

Bestuursdienst



Onderwerp Routekaart Oosterhamrikzone, wensen en bedenkingen

Steller Herman Lubbers

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 11 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3939972

Datum 24 OKT 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de Routekaart Oosterhamrikzone 2013, een dynamische ontwikkelagenda waarin we laten zien wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. In de Routekaart tonen we de mogelijke ontwikkelscenario's die ontstaan bij de verschillende varianten volgend uit de bereikbaarheidsstudie voor het UMCG en de binnenstad. De Routekaart is een dynamisch document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt. Op dit moment hanteren we de Routekaart als een basisuitwerking en markering van onze huidige, open en transparante werkwijze in de zone. Wij merken dat met deze nieuwe werkwijze de omgeving zich meer betrokken en gehoord voelt bij de ontwikkelingen in de Oosterhamrikzone. Dit vinden wij een positieve ontwikkeling wat onze verstandhouding met de omgeving ten goede komt.

In de komende periode werken wij de Routekaart stap voor stap verder uit met belanghebbenden vanuit de zone. Voor nu vragen wij u om uw wensen en bedenkingen inzake de basisuitwerking van de Routekaart, waarbij wij u er op attent maken dat de Routekaart conform de LTA op 19 november geagendeerd staat in uw raadscommissie Ruimte & Wonen.

Daarnaast informeren wij u over de onderhandelingen met Nijestee over de herijking van de samenwerkingsovereenkomst Oosterhamrikzone (SOK). De daartoe meegepaste bijlage bevat informatie die bij openbaarmaking schade kunnen toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente Groningen, daarom wordt deze bijlage u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

#### **Samenwerkingsovereenkomst Nijestee**

Wij hebben uw raad gemeld dat wij met Nijestee in overleg zijn over een mogelijke herijking van de SOK. De marktomstandigheden aangevuld met de beperkingen die vanuit het Rijk worden opgelegd aan woningbouwcorporaties waren hiervoor de



aanleiding. Het overleg met Nijestee heeft er toe geresulteerd dat de SOK vooral nog gehandhaafd blijft in zijn huidige vorm, waarbij wij een gezamenlijke inspanningsverplichting hebben om derde partijen, zoals beleggers, te laten participeren in de zone.

Met Nijestee hebben wij de intentie uitgesproken om gezamenlijk de ontwikkelingen in de Oosterhamrikzone weer in beweging te krijgen, zodat deze belangrijke zone voor wonen en bedrijvigheid tot bloei komt. Bovendien verbindt de zone twee wijken die wij in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord aan het verbeteren zijn. Naast de intensievere samenwerking in de Oosterhamrikzone hebben wij aanvullend ook afspraken gemaakt over ons gezamenlijk belang bij de stedelijke ontwikkeling in de rest van de stad. Zo zetten wij in op het gezamenlijk lostrekken van projecten met externe afnemers en financiers, de realisatie van de Semmelweislocatie fase 2, Trefkoel en de GAK-locatie en het landelijk traject Hoogvliegers. In de geheime bijlage vind u een nadere omschrijving van de afspraken.

### **Routekaart**

De ontwikkeling van de Oosterhamrikzone krijgt weer vorm. De Routekaart Oosterhamrikzone die u als bijlage bij deze brief aantreft illustreert en beschrijft de kansen, ontwikkelingen en vraagstukken die op dit moment spelen in de zone. Voor ons geldt dat wij de ambitie in de zone hoog houden. Wij zetten in op ontwikkelen – definitief of tijdelijk - waar het kan en het goed beheren waar het moet. Samen met betrokkenen en belanghebbenden.

De belangrijkste onderdelen van de Routekaart hebben wij voor u op een rij gezet.

### ***Toekomstperspectief***

Voor de Oosterhamrikzone blijft de ambitie staan om de wijken Korreweg- en Oosterpark meer met elkaar te verbinden. Zowel fysiek als door zichtrelaties. De zone is een transformatiegebied waarbij de oude bedrijvigheid stap voor stap wordt omgevormd tot een gemixte woon- en werkbuur. Oude en nieuwe functies kunnen in deze vorm samen optrekken, waarbij kansen ontstaan voor tijdelijk gebruik en voor nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verbeteren van de groene oever, waardoor voetgangersroutes door het gebied ontstaan en de waterkant beter beleefd kan worden, is een belangrijk speerpunt voor de korte termijn. Net als het op orde brengen van de verpauperde aanblikken in de zone. Wij gaan ons vastgoed, dat we aangekocht hebben voor herontwikkeling, verbeterd gebruiken door tijdelijke broedplaatsen te creëren met de gebruikers. Indien dat niet mogelijk blijkt en het object kwalitatief ondermaats is, slopen en saneren wij de locatie en creëren samen met omwonenden een plek voor de omgeving.

Op de kop van de Oosterhamrikzone is het perspectief sterk afhankelijk van de keuze of er wel of niet een auto- en/of fietsverbinding door de zone komt. Dit gebied kan vooral nog ingezet worden voor tijdelijk gebruik. Aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal liggen actuele woningbouwplannen voor. Dit gebied kan, onafhankelijk van de keuze voor een verbinding door de zone, eigenstandig



ontwikkeld worden in de geest van het bestemmingsplan. We realiseren hier een stedelijke programmering met hoogteaccenten en zichtrelaties aan de zuidzijde van het kanaal. Aan de noordzijde maken we de bestaande bouwblokken af met stadsvilla's waarin we verschillende woonvormen realiseren. De noord- en zuidarmen langs het Van Starckenborghkanaal zijn toekomstige woongebieden.

### ***Bereikbaarheidsstudie UMCG-Binnenstad Noordoost***

De uitkomsten van de bereikbaarheidsstudie UMCG-Binnenstad noordoost heeft u per brief, met kenmerk RO13.3878327, op 18 september 2013 van ons ontvangen. Deze studie toont aan dat de bereikbaarheid van het UMCG en Binnenstad noordoost in 2030 een knelpunt is. Vanuit het rapport worden enkele oplossingsrichtingen verkend, maar hier hebben wij nog geen conclusies aan verbonden. Wel onderschrijven wij de noodzaak dat de verbinding tussen de oostelijke ringweg en het UMCG-Binnenstad noordoost verbeterd moet worden. De oplossing voor deze opgave ligt opgesloten in het noordoostelijke stadsdeel, maar de locatie van de verbinding ligt nog niet vast.

Het vervolg van de bereikbaarheidsstudie wordt de komende jaren in breed perspectief afgewogen. Alternatieven binnen én buiten de Oosterhamrikzone worden meegenomen, net als de noodzakelijke vervanging van de G. Krolbrug. Aspecten waar op wordt beoordeeld zijn o.a. verkeer, inpassing in de leef- en woonomgeving, veiligheid, milieuplanologie en financiën. Binnen dit proces dragen wij zorg voor inbreng en participatie van ondernemers en bewoners vanuit de Oosterhamrikzone en de overige wijken in dit noordoostelijk stadsdeel. Een projectvoorstel volgt binnenkort.

Samen met Provincie en Rijkswaterstaat staan wij een open en transparante werkwijze voor, dat moet resulteren in een afgewogen keuze voor de plek waar de verbinding wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone hebben wij, op basis van de nu bekende variantenstudies, geconcludeerd dat er een beperkte afhankelijkheid is van het besluit over de verbinding. Echter, een verbindingsweg zorgt wel voor een geheel andere ontwikkeling op met name de kop van de Oosterhamrikzone en ook het naastgelegen bedrijventerrein Ulgersmaborg.

### ***Ontwikkelscenario's***

Wij zien, afhankelijk van de keuze om wel of geen verbinding voor auto's en fietsers door de Oosterhamrikzone te realiseren, twee scenario's ontstaan. Deze variëren met name rond de kop van de zone, rondom het Van Starckenborghkanaal. De effecten van de verbindingkeuze is op de rest van de zone beperkt. Al zal het de afzetbaarheid van woningen en de signatuur van overige functies mogelijk wel beïnvloeden.

In scenario "de Wijk!" gaan wij uit van het afmaken van Korreweg- en Oosterparkwijk met veelal grondgebonden woningen en enkele appartementencomplexen in een relatief ontspannen stedelijke uitstraling. Aan de oostzijde van het van Starckenborghkanaal wordt voorzien in de uitgifte van enkele bedrijfskavels.



Bij scenario “de Stadsas!” wordt een stedelijke gebiedsontwikkeling rond de verbindingsas voorzien. Deze gebiedsontwikkeling biedt kansen voor stedelijke functies behorend bij een belangrijke invalsweg. Functies gericht op het UMCG, Health & Care, (stads)distributie, maar ook op stedelijk (zorg)wonen. De verbindingsweg heeft hierbij ook zijn effecten op het bedrijventerrein Ulgersmaweg, die in het verlengde van de Oosterhamrikzone in kwaliteit kan verbeteren.

### ***Huidige ontwikkelingen***

In de Oosterhamrikzone zijn de Groenling en de Korrezoom door Lefier en fase 1 van de Stadswerf en de Giga-locatie door Nijestee gerealiseerd. Daarnaast leggen wij momenteel de laatste hand aan de herinrichting van het Wielewaalplein. Bij het plan Berlagehof zijn de eerste elf woningen in de verkoop, waarbij de ontwikkelaar verwacht dat de bouw start in 2014. Naast deze bestaande ontwikkelingen willen wij de volgende initiatieven in de komende periode gaan faciliteren, ondersteunen en aanjagen opdat wij de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone lostrekken. Hierbij betrekken wij de omwonenden en belanghebbenden.

### ***Oosterhamrikkade nz***

Met Nijhuis-Noord en KUUB hebben wij overeenstemming bereikt over de realisatie van stadsvilla's in collectief particulier opdrachtgeverschap. Zij verwachten in 2014 te gaan bouwen. Inmiddels zijn wij gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Ook bouwbedrijf Kooi start eendaags met de realisatie van 32 jongeren-eenheden.

### ***Oosterhamrikkade zz***

Aan de zuidzijde van het kanaal liggen initiatieven voor in de markthuursector en jongerenhuisvesting. Samen met Nijestee en aangevuld met derde partijen zijn wij voornemens om, in de geest van het bestemmingsplan, deze ontwikkelingen te faciliteren. Vooruitlopend hierop gaan wij het gemeentelijk perceel op de hoek van de Zaagmuldersweg opschonen en saneren. Hiermee willen wij het aangezicht van de zone verbeteren en de wateroverlast die hier is ontstaan verhelpen. Zodra de initiatieven haalbaar blijken dragen wij eerst zorg voor afstemming met omwonenden.

### ***Vml UMCG-distributiecentrum***

De eigenaar, Urban Interest, heeft een plan ontwikkeld voor deze locatie. Het betreft volledige sloop-nieuwbouw, waarbij de verschijningsvorm de link legt naar het huidige pand van architect Maaskant. Helaas blijkt behoud van dit pand niet mogelijk te zijn, waarbij opgemerkt dient te worden dat het object ook geen beschermde status heeft. Wij waarderen des te meer dat de ontwikkelaar de verschijningsvorm in het nieuwe gebouw terug laat komen. Ter plaatse worden 148 eenheden in de markthuursector, met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, gerealiseerd. Omwonenden zijn geïnformeerd tijdens de inloopmarkt van 1 oktober jl. en vervolgoverleg vindt plaats. In overleg wordt het gebouw verder gesitueerd in de bestaande omgeving, waarbij wij uw raad op de hoogte zullen houden.



### *Vergroenen oevers*

Aan de zijde van de Oosterparkwijk richten we de oevers - waar mogelijk - als een openbare groene oever in. Ook de herindelings van de tuinen van de woonbootbewoners aan de Oosterhamrikkade zit hoort hierbij. We geven gevolg aan de uitspraak van de Raad van Staten (inzake bestemmingsplan Waterrand) over deze tuinen, waarbij maatwerk wordt geleverd in overleg en afstemming met de bewoners en eigenaren van deze woonboten.

### *Tijdelijke ontwikkeling Stadswerf eo*

Samen met Nijestee, bewoners, de Voedselbank en ondernemers uit de omgeving is het initiatief Toentje gestart. Het bouwterrein van de Stadswerf wordt in dit kansrijke initiatief tijdelijk gebruikt voor productietuinen voor de Voedselbank, aangevuld met tuinen en een groengebied voor de bewoners. In het verlengde hiervan is aan de huidige gebruikers van Paradijsvogelstraat 10 de mogelijkheid geboden om een broedplaats te ontwikkelen met, voor en door de buurt en tijdelijke gebruikers.

### *Tijdelijke ontwikkeling achter bestaande containerwoningen Antillenstraat*

Achter de bestaande containerwoningen van Nijestee ligt een plan voor om deze woningen aan te vullen met 186 eenheden. Deze plannen zijn reeds aangekondigd in de buurt. Zodra de projectfinanciering van dit plan rond is, wordt gestart met de noodzakelijke procedure. Vooroverleg en inspraak maken onderdeel uit van deze procedure.

### *Ontwikkeling Alfa Laval-locatie*

Wij hebben geconstateerd dat de Alfa-Laval locatie een sleutellocatie is in de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone. De locatie, omsloten door 2 woningbouwlocaties, het water en het Pioenpark, is één van de kansrijkste locaties om op korte termijn te transformeren naar woningbouw in de koop- en vrije huursector. Daarbij komt dat het massieve bedrijfsobject op dit moment als visueel obstakel wordt beleefd. Het schermt de Oosterparkwijk af van de Oosterhamrikzone, waardoor de zone voor het gevoel 'achteraf' ligt. Tot slot is ook de staat van het gebouw, mede door de deels vervallen status en de aanwezigheid van asbest, zodanig dat wij voornemens zijn dit pand te slopen.

Samen met onze partners onderzoeken wij de mogelijkheid om hier nieuwbouw te realiseren. Gelijkzeitig treden wij in contact met de huidige huurders en gebruikers om zorg te dragen voor een goede begeleiding en afstemming rond het eindigen van het huidige gebruik op het moment dat wij het object gaan slopen.

### *Beheer openbare en particuliere ruimte*

Samen met VBNO, de particuliere eigenaren, stadsbeheer en onze vastgoedbeheerders gaan wij het aangezicht van de zone verbeteren. De eerste stappen zijn hiervoor al gezet door de VBNO. Zij hebben een buurtbeheerder aangesteld die in samenwerking met de bedrijven de verrommeling van particuliere bedrijfsterreinen wil tegengaan. Stadsbeheer heeft inmiddels een aantal groenzones verbeterd en vanuit vastgoedbeheer wordt de mogelijkheid geboden om het tijdelijk gebruik van vastgoed te verbeteren.



De vervolgstap is dat de ontwikkelplannen en beheerplannen op het gebied van groen, grijs en blauw op elkaar worden afgestemd en geïntegreerd.

### ***Participatie en overleg***

De Routekaart is een eerste basisuitwerking voor het vervolg van de Oosterhamrikzone. Zoals gemeld betreft het een dynamisch ontwikkeldocument die op gezette tijden wordt herijkt samen met bewoners, ondernemers en belanghebbenden in de zone. Met de inloopmarkt die wij op 1 oktober jl. hebben gehouden over de Routekaart Oosterhamrikzone hebben wij veel betrokkenen bereikt. Op deze voet gaan wij de komende periode verder. Transparant en met open vizier weergegeven waar we mee bezig zijn. Voor- en tegenargumenten verzamelen, zodat ons college en uw raad een goede afweging kunnen maken tussen alle aanwezige belangen. Naast de participatie van bewoners vinden wij ook de participatie van ondernemers en (tijdelijke) gebruikers in de zone van belang. In de komende periode gaan wij deze laatste groep actief betrekken bij met name de tijdelijke invulling van de Oosterhamrikzone en het behouden van programma voor de zone en de Stad in het algemeen.

### ***Financiën***

De integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone is conform de uitgangspunten van de Routekaart herzien, waarbij scenario 'de Wijk' als uitgangspunt is genomen. Scenario 'de Stadsas' maakt onderdeel uit van de risicoanalyse van de grondexploitatie. In de bundel grondexploitaties die uw raad in december ter besluitvorming wordt voorgelegd is de Oosterhamrikzone meegenomen. De directe gevolgen voor de grondexploitatie zijn, door het onderhandelresultaat met Nijestee, beperkt en minder groot dan u bij de sleutelraportage en grexenbrief in augustus van ons heeft ontvangen. Wel is het risico-profiel gewijzigd. Tijdens de behandeling van de grondexploitaties in december geven wij hier een nadere toelichting op.

### ***Tot slot***

De Routekaart Oosterhamrikzone is voor ons college een belangrijke stap naar nieuw elan in deze zone. Samen met onze partners in de Stad – zowel bewoners, ondernemers en investeerders – willen wij van de Oosterhamrikzone een mooi stuk Stad maken!

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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



# Routekaart Oosterhamrikzone 2013

*De dynamische ontwikkelagenda voor de Oosterhamrikzone*

18 oktober 2013



**stad.**

BILAGE

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Toekomstperspectief</b>	<b>7</b>
<b>3. Bereikbaarheid UMCG en binnenstad noord-oost</b>	<b>9</b>
3.1 Onderzoek bereikbaarheidsstudie UMCG en Binnenstad noordoost	9
3.2 Hoe nu verder?	9
3.3 Vele opties nieuwe verbinding mogelijk	10
3.4 Referentiebeelden verbinding	11
<b>4. Ontwikkelscenario's</b>	<b>13</b>
4.1 Consequenties wel of geen verbinding	13
4.2 Scenario 1 "De Wijk"	15
4.3 Scenario 2 "Stadsas"	17
<b>5. Huidige ontwikkelingen</b>	<b>19</b>



# 1. Inleiding

De Routekaart Oosterhamrikzone 2013 is een dynamische ontwikkelagenda waarin we laten zien wat we de komende jaren gaan doen in de Oosterhamrikzone. Medio 2012 zijn de voorbereidingen voor de Routekaart voor de Oosterhamrikzone gestart. Met ontwikkelaars, ondernemers en bewoners is gezocht naar kansen voor het gebied. Geconcludeerd is dat in deze tijd geen 'grootse' plannen passen, maar een aanpak van onderop, gedragen door de belanghebbenden. Klein beginnen met de aanpak van onderhoud van de openbare ruimte, de leegstand in het gebied en de flexibele ontwikkeling van specifieke locaties.

De Routekaart Oosterhamrikzone is een inventarisatie van plannen en initiatieven die al lopen en illustreert en beschrijft de kansen en vraagstukken die op dit moment spelen in de zone. De toekomst van de zone is ook afhankelijk van een aantal ontwikkelingen die zich buiten de zone afspelen op een ander schaalniveau, zoals de studie naar de bereikbaarheid van het Noord-Oostelijk stadsdeel. De uitkomsten van de bereikbaarheidsstudie UMCG en Binnenstad Noord zijn van groot belang voor de kansen van de zone op langere termijn. De uitkomsten van deze studie die in 2015 naar verwacht wordt afgerond, bepalen de mogelijkheden voor ontwikkelingen in een deel van de zone. De komende periode is een overgangperiode, tijdelijk initiatieven kunnen overal worden gerealiseerd, in een deel van het gebied kunnen definitieve plannen worden gerealiseerd.

Voor ons geldt dat we de ambitie in de zone hoog houden. We zetten in op ontwikkelen - definitief of tijdelijk - waar het kan en het goed beheren waar het moet. Samen met betrokkenen en belanghebbenden.

## Routekaart

2015

2030

Verbindingskeuze

Tijdelijke initiatieven

Definitieve diverse projecten



De eerste etappe van de Routekaart laat mogelijkheden zien en biedt tegelijkertijd een overzicht van de zone als plek in de Stad. De Routekaart wil inzicht bieden in de kansen die zich voordoen, voor iedereen in het gebied en voor partijen die iets in het gebied willen ontwikkelen, een toekomstperspectief. Tevens wordt duidelijk gemaakt dat in een groot deel van de zone nu al definitieve ontwikkelingen mogelijk zijn. Rondom de knoop Van Starckenborghkanaal/Oosterhamrikkanaal zijn tijdelijke initiatieven mogelijk.

Daarna brengen we de grootste onzekerheid in het gebied in beeld: de bereikbaarheidsopgave voor het UMCG, de oostelijke schilwijken en binnenstad oost. De verschillende varianten door de Oosterhamrikzone zijn hierbij inzichtelijk gemaakt.

Twee ontwikkelscenario's voor na 2015:

- Scenario 1 "De Wijk", verbeeldt de zone zonder stedelijke verbinding
- Scenario 2 "De Stadsas", laat de mogelijkheden van de zone zien bij een stedelijke verbinding door de Oosterhamrikzone.

Vervolgens wordt ingegaan op de gemeentelijke eigendommen in het gebied, met een keuze tussen het doorexploiteren of het vooruitlopend slopen van gemeentelijk eigendom om ruimte te maken voor (tijdelijke) ontwikkelingen en het tegengaan van verpaupering. Het bestaande planologische kader, waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn worden daarna geabstraheerd weergegeven.

De Routekaart is een dynamisch document dat op gezette tijden wordt herijkt en uitgewerkt. Op dit moment hanteren we de Routekaart als een basis en markering van onze nieuwe werkwijze in de zone. In de komende periode werken wij de Routekaart stap voor stap verder uit met belanghebbenden vanuit de zone.

De Routekaart als ontwikkelagenda voor de Oosterhamrikzone!



Woonboten Oosterhamrikkade ZZ



Jongerenhuisvesting Bodeterrein



Noorderbad



Atelierverseniging OK Noordzijde



Oliemuuldersbrug



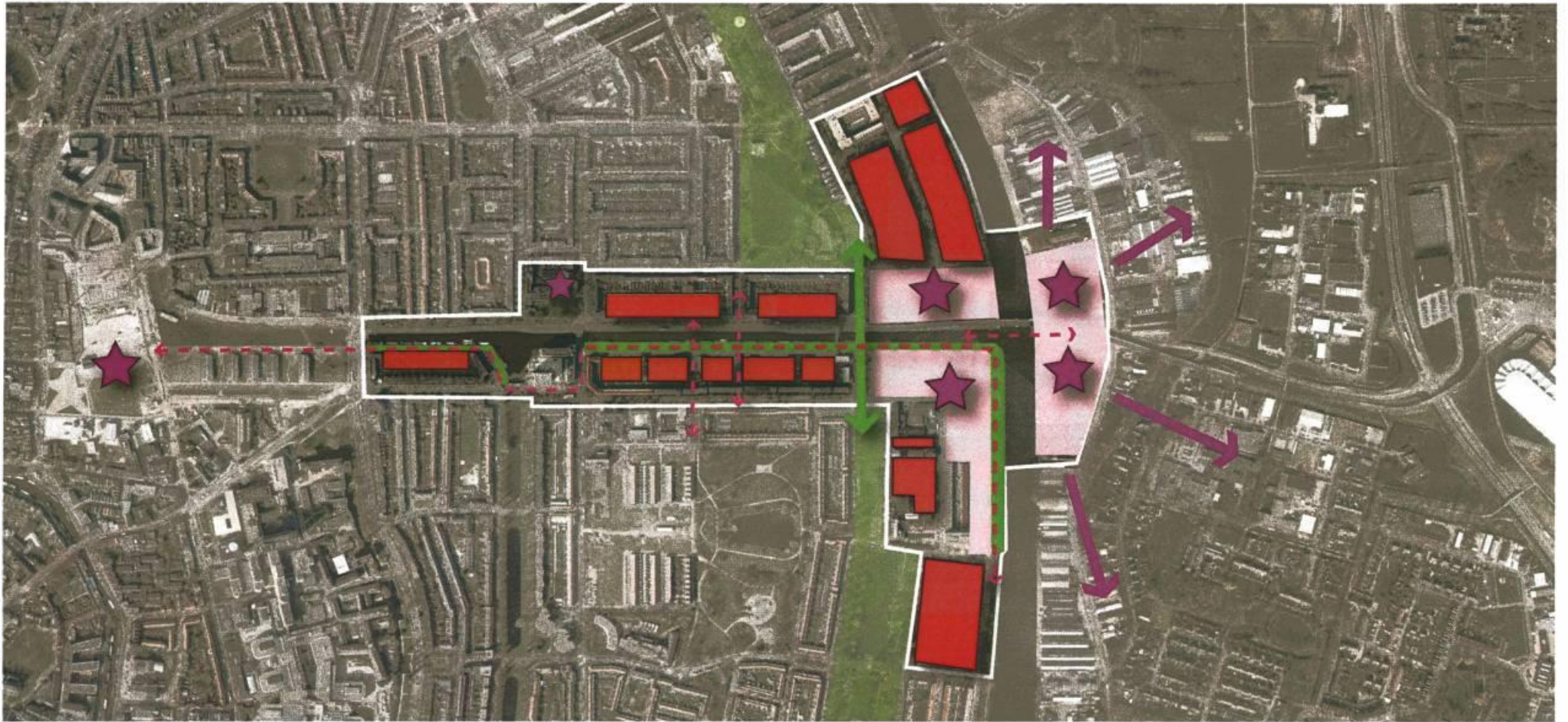
Sloop Bie Geert



Stadswerf Paradijsvogelstraat



Oosterhamrikkade ZZ



- Ambitie**
- Verbeteren groene oever
  - versterken routes
  - versterken groenverbinding
  - Gebiedsontwikkeling
  - Kans voor stedelijke ontwikkeling en uitbreiding
  - Tijdelijke invulling

## 2. Toekomstperspectief

### Toekomstperspectief

De Oosterhamrikzone is een transformatiegebied waarbij de oude bedrijvigheid stap voor stap wordt omgevormd tot een gemengde woon- en werkbuurt. Daarbij beginnen we niet met een onbeschreven blad, maar met een levendig stuk stad met karakter. De wens is dan ook dat oud en nieuw samen optrekken. De nieuwe stedelijke ontwikkeling krijgt impulsen door tijdelijk gebruik te stimuleren.

Voor de Oosterhamrikzone blijft de ambitie staan om de wijken Korreweg- en Oosterpark meer met elkaar te verbinden. Dat kan met op lange termijn met een brug voor langzaam verkeer, maar het kan ook door het maken van zichtrelaties, waardoor het water beter beleefbaar wordt vanuit de wijk.

Het gebied wordt zichtbaarder en toegankelijker met een route en een verbeterde groene oever. De kop kan daardoor toegankelijk worden en de tijdelijke of permanente potenties worden beter zichtbaar.

Daarnaast moet op sommige plekken de verpauperde aanblik worden aangepakt en leegstaand vastgoed nieuw leven worden ingeblazen. Wij gaan ons vastgoed, dat we aangekocht hebben voor herontwikkeling, verbeterd gebruiken door tijdelijke broedplaatsen te creëren met de gebruikers. Indien dat niet mogelijk blijkt en het object kwalitatief ondermaats is, slopen en saneren wij de locatie en creëren samen met omwonenden een plek voor de omgeving.

### De Kop

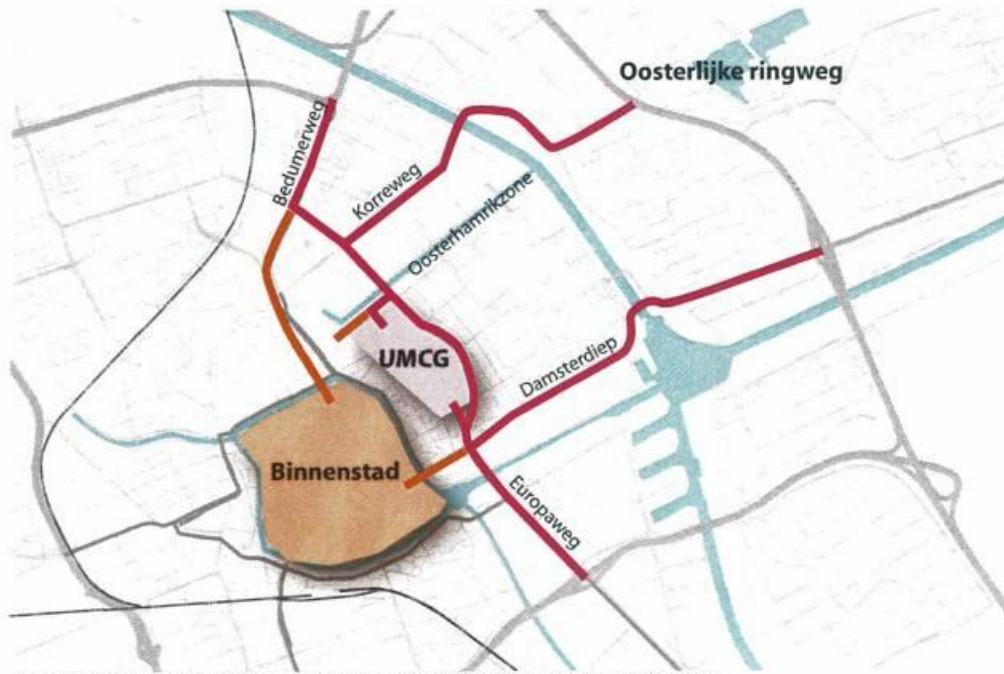
Op de kop van de Oosterhamrikzone is het perspectief sterk afhankelijk van de keuze of er wel of niet een auto- en/of fietsverbinding door de zone komt. Dit gebied kan vooralsnog ingezet worden voor tijdelijk gebruik.

### Langs het Oosterhamrikkanaal

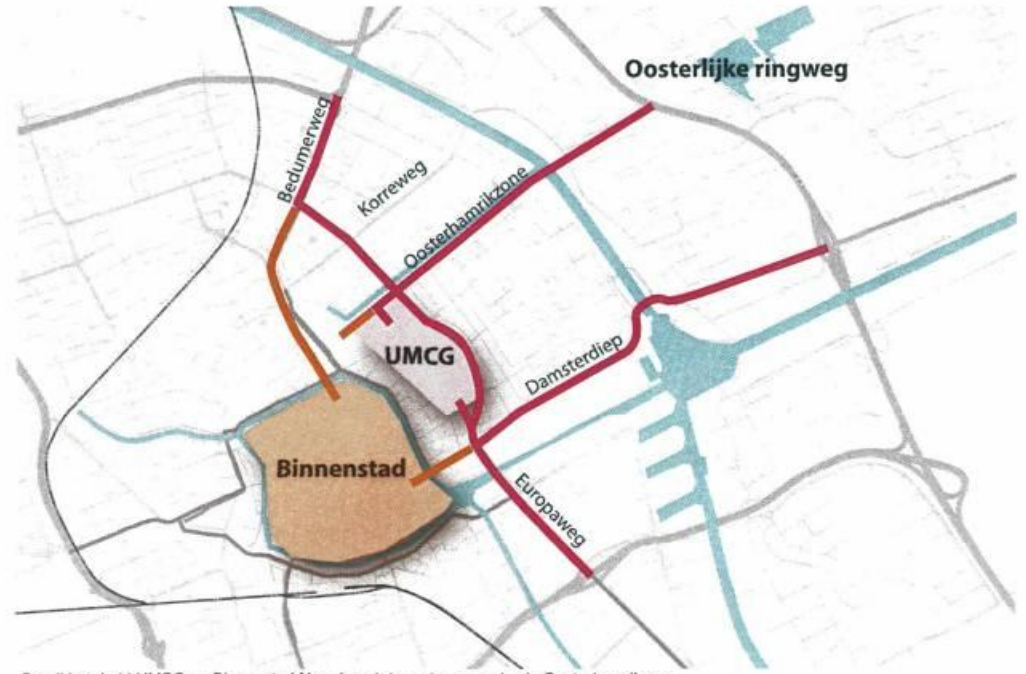
Aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal liggen actuele woningbouwplannen voor. Dit gebied kan, onafhankelijk van de keuze voor een verbinding door de zone, eigenstandig ontwikkeld worden in de geest van het bestemmingsplan. Aan de noordzijde maken we de bestaande bouwblokken af met stadsvilla's waarin we verschillende woonvormen realiseren. Aan de zuidzijde is binnen het bestemmingsplan meer ruimte voor hoogteaccenten. Door ruimte te laten voor dwarsstraatjes en doorzichten wordt voorkomen dat de bebouwing te massief wordt.

### Langs het Van Starckenborgh kanaal

De noord- en zuidarmen langs het Van Starckenborghkanaal zijn toekomstige woongebieden. De zone ligt tussen de parkstrook en het Van Starckenborghkanaal. Prachtige aanleidingen voor een bijzonder woonmilieu.



Variant 1. Bereikbaarheid UMCG en Binnenstad noord-oost door verbeteren bestaande Korreweg



Bereikbaarheid UMCG en Binnenstad Noord-oost door nieuwe route via Oosterhamrikzone



Autostructuur: Bestaande route Korreweg  
 OV structuur: Oosterhamrikzone  
 Bijzonderheden: Gerrit Krolbrug vervangen



Auto- en OV structuur: Oosterhamrikzone  
 Bijzonderheden: Bestaande brug over van Starckenborghkanaal vervangen

# 3. Bereikbaarheid UMCG en binnenstad noord-oost

## 3.1 Onderzoek bereikbaarheidsstudie UMCG en Binnenstad noordoost

In opdracht van de gemeente Groningen en het UMCG is door een extern bureau onderzoek gedaan naar de bereikbaarheid van het UMCG en binnenstad NO. Op de vraag of er in de toekomst (2030) nog knelpunten zijn in de bereikbaarheid is in het onderzoeksrapport bevestigend geantwoord. De nog te verwachten knelpunten kunnen volgens de resultaten van dit onderzoek gedeeltelijk ondervangen worden door het nemen van kruispuntmaatregelen op korte termijn. Voor een structurele verbetering van de bereikbaarheid in het noordoostelijke stadsdeel beveelt het bureau aan een robuust netwerk te realiseren met een (opgevalueerd) tracé door de Oosterhamrikzone. Met de resultaten van de bereikbaarheidsstudie is meer richting te geven aan het gewenste maatregelenpakket om de bereikbaarheid van het noordoostelijke stadsdeel (waaronder het UMCG en ook de binnenstad) en het zuidoostelijke stadsdeel (Eemskanaalzone, Sontplein, Binnenstad-Zuidoost en UMCG) structureel te verbeteren.

De komende tijd moet nader onderzocht worden of een nieuw tracé voor het autoverkeer (en de fiets) door de Oosterhamrikzone daadwerkelijk de meest optimale route is tussen Oostelijke Ringweg en het UMCG. Voor deze verbinding zijn diverse alternatieven mogelijk, waaronder ook het opwaarderen van het bestaande tracé via de Gerrit Krolbrug en de Korreweg. Dit onderzoek zal de volle breedte moeten behelzen, dus inclusief kwalitatief goede inpassing in de leef- en woonomgeving en met een zorgvuldig participatietraject. Ook ligt er een directe relatie met de (provinciale) Planstudie naar de vervanging van de Gerrit Krolbruggen, waarbij naast vervanging van de bruggen op de huidige locatie, ook gekeken wordt naar een locatie in het verlengde van de Oosterhamrikzone. Uiteraard wordt in deze Planstudie breder gekeken dan alleen vervanging van de brug (dus ook naar de verbinding).

In deze basisuitwerking van de Routekaart wordt uitgegaan van 2 denkbare scenario's voor de bereikbaarheid in de Oosterhamrikzone, namelijk een scenario zonder een nieuwe invalsweg en een scenario met een nieuwe invalsweg. Wanneer gekozen wordt voor een nieuwe invalsweg binnen de Oosterhamrikzone zijn vervolgens verschillende subvarianten denkbaar. Voor elke variant gelden de volgende uitgangspunten:

- Combineren van auto- en OV-structuur op één brug over het van Starckenborghkanaal;
- De nieuwe invalsweg sluit aan op Petrus Campersingel en Vrydemalaan;
- Brug over het van Starckenborghkanaal is een compacte en multimodale brug (auto, bus, fietsers en voetgangers);

Tussen het UMCG en het Wouter van Doeverenplein zijn vervolgens 2 varianten denkbaar:

- OV-structuur over een nieuwe singeldam en de autostructuur over de Vrydemalaan;
- OV- en autostructuur beide over Vrydemalaan.

Daarnaast zijn diverse variaties denkbaar tussen Wouter van Doeverenplein en het van Starckenborghkanaal, zoals:

- Bundeling OV- en autostructuur op Oosterhamrikkade NZ
- OV-structuur op Oosterhamrikkade NZ, éénrichtingssysteem voor de autostructuur op Oosterhamrikkade NZ (stad in) en in de Vinkenstraat (stad uit)
- Gesplitst OV-structuur op de Oosterhamrikkade NZ en autostructuur in de Vinkenstraat
- Gesplitst OV-structuur op de Oosterhamrikkade NZ en autostructuur op de Oosterhamrikkade ZZ
- OV-structuur en autostructuur over Vinkenstraat met een nieuwe brug ten zuiden Oosterhamrikkanaal
- En meer?

## 3.2 Hoe nu verder?

Het vervolg van de bereikbaarheidsstudie wordt de komende jaren in breed perspectief afgewogen. Alternatieven binnen én buiten de Oosterhamrikzone worden meegenomen, net als de noodzakelijke vervanging van de G. Krolbrug. Aspecten waar op wordt beoordeeld zijn o.a. verkeer, inpassing in de leef- en woonomgeving, veiligheid, milieuplanologie en financiën. Binnen dit proces dient de inbreng en participatie van ondernemers en bewoners vanuit de Oosterhamrikzone en de overige wijken in dit noordoostelijk stadsdeel gewaarborgd te worden.

Samen met Provincie en Rijkswaterstaat staan wij een open en transparante werkwijze voor, dat moet resulteren in een afgewogen keuze voor de plek waar de verbinding wordt gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone hebben wij, op basis van de nu bekende variantenstudies, geconcludeerd dat er een beperkte afhankelijkheid is van het besluit over de verbinding. Echter, een verbindingsweg zorgt wel voor een geheel andere ontwikkeling op met name de kop van de Oosterhamrikzone en ook het naastgelegen bedrijventerrein Ulgersmaborg.

### 3.3 Vele opties nieuwe verbinding mogelijk



Auto- en OV structuur: Oosterhamnikkade NZ  
 Bijzonderheden: Bestaande brug over van Starckenborghkanaal vervangen



Autostructuur: In één richting over Oosterhamnikkade NZ en de Vinkenstraat  
 OV structuur: Oosterhamnikkade NZ  
 Bijzonderheden: Bestaande brug over van Starckenborghkanaal vervangen  
 Nieuwe brug over Oosterhamnikkanaal



Autostructuur: Vinkenstraat  
 OV structuur: Oosterhamnikkade NZ  
 Bijzonderheden: Bestaande brug over van Starckenborghkanaal vervangen  
 Nieuwe brug over Oosterhamnikkanaal aanleggen  
 Sloop Vinkenstraat



Autostructuur: Oosterhamnikkade ZZ  
 OV structuur: Oosterhamnikkade NZ  
 Bijzonderheden: Bestaande brug over van Starckenborghkanaal vervangen  
 Nieuwe brug over Oosterhamnikkanaal aanleggen



Auto- en OV structuur: Vinkenstraat  
 Bijzonderheden: Nieuwe brug over van Starckenborghkanaal aanleggen  
 Sloop Vinkenstraat



### 3.4 Referentiebeelden verbinding



Referentie Paterswoldseweg met busbaan



Referentie Damsterdiep met busbaan

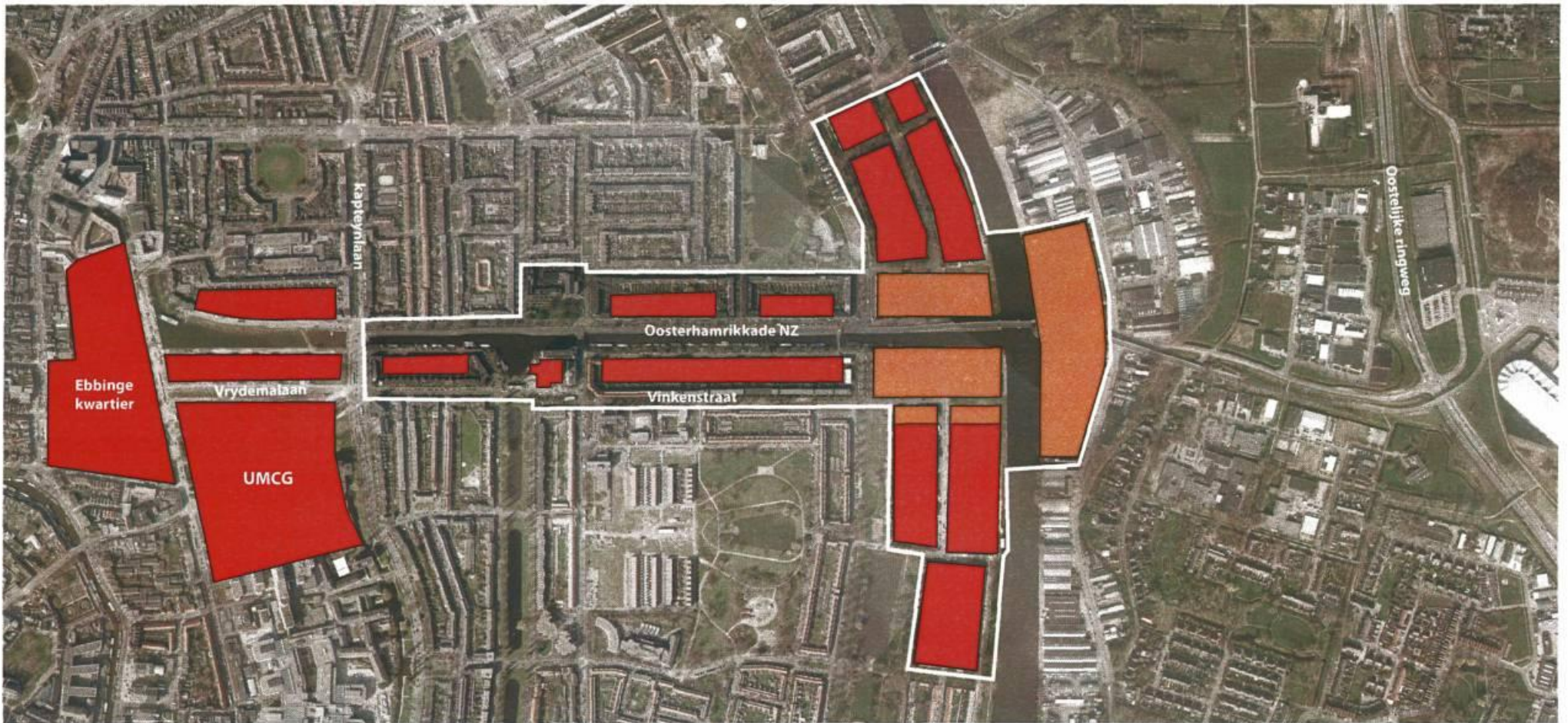


Referentie Petrus Campersingel



Referentie JC Kapteynlaan





**Mogelijkheden voor ontwikkeling**

-  Te ontwikkelen gebied, waarvan een deel reeds ontwikkeld is
-  Ontwikkeling afhankelijk van infrastructuur

## 4. Ontwikkelscenario's

### 4.1 Consequenties wel of geen verbinding

Wij zien, afhankelijk van de keuze om wel of geen verbinding voor auto's en fietsers door de Oosterhamrikzone te realiseren, twee scenario's ontstaan. Deze variëren met name rond de kop van de zone, rondom het Van Starckenborghkanaal. De effecten van de verbindingkeuze is op de rest van de zone beperkt. Een goede verbinding zal meer mogelijkheden bieden voor stedelijke functies. Het kan ook de afzetbaarheid van woningen en de signatuur van overige functies beïnvloeden.

Conclusie voor alle mogelijke scenario's zijn:

- Veel ruimte beschikbaar voor ontwikkelingen
- beperkte afhankelijkheid van besluit verbinding
- verbinding zorgt wel voor andere ontwikkeling op onderdelen.

Met name op de kop.

In de scenario's die op de volgende pagina's worden toegelicht zijn de reeds bestaande en de nog lopend ontwikkelingen beide als 'bestaand' weergegeven. Op straat kan de oude situatie nog zichtbaar zijn, maar de nieuwe situatie is al in ontwikkeling.



**Scenario 1**

- Bestaande bouw
- OV-structuur
- Actieve ontwikkeling
- Groene kwaliteit
- Langzaamverkeerroute
- Tijdelijke functies

## 4.2 Scenario 1 "De Wijk"

*geen verbinding!*

In scenario "de Wijk!" gaan wij uit van het afmaken van Korreweg- en Oosterparkwijk met veelal grondgebonden woningen en enkele appartementencomplexen. Aan de oostzijde van het van Starckenborghkanaal wordt voorzien in de uitgifte van enkele bedrijfskavels. Stedelijke ambities zijn beperkt. Er wordt vanuit het projectgebied niet actief gestuurd op een hoogwaardige ontsluiting.

Het gebied krijgt in het grotere perspectief van de stad geen verbindende functie. Ook niet voor het langzame verkeer (maar een langzaam verkeersverbinding blijft een belangrijke wens). Het gaat om het beheer en ontwikkeling van de wijk.

Er kan een gemengd gebied met ontspannen uitstraling ontstaan. Er zal geïnvesteerd moeten worden om het gebied op te knappen en potenties zichtbaar te maken.

Kenmerken scenario 1:

- Grootschalige Infra geen prioriteit
- Nadruk op wonen
- Markt volgen ipv koers uitzetten
- Initiatieven losmaken door tijdelijkheid te stimuleren
- Gebied opknappen



*jongerenhuisvesting*



*grondgebonden wonen*



*volop ruimte voor tijdelijke invulling*



*jongerenhuisvesting*



*Benutten braakliggende terreinen voor tijdelijke functies. moestuinieren, Voedselbank, toentje*



*volop ruimte voor tijdelijke invulling*



*groene kwaliteit Florakade doorzetten. Kade toegankelijk maken.*



*Benutten braakliggende terreinen voor tijdelijke functies. Sport en spel*



**Scenario 2**

- Bestaande bouw
- OV-structuur
- Nieuwe autostructuur ntb
- Actieve ontwikkeling
- Stedelijke functies
- Groene kwaliteit
- Nieuwe lv routes/verbindingen en /of zichtrelaties

### 4.3 Scenario 2 "Stadsas"

*wel een verbinding!*

Bij scenario "de Stadsas!" wordt een verbinding voor auto's en fietsers door de Oosterhamrikzone gerealiseerd. De bereikbaarheid verbeterd maar de verkeersdruk op het gebied neemt toe. Daarvoor is zorgvuldig onderzoek nodig dat de consequenties van alle mogelijke verkeersmodellen in kaart brengt. In het scenario 'stadas' is een stedelijke gebiedsontwikkeling rond de verbindingsas voorzien. Deze gebiedsontwikkeling biedt kansen voor stedelijke functies behorend bij een belangrijke invalsweg. Bijvoorbeeld functies gericht op het UMCG, Health & Care, (stads)distributie, maar ook op stedelijk (zorg) wonen. De verbindingsweg biedt kansen voor het bedrijventerrein Ulgersmaweg, die in het verlengde van de Oosterhamrikzone in kwaliteit kan verbeteren. Voor voetgangers en fietsers wordt het gebied een doorgaande route vanuit de wijken buiten de ring. Voor de Korrewegwijk en met name de Oosterparkwijk worden functies aan de Oostzijde van het Van Starckenborghkanaal, zoals bijvoorbeeld Kardingebeter bereikbaar.

#### Kenmerken scenario 2:

- Ontsluiting voor auto en OV prioriteit
- Naast wonen ook ruimte voor stedelijke ambities
- Mogelijkheden voor functies georiënteerd op stad en ring
- Mogelijkheden voor transformatie Ulgersmaweg



*woon-zorgcombinaties*



*benutten van het water*



*bewegen en verbinden sportpark Kardingebeter*



*Kansen voor stadsdistributie*



*Opwaardering en kleurverandering bedrijventerrein Ulgersmaweg. Kansen UMCG gerelateerd, onderwijs, sport,...*



*gezinswoningen in de stad*

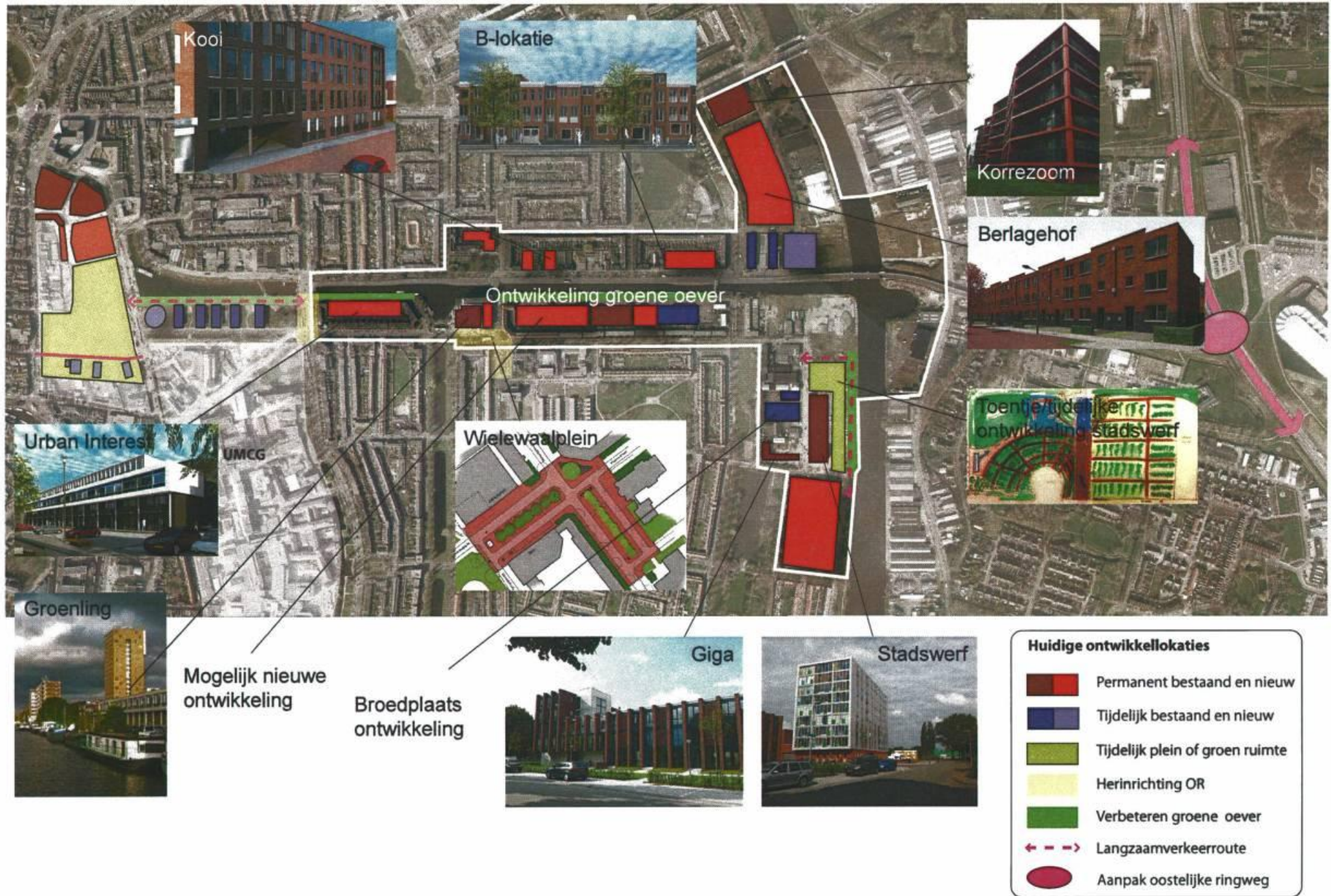


*Ruimte voor andere woonvormen*



*referentie woon-werkeenheden Hoorsediep*

# Bestaande en nieuwe ontwikkelingen



## 5. Huidige ontwikkelingen

In de Oosterhamrikzone zijn de Groenling en de Korrezoom door Lefier en fase 1 van de Stadswerf en de Giga-locatie door Nijestee gerealiseerd. Daarnaast leggen wij momenteel de laatste hand aan de herinrichting van het Wielewaalplein. Bij het plan Berlagehof zijn de eerste elf woningen in de verkoop, waarbij de ontwikkelaar verwacht dat de bouw start in 2014.

Samen met VBNO, de particuliere eigenaren, stadsbeheer en onze vastgoedbeheerders gaan wij het aanzicht van de zone verbeteren. De eerste stappen zijn hiervoor al gezet door de VBNO. Zij hebben een buurtbeheerder aangesteld die in samenwerking met de bedrijven de verrommeling van particuliere bedrijfsterreinen wil tegengaan. Stadsbeheer heeft inmiddels een aantal groenzones verbeterd en vanuit vastgoedbeheer wordt de mogelijkheid geboden om het tijdelijk gebruik van vastgoed te verbeteren, o.a. door het creëren van broedplaatsen.

Naast deze bestaande ontwikkelingen willen wij initiatieven in de komende periode gaan faciliteren, ondersteunen en aanjagen opdat wij de ontwikkeling van de Oosterhamrikzone lostrekken. Hierbij betrekken wij de omwonenden en belanghebbenden. Het kader voor de ontwikkelingen ligt hierbij in de lijn van het bestemmingsplan. De ontwikkelingen die wij de komende jaren verwachten in de Oosterhamrikzone zijn:

- Ontwikkeling van de Oosterhamrikkade nz
- Diverse ontwikkelingen aan de Oosterhamrikkade zz
- Transformatie van het vml UMCG-distributiecentrum
- Aanpak van de oevers langs het Oosterhamrikkade zz
- Tijdelijke ontwikkeling van het bouwterrein Stadswerf en directe omgeving
- Tijdelijke ontwikkeling aan de Antillenstraat
- Ontwikkeling van het Alfa Lavalterrein





### Oosterhamrikkade nz

Met Nijhuis-Noord en KUUB hebben wij overeenstemming bereikt over de realisatie van stadsvilla's in collectief particulier opdrachtgeverschap. Op deze plek bouwen zij stadsvilla's in verschillende verschijningsvormen zoals grote grondgebonden woningen, woonwerk-eenheden, beneden-bovenwoningen of geclusterde eenheden van minimaal 60 m<sup>2</sup> en voorzien van 2 slaapkamers. Zij verwachten in 2014 te gaan bouwen. Inmiddels zijn wij gestart met het bouwrijp maken van de locatie.

Bouwbedrijf Kooi start in 2014 met de realisatie van 32 jongeren-eenheden op de locatie van de voormalige drukkerij Van Denderen.

Het vml ABN-Amro pand wordt in 2014 ontwikkeld, waarbij gedacht wordt aan de realisatie van jongereneenheden. Deze worden qua verschijningsvorm in Stadsvilla's gesitueerd.



*Stadsvilla's door Nijhuis-Noord en KUUB*



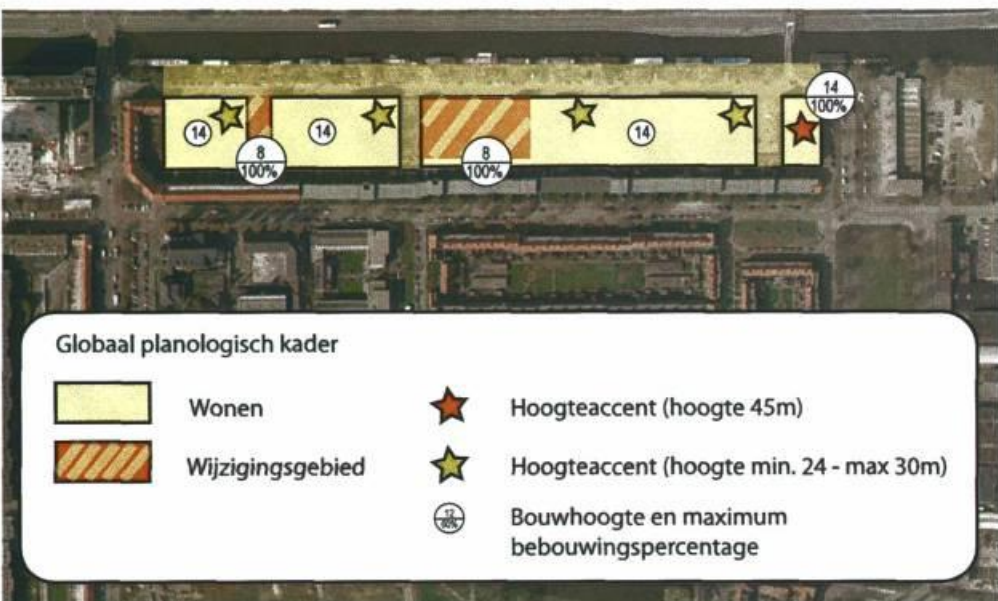
*jongeren-eenheden door Bouwbedrijf Kooi*



### Oosterhamrikkade zz

Aan de zuidzijde van het kanaal liggen verschillende initiatieven voor in de markthuursector en jongerenhuisvesting. Samen met Nijestee en aangevuld met derde partijen zijn wij voornemens om, in de geest van het bestemmingsplan, deze ontwikkelingen te faciliteren. Vooruitlopend hierop gaan wij het gemeentelijk perceel op de hoek van de Zaagmuldersweg opschonen en saneren. Hiermee willen wij het aangezicht van de zone verbeteren en de wateroverlast die hier is ontstaan verhelpen.

In dit gebied wordt beoogd een stedelijke wand met diverse doorzichten te realiseren. Op diverse locaties zijn hoogteaccenten gepland. Programmatisch zetten wij in op een mix van functies. Zowel wonen (jongeren, markthuur, zorg) als werken in de plint zijn hier mogelijk. Daarbij komt dat wij voorzien dat verschillende bedrijfsmatige activiteiten, zoals autoverhuurbedrijf Doesburg, op deze locatie blijven. De Voedselbank heeft in dit gebied ook zijn plek, wij verwachten dat dit tijdelijk gebruik vooralsnog wordt voortgezet.



Globaal planologisch kader Oosterhamrikkade zz



### Vmi UMCG-distributiecentrum

De eigenaar, Urban Interest, heeft een plan ontwikkeld voor deze locatie. Het betreft volledige sloop-nieuwbouw, waarbij de verschijningsvorm de link legt naar het huidige pand van architect Maaskant. Helaas blijkt behoud van dit pand niet mogelijk te zijn, waarbij opgemerkt dient te worden dat het object geen beschermde status heeft. Wij waarderen des te meer dat de ontwikkelaar de verschijningsvorm in het nieuwe gebouw terug laat komen. Ter plaatse worden 148 eenheden in de markthuursector (starters), met ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, gerealiseerd.

Vanuit de ontwikkeling van dit gebouw dient in voldoende mate de aansluiting op het bestaande openbaar gebied onderzocht te worden. Zowel vanuit het object als in de openbare ruimte. De mogelijkheid om deze kade enigszins te vergroenen, een wens vanuit de omgeving, wordt hierin meegenomen.



*Huidige situatie*



*Impressie bouwplan Urban Interest*



### Vergroenen oevers

Aan de zijde van de Oosterparkwijk richten we de oevers - waar mogelijk - als een openbare groene oever in. Onderdeel hiervan is de herindeling van de tuinen van de woonbootbewoners aan de Oosterhamrikkade zz, van de Zaagmuldersweg tot aan het Van Starckenborghkanaal. Vanuit het bestemmingsplan Waterrand en de daarbij behorende uitspraak van de Raad van Staten, liggen de richtlijnen van deze herindeling vast. Globaal komt het erop neer dat de tuinen van deze woonbootbewoners worden teruggebracht naar 1/3e deel van de lengte van de woonboot, met daarnaast de mogelijkheid tot een klein schuurtje. Gezien de grote verscheidenheid aan woonboten, entrees, bestaande objecten zoals bomen en vergunde bijgebouwen wordt maatwerk geleverd bij deze herinrichting.

Het kaartje laat een wensbeeld zien voor de toekomst. Dit beeld zal niet in 1 keer, maar in stappen gerealiseerd kunnen worden. Te beginnen op de plek waar er mogelijkheden zijn.



Impressie bouwplan Urban Interest



Foto huidige situatie oever



### Tijdelijke ontwikkeling Stadswerf eo

Nijestee, bewoners, de Voedselbank, ondernemers uit de omgeving en de gemeente zijn het initiatief Toentje gestart. Het bouwterrein van de Stadswerf wordt in dit kansrijke initiatief tijdelijk gebruikt voor productietuinen voor de Voedselbank, aangevuld met tuinen en een groengebied voor de bewoners. In het verlengde wordt aan de huidige gebruikers van Paradijsvogelstraat 10 de mogelijkheid geboden om een broedplaats te ontwikkelen met, voor en door de buurt en tijdelijke gebruikers. Het kader wordt hier gevormd door enerzijds het bestemmingsplan, anderzijds de in gezamenlijk overleg overeengekomen wens tot tijdelijke invulling.



Bouwterrein stadswerf



Vlekkenplan tijdelijke invulling

18 april 2013



**Tijdelijke ontwikkeling achter bestaande containerwoningen Antillenstraat**  
Achter de bestaande containerwoningen van Nijestee ligt een plan voor om deze woningen aan te vullen met 186 extra eenheden. Deze eenheden worden evenwijdig aan de huidige woningen gesitueerd. De invulling van het gebied rond deze woningen, ten behoeve van fietsparkeren, sport en ontspanning maakt onderdeel uit van dit initiatief.



Containerwoningen





### Ontwikkeling Alfa Laval-locatie

De Alfa-Laval locatie is een sleutellocatie in de verdere ontwikkeling van de Oosterhamrikzone. De locatie, omsloten door 2 woningbouwlocaties, het water en het Pioenpark, is één van de kansrijkste locaties om op korte termijn te transformeren naar woningbouw in de koop- en vrije huursector. Daarbij komt dat het massieve bedrijfsobject op dit moment als visueel obstakel wordt beleefd. Het schermt de Oosterparkwijk af van de Oosterhamrikzone, waardoor de zone voor het gevoel 'achteraf' ligt. Tot slot is ook de staat van het gebouw, mede door de deels vervallen status en de aanwezigheid van asbest, zodanig dat wij voornemens zijn dit pand te slopen.



Alfa-level



Referentie Pioenstraat-Hyacintstraat