



Masterplan Sontplein

Voorwoord

Hierbij presenteren we het Masterplan voor het Sontplein. Dit detailhandelsgebied is een belangrijke locatie in de regio Groningen waar een deel van de vernieuwing in de detailhandel een plek kan krijgen. In de Structuurvisie Detailhandel (2011) hebben we afgesproken een masterplan uit te werken voor het Sontplein. Met dit masterplan komen we ten langen leste aan deze toezegging tegemoet.

In voorliggend Masterplan hebben we samen met de grondeigenaren Aprisco en Ahold een gezamenlijke visie voor het Sontplein vastgelegd. Onze ambitie is het Sontplein te versterken tot een regionaal winkelgebied voor doelgerichte aankopen. Het Sontplein is goed bereikbaar en de binnenstad ligt op een steenworp afstand. Dat maakt combinatiebezoek mogelijk, maar vraagt tegelijkertijd om een waterdichte afstemming met de belangen van de binnenstad.

Om onze gezamenlijke ambitie waar te maken, is een opwaardering van het Sontplein nodig. Nu is de uitstraling van het gebied verre van optimaal, mede door het verschillende ruimtegebruik, de inrichting en de kwaliteit van een deel van de panden. Onderdeel van het masterplan zijn de bijgevoegde benodigde onderzoeken. Het initiatief voor deze grootschalige gebiedsontwikkeling ligt bij de grondeigenaren. Als gemeente hebben we nadrukkelijk onze uitgangspunten ingebracht.

Groningen 2017,

Wethouder Joost van Keulen Wethouder Roeland van der Schaaf

Leeswijzer

In dit Masterplan Sontplein schetsen we in hoofdstuk 1 de context. We gaan kort in op de veranderde behoeftes van de consumenten, beschrijven het gemeentelijke beleid dat voor dit Masterplan relevant is en geven een omschrijving van het gebied.

In hoofdstuk 2 benoemen we voor welke type winkels plek is op het Sontplein (programmatische uitgangspunten).

Hoofdstuk 3 bestaat uit een stedenbouwkundig plan, inclusief een gebiedsstructuur en een verkeerskundige opzet.

Naast het masterplan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is een toetsingskader voor de welstandscommissie voor alle bouwplannen binnen het masterplangebied. Het beeldkwaliteitplan is een apart document en wordt door de raad vastgesteld als onderdeel van het Welstandtoetsingskader.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Context	5
1. Inleiding	5
1.1 Behoeftte van de consument	5
1.2 Gemeentelijk beleidskader	5
1.3 Gebiedsbeschrijving	8
1.4 Duurzaamheid	10
1.5 Proces	11
Hoofdstuk 2 Programmatische uitgangspunten	12
2.1 Schaalgrootte	12
2.2 Parkeergelegenheid	12
2.3 Branchering	12
Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundig plan	13
3.1 Ruimtelijke structuur	13
3.2 Ontsluiting.....	15
3.3 Verkeersroutes	16
3.4 Parkeren	18
3.5 Groen.....	19
3.6 Inrichting openbare ruimte.....	20
3.7 Oriëntatie/entrees	20

Ligging / relaties



Ligging plangebied en aansluiting op de omgeving (bron: bouwstenennotitie)



Plankaart vigerend bestemmingsplan



Functionele verdeling Sontweggebied (bron: bouwstenennotitie)

1 Context

1 Inleiding

Doel van het masterplan is :

1. sturing te geven aan de gebiedsontwikkeling van het Sontplein om tot een samenhangend en functionerend gebied te komen;
2. uitvoering te geven aan de structuurvisie detailhandel 2011-2020;
3. een toetsingskader te bieden voor deelplannen (bouwplannen en inrichtingsplannen).

Elk bouwplan dienen vergezeld te gaan met een inrichtingsplan. Bouwplannen en inrichtingsplannen worden getoetst aan het Masterplan. Naast een toets aan het Masterplan, dient elk inrichtingsplan wat betreft verkeersafwikkeling en parkeren ook op zichzelf sluitend te zijn. Daarvoor is het nodig dat het inrichtingsplan alle voor het betreffende bouwplan gewenste infrastructurele aanpassingen aangeeft, ook als hiervoor grond en/of medewerking van een andere partij benodigd is. Voor de parkeer-toets is het noodzakelijk dat in het inrichtingsplan is aangegeven om hoeveel BVO (oud en nieuw) het gaat en hoeveel en welke parkeerplaatsen daarbij horen. Het is hiernaast van belang dat er een getekende Parkmanagementovereenkomst ligt, zodat een gebiedsparkeernorm (zie 3.4 Parkeren) kan worden toegepast.

1.1 Behoeft van de consument

De behoeftes van de consument zijn de laatste jaren in rap tempo veranderd. De consument doet zijn dagelijkse boodschappen in een winkelcentrum in de wijk of in de binnenstad. Hij winkelt recreatief in een sfeervolle, binnenstedelijke omgeving. Daarnaast wil hij vaker doelgericht winkelen. Dat kan natuurlijk vanuit de stoel via internet, maar ook in grote, goed te bereiken winkels. Deze winkels moeten dan wel veel verschillende producten hebben (breed aanbod), in veel varianten (diep aanbod). Deze winkels moeten makkelijk te bereiken zijn en je moet er moeiteloos kunnen parkeren. We spreken hier over 'grootschalige detailhandelsvestigingen' (GDV). Het gaat om winkels met een 'doelgericht' bezoekmotief (je komt er niet alleen om rond te kijken, maar meestal ook met een duidelijk aankoopdoel), van minimaal 1.500 m². Zulke grote winkels passen niet in de binnenstad. De gemeente heeft het Sontplein aangewezen als dé locatie voor grootschalige detailhandel.

1.2 Gemeentelijk beleidskader

Om het Sontplein verder te ontwikkelen tot locatie voor grootschalige detailhandel, zijn verschillende gemeentelijke beleidskaders relevant.

1. Structuurvisie Stad op Scherp

Een van de centrale beleidsdoelstellingen van de structuurvisie 'Stad op Scherp' (2009) is het versterken van de positie van Groningen als hoofdstad van het Noorden. Groningen wil zich beter positioneren in de bovenregionale en (inter)nationale omgeving. Daarvoor zijn volop economische kansen en potenties aanwezig. Dit wordt ondersteund door de strategische ligging van de stad ten opzichte van Noord-Duitsland. Hierbij zijn zeker ook kansen voor het Sontplein en omgeving.

2. Structuurvisie detailhandel 2011-2020

Groningen wil, als 'Koophoofdstad van het Noorden', een groot aanbod leveren aan winkelvoorzieningen. Dat is het uitgangspunt van de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020, die de gemeenteraad in 2011 heeft vastgesteld.

De inwoners en bezoekers van Groningen moeten voldoende keuzevrijheid hebben. Groningen wil daarom ruimte bieden aan winkelvestigingen die te groot zijn om in de binnenstad te huisvesten. De ambitie is om deze winkels (al dan niet thematisch) te clusteren op locaties buiten de binnenstad. Aan de westzijde van de stad is Meubelboulevard Hoendiep/Peizerweg ontstaan. Aan de oostzijde kan het Sontplein en omgeving zich ontwikkelen tot een gebied voor grootschalige, publieksintensieve winkels.

'Het Sontplein zal in het Groningse winkellandschap een eigen identiteit, uitstraling en functie moeten krijgen, aanvullend op het bestaande detailhandelsaanbod.'

Structuurvisie Detailhandel 2011-2020

De binnenstad van Groningen ligt op een steenworp afstand, zodat bezoekers van het Sontplein ook gemakkelijk een uitstapje naar de binnenstad kunnen maken. Het winkel aanbod op het Sontweggebied moet aanvullend zijn op het aanbod in de binnenstad en moet zodoende geen bedreiging maar juist een kans gaan vormen.

Onder een 'grootschalige geconcentreerde detailhandelsvestiging (GDV)' verstaan we een concentratie van detailhandel in niet-volumineuze goederen, al of niet in combinatie met detailhandel in volumineuze goederen, met een minimum-verkoopvloeroppervlakte van 1.500 m² vvo per vestiging, buiten bestaande winkelgebieden.



3 Visie Eemskanaalzone

Het Sontplein maakt onderdeel uit van de Eemskanaalzone. Voor de Eemskanaalzone is een visie opgesteld, welke wordt geactualiseerd. Voor het Sontplein zijn hieruit van belang:

1. de rol en de profilering van de Sontweg als verbinding tussen Meerstad en Driebod enerzijds en binnenstad anderzijds. Dit gaat ook over de bebouwing aan de Sontweg.
2. de relatie tussen Sontweggebied en binnenstad en de kansen voor dubbelbezoek.

4. Bouwstenennotitie

Om een goed vertrekpunt voor het masterplan te hebben, heeft de gemeenteraad in 2012 de Bouwstenennotitie 'Start Visievorming Sontweggebied' vastgesteld. Deze Bouwstenennotitie is een visie op de mogelijkheden van het gehele Sontweggebied, waar het Sontplein deel van uitmaakt. De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierin al benoemd. In de notitie is aangekondigd dat de visie wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelingsstrategie. Ook is opgenomen dat een effectenstudie moet worden opgesteld. Zo'n studie moet nagaan wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen op het Sontplein voor de Groningse binnenstad en voor het Hoendiep en omgeving.

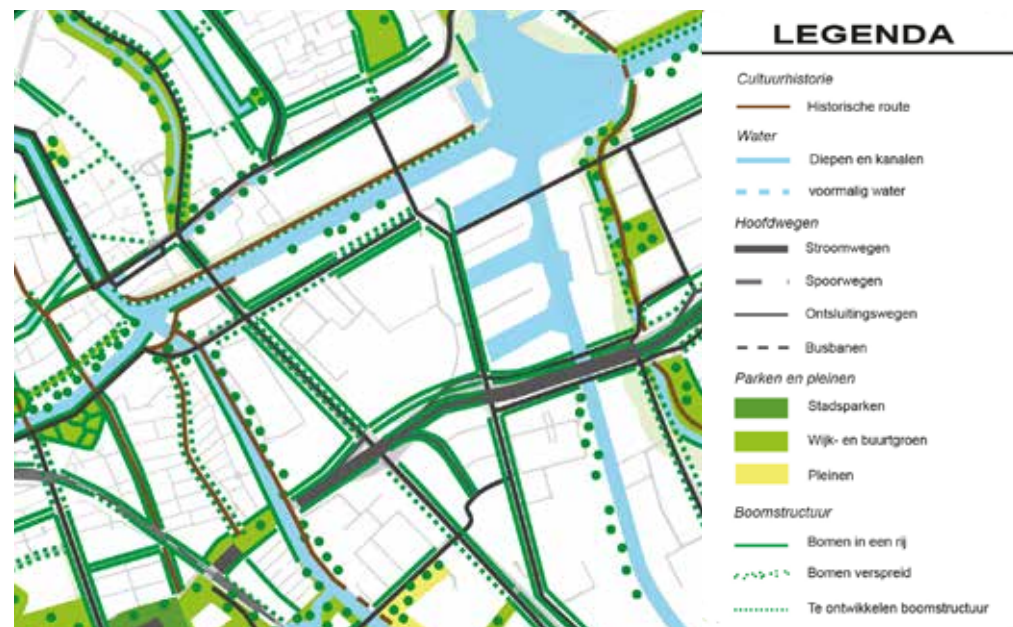
5. Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het Sontplein is het Sontweggebied-Damsterdiep (vastgesteld 26 juni 2013). De plankaart voor het bestemmingsplan staat hieronder. Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, dat zo is ingevuld dat de huidige situatie er binnen past. Toekomstige ontwikkelingen zijn wel benoemd, maar moeten hun vertaling krijgen in een vernieuwd bestemmingsplan.

6. Parkeerbeleid

In de nota Parkeerbeleid gemeente Groningen 2010-2020, staat de bereikbaarheid van de binnenstad centraal. Beschreven is dat het parkeersysteem een tariefsopbouw van buiten naar binnen kent. Buiten de ring zijn P+R-terreinen, binnen de ring en buiten de binnenstadsrand zijn er parkeerzones. Aan de randen van de binnenstad zijn verschillende parkeergarages, de gehele binnenstad is een parkeerzone.

De nota is onder meer uitgewerkt in de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen. In de meest recente versie hiervan (19 januari 2016) is de parkeernorm voor groot-schalige detailhandelsvestigingen in buitenwijken bepaald op 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.



Uitsnede Bomenstructuurkaart : onderdeel van bomenstructuurvisie Sterke Stammen

Het Sontplein is een belangrijke schakel in het parkeersysteem van Groningen. Het ligt direct aan de aanrijroutes Europaweg en Sontweg. Wie op het Sontplein parkeert, kan te voet de binnenstad bezoeken. Niet ver van het Sontplein liggen P+R Europapark en de parkeergarage Damsterdiep.

7 Bomenstructuurvisie (Sterke Stammen)

Deze visie schetst voor de 'Hoofdstructuur' de gewenste bomenstructuur op het niveau van de stad. Het gaat dan om de bomen met een cultuurhistorische waarde, de bomen langs de waterstructuur, de bomen langs hoofdwegen en de bomen in parken en pleinen.

De bomenstructuurvisie geeft de huidige situatie weer en de gewenste situatie zoals we die de komende tien jaar willen realiseren. Het vormt zowel een toetsingskader bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen in de stad als een inspirerende leidraad. De opgenomen kaarten als ook de technische eisen voor het planten van bomen zijn richtinggevend.

De bomenstructuurkaart geeft voor het Masterplangebied de beleidsmatige wens aan de bomenstructuur langs de Sontweg aan te vullen en de bomenstructuur langs de Europaweg te behouden.

1.3 Gebiedsbeschrijving

Het Sontplein vormt het noordwestelijke deel van het Sontweggebied. Dit gebied ligt tussen de Europaweg en de Bornholmstraat en ten noorden van de Zuidelijke Ringweg.

Het Sontplein wordt aan de westzijde begrensd door de Europaweg. Dit is één van de aanrijroutes naar het centrum. Het is ook de hoofdonsluiting van het UMCG en Europapark. Doorstroming van het verkeer op de Europaweg is zo cruciaal voor het functioneren van het centrum en UMCG, dat niet uitgesloten is dat de ingang van het Sontplein vanaf de Europaweg in de toekomst moet komen te vervallen.

Aan de noordzijde van het gebied ligt de Sontweg: één van de hoofdonsluitingen van bedrijventerrein Driebond, Ikea en het Sontplein. De linksafslaande beweging op de met VRI's geregelde kruising van de Sontweg naar de Europaweg komt, vanwege Aanpak Ring Zuid (ARZ), te vervallen.

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door een groene zone, met daarin een nutsvoorziening (aardgasleiding) en een gasontvangstation. Ten oosten daarvan ligt het woonwarenhuis Ikea.

Aan de zuidwestkant van het gebied staat een kantoorgebouw, voorheen van NDC Mediagroep.



Huidige ontsluiting

Het Sontplein ligt naast de belangrijkste aanrijroute van Groningen: de Europaweg. De hoofdontsluitingswegen zijn de Sontweg en de Bornholmstraat.

Het gebied heeft een sterke relatie met de omgeving. Er is een verbinding naar de binnenstad en via de Sontbrug (in 2015 geopend) naar onder andere het uitbreidingsgebied Meerstad. Via de Berlagebrug is de Oosterparkwijk te bereiken.

Belangrijk voor de bereikbaarheid van het Sontplein is de Zuidelijke ringweg (N7). Dit deel van de ringweg van Groningen gaat op de schop, om de bereikbaarheid van de stad te verbeteren. Door de ombouw krijgt ook de Bornholmstraat een eigen (halve) aansluiting op de Zuidelijke ringweg vanuit en naar het westen. De ombouw van de zuidelijke ringweg staat gepland voor zomer 2017 tot voorjaar 2021. Tijdens de ombouw moet rekening worden gehouden met een verminderde bereikbaarheid (maximaal 10 minuten extra vertering op hoofdroutes).

De Zuidelijke ringweg is van regionale en (inter)nationale betekenis. De aanrijroutes Europaweg en het Damsterdiep hebben een functie op stedelijk/stadsdeelniveau. Hier heeft doorstroming een hoge prioriteit. Aansluitingen op gebiedsontsluitingswegen worden bij voorkeur met VRI's (VerkeersRegelInstallaties) geregeld om het verkeer te kunnen managen.

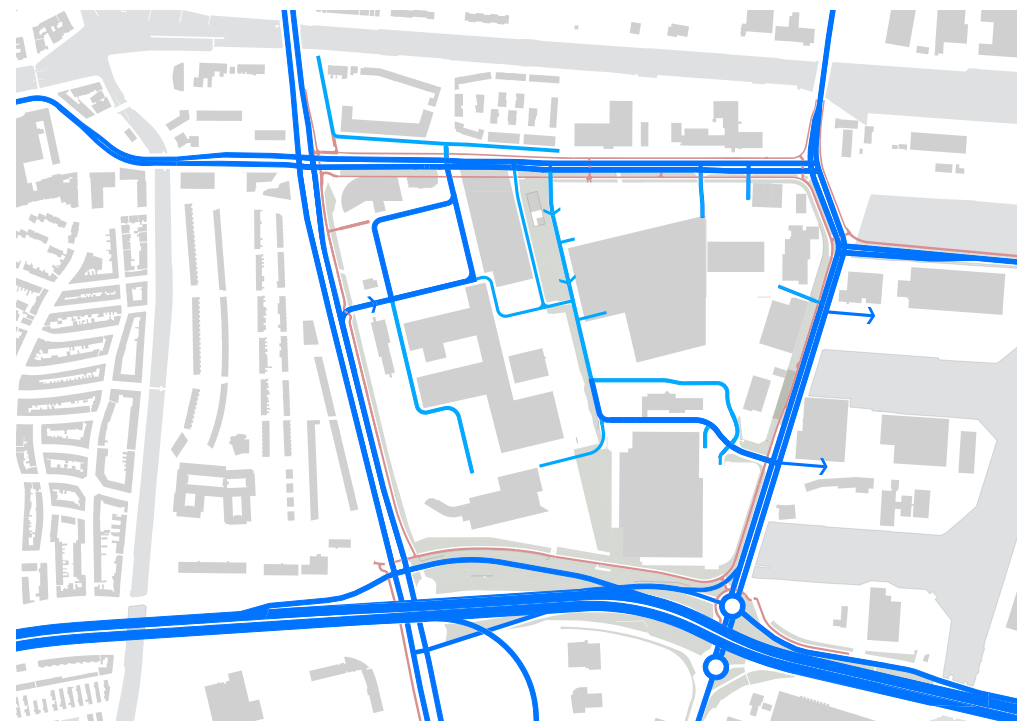
Stedelijke ontsluitingswegen, zoals Sontweg, Bornholmstraat en Driebondsweg en ondersteunende wegen, zoals de Berlagebrug hebben een stadsdeel- en wijkontsluitingsfunctie. Deze wegen zijn primair bedoeld om de bereikbaarheid van stadsdelen en wijken, waaronder het Sontplein te faciliteren. Onderlinge aansluitingen worden bij voorkeur met een rotonde geregeld, eventueel ook met VRI.

Uitstraling

In de huidige situatie is de uitstraling van het Sontplein verre van optimaal. Dit komt onder andere door de onsamenhangende inrichting en onduidelijke routing, opdeling van de verschillende terreinen in deelgebiedjes en leegstaande winkels.

Winkels

Het Sontplein is, in de kern, een plein met parkeerplaatsen, met daar omheen diverse winkels (detailhandel). De bebouwing is naar binnen gekeerd, namelijk met de voorkant (frontgevel) op het plein gericht.



Huidige ontsluiting

In verhouding tot de grootte van het plein is de bebouwing laag. De meeste gebouwen hebben één bouwlaag; op een enkele plek twee. Aan de oost- en zuidzijde wordt het plein begrensd door grote gebouwen met een gesloten gevel in een gesloten rooilijn. Aan de noordkant is een fast-foodrestaurant (McDonald's) gevestigd in een vrijstaand gebouw. In de voormalige autoshowroom op de noordwesthoek zit, vanaf 2011, een winkel met sportartikelen (Intersport DAKA Groningen). Verder bestaat het aanbod uit consumentenelektronica (Mediamarkt), een woonwarenhuis (Leen Bakker), fietsenwinkel (Geert Belga) en KFC (fastfoodrestaurant).

Ten zuiden van het grote parkeerterrein ligt een kleiner (parkeer)plein, met daaraan een keukenboulevard. Het plein is aan twee zijden bebouwd. De route loopt langs het kantoorgebouw waar in het verleden Philips gevestigd was en later de gemeentelijke dienst Onderwijs Cultuur Sport en Welzijn (OCSW). Het gebouw wordt nu tijdelijk verhuurd door CareX



Externe risico's Sontweggebied

Voorbeelden van waterdoorlatende verhardingen



Belemmeringen

De herontwikkeling van het Sontplein kent enkele aandachtspunten. Zo loopt door het gebied een hogedrukgasleiding. Boven en 4 meter uit het hart van deze leiding mag niet gebouwd worden en moeten verhardingen eenvoudig te verwijderen zijn. Verder ligt langs de Europaweg een lpg-tankstation. Volgens de wet- en regelgeving mogen binnen een vastgestelde afstand van een lpg-vulpunt, geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Nadere informatie via <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2016-31453.html>.

1.4 Duurzaamheid en klimaatadaptief beleid

Duurzaamheid

De gemeente Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Het energieneutraal maken van het Sontplein en de rest van het Sontweggebied vraagt om een duurzame aanpak. Belangrijk hiervoor is dat de ontwikkeling van het gebied toekomstbestendig is. Dit houdt in dat het gebied zijn kwaliteiten en toekomstige waarde niet mag verliezen. Daarom moet bijvoorbeeld gestreefd worden naar het toepassen van materialen die lang meegaan en minimaal onderhoud vragen.

Klimaatadaptief beleid

Het klimaat verandert, deze verandering heeft invloed op onze leefomgeving en verblijfskwaliteit van onze binnenstad. De klimaatverandering zorgt voor extremere weersomstandigheden zoals periodes van droogte en hitte maar zware hoosbuien. Hittestress, verdroging en wateroverlast (door extreme regenbuien) zullen aanzienlijke gevolgen hebben voor onze leefomgeving, de verblijfskwaliteit van gebieden en leiden tot economische schade. Nu al zijn er plekken aan te wijzen, die als gevolg van de klimaatverandering nu reeds de nodige aandacht behoeven. Bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet steeds worden nagedacht over het beperken van de ongewenste gevolgen door het veranderende klimaat.

Om de schade in de toekomst zoveel mogelijk te beperken moeten we toekomstigbestendig/ ruimtelijk adaptief ontwerpen, gericht op de gevolgen van de klimaatverandering. Doen we dat niet, dan zullen we dat achteraf, tegen hogere kosten, moeten repareren.

Voorbeelden:

- Water. Afkoppelen van daken, vermijden van het rioolstelsel, Vasthouden en vertraagd afvoeren, ruimte voor water in het openbaar gebied (wadi's, groenstructuren).
- Materialen en civiel technische oplossingen zoals waterdoorlaatbare verharding, infiltratie-krachten/goten, lichter asfalt.
- Groenstructuren en voorzieningen. Toevoegen van bomen en andersoortige beplanting, innovatief groen, aansluiten bij/ doortrekken van bestaande groenstructuren.
- Groendaken/-gevels: Op bedrijventerreinen is grote winst te behalen met het vergroenen van gevels en daken. Bedrijventerreinen zijn grote 'hitte eilanden' met veel plat dakoppervlak.
- Naast voordelen voor het verminderen van de hitte-eilanden, kunnen groendaken ook zorgen voor een koeler binnenklimaat in de panden. vermindering van de noodzaak van het gebruik van airconditioning.
- Zonnepanelen: naast het vergroenen van daken kunnen ook zonnepanelen worden toegevoegd om meer duurzame energie op te wekken.

De gemeente Groningen heeft een subsidieregeling voor het vergroenen van daken. Ook bedrijven kunnen hiervan gebruik maken.

In nauw overleg met de initiatiefnemers in het gebied worden de mogelijkheden voor duurzaamheid en groene energie verkend en daar waar mogelijk toegepast. Het energieprogramma 'Groningen geeft energie 2015-2018' vormt hierbij de leidraad.

Groene daken houden vocht vast en temperen de opwarming van gebouwen.



Bomen creëren schaduw en houden vocht vast.

1.5 Proces

Om steeds te kunnen inspelen op nu nog ongewisse, veranderende omstandigheden, is het Masterplan Sontplein flexibel van opzet. Het Masterplan kan in fases worden uitgevoerd. Elke tussentijdse fase moet kunnen functioneren als eindfase, zowel functioneel, programmatisch als wat betreft beleving. Aanpassingen in tussentijdse fases mogen de kansen voor de komende fases niet bemoeilijken (bijvoorbeeld door een onevenredig grote parkeeropgave).

De gemeente gebruikt het welstandskader i.c. Beeldkwaliteitplan Sontplein en de Toolkit openbare ruimte om te sturen op de kwaliteit van de bebouwing en de openbare ruimte. Handhaving en beheer worden ondergebracht bij een parkmanagementorganisatie.

Kavels kunnen onafhankelijk van elkaar gerealiseerd worden om gemakkelijk op de vraag van de markt in te spelen. Zolang hierbij het Masterplan gevolgd wordt, is het uiteindelijke resultaat een gebied met een eigen identiteit.

2. Programmatische uitgangspunten

Het Sontplein moet uitgroeien tot dé locatie voor grootschalige detailhandel in Groningen, met een aantrekkingskracht tot ver voorbij de grenzen van de Stad. Dit vraagt om het maken van duidelijke keuzes.

Met de goed te bereiken locatie, grote verkoopoppervlakten, ruime parkeermogelijkheden en lagere huurprijzen zou het Sontplein een geduchte concurrent kunnen worden van de binnenstad. Voor de consument lijkt dat, mogelijk, aantrekkelijk, maar als gemeente willen we de vitaliteit van de binnenstad behouden. Het Sontplein moet daarom een eigen karakter en identiteit krijgen, afwijkend van de binnenstad. Hieronder maken we duidelijk wat de verschillen moeten zijn tussen de binnenstad en het Sontplein.

2.1 Schaalgrootte

De binnenstad biedt een recreatief, veelal kleinschalig winkelmilieu. Een van de belangrijkste redenen voor de ontwikkeling van het Sontplein is de behoefte aan schaalgrootte. Daarom stellen we in dit Masterplan een ondergrens in van 1.500 m² vvo. Wij vinden dat deze grens een helder onderscheid aangeeft tussen binnenstad en het doelgerichte, grootschalige winkelmilieu buiten het centrum.

2.2 Parkeergelegenheid

In de binnenstad komen mensen om te winkelen, rond te kijken, de horeca te gebruiken en om zich te vermaken. Op het Sontplein komen consumenten doelgericht, voor een snelle, gerichte aankoop. Essentieel hierbij is dat de consument ruime parkeergelegenheid krijgen aangeboden. Het Sontplein moet daarom ruime en goedkope parkeermogelijkheden blijven bieden. Zie verder 3.4 Parkeren

2.3 Branchering

Branches die voor de binnenstad essentieel zijn, staan we niet toe voor het Sontplein. De volgende branches sluiten we daarom voor het Sontplein uit (zoals grotendeels vastgelegd in de 'Bouwstenennotitie, 2012'):

- Algemeen warenhuis
- Mode: kleding
- Schoeisel
- Huishoudelijke artikelen
- Luxe: juweliers/accessoires
- Opticiens/gehoorspecialisten
- Parfumerieën en drogisterijen
- Dagelijkse boodschappen, supermarkten
- Media: boeken en muziek

Kanttekening hierbij is de toenemende branchevervaging in de detailhandel. Per formule wordt gezien welke branche(s) worden aangeboden.

Voor de toekomst van het Sontplein willen we horeca als onderdeel van grootschalige winkelformules mogelijk maken.

Het Sontplein leent zich goed voor een uitgebreid aanbod aan 'try-and-buy'-formules. Producten kunnen direct door de bezoeker worden getest, mogelijk ook in de buitenruimte. Hierbij kan gedacht worden aan winkels op het gebied van sport en outdoor, die de consument de mogelijkheid bieden om hun assortiment ter plekke te testen. Bijvoorbeeld op een grasveldje, een tennisbaan of golfafslagkooi. Dit helpt mee om de positieve aankoopbeleving te versterken.

3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan beschrijft de gewenste inrichting van het Sontplein.

De doelen van de herontwikkeling zijn:

- passende invulling geven aan de belangrijke entreegebieden van de stad namelijk de Europaweg en de Sontweg.
- versterken van het regionale detailhandelsgebied voor grootschalige formules;
- vergroten van de interne samenhang van de bebouwing en de openbare ruimte;
- creëren van een openbare ruimtestructuur die toekomstige veranderingen en verdichting in zich op kan nemen;
- verbeteren van de herkenbaarheid als samenhangend winkelgebied (ook vanaf de Europaweg en de Sontweg);
- verbeteren van de positie van de voetganger (comfort en veiligheid).

In dit hoofdstuk beschrijven we het stedenbouwkundig plan, aan de hand van de volgende aspecten:

1. Ruimtelijke structuur
2. Ontsluiting
3. Hoofdroute
4. Parkeren
5. Groen
6. Inrichting openbare ruimte
7. Oriëntatie/entrees
8. Verkeer

3.1 Ruimtelijke structuur

Het huidige Sontplein is qua beeld versnipperd. In dit Masterplan is gekozen voor het zo veel mogelijk opwaarderen van de bestaande situatie, in plaats van een complete herstructurering. Het bestaande vastgoed wordt opgeknapt en aangevuld met nieuwbouw. Dit voorkomt kapitaalvernietiging en vergroot de duurzaamheid van de ontwikkelingen.

De structuur van het toekomstige Sontplein wordt gekenmerkt door grootschalige detailhandel en ruime verkeerszones. De ruimtelijke structuur is sterk bepaald door de bestaande bebouwing. Desondanks kan een sterkere structuur ontstaan. Met behulp van een sterk gedefinieerde beeldkwaliteit kan het Sontplein zich ontwikkelen tot winkelgebied met een prettige en unieke beleving.

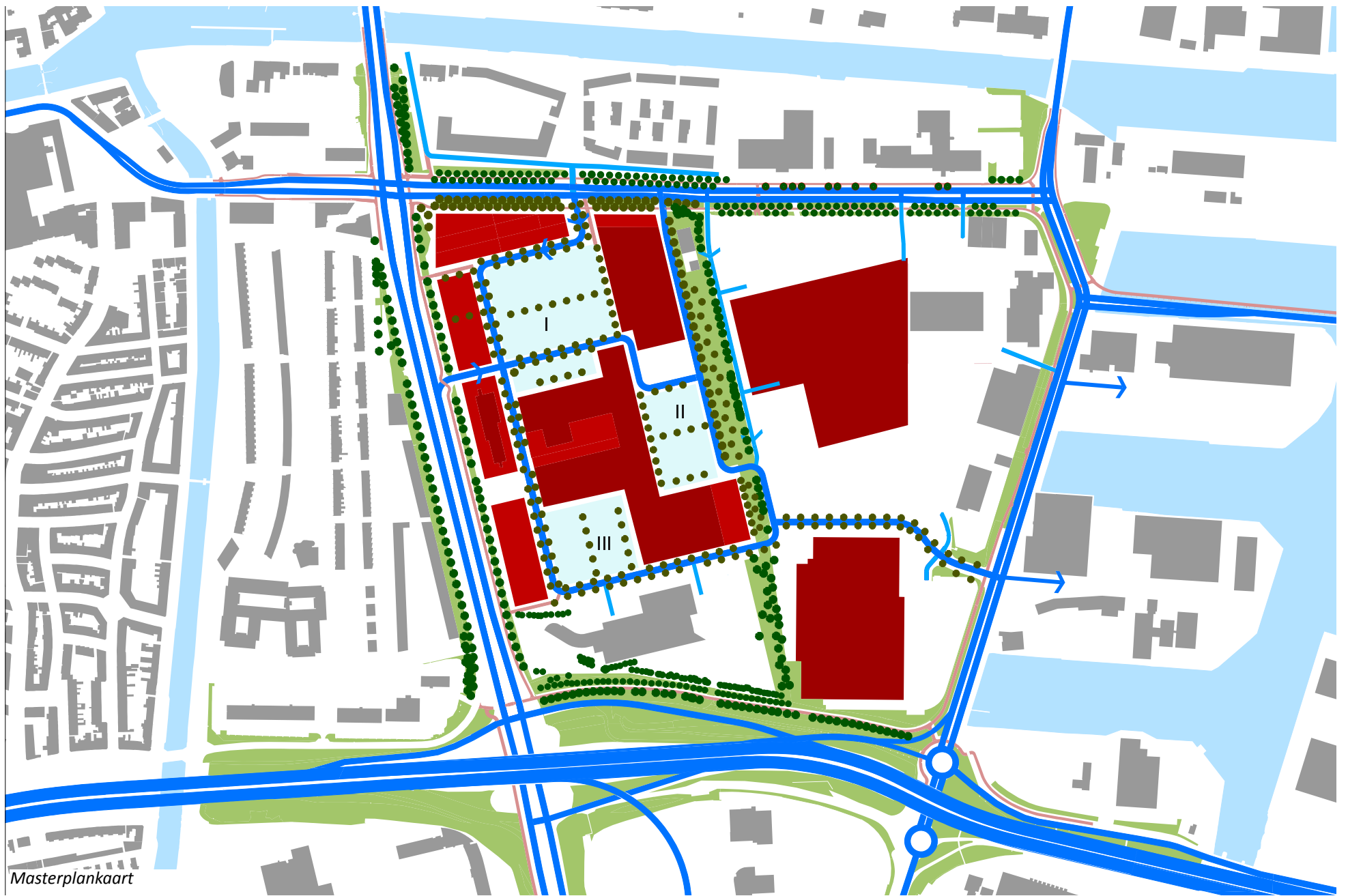
De Europaweg en Sontweg zijn, zoals eerder aangegeven, twee belangrijke entree-routes van Groningen. De boomstructuur van de Europaweg moet worden behouden. Nieuwe gebouwen langs de Europaweg dienen te worden benut om het Sontplein een

herkenbaar gezicht te geven ook al liggen de entrees niet aan deze weg.

De Sontweg heeft baat bij een aanvullende bomenstructuur - een dubbele bomenrij - aan de zuidzijde. Op dit moment is hiervoor onvoldoende onbebouwde ruimte.

Om deze beide wegen te versterken, is het nadrukkelijk gewenst om de uitstraling van de randen aan beide wegen sterk te verbeteren. Bijvoorbeeld door steviger bouwvolumes te creëren. Hiertoe zal het mogelijk worden gemaakt om hier aanvullend programma te realiseren, bovenop een plint van GDV. Aansluitend bij de overzijde van de Sontweg (Kop van Oost) is er de ambitie om ook entrees aan de Sontweg te creëren.





Masterplankarta

De hoek van de Europaweg en de Sontweg is zeer geschikt voor een stedenbouwkundig accent, vergelijkbaar met de accenten in de andere drie kwadranten van deze kruising.

Om de beide wegen te versterken kan het mogelijk worden gemaakt om hier aanvullend programma te realiseren bovenop het GDV-programma.

De bestaande en nieuwe winkels (en de winkelentrees) groeperen zich rond drie grote onbebouwde ruimten (Sontplein I, II en III). Deze pleinen zijn tevens de belangrijkste parkeergelegenheden. Door een samenhangende en consistente inrichting zijn de pleinen overzichtelijk en vindt een ieder gemakkelijk zijn weg.

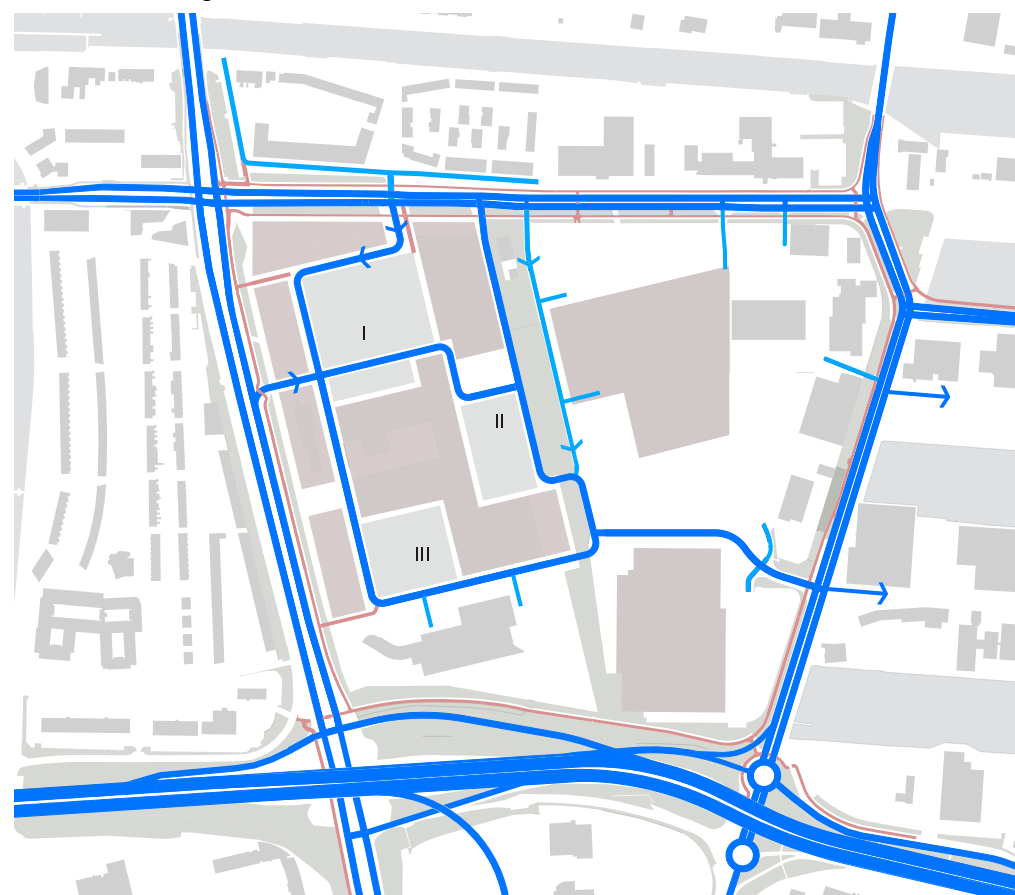
Structurerende bomenrijen langs de Europaweg



3.2 Ontsluiting

De drie grote (parkeer)pleinen (Sontplein I, II en III) zijn onderling verbonden door een herkenbare ontsluitingsroute. De hoofdentrees van het gebied liggen aan de Sontweg (Sontplein) en aan de Bornholmstraat (Kotkastraat). Deze aansluitingen moeten grotere bezoekersaantallen kunnen verwerken.

Nieuwe ontsluitingsstructuur



3.3 Verkeersroutes

Aantakking van het Sontplein op de Sontweg en de Bornholmstraat

Het Sontplein wordt verder ontwikkeld. Het gebruik van het gebied zal toenemen. Dit zet meer druk op de aansluitingen van het gebied op de Sontweg en de Bornholmstraat.

Bij de Sontplein-entree aan de Sontweg is het van belang dat het ingaande verkeer zoveel mogelijk wordt ontkoppeld van het uitgaande verkeer, vanwege verkeersveiligheid en voldoende doorstroming. De huidige aansluiting wordt voor autoverkeer een ingang (twee stroken).

De weg achter het gebouw van Mediamarkt-Belga functioneert nu nog voornamelijk als bevoorradingsweg. Deze weg dient te worden verbreed, zodanig dat verkeer in twee richtingen en bevoorrading naast elkaar mogelijk wordt.

Voor uitgaand verkeer valt te overwegen om alleen rechts afslaan toe te staan.

De aansluiting van het Sontplein op de Bornholmstraat gaat via de aansluiting Kotkastraat. De aansluiting kent verkeersveiligheidsproblemen, die zijn verergerd sinds de komst van de bouwmarkt Bauhaus. Door het toekomstige programma in de Eemskanaalzone (waaronder het Sontplein) en door de ombouw van de Zuidelijke Ringweg zal het verkeer daar toenemen.

De aansluiting Bornholmstraat / Kotkastraat moet zowel vanuit verkeersveiligheid als doorstroming worden gereconstrueerd. Te denken valt daarbij aan een rotonde, voorrangsp plein of VRI.

Om sluipverkeer tussen Europaweg en Ikea over het Sontplein tegen te gaan dient de directe verbinding tussen Sontplein en Agunnerydweg eruit te worden gehaald.

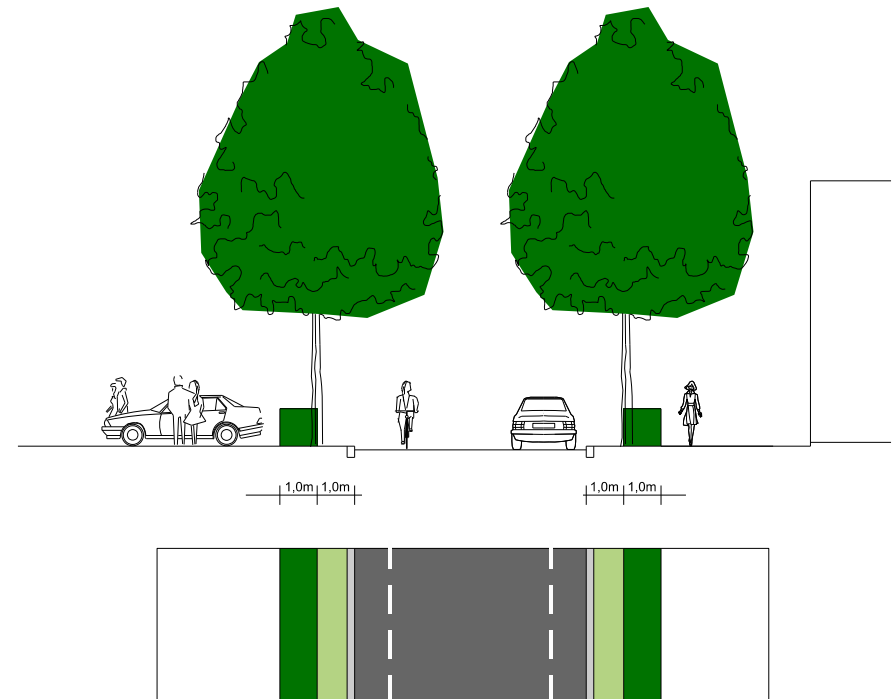
Centrale route

Cruciaal voor het succes van het Sontweggebied is een herkenbare centrale route, die zorgt voor een logische en efficiënte doorstroming van verkeer. De centrale route moet gemakkelijk te vinden zijn en bezoekers moeten zich erop kunnen oriënteren. De herkenbaarheid wordt bereikt door een begeleiding met bomen en hagen.

Langs de centrale route liggen geen parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn gegroepeerd op de pleinen.



De hoofdonsluiting dient een eigen herkenbaarheid te krijgen om de oriëntatie te bevorderen: toepassing hagen en laanbomen; geen parkeerplaatsen aan de hoofdroute.



Voetgangers/bezoekers per fiets

De inrichting van het terrein moet zorgen voor de veiligheid en comfort voor voetgangers. Het is dan ook noodzakelijk om logische looproutes over voetpaden aan te leggen. Het domein van de voetgangers moet duidelijk onderscheiden zijn van het domein voor het overige verkeer. Dit onderscheid kan worden gemaakt door verschillen in kleur en materiaal.

Verder wordt de connectie met het Sontweggebied versterkt. Dit wordt bereikt door het herinrichten van de buitenruimte tussen de gebieden volgens de principes en materialen uit de Toolkit en door het creëren van logische routes.

De ligging van het Sontplein ten opzichte van de binnenstad lokt combinatiebezoek uit. Zo kunnen beide gebieden elkaar versterken. Het moet voor de bezoekers van het Sontplein aantrekkelijk worden gemaakt om per voet, fiets of openbaar vervoer naar de binnenstad te gaan. Daarvoor zijn korte en logische looproutes nodig tussen het Sontweggebied en de binnenstad, bijvoorbeeld over de bestaande Oosterhavenbrug of een nieuw aan te leggen fiets- en voetgangersbrug over Oosterhaven of Eemskanaal.

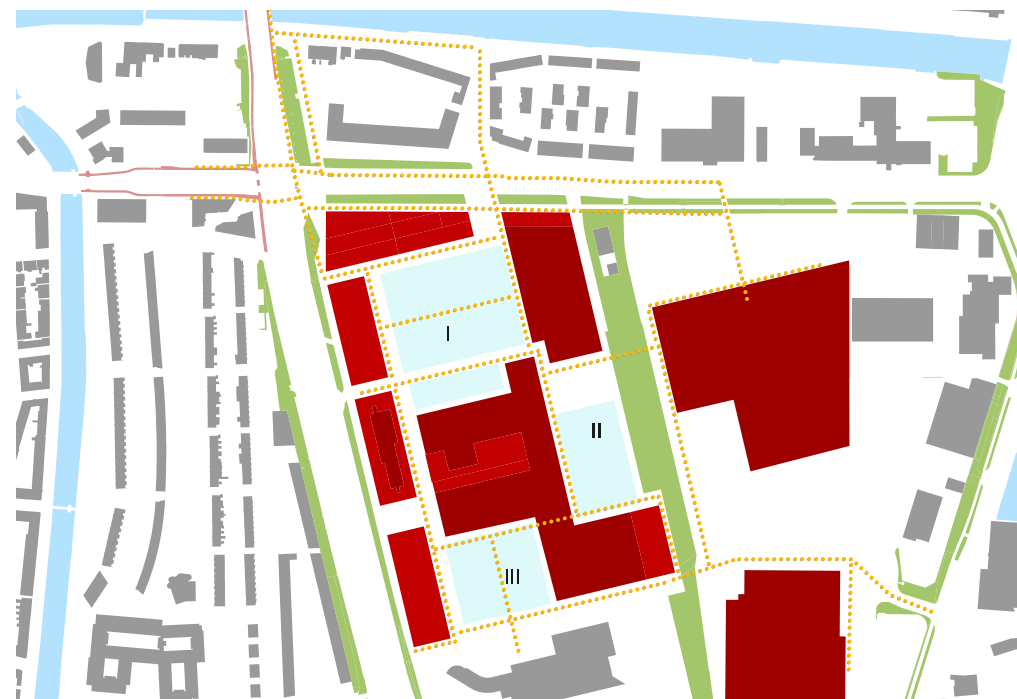
Het fietsverkeer op het Sontplein krijgt grotendeels dezelfde routing als het autoverkeer. Fietsers komen het gebied via dezelfde routes binnen als de auto's en zullen ook binnen het gebied dezelfde wegen gebruiken. Aan de Sontweg komt wel een aparte uitgang voor fietsers omdat hier eenrichtingsverkeer het gebied in wordt gemaakt.

De menging van auto's en fietsers zorgt voor een duidelijke fietsrouting en dwingt weggebruikers om rekening met elkaar te houden. Het gehele Sontpleingebied heeft een 30km/uur regime.

Nabij winkelentrees moet ruimte worden gemaakt om fietsen te stallen.

Bevoorrading

De winkels op het Sontplein hebben bij voorkeur een bevoorradingsplek buiten het reguliere voetgangersgebied. Van de winkels wordt verwacht dat ze het bevoorraden buiten de drukke winkeluren doen.



Voetgangerscircuit

Een eigen herkenbaar voetgangersgebied



3.4 Parkeren

De parkeerpleinen moeten overzicht bieden en de bezoeker helpen bij het oriënteren. Hoe helderder en regelmatiger de vorm van de pleinen is, hoe beter de aanliggende winkels zichtbaar en vindbaar zijn. Verrommeling wordt tegengegaan door een eenduidige inrichting van de parkeerpleinen.



Voorbeeld eenduidig ingericht parkeerplein

Het Sontplein krijgt twee typen parkeerplaatsen:

- Parkeerplaatsen direct langs de winkels op de drie parkeerpleinen. Deze liggen het dichtst bij de entrees van de winkels en zullen het meest gebruikt worden.
- Parkeerplaatsen boven de gastransportleiding. Dit zijn parkeerplaatsen met een groene uitstraling. De parkeerplaatsen dienen rekening te houden met de gastransportleiding.

Gebiedsgericht parkeren is een afwijking van de gemeentelijke Beleidsregels Parkeernormen. In de meest recente versie hiervan (19 januari 2016) is de parkeernorm voor grootschalige detailhandelsvestigingen in buitenwijken bepaald op 7,5 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. De parkeerplaatsen worden daarbij toegewezen aan een specifieke winkel. Bij grote vestigingslocaties met meerdere winkels, zoals het Sontplein, treedt dan in totaliteit een overschot aan parkeerplaatsen op. Dit valt te voorkomen door gebiedsgericht parkeren in te voeren.

Voor gebiedsgericht parkeren moeten de parkeerplaatsen losgekoppeld worden van een specifieke winkel. Alle parkeerplaatsen dienen beschikbaar te zijn voor alle winkels. Hierdoor kan voor de totale winkel-oppervlakte een lagere parkeernorm worden gehanteerd dan de optelsom van de parkeernormen van de afzonderlijke winkels. Op basis van onderzoek bij vergelijkbare detailhandelsvestigingen in Nederland (AKRO-

CONSULT, 2012) achten wij een gebiedsparkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voldoende.

Voorwaarde voor gebiedsgericht parkeren is dat de gebiedsparkeernorm goed is onderbouwd en dat afspraken zijn gemaakt dat de parkeerplaatsen flexibel gebruikt kunnen en mogen worden. Wij stellen als voorwaarde dat er een parkmanagementovereenkomst is. In een dergelijke overeenkomst maken partijen onder meer afspraken over het (flexibel) parkeren en het beheer en het onderhoud van de publieke ruimte. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen bepaalt ook hoeveel vierkante meters commerciële ruimte ontwikkeld kan worden.



Impressie inrichting openbare ruimte

3.5 Groen

Groen is belangrijk voor de uitstraling van het Sontplein. Langs de Europaweg blijven de bomen gehandhaafd, zoals is vastgelegd in het bomenstructuurplan 'Sterke Stammen'. De bomenrij is essentieel voor de herkenbaarheid en de kwaliteit van de Europaweg als stedelijke hoofdstructuur. Ook draagt de bomenrij bij aan een duidelijke inkadering van het plangebied. Er moet minimaal 5 meter afstand zijn tussen de kronen van de bestaande bomen en de nieuwe bebouwing en verharding. De ruimte onder de bomen kan, bijvoorbeeld met blokhagen, zo worden ingericht dat een duidelijke en eenduidige overgang ontstaat tussen de Europaweg en het Sontpleingebied.

Aan de noordzijde van de Sontweg wordt het groen versterkt. Ook de reeds aanwezige bomen moeten gehandhaafd blijven. Met een vergelijkbare inrichting kan ook de overgang tussen de Sontweg en het Sontplein vorm krijgen, al of niet met aan te planten bomen.

Behalve langs de Europaweg komen er ook extra bomen op en rond de verschillende parkeerterreinen nl. Sontplein I, II en III. Dit is ook nodig om het gebied klimaatbestendig te maken. De bomen (en de plantvakken) dragen ook bij aan de waterberging. Deze bomen kunnen verspreid zijn over de parkeerterreinen, concentraties vormen of in lijnen worden geplaatst.



Voorbeeld inrichting overgang hoofdwegen- plangebied



De gasleidingszone vormt een groene buffer tussen enerzijds het Sontplein en anderzijds Ikea en Bauhaus. Bestaande bomen worden hier gehandhaafd. De bufferzone wordt verder versterkt met aanvullende bomen en hagen. De verharding wordt uitgevoerd in groen- en waterdoorlatende verharding. In deze bufferzone liggen zogenaamde C-parkeerplaatsen: parkeerplaatsen die alleen op de echte piekmomenten in gebruik zijn.



Voorbeeld inrichting groene bufferruimte met parkeermogelijkheid

3.6 Inrichting (openbare) buitenruimte

Er wordt geen onderscheid gemaakt in openbare ruimte en privé buitenruimte. Alle buitenruimte kent eenzelfde status als het gaat om de inrichtingsprincipes.

Het openbaar gebied dient een neutrale en overzichtelijke uitstraling te hebben. Dit kan door een consequente toepassing van materialen en principes. Voorbeelden hiervan zijn:

- de hoofdroute begeleid met hagen en laanbomen;
- voetgangersstroken in klinkers voor de voorkanten van de gebouwen langs met een strookbreedte van ten minste 5,0m tot 6,0m.
- geen hoogteverschillen tussen voetgangersgebied en rijbaan en parkeerplaatsen;
- een afzetting tussen rijbanen/parkeerplaatsen en voetgangersstroken met bomen, fietsenstallingen, groenvakken, zitelementen en afzetspalen om de voetgangersstroken vrij te houden van auto's.

Om de samenhang in het gebied te versterken en verrommeling tegen te gaan, is van tevoren een beperkt aantal elementen bepaald, vastgelegd in merk, type en kleur, waarmee de buitenruimte kan worden ingericht: de Toolbox.

De handhaving hiervan wordt via het Parkmanagementcontract door de grondeigenaren ter hand genomen.



voetgangersgebied: klinkers grijs genuanceerd



rijbanen en parkeervakken: antraciet tot zwart



Een lijn van straatmeubilair zoomt de gevelzone / voetgangerszone af voor het autoverkeer.

3.7 Oriëntatie / entrees

De winkels in het gebied krijgen entrees die gericht zijn op de parkeerpleinen. Op deze wijze wordt het heldere concept versterkt en blijven de bedrijven zo goed mogelijk bereikbaar.

Dit heeft tot gevolg dat de zichtgevels langs de buitenranden van het gebied geen entrees zullen kennen. De huurders van deze gebouwen kunnen profiteren van de "exposure", de zichtbaarheid voor de vele passanten op de Europaweg en de Sontweg. Er is dus alle reden om een kwalitatief goede gevel te maken aan deze kanten. In het beeldkwaliteitplan zijn hier regels voor opgenomen.



