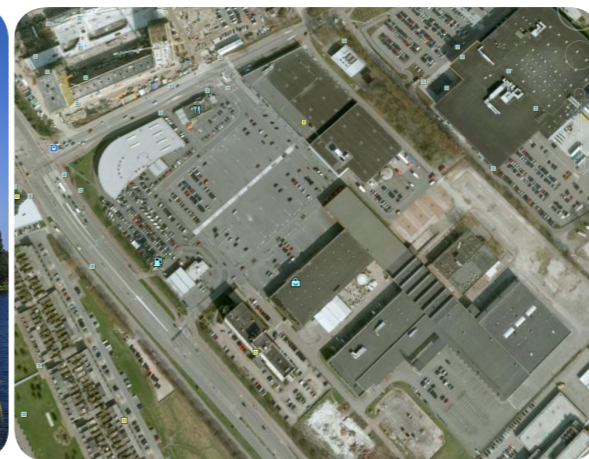


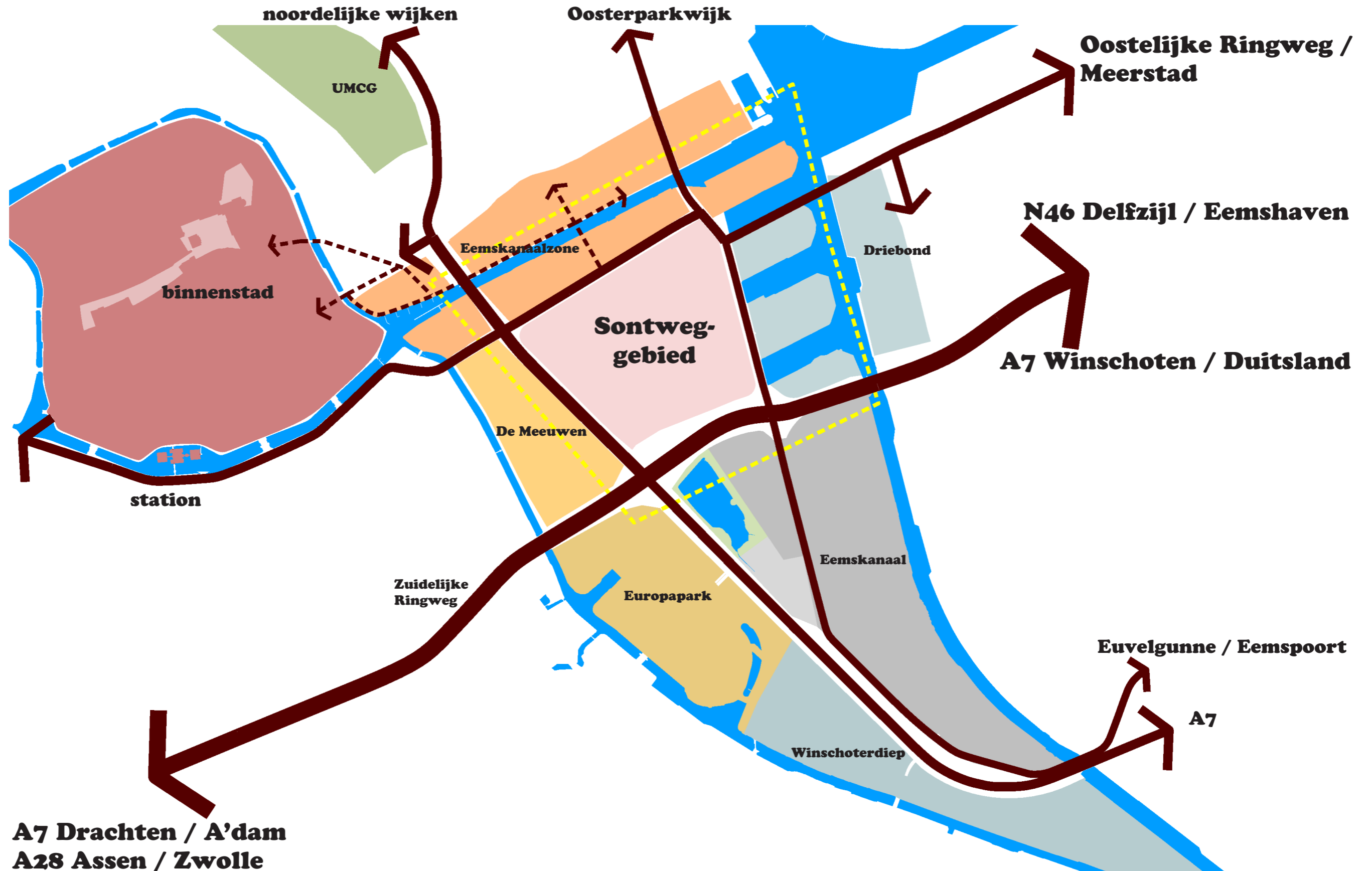
# Start Visievorming Sontweggebied

## Bouwstenennotitie





## Ligging / relaties



# 1. Inleiding

## **Stad op scherp en nieuw detailhandelsbeleid**

Het Sontweggebied is een unieke locatie dichtbij de binnenstad en gelegen aan de Europaweg en de Zuidelijke Ringweg/A7, twee van de belangrijkste entrees van Groningen. Vanuit de markt is er dan ook veel belangstelling voor dit gebied. De verkleuring van dit industriegebied naar een eigentijds hoogstedelijk woon-, werk- en winkelgebied is al in gang gezet met de ontwikkelingen rondom het Sontplein, de Ikea en de eerste fase van de Kop van Oost.

In de Structuurvisie 'Stad op scherp' (2009) en de nieuwe Structuurvisie Detailhandel (2011) hebben we het gebied nadrukkelijk aangewezen voor grootschalige detailhandel en leisure. In aanvulling op de binnenstad willen we onze positie als koop- en hoofdstad van het Noorden verder versterken met ontwikkeling van het Sontweggebied.

## **Visie en ontwikkelen met markt**

De tijd van eindplanning en blauwdrukplannen is voorbij. Om meer grip te krijgen op de functionele mogelijkheden van het Sontweggebied als geheel en de relaties met de omgeving hebben we daarom deze visie opgesteld. De visie zal, in samenwerking met (geïnteresseerde) partijen in het gebied, worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelingsstrategie. Helder van richting, flexibel ter stimulering van initiatieven.

## **Het Sontweggebied**

Het Sontweggebied wordt begrensd door de Zuidelijke Ringweg, het Eemskanaal, het Winschoterdiep en de Europaweg. Het omvat niet alleen het gebied voor grootschalige detailhandel, het 'detailhandelskwartier', maar ook de verbinding met de binnenstad en Meerstad en de invulling van het gebied langs het Eemskanaal en het Winschoterdiep. Deze laatste twee zijn respectievelijk opgenomen in de visie Eemskanaalzone (2006) en het masterplan Revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal (2005)

## **Leeswijzer**

In deze visie geven we de belangrijkste uitgangspunten en overwegingen voor het gebied weer. Per deelgebied of zone is zo beknopt mogelijk weergegeven met welke zaken rekening moet worden gehouden. We zoomen met name in op het detailhandelsgebied, omdat voor

de Eemskanaalzone en het havengebied de insteek uit de eerder genoemde beleidsstukken overeind blijft. Ook besteden we aandacht aan de milieuaspecten, duurzaamheid en energie.

In bijlage 1 zijn de programmatische essenties voor de verschillende deelgebieden samengevat op een overzichtskaart. In de rest van de bijlagen is gedetailleerder informatie te vinden over de uitgangspunten voor het detailhandelsgebied.

# 2. Uitgangspunten per deelgebied

## **Eemskanaalzone**

### **Stedelijk wonen langs het Eemskanaal**

Voor de Eemskanaalzone hebben we in 2006 een visie vastgesteld waarin de hele zone langs het Eemskanaal, tussen Europaweg en Meerstad, gaandeweg omgevormd wordt naar een gebied met diverse (stedelijke) woon- en werkmilieus. De eerste invullingen van deze visie zijn de Kop van Oost (eerste fase) en de Tasmanstoren aan de Waterknoop, het kruispunt van het Eemskanaal en het Van Starckenborghkanaal. Ondanks de verslechterde woningmarkt blijven we voor de lange termijn vasthouden aan deze koers. Gezien de afstand tot de binnenstad en de mogelijkheden om het wonen te koppelen met het Eemskanaal is dit een kansrijke strook voor binnenstedelijke woonmilieus. In het kader van de campagne Intense Laagbouw (2009) is door diverse partijen verbeeld hoe hier verschillende woongebieden kansrijk kunnen worden ingevuld.

### **Openbare ruimte Eemskanaal en verbinding met Binnenstad**

De verbindingen tussen het Sontweggebied en de Binnenstad en andere delen van de stad vormen een belangrijke voorwaarde voor het toekomstig functioneren van dit gunstig gelegen stadsdeel en het stimuleren van combinatiebezoek. Daarvoor gaan we een aantal keuzes maken over de invulling van de openbare ruimte aan beide zijden van het Eemskanaal en een nieuwe brug over het Eemskanaal voor langzaam verkeer. De ligging en vindbaarheid van een brug voor langzaam verkeer ten opzichte van de detailhandel en de toekomstige interne ontsluiting van het Sontweggebied is daarbij cruciaal. Overigens is in de visie Eemskanaalzone al een aantal randvoorwaarden opgenomen voor de invulling van de openbare ruimte langs het Eemskanaal.

naal. De invulling van de openbare ruimte en de nieuwe langzaam-verkeersbrug wordt opgepakt binnen de visie Eemskanaalzone maar houdt nadrukkelijk rekening met het versterken van de bereikbaarheid van het Sontweggebied en de relatie met de binnenstad.

De nieuwe langzaam-verkeersbrug kan ook een functie vervullen voor fietsers tussen Meerstad en de Binnenstad, die de barrière van de Europaweg willen vermijden. De boulevard langs de noordkant van het Eemskanaal moet dan een logisch vervolg hebben via de Oosterkade richting binnenstad. Ditzelfde geldt voor de wandelaars en fietsers die via de Europaweg richting binnenstad willen. Ook hier zal naar een logische en veilige route langs/over de Europaweg en een verbeterde verbinding met de binnenstad moeten worden gezocht. Het gaat daarbij om optimalisering of verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarnaast zal invulling van de Oosterkade met interessante horeca en terrassen en een verdere invulling van het Damsterplein als "stepping-stone" voor een aantrekkelijker aansluiting moeten zorgen. Toevoeging van aantrekkelijke voorzieningen kunnen een dergelijke verbinding begeleiden.

## **Havengebied**

De landtong tussen de Hunzehaven en Deense haven (de zgn. Containerterminal-locatie) zal gebruikt gaan worden voor wonen aan het water. De Hunze- en Deense haven verliezen hierdoor en door de aanleg van de Sontbrug naar Meerstad de functie als vestigingsplaats voor watergerelateerde bedrijvigheid.

De landtongen grenzend aan de Zweedse en Finse haven blijven plaats bieden aan watergerelateerde bedrijvigheid of bedrijven die ten behoeve van hun exploitatie in belangrijke mate afhankelijk zijn van de aanvoer over water. Daar waar de landtongen grenzen aan de Bornholmstraat zal evenals nu sprake zijn van gemengde bedrijvigheid. Het profiel en aanzicht van de Bornholmstraat zal worden opgeknapt. De kruising met de Sontweg en de entree bij de Zuidelijke Ringweg verdienen extra aandacht in ontwerp.

De ingestoken lijn in het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal wordt voortgezet. Wel zal, in verband met de doelstellingen om uiteindelijk de Eemskanaalzone met name met wonen te gaan invullen, de zwaarte van de toegestane bedrijvigheid moeten wor-

den teruggebracht en daarmee de milieuzonering.

## **Detailhandelsgebied**

### **Grootschalige detailhandel en leisure**

In de Structuurvisie Detailhandel 2011-2020 is de omgeving van het Sontplein aangewezen als specifieke ontwikkellocatie voor grootschalige detailhandel en leisure. Grootschalig zijn winkels en leisurevoorzieningen met een verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Het Sontplein en omgeving zal in het Groningse winkellandschap een eigen identiteit, uitstraling en functie moeten krijgen, aanvullend op het bestaande detailhandelsaanbod. Die identiteit zien wij als retailpark met een laagfrequent bezoekkarakter, doelgericht winkel-motief, ruimte-extensieve formules en een branchering langs de thema's sport, wit- en bruingoed, keukens, leisure en outdoor-life, hotels en ondersteunende horeca, speelgoed, muziekinstrumenten, kantoorartikelen, woninginrichting etc. Het betreft hier geen limitatieve opsomming.

Uitgesloten worden:

- Algemeen warenhuis
- Mode kleding
- Schoeisel
- Juweliers\accessoires
- Optiek
- Parfumerie
- Drogisterij
- Dagelijkse boodschappen, supermarkten
- Boeken en muziek

Bij leisure-voorzieningen denken wij aan voorzieningen met een speels recreatief karakter die ondersteunend en versterkend zijn voor de detailhandelsfunctie.

In de genoemde structuurvisie detailhandel is vastgesteld dat de ontwikkeling van Sontplein en omgeving niet ten koste mag gaan van andere winkelgebieden in Groningen. Genoemd zijn de wijkwinkelstructuur, de Binnenstad, Hoendiep en de Kop van de Peizerweg. Er moet dan sprake zijn van een duurzame ontvruchting van de detailhandelsstructuur.

Qua leisure richten we ons op grootschalige (ondersteunende) speelvoorzieningen. Het gebied zal als zodanig niet concurrerend zijn met de Euroborg (indoorrecreatie en sport/fitness) en Karding (prestatiesport

+ actieve sport/recreatie). Wij verwachten dan ook dat initiatiefnemers onderzoek doen waaruit zal blijken dat de voorgestelde programma's in Groningen in fasering en branchering ingepast kunnen worden zonder dat er overwegend negatieve gevolgen ontstaan voor de bestaande detailhandels- en leisurestructuur in onze gemeente.

Verder is in de structuurvisie vastgesteld dat het nu bestaande combinatiebezoek tussen Sontplein en Binnenstad bij verdere ontwikkeling van het detailhandelskwartier gegarandeerd dient te worden door aantrekkelijke verbindingen tussen de twee gebieden.

## **3. Stedenbouwkundige kwaliteit**

De transformatie van het Sontweggebied naar een eigentijds, hoogstedelijk woon-, werk- en winkelmilieu vraagt enerzijds om een passende programmatische invulling en stelt anderzijds hoge eisen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. De invulling en bebouwing moeten bijdragen aan een duurzame (beleggings)waarde. Mede daarom komen in het Noodwest-kwadrant van het detailhandelskwartier ook hotel(s) en ondersteunende horeca in beeld. Deze dragen bij aan de gewenste levendigheid en sociale veiligheid in het gebied en op de routes van/naar de binnenstad en Meerstad. Woningbouw aan de zuidzijde van de Sontweg sluiten we vooralsnog uit omdat we zowel in de directe omgeving als elders in de stad voldoende locaties en programma hebben.

Rond de gewenste kwaliteit van de openbare ruimte zijn twee invalshoeken essentieel. De ruimtelijke organisatie van het eigen erf en de uitstraling naar de openbare ruimtes binnen, maar vooral langs het gebied als geheel. Het totaal van de uitstraling van publieke en private delen van het gebied worden met name bepaald door het 'adres', het 'afficheren' (reclame) en het autoparkeren. Tussen deze aandachtspunten zitten spanningsvelden die moeten worden opgelost.

Essentieel in de transformatie-opgave voor de komende tijd zijn de volgende punten:

- het ontwikkelen van frontvormende bebouwing langs de vier wegen rond het gebied: Europaweg, Sontweg, Bornholmweg, Lubeckweg/noordelijke bypasses Zuidelijke Ringweg;
- vormgeven van de nodige parkeerruimte, al dan

niet in relatie tot de bevoorrading van de voorzieningen;

- landscaping op de schaal van het terrein als geheel en de verschillende te onderscheiden onderdelen;
- richtlijnen voor gebouwgerelateerde en losse reclame.

Op de hoek van de Europaweg en de Sontweg zal rekening moeten worden gehouden met een bijzondere ruimtelijke oplossing in de vorm van een bij de overige drie gebouwen passende/contrasterende bebouwing of door een plein-ruimte.

In het Sontweggebied is veel groen verloren gegaan door de grootschalige ontwikkelingen. Bij de inrichting van de Bornholmstraat dient nog invulling te worden gegeven aan de ecologische verbinding die hier parallel aan loopt. Verder is het zaak in de nog in te richten openbare ruimte nieuwe groene gebieden te creëren. De verbindende zones, onbebouwde zones (ivm milieubelemmingen) en parkeerruimten verdienen hierbij extra aandacht.

Bovenstaande uitgangspunten dienen als basis voor het op te stellen stedenbouwkundig plan.

## **4. Verbindende zones**

### **Markeringsplekken**

Met name de knooppunten Europaweg/Sontweg, Berlageweg/Sontweg/Sontbrug en de nieuwe entree Bornholmstraat/Zuidelijke Ringweg verdienen extra aandacht in ontwerp, herkenbaarheid en functie om de stedelijkheid te benadrukken (zie ook onder "stedenbouwkundige kwaliteit").

### **Europaweg**

De Europaweg vormt de primaire aanrijroute en hoofdentree voor de binnenstad en ook voor de drie andere dynamo's in de Centrale Zone (UMCG, Europapark en Stationsgebied).

De invulling van het Sontweggebied aan deze zijde dient hier wat uitstraling betreft een bijdrage aan te leveren. Doordat het Sontweggebied wordt ontsloten via de Sontweg vormt de Europaweg tevens de hoofdentree voor het Sontweggebied. In overleg met initiatiefnemers in het gebied en in relatie tot de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit wordt gekeken naar nut



en noodzaak van eventuele 'inprikkers' vanaf de Europaweg het Sontweggebied in.

#### **Sontweg/Bornholmstraat**

De zone langs de Sontweg verdient nadere aandacht. De Sontweg verzorgt als gebiedsontsluitingsweg de autobereikbaarheid van het Sontweggebied en vormt de verbinding tussen het Stationsgebied/binnenstad in de richting van de oostelijke ringweg en Meerstad. Tevens is de Sontweg de primaire verbinding voor bus- en fietsverkeer tussen de binnenstad en Meerstad. Nadere uitwerking van de woningbouw aan de noordzijde en toekomstige grootschalige detailhandel aan de zuidzijde van de Sontweg (eventueel begeleid met aanvullende functies) moet de aantrekkelijkheid en sociale veiligheid van deze verbinding ondersteunen.

De Bornholmstraat heeft ook een ontsluitingsfunctie voor het Sontweggebied en dient tevens om de Europaweg te ontlasten. Het nieuwe Berlagetracé zorgt voor een logische verbinding met de oostelijke binnenwijken van de stad. Er komt een interne parkeerroute en parkeerruimte tussen de Sontweg en Bornholmstraat. De Sontweg moet geen doorgaande (sluip)route tussen het oostelijke stadsdeel en de Europaweg worden.

#### **Zuidelijke Ringweg**

De Zuidelijke ringweg (ZRG) is naast de Europaweg de belangrijkste verbinding met het gebied. De ZRG vormt behalve een internationale verbinding tussen Randstad-Groningen-Noord Duitsland ook onderdeel van de stedelijke verdeelring. Het Voorlopig Ontwerp van het project Zuidelijke Ringweg vormt het kader voor deze bouwstenennotitie. In de ontwikkelingen langs de Zuidelijke Ring moet rekening worden gehouden met de aansluitingen op de Europaweg en Driebond en de bypasses en aandacht besteed aan de zichtlocaties (zie stedenbouwkundige kwaliteit).

## **4. Milieu-aspecten**

Er zijn diverse risicobronnen in het plangebied aanwezig. De belangrijkste vormen het bestaande LPG-tankstation aan de Europaweg, een gasdrukmeet- en regelstation van Essent en de Gasunie en een hogedruk gasleiding in noord-zuidrichting door het gebied. Langs het gebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over de weg (A7) en het water (Eemskanaal - Van Star-

kenborghkanaal).

Twee bedrijven in het havengebied zijn nog zoneplichtig. De zonering zal in het bestemmingsplan worden teruggebracht tot een minimum rondom deze bedrijven. Ook zal de categorisering waar mogelijk worden teruggebracht. Het vigerende bestemmingsplan zal als zodanig worden herzien. Verplaatsing van het tankstation is randvoorwaarde voor de planontwikkeling voor het Sontweggebied en in de plannen moet rekening worden gehouden met de aanwezige milieubelemmeringen. Bij het fasegewijs ontwikkelen van woonmilieus in de Eemskanaalzone worden oplossingen gezocht voor eventueel milieuhinderlijke activiteiten bij de bereden politie en brandweer.

## **5. Duurzaamheid/energie**

Binnen het Sontweggebied zijn diverse mogelijkheden aanwezig om nieuwe ontwikkelingen (en mogelijk ook bestaande gebouwen) voor een groot deel van duurzame energie te voorzien. Energieneutrale nieuwbouw is technisch en op termijn financieel gezien haalbaar. Daarnaast liggen er bijv. goede kansen in de ondergrond (geothermie, warmte-koude-opslag, zgn. WKO) en zijn twee grote warmtekracht-koppelingen van Essent in het gebied aanwezig, waarbij de mogelijkheid zich aandient om overtollige warmte aan de omgeving af te zetten. Ook is er bij bestaande bedrijven sprake van restwarmte. Naast "duurzame" warmte liggen er natuurlijk ook mogelijkheden voor opwekking van groene stroom bijv. dmv. zonnepanelen. In nauw overleg met initiatiefnemers in het gebied zullen we de mogelijkheden voor duurzaamheid en groene energie daartoe verkennen, waarbij gebruik zal worden gemaakt van het instrument GPR-Stedenbouw.

## **Bijlagen**

De essenties van het programma en de uitgangspunten voor het gebied zijn samengevat op de kaart in bijlage 1.

In bijlage 2 wordt nader ingezoomd op het detailhandelsgebied.

Bijlage 3 is een uitsnede van het bestuurlijk voorkeursplan voor de zuidelijke ringweg.

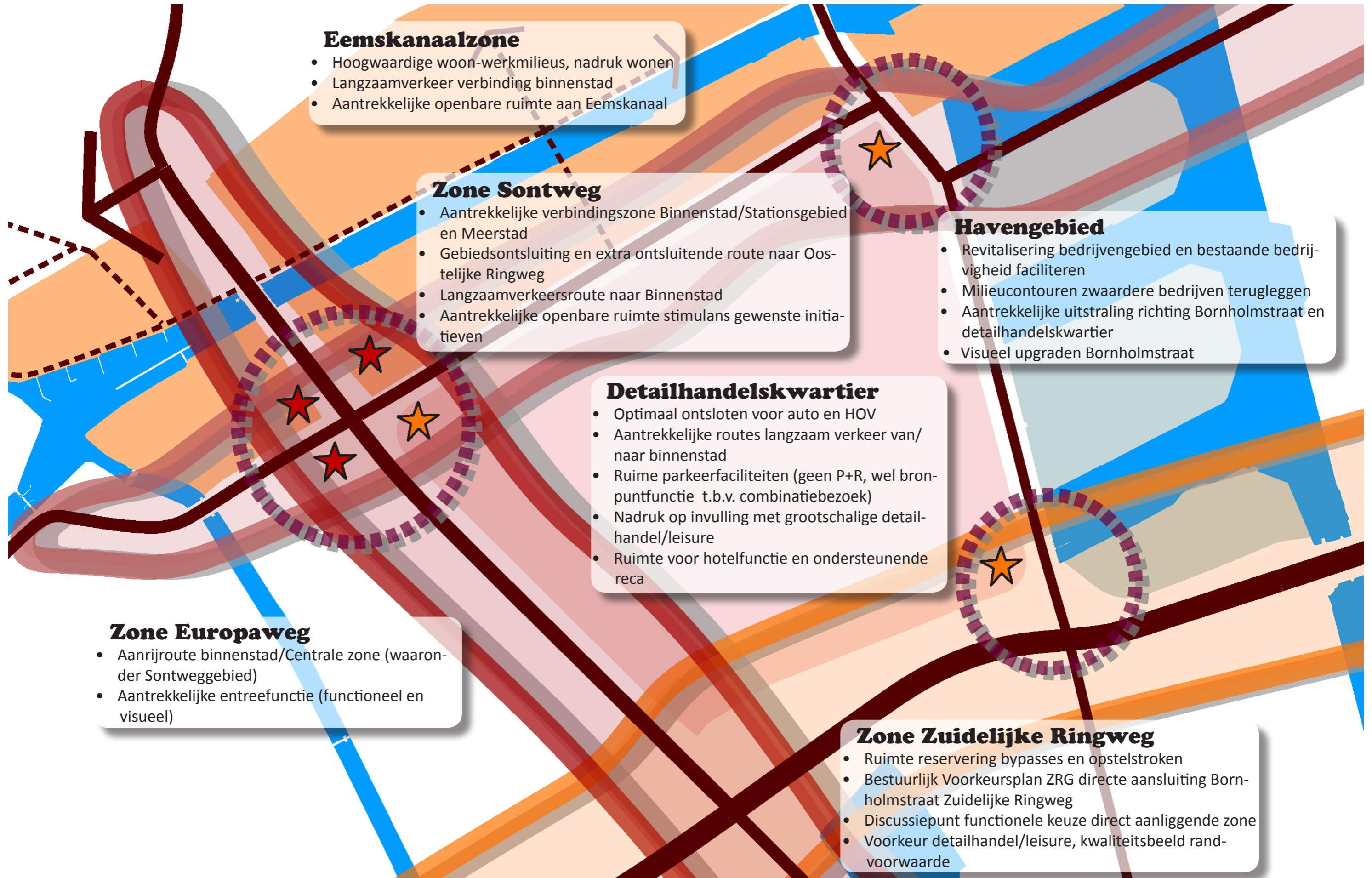
Bijlage 4 geeft de ontsluitingsstructuur weer.

Bijlage 5 geeft milieu-aspecten weer.

Bijlage 6 geeft een foto-impressie van hoe de stad zich presenteert op de route de stad in.

Bijlage 7 laat voorbeelden van elders zien van hoe een grootschalig detailhandelsgebied zich kan manifesteren ter lering en inspiratie.

# Bijlage 1: Uitgangspunten per deelgebied / zone

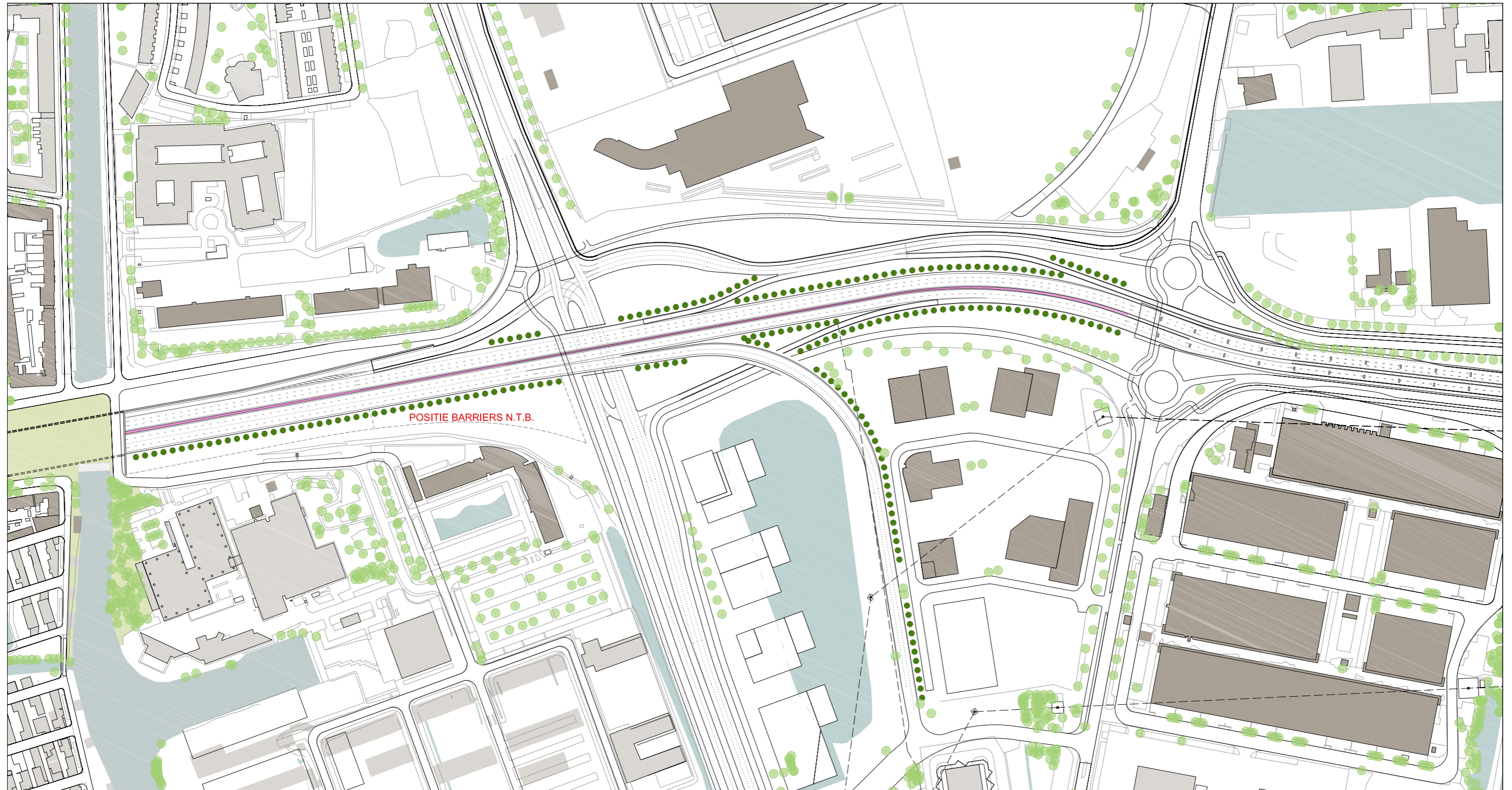




**Bijlage 2: Uitgangspunten detailhandelskwartier**

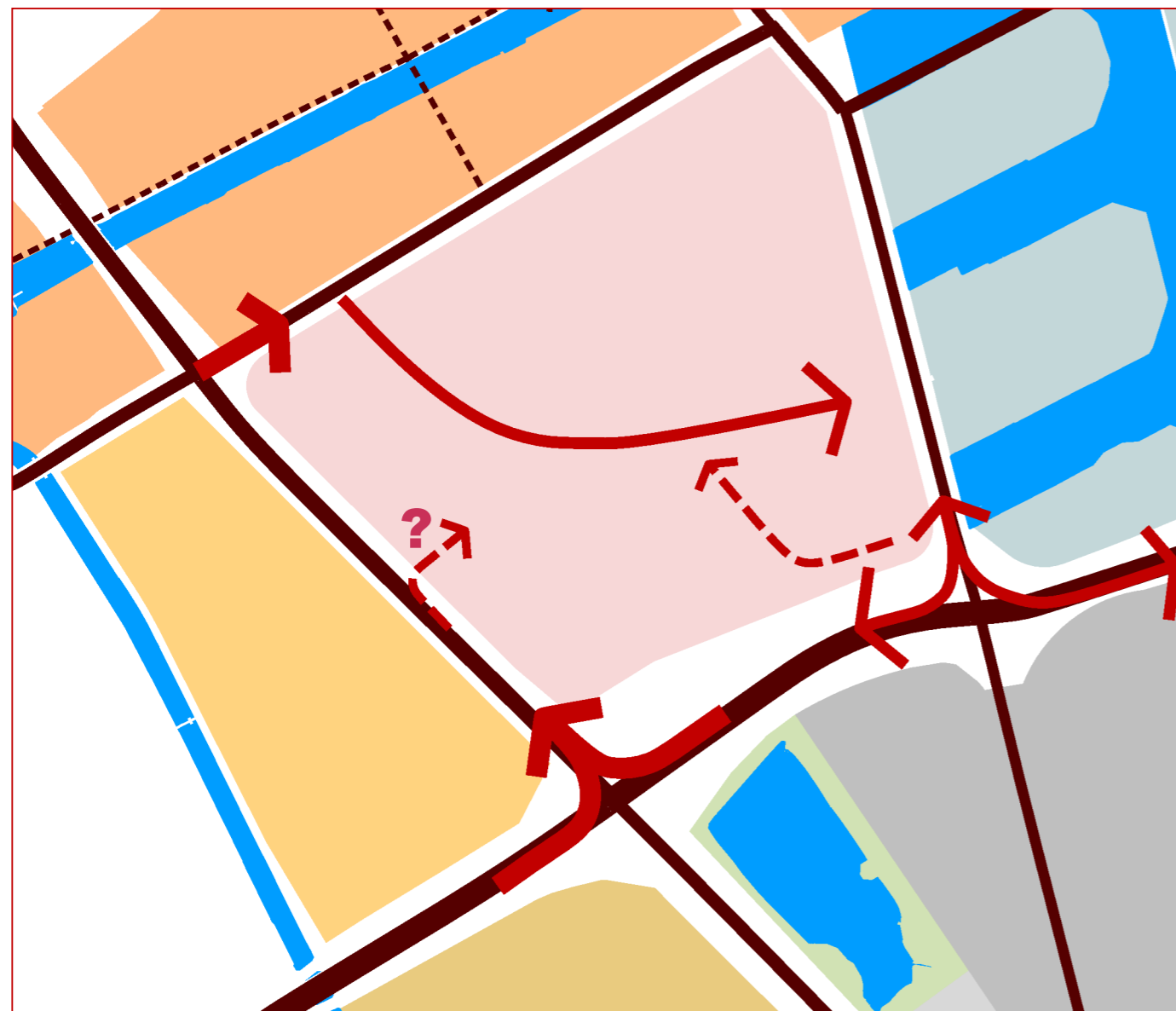


# Bijlage 3: Zuidelijke Ringweg (Voorlopig Ontwerp december 2011)





## Bijlage 4: toekomstige ontsluiting



## Bijlage 5: Milieu-aspecten (bestaande situatie)



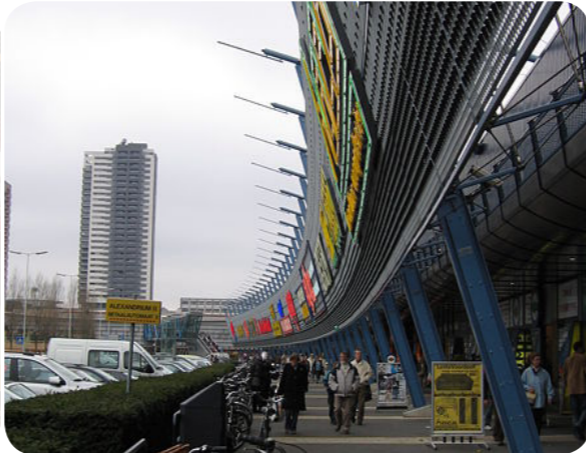


# Bijlage 6: Serial vision entree Europaweg (huidige situatie)





# Bijlage 7: Verschillende gezichten grootschalige detailhandel





## Mega Stores, Den Haag



## Centrale, Leeuwarden



## Alexandrium, Rotterdam





**De Veranda, Rotterdam**



**Woon , Leiderdorp**



**Sontplein, Groningen**

