

Onderwerp Doorontwikkeling Europapark


Steller Mark van Maanen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 061 104 35 66 Bijlage(n) 0

Ons kenmerk 604106-2021

Datum 22-12-2021 Uw brief van

Uw kenmerk - 

Geachte heer, mevrouw,

Via deze brief willen wij u informeren over de ontwikkeling van en de ambities voor het Europapark. Waar het Europapark ooit vooral is bedacht als grote kantoorlocatie met aanvullende functies, ontwikkelen we het steeds nadrukkelijker als een gemengd stedelijk gebied met ruimte voor allerhande stedelijke functies (wonen, werken, leren en recreëren). Dit stelt andere eisen aan de verkeersstructuur en inrichting van de openbare ruimte. Tegelijkertijd zijn we bezig met het afronden van de gebiedsontwikkelingen, die een aantal vragen oproept. In deze brief gaan we in op de nieuwe opgaves die leiden tot een gewijzigde reikwijdte voor het gebied. We benoemen de benodigde stappen om de ontwikkeling naar een gemengde woon/werk-wijk door te zetten en blikken vooruit op een kredietaanvraag aan uw raad in 2022.

De oorspronkelijke opdracht

Het structuurplan 'de stad van straks' uit 1995 en de verdere uitwerking daarvan in de Structuurschets Zuidoost (1997) vormen de basis voor de manier waarop Europapark zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Deze visies onderstreepden dat er aan de zuidoostkant van de stad zeer goede mogelijkheden lagen om de economische positie van de stad te versterken. De bedoeling was om het Europapark in te richten als toplocatie voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Tegelijkertijd zou het ook de ideale locatie zijn voor publieksaantrekkende voorzieningen, waaronder een nieuw stadion voor FC Groningen. Verder moest woningbouw, in aansluiting op de Oosterpoort, de locatie een stedelijk karakter geven en de integratie met de rest van de stad bevorderen. Groen in de vorm van een Helperpark-kwadrant maakte het Europapark compleet.

Uitgangspunt voor de zakelijke dienstverlening was de gemeentelijke kantorennota uit 1999. Deze stelde dat er tot 2010 ruimte gecreëerd moest worden voor 150.000 tot 200.000 m² kantoren in de stad. Hiervoor kwamen alleen Europapark en Stationsgebied-zuid in aanmerking, waarbij het Stationsgebied vooral interessant was voor hele grote kantooreenheden en het Europapark voor kleinere en middelgrote kantooreenheden.

Terugblik op ontwikkeling van de afgelopen jaren

In 2010 hebben wij samen met bureau SITE een studie gedaan, waaruit is gebleken dat een sterkere functiemenging en hogere ontwikkel-flexibiliteit op het Europapark nodig was. De laatste jaren zijn er dan ook steeds meer gemengde- of woningbouwontwikkelingen gerealiseerd. Denk bijvoorbeeld aan de Hete Kolen, Leyhoeve, Lunettenhof, Powerhouse en diverse CPO-ontwikkelingen. Dit heeft in totaal geresulteerd in de bouw van 1.126 wooneenheden. Daarnaast is aan het Harm Buitenplein het gemeentekantoor gekend en heeft ook het onderwijs in de vorm van onder andere het Alfacollege zijn plek gevonden op het Europapark. Hierdoor is een meer gemengd gebied ontstaan. Ondertussen is ook de kantoorontwikkeling niet stil blijven staan. De afgelopen jaren is er, samen met de locatie Kempkensberg, voor 142.384 m² aan kantoren gerealiseerd. Verder blijkt uit de Vastgoedmonitor 2021 dat ondernemers, en dan met name de wat kleinere of beginnende, Europapark als kantorenlocatie nog steeds goed weten te vinden. De leegstand op het Europapark bedraagt 4.1% en ligt daarmee onder de frictieleegstand (5%).

Ontwikkelplan

Het Europapark kent anno 2021 nog een aantal ontwikkellocaties. Daarvoor hebben verschillende partijen zich gemeld, waarover hieronder meer. Wat betreft de prioritering in de ontwikkeling maken we een knip tussen de twee meest in het oog springende locaties P2 en de skivijver. De centrale ligging van P2 markeert het als een belangrijke kavel die het functioneren van het Europapark een extra impuls kan geven. Daarom willen we zo snel als mogelijk beginnen met de ontwikkeling van deze kavel. Het beoogde programma voor de skivijver concurreert met het programma van P2. Daarom willen we deze locatie niet gelijktijdig in de markt zetten. Daarnaast maakt de ligging van de skivijver, omsloten door de A7 en Europaweg, en in combinatie met de huidige waterbergingsfunctie het tot een ingewikkelde locatie om te ontwikkelen. Om wel in te kunnen spelen op mogelijke kansen die zich in de markt voordoen, willen we in navolging van de ontwikkeling van P2 starten met het verkennen van de stedenbouw- en verkeerskundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de skivijver.

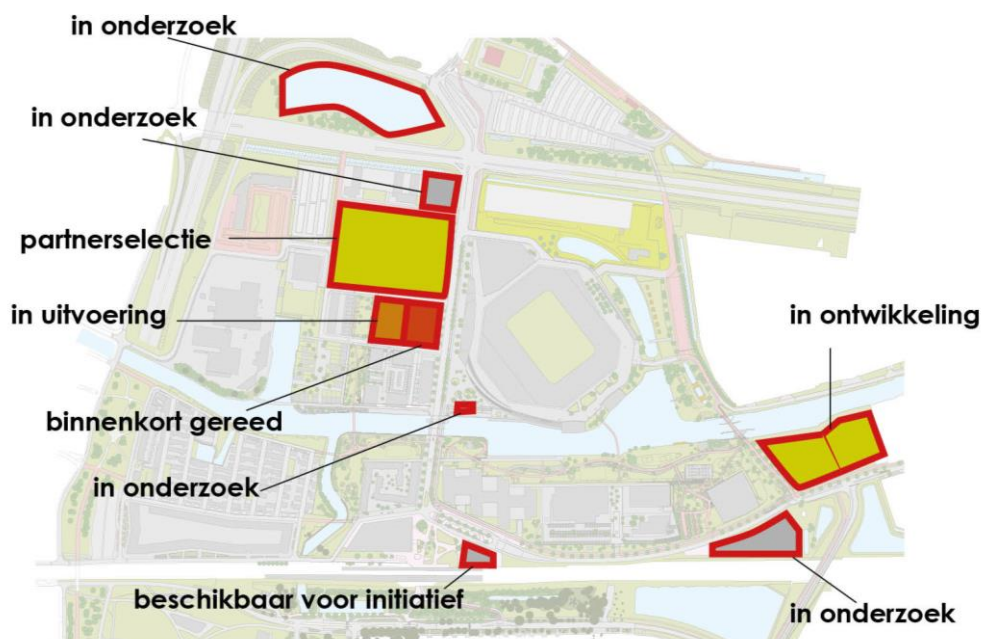
Met de beide bovengenoemde ontwikkellocaties kunnen we de kantorenopgave uit de oorspronkelijke projectopdracht invullen. We zien ondertussen dat met de verstedelijkingsopgave - die we in Regio Groningen Assen-verband oppakken - er een vraag van 35.000 woningen en 28.000 banen op de stad en regio af komt, en mogelijk zelfs nog een grotere economische groei. Het leeuwendeel hiervan willen we een plek bieden in onze gemeente. Met de nieuwe

strategie werklocaties laten we zien hoe we deze groei in werkgelegenheid ruimtelijk willen faciliteren. Het Europapark zien we daarbij als een van onze aanjagers van de economie. Dat betekent dat we ruimte willen blijven bieden aan kantoorontwikkelingen in het Europapark, na invulling van bestaande ontwikkellocaties. Op dit moment is er nog geen programmatische noodzaak voor verdichting binnen het huidige plangebied dan wel uitbreiding, maar gezien de verwachte groei van de gemeente willen we wel onderzoeken waar deze mogelijkheden liggen. Locaties, programma's en financiële kaders moeten nader verkend worden om tot een uitgewerkt ontwikkelplan voor de toekomst te komen.

Lopende projecten

Momenteel lopen in het plangebied een aantal concrete andere ontwikkelingen (zie figuur 1). Zo zijn we met een ontwikkelaar een kantoorontwikkeling aan het verkennen op de kavel op de hoek van de Europaweg en de Bouma-boulevard. Ook zijn we (samen met corporatie Nijestee) bezig met een programma voor sociale woningbouw aan de Tonkensstraat. Beide ontwikkelingen zien er veelbelovend uit. Daarnaast zijn we in gesprek met de Politie voor een kantoorontwikkeling langs het Helperpark in de nabijheid van de sport-hal. Momenteel worden voor deze ontwikkeling de uitgangspunten geformuleerd.

In het noordoostelijke kwadrant van het Europapark zijn we begin november j.l. een zogenaamde partnersselectie-procedure gestart, waarbij ontwikkelaars worden uitgenodigd zich te melden met als doel om samen met de gemeente dit gebied te ontwikkelen. Selectie vindt plaats op basis van vooraf gestelde criteria, waarbij onder andere samenwerking en een visie op de aanpak van het gebied belangrijke selectie-criteria zijn. Er is ruimte voor een gemengd programma van ongeveer 70.000 m² BVO. Het voorkeursscenario betreft 50% wonen en 50% commerciële voorzieningen, waarbij 1/3 deel als flexibel programma wordt ingebouwd om tijdig te kunnen anticiperen op marktfluctuaties.



Figuur 1. Lopende ontwikkelingen Europapark.

Gebiedsopgaven

De ontwikkeling van het Europapark brengt een aantal aanvullende opgaven met zich mee. Met de betere koppeling van station Europapark aan het regionale spoornetwerk (extra spoor/perron) en de ligging aan de vernieuwde zuidelijke ringweg is het Europapark uitstekend bereikbaar met zowel de auto als het openbaar vervoer. Het fietsnetwerk op zijn beurt kan echter een impuls gebruiken. Door het groter wordende belang van wonen en recreëren op Europapark veranderen de verkeersstromen wat gevolgen heeft voor de eisen die er worden gesteld aan de infrastructuur ter plaatse. Daarnaast zorgt de ontwikkeling naar een gemengd stedelijk gebied ervoor dat het belang van de verblijfskwaliteit in het Europapark ook toeneemt. Dit vraagt dus om een uitnodigende openbare ruimte.

1. Verkeersveilig inrichten Boumaboulevard en Verlengde Lodewijkstraat

De Boumaboulevard is de centrale as in het Europapark. Met de doorontwikkeling van omliggende projectgebieden neemt de druk op de verkeers- en verblijfsfunctie van deze as toe. Een herinrichting van deze boulevard is noodzakelijk om de goede overstekbaarheid te kunnen waarborgen. Zo verdient de veiligheid bij de kruising van de Boumaboulevard en de Verlengde Lodewijkstraat aandacht omdat bus, voetganger, fietser en autorijder elkaar hier kruisen. Naar de toekomst toe willen we de Boumaboulevard eveneens vergroenen. Ook moet de inrichting van de boulevard voldoende ruimte geven aan de verschillende verkeersstromen. Dit tezamen zal de verkeersveiligheid vergroten.

In het verlengde van de Boumaboulevard moet er ook onderzoek worden gedaan naar een herinrichting van de Verlengde Lodewijkstraat voor wat betreft het gedeelte dat langs het gemeentekantoor loopt. De knikken in de weg, het smalle profiel en de aansluiting vanaf het Europapark zorgen voor onduidelijke en gevaarlijke verkeerssituaties. Reden temeer is dat de fietsstroom op deze route in beide richtingen is toegenomen door de sluiting van de Esperantokruising.

2. Afronding groen-recreatief netwerk en verbeteren verblijfskwaliteit

De herinrichting van de Boumaboulevard grijpen we als kans aan om de verblijfskwaliteit in het gebied een impuls te geven. Dit willen we doen door nadrukkelijker een laanstructuur te maken waar de verschillende verblijfsgebieden beter op aansluiten. Het stedenbouwkundig bureau BURA heeft in een onderzoek ter ondersteuning van de ontwikkeling van P2 voorgesteld om een ketting te creëren van aantrekkelijke en wisselende pleinen (zie figuur 2). Het kan dan bijvoorbeeld gaan om een werkplein (winkels en kantoren), een groenplein (onderwijs), een speelplein en waterplein (wonen) en het stationsplein.



Figuur 2. Een ketting van aantrekkelijke en wisselende pleinen aan de Boumaboulevard.

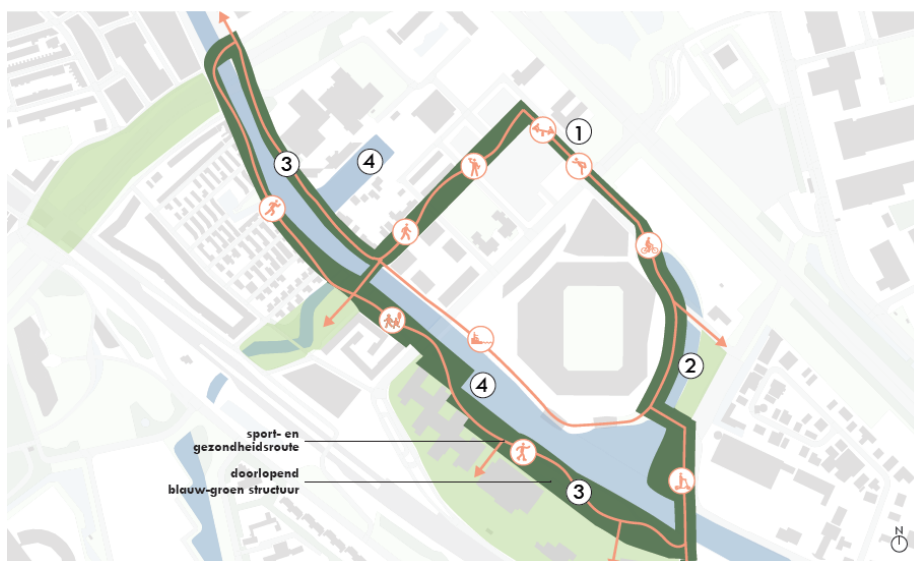
Daarnaast biedt de huidige groenstructuur langs het Winschoterdiep mogelijkheden om een doorlopende sport- en gezondheidsroute door het Europapark te laten lopen die verschillende gebieden en doelgroepen met elkaar verbindt (zie figuur 3). Deze groenstructuur willen we doortrekken via P2 richting de Euroborg: zo krijgt het Europapark definitief zijn groen-recreatieve structuur door het hele gebied. Daar waar mogelijk kan ook de kade worden vergroend. Deze vergroeningsaanpak brengt de bewoners enerzijds dichterbij het groen en water en creëert het anderzijds een ommetje en een aantrekkelijke openbare ruimte.

Daarnaast willen we deze vergroeningsaanpak ook gebruiken om te bekijken of we voor de MBO-studenten van het Noorderpoort- en Alfa-college een aantrekkelijker Campus met verblijfsgebieden kunnen realiseren.

In de toekomst kan dit rondje Europapark worden aangesloten op het te ontwikkelen Zuiderplantsoen dat als gevolg van de Aanpak Ring Zuid zal ontstaan. Zo draagt deze opgave ook bij aan de uitwerking van de uitgangspunten van de strategische agenda voor Healthy Ageing en de ambities van het Groenplan.

Rondje Europapark: Blauw-groen sport- en gezondheidsroute

Een doorlopende landschapsstructuur verbindt diverse gebieden, programma en doelgroepen.



Figuur 3. Rondje Europapark: Het blauw-groene raamwerk.

Het aanzicht van de terp rondom de Euroborg bestaat vooral uit beton. Op hoogzomerse momenten heeft dit negatieve gevolgen voor het leefklimaat aldaar. De geschatte kosten voor het ingrijpend vergroenen van de terp worden echter geschat op meerdere miljoenen. Dit terwijl de te behalen winst hier relatief beperkt is, ook gezien de andere groenontwikkelingen in het aanpalende gebied. Daarom kiezen we ervoor om eerst op andere plekken aan de slag te gaan, maar wel te onderzoeken hoe we op een eenvoudigere en betaalbare wijze de terp kunnen vergroenen.

Afgezien van het vergroenen van de terp zouden we deze, maar ook andere plekken in omgeving, wel beter met elkaar kunnen verbinden. Een drietal verbindingen kunnen hiervoor verkend worden. De eerste is een brug vanaf de woontorens aan de zuidkant van de Euroborg naar de sporthal aan het Helpark. Zo beschouwd een wezenlijk onderdeel van het ommetje Europapark. Dit stimuleert sporters te parkeren in de parkeergarage van de Euroborg waardoor er meer ruimte is voor andere functies rondom de sporthal.

Een tweede verbinding is een brug vanaf de terp naar de Antwerpenweg en een derde verbinding zit tussen het CPO-gebied aan de Eelkemastraat en het Enexis-gebied ten noorden daarvan. Op deze manier kan ook hier een doorlopende looproute langs het water van het Winschoterdiep worden gecreëerd.

3. Sociale veiligheid

De realisatie van de Helperzoomtunnel heeft ervoor gezorgd dat Helpman en het Europapark met elkaar zijn verbonden. Maar dat is maar een deel van de verbinding: een goede aantakking op de Bornholmstraat is voor de verdere route van belang. Ook bezien vanuit het aspect van sociale veiligheid. Deze verbinding is namelijk onderdeel van de oost-west fietsverbinding tussen Helpman en Meerstad, die is opgenomen in de Fietsstrategie en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma. Met het deel van de fietsroute die binnen het Europapark ligt, verbinden we Helpman met de Bornholmstraat. Zo verbinden we de zuidelijke woonwijken met onze zuidelijke werklocaties. Uiteindelijk kan de verbinding worden doorgetrokken richting Meerstad, inclusief een nieuwe brug over het Winschoterdiep.

Deze fietsroute realiseren we parallel aan de Boumaboulevard in oost-west-richting, van Helperzoomtunnel naar Bornholmstraat, achter de Euroborg langs. Op dit moment is dit een sociaal-onveilige omgeving met lage verblijfskwaliteit. Het gebied loopt dood op de supportersmuur die met het oog op de uitsupporters bij voetbalwedstrijden is aangelegd. Met het realiseren een fietsverbinding, het openbaar maken van het gebied (dat we bij wedstrijden af kunnen sluiten) en afronding van de eerder genoemde groenstructuur in het Europapark (zie kaart), kunnen we hier zowel een fietsroute realiseren als een sociaalveilig en meer aantrekkelijk gebied creëren. Zodoende levert het tevens een kwalitatieve bijdrage aan het ommetje Europapark. Partijen in het gebied zoals het Noorderpoortcollege en de bedrijvenvereniging Euroborg willen hier graag aan mee doen omdat zij het voordeel er ook van inzien..

4. Energie

Naast investeringen in de openbare ruimte onderzoeken we momenteel ook of we met het Europapark een bijdrage kunnen leveren aan de doelstelling om Groningen in 2035 CO₂-neutraal te laten zijn. Zo wordt momenteel verkend of we langs de kade een zonne(fiets)pad (zonne-energie wordt omgezet naar elektriciteit) kunnen aanleggen in combinatie met extra groen tegen de hittestress. Onderwerp van studie is ook om een bij uitstek functioneel zonnedak op de parkeervoorziening P3, waarbij de schaduwrijke overkapping met zonnecellen ook voor de elektriciteitsopwekking voor auto's kan worden aangevend).

Vervolg

In deze brief zijn de opgaves in het gebied Europapark benoemd. Het gaat om alles bij elkaar om forse investeringen in de openbare ruimte, welke, naar verwachting, gedekt zullen worden uit het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en de grondexploitatie. Daarom willen we in de tweede helft van 2022 bij u terugkomen met een kredietaanvraag, passend binnen onze ambities zoals benoemd in het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling, waarbij we onderscheid maken tussen korte en lange termijn projecten.

Tot slot

Vanzelfsprekend gaan wij over dit alles in gesprek met de belanghebbenden in het gebied. Over de voorgenomen investeringen in het openbaar gebied en de op te stellen verdichtingsvisie wordt begin volgende jaar een informatiebijeenkomst georganiseerd met de bewoners en ondernemers in het gebied. Daarnaast wordt over de diverse onderscheidende kavelprojecten met de directe omgeving/belanghebbenden gecommuniceerd/geparticipeerd ten aanzien van inpassing, draagvlak etc. Periodiek vindt er overleg plaats met de bedrijvenvereniging Zuidoost, verschillende (bewoners)werkgroepen die actief zijn in het gebied, alsmede met de afdeling Stadsbeheer, Gebiedszaken en het WIJ-team.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.