

Bestuursdienst

Telefoon (050) 8663/ Marcel Slijkhuis
Onderwerp Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **17 NOV 2011**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO11.2795608

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

1. Inleiding

In de Eemskanaalzone staan diverse projecten in de startblokken, ter uitwerking van de Visie Eemskanaalzone, zoals door u vastgesteld begin 2006. Graag nemen wij u in vogelvlucht mee door het gebied om u een overzicht te geven van de stand van zaken van de diverse projecten, de ontwikkelstrategie en de bijbehorende fasering.

De Eemskanaalzone beslaat het gebied tussen de binnenstad (Oosterhavenbrug) en Meerstad (Oostelijke Ringweg). Daarbij is uiteraard geen sprake van een harde grens naar Meerstad, vanwege het belang dat wordt gehecht aan een goede aansluiting met de eerste woonlocaties in Meerstad. Het gebied gelegen tussen de Oostelijke Ringweg en Klein Harkstede wordt inmiddels ook wel aangeduid als de Verlengde Eemskanaalzone, om het belang van een naadloze programmatische en stedenbouwkundige aansluiting te benadrukken.

De dynamiek in de Eemskanaalzone is groot. Zo is de Berlagebrug eind vorig jaar opgeleverd, is de 1^e fase van het woningbouwproject Kop van Oost gerealiseerd, is de Tasmantoren verrezen, wordt er nagedacht over een visie voor het gebied rond het Sontplein en zijn enkele locaties in het gebied onderdeel geweest van de woningbouwmanifestatie Intense Laagbouw. Tevens heeft u in april van dit jaar besloten tot verdere uitwerking van het Sontwegtracé over te gaan. Ook wordt op dit moment onderzoek verricht naar de invulling en positionering van de te realiseren P+R Driebond en verdere aansluiting van het Sontweggebied op de binnenstad.

Via deze brief informeren wij u over de stand van de verschillende deelgebieden en projecten in de Eemskanaalzone en de bijbehorende planning en prioritering.

2. Kader, de Visie Eemskanaalzone (2006)

De ontwikkeling van de Eemskanaalzone is van belang voor Groningen als belangrijk onderdeel van het stedelijk netwerk Groningen-Assen, als uitbreiding van het centrumstedelijk wonen en als motor van de Groninger economie. Belangrijke dragers voor de visie zijn de te realiseren verbinding tussen centrum en Meerstad en de noord-zuid verbinding van binnenstad naar het Sontpleingebied. Daarnaast is de functieverdichting en -verandering van een verouderd bedrijventerrein naar modern stedelijk wonen en werken een belangrijke pijler voor de Visie Eemskanaalzone.

De Visie Eemskanaalzone is op enkele onderdelen gedateerd (met name programmatisch), maar vormt nog steeds het vertrekpunt voor de aanpak van de zone. Ten tijde van de totstandkoming van de Visie Eemskanaalzone was nog nadrukkelijk sprake van concentratie op hoogbouw en een veel sneller ontwikkeltempo. Daarnaast werd bijvoorbeeld nog uitgegaan van een tramverbinding naar Meerstad, terwijl nu wordt ingezet op een goede busverbinding. Dergelijke ontwikkelingen doen echter niets af aan het voornemen om functieverandering van bedrijvigheid naar met name wonen tot stand te brengen.

De dynamiek in de Eemskanaalzone maakt dat we geen meerwaarde zien in een totale herziening van de Visie Eemskanaalzone als zodanig. Met de Visie Eemskanaalzone als vertrekpunt en een gecoördineerde projectaanpak voor de zone als geheel kunnen per deelgebied of deelproject prima integrale afwegingen worden gemaakt in een bredere economische en ruimtelijke context.

3. Opgaven openbaar gebied en infrastructuur

In deze paragraaf worden de actuele opgaven in het openbaar gebied beschreven. Aan de orde komen: het Sontwegtracé, de openbare ruimte in deelgebied Boulevard, P+R Driebond en het Sontpleingebied (zie de als bijlage bijgesloten kaart met aanduiding van de gebiedsonderdelen).

- Sontwegtracé (incl. Sontbrug)

Aan de zuidzijde van het Eemskanaal moet het nieuw te realiseren Sontwegtracé (van de Europaweg tot de Oostelijke Ringweg), met de daarbij te realiseren Sontbrug, dé katalysator voor een brede gebiedsontwikkeling worden. Het betreft een doorontwikkeling van de nabijgelegen dynamo's Binnenstad en UMCG, en aanjager voor de gebiedsontwikkelingen aan weerszijden van het Eemskanaal, het Sontplein en in feite ook het bedrijventerrein Zuidoost in zijn totaliteit. Als erkenning van het belang van de gebiedsontwikkeling van de Centrale Zone, waarvan de Eemskanaalzone deel uitmaakt, stelt het Rijk FES-Subsidie beschikbaar.

In april 2011 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Schetsontwerp Sontwegtracé, de tentatieve begroting en het daarbij horende dekkingsvoorstel voor het Sontwegtracé. Op dit moment wordt gewerkt aan een definitief ontwerp voor het

Sontwegtracé, inclusief ruimtelijk ontwerp en financiële onderbouwing en planning. Er wordt naar gestreefd dit begin volgend jaar klaar te hebben.

Het is van belang het Sontwegtracé op tijd, uiterlijk 2015, te realiseren. Dit in verband met de subsidie-deadline (FES:december 2016) en de planning van de aanpak van Zuidelijke Ringweg. De Sontwegverbinding kan een belangrijke rol spelen als alternatieve route tijdens de ombouw van de Zuidelijke Ringweg.

- *Visie deelgebied Boulevard*

In de Visie Eemskanaalzone worden een aantal opgaven geformuleerd voor het deelgebied Boulevard (gebied ter weerszijden van het Eemskanaal gelegen tussen Europaweg en Winschoterdiep). Zo wordt ingezet op de realisatie van een brede openbare Boulevard aan de noordzijde van het Eemskanaal en een meer grillig verloop aan de zuidzijde, met ook een openbaar karakter. Daarnaast dienen logische langzaam verkeersverbindingen in het gebied te worden gecreëerd, die aansluiten op aanliggende gebieden.

Voor de uitwerking van de openbare ruimte is de startaanvraag 'Visie Eemskanaalzone, Boulevard' opgesteld. De op te stellen visie moet richtinggevend zijn voor de verdere ontwikkeling van dit deelgebied. Door een helder beeld te schetsen voor de openbare ruimte en concrete uitgangspunten te formuleren voor de ontwikkeling van de individuele woonlocaties, kan een gefaseerde ontwikkeling van de woonlocaties plaatsvinden zonder dat het gewenste eindbeeld verloren gaat. Daarnaast kan met een duidelijk ruimtelijk beeld op onderdelen de aanpak van het openbaar gebied naar voren worden getrokken. Zo kan bijvoorbeeld de aanleg van de boulevard (boardwalk) aan de noordzijde van het Eemskanaal naar voren worden getrokken, om daarmee de ontwikkeling van de individuele woonlocaties te stimuleren.

Ook dient in dit kader de in de visie geprojecteerde loop/fietsbrug ter hoogte van IKEA nader onderzocht te worden. De loop/fietsbrug is bedoeld voor het verbinden van het Sontpleingebied en het centrum van Groningen. In het laatste kwartaal van 2011 zal nut en noodzaak en mogelijke situering en vormgeving voor de meest optimale verbinding voor langzaam verkeer tussen het Sontpleingebied en de binnenstad worden onderzocht en worden geïntegreerd in de visie op de openbare ruimte.

Onderdelen voor de Visie deelgebied Boulevard zijn daarmee:

- Uitwerking van verbinding tussen Sontpleingebied en Binnenstad (incl. fiets/voetgangersbrug);
- Ontwerp van de oever langs de noordzijde van het Eemskanaal (boulevard-boardwalk);
- Concretisering visie op de (openbare) oever aan de zuidzijde;
- Uitgangspunten voor interne en externe ontsluiting van dit gebied (met name langzaam verkeer).

Een belangrijk onderdeel van de visie is de financiële strategie voor de ontwikkeling van de locaties ten noorden van het Eemskanaal. Onderzocht zal worden op welke wijze tot kostenverhaal van publieke investeringen kan worden gekomen en hoe dit een plek kan krijgen bij de planologische procedures (bestemmingsplan/exploitatieplan).

Beoogd wordt de genoemde Visie deelgebied Boulevard in de eerste helft van 2012 gereed te hebben, hiertoe zal begin 2012 een projectofferte ter besluitvorming voor worden gelegd. Bij de totstandkoming dienen ontwikkelende partijen in het gebied specifiek te worden betrokken. Voor zover de investeringen in de openbare ruimte specifiek zijn benoemd in de FES-subsidie (bijv. boardwalk en fiets-/voetgangersbrug over het Eemskanaal), dienen de opgaven/investeringen uiterlijk in 2016 te zijn gerealiseerd. Een tentatieve raming voor de fiets-/voetgangersbrug laat een investeringsniveau van circa € 4 miljoen zien en voor overige investeringen in het openbaar gebied een investeringsniveau van circa € 5 miljoen.

- *P+R Driebond*

In de Visie Eemskanaalzone was voorzien in een transferium als '... Amerikaans aandoend vervoersplein ...', ingepast op de middenberm tussen de huidige Driebondsweg en de St. Petersburgweg, met paviljoens en overige functies (bijv. carwash) die voor levendigheid zorgen. Met verlaten van de ambitie van de tram over het Sontwegtracé en daarmee een teruggang in vervoerswaarde en dynamiek in het gebied, dienen de uitgangspunten voor de P+R Driebond tevens opnieuw te worden geformuleerd.

De komende maanden zal worden onderzocht wat de meest geëigende locatie is voor de P+R Driebond en op welke wijze deze het beste vorm kan krijgen. Hierbij wordt ook onderzocht of het wellicht verstandig is om de P+R aan de oostzijde van de Oostelijke Ringweg te positioneren, zodat de P+R meerwaarde kan hebben voor de ontwikkeling van Meerstad. Het op korte termijn bepalen van de locatie, het ruimtebeslag en het mogelijk aanvullend programma voor de P+R Driebond is zowel voor het ontwerp van het Sontwegtracé als ook voor de aansluiting van Meerstad met de stad van belang.

Voor de investeringsopgave wordt voorshands aan een bedrag gedacht van € 4,5 miljoen, met als beoogde dekkingsbron het budget RSP-overig. Beoogd wordt de P+R uiterlijk in 2015 gerealiseerd te hebben, om als alternatieve vervoersmogelijkheid tijdens de ombouw van de zuidelijke ringweg te kunnen fungeren.

- *Sontpleingebied*

Het Sontpleingebied betreft het gebied begrensd door de Zuidelijke Ringweg, het Eemskanaal, Winschoterdiep en de Europaweg. Voor dit gebied wordt in lijn met de recent vastgestelde nieuwe Structuurvisie Detailhandel, waarin een verdere intensivering van dit gebied met detailhandel wordt voorzien, gewerkt aan een

integrale ontwikkelingsvisie. Daarmee kunnen de verschillende (markt)initiatieven vanuit een samenhangend perspectief worden beoordeeld. Als eerste stap is een verkenning uitgevoerd naar het beoogde programma en de ruimtelijke randvoorwaarden. Deze verkenning (bouwstenennotitie) is afgerond en de resultaten zullen aan de raad worden aangeboden samen met een projectofferte. De projectofferte zal hieraan voorafgaand worden afgestemd met ontwikkelende partijen in het gebied. Na accordering van de projectofferte kan worden gestart met het opstellen van een stedenbouwkundig plan met bijbehorende ontwikkelstrategie, in nauwe samenwerking met de ontwikkelende partijen in het gebied.

4. Locatieontwikkeling

In deze paragraaf geven we een overzicht van de in het kader van de Visie EKZ te ontwikkelen woonlocaties. Omdat het geheel aan locaties een langjarige ontwikkelperiode beslaat, is het gewenst een fasering uit te spreken voor de afzonderlijke woonlocaties. Dit sluit aan bij de Visie Eemskanaalzone waar ook in termen van korte termijn, middellange en lange termijn over ontwikkelingen wordt gesproken.

Het betreft geen juridisch dwingende fasering, maar een wat ons betreft wenselijke en realistisch geachte ontwikkelvolgorde. Het uitspreken van een dergelijke fasering geeft 'rust' in het gebied en kan voor vragen over verhuur van locaties, ondernemers-initiatieven, bouwaanvragen, etc. een afwegingskader bieden. Daarnaast helpt het de energie te focussen. Zoals gezegd is de fasering richtinggevend, maar niet dwingend. Wanneer sprake is van een ontwikkeling met bijzondere meerwaarde, dan kan deze alsnog naar voren worden getrokken en worden gefaciliteerd. De verschillende (woon)locaties zijn weergegeven in de bijlage.

Een factor die nog van invloed kan zijn op de fasering en planning van de woningbouwlocaties is de regionale woningbouw afstemming. Op dit moment worden in Regiovisieverband een aantal scenario's opgesteld die kunnen leiden tot afspraken over wijzigingen in het gemeentelijke meerjarenprogramma wonen. Op stedelijk niveau kan dit leiden tot uitstel (of afstel) van woningbouwlocaties. Zodra hierover meer duidelijkheid is wordt u hierover apart geïnformeerd.

A. EKZ NZ Balkgat - locatie

Ontwikkelaar AM is van plan deze locatie langs het Balkgat op korte termijn tot ontwikkeling te brengen en heeft aangegeven hier graag mee te willen starten. Voor deze locatie is een ontwerp gemaakt in het kader van de Intense Laagbouw Campagne. De gemeenteraad heeft in september 2010 in het kader van de campagne Intense Laagbouw besloten medewerking te verlenen aan de uitwerking van de planvorming.

Wij achten het van belang dat de ontwikkeling past binnen de hiervoor genoemde Visie Deelgebied Boulevard zodat AM de genoemde visie als 'kapstok' voor nadere

planuitwerking kan hanteren. De verwachte ontwikkelingsperiode van EKZ NZ Balkgat – locatie is nul tot vijf jaar.

B. EKZ-NZ tussen Balkgat en Berlagebrug

In dit gebied, dat ook (grotendeels) onderdeel uitmaakte van de Intense Laagbouw Campagne, zijn de grondposities divers. Woningcorporaties Nijestee en Lefier, de Gemeente Groningen en Rottinghuis/Volker Wessels hebben in dit gebied grondeigendommen. In het kader van de Intense Laagbouw Campagne heeft u besloten dat het gewenst is dat de locatie in overleg met marktpartijen nader wordt uitgewerkt. Met het huidige marktperspectief wordt niet verwacht dat deze locatie binnen 5 jaar tot ontwikkeling komt. Vanuit dit perspectief is medewerking verleend aan Nijestee om de studentenstudio's aan het Damsterdiep van Nijestee langer mogelijk te maken en de opvangfunctie van het Leger des Heils voorlopig te continueren. De verwachte ontwikkelingsperiode is 5-10 jaar.

C. EKZ-NZ ten oosten Berlagebrug t/m Jachthaven

Gezien de ligging van deze locatie, de ontwikkelingspotentie voor woongebieden elders in de Eemskanaalzone en de beperkte programmatische druk, zien wij geen aanleiding tot het actief ontwikkelen van deze locatie de komende jaren. Hierbij overwegen wij eveneens dat ontwikkeling van de locatie als zodanig geen directe meerwaarde levert voor de route naar Meerstad of de verbinding Binnenstad-Sontplein. De beoogde ontwikkelperiode is meer dan tien jaar.

D. Kop van Oost Fase 2

Het woningbouwproject de Kop van Oost bestaat uit twee fases. Het eerste blok is opgeleverd, bestaande uit twee woontorens verbonden middels een appartementengalerij (186 appartementen) en 25 kadewoningen. Niet verkochte appartementen zijn bijna allemaal in de verhuur gegaan. De openbare ruimte is afgewerkt en opgeleverd. Een investeringsbeslissing over de tweede fase van de Kop van Oost moet nog worden genomen door Heijmans en Lefier. Dit wordt verwacht in het laatste kwartaal van 2011. De verwachte ontwikkelingsperiode voor de beoogde woningbouw is nul tot vijf jaar.

E. Bereden Politie/Voormalig Douanekantoor/Brandweerlocatie

Door de ligging en het specifieke gebruik van de locaties Bereden Politie en Brandweer verwachten we op korte termijn geen herontwikkeling van deze locaties. Dit geldt daarmee ook voor de tussen liggende locatie Voormalig Douanekantoor (onlangs voor een periode van vijf jaar weer verhuurd). Het huidige gebruik van de deze locaties heeft voor de aansluiting met Meerstad in onze beleving geen negatieve invloed. Op het moment dat vanuit de desbetreffende eigenaren (en/of gebruikers) behoefte bestaat aan herontwikkeling zullen wij dit faciliteren.

In het kader van Intense Laagbouw Campagne is besloten de locatie niet direct ter hand te nemen. De verwachte ontwikkelperiode voor de betreffende locaties is meer dan tien jaar.

F. Containerterminal

Deze locatie is onderdeel geweest van de Intense Laagbouw manifestatie. De gemeente Groningen is eigenaar van deze grond. In september 2010 is door u besloten de ontwikkeling ter hand te nemen op het moment dat het ontwerp voor de Sontbrug en de Berlageknoop is vastgesteld. Het ontwikkelen van de Containerterminal als 'stepping stone' naar Meerstad achten wij van belang, het draagt bij aan de sociale veiligheid, levendigheid en aantrekkelijkheid van de route. Van belang is dat de Containerterminal een markant punt wordt langs de route naar Meerstad. De verwachte ontwikkelperiode voor de Containerterminal is nul tot vijf jaar.

G. Woonschepenhaven

De planontwikkeling voor de woonschepenhaven loopt al enkele jaren. Begin 2010 is besloten een knip te leggen tussen het opknappen van de haven als zodanig en de daarop volgende woningbouwontwikkeling op de kade. Voor het opknappen van de haven is halverwege 2010 een inrichtingsvoorstel in de haven gepresenteerd, dat tegemoet komt aan de oorspronkelijke uitgangspunten, bijvoorbeeld ten aanzien van verbetering van de brandveiligheid. De door de gemeente voorgestane opknapbeurt gaat verder dan een deel van de woonschepenbewoners wenst. Grootscheepse ingrepen in de woonschepenhaven (met name plaatsing van een achtste stijger) hebben volgens een deel van de bewoners een te grote invloed op de sfeer en het karakter van de woonschepenhaven. Ook wil een groot deel van de bewoners behoud van hun huidige ligplaats -dus ook geen verplaatsing binnen de haven- en zien zij niets in het realiseren van woningbouw in de nabijheid van de woonschepenhaven.

Het college heeft nadrukkelijk de wens om op korte termijn tot het opknappen van de haven te komen en zal in het laatste kwartaal van 2011 een voorstel aan de raad voorleggen. Het opknappen van de haven en het realiseren van woningbouw ter plaatse draagt bij aan de gewenste functieverandering zoals vermeld in de Visie Eemskanaalzone (2006) en de verlevendiging van de route richting Meerstad.

H. Slibdepot

In de Visie Eemskanaalzone wordt geen specifieke functie toegekend aan de locatie van het gemeentelijk slibdepot. Meerdere functies worden denkbaar geacht, uiteenlopend van een ecologische functie, recreatieve functies tot en met een transferium, grootschalige detailhandel, of bijzondere functies, zoals een megadisco of manifestatieterrein. Een mogelijke optie is ook het in gebruik houden van het gemeentelijk slibdepot. Met het in werking treden van de wet WABO zijn milieuvergunningen met een lengte van 10 jaar – waar het depot Driebond onder valt – automatisch gewijzigd. In plaats van een vergunning voor 10 jaar, zijn deze vergunningen eeuwigdurend geworden. Hierdoor ligt er geen wetgevende noodzaak om het gemeentelijk slibdepot per 2013 te sluiten. Overigens is een locatieonderzoek voor een nieuw (gemeentelijk) slibdepot in de afrondende fase en zal nog dit jaar worden aangeboden aan het college.

De verwachte ontwikkelperiode voor het slibdepot is meer dan 10 jaar. Hierbij wordt opgemerkt dat het slibdepot wel wordt betrokken bij de locatiestudie voor de P+R Driebond, hetgeen aanleiding kan zijn voor snellere herontwikkeling.

I. Berlagebrug - Berlageknoop

De Berlagebrug is in december 2010 opgeleverd. Daaropvolgend moet de verkeersontsluiting tussen de Berlagebrug en de toekomstige Sontbrug worden gerealiseerd (Berlageknoop). Op moment dat de verwerving van een aantal percelen grond gerealiseerd is en het verkeerskundig ontwerp besteksgereed is kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. Beoogd wordt de werkzaamheden te starten in het eerste kwartaal van 2012 en deze in de zomer van 2012 te hebben afgerond.

5. Financiën

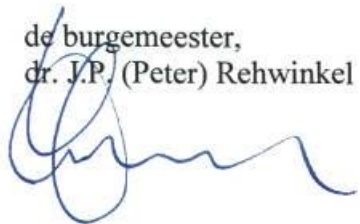
In de afgelopen jaren bent u op diverse momenten over de financiële stand van zaken van de Houtunielocatie/Kop van Oost (laatst 25 september 2009), Eemskanaalzone (25 februari 2006, nr 9) en de onderliggende deelprojecten, zoals het Berlagetracé (laatst 23 juni 2010), het Sontwegtracé/Sontbrug (laatst 27 april 2011), de Woonschephaven (Collegiebrief 24 juni 2010) en Containerterminal en Eemskanaal Noordzijde (Beoordeling Intense Laagbouw, 29 september 2010 en Collegiebrief 18 oktober 2010) geïnformeerd.

De ontwikkeling van de deelgebieden hangt nauw met elkaar samen. Vertraging in de ontwikkeling van een deelplan kan leiden tot vertraging in de ontwikkeling van daaropvolgende deelplannen. Ook financieel lopen dwarsverbanden door de zone. Als voorbeeld hiervan kan de zogenaamde Fonds Economische Structuurversterking (FES) – subsidie worden gegeven. Deze subsidie wordt verstrekt voor de integrale ontwikkeling van het totale gebied. Om de hiervoor genoemde redenen vinden wij het wenselijk te komen tot een integrale grondexploitatie voor het gebied, waarbij de financiële samenhang en verwevenheid van de deelgebieden en -projecten helder in beeld wordt gebracht.

Beoogd wordt de integrale grondexploitatie in het eerste kwartaal van 2012 klaar te hebben, om vervolgens aan u voor te leggen. Met de integrale grondexploitatie zal ook de herziening van de grondexploitatie Houtunielocatie/Kop van Oost worden meegenomen (was gepland in 2011).

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys





- A** EKZ NZ Balkgatlocatie
- B** EKZ NZ tussen Balkgat en Berlagebrug
- C** EKZ NZ ten oosten Berlagebrug t/m Jachthaven
- D** Kop van Oost Fase 2
- E** Bereden Politie / Voormalig Douanekantoor / Brandweer
- F** Containerterminal
- G** Woonschepenhaven
- H** Gemeentelijk slibdepot
- I** Sontwegtracé - Sontbrug
- J** P+R Driebond (zoekgebied)
- K** Berlageknoop - Berlagetracé
- L** Sontpleingebied