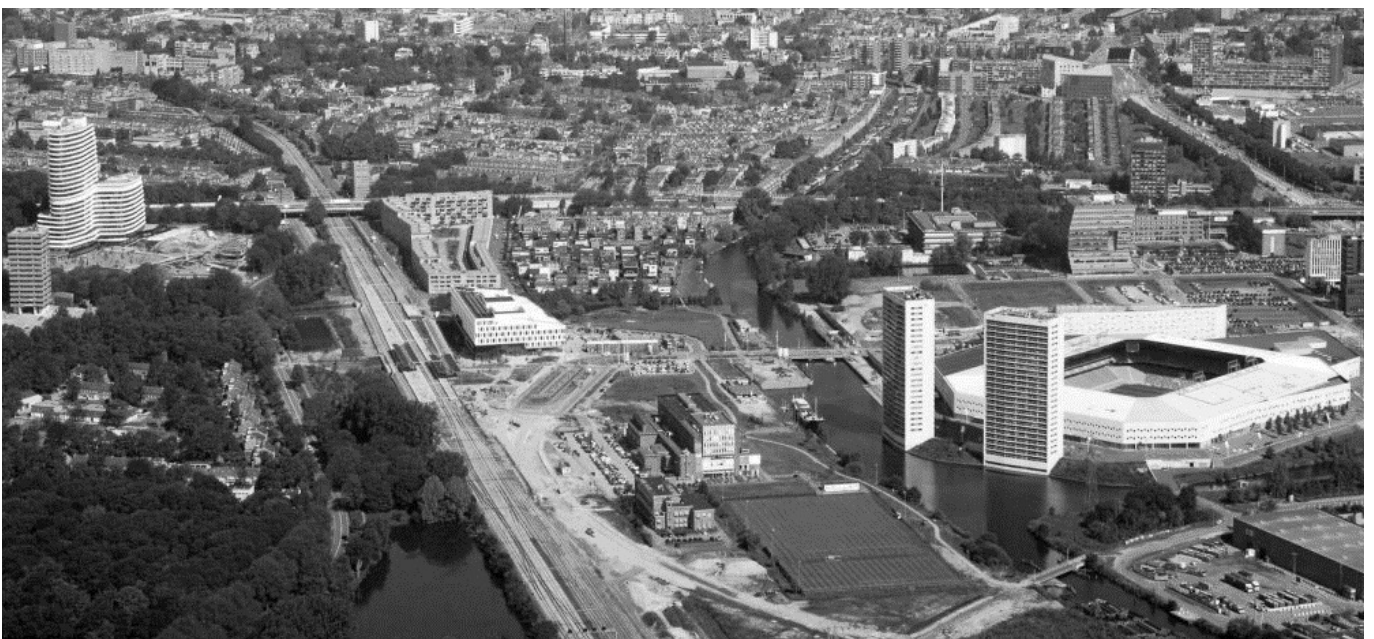
De skyline van Groningen in 1974, met rechts de vijf schoorstenen van de Hunzecentrale. © M.A. Douma, collectie Groninger Archieven (bijgesneden)



De Helpmancentrale in de jaren dertig © Gemeentearchief Groningen



Stadion Euroborg tijdens de bouw 2004 © Gemeentearchief Groningen



Luchtfoto Europapark 2013 © Gemeentearchief Groningen



Voorlopige planning kavels Europapark

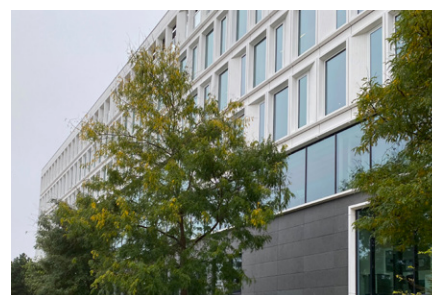
Gerealiseerde ontwikkelingen Europapark



Bouma Estate
©AAS



Woongebouw Voltage (2025)



Gemeentekantoor



Ontwikkeling Eelkemastraat



Kantoorgebouw Menzis, met de locatie Vief Kwartier op de voorgrond



Engelse Park Kempkensberg

aanpassingen uitgevoerd op diverse plekken om het straatbeeld veiliger en aantrekkelijker te maken. Tegelijkertijd krijgen ook het groen en de verduurzaming extra aandacht. In het bijgevoegde kaartbeeld is de stand van zaken te zien met betrekking tot de diverse ontwikkelingen die op korte termijn zullen plaatsvinden en waarover omwonenden en ondernemers regelmatig actief worden geïnformeerd.

Vief Kwartier

De verduurzaming van Europapark krijgt een kwaliteitssprong met de ontwikkeling van de kavel Vief Kwartier. Dit project is een voorbeeld van een nieuwe manier waarop een gebied kan transformeren naar een aantrekkelijk stedelijk gemengd gebied met een sterke identiteit. De historische context speelt daarbij een belangrijke rol. Jarenlang was dit de meest in het oog springende lege kavel op een zeer prominente plek aan de Boumaboulevard, een locatie die het functioneren van Europapark als woon- en werklocatie een extra impuls kan geven. Op deze plek is ruimte voor circa 62.000 m² bvo in een mix van wonen (50%) en niet-wonen (50%). Het niet-wonen deel bestaat uit een mix van functies, waaronder werken, detailhandel, horeca en mogelijk een hotel. In 2023 heeft de gemeente samen met een samenwerkingspartner de haalbaarheid van het plan onderzocht, wat heeft geleid tot een samenwerkingsovereenkomst.

De partner werkt de plannen verder uit. Het gebied zal fasegewijs worden ontwikkeld.

Verduurzaming Europapark

Momenteel onderzoekt de gemeente of Europapark kan bijdragen aan de doelstelling om Groningen in 2035 CO₂-neutraal te maken. Er is reeds een WKO-netwerk door het hele gebied aangelegd, en dit netwerk wordt nog steeds uitgebreid. Daarnaast is er een zonnepad aangelegd aan de Kolenkade, waarbij zonne-energie wordt omgezet in elektriciteit. In het verlengde hiervan wordt onderzocht of er ook op Europapark een zonnefietspad gerealiseerd kan worden. Dit zijn pilotprojecten om zonne-energie in de openbare ruimte te onderzoeken.

Overige opgaven

Op verschillende plekken in de wijk levert de versteende openbare ruimte niet de gewenste verblijfskwaliteit en is er sprake van hittestress. De gebiedsvisie biedt handvatten voor het verder vormgeven van de vergroeningsslag in het gebied. Tevens zijn er maatregelen nodig om de openbare ruimte klimaatadaptiever te maken. De verdere verdichting met toevoeging van grote aantallen woningen en kantoren en dus bewoners en werkenden vraagt ook een visie op de verkeersstructuur en afwikkeling. Voorliggende gebiedsvisie geeft hierin duidelijk richting.



Haalbaarheidsstudie Vief Kwartier van ABC Planontwikkeling
©EFFEKT, vector-i



Kantoorontwikkeling Ohm aan de Van Elmpststraat – Europaweg
©&PRAST&HOOFT



1.4 DOEL GEBIEDSVISIE

Er zijn op dit moment verschillende initiatieven in Europapark, zoals woningbouw, kantoorontwikkeling en commerciële voorzieningen. Het is daarom van belang om te kunnen blijven sturen op de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst. Naast de openbare ruimte zijn vrijwel alle kavels (zoals weergegeven op de kaart op de vorige pagina) nog te ontwikkelen en in gemeentelijk eigendom. Dit betekent dat de gemeente veel regie kan nemen gedurende de ontwikkeling, tot aan de grondoverdracht. Aspecten zoals ambitie, programma en de relatie met de omgeving kunnen daardoor gedurende de ontwikkeling vorm krijgen.

Voorliggende gebiedsvisie kijkt breder dan het oorspronkelijke ontwikkelgebied Europapark. Hierdoor komen ook meerdere terreinen van externe partijen in beeld, met name richting de nieuwe zuidelijke ringweg. De visie biedt ook voor ontwikkelingen op deze plek een kader voor sturing op kwaliteit.

De naderende voltooiing van het huidige Europapark zorgt voor dynamiek aan de randen van het oorspronkelijke projectgebied. Hier ontbreekt het nog aan visie en kaders.

- Het beter verankeren in het stedelijk netwerk (fietsroute netwerk centrum en Meerstad)
- Goede OV-bereikbaarheid als onderdeel van het bredere centrumgebied
- Het toekomstige karakter van de huidige A7/Europaweg
- Aantrekkelijker en veiligere openbare ruimte (stadion/supportersstromen, aantrekkelijker en veiliger Boumaboulevard)
- Ruimtedruk (toenemende vraag naar kantoren in de ICT- en creatieve sector; behoefte aan verbreding van traditionele werkgebieden naar meer multifunctionele, dynamische werkmilieus en verduurzaming)

Het doel van deze gebiedsvisie is om een nieuw kader te bieden voor ontwikkelingen binnen Europapark (vastgoed en openbare ruimte), zowel op de korte als de lange termijn, en daarmee Europapark beter te benutten voor de gemeentelijke groeistrategie.

Daarnaast agendeert de gebiedsvisie een aantal thema's die het gebied overstijgen en mogelijk consequenties hebben voor dit deel van de stad. De gebiedsvisie doet uitspraken over het raamwerk, de programmaverdeling in het gebied en het type milieus dat we hier voor ons zien.

De gebiedsvisie is echter geen uitgewerkt plan waarmee planontwikkelingen concreet kunnen worden aangestuurd, maar levert wel een kader voor uitwerking en belangrijke onderzoeksvragen. Naast de gebiedsvisie wordt separaat een nieuw beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het zogenaamde noordkwadrant.

Het huidige beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van het bestemmingsplan uit 2013, biedt niet meer de juiste ruimtelijke randvoorwaarden. Per kavel of cluster zal tevens een kavel- of clusterpaspoort worden opgesteld.

1.5 KADERS

De kaders die voor Europapark gelden, bestaan momenteel uit de gemeentelijke beleidskaders, met de Omgevingsvisie 'Levende Ruimte' als overkoepelend kader. Daarnaast zijn er beleidsdocumenten zoals de Mobiliteitsvisie, de Economische Visies (strategie werklocaties, detailhandel en horeca), de Woonvisie 'Een thuis voor iedereen', de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit en Openbare Ruimte, het Ecologie- en Groenbeleid (SES, GES, Vitamine G, Natuurinclusief Bouwen), de Uitvoeringsagenda Klimaatbestendig Groningen en de Healthy Ageing Visie.

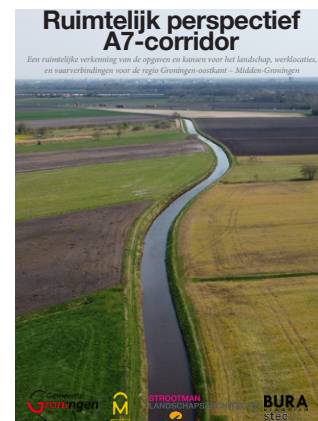
Met de komst van het omgevingsplan zullen deze visies integraal worden samengebracht in één omgevingsvisie. Er zijn echter ook gebiedsspecifieke uitgangspunten, zoals de stedenbouwkundige kaart, het beeldkwaliteitsplan Noordkwadrant, het gebiedseigen parkeerbeleid (gebaseerd op de grote openbare parkeervoorzieningen) en het aangelegde WKO-netwerk, dat duurzame energie

op grotere schaal levert. Daarnaast moeten gebouwen het vergunningstraject doorlopen, inclusief een toets bij de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie 'Levende Ruimte' geeft de gemeente Groningen richting aan de enorme groei van de stad. Hierbij wordt vooral gekeken naar binnenstedelijke transformatie en verdichting. In de stad zijn diverse ontwikkelzones aangewezen, waar ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Dit betreft zowel de binnenstad en het stationsgebied als de west- en oostflank van de stad (met name Suikerzijde en Stadshavens).

De ontwikkellocaties zijn vooral gekoppeld aan de groenblauwe structuren van de stad. Deze vormen de nieuwe levensaders en bieden strategische ruimte voor de ontwikkeling van gezonde woon-werkmilieus. Europapark, met haar ligging aan het Oude Winschoterdiep, is een



Visie en kader documenten

1.5 PROCES

Aanpak

BURA heeft, in opdracht van en in samenwerking met de gemeente Groningen, gewerkt aan de totstandkoming van de gebiedsvisie voor het Europapark. Dit is het resultaat van een 18 maanden durend ontwerpend onderzoek, waarin de doorontwikkeling van Europapark voor de lange termijn in beeld is gebracht.

De gebiedsvisie is tot stand gekomen door gesprekken met diverse programmaleiders, de stuurgroep, de projectgroep, locatiebezoeken en een uitgebreide analyse van de kernwaarden van het gebied. Tevens zijn verkennende gesprekken gevoerd met de stadsbouwmeester en zijn er diverse themasessies georganiseerd, onder andere over verkeer, energie, ruimtelijke economie & wonen, DMO/voorzieningen, healthy ageing, leefbaarheid, groen & ecologie.

Op meerdere momenten hebben wij in het proces gesprekken gevoerd met stakeholders in het gebied, waaronder bewoners en ondernemers. Dit heeft geleid tot waardevolle nieuwe inzichten, waardoor de visie aan kracht heeft gewonnen.

In het Europapark is het gesprek met een vertegenwoordiging van bewoners en ondernemers georganiseerd in een klankbordgroep en aan een ondernemerstafel. Hierin is meermaals gesproken over de gebiedsvisie. Op 30 september 2024 organiseerde de gemeente voor bewoners, ondernemers en andere belangstellenden een inloopbijeenkomst. Een impressie hiervan staat op gemeente.groningen.nl/europapark. In dit document geven we in hoofdstuk 3 de belangrijkste inbreng kort weer in een aantal kaders.

Kwaliteitsborging

Er zal veel veranderen op het gebied van vergunningverlening en kwaliteitstoetsing met de komst van de Omgevingswet. De verschillende toetsingen op landelijk en gemeentelijk beleid worden samengevoegd in één omgevingsvergunning. De welstandscommissie is vervangen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die breder toetst dan alleen architectuur en beter past in het nieuwe proces.

Voor Europapark is een supervisor aangesteld die de gemeentelijke projectgroep, ontwikkelaars en architecten zal adviseren en de plannen van advies zal voorzien voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De rolverdeling tussen de supervisor, ASBM en gebiedsstedenbouwer volgt de richtlijnen van het memo "Supervisors" van het ASBM.

Daarnaast is er een processtructuur beschreven waarin is vastgelegd dat initiatieven in elke fase (SO, VO en DO) de plannen ter advisering aan de supervisor voorleggen.



Inloopavond met presentaties van de concept Gebiedsvisie en gesprekken met stakeholders en bewoners van het gebied

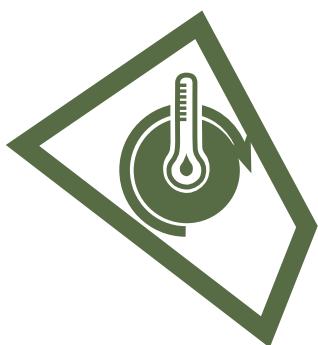
2

AMBITIE

2.1 ZES KERNWAARDEN VAN HET GEBIED

Europapark is een nieuw stadsdeel dat niet in één keer is gepland, maar dat zich geleidelijk heeft ontwikkeld. Vanaf de late jaren negentig zijn er achtereenvolgens stappen gezet op het gebied van kantoren, gevolgd door sport en vermaak, en later woningen. Het huidige Europapark kenmerkt zich door een menging van wonen, werken, leren, uitgaan en recreëren. Het doel is om van Europapark, ook buiten kantooruren, een echte stadswijk te maken die voldoende levendigheid en dynamiek biedt.

In deze gebiedsvisie is een hoofddoelstelling geformuleerd: het streven naar een kwaliteitssprong voor Europapark, met focus op het versterken van de identiteit en het beter verbinden van het gebied met de stad. De nadruk ligt op de doorontwikkeling van Europapark naar een eigentijds, stedelijk, duurzaam en klimaatbestendig gebied, waarbij de openbare ruimte en het groen een belangrijke drager vormen voor het gebied. Er zijn zes centrale thema's gedefinieerd die de kaders vormen voor de verdere ontwikkeling van Europapark.



**Gezond, groen en
klimaatbestendig**



**Goed verbonden met
slimme mobiliteit**



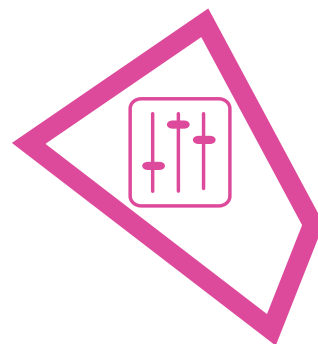
**Compact met een
aantrekkelijke functiemix**



18-uursdynamiek



Duurzaam en eigentijds



Adaptieve planning

De zes kernwaarden van het gebied

2.2 GEZOND, GROEN EN KLIMAATBESTENDIG



Ambitie: Binnen Europapark vormt de groenblauwe structuur een belangrijke kwaliteitsdrager en de basis voor een gezond en duurzaam stadsdeel. Het is een belangrijke voorwaarde voor de verdere intensivering van het gebied. Het Oude Winschoterdiep fungeert daarbij als de ruggengraat van de ontwikkeling, ondersteund door een robuuste groenstructuur en een fijnmazig netwerk van openbare ruimtes. Zo wordt Europapark beter verbonden met de omliggende omgeving.

Huidige situatie

De focus op een gezonde en groene leefomgeving is een kernpunt binnen de ontwikkeling van Europapark. Het gebied kampt op verschillende plekken met een hitte-eilandeffect, veroorzaakt door een stenige omgeving (onder andere bij het stadion en de aangrenzende bedrijventerreinen), en piekbuien kunnen lokaal leiden tot wateroverlast.

Europapark heeft in principe een aantrekkelijke groenblauwe structuur, met onder andere Helperpark langs het Winschoterdiep en de Skivijver. Ook het gebied tussen de Bornholmstraat en de Europaweg vormt een belangrijke groenverbinding.

Aandachtspunt zijn ecologische verbindingen. Het versterken van groen-blauwe structuren kan hieraan bijdragen. Het Winschoterdiep biedt kansen als ecologisch leefgebied.

Beleid gemeente

In het vastgestelde Groenplan Groningen – Vitamine G kiest de gemeente Groningen nadrukkelijk voor de bijdrage van groen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor het behoud en de versterking van deze kwaliteit is groen van belang. Het beleid is erop gericht om meer groen te realiseren (ten koste van verharding) en ook het aanwezige groen bereikbaar te maken.

Op tal van locaties werkt de gemeente op basis van een uitvoeringsplan aan deze groene openbare ruimte. Het realiseren van het Zuiderplantsoen en de investeringen die in het Europapark worden gedaan, aan de zuidoostzijde van de Euroborg en aan de Boumaboulevard, dragen hier in belangrijke mate aan bij.

Kwaliteitssprong met groen als drager

De gebiedsvisie Europapark neemt de bestaande groen- en waterstructuren als basis, om zo een goed verbindende en aantrekkelijke openbare ruimte te creëren, met een verbeterde relatie tussen de verschillende gebieden, zowel ruimtelijk als programmatisch.

Hier is al een aanzet mee gemaakt door het deels 'verparken' van het Winschoterdiep en het introduceren van de groene loper. Hiermee wordt de doorwaadbaarheid van het gebied vergroot en ontstaat een fijnmazigere structuur met meer hoogwaardige adressen.

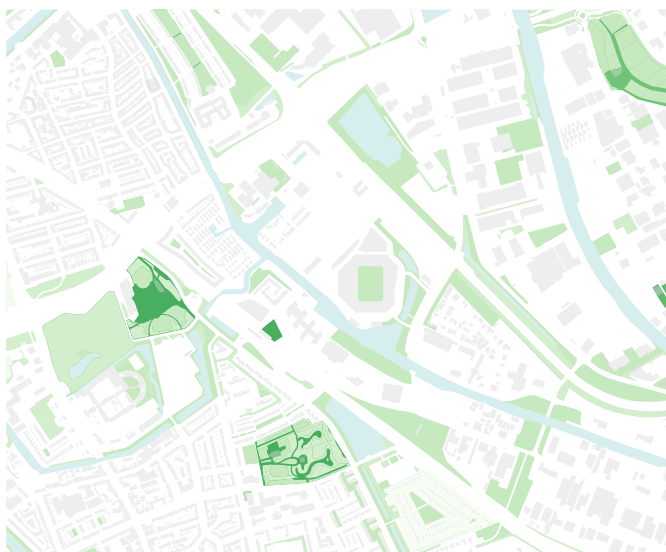
Er wordt veel belang gehecht aan een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, vanwege het samenkomen van veel ruimtelijke opgaven. De Leidraad Openbare Ruimte is dan ook het uitgangspunt. De verdichtingsopgave van Europapark kan leiden tot een kwaliteitssprong van het gebied, met de openbare ruimte en het landschap als dragers van de gezonde stad. Op grotere schaal vervult Europapark een belangrijke functie in het complementeren van een reeks bestaande groene stadsparken en biedt het gebied kansen om een nieuwe verbinding te maken die het centrum met het buitengebied verbindt.

Gemeentelijke Ecologische Structuur (GES)

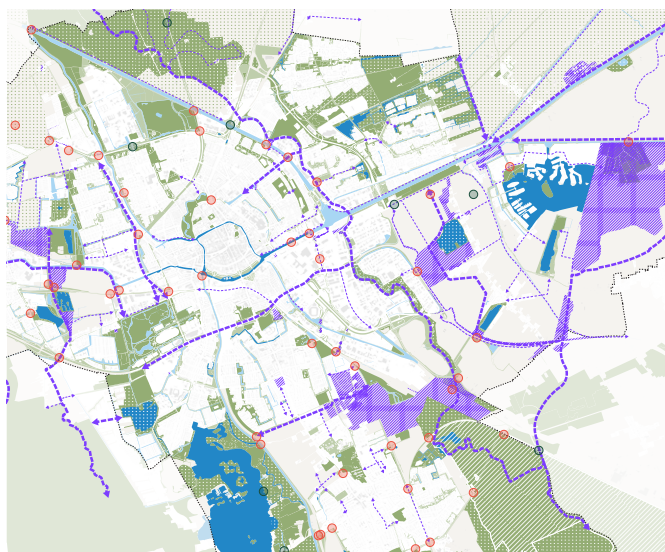
Het ontwerp omgevingsprogramma GES is vastgesteld. Het geeft inzicht in de huidige en toekomstige robuuste groene en blauwe structuren in de gemeente waar flora en fauna in leven en zich langs kunnen verplaatsen. Deze gebieden zijn belangrijk voor de biodiversiteit in de gemeente en kennen dan ook een bescherming. Het plangebied van Europapark kent ook een aantal structuren die onderdeel zijn van de GES.



Ambitie versterking groenblauwe structuur, inclusief rondje Europapark



Bestaande groenstructuur



Gemeentelijke Ecologische Structuur

Klimaatbestendigheid en wateropgave

De gemeente Groningen heeft een uitvoeringsagenda 'Klimaatbestendig Groningen' opgesteld. De ambitie is om in 2050 klimaatbestendig te zijn. De volgende doelstellingen zijn geformuleerd:

- Wateroverlast voorkomen
- Hittestress voorkomen en verminderen
- Ruimtelijke kwaliteit verbeteren
- Kwetsbare groepen extra beschermen

Door het veranderende klimaat is er meer ruimte nodig voor groen en water. Dit om te zorgen voor voldoende koelte en het voorkomen van wateroverlast in Europapark. De gemeente heeft hiervoor twee instrumenten ontwikkeld: de hemelwaterverordening en groennormen. Uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk regenwater wordt opgevangen op eigen kavels en dat, conform het omgevingsprogramma, een bepaalde minimale hoeveelheid bomen en groen wordt toegevoegd. Het streven is een boomkroonbedekking van 30%.

Natuurinclusiviteit en ecologie

De gemeente heeft een beleidskader voor natuurinclusiviteit, waarin elk bouwinitiatief wordt getoetst.

Stimuleren sport en gezondheid

Begin 2024 heeft de gemeenteraad van Groningen het ambitiedocument vastgesteld, waarin voor het eerst een integrale visie wordt gepresenteerd op de ontwikkeling van sportvoorzieningen in de gemeente. Deze visie richt zich enerzijds op het bieden van voldoende kwalitatieve sportvoorzieningen en anderzijds op bewegen in de openbare ruimte.

De gemeente investeert fors in beide sporen. De afgelopen jaren heeft sporten en bewegen in de openbare ruimte een enorme impuls gekregen. Onder andere door de actielijn 'Bewegende Stad' zijn er veel nieuwe voorzieningen gerealiseerd. De ambitie is een openbare ruimte te creëren die laagdrempelig uitnodigt tot sporten en bewegen, goed is ingebed in de omgeving, inspeelt op de behoeften van de bewoners en van hoogwaardige kwaliteit is. Dit is de koers die we in Groningen volgen, zoals ook te lezen is in de ontwerp Leidraad voor leefkwaliteit in de openbare ruimte.

Hittestress

Voor Europapark is het tegengaan van hittestress een belangrijke opgave, vooral in de omgeving van de Euroborg. Door de omgeving en de gebouwen klimaatbestendig te maken, kan de temperatuur in de stad worden gereguleerd, wat de leefkwaliteit ten goede komt.

Door groen toe te voegen op diverse schaalniveaus (van geveltuin tot stadspark), wordt bijgedragen aan het deels versteende karakter van Europapark. Het is daarbij belangrijk dat het groen tot in de haarvaten van de buurt doordringt, en ook op en rond de terp van de Euroborg zichtbaar is.

Keuzes en maatregelen

1. Het creëren van een rondje Europapark dat verschillende deelgebieden binnen Europapark verbindt, maar ook bijvoorbeeld het Zuiderplantsoen;
2. Het meenemen van de Euroborg als onderdeel van het rondje Europapark, met vergroening en verbindingen;
3. De Skivijver als groene stadsentree, met het versterken van de bestaande ecologische en recreatieve waarde;
4. Aan de zuidoostzijde van de Euroborg krijgt de hennrichting een vervolg door op termijn extra (recreatieve) routes en verblijfskwaliteit aan het gebied toe te voegen. Hierbij valt te denken aan extra wandelpaden, een verblijfsplek aan het water (inclusief steiger) en meer groen;
5. Continuering van de parkzone Oude Winschoterdiep door het verlengen van het Helperpark aan de zuidzijde tussen het Oude Stamspoor en de Antwerpenweg. De noordzijde inrichten met diverse specifieke plekken, gekoppeld aan een recreatieve, doorlopende route;
6. Het versterken van groen tot in de haarvaten van de buurt: 'pocketparks', groene lanen en informele groene plekken binnen de verschillende leefmilieus.
7. Bestaande plekken met wateroverlast en versteende ruimtes, zoals de omgeving van de Euroborg en het stationsplein, verdienen extra maatregelen om klimaatbestendig te worden.

2.3 GOED VERBONDEN MET SLIMME MOBILITEIT



Ambitie: Om de groene ambities en beoogde verdichting te realiseren, zullen we anders met mobiliteit moeten omgaan. Delen van Europapark zullen autolouwer worden, met meer ruimte voor fietsers en voetgangers, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Gezien de aanwezigheid van bedrijvigheid, kantoren en het stadion, blijft bereikbaarheid per auto en logistiek een belangrijke voorwaarde.

Huidige situatie

Europapark vormt een belangrijke hub binnen de structuur van de stad. Met de ontwikkeling van Meerstad en de Stadshavens zal het belang van Europapark als (OV) knooppunt toenemen.

De huidige verkeersstructuur binnen Europapark zit tegen haar grenzen aan. De aanleg van de nieuwe afrit Ring Zuid heeft geleid tot een hogere verkeersdruk op de kruising met de Europaweg. Een ander knelpunt voor autoverkeer vormde de kruising Boumaboulevard–Verlengde Lodewijkstraat. Dat is in het voorjaar van 2025 aangepakt.

Een belangrijk aandachtspunt door de toegenomen verkeersdruk vormt de oversteekbaarheid van de Boumaboulevard. Een groot deel van de Boumaboulevard (van het station tot en met de Eelkemastraat) is daarom onlangs al voorzien van een groene middenberm waardoor er in twee delen overgestoken kan worden.

Voor de doorontwikkeling van Europapark zal daarnaast gekeken moeten worden in hoeverre slimme mobiliteitsoplossingen kunnen bijdragen aan het verminderen van de parkeerdruk.

Beleid gemeente

Het beleid van de gemeente Groningen, vastgelegd in de mobiliteitsvisie 'Groningen Goed op Weg' is gericht op verminderen van afstand, veranderen van verplaatsingsgedrag en kiezen voor de leefomgeving.

Aan de oostkant van de stad ligt geen spoorverbinding maar is wel robuust en grootschalig OV nodig. Voor de toekomst is een schaa sprong nodig met name langs de corridor Europapark, UMCG Noorderstation en Zernike. Het autoverkeer moet efficiënt worden afgewikkeld middels de hoofdstructuur. Het parkeren wil de gemeente zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken.

Ambities Next City	Opgave mobiliteit	Koersverandering
Leefomgeving voorop	Herwinnen openbare ruimte op verkeer	1. Kiezen voor leefomgeving Verlaging dominantie (auto)verkeer in openbare ruimte
Emissievrije samenleving	Vervoer zonder uitstoot CO ₂ en luchtvervuiling en minder geluid	2. Veranderen verplaatsingsgedrag Transitie naar minder, ruimte efficiënt, schoon en gezond vervoer
Uitstekend economisch, maatschappelijk en cultureel leven	Uitstekende bereikbaarheid voor iedereen	

Bron: Mobiliteitsvisie 'GRONINGEN GOED OP WEG'

Het Europapark is een stedelijk knooppunt met een stevige concentratie van onderwijs, kantoren, retail en leisure zeer goed ontsloten middels de weg en openbaar vervoer. Deze knooppuntlocaties wil de gemeente versterken, juist hier moet de groei ambities van de gemeente voor een deel gerealiseerd worden. Ontvlechten van de verkeersstructuur

De ligging van Europapark met belangrijke stedelijke voorzieningen op fietsafstand biedt de mogelijkheid het gebied autoluwer te maken en meer in te richten voor fietser en voetganger. Om ook het belang van de verkeersveiligheid en de doorstroming van het verkeer te waarborgen is ontvlechting van verkeersstromen nodig. Aandachtspunten is de inzet van deelmobiliteit. In het zuidelijk deel van Europapark is de uitdaging om een kwaliteitsverbetering te krijgen, doorgaande fietsstructuren te faciliteren, maar ook ruimte te bieden aan de noodzakelijke infrastructuur voor auto en logistiek, die een werkgebied met zich meebrengt.

Langzaam verkeer

Om gezond bewegen te promoten, maar ook om in de 'last mile' te voorzien wordt gewerkt aan het vergroten van het netwerk aan OV- en fietsroutes. Europapark vormt een belangrijke schakel in de stad. Door verbindingen met omliggende wijken en het Nieuwe Zuiderplantsoen, maar ook tussen Meerstad en het centrum van de stad en tussen centrum en buitengebied te versterken, wordt het aantrekkelijker de fiets te pakken in plaats van de auto.

De fietsroutes worden zoveel mogelijk gekoppeld aan de groenstructuren en geprogrammeerde straten van de stad. Ook komt er een fietspad voor een oostwest verbinding van Helpman richting Meerstad. Binnen Europapark wordt ingezet op veel ruimte voor de voetganger, met aandacht voor de stad op ooghoogte.

Openbaar vervoer

De opgave om het OV een grotere rol in de mobiliteit te laten spelen vraagt om meer kwaliteit en meer capaciteit. Het huidige OV in, van en naar de stad Groningen is sterk radiaal ingericht: vrijwel alle trein- en busverbindingen rijden naar het hoofdstation en de binnenstad van stad Groningen. Verdere intensivering op de radiale busroutes is vanwege de schaarse openbare ruimte in dit deel van de stad lastig en zorgt voor een verdere druk op doorstroming

en betrouwbaarheid. Daarnaast is reizen via het Hoofdstation en de binnenstad niet altijd de snelste weg; een groot deel van de reizigers heeft hier helemaal geen bestemming.

Daarom zetten we in de gemeente sterker in op het gebruik van tangenteën. Dit zijn verbindingen die locaties met elkaar verbinden zonder via het Hoofdstation en de binnenstad te rijden. Buiten de binnenstad is intensivering van het busverkeer vaak goed inpasbaar. Hiervoor is het randvoorwaardelijk dat de huidige radiale verbindingen in kwaliteit en frequentie op orde blijven en de doorstroming en betrouwbaarheid op de tangenteën op orde is.

De meeste nieuwe tangenteën in de stad worden verbonden met station Europapark. Station Europapark kent een zeer goede treinbediening vanuit de gehele regio (zeker nadat in 2025 de regionale treinen worden doorgekoppeld op het Hoofdstation) en biedt een goede uitgangspositie om het zuiden en oosten van Groningen stad te bedienen.

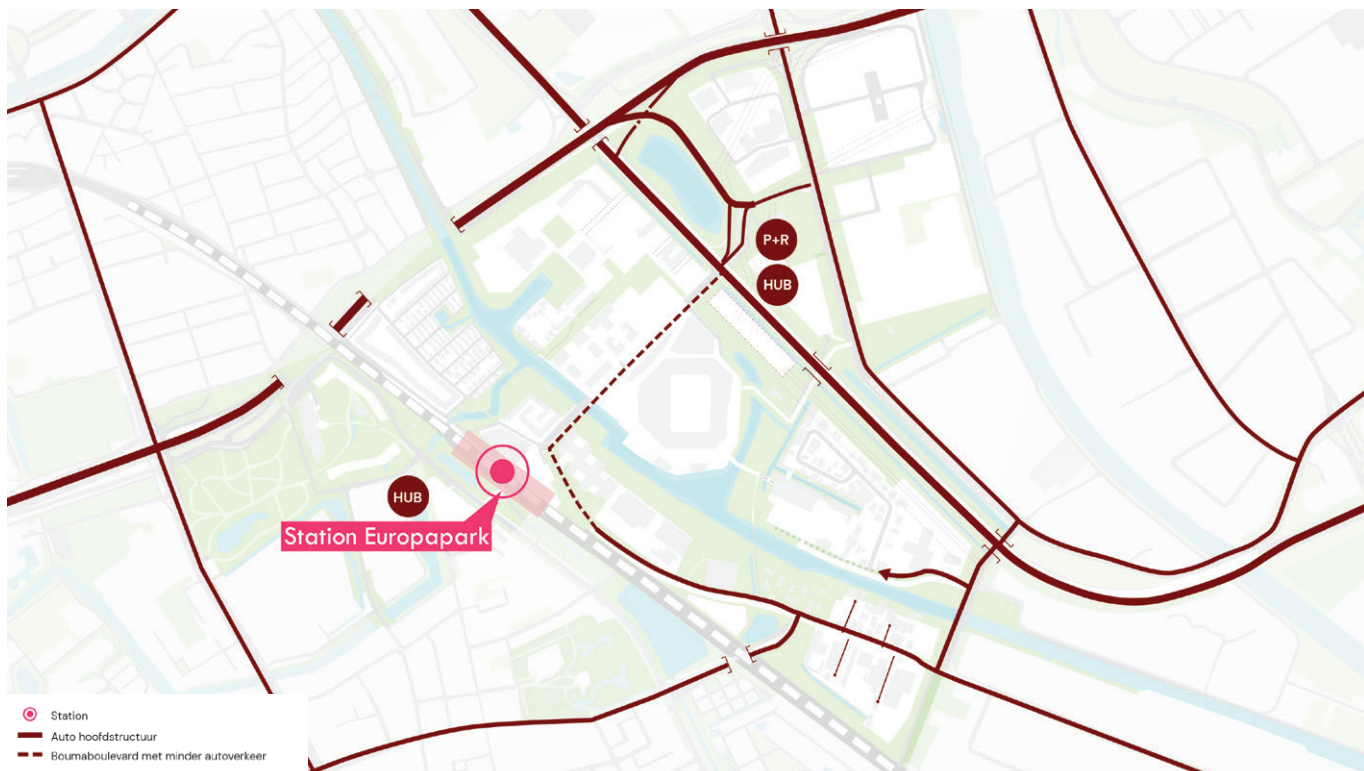
We zien voor station Europapark een belangrijke rol weggelegd in het toekomstig OV systeem en denken aan de volgende extra verbindingen:

- Station Europapark – Meerstad
- Station Europapark – Karding (via UMCG, via Driebond of via Ring Zuid/oost)
- Station Europapark – nieuwe OV-knoop A28 – Martini ziekenhuis – P+R Hoogkerk (Deze verbinding komt dan vermoedelijk in de plaats van de bestaande buslijn van station Europapark door Coendersborg en De Wijert naar het hoofdstation.)

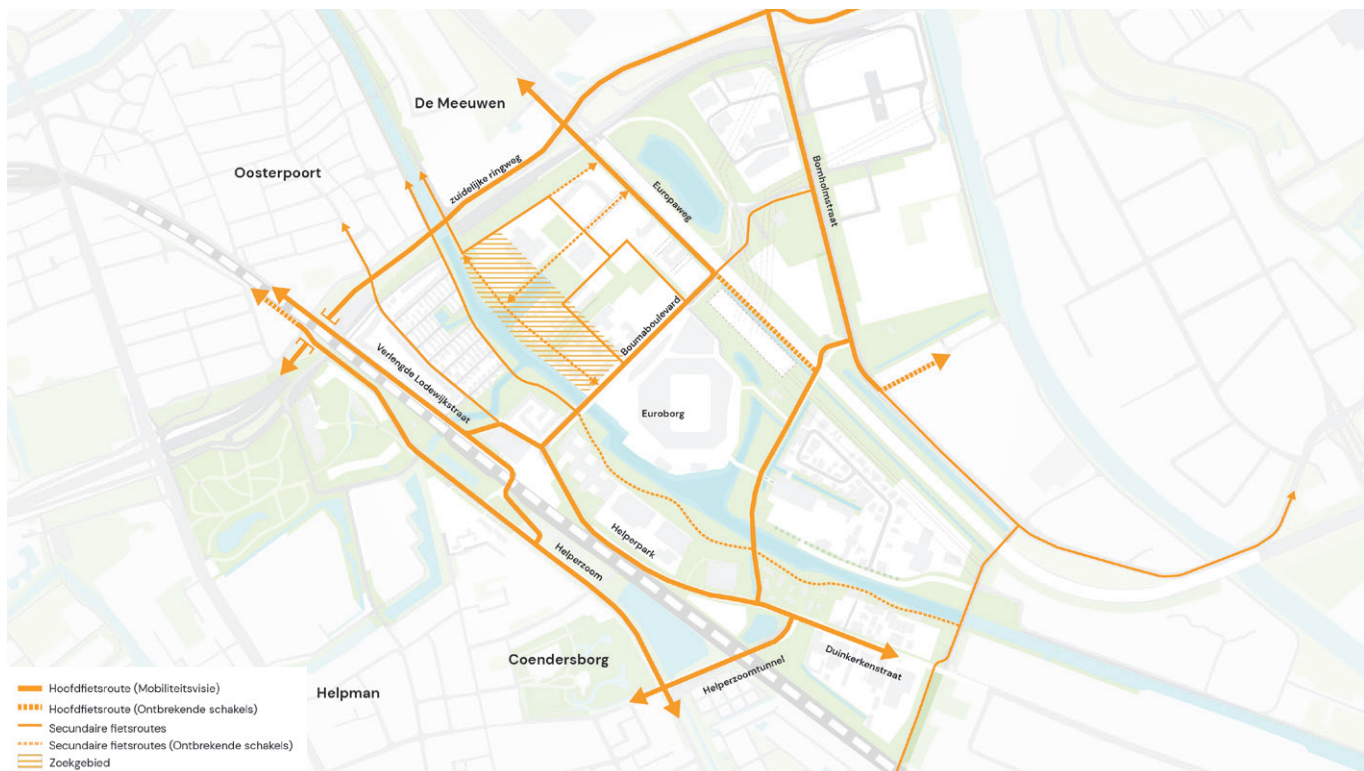
Naast de bestaande buslijn Station Europapark – UMCG – station Noord – Zernike (Q-link 2), zal de komst van de extra tangenteën naar Meerstad en Karding leiden tot een intensivering van het busverkeer op de Boumaboulevard. Naar verwachting minimaal 2x per uur per richting. Ook de mogelijke extra verbinding naar het Martiniziekenhuis via de Helperzoomtunnel zorgt ervoor dat met name de Boumaboulevard en Helperpark belangrijke busroutes zijn door het Europapark waarbij in de toekomst de intensiteit toe gaat nemen.

Auto, logistiek en parkeren

In het noordelijk deel van Europapark (ten noorden van het Oude Stamspoor) gaat de visie uit van het zoveel mogelijk clusteren van de parkeerbehoeft in gebouwde



Mobiliteitstructuur Europapark ov en auto



Mobiliteitstructuur Europapark fiets



parkeervoorzieningen, zodat parkeren op maaiveld in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen kan worden, en er ook ruimte voor ontwikkeling ontstaat (dit geldt ook voor bestaande kavels met maaiveldparkeren). Het concept van zoveel mogelijk geclusterde parkeeroplossingen is vanaf het begin (realisatie Euroborg en P1) onderdeel geweest van de visie voor het Europapark. Een deel van de parkeerbehoefte in de Noordkwadrant moet worden opgelost in de P1 parkeergarage. Dit biedt ruimte op andere plekken voor extra groene openbare ruimte en minder dominantie van de auto in het straatbeeld.

Er zijn meerdere opties in beeld gebracht om de autobewegingen binnen en door Europapark anders te structureren. Er ligt de wens om het autoverkeer op de Boumaboulevard sterk te verminderen, zodat kan worden bijgedragen aan het vergroenen van deze boulevard en het vergroten van de oversteekbaarheid. De herinrichting van de Boumaboulevard mag echter niet ten koste gaan van het OV (reistijd, frequentie).

Ook zijn verschillende varianten bekeken voor de Europaweg (zie tekeningen). De logistieke stromen in het gebied vormen een belangrijk aandachtspunt. Dit heeft betrekking op de afwikkeling van het verkeer tijdens grote evenementen in en rondom de Euroborg, de bereikbaarheid van diverse (werk)functies, en op de stadslogistiek (o.a. pakketbezorging).

Keuzes en maatregelen

1. We sluiten Europapark beter aan op regionale fietsverbindingen;
2. Boumaboulevard: de oversteekbaarheid voor fietsers en voetgangers verbeteren en het karakter van de weg aanpassen, waarbij de doorstroming van het openbaar vervoer gegarandeerd blijft;
3. Ontwikkelen hubstrategie: wijk- en buurthubs (auto en fiets), dubbelgebruik parkeren, gerelateerde voorzieningen;
4. Vervolgonderzoek nodig naar de verkeersstructuur en de relatie met de Oostflank en Meerstad;
5. Verkennen mogelijkheden uitbreiding OV-netwerk oostzijde Europapark (op lange termijn);
6. Verkeersstromen in beeld brengen, inclusief de verdeling van parkeervoorzieningen (huidige situatie en toekomstige potentie).

2.4 COMPACT MET EEN AANTREKKELIJKE FUNCTIEMIX



Ambitie: Om de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van het gebied te vergroten wordt zoveel mogelijk uitgegaan van menging, verdichting en dubbelgebruik. Het noordelijke deel van Europapark richt zich daarbij meer op een stedelijk, gemengd woon-werkgebied en het zuidelijk deel op een intensiever werkgebied.

Huidige situatie

Europapark heeft een belangrijke economische functie in de stad en kent een steeds hogere aantrekkelijkheid als vestigingsmilieu. Het gebied heeft als geheel een gemengd programma, maar kent deelgebieden met een eigen signatuur qua programma. Het Noordwestkwadrant bestaat uit grootschalige kantoorgebouwen (richting ring en Europaweg) en woonbuurten (Oude Winschoterdiep). Langs het Helperpark is een mix van wonen, werken en voorzieningen, met aan de Boumaboulevard een concentratie van voorzieningen.

De Euroborg kent een mix van meer grootschalige functies, zoals sport, detailhandel, horeca, leisure, onderwijs en wonen. Ten zuiden van het oude stamspoor neemt bedrijvigheid de overhand. In het Europapark is reeds een grote diversiteit aan woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Van vrijstaand tot appartementen, voor ouderen, jongeren en gezinnen.

Beleid gemeente

De ontwikkelopgave op het gebied van wonen en werken voor Groningen is fors. Dit wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost, door oa bestaande bedrijventerreinen te transformeren tot gemengde stedelijke gebieden met hoge dichtheden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Bij het transformatieproces van Europapark blijft het een uitdaging hoe de werkfunctie overeind te houden. Met ondernemers zal gekeken moeten worden in hoeverre doorgroei van bedrijven op de eigen locatie mogelijk is, dan wel het verkennen van de mogelijkheden voor intensivering. De mate van intensivering zal mede afhankelijk zijn van de bereikbaarheid, het aanbod aan voorzieningen in de nabijheid, de betaalbaarheid en planologische mogelijkheden. De gemeente draagt zorg voor

het aantrekkelijk houden van de werkgebieden. Niet alleen door te investeren in goede verblijfs- en ontmoetingsplekken, maar ook in het vinden van de juiste balans tussen de diverse functies in het gebied.

Het Europapark is naast het hoofdstation de centrum stedelijke locatie met een zeer goede auto en OV bereikbaarheid. De gemeente zet daarom vol in op een intensivering van het werkprogramma naast de functie wonen.

Onderscheidende stedelijke leefmilieus

De grote woningbouwopgave, maar ook het nieuwe werken is een belangrijke motivatie om in Europapark locaties te ontwikkelen die de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van het gebied sterk kunnen verbeteren. In de programmering van Europapark wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk mengen van ruimte en functies. Een mix van bedrijven, woningen en voorzieningen trekt diverse gebruikers en bezoekers aan.

De dichtheid en de menging in het hart van Europapark en op plekken waar verschillende modaliteiten samenkomen is hoger dan in de rest van het gebied, vanwege de mobiliteitsvoordelen. Dit is het geval bij de stationsomgeving, Noordwestkwadrant en de Euroborg. In de zuidelijke delen is dit afhankelijk van de ontwikkelingen rond milieucontouren (vooral PreZero).

De monofunctionele, extensieve werkgebieden die Europapark nu vooral in het zuidelijk deel kent, bieden ook kansen voor verdichting en intensivering, maar dan met meer hoogwaardige bedrijvigheid. Verschillende milieuzoneringen, ondergrondse infrastructuur, water en ecologische structuren zijn sterk van invloed op de kansen voor verdichting.

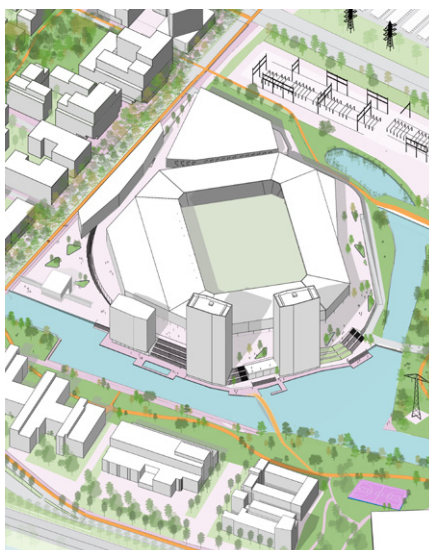


Schematische functieverdeling

Intensief monofunctioneel werkmilieu



Sport, recreatie, onderwijs, voorzieningen



Stedelijk gemengd milieu



Voorstel verkleuring werkgebied Europapark door functiemenging op basis van gebiedszonering



Wonen en doelgroepen

Er wordt uitgegaan van het doorzetten van de huidige differentiatie van woningtypen, met in ieder geval en kansen voor zorgwonen. Er is verder, behoefte aan betaalbare woningen in het lagere en middensegment. Maar ook woningen die de doorstroming in de stad bevorderen door te bouwen voor de 'empty-nester' / 50plus. Naast appartementen moet er ruimte worden geboden aan grondgebonden woningen. In de te realiseren woonmilieus zijn goede buitenruimtes essentieel voor aantrekkelijk en gezond stedelijk leven.

Werken en bedrijvigheid

Europapark is een belangrijke werklocatie binnen de gemeente Groningen (bron: Strategie Werklocaties). De randen van Europapark (als onderdeel van bedrijventerrein Winschoterdiep) zijn aangemerkt als 'zoekgebied intensiveren ruimtegebruik'. Dit gebied is in beeld als mogelijk overlooptgebied voor de groei van Europapark. Het gebied is functioneel, kent veel laagbouw en er is sprake van veel incourant vastgoed. Bij het intensiveren kan het verruimen van de planologische mogelijkheden (oa bouwhoogte) kansen bieden om de groei van bedrijven op te vangen. Bij de intensivering met bedrijvigheid moet er aandacht zijn voor het behoud en toevoeging van (betaalbare) bedrijvigheid.

Hoger Bouwen

De gemeente heeft halverwege 2024 een nieuw kader aangaande hoogbouw in de gemeente vastgesteld. De zones die gereserveerd worden voor hogere bouwwerken bevinden zich in stationsgebieden en vormen plekken met een hoge mate van verstedelijking. Hoge dichtheden, gevarieerde programma's, hoogwaardige openbare ruimte, goed OV en

stedelijke voorzieningen. Het Europapark en met name rondom het station is vooralsnog de enige plek in de gemeente waar vanwege de stedenbouwkundige opzet en functionele structuur alle typen hoogbouw kan worden verwacht. Dit vraagt zorgvuldige inpassing maar biedt ook nog kansen om binnen het Europapark waar op de verschillende locaties de grenzen liggen in hoogte.

Op het Vief Kwartier en op de hoekkavel kijken we naar de mogelijkheid hoger te bouwen dan het huidige bestemmingsplan voorschrijft. Hiervoor moeten we een planologische procedure doorlopen.

Dan nog is niet echt sprake van hoogbouw maar is het wel verdedigbaar dat we meer hoogte en massa toevoegen teneinde de verdichting vorm te geven in een stedelijke mix. (zie ook Handboek Hoger Bouwen 2024, Gemeente Groningen)

Keuzes en maatregelen

1. Binnen de leefmilieus wordt onderscheid gemaakt tussen het mengen van functies en de dichtheid van de bebouwing. Deze wordt bepaald door de ruimtelijke logica en ligging binnen de ruimtelijke hoofdstructuur (de lange lijnen) van Europapark. De kaart op pagina 42 is hier een eerste aanzet toe;
2. In een vervolgstudie zal nader bekeken moeten worden welke dichtheid en functies wenselijk worden geacht per deelgebied, waar nog ontwikkelingen te verwachten zijn;
3. Voor de deelgebieden zullen ontwikkelkaders en kavelpaspoorten gemaakt worden. Deze instrumenten zullen zowel de benodigde sturing als flexibiliteit voor verdere ontwikkeling bieden.



Intensief monofunctioneel werkmilieu
© Dedato ontwerpers en architecten



Leisure, voorzieningen en wonen
© MOSS (landscape design)



Stedelijk gemengd milieu, voorbeeld Île de Nantes

2.5 ACHTTIEN-UURS DYNAMIEK



Ambitie: Naast wonen en werken als belangrijke functies, is het van belang nieuwe stedelijke bronpunten toe te voegen. Dit kunnen bronpunten zijn in de vorm van horeca, evenementen, sportfuncties, waterprogramma, maar ook (tijdelijke) functies. Deze bronpunten zijn essentieel voor de sociaal-economische dynamiek en ze versterken de stedelijkheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

Huidige situatie

De huidige 'anchors' in Europapark zijn Noorderpoort, MyOffice, FCG, Mediacentrale en Sportcentrum Europapark. Hier vinden tal van wijkinitiatieven plaats, waarbij bestaande ondernemers een rol vervullen in het verbinden van mensen aan het gebied. Daarnaast zijn er initiatieven om meer mensen aan het bewegen te krijgen. Eén van de initiatieven is het uitzetten van een vier-mijl parcours rondom het stadion. Ook zijn er initiatieven om het Winschoterdiep beter toegankelijk te maken voor recreatie. De doorontwikkeling van Europapark zal leiden tot een nieuwe stedelijke identiteit, met een substantiële vergroting van de woon- en werkfuncties. Dit vraagt om meer ontmoetingsruimtes en voorzieningen op het gebied van werk, sport en educatie.

Beleid gemeente

Het streven van de gemeente is een gezonde en inclusieve leefomgeving waarin iedereen kan meedoen. Gezondheid speelt daarbij een belangrijke rol. Daarbij gaat het om het faciliteren van sport en beweging, het vergroten van de zichtbaarheid van cultuur, maar ook het stimuleren van mensen om actief mee te doen aan het verbeteren van de eigen leefsituatie. Maatschappelijke voorzieningen zijn belangrijk voor het vergroten van de sociale cohesie en leefkwaliteit in de stad of wijk. Naast het uitlokken van beweging en verbinding van mensen middels sport en spelen, worden in Europapark vooral kansen gezien voor het ontwikkelen van broedplaatsen en functies gerelateerd aan de creatieve industrie en digitale innovatieve bedrijvigheid.

Visie Europapark

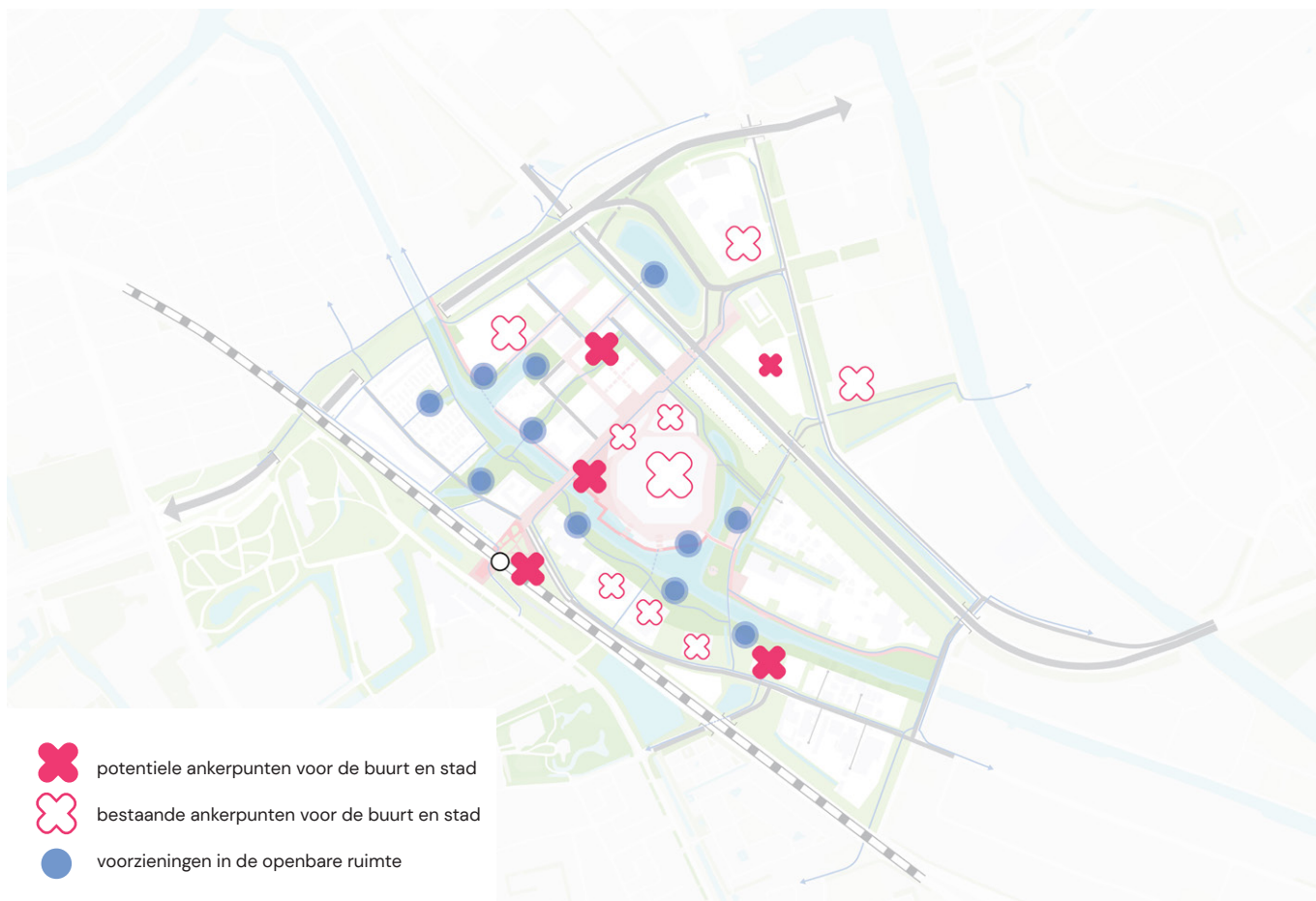
Voor het vergroten van de dynamiek en sociale cohesie worden nieuwe publieke functies toegevoegd aan het gebied die ontmoeting op straat stimuleren en die bijdragen aan de stad op ooghoogte. Functies waaraan gedacht wordt

zijn onder andere buurtvoorzieningen gericht op onderwijs, culturele functies, broedplaatsen en maatschappelijke functies. Ook in de openbare ruimte willen we ontmoeting stimuleren ten behoeve van sport en/of recreatie. Ook in de openbare ruimte willen we ontmoeting stimuleren ten behoeve van sport en recreatie. Te denken valt aan functies zoals urban sports, een drijvend buitenzwembad, een stadsstrand, aanlegsteigers en een clubhuis. Daarnaast zijn ook tijdelijke functies denkbaar, zoals kleinschalige horeca, een openluchttheater, sportevenementen zoals het 'Rondje Europapark', creatieve events, en 'pocketparks' gericht op food en art. Ook buurtaccommodaties kunnen hierin een rol spelen. Voor de programmering is een goede afstemming met ontwikkelingen zoals Stadshavens noodzakelijk, om te voorkomen dat de gebieden met elkaar gaan concurreren.

Het is van belang om in co-creatie met huidige en toekomstige bewoners en gebruikers evenementen en activiteiten te organiseren, die in de 'tussentijd' als vliegwiel kunnen dienen voor de ontwikkeling van het gebied. Bestaande 'anchors' in het gebied kunnen als voorbeeld dienen en andere ondernemers en bedrijven stimuleren nieuwe initiatieven te ontplooiën, zoals FCG en Noorderpoort. Het gaat daarbij om functies die bijdragen aan community ontwikkeling van het specifieke leefmilieu in het gebied. Voor de stad op ooghoogte moet nader onderzocht worden op welke wijze actieve plinten kunnen bijdragen aan het stimuleren van ontmoeting en interactie.

Maatschappelijke voorzieningen

Een goede stadswijk biedt ruimte aan alle soorten bevolkingsgroepen, en heeft een inclusief karakter. Hier horen passende maatschappelijke voorzieningen bij, en een toegankelijke openbare ruimte met plekken voor iedereen. De precieze behoeftes moeten nog in beeld gebracht worden.



Indicatieve locaties nieuwe 'anchors' en voorzieningen

Keuzes en maatregelen

1. Programma verdelen volgens het principe rust, ruis en reuring, en daarmee niet alles overal willen;
2. 'Reuring' concentreren rondom de Boumaboulevard en op plekken aan Oude Winschoterdiep (incl. Plintenstrategie);
3. Zorgen voor 'rust' aan park- en groenstructuren in/aan de bestaande woongebieden en op binnenterreinen;
4. 'Ruis' zijn de plekken met noodzakelijke logistieke bewegingen, die zo snel mogelijk van de hoofdinfrastructuur af, worden geregeld;
5. Er wordt onderzoek gedaan naar de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en hoe deze gekoppeld kunnen worden aan bijvoorbeeld de ontwikkeling Vief Kwartier;
6. Stimuleren van tijdelijk programma, als onderdeel van de ontwikkelstrategie en placemaking.



Basisschool met speeltuin
© Christo Libuda | Lichtschwärmer



Collectief gebouw met beweegvoorzieningen
© MBYland. Photo: Gitte Hansen



Kleinschalige horeca

2.6 DUURZAAM EN TOEKOMSTBESTENDIG



Ambitie: Bij elke ontwikkeling wordt samen met eigenaren en eventueel ontwikkelende partijen gekeken op welke wijze circulaire gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Europapark en gemeente Groningen. In Europapark bouwen we zoveel mogelijk klimaatbestendig (nature-based solutions) en zorgen we voor flexibiliteit in het programma (experimenteerruimte).

Huidige situatie

Groningen streeft al jarenlang naar het realiseren van een meer efficiënt energiesysteem. Voor de opwekking van duurzame energie zijn in het verleden plannen ontwikkeld voor het realiseren van een zonnecentrale Euroborg en is recent nagedacht over de toevoeging van zonnepanelen in het gebied. Ook is in het kader van 'Making the City' nagedacht over de inrichting met zonnefiets- en voetpaden.

In het voorjaar van 2023 is aan de Kolenkade een zonnepad gerealiseerd, wat jaarlijks circa 53.000 kWh stroom op kan wekken. Europapark heeft een warmtenet en er ligt een prima basis collectief WKO-systeem.

In de toekomst zal de elektriciteitsvraag toenemen doordat bedrijven van het aardgas af gaan, maar ook vanwege de toename van elektrisch vervoer. Er zijn een aantal grote 'stekkers' in het gebied (110 kV), maar dit is niet voldoende om aan de elektriciteitsvraag te kunnen blijven voldoen.

Netcongestie

Netcongestie is op dit moment een van de grootste uitdagingen voor de ruimtelijke ontwikkeling en verduurzaming van de gemeente en dus ook voor het Europapark. We zetten ons in om het bestaande net beter te gebruiken, de capaciteit te verhogen, alternatieve manieren van bouwen te onderzoeken en de elektriciteitsvraag en piekbelastingen te verminderen.

Op het Europapark gaan we netbewust bouwen verder stimuleren. Minimale energiebehoefte, een slimmer gespreid gebruik en zoveel mogelijk lokale benutting van lokaal opgewekte stroom. Het minder afhankelijk worden van het net is daarbij ook de benadering. Lokaal opwekken, opslaan en gebruiken speelt hierbij een belangrijke rol.

Beleid gemeente

Belangrijk is dat de energietransitie wordt versneld. Samen met de regio wordt naar alternatieven gezocht voor het aardgas. De gemeente wil daarnaast een belangrijke bijdrage leveren door de ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen (zon, wind, warmte) en de ontwikkeling van een circulair systeem, waarin water, grondstoffen en afval een nieuw leven krijgen.

Energietransitie en klimaatadaptatie dragen sterk bij aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad, waarbij met name het opwekken van zonne-energie actief gestimuleerd en ontwikkeld wordt (zon op dak). Het WKO-systeem in Europapark wordt de komende jaren verder uitgebreid (WarmteStad).

Visie duurzaamheid

Voor de warmtevoorziening wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de Routekaart Groningen CO₂-neutraal in 2035. Interessant daarbij is de verdere ontwikkeling van bestaande WKO-projecten binnen Europapark volgens het 'plug-n-play' concept. Daarnaast is uitbreiding van accu's nodig om aan de toenemende elektriciteitsvraag te kunnen voldoen.

Bij de gebiedsontwikkeling wordt ingezet op de circulaire economie, een economie gericht op duurzaam investeren, mede-eigenaarschap, delen en hergebruik van materialen. Belangrijk daarbij is dat gezoneerd wordt op basis van gebiedsprofielen en clustering van functies voor oa parkeren. Dit draagt bij aan het reduceren van de verkeersbewegingen in het gebied.

Gebiedsgericht milieubeleid (oa maximeren milieucategorie) of het afschermen van geluidsbronnen middels bebouwing kan daarnaast bijdragen aan meer menging van wonen en werken. Ook op sociaal vlak wordt



- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Energie
- Sociale duurzaamheid

Duurzaamheidsambities

zoveel mogelijk gestreefd naar de meest duurzame vormen van wonen en werken. Dit betekent dat naast een grote flexibiliteit ingespeeld moet kunnen worden op de verschillende behoeften van de gebruikers, maar ook dat de ontwikkeling moet bijdragen aan de toegankelijkheid (lees: betaalbaarheid) en veiligheid van het gebied. Het realiseren van meervoudige waardesystemen (financieel, sociaal, cultureel) wordt als een voorwaarde gezien voor een toekomstbestendig leefklimaat voor Europapark.

Keuzes en maatregelen

1. Inzetten op CO2 reductie door duurzaam bouwen met hout en gerecyclede materialen te stimuleren;
2. Stimuleren van Gasloos, energieneutraal en natuurinclusief wonen en werken;
3. Oplaadvoorzieningen en deelmobiliteit waar dit mogelijk is in de geclusterde parkeervoorzieningen;
4. Vergroenen openbaar gebied voor een prettig klimaat en een actieve leefstijl;
5. Uitbreiden capaciteit waternetwerk.



Waterinfiltratie in openbare ruimte: naast voetpad en wadi in park

© Ramboll



Zonnevoetpad

© Gemeente Groningen

2.7 ADAPTIEVE PLANNING



Ambitie: De doorontwikkeling van Europapark kent een lange tijdsspanne, en dient dan ook adaptief te zijn. De gebiedsvisie denkt dan ook in verschillende looptijden en ontwikkelsnelheden, zowel op korte, middellange als lange termijn, zowel tijdelijk als permanent.

Huidige situatie

Europapark ontwikkelt zich volgens de principes van adaptieve planning. Reagerende op de ontwikkelingen wordt de koers bepaald en investeringen in de openbare ruimte gedaan. Niet volgens een vooropgesteld plan, maar met een ruimtelijk en financieel raamwerk met een globaal bestemmingsplan. De openbare ruimte gaat mee met de ontwikkelingen en reageert hierop, waardoor architectuur en openbare ruimte elkaar kunnen versterken. Een voorbeeld daarvan is het Sportcentrum en het Helperpark.

Integrale aanpak

De adaptieve planningswijze, die tot nu toe is gevolgd, kan voorgezet worden, maar wel vanuit een meer integrale blik. Er zijn op dit moment verschillende initiatieven in Europapark voor o.a. woningbouw, kantoorontwikkeling en commerciële voorzieningen. Om te kunnen blijven sturen op ruimtelijke kwaliteit in de toekomst is het belangrijk dat het langetermijnperspectief helder moet zijn, maar ook dat een collectieve basis aanwezig is voor de gebiedsontwikkeling. Naast het feit dat de doorontwikkeling van Europapark een traject van jaren is waarin accenten kunnen verschuiven, kent de ontwikkeling een aantal afhankelijkheden. Door vaststelling van de gebiedsvisie ontstaat een basis waarmee samen met belangrijke publieke en private stakeholders de ontwikkeling verder uitgewerkt kan worden.

Flexibiliteit in programma en planning

Met een grote mate van flexibiliteit inspelen op de verschillende behoeften van de gebruikers is een belangrijk streven in Europapark. Dit betekent dat niet alleen naar het individuele belang wordt gekeken, maar ook het belang van het collectief. Door gezamenlijk de verantwoordelijkheid in de gebiedsontwikkeling te nemen kan een succesvolle business case ontstaan. Hierbij staan de gezamenlijke

private en publieke partijen aan de lat. De doorontwikkeling van Europapark zal zo'n 15 tot 20 jaar in beslag gaan nemen. Er zal slim moeten worden omgegaan met de beperkte ruimte die aanwezig is.

Ons voorstel is om een zekere mate van flexibiliteit in programma aan te houden om de potentie van het gebied en de te volgen strategie te kunnen bepalen op het moment dat een gebied aan snee komt.

Flexibiliteit in ontwikkelingen vraagt iets van de kaders voor de ontwikkelingen en van de architectuur.

Gemengde stadsdelen kunnen per definitie verschillend programma opnemen. Om die reden is de functieaanduiding in het bestemmingsplan voor een groot deel 'gemengd gebied'. De stedenbouw met heldere bouwblokken en hoogwaardige openbare ruimte zorgt voor een robuuste wijk die flexibel is voor verschillende invullingen.

Een goede mix en positionering van functies is dan nog van belang. Op gemeentelijke kavels en ter plaatse van gemend-gebied in het bestemmingsplan is programmasturing, binnen kaders, enigszins flexibel. Hier wordt invulling aan gegeven in samenwerking en afgestemd met de stedelijke agenda, de markt en de kansen voor de wijk. Op de overige kavels zijn bestemmingen bepaald en zal voor een afwijking een zwaardere procedure nodig zijn. Daarbij zullen de stedelijke en omgevingsbelangen sterker afgewogen worden.

Ten allen tijde is het van belang transparant samen te werken door initiatiefnemers, gemeente en belanghebbenden en mogelijkheden te verkennen. Alleen zo kan er een goede invulling worden gegeven aan de flexibiliteit.



Flexibiliteit in planning

Ten aanzien van de architectuur is het van belang dat deze representatief is en verschillend gebruik mogelijk kan maken. En er wordt een passende relatie tussen het openbare en privaat gebruik verwacht.

In het beeldkwaliteitsplan komen deze aspecten terug.

Tijdelijkheid

Omdat de ontwikkelingen in verschillende fases van plaatsvinden, is het te allen tijde van belang voor het gebied dat er bewust wordt omgegaan met de huidige situatie.

Tijdelijk gebruik van kavels die pas op midden en lange termijn worden ontwikkeld is van belang voor de huidige omgeving, en vaak ook een kans. Tijdelijk gebruik kan het gebied op de kaart zetten, er kunnen dingen geprobeerd worden, er kunnen alvast verschillende dingen rijpen, zoals ideeën of bomen en er kunnen tijdelijke problemen opgelost worden.

Er dient met beperkte middelen gezocht te worden naar slimme oplossingen en kansen. Tijdelijke situatie en gebruik moet te allen tijde waarde toevoegen voor het Europapark. Hekken en een braak terrein zijn dat in ieder geval niet.

Keuzes en maatregelen

1. Samen met bestaande gebruikers en mogelijke ontwikkelpartners streven we naar een open inrichting van het gebied en naar tijdelijke invullingen die een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de wijk;
2. Flexibiliteit in programma (verandering in de tijd mogelijk houden; geen blauwdruk);
3. Sturingsprincipes en kwaliteitskaders voor ontwikkeling (samenhang tussen onderdelen in relatie tot fasering; verkleuring van bestaande gebieden);
4. Betrekken diverse publieke en private belanghebbenden.

3

RUIMTELIJK RAAMWERK

3.1 RAAMWERKKAART

De doorontwikkeling van Europapark is gebaseerd op een flexibele gebiedsontwikkeling, waarbij voldoende ruimte is voor aanpassingen in de tijd. De onderliggende ruimtelijke structuur dient als raamwerk voor een adaptieve manier van ontwikkelen. Vanwege de lange termijn ontwikkeling is een robuust raamwerk van infrastructurele en landschappelijke verbindingen opgetuigd die als basis dient voor de ontwikkeling. Dit raamwerk bouwt voort op de bestaande structuur en de investeringen die al zijn gedaan. De raamwerkkaart toont het beoogde lange termijn raamwerk van Europapark en omgeving. Europapark krijgt meer ruimte voor fletzers en voetgangers. Dit wordt ondersteund door een robuuste groenstructuur (oa uitbreiden rondje Europapark in noordoostelijke richting). Het doorgaande autoverkeer in het gebied wordt zoveel mogelijk beperkt ten gunste van OV en deelmobiliteit. De langere lijnen bepalen de hoofdstructuur van Europapark, maar daarbinnen is er plaats voor kleinere pocket parks en pleinen.

De verbindende structuren

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op het ontwikkelen van de radialen van de stad. In aansluiting daarop worden voor Europapark een aantal "lange" lijnen geïntroduceerd. Deze bepalen het ruimtelijk raamwerk op basis waarvan stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Iedere lijn heeft een eigen karakteristieke sfeer. De lange lijnen vormen gebiedsoverstijgende elementen die raakvlakken hebben met de historische en landschappelijke onderlegger.

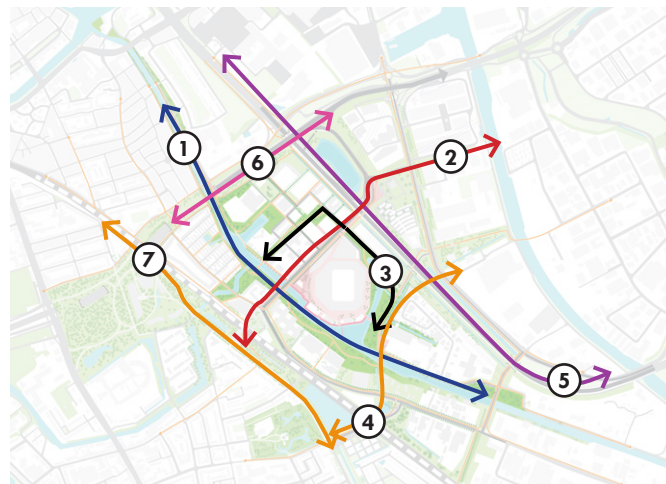
De Boumaboulevard en het Oude Winschoterdiep zijn de belangrijkste stedelijke identiteitsdragers van het huidige, maar ook toekomstige Europapark. Het Oude Winschoterdiep vormt in de toekomst een continue parkstructuur die zich uitstrekt over de volle lengte van het Europapark en beide oevers verbindt met het kanaal. Het park langs het Winschoterdiep vormt de landschappelijke contramal, een park dat als aantrekkelijk nieuw stadspark betekenis moet krijgen voor de aangrenzende leefmilieus. De raamwerkkaart toont de hoofdstructuur, maar laat ook opties zien voor nieuwe verbindingen, zoals bruggen en nieuwe routes.

De verbindende structuren van Europapark:

1. Oude Winschoterdiep als attractor
2. Vergroten publiek domein Boumaboulevard
3. De groene loper/rondje Europapark
4. Fietsverbinding Helperzoom–Bornholmstraat (via oude stamspoor en zuidoostzijde Euroborg)
5. Europaweg
6. Ring Zuid
7. Fietsverbinding Helperzoom (doorfietsroute Groningen–Haren)



Samenhangende parkstructuur door ondertunneling Ring Zuid
© Rijkswaterstaat



De verbindende structuren van Europapark



Legenda

Bebouwing



Bestaande bebouwing



Potentiële ontwikkelruimte

Openbare ruimte



Continue groenstructuur



Fietsroutenetwerk



Potentiële nieuwe brugverbinding



Verblijfs- en ontmoetingsruimtes



Parkactiviteiten



Waterrecreatie en tijdelijke functies



3.2 WINSCHOTERDIEP ALS ATTRACTOR

Het kanaal vormt een continue waterstructuur en is een belangrijke ecologische verbinding in het netwerk van de stad. In de huidige situatie is de aangrenzende bebouwing deels georiënteerd met de achterkant/zijkant naar het water en ontbreekt een duidelijk gezicht naar het water. Ook ontbreken heldere fiets- en wandelverbindingen.

Er is een beperkt aantal verblijfsplekken en aanlegsteigers, waardoor het water amper wordt gebruikt.

Het Oude Winschoterdiep vormt de ruggengraat van het gebied en is een belangrijke identiteitsdrager om de groene identiteit van Europapark vorm te geven. Hiervoor wordt het Helperpark doorontwikkeld tot een nieuw stadspark dat een belangrijke attractor wordt van het gebied. Om dit te bereiken zouden de oevers beter toegankelijk gemaakt kunnen worden (recreatief) met een waterfront promenade, verblijfsplekken, aanmeersteigers, zandstrand, zwembad, eco- zones etc.

Van belang daarbij is het Helperpark verder uit te breiden door continuering van de parkzone langs Winschoterdiep in zuidoostelijke richting en door het toevoegen van pocketparks aan de noordelijke oever. Ter versterking van de verbindingen tussen het centrum en Europapark wordt het fietsroutenetwerk geïntensiveerd. Daarnaast worden nieuwe functies toegevoegd aan en op het water (waterprogramma). Tevens wordt nieuw woon-werk programma toegevoegd dat het kanaal transformeert naar een aantrekkelijk stedelijk waterfront.

Ring Zuid

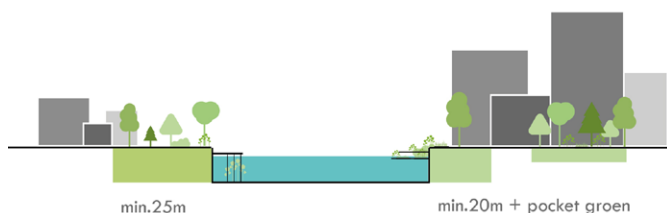
Met de aanleg van een verdiepte Zuidelijk ringweg ontstaat de mogelijkheid om met een park de stadsdelen aan weerszijde met elkaar te verbinden en een aantrekkelijke verbinding te maken in oost-west richting voor fietsers en voetgangers. Dit park wordt verbonden met het Sterrebos en het Oude Winschoterdiep en loopt in westelijke richting door tot het Stadspark. Door de verdiepte ligging worden de op- en afritten beperkt.

De afrit bij de Europaweg wordt daarmee nog belangrijker als toegang tot het zuidoostelijke deel van de (binnen)stad. Om de continuïteit van het park te vergroten, onderzoeken we nieuwe langzaam verkeer verbindingen, met mogelijk een brug over de Koelhaven en een brug die Euroborg met het Sportcentrum verbindt.

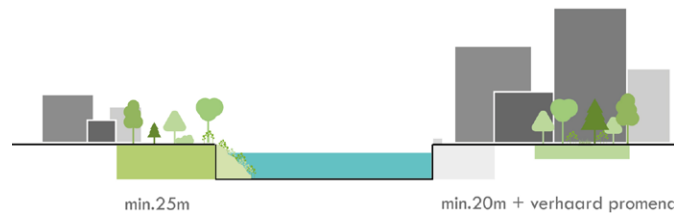
Nader onderzoek moet uitwijzen of een langzaam verkeers- verbinding langs het Winschoterdiep aan de noordzijde gerealiseerd kan worden (van nieuwe Zuiderplantsoen tot Gideonweg via een nieuw te realiseren kade voor Brander en Stoker).

Ten slotte zal nader onderzocht moeten worden in hoeverre waterprogramma (oa aanmeersteigers koelhaven, drijvend zwembad) kan bijdragen aan het vergroten van de aantrekkingskracht van het kanaal. Belangrijk daarbij is de koppeling van het Oude Winschoterdiep aan de groene loper (Rondje Europapark, zie punt 4).

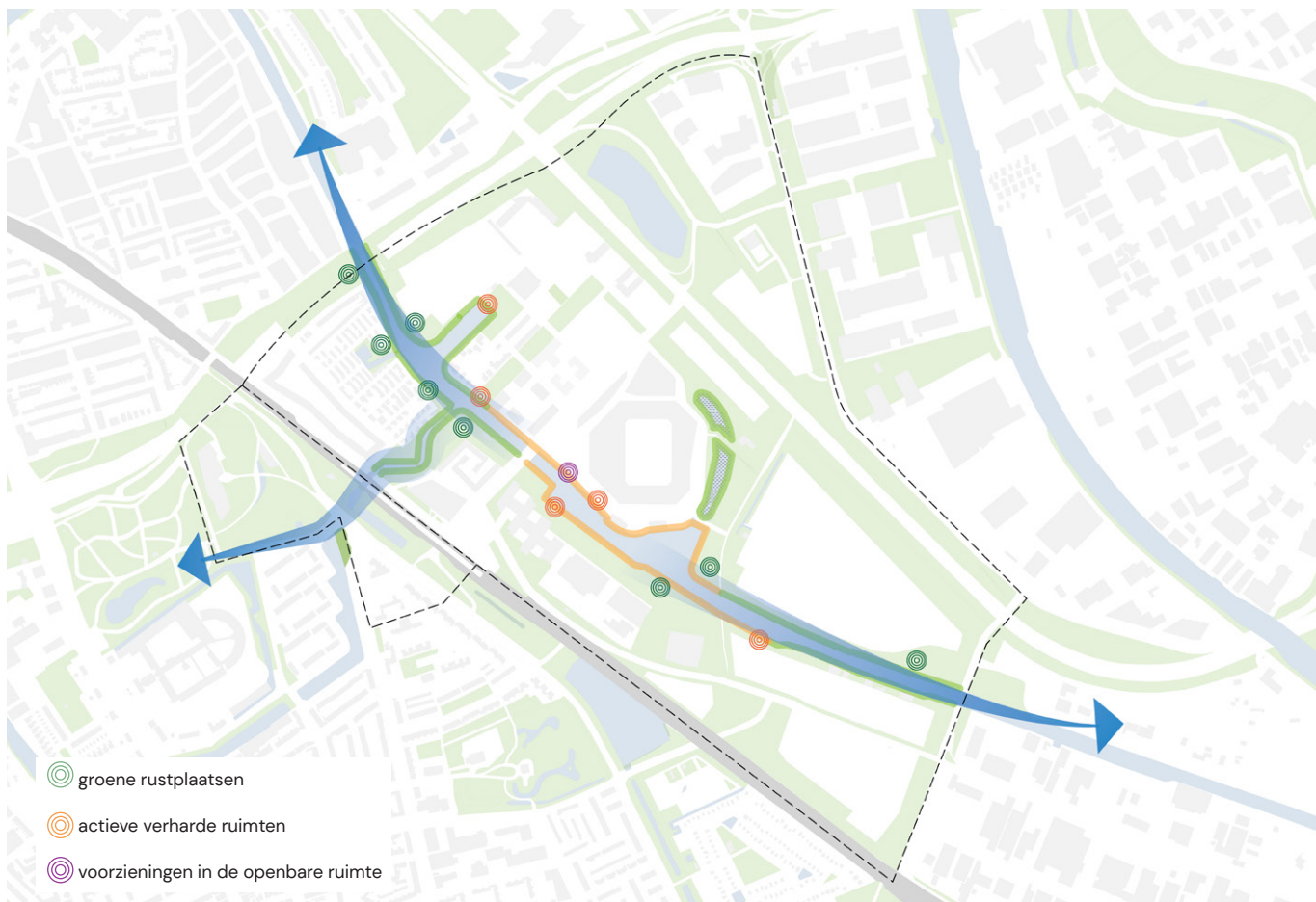
Principe doorsnedes verdichting oever Oude Winschoterdiep



Principe doorsnede vergroening



Principe doorsnede stedelijk oever



Het Oude Winschoterdiep vormt de ruggengraat bij de toekomstige ontwikkelingen van het gebied



Continue parkstructuur langs het water
© Franck Tomps



Verbindende pleintjes en pocket parks



Openbare vlonder met watergebonden activiteiten



Activeren van de promenade langs het oever
© Thorbjörn Andersson. Photo: Åke E:son Lindman



Paviljoen als nieuwe openbare ruimte en markering aan het water
© Civic Architects. Photo: Stijn Bollaert

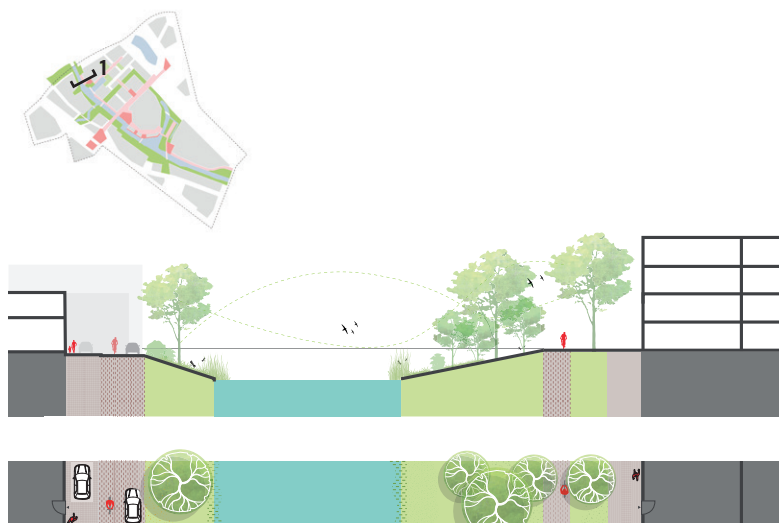


Klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte
© White Arkitekter. Photo: Ken Pils

OUDE WINSCHOTERDIEP IN VIJF DOORSNEDEN

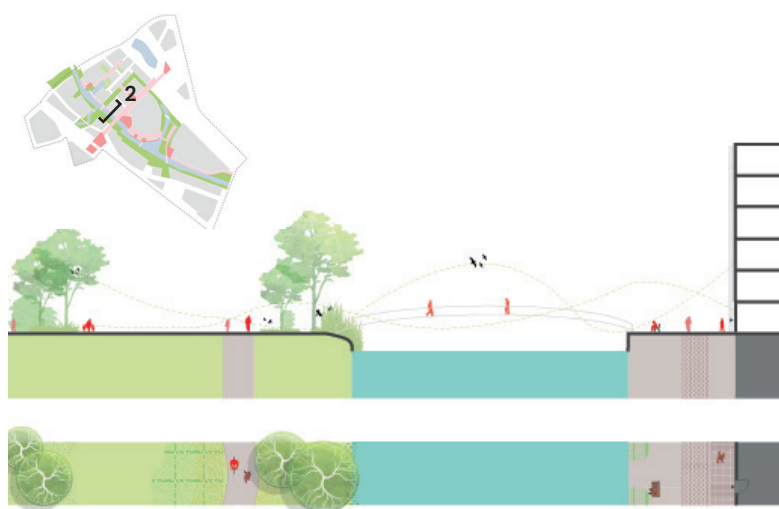
Doorsnede 1: Winschoterdiep Noord

- Behouden van de bestaande groene rand met grote bomen;
- Minimum behoud van 20 meter van bestaande groenstrook;
- Nieuwe fietspad;
- Verblijfsplek aan het water met (klein) paviljoen/programma.



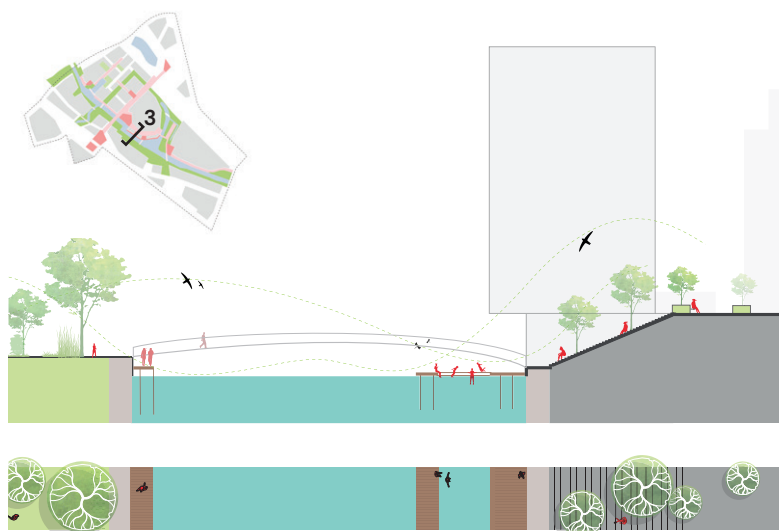
Doorsnede 2: Kolenkade

- Bestaande kade wordt ingericht met fietspad en groene verblijfsplekken aan het water;
- Plek voor voortuinen, shared space en verblijfsruimte aan het water.



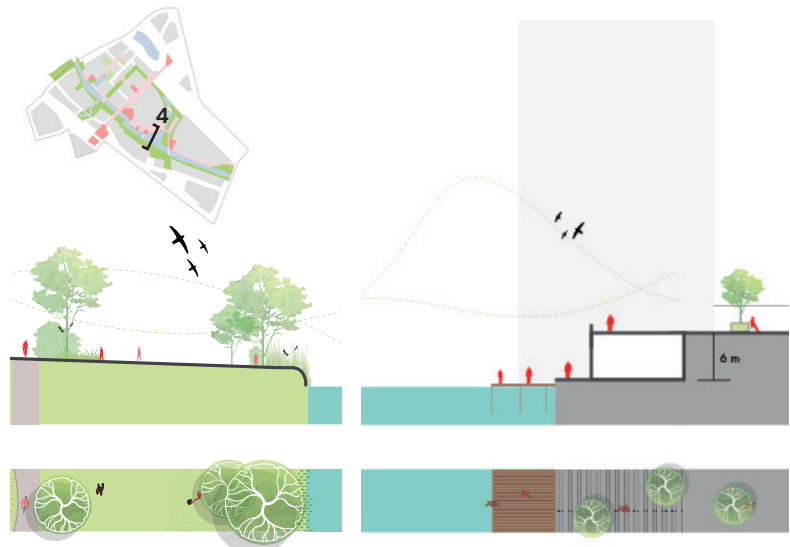
Doorsnede 3: Midden (Euroborg)

- Gefaseerde herinrichting en vergroening van openbare ruimte op de Terp;
- Herinrichting en vergroening van de trap; "flauwe" trap wordt een verblijfsruimte met uitzicht over het water;
- De trap wordt een link tussen de twee openbare ruimtes: de geprogrameerde Terp en het water met recreatieve verblijfsruimten;
- Nieuwe paviljoen/ programma aan het water;
- Mogelijke nieuwe aansluiting (voetgangersbrug) naar de toren.



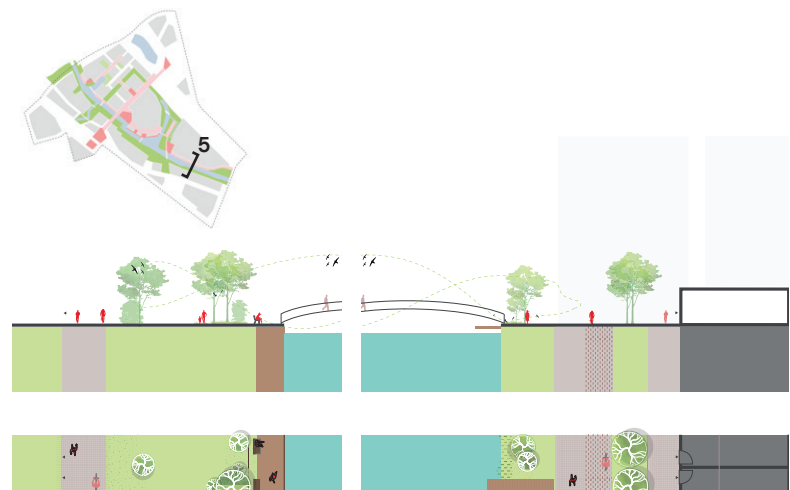
Doorsnede 4: Plint activeren met orientatie op het water (Europaborg)

- Bijvoorbeeld een nieuwe vlonder;
- Een nieuwe plint.



Doorsnede 5: Winschoterdiep Zuid (lange termijn)

- Zuidzijde van water – voortzetting van het park;
- Behouden van zoveel mogelijke bestaande bomen;
- Reservering minimum 25m breedte van de openbare ruimte.



3.3 VERGROTEN PUBLIEK DOMEIN BOUMABOULEVARD

De Boumaboulevard krijgt in de gebiedsvisie het karakter van Urban Boulevard, een groen stedelijke corridor in het hart van Europapark, gericht op interventies die het ruimtegebruik voor voetgangers en fietsers stimuleren. Hierbij wordt de boulevard versterkt met een reeks pleinen en groene plekken die nieuwe 'hotspots' vormen. Het ruimtegebruik aan de zijde van Euroborg wordt nu erg bepaald door bovengrondse en ondergrondse claims (fietsen, logistiek, kabels en leidingen). Er moet dus nader onderzocht worden op welke plekken de vergroening kan plaats vinden.

Tussen station Europaweg en op langere termijn meer noordelijk tussen Europaweg en Hunze bepaalt de opeenvolging van ruimtes de dynamiek van dit deel van Europapark: van stationsplein, supportersplein Euroborg, nieuw werkplein op Kavel P2, OV-plein aan Herningweg, en potentiële parkruimte aan het Winschoterdiep en Gotenburgweg.

Voor het gedeelte Boumaboulevard is naast het definiëren van de pleinen en plekken een visie op het plintprogramma van belang. Ter versterking van de levendigheid en reuring is de focus gericht op vergroting van de diversiteit aan functies in de plint.

Voor Vief Kwartier is de sturing gericht op verschillende segmenten, met aan de Boumaboulevard een "stadsnis" in de bebouwing in de vorm van een langgerekt werkplein. Dit werkplein bevat grote en kleine volumes aan plinten, met functies gericht op werken en ontmoeten. De invulling van de functies voor

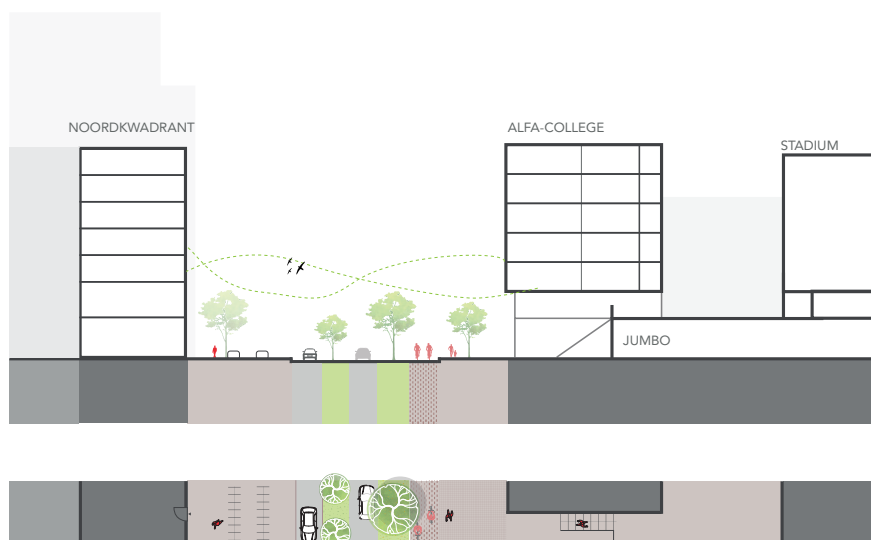
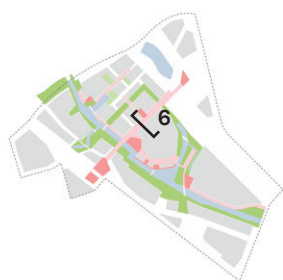
Vief Kwartier zal in de uitwerking SO verder worden verkend. Samen met samenwerkende ontwikkelaars en beleggers wordt er ingezet op het realiseren van actieve plinten die zorgen voor voldoende reuring in het gebied.

Er wordt tevens onderzocht of de Boumaboulevard op de lange termijn een knip voor auto's kan hebben. Het hoogwaardig OV zal anderzijds juist gaan toenemen op de Boumaboulevard.

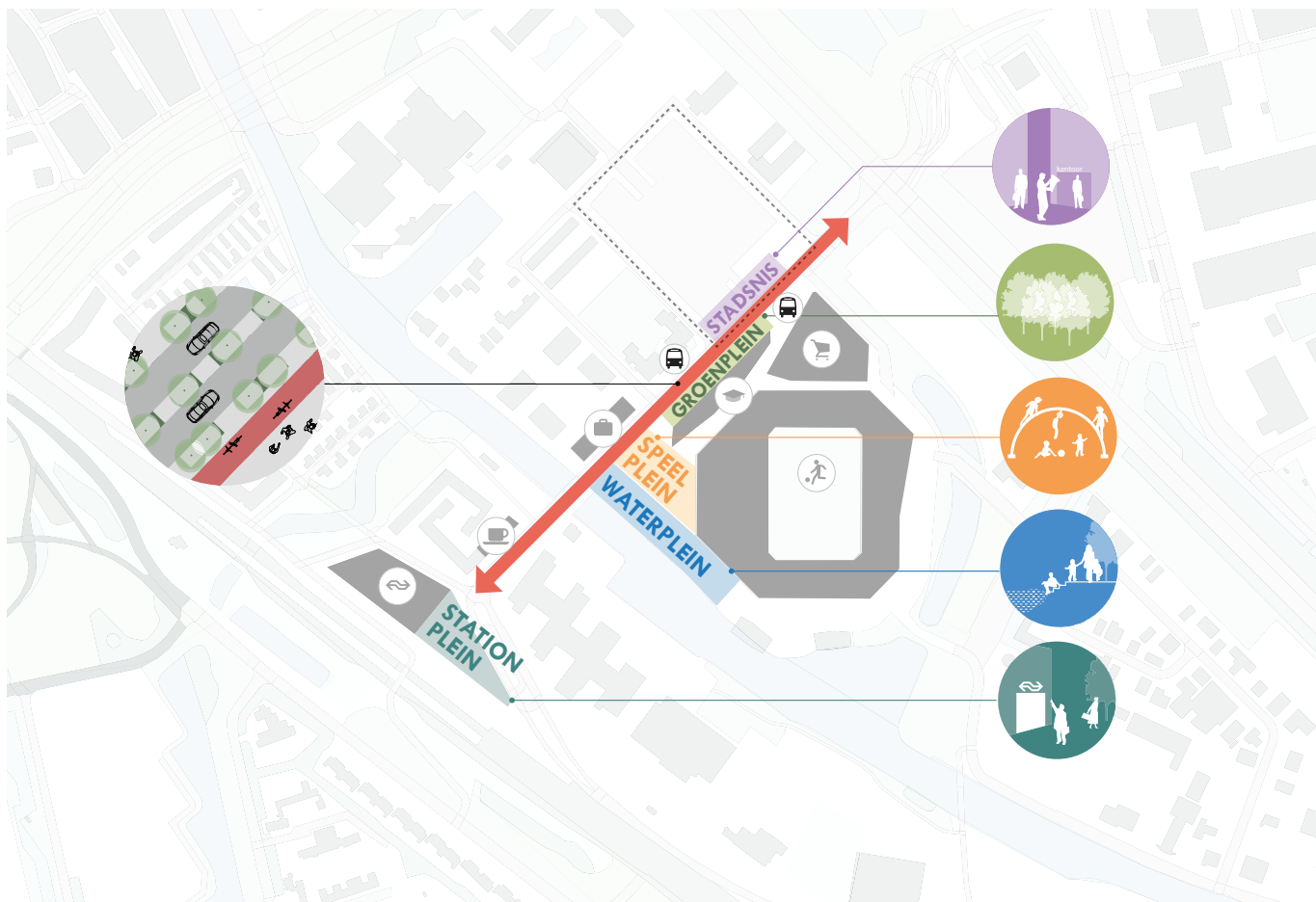
Verkeerstructuur

De verkeersstructuur op het Europapark wordt gekenmerkt door een doorgaande hoofdontsluiting door het gebied (Boumaboulevard-Helperpark) vanaf de aansluiting met de Europaweg tot aan de Helperzoomtunnel. Het gebied is verder ontsloten via de Verlengde Lodewijkstraat naar de Oosterpoort en de Winschoterkade naar de Meeuwen. Bij de kruising bij de Helperzoomtunnel is een verbinding met het bedrijventerrein en de Bornholmstraat via de Antwerpenweg.

De groei van het Europapark met meer woningen en andere functies dwingt ons na te denken over de afwikkeling van het (auto)verkeer. Enerzijds bestaat de ambitie om de auto minder dominant in het straatbeeld aanwezig te laten zijn, anderzijds is de auto ontsluiting met een rechtstreekse verbinding op de Ring Zuid een van de vestigingskwaliteiten van het gebied.



Principe-doorsnede Boumaboulevard als groen en aantrekkelijk verblijfsmilieu



Nieuwe pleinen en plekken ter vergroting van de levendigheid en vestigingsklimaat van de Boumaboulevard



Flaneren met een overmaat aan ruimte (langs de Boumaboulevard)



Aantrekkelijke stadsboulevard met veel ruimte voor fietser, voetgangers en groen

Toekomstige autostructuur

Uitgaande van een situatie dat alle ontwikkelmogelijkheden in 2040 zijn benut, constateren wij dat het autoverkeer middels de huidige structuur nog afgewikkeld zou kunnen worden. Bij de kruispunten met name in de uitgaande stroom in de avondspits knelt het echter op termijn. In lijn met de ambities zoals vastgelegd in deze gebiedsvisie kiezen wij voor een versterking van de Boumaboulevard als stedelijke groene corridor met meer ruimte voor fietser en voetganger.

De algehele verblijfskwaliteit moet omhoog. Hieruit voortvloeiend komt de wens om het laatste deel van de Boumaboulevard (vanaf de Eelkemastraat tot de Europaweg) ook verder te vergroenen, de verblijfskwaliteit te verhogen en de oversteekbaarheid te vergroten middels één van de twee uitgaande rijstroken eraf te halen. Dit gaat echter niet zonder gevolgen. Zeker gezien de constatering dat ook bij niets doen het op termijn gaat knellen bij de kruispunten. Met andere woorden: willen wij een oplossing bieden voor de toekomstige verkeersdruk dan moet er een grotere aanpassing aan de verkeersstructuur plaatsvinden.

Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheid tot een knip tussen de Boumaboulevard en het Helperpark.

Knip Boumaboulevard–Helperpark

Een knip in de autostructuur betekent dat de autogebruiker niet meer door kan rijden tussen de Boumaboulevard en het Helperpark. De autogebruiker zal dan een andere route moeten kiezen. We moeten nog veel vervolgonderzoek doen om te bepalen of dit werkelijk de oplossing is voor een goed functionerende verkeersstructuur in de toekomst.

Met een knip beogen we de volgende effecten te bereiken:

- Doorgaand autoverkeer tussen Boumaboulevard en Helperbrink moet een andere route kiezen;
- De verkeersintensiteit op de Boumaboulevard neemt aanzienlijk af waardoor we ingrepen kunnen doen die ten goede komen aan de verblijfskwaliteit zonder dat dit de bereikbaarheid en ontsluiting van

het gebied schaadt. De Boumaboulevard blijft wel de belangrijkste ontsluitingsweg voor het Europapark;

- Bijkomend voordeel is dat ook het zwaardere verkeer dat door het Europapark rijdt maar die niet als bestemming heeft een andere route zal moeten kiezen.

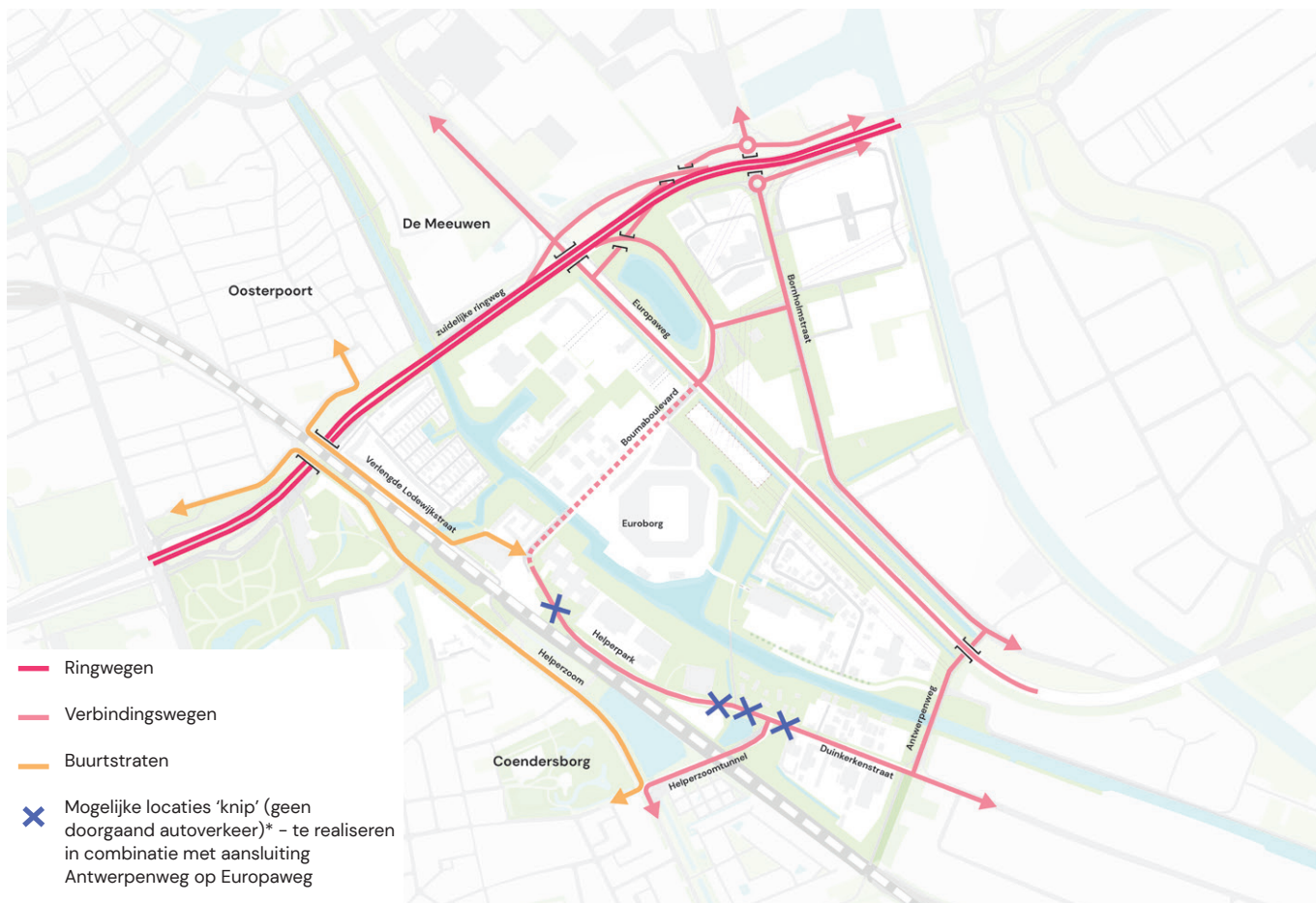
Hierbij is een aantal belangrijke kanttekeningen te plaatsen.

- Wij verwachten dat een knip alleen haalbaar is indien een nieuwe aansluiting zal worden gemaakt tussen de Antwerpenweg en de Europaweg. Dan creëren wij een volwaardig alternatief voor het doorgaande verkeer van het achtergelegen bedrijventerrein maar mogelijk ook voor het verkeer dat via de Helperzoomtunnel richting de Ring Zuid en de Oosterpoort gaat. Wij onderzoeken ook wat de mogelijkheden zijn om een nieuwe aansluiting te maken (nieuwe op- en afritten). Deze ingreep zou ook positieve effecten kunnen hebben op de ontsluiting van het bedrijventerrein Euvelgunne en Roode Haan op de Europaweg en de Ring Zuid waarmee de Bornhomstraat ontlast kan worden;
- Onderdeel van vervolgonderzoek moet ook zijn de precieze plek van een knip. Zie bijgaande kaart. De plek van de knip heeft specifieke consequenties die we nader in beeld moeten brengen en af moeten wegen. Een knip bij de Duinkerkenstraat heeft andere gevolgen dan een knip ter hoogte van het station.

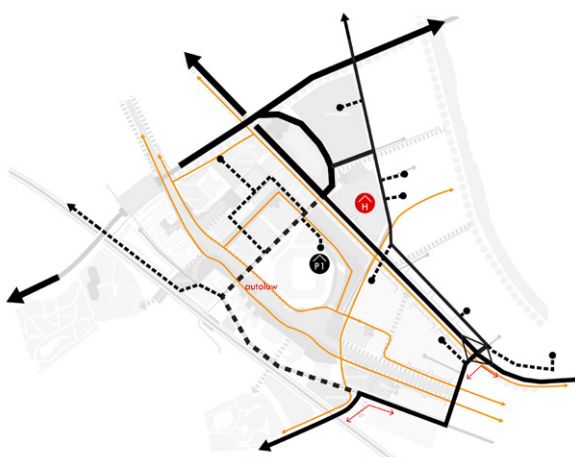
Om de verdichtingsmogelijkheden te kunnen benutten op termijn zien wij een knip in combinatie met een verbeterde aansluiting tussen Antwerpenweg en oude A7 als een belangrijk middel.

Andere grotere ingrepen die hetzelfde effect hebben, zijn op dit moment niet in beeld. Zoals aangegeven moeten we nog veel onderzoek doen naar deze mogelijke ingreep.

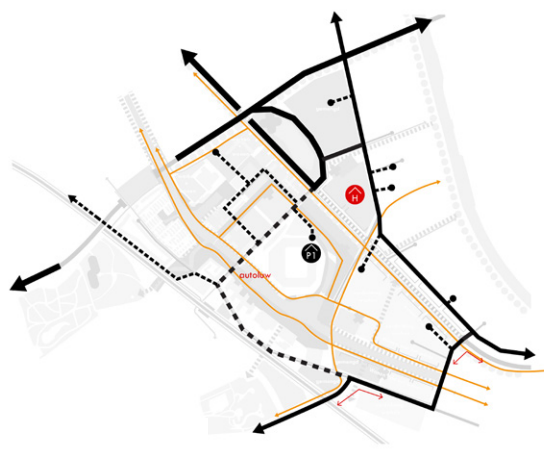
De komende jaren kunnen we met de huidige infrastructuur nog de toename van het verkeer als gevolg van de bouw van nieuwe woningen en kantoren opvangen.



Autostructuur Europapark (te onderzoeken; mogelijke knip in autostructuur)



Variant 1: Primaire autoroute faciliteren via de oude A7. Al dan niet met een knip naar Boumaboulevard



Variant 2: Primaire autoroute faciliteren via de Bornholmstraat en het verwijderen van de oude A7 voor de auto. Al dan niet met een knip naar Boumaboulevard

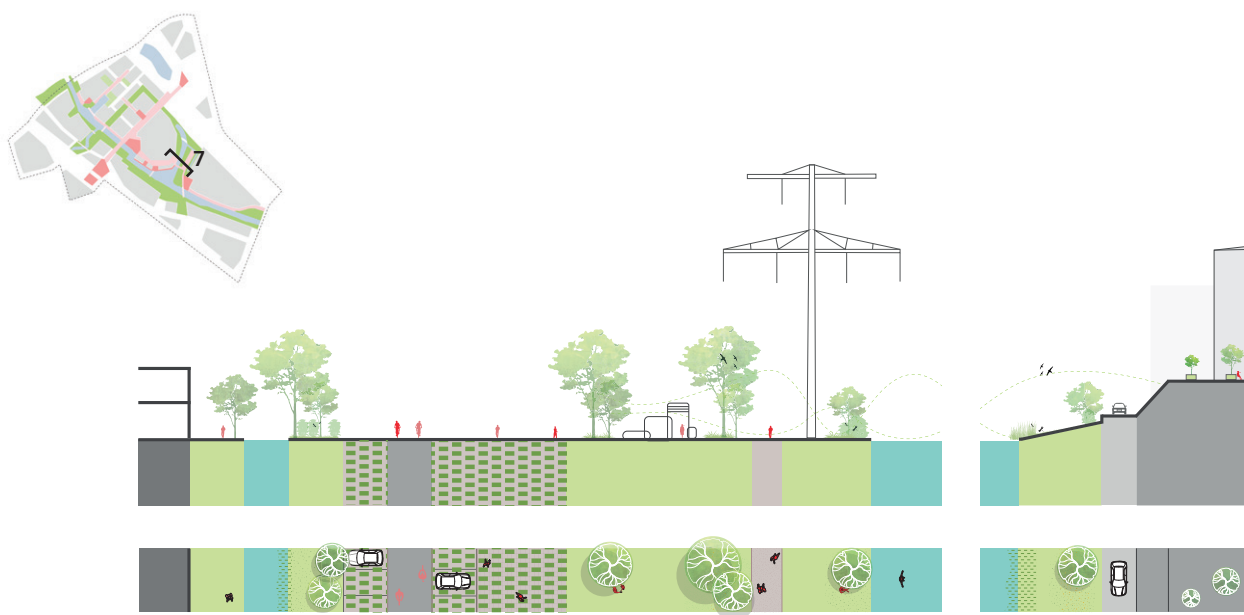


3.4 OUDE STAMSPOOR

Het Stamspoor is nu nog de achterzijde van de Euroborg met de uitsupporters afhandeling met veel hekwerken en een permanente supportersmuur. Met de komst van een fietsroute van de Helperzoomtunnel richting Groningen zuidoost moet dit gaan veranderen. Tevens is FC Groningen bezig om de supportersontvangst gastvrijer te laten zijn en is de huidige tunnel zwaar verouderd. Deze ontwikkelingen bieden de kans om dit gebied een upgrade te geven en onderdeel te laten worden van het Helperpark/Ringpark Euroborg. De supportersafwikkeling wordt onderdeel van een park.

Om dit mogelijk te maken wordt de huidige muur van betonblokken vervangen door een schuifpoort. Op wedstrijddagen gaat de schuifpoort dicht en wordt het fietspad afgesloten. Hierdoor ontstaat er situatie waarin de supportersstromen op een veilige en ontspannen wijze van elkaar gescheiden worden.

Zo kan de rest van de dagen in de week het gebied onderdeel zijn van aantrekkelijk park voor fiets, voetgangers en recreatief gebruik. We zien kansen voor een tijdelijke invulling van de plek bij de oude hoogspanningsmast, op de kruising stamspoor en Oude Winschoterdiep.



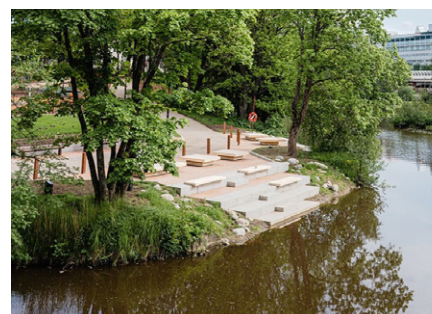
Doorsnede Oude Stamspoor



Ruimte voor tijdelijke en spontane
buitenactiviteiten
© Vuemobi Media



Openbare ruimte als dé huiskamer van de wijk, met voldoende speelmogelijkheden en faciliteiten
© Loci Landscape Architects / Photo: Piry Kantonen



Aantrekkelijke verblijfsplekken aan het water
© Loci Landscape Architects / Photo: Pyry
Kantonen

3.5 RONDJE EUROPAPARK

Het rondje Europapark is ontworpen als een doorlopende landschapsstructuur die nieuwe adressen vormt in het Noord kwadrant en aan het Oude Winschoterdiep. De groene loper dient ter stimulering van sport en gezondheid en draagt bij aan het vergroten van de klimaatbestendigheid van het gebied. Deze groene, recreatieve structuur krijgt een continue wandelverbinding, waar de fiets hoofdzakelijk te gast is. Aandachtspunten zijn de plekken waar de Groene Loper kruist met infrastructuur zoals bij de Boumaboulevard. De Groene Loper heeft geen continu profiel en bestaat uit verschillende segmenten met een eigen identiteit qua

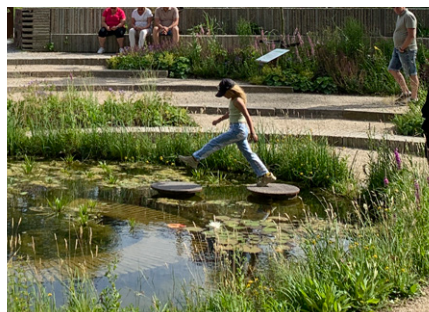
gebruik en inrichting. Elementen die samenhang kunnen brengen zijn het doorlopende pad en bijvoorbeeld de bomen. Op termijn zien we kansen om de groene loper in andere richtingen uit te breiden, bijvoorbeeld in het verlengde van het Stamspoor met een parkroute van Europaweg naar Winschoterdiep, en vanuit het P2 gebied door het Noordwest kwadrant. In het rondje Europapark is een belangrijk aandachtspunt hoe vergroening van de Euroborg kan bijdragen aan het parkachtige karakter van de groene loper. Langs de groene loper kunnen op strategische plekken ook bijzonder (buurt) programma worden toegevoegd.



Doorlopende landschapsstructuur



1. Stedelijk groen
© Ayuntamiento de Barcelona



2. Beweegvriendelijke groenblauwe omgeving

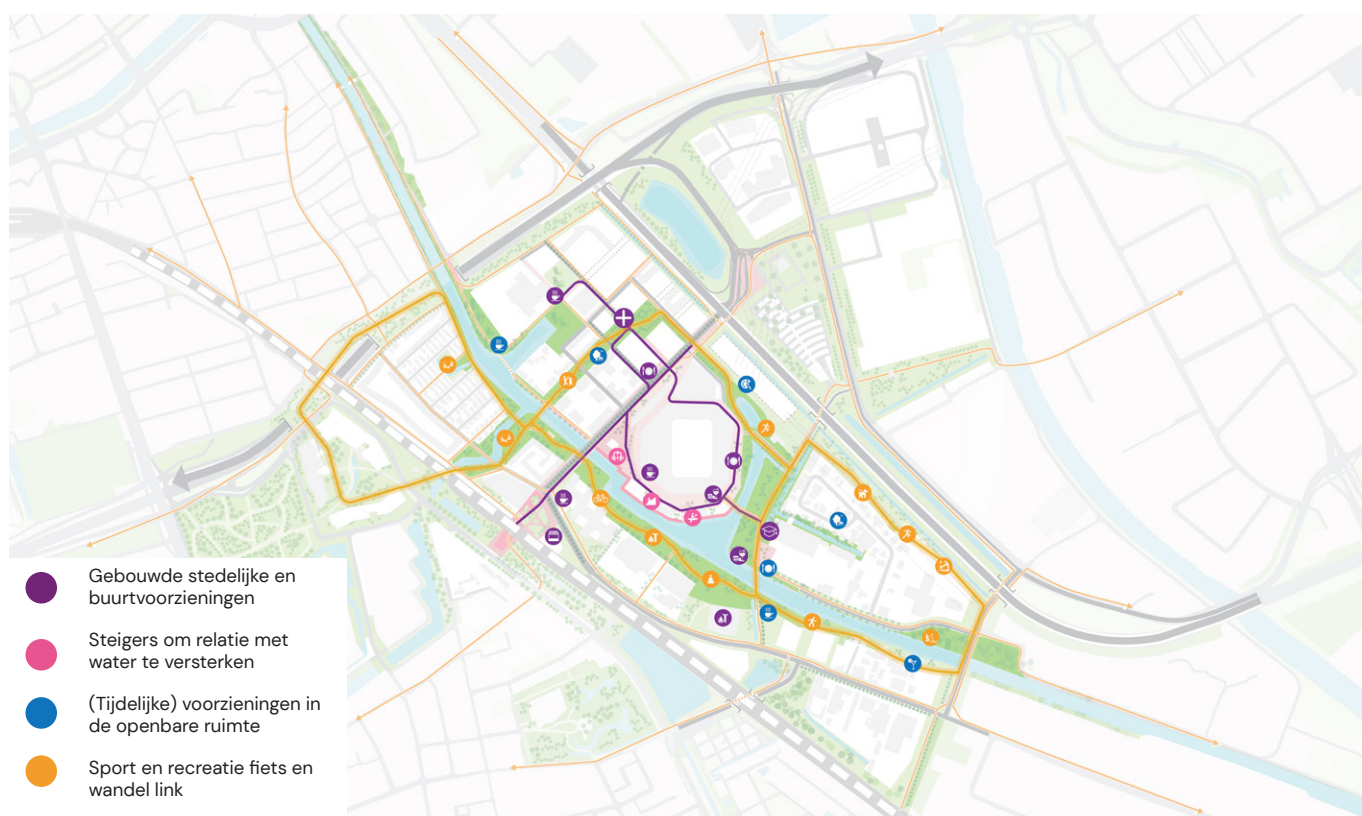


3. Loop- en fietsroutes door het groen

3.6 PROGRAMMERING OPENBARE RUIMTE

De lange lijnen vormen belangrijke routes die Europapark verbinden met de omgeving. Daarnaast borgen de lange lijnen de identiteit en het karakter van de toekomstige stedelijke gebiedsontwikkeling. Het landschap en de openbare ruimte zijn belangrijke identiteitsdragers van het gebied. Om de gewenste verkleuring en functiemix te krijgen is programmering van de openbare ruimte en het water noodzakelijk. Daarbij wordt ingezet op het implementeren van gebied specifieke voorzieningen die de positie van Europapark als OV-knoop rechtvaardigt. Deze voorzieningen zijn zoveel mogelijk gekoppeld aan het fietsnetwerk, wandelroutes en de openbare ruimte structuur.

Europapark geldt als een belangrijke bestemming binnen het vergrote centrummilieu van Groningen. Om deze positie voor de toekomst te behouden zal permanent dynamisch geprogrammeerd moeten worden. Dat biedt de kans om Europapark echt te verbinden aan de stad. Er zal gekeken moeten worden welke voorzieningen nodig zijn om succesvolle ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken. Net als voor woningbouw geldt ook hier dat het afstemming vereist om te bepalen welke voorzieningen kunnen landen in de openbare ruimte/park, broedplaatsen et cetera.



Schets mogelijke programmering



Hoogwaardige verblijfsruimte
© Marco Polo Terrassen



Levendige plinten



Kunst in de openbare ruimte

4

DEELGEBIEDEN

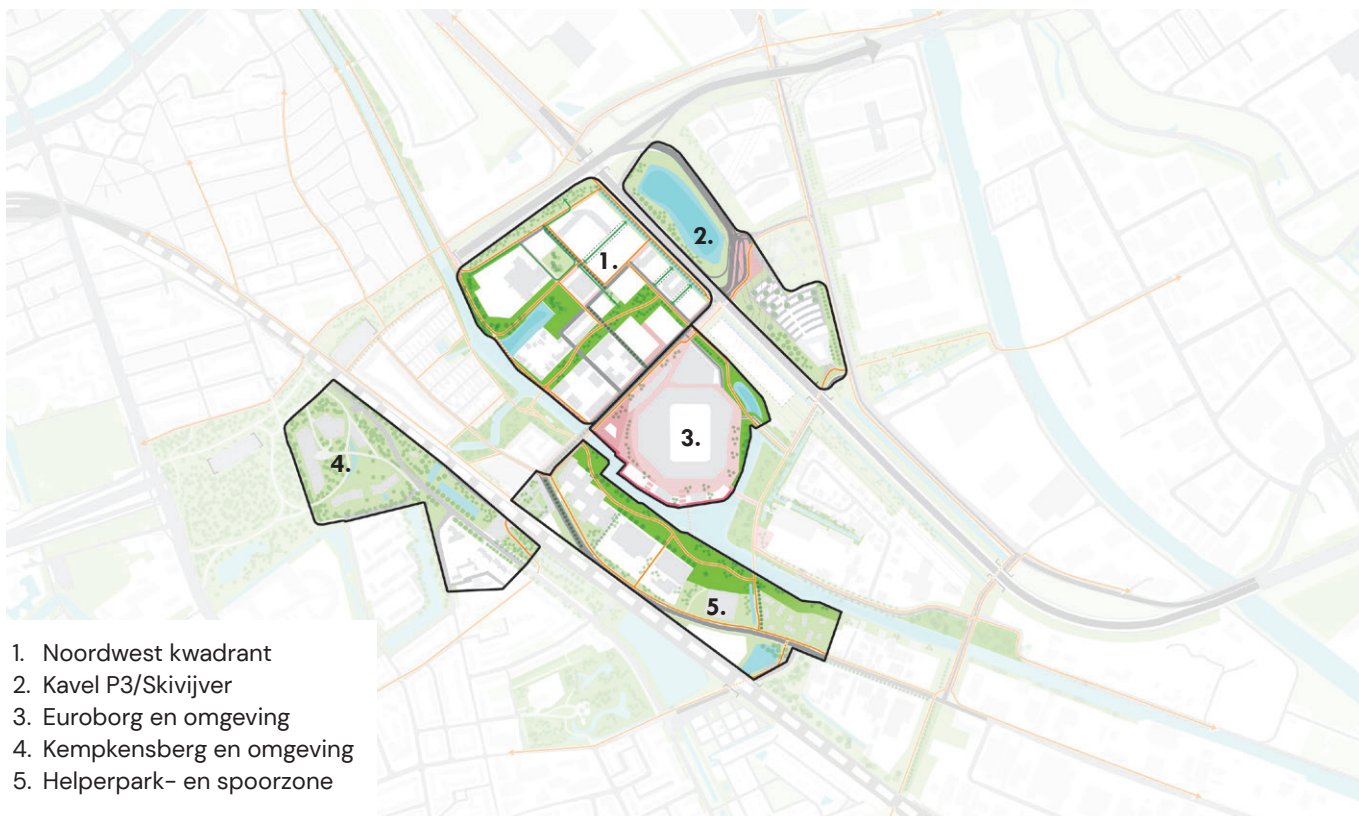
4.1 EERSTE AANZET DEELGEBIEDEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie van een aantal deelgebieden. De uitwerking van de deelgebieden moet worden gezien als een eerste aanzet voor de ruimtelijke en programmatische principes van een gebied. Dit vormt de basis voor verdere onderzoeksvragen en uitwerkingen op deelgebied niveau. Door in te zoomen kan beter worden verkend welke principes ten grondslag liggen aan de geleidelijke ontwikkeling van Europapark.

Dit hoofdstuk beschrijft de kansen/potenties voor vijf deelgebieden:

1. Noordwest kwadrant
2. Kavel P3/Skivijver
3. Euroborg en omgeving
4. Kempkensberg en omgeving
5. Helperpark- en spoorzone

Per deelgebied worden de kansen in beeld gebracht en de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten belicht. Tot slot wordt een aantal onderzoeksvragen benoemd die om een verdere uitwerking vragen en die mogelijk bijdragen aan de gefaseerde ontwikkeling in de tijd. Dit zal gebeuren in samenwerking met direct betrokkenen.



De vijf deelgebieden



Voorbeelduitwerking ontwikkeling Europapark op lange termijn.

Op basis van de ruimtelijke verkenning van de focusgebieden is een eerste 3D impressie gemaakt die als voorbeelduitwerking kan dienen voor Europapark in 2040. Dit beeld is bedoeld om de discussie te voeren over waar groei en ontwikkeling mogelijk is. Dit is mede afhankelijk van de gezamenlijke stakeholders en het investeringsbudget.



4.2 NOORDWESTKWADRANT

STEDELIJK GEMENGD WERKEN EN WONEN

Kansen en potenties

Het Noordwest kwadrant is gefaseerd tot ontwikkeling gekomen, met enerzijds veel kantoren en parkeren, en richting Oude Winschoterdiep een nieuw stedelijk woonmilieu. Het kent weinig samenhang en bevat veel onbenutte ruimtes. Het huidige kantoormilieu staat onder druk door het 'nieuwe werken' en verduurzaming, er is veel asfalt en de parkeervelden op maaiveld rondom solitaire gebouwen domineren sterk het straatbeeld. Door de gemeente worden verkeerskundige maatregelen genomen om het gebied aan te passen naar 30 km zone. De ontwikkeling van de hoekkavel aan de Van Elmpststraat, de realisatie van appartementencomplex Voltage en de vergroening van de Eelkemastraat zijn aanleiding voor een nieuwe en samenhangende visie voor het gebied als geheel. De aanstaande gebiedsontwikkeling Vief Kwartier kan een belangrijk vliegwiel worden, net als ontwikkelingen rondom Enexis en het bestaande bedrijfsverzamelgebouw MyOffice. Er zijn kansen om een stedelijk gebied te ontwikkelen, dat wordt gekenmerkt door een kwalitatief verblijfsmilieu, met hoogwaardige openbare ruimte en een mix aan functies binnen de invloedssfeer van Station Europapark en stadion Euroborg.

Stedenbouwkundige en programmatische principes

Voor het realiseren van een aangenaam en aantrekkelijk stedelijk gemengd milieu is het van belang om een stevige 'schil' met bebouwing te maken aan de Ring Zuid en Europaweg. Hiermee wordt de leefkwaliteit (geluid) sterk verbeterd. Door een functiezonering voor te stellen met kantoren en bedrijvigheid aan de randen van het gebied ontstaat ruimte voor een betere functiemix binnen de schil. De functie wonen kan bijdragen aan het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebied. Naast intensivering van werkfuncties (mix aan kantoorchachtige functies/dienstverlening) en wonen kan het toevoegen van publieke (maatschappelijke) functies van meerwaarde zijn voor de dynamiek van het gebied.

Het ruimtelijk organisatieprincipe van het Noordwest kwadrant is gericht op vergroting van het publieke domein. Voor de kern van het gebied kan een meer informeel karakter

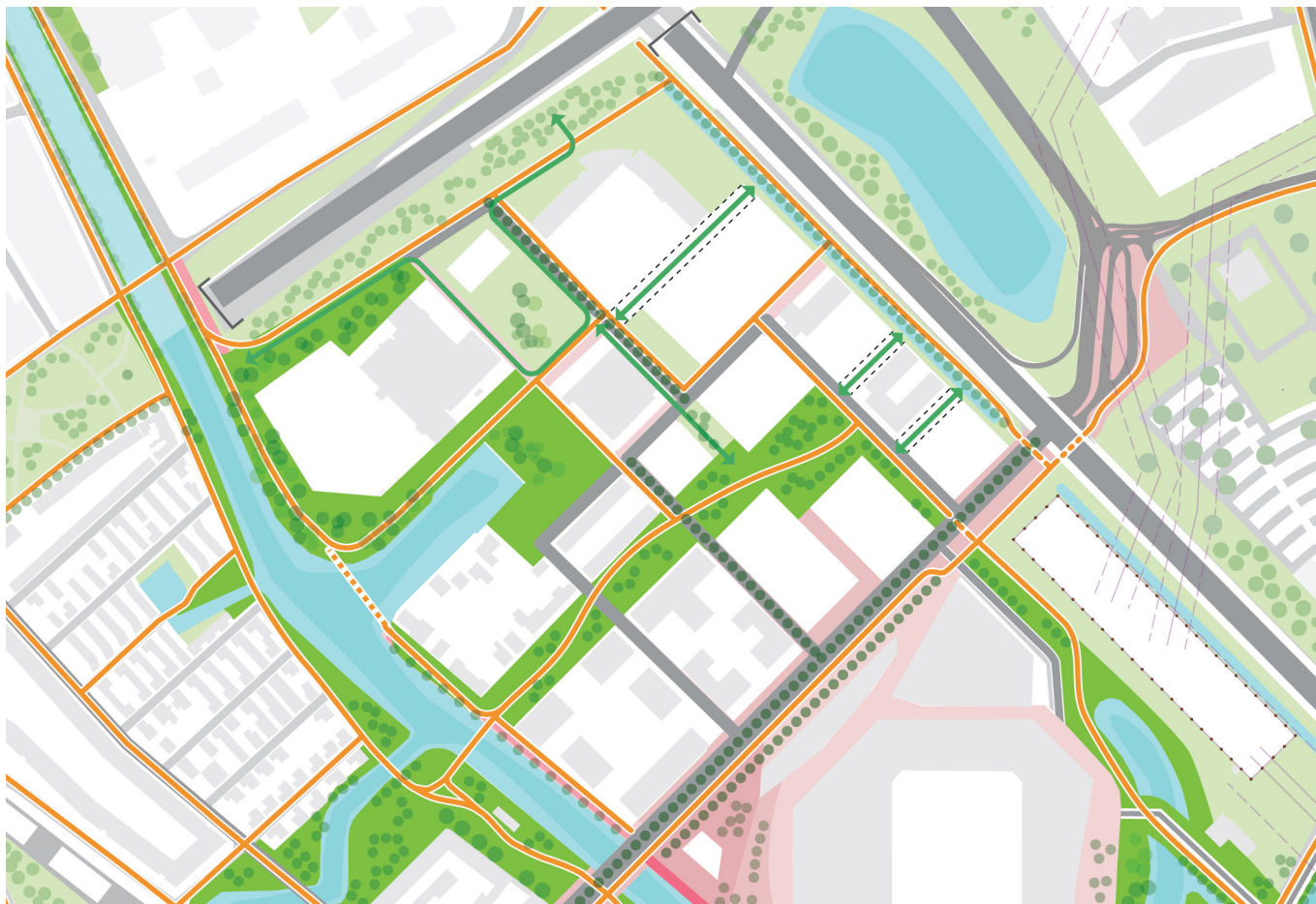
worden nagestreefd, met duidelijk herkenbare straatprofielen en adressen. Daarnaast wordt ingezet op het vergroenen van het gebied. De straten worden zoveel mogelijk voorzien van bomen en de openbare ruimteplekken worden klimaatadaptief ingericht (oa pocketparks, stadstuinen). De kade langs het Oude Winschoterdiep wordt openbaar toegankelijk gemaakt. Hiervoor zijn twee opties voor een nieuwe langzaam verkeer brugverbinding (fiets/voet) over het havenbekken in beeld, namelijk 1) een brugverbinding in het verlengde van de Kolenkade en 2) een verbinding in het verlengde van de Eelkemastraat. Andere onderzoeksvragen zijn de parkeerstrategie en de parkeerbalans in dit deelgebied, en de bebouwingshoogtes.

Om de aantrekkelijkheid van het gebied te vergroten zijn de volgende stedenbouwkundige interventies gewenst:

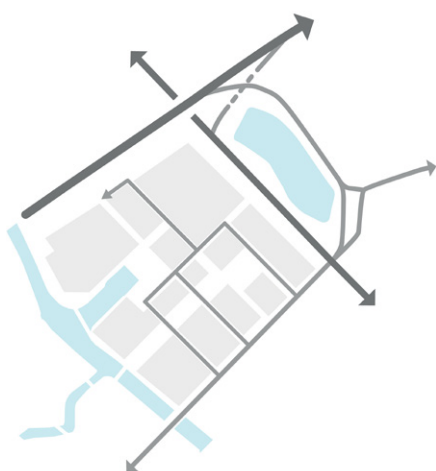
- Intensivering functies en programma (functiemix en nieuwe werkconcepten);
- Behouden van werkfuncties, kwaliteit toevoegen met wonen;
- Zoveel mogelijk gebouwde parkeervoorzieningen (met name op private eigendommen);
- Collectieve energievoorziening (zie Kolenpark);
- Definieren heldere structuur van de openbare ruimte (straten met rooilijnen, pleinen en plekken);
- Het openbaar toegankelijk maken en het vergroenen van de kade van Oude Winschoterdiep als onderdeel van rondje Europapark.

Investerings

- Voornamelijkprivaat eigendom, weinig eigendommen gemeente (muv P2 en hoek Ring Zuid-Europapark);
- Openbare route maken langs Oude Winschoterdiep, inclusief nieuwe LV-brug;
- Auto-ontsluiting aanpassen (mogelijke knip richting De Meeuwen);
- Fietsverbinding vanuit het nieuw aangelegde fietspad Europaweg richting het Noordkwadrant.



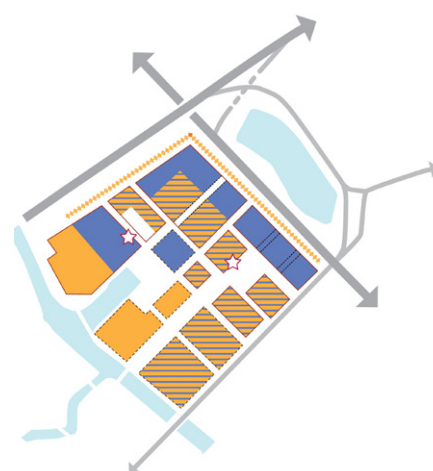
Noordkwadrant



Schematische weergave uitgangspunten:
Routing en parkeren



Schematische weergave uitgangspunten:
Hoogte accenten en rooiliijn



Schematische weergave uitgangspunten:
Zonering en geluidsbarrière

4.3 KAVEL P3/OUDE SKIVIJVER

DE GROENE ENTREE

Kansen en potenties

De locatie P3 en Oude Skivijver zijn complexe gebieden in de stad als het om transformatie en verdichting gaat. P3 is een parkeerlocatie ten behoeve van De Euroborg en de stad. De ligging van de P&R locatie is atypisch, vanwege de ligging in stedelijk gebied.

De ontwikkelmogelijkheden zijn beperkt tot de meest zuidoostelijke punt van kavel P3. Dit is vanwege de positie van P3 grenzend aan een trafohub, benzinestation, hoogspanningsleidingen, maar ook de aanwezigheid van veel ondergrondse infra (gasleiding Gasunie, grondkabels Tennet, transportkabel naar Meerstad van Enxsis) en talloze kleinere kabels en leidingen (met name het noorddeel). Het zuidoostelijke punt van P3 is wel degelijk interessant voor een toekomstige kantoorontwikkeling als overgangsgebied tussen Europapark en het achterliggende bedrijventerrein.

Door de realisatie van de nieuwe afrit van de zuidelijke ringweg is deze locatie goed in zicht en daarmee vanuit de auto zeer goed bereikbaar.

De locatie Skivijver betreft een voormalige (water-) skivijver die deels is gedempt door de aanleg van de nieuwe op- en afrit van Ring Zuid. Onder de vijver ligt een bestaand persriool. De skivijver doet dienst als waterberging en overstort voor de stad en heeft ecologische waarde (onder andere de doelsoort vleermuis). De locatie is nu nog onderdeel van de GREX Europapark. Recent is een studie uitgevoerd naar ontwikkeling van de skivijver. Grootste uitdaging voor de skivijver is de toegankelijkheid van de kavel. Voor auto's zijn hiervoor geen mogelijkheden.

In de grotere context van het gebied zijn functies voor onderwijs en automotive vertegenwoordigd. De Bornholmstraat en Herningweg zijn belangrijke hoofdontsluitingswegen voor het bedrijventerrein Eemskanaal Noordzijde.

Het gebied heeft de potentie om een entreegebied van de stad te worden. Het bedrijventerrein kan, volgens de visie A7, ontwikkeld worden als hoogwaardig intensief werkmilieu gericht op kennis & innovatie.

Stedenbouwkundige en programmatische principes

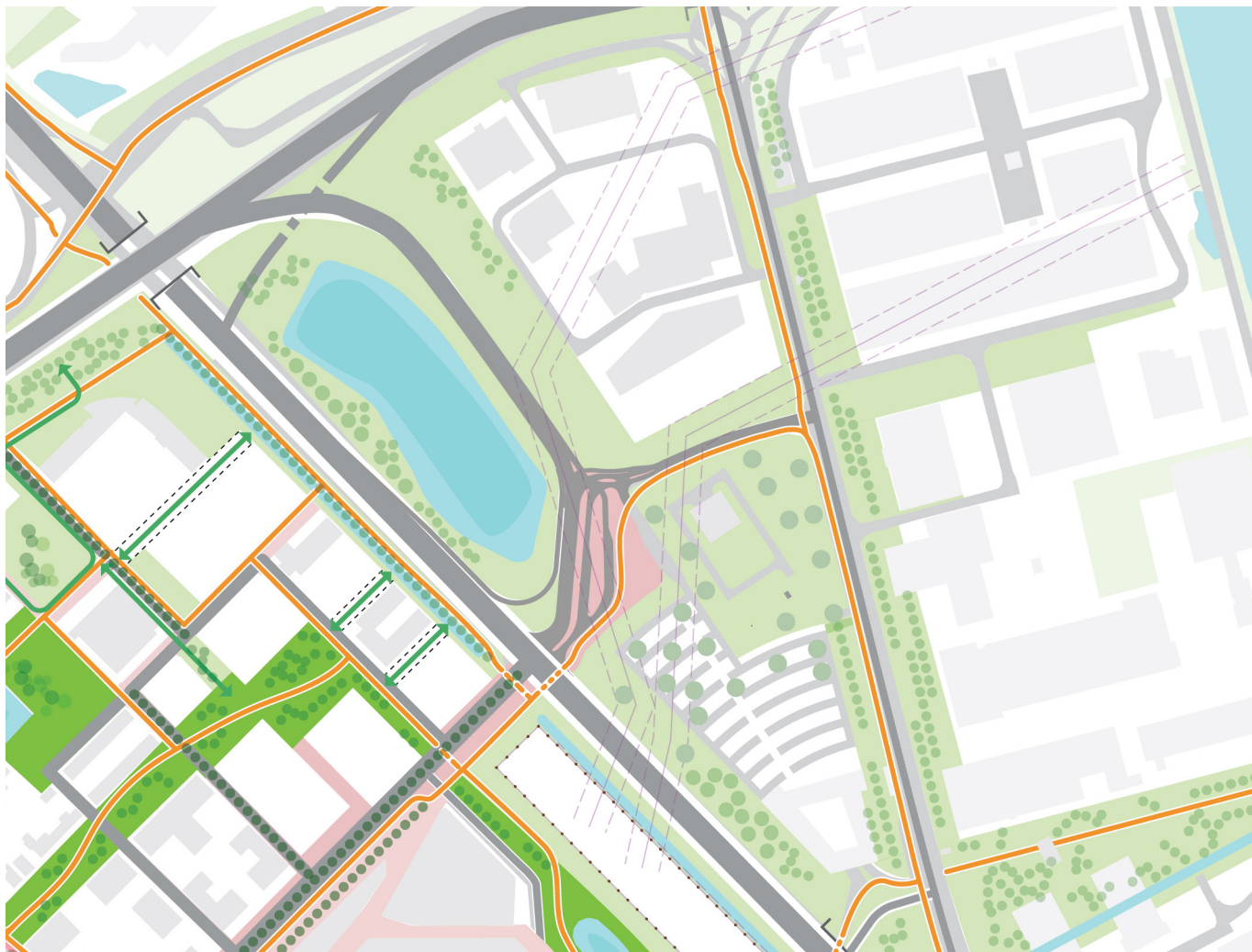
Belangrijk is om de Skivijver, P3 en het gebied rondom Noorderpoort Automotive in samenhang te bekijken, en hier de algehele verblijfskwaliteit te verbeteren en deze gebieden beter te verbinden met elkaar en met Europapark. Hier liggen kansen voor vergroening, door het maaiveldparkeren slimmer op te lossen. Zodoende zou het nog meer een groene entree van Europapark kunnen worden.

Vanwege de beperkte toegankelijkheid, ecologische waarden, waterberging en de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur is ontwikkeling van de skivijver uitgesloten. Wat wellicht wel kans van slagen heeft is behoud van de skivijver met een belangrijke recreatieve en ecologische functie, mits die toegankelijk via de Van Elmptstraat kan worden gerealiseerd (ongelijkvloerse kruising voor voetgangers).

Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid om op de skivijver een zonnepark te realiseren wellicht in combinatie met een kunstwerk. Voor de ontwikkeling van P3 (op termijn) is het interessant te onderzoeken in hoeverre de locatie ingericht kan worden als wijkhub (met aanvullende functies in een gebouwde voorziening) en is er ruimte voor een compact en intensief werkprogramma.

Investerings

- Onderzoek naar de mogelijkheden om de skivijver bereikbaar te maken en om eventuele aanvullende functies toe te voegen op het gebied van duurzame energie, ecologie, recreatie of kunst.



Groene entree P3/oude skivijver



Kantoorgebouw in het groen. Tennet, Arnhem
© GROUP A. Photo: Ossip van Duivenbode



Middelbare school in P3/oude skivijver. Noorderpoort Automotive & Logistiek Groningen.
© Logistiek Noord

4.4 DE EUROBORG EN OMGEVING

EEN AANTREKKELIJK VERBLIJFSGEBIED

Kansen en potenties

De Euroborg is een multifunctioneel complex, dat naast het gebruik als voetbalarena voor FC Groningen een groot aantal andere functies huisvest, waaronder een Jumbo, MBO onderwijs, restaurant, bioscoop, kleinschalige (sportgerelateerde) retail, de woontorens Stoker en Brander en een parkeergarage onder het stadion. De eenzijdige oriëntatie met de hoofdentree aan de Boumaboulevard en de gesloten achterzijde, met entree tot parkeerterrein P3 aan de noordoostzijde van de Europaweg, maakt van de terp (verhoogde ligging van het stadion) een min of meer gesloten bastion. Dit wordt nog eens versterkt door het vele asfalt, het beperkt aanwezige groen en de fysieke afstand tot de andere buurten in Europapark.

De kansen voor dit gebied zijn gericht op het activeren van het complex De Euroborg en omgeving als aantrekkelijk verblijfsgebied. Dit betekent dat de openbare ruimte inrichting sterk moet worden verbeterd (veilig, gastvrij) en de verkeersroutes voor fietsers en voetgangers geoptimaliseerd, waaronder de in de mobiliteitsvisie voorziene nieuwe regionale oost-west fietsverbindingen Helperzoom-Meerstad.

Het is daarnaast aantrekkelijk te onderzoeken in hoeverre de kadezijde van het Oude Winschoterdiep ter hoogte van de woontorens openbaar toegankelijk kan worden gemaakt. Alle ingrepen zijn gericht op het verbeteren van het openbare ruimte netwerk waardoor de kern van Rondje Europapark (ringpark) gerealiseerd kan worden. De kansen die er liggen in de openbare ruimte moet in samenhang met de private partijen en functies worden gezien.

Na 20 jaar is de omgeving Euroborg aan verandering onderhevig. Ontstaan als een grootschalige evenementenlocatie met grootschalige functies met destijds de grootste supermarkt van Nederland, een mega fitness centrum, bioscoop, casino, etc. Graag zouden wij samen met de ondernemers in het gebied komen tot een nieuwe visie op de omgeving Euroborg. Ook gevoed vanuit de transformatie van het omliggende gebied met veel meer accent op wonen. Wat draagt de omgeving Euroborg bij aan het Europapark naast haar gebiedsoverstijgende regionale functie?

Kolenmuurkavel

Het gebied tussen de Oude Winschoterdiep en de Euroborg, grofweg tussen de Boumaboulevard en de Stoker en de Brander is een centraal gelegen gebied dat aandacht behoeft. Deze plek heeft niet de verblijfskwaliteit en uitstraling die we beogen op het Europapark. Als een van de ontwikkellocaties zien wij hier kansen voor een transformatie met een koppeling tussen toevoegen van functies (horeca, mogelijk wonen) en openbare ruimte. Hoe maken we deze kade aan het Winschoterdiep aantrekkelijker, hoe leggen we de verbinding met het plein bij het Alfa-college en hoe gaan we de trapverbinding naar de Terp beter benutten. De toekomstige functie van de kolenmuur is daarbij ook onderdeel van het gesprek.

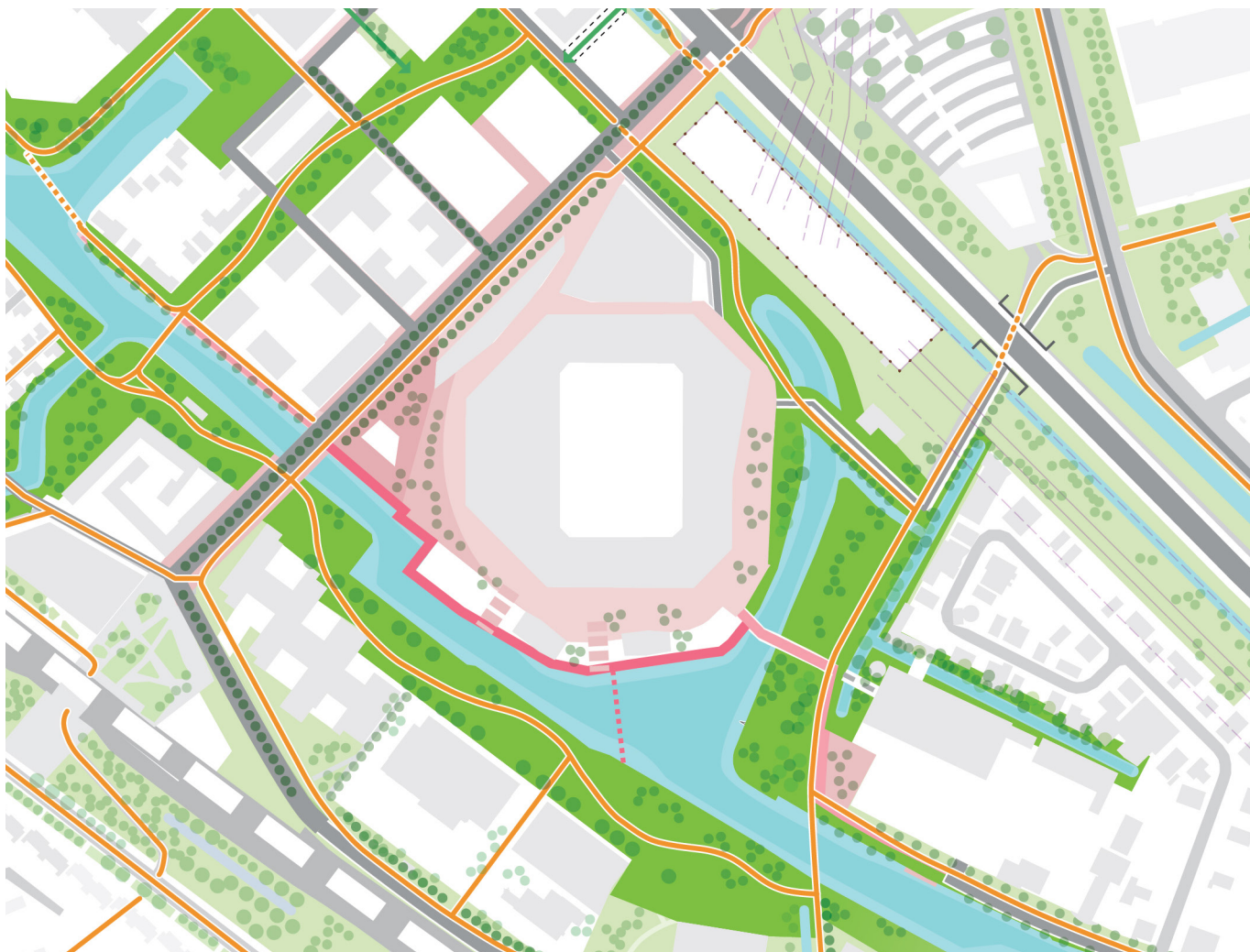
Stedenbouwkundige en programmatische principes

Voor het gebied als geheel is het belangrijk een samenhangende gebiedsvisie te ontwikkelen tussen de 'binnenring' en de 'buitenring'. Dit heeft niet alleen betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, maar ook op de gebouwde functies.

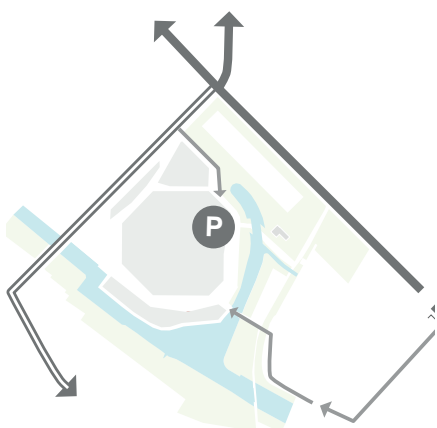
Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het van toegevoegde waarde in te zetten op het realiseren van een dynamischer en aantrekkelijk publiek domein. Dit kan worden bereikt door het versterken van de 'binnenring' door nieuwe functies toe te voegen gericht op sport en de stad. Belangrijk is dat de functies aanpasbaar zijn in de tijd, waardoor een schaalbaar stadion ontstaat. Een stadion dat zich makkelijk kan aanpassen aan de veranderende behoeften en ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

Dit geldt in belangrijke mate ook voor de recreatieve en groene 'buitenring'. Door het realiseren van betere verbindingen voor langzaam verkeer met P3, het Helperpark en door het verbinden van het Stamspoor met de Boumaboulevard kan het karakter van de openbare ruimte sterk worden verbeterd.

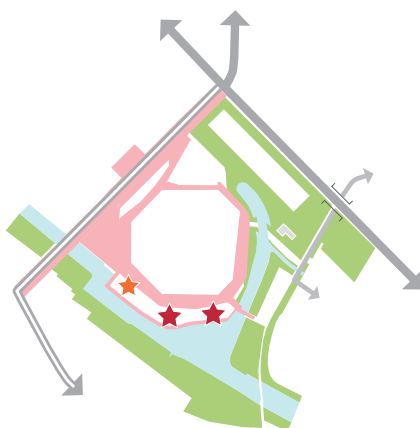
Vanuit dit oogpunt is het interessant om te onderzoeken of verschillende ingrepen gecombineerd kunnen worden. Bijvoorbeeld het openbaar maken van de kade aan het Winschoterdiep en het realiseren van een nieuwe entree voor de woontorens.



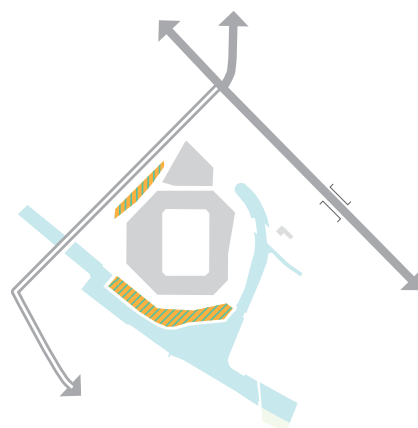
Euroborg en omgeving



Schematische weergave uitgangsunten:
Routing en parkeren



Schematische weergave uitgangsunten:
Hoogte accenten



Schematische weergave uitgangsunten:
Zonering en geluidsbarrière

Ook kan worden gekeken naar de mogelijkheid van een nieuw plintgebouw aan de basis van de torens, de toevoeging van een derde woontoren, en een paviljoengebouw dat de Kolenkade (kolenmuur) verbindt met het supportersplein.

Ook is het interessant om te onderzoeken in hoeverre een verbinding mogelijk is tussen de Kolenkade en de Gideonweg, bijvoorbeeld in de vorm van een wandel- of fietsroute.

Om de aantrekkelijkheid van Euroborg en omgeving verder te verbeteren zijn de volgende stedenbouwkundige en programmatische interventies interessant:

- Vergroten van de **leefbaarheid** van de omgeving woontorens Stoker en Brander (wind, toegankelijkheid/entrees torens, openbare kade met paviljoen);
- Verbeteren van de **recreatieve mogelijkheden** op/aan het water (waterprogramma, bijvoorbeeld aanmeersteigers en zwemgelegenheden);
- **Langzaamverkeer verbinding** Helperpark-Euroborg (nieuwe verbinding/brug);
- Optie voor plintfunctie en 3e woontoren ter **verlevendigen/activering waterfront**;
- Aansprekender maken van het gebied rondom de trafocentrale van Tennet (**kunst en/of groen**).

Investeringsen

- Vergroening/verduurzaming openbare ruimte (op de terp, rondje Europapark, openbare kade, eilandje Stamspoor);
- Aanleg nieuw parkstamspoor met voorzieningen voor bezoekende uit-supporters;
- Oversteekbaarheid Boumaboulevard, nieuwe LV-brug;
- Fietsverbinding Helpman-Meerstad;
- Actief (recreatief) waterprogramma;
- Herprogrammering souterrainwoningen Stoker en Brander.



Activatie plint en waterfront
© News Øresund | Johan Wessman

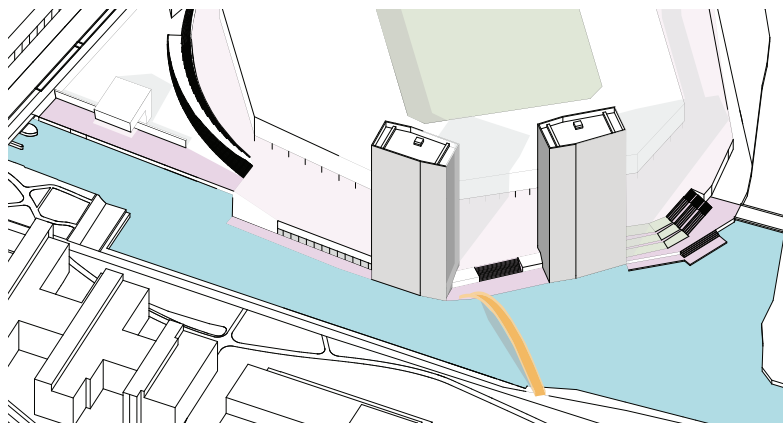


Plintgebouw met orientatie op het water
© Kate Joyce Studios 2014

VERSCHILLENDE OPTIES

Optie 1 – Brug + paviljoen

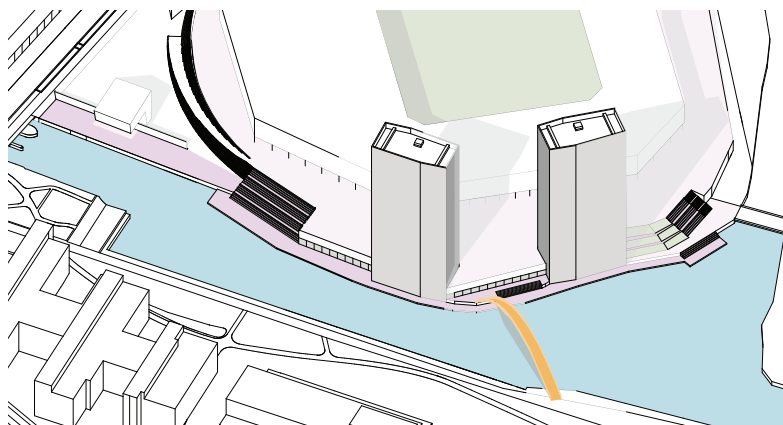
- Doorlopend plintgebouw met collectieve voorzieningen en corridor-functie als tweede entree en toegang tot de torens via Kolenkade;
- Optie invulling plint onderzoeken (in souterrain gebouw Brander of Stoker);
- Continue wandelroute langs het water;
- Toevoegen waterprogramma;
- Nieuwe brugverbinding tussen Helperpark en Euroborg.



Optie 1

Optie 2 – Boardwalk + paviljoen

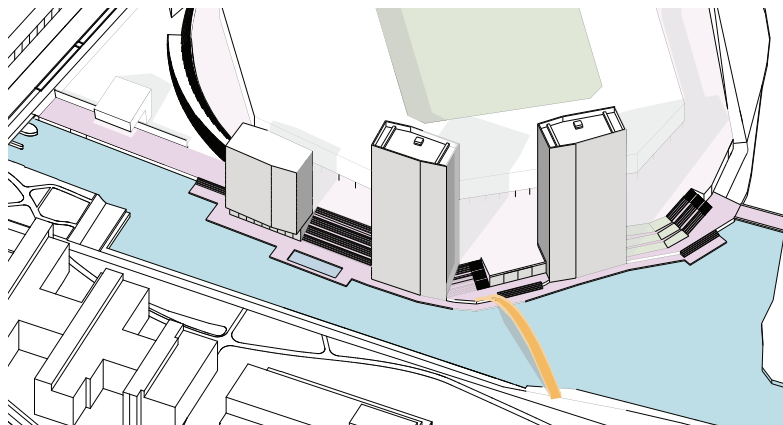
- Vergrotingdeels verlenging plint torengedouw afgewisseld met trappartijen ter behoud relatie De Terp en water;
- Optie vereniging en clubhuis in souterrain gebouw Brander of Stoker;
- Continue wandelroute langs het water
- Toevoegen waterprogramma;
- Nieuwe brugverbinding tussen Helperpark en Euroborg.



Optie 2

Optie 3 – Derde Toren

- Optie derde toren;
- Verlenging plint torengedouw afgewisseld met trappartijen aan de uiteinden als aantrekkelijke verblijfsplek;
- Optie vereniging of clubhuis in souterrain gebouw Brander of Stoker;
- Continue wandelroute langs het water;
- Toevoegen waterprogramma;
- Optie nieuwe brugverbinding tussen Helperpark en Euroborg.



Optie 3

4.5 HELPERPARK/SPOORZONE

VERDICHTEN EN NIEUWE FUNCTIES

Kansen en potenties

Dit gebied is de as van het stationsplein tot aan de Helpmanweg, gelegen tussen het Oude Winschotendiep, het Helperpark en het spoor. Het is een gemengd gebied aan een groenblauwstructuur met veel recreatieve waarde. Gelegen aan het spoor en aan de verbinding naar het Zuidelijk en Zuidoostelijk deel van de stad maakt het een zichtlocatie en zeer goed bereikbaar met zowel de trein, bus, auto en fiets.

De verkeersverbinding bestaat pas acht jaar en verbindt Europapark met Helpman en de Duinkerkenstraat. Het gebied is daardoor nog sterk in transitie. Het wordt veelal nog geassocieerd met de bedrijfsfuncties verderop aan de Duinkerkenstraat, maar inmiddels is het fantastisch komen te liggen met mooie nieuwe ontwikkelingen van stationsplein tot wonen, topsportcentrum en de Mediacentrale.

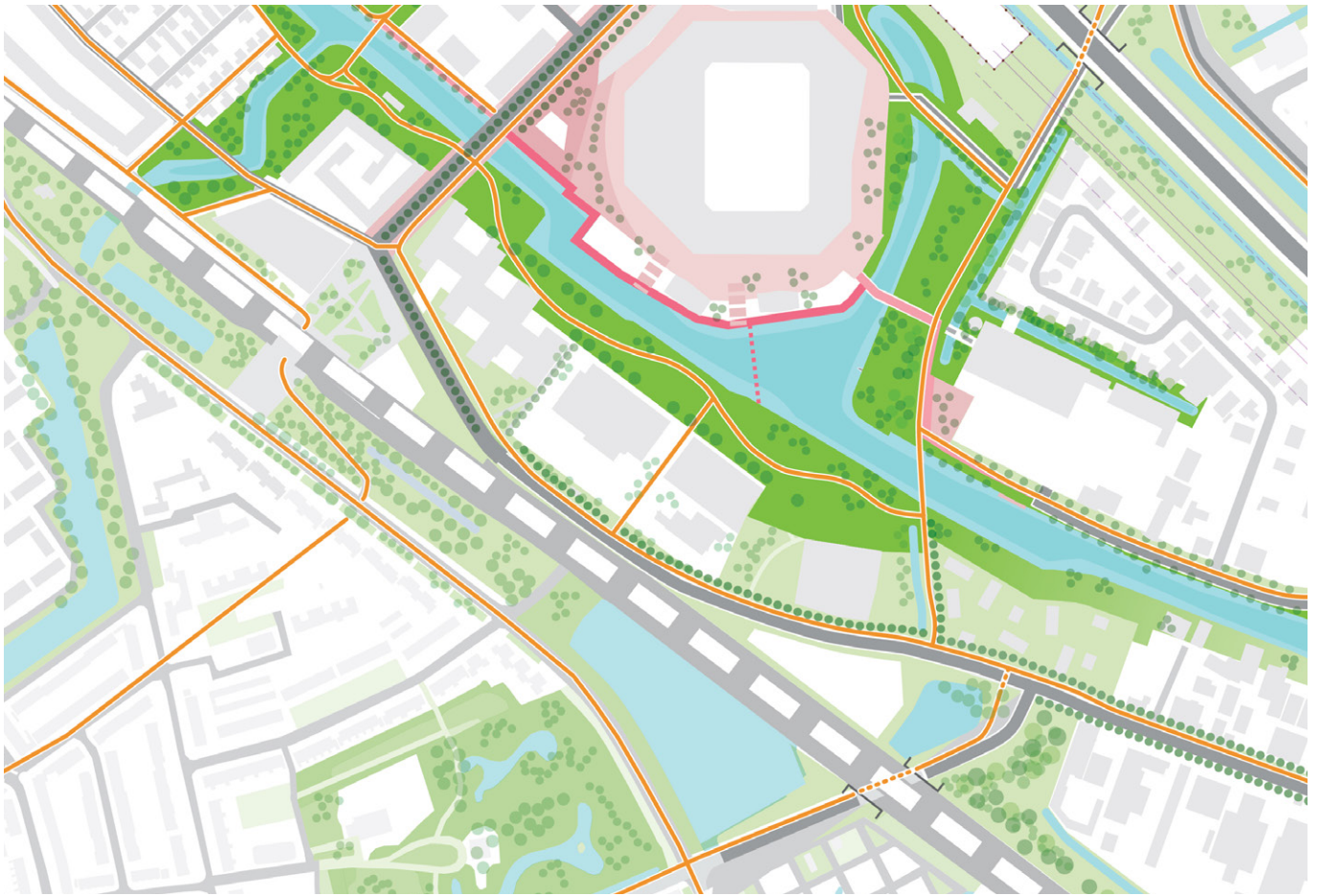
Kantoorlocatie

De nieuwe ontwikkelingen gaan op deze ontwikkelingen door, maar hebben wel te maken met programmatische beperkingen door spoor- en milieufactoren waardoor ze alleen geschikt zijn voor kantoren.

De gunstige ligging nabij het station maakt de kavels bij het station en langs het spoor zeer geschikt voor hoogbouw. Voor de kavels worden kavelpaspoorten gemaakt.

Tijdelijk gebruik

Om op termijn ander programma te kunnen realiseren en het gemengde karakter van het gebied te behouden, wordt de kavel aan het Oude Winschotendiep, tegenover de Helpmanweg, tijdelijk benut. Dit tijdelijke gebruik moet een positieve aanvulling vormen op de dynamische en recreatieve omgeving.



Helperpark/spoorzone en omgeving



Proeftuin van circulair en groen ondernemen: Hof van Cartesius, Utrecht



Circulaire ambachtelijk bedrijventerrein van Nederland met wijngaard en hergebruikte zeecontainers: Tuin van BRET, studio Valkenier

4.6 KEMPKENSBERG EN OMGEVING

VERDICHTEN EN VERGROENEN

Kansen en potenties

Kempkensberg is onderdeel van de totale gebiedsontwikkelingen binnen het Europapark. Daar hoort bij dat de gebieden over het spoor (richting Kempkensberg/Helpman) en over de oude snelweg (richting Noorderpoort/Bornholmstraat) meer onderdeel worden van het Europapark. Het gebied Kempkensberg wordt gekenmerkt door het Rijkskantorencomplex (voor DUO en de belastingdienst) en de omliggende stadstuin.

Recentelijk zijn er aan de rand van het gebied woningbouwontwikkelingen gerealiseerd (Engelse Park en Woonrups). De komende jaren zal het gebied zich verder gaan ontwikkelen met woon- en kantoorprojecten, waarvan de plannen van de Rijksgebouwendienst het meest concreet zijn. Met het Zuiderplantsoen en de ombouw van de zuidelijke ringweg (realisatie van de verdiepte ligging) is de barrièrewerking van de ringweg verdwenen.

Via het Zuiderplantsoen worden de stadswijken Helpman en de Herewegbuurt met elkaar verbonden. Het gebied Kempkensberg willen we doorontwikkelen tot een levendig gebied met werk-, woon- en parkfuncties, in het verlengde van de ontwikkelingen op het Europapark.

De focus in onze visie ligt op gebiedsgerichte kansen van:

- Het verbinden van alle deelgebieden;
- Het versterken van het groenblauwe netwerk;
- Het doorontwikkelen van de Kempkensberg; en het stationsgebied.

Twee grote thema's binnen het gebied zijn ecologie en verkeer. Wat betreft ecologie geldt dat dit gebied onderdeel is van het Zuiderplantsoen. Uitgangspunt hierbij is dat we maximaal rekening houden met bestaande waardevolle bomen. Ook dienen de vleermuis-foerageergebieden, verblijfplaatsen en vliegroutes gerespecteerd te worden.

Het tweede belangrijke thema is verkeer. Met de aanpassing van de Ring Zuid verdwijnt de afrit richting de Rijksdiensten en verandert de Helperzoom van een auto- naar een fietsstraat. Tegelijkertijd onderzoeken we met de gebiedsvisie of we het gebied verder kunnen verdichten waardoor er juist meer verkeer

zal ontstaan. De vraag is welk programma hier gerealiseerd kan worden in relatie tot de verkeersstructuur en het parkeren. Als onderdeel van de gebiedsvisie zullen er dus nog diverse haalbaarheidsonderzoeken gedaan moeten worden.

Na realisatie van het nieuwe kantoorgebouw van het RVB zal vanaf 2030 ook de blik verruimd worden naar andere ontwikkelgebieden rondom het stationsgebied.

SKSG

De SKSG-locatie is in de gebiedsvisie aangewezen als onderzoeksgebied voor nieuw programma. De locatie heeft de potentie een belangrijk schakelpunt te worden in het stedelijk knooppunt tussen het station Europapark, Helpman, Engelse Park en Kempkensberg. De ligging tegenover het station vraagt om een programmering die past bij een stationslocatie.

Als belangrijk ruimtelijk kenmerk begeleid de SKSG-locatie diverse groene structuren in het gebied. Het begeleid de fietssnelweg in de Helperzoom, de Helperzoom zelf en de ecologische verbinding richting het Sterrebos voor met name de vleermuis kolonie op de kop van Helpman. Daarnaast kan de noordzijde boven de nu bestaande Haydnlaan een belangrijke kop worden ter begeleiding van de Helperlinie, die hier wat verloren raakt in zijn omgeving.

In het vervolgtraject zullen de resultaten van de BEA uitsluitsel geven over de mogelijkheden rondom de SKSG-locatie. Ook zal in samenspraak met de SKSG locatie worden gekeken wat de programmatische wensen zijn van de SKSG.

Tankstation

Het tankstation TINQ is ook onderdeel van het studiegebied voor nieuw toe te voegen programma. De kavel is eigendom van de gemeente en de pachtverplichtingen lopen tot eind 2029. Vanwege de transitie van rijden op fossiele brandstoffen naar elektrisch rijden is de verwachting dat de markt voor traditionele tankstations gaat krimpen. Terwijl in de komende jaren de vraag naar traditionele motorbrandstoffen zal dalen, stijgt de vraag naar elektrische laadpunten.



Kempkensberg en omgeving



Zicht vanaf de Stadstuin



Zicht vanaf de Helperzoom

Deze transitie biedt een kans om kritisch te kijken naar onze tankstation-locaties waaronder de TING-locatie. Met name in woonwijken vinden we tankstations onwenselijk vanwege de mogelijke (milieu-)overlast en verkeersaantrekkende werking. Gezien de toenemende woon- en werkontwikkelingen rondom de TING-locatie is het voorstelbaar om deze locatie op den duur een andere bestemming te geven.

Helperzoom als groenblauwe zone

Het van nature lager gelegen gebied tussen de Kempkensbergkavel en het spoor wordt in de toekomst ingericht tot natter gebied, waarin recreatief gebruik meer mogelijk wordt met behoud van ecologische waarden. centraal staat.

De Helperzoom is een belangrijk gebied voor de ligging van de fietssnelweg, die richting het Zuiderplantsoen en in de toekomst wellicht zelfs richting het centraal station loopt. Het (sociaal) veilig maken van dit gebied, zodat het ook na zonsondergang prettig verblijven is, is een van de focuspunten.

Zuiderplantsoen

Zuiderplantsoen als nieuwe verbinding tussen Europapark en de stad.

Stedenbouwkundige en programmatische principes

Bij de ontwikkeling dienen het Zuiderplantsoen en Helperzoom als startpunt (vanwege het belang van de ecologische en recreatieve functie als verbindingszone). Het gebied heeft goede langzaam verkeer verbindingen tussen Zuiderplantsoen, Sterrebos/Engelse Park, Helperzoom en stationsgebied.

In de visie wordt het stationsgebied versterkt met zo veel mogelijk bebouwing en aantrekkelijk programma dat voor een efficiënt gebruik van het station van belang is, zowel publieksgericht als werk gerelateerd.

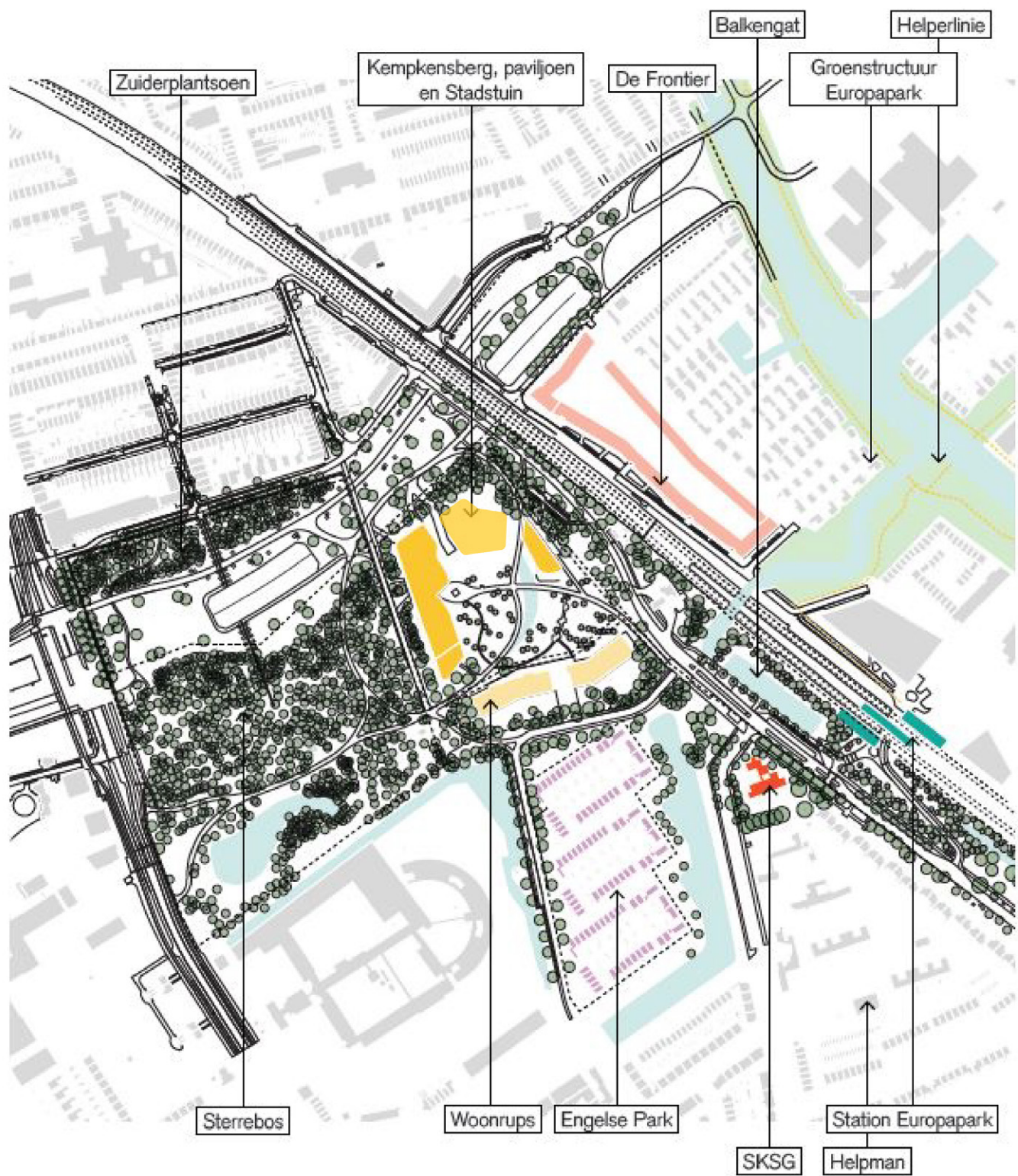
De mogelijkheden voor ontwikkeling hangen daarbij sterk samen met het bestaande groen en de ecologische kwaliteiten van het gebied. Voor de ontwikkeling is een opzet gehanteerd waarbij de bebouwing als begrenzing dient van zowel de Helperzoom (externe structuur) als DUO stadstuin (interne structuur).

Het bestaande Belastingkantoor heeft grote iconische waarde. De nieuw toegevoegde bebouwing is passend bij het ensemble maar ook eigentijds. Plintfuncties waaronder een bezoekerscentrum, kinderdagverblijf, fietscafé en fietsparkeren zijn belangrijke voorzieningen die bijdragen aan reuring in het gebied.

Voor meer uitgebreide informatie betreffende de ontwikkeling van Kempkensberg wordt verwezen naar het landschappelijk-, stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan Kempkensberg fase 2 uit 2024.



Zicht vanaf het Zuiderplantsoen



Verzamelkaart bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuren in het gebied – bron: Structuurvisie Groningen Kempkensberg 2022

ONTWIKKEL- STRATEGIE EN PROCES

5.1 ONTWIKKELSTRATEGIE

Om de visie zoals in dit document is neergelegd te kunnen waarmaken is een ontwikkelstrategie nodig. De adaptieve planning zoals op het Europapark altijd heeft doen gelden zetten we door. Bewust maken we keuzes in tempo en fasering.

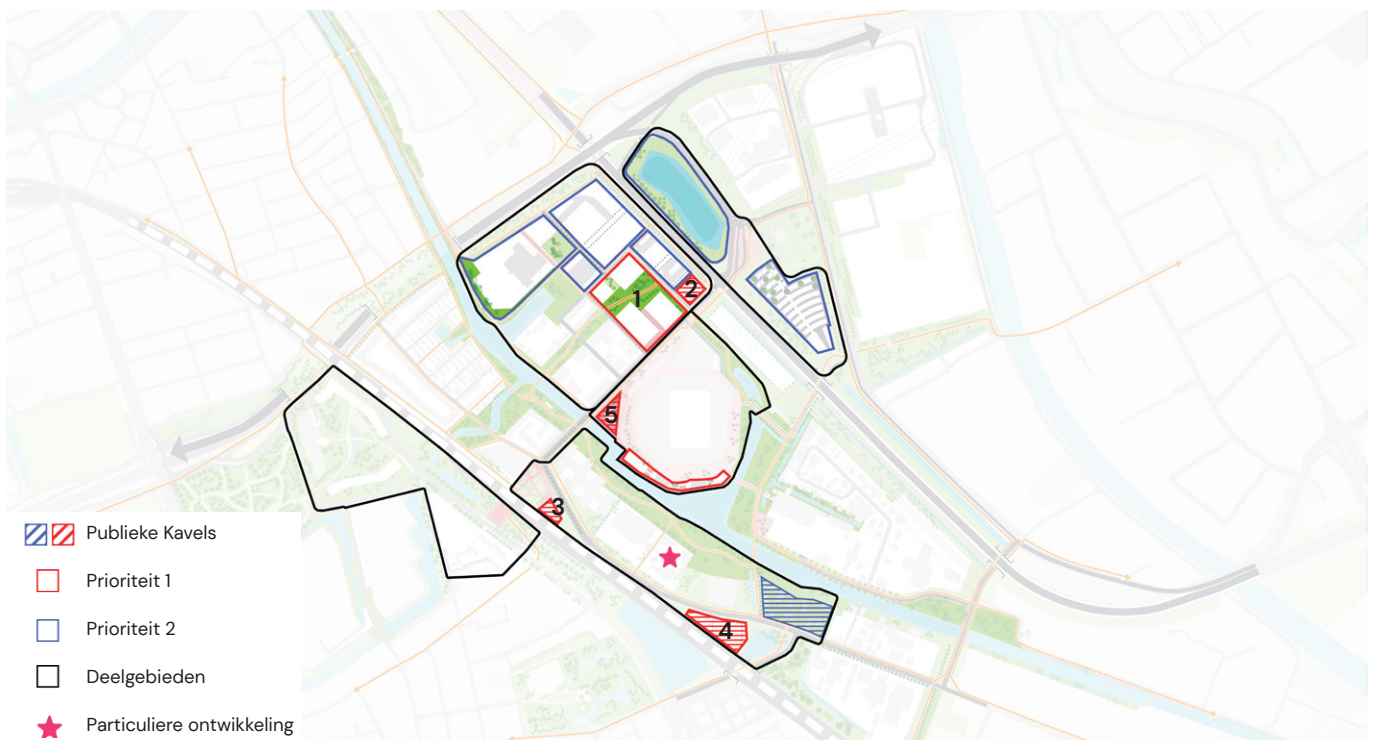
Met de ontwikkelstrategie maken we de volgende keuzes:

1. We ontwikkelen gefaseerd;
2. Focussen op menging van functies door het gebied;
3. Blijven investeren in verhogen van verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie en vergroening van de openbare ruimte;
4. De investeringen in de openbare ruimte lopen gelijk op met het ontwikkelprogramma;
5. We investeren in de verkeersstructuur zowel voor fietser en voetganger maar ook voor de auto.

5.2 FASERING EN TEMPO

We kiezen er bewust voor om gefaseerd het gebied verder te ontwikkelen, zoals we al meer dan twintig jaar doen. De fasering hangt samen met het creëren van schaarste. Het is niet wenselijk om alle ontwikkelmogelijkheden zonder regie te realiseren. Met name voor het werk deel (kantoren) is het nodig om te sturen.

Hierbij richten wij ons op de korte termijn op de nog aanwezige ontwikkelkavels in het gebied. De komende tien jaar willen wij deze kavels invullen. Het gaat dan met name om Vief Kwartier (1), hoekkavel (2), stationskavel (3), spoorkavel (4) en kolenmuurkavel (5).



Deelgebieden en kavels

De Frans Maas locatie heeft daarbij minder prioriteit en schuiven we naar achteren in de tijd. Mogelijkheden op deze locatie hangen samen met de milieucontouren rondom de omliggende bedrijventerreinen. Daarna verleggen we de koers naar de randen van het oorspronkelijke Europapark. We benutten dan de verdichtingsmogelijkheden in het Noordkwadrant rondom Ziggo/Myoffice/Menzis evenals de nog

te transformeren kavels bij Kempkensberg. Afhankelijk van de vraag naar kantoorruimte is het dan ook mogelijk om P3 deels te ontwikkelen. Op langere termijn zal wellicht een sprong gemaakt worden naar de omgeving Duinkerkenstraat en Oostendeweg. Voor de korte en middellange termijn richten wij ons hier op behoud en versterking van de werkfunctie.

5.3 BESTAANDE ONTWIKKELKAVELS PRIORITEIT 1

Vief Kwartier

De grootste nog te ontwikkelen locatie op het Europapark is het voormalige parkeerterrein P2 op de plek waar vroeger de Hunzencentrale stond. Op deze locatie ontwikkelt de gemeente samen met een private partij het Vief Kwartier. Het Vief Kwartier wordt een gemixt gebied met zowel woningen als kantoren als leisure en detailhandel. Er worden samengestelde blokken ontworpen. In het gebied is tevens ruimte voor een nieuwe openbaar en groen plein als onderdeel van de groene loper door het Europapark.

Het parkeren ten behoeve van de niet wonen functies zal worden gefaciliteerd in de bestaande P1 parkeergarage onder de Euroborg. Voor het merendeel van de woningen zal een parkeeroplossing op de locatie zelf worden gerealiseerd. Het project heeft een innovatieve blik op leefbaarheid, duurzaamheid, circulariteit en vitaliteit. Het gebied wordt gefaseerd ontwikkeld.

Hoekkavel Ohm

Op de hoekkavel ontwikkelt een private partij een nieuw kantoorgebouw op de hoek van de Boumaboulevard en de Europaweg. Op deze locatie wordt een vooruitstrevend nieuw gebouw gerealiseerd met kantoorruimte en ondersteunende functies op de begane grond ten behoeve van de werknemers (horeca,

sport, etc.). Ook hier lossen we het parkeren op in P1. Het gebouw markeert de entree van het Europapark. Aan de Europaweg zetten we de bestaande werkfuncties op deze plek door. Wonen is hier geen optie en er is veel vraag naar nieuwe, duurzame kantoorconcepten.

Stationskavel

De zogenaamde stationskavel, gelegen tegenover het gemeentekantoor aan het station, is een bijzondere kavel aan het spoor in de vorm van een punt. Wij beogen hier een kantoorontwikkeling met een levendige functie in de plint te realiseren.

Een ontwikkelaar bestudeert momenteel de mogelijkheid om hier een representatief kantoorgebouw te bouwen. Vanuit de bestemming van deze kavel is horeca, cultuur en ontspanning, kantoren en maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Spoorkavel

De spoorkavel ligt tussen het spoor en het Helperpark tegenover het sportcentrum. Op moment van schrijven zijn er geen concrete plannen voor deze locatie. Vanuit de bestemming van deze kavel zijn invullingen met horeca, kantoren, cultuur en ontspanning, sport en maatschappelijke dienstverlening mogelijk. Vanwege de ligging aan het spoor is wonen hier geen optie.

5.5 STRATEGIE PER DEELGEBIED

5.5.1 NOORDKWADRANT

Omschrijving	Verdere ontwikkeling van het Noord-kwadrant als gemengd stedelijk gebied
Prioritering	Prioriteit 2: 2030–2040
Programma	– Gemend stedelijk; – Kantoorprogramma behouden; – Mogelijkheden voor wonen; – Collectieve parkeervoorziening.
Stedenbouw	– Verdichting op met name de parkeerterreinen; – Verbetering openbaar gebied.
Aanpak	– Ontwikkelkaders opstellen, aansturen/stimuleren op gezamenlijk plan (inclusief gemeente); – Verbinding met het Zuiderplantsoen versterken; – Verbeteren (fiets) bereikbaarheid; – Gewenst woonprogramma afstemmen; – Vaststellen nieuw beeldkwaliteitsplan.

Deze gebiedsvisie biedt ruimte aan rendabele ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorvastgoed en woningbouw, maar opteert tegelijkertijd ook voor enkele ontwikkelingen die inherent onrendabel zijn, zoals collectief gebouwd parkeren, omdat de bouw- en exploitatiekosten hiervan de opbrengsten overstijgen. Niemand is bereid om zonder meer te investeren in een onrendabele ontwikkeling, maar tegelijkertijd kunnen dergelijke ontwikkelingen wel enorm bijdragen aan het creëren van waarde voor het gebied en het realiseren van de ambities uit deze gebiedsvisie.

Gemeente Groningen stelt een ontwikkeling van het gebied voor op basis van een 'clusterbenadering'. Het organiseren van een ontwikkeling op clusterniveau maakt het mogelijk om integraal en gefaseerd te ontwikkelen naar een gezamenlijk doel. Voor het gebied

worden later spelregels en voorwaarden (programma, parkeeropgave, doorwaadbaarheid, waterberging, etc.) vastgesteld in een zogenaamd 'kavelpaspoort'. Deze dient als basis voor de verdere organische ontwikkeling en de overeenkomsten met eigenaren en ontwikkelaars.

Dit wil niet zeggen dat een initiatiefnemer van een enkele kavel niet mag ontwikkelen. Echter, de in deze gebiedsvisie genoemde ambities, plus andere aanvullende bepalingen, maken het voor de individuele kaveleigenaar uitdagend om tot een passende en rendabele ontwikkeling te komen. Het zal voor een individuele initiatiefnemer waarschijnlijk lonen om samen te werken met andere partijen in het gebied. Daar waar mogelijk stimuleert en adviseert de gemeente een samenwerking van kaveleigenaren, zodat een goede ontwikkeling van het gebied kan ontstaan.

5.5.2 KOLENMUURKAVEL

Omschrijving	Onderzoek naar de ontwikkeling van de Kolenmuurkavel en mogelijkheden tot programmatische verdichting nabij de Stoker en Brander. Dit in relatie tot het activeren/beleefbaar maken van de terp en het Oude Winschoterdiep.
Prioritering	Prioriteit 1 – tot 2030
Programma	Horeca en wonen, wellicht gecombineerd
Stedenbouw	Scenario's om verder te onderzoeken: 1- Alleen horecavoorziening; 2- Horeca + wonen in 5/6 laags gebouw; 3- Woontoren.
Aanpak	- Plan of partnerselectie om haalbaarheid te verkennen. Complexe opgave door ondergrond, programma en omgeving; - Opbrengsten programmatische verdichting benutten voor investering in openbaar gebied.

Voor dit gebied kiezen we voor een strategie die erop is gericht om een ontwikkeling te realiseren die verder gaat dan een plotontwikkeling met horeca en of wonen. We willen tot een totaalvisie komen op dit gebied waarbij programma en openbare ruimte samengaan.

Aan de voorkant zal de gemeente de haalbaarheid nader onderzoeken en haar randvoorwaarden vastleggen. Daarna denken wij aan een openbare ontwikkelselectie waarbij wij de kennis en kunde van de markt gebruiken om samen met ons dit gebied te transformeren.

5.5.3 SKIVIJVER

Omschrijving	Afschrijven als ontwikkellocatie vanwege beperkte bereikbaarheid en functie als waterbergingsgebied.
Prioritering	Prioriteit 1 – tot 2030
Programma	Mogelijkheden voor energie, ecologie, recreatie en/of kunst
Stedenbouw	Locatie fungeert als entree van de stad
Aanpak	- Mogelijkheden onderzoeken wat is passend op deze locatie; - Herinrichten en/of bereikbaar maken.

Voor de skivijver onderzoeken we wat de (tijdelijke) mogelijkheden zijn. Hier valt te denken aan een invulling als drijvend zonnepark, versterken van de ecologische waarde of kunstobject. Een combinatie van behoort wellicht ook tot de mogelijkheden.

Essentieel is dat we de locatie niet langer bestempelen als ontwikkellocatie. Daarvoor is de impact van de nieuwe afrit van de zuidelijke ringweg te groot. We hechten wel waarde aan een volwaardige en wervende stadsentree.

5.5.4 P3 LOCATIE

Omschrijving	Ontwikkellocatie als alternatief voor de Skivijver. Als verbinding tussen Europapark en omgeving Bornholmstraat. Reële optie in zoektocht naar verdichting
Prioritering	Prioriteit 2: 2030-2040
Programma	Bedrijvigheid of kantoren
Stedenbouw	- Potentiële zichtlocatie; - Optie: verhoogd programma (op palen) in combinatie met parkeren op maaiveld.
Aanpak	- Beperkingen ondergrondse infrastructuur in beeld brengen; - Kaders m.b.t. parkeerfunctie bepalen (functie als P+R, afspraken met FCG); - Kaders voor tijdelijk gebruik bepalen (bijv. zonnecarport); - Kansen inventariseren voor toekomstig functioneren Europaweg.

5.5.5 KEMPKENSBERG EN OMGEVING

Omschrijving	Uitbreiding kantoren Rijksvastgoedbedrijf, afmaken openbare ruimte en op termijn verdere verdichtingsmogelijkheden waaronder op tankstation locatie
Prioritering	Prioriteit 1 – tot 2030 & Prioriteit 2: 2030-2040
Programma	Kantoren (RVB) Nader onderzoeken op termijn wat gewenst programma is voor overige locaties
Stedenbouw	- Nader uit te werken
Aanpak	- In samenspraak met RVB nieuw kantoorgebouw realiseren; - Stedenbouwkundige kaders opstellen voor mogelijk overige ontwikkelingen in het gebied.

In dit gebied speelt de uitbreiding van de kantorenfunctie van het RVB een grote rol. Daarnaast wordt het Zuiderplantsoen ingericht en sluiten we de verschillende parkachtige structuren aan elkaar. Ook de fietsstraat Helperzoom wordt gerealiseerd en bestaat er de wens om deze door te trekken naar het hoofdstation.

Op termijn zien wij nog verdichtingsmogelijkheden aan de zuidzijde van het station Europapark waaronder op de locatie van het tankstation. De concessie loopt af in 2029. We denken hier dan aan uitbreiding van de werkfunctie. Wonen ligt hier niet voor de hand.

5.5.6 VOORMALIG FRANS MAAS LOCATIE

De voormalige Frans Maas locatie kan pas op termijn tot ontwikkeling worden gebracht. Onze visie erop gericht om op deze locatie te starten met een tijdelijk initiatief (circa 10 jaar).

Door middel van een tijdelijke invulling doen we aan placemaking zodat de kwaliteit van het gebied vergroot wordt en de weg kan worden vrijgemaakt voor toekomstige ontwikkelingen.

Door bewust de keuze te maken voor een tijdelijke invulling van circa 10 jaar kan de markt ook worden uitgedaagd om een volwaardig initiatief te realiseren.

Wij denken nadrukkelijk aan een of meerder publiek toegankelijke initiatieven met meerwaarde voor dit deel van het Europapark. Wellicht kan een koppeling worden gelegd met het naastgelegen sportcentrum.

Wij gaan een randvoorwaardendocument opstellen en gaan daarna de markt bevragen naar initiatieven. Wellicht kiezen we voor een selectieprocedure als een tijdelijke ontwikkeling kansrijk wordt geacht en er meerdere belangstellenden mogen worden verwacht.

5.5 REACTIES UIT HET PARTICIPATIE-PROCES

In het Europapark is het gesprek met een vertegenwoordiging van bewoners en ondernemers georganiseerd in een klankbordgroep en aan een ondernemerstafel. Hierin is meermaals gesproken over de gebiedsvisie.

In een eerste reactie gaven bewoners aan bedenkingen te hebben bij de ambitie van toevoegen van woonprogramma nabij de Stoker en de Brander.

Bewoners en ondernemers zijn erg positief over de vergroening van het Europapark. 'Hoe eerder hoe beter' geeft men veelal aan.

De vergroening van de Terp staat al lange tijd op de agenda en is een grote wens. Vanwege complexiteit en kosten is dit een kwestie van een lange adem en is er een gezamenlijke inspanning nodig van ondernemers, onderwijs, gemeente en andere partijen op de terp.

Bewoners en ondernemers hebben ons voor de volgende fase meegeven heel zorgvuldig na te denken over de locatie van een mogelijk

'knip' in de Boumaboulevard. Het doel ervan, het terugdringen van doorgaand verkeer, kan op steun rekenen, maar men vraagt daarbij wel te letten op nadelige effecten voor huidige bewoners en ondernemers. Met name als het gaat om de verbinding met Helpman. Men vraagt ook te onderzoeken of er geen andere manier is om doorgaand verkeer te weren.

Over het fijnmaziger maken van het fietsnetwerk is men over het algemeen positief. Een aandachtspunt is het idee een nieuwe langzaam verkeersverbinding toe te voegen over het water nabij woningen aan de Eelkemastraat (Koelarm).

Bewoners en ondernemers zijn de afgelopen jaren meerdere malen meegenomen in de ontwikkeling van Vief Kwartier en zijn over het algemeen erg enthousiast. Dat geldt ook voor het nieuwe kantoor Ohm.

Bewoners vragen wel aandacht voor de uitwerking van Vief Kwartier aan de zijde van de Eelkemastraat zodat een goede aansluiting op de huidige bebouwing ontstaat.

5.6 FINANCIERINGSSTRATEGIE, HOE BETALEN WE DIT ALLEMAAL?

Voor de benodigde ingrepen in de openbare ruimte, groen en infrastructuur zal een financieringsbehoefte opgesteld worden. Hierbij valt te denken aan dekking vanuit de programmamiddelen en eventuele opbrengstmogelijkheden voortkomend uit de programmatische verdichting.

In deze visie is een aantal ingrepen in de openbare ruimte, groen en infrastructuur opgenomen, evenals ontwikkellocaties. Voor een deel van de benoemde ingrepen en ontwikkellocaties zijn al middelen ter beschikking gesteld via de grondexploitatie Europapark en het investeringskrediet herinrichtingsopgaven. Voor het overige deel van de ingrepen en ontwikkellocaties is nog geen dekking

beschikbaar. Dat zijn ook de ingrepen en investeringen waar nog veel uitzoekwerk is te verrichten.

De komende tijd werken we die nader uit, zodat we ook de kosten en opbrengsten scherp in beeld kunnen brengen en vertalen naar een financieringsbehoefte.

Parallel gaan we ook breed verkennen welke middelen we kunnen aantrekken. We denken aan onder andere subsidies, kostenverhaal, bijdragen vanuit partijen in het plangebied, grondopbrengsten, tijdelijke exploitatie opbrengsten, programmamiddelen, vormen van een investeringsfonds Europapark en hiervoor structureel te sparen in de begroting.

5.7 JURIDISCH EN PLANOLOGISCH KADER

Deze gebiedsvisie geeft een overkoepelend beeld van de doorontwikkeling van het Europapark. Deze doorontwikkeling pakken we fasegewijs op. De gebiedsvisie biedt in directe zin geen nieuw planologisch kader.

Voor het Noordkwadrant hebben wij een nieuw beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP is bij vaststelling het nieuwe kader voor toekomstige ontwikkelingen in dit deel van het Europapark.

Het oude BKP als onderdeel van het bestemmingsplan uit 2013 voldoet niet meer. Dit BKP maakt bij vaststelling wel onderdeel uit van het nieuwe planologische kader tezamen met het bestemmingsplan uit 2013.

We werken nog steeds met het bestemmingsplan uit 2013 als basis. Sinds 1 januari 2024 heeft iedere gemeente geen bestemmingsplannen meer, maar een omgevingsplan. Hierin staan alle regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Het bestemmingsplan Europapark is vanaf 1 januari automatisch in het gemeentelijke omgevingsplan opgenomen.

We maken de komende tijd geen nieuwe omgevingsplan voor het gehele plangebied. We werken per project uit wat het betekent voor de fysieke leefomgeving. Hierover informeren we inwoners en ondernemers actief.

COLOFON

BURA



BURA

KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Marco Broekman
Christa Rinzema
Luisa Correa
Robert ten Elsen

Gemeente Groningen

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98
Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Jasper Schweigman
Richard Cornelis
Gert jan Rodenboog
Lemke Kooistra
Hans Ploeger
Richard Krebs
Jan Kerkhof
Mark van Maanen

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. De beelden zijn gemaakt door BURA en de gemeente Groningen. BURA heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

Kaarten en illustraties

De kaarten en illustraties (oa. schema's en collages) in deze publicatie zijn afkomstig van BURA.

Fotografie

Tenzij anders vermeld, zijn de foto's in deze publicatie afkomstig van de beeldbank van BURA. Met bijzondere dank voor de bijdragen van Jordy Stamps, BURA.

BURA

