

Stad aan het water

Ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone

Van Oosterhaven tot aan Meerstad

concept 21.03.2018



Inhoudsopgave

Inleiding

Stad aan het water	05
Leeswijzer	07

1. Waarom deze ontwikkelingsstrategie

Next City	09
Verbinding met Meerstad	11
Strategie: flexibel en toekomstbestendig	11

2. De uitgangspunten: wat willen we bereiken

Stad aan het water	13
Heroriëntatie op het water: bewoners krijgen een stuk stad terug	15
Levendige verbindingen: sociaal veilig, gezond en aantrekkelijk	17
Benutten van de diversiteit en karakteristieke kwaliteiten	19
Een toekomstbestendige en gezonde stad	21

3. Uitwerking van de strategie: fasering en deelgebieden

De Eemskanaalzone in deelgebieden	23
Faseringsstrategie	23
Tot slot	23
Deelgebied 1 – Wonen: Stadshavens en containerterminal	24
Deelgebied 2 – Economie: Scandinavische havens	34
Deelgebied 3 – Economie: Bedrijventerrein Driebond en slibdepot west	40
Deelgebied 4 - Ontsluiting Meerstad en Middelberter raamwerk	46



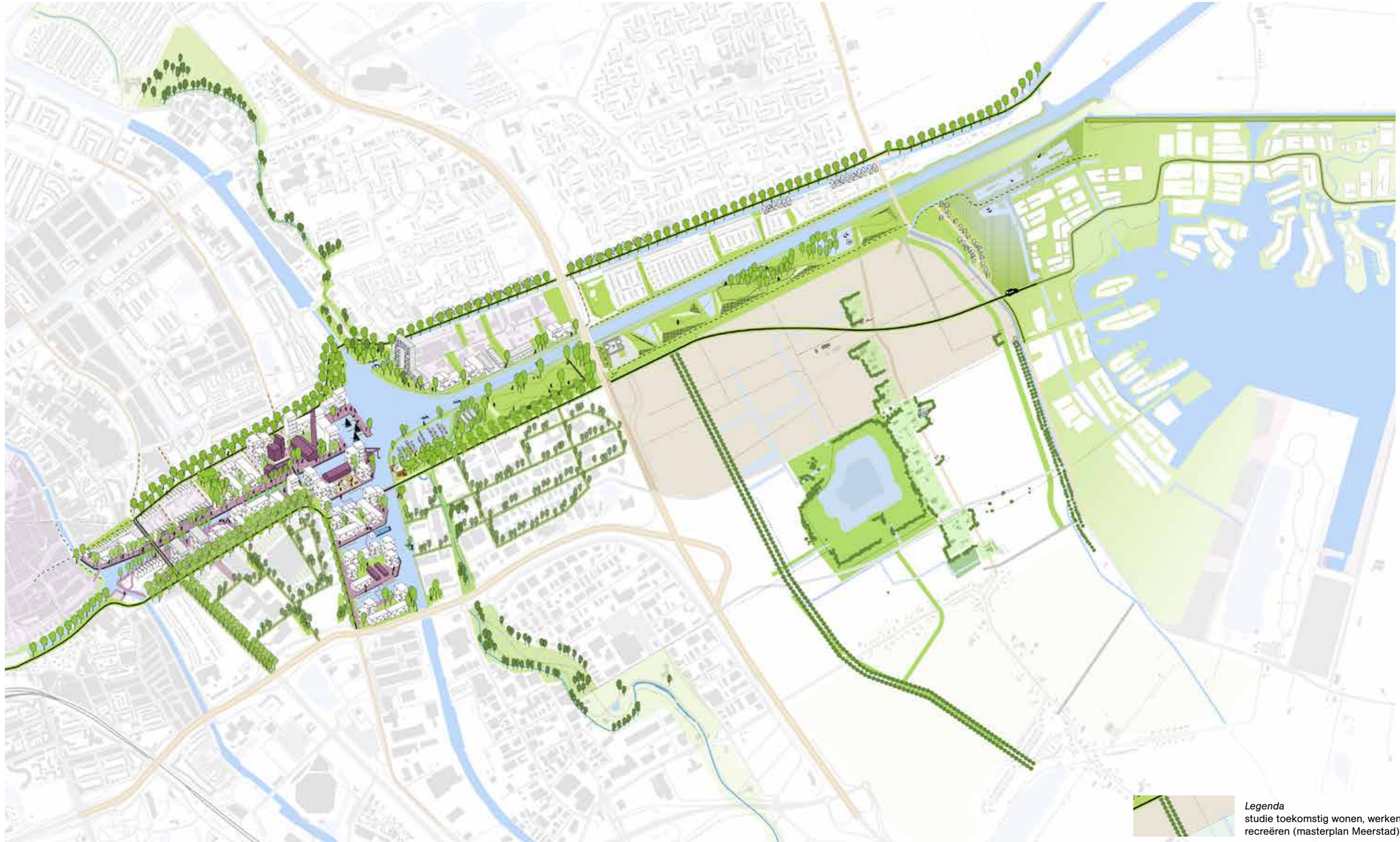
Luchtfoto bestaande situatie

Inleiding

Stad aan het water

Een avondwandeling met een ijsje over de brede groene stadsboulevard. Met het gezin naar de meubelzaak en daarna uitblazen op het stadsstrand met drijvend peuterbad. Iedere keer weer iets nieuws ontdekken in een (groen) stedelijk woonmilieu tegen Meerstad aan. Naar de open dag van de schone technologische speeltuin in het voormalige slibdepot. Twijfelen of je vandaag met de fiets of met de kano naar je werk gaat...

De vernieuwde relatie tussen Groningen en het water is een echte buitenkans! Met de ontwikkeling van de Eemskanaalzone ligt de mogelijkheid binnen handbereik om deze kans de komende jaren samen werkelijkheid te maken. De sporen van de historische en industriële relatie met het water liggen al klaar als onderlegger.



Concept ambitiekaart voor de oostkant van de stad

Legenda
studie toekomstig wonen, werken en
recreëren (masterplan Meerstad).

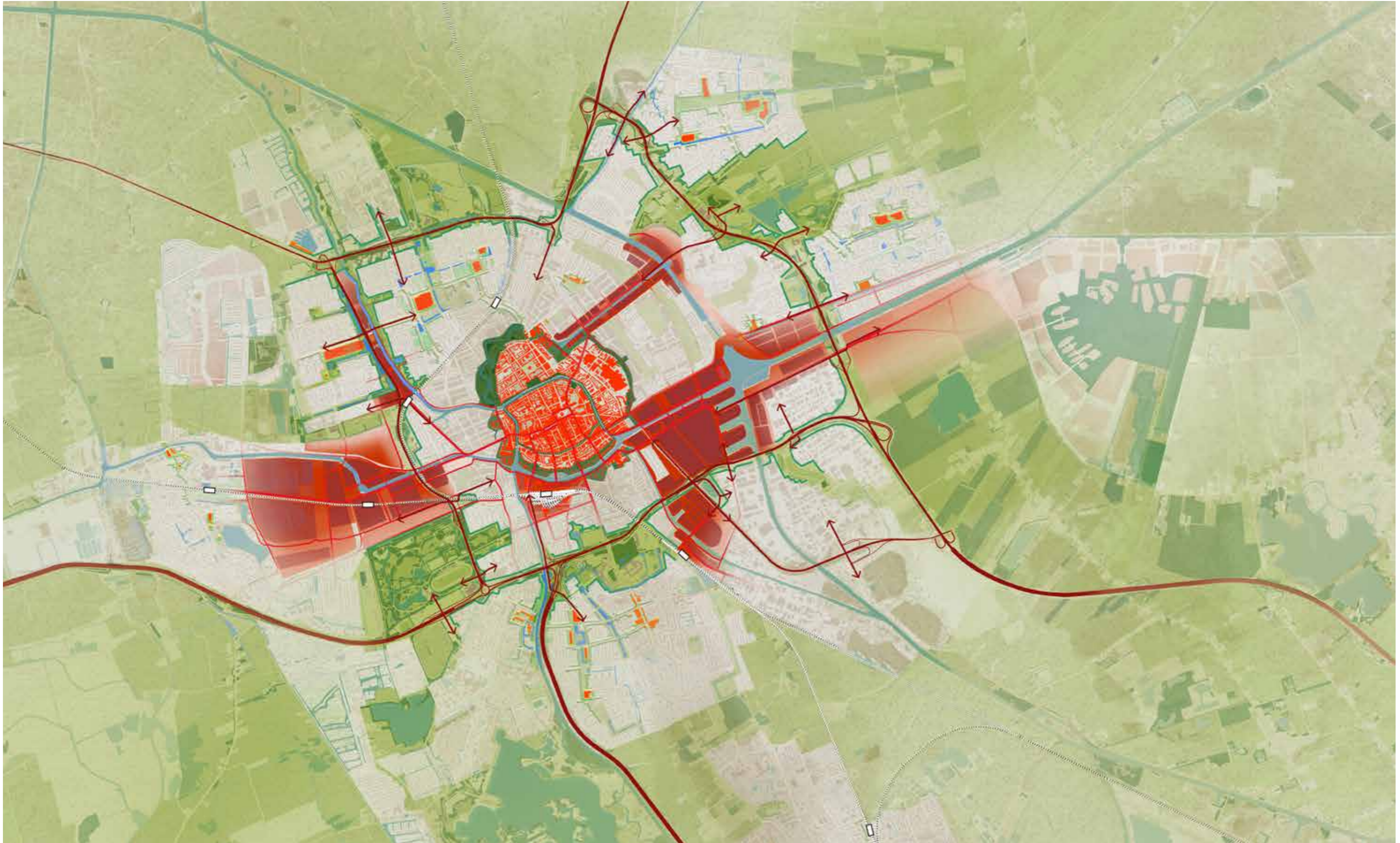
Dit is niet alleen een kans, maar ook een noodzaak. Groningen groeit - en deze groei moet zorgvuldig en toekomstbestendig gefaciliteerd worden. De geleidelijk vrijkomende locaties langs het Eemskanaal bieden de ideale ruimte om de uitdagingen die Next City formuleert aan te gaan en de programma's wonen, bereikbaarheid, economie en gezonde stad de nodige plek te geven. En er ligt nú de opgave om Meerstad op een zorgvuldige en vanzelfsprekende manier ruimtelijk aan te haken op de stad.

Door deze twee opgaves te combineren realiseren we gezonde en leefbare stadsmilieus en versterken we Groningen als compacte stad. En geven we bovenal een schitterend stuk stad terug aan alle bewoners. Groningen wordt weer een stad aan het water!

In dit document tekenen we de uitgangspunten uit voor de strategie om deze visie de komende jaren te realiseren.

Leeswijzer

Dit document bestaat uit drie delen. In het eerste hoofdstuk schetsen we kort de opgave en de gekozen strategie. Het tweede deel gaat in op de uitgangspunten van de strategie, gebaseerd op Next City. Het laatste deel behandelt fasering en ontwikkelrichtingen van de diverse deelgebieden.



Ontwikkelschets huidige gemeente Groningen (kaart nog in bewerking). Bron: Ontwerp-omgevingsvisie The Next City (inspraakversie maart 2018).

1. Waarom deze ontwikkelingsstrategie

De uitgangspunten voor de ontwikkelingsstrategie van de Eemskanaalzone komen voort uit twee belangrijke aanleidingen. Ten eerste de opgave van de groei van de stad en daaraan gekoppelde ambities die verwoord worden in Next City. Met in het verlengde daarvan het vinden van de nodige ruimte voor de programma's wonen, bereikbaarheid, economie en gezonde stad.

En ten tweede de zorgvuldige en toekomstbestendige verankering van Meerstad aan Groningen, een opgave die nu speelt.

Met het zorgvuldig combineren van deze twee opgaven in de Eemskanaalzone dient zich een kans aan die we niet mogen laten liggen: Groningen wordt weer een stad aan het water.

Next City

Groningen groeit in aantallen inwoners, bezoekers en economische activiteiten. De nieuwe omgevingsvisie voor de stad van de toekomst 'The Next City' stelt de belangrijkste opgaven vast: het faciliteren van de groei van de stad; de werkgelegenheid groeit mee in stad en regio; de groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners; de energietransitie wordt versneld; en iedereen helpt mee in een groeiende stad.

De prognoses zijn dat de druk op de wijken rondom de binnenstad de komende jaren onverminderd hoog is en dat er behoefte is aan een gebied nabij de binnenstad waar nieuwe ruimte is voor de combinatie van wonen, werken en ondernemen.

De geleidelijk vrijkomende gebieden aan de Eemskanaalzone komen als vanzelfsprekend antwoord op deze opgave naar voren. Aan de Eemskanaalzone kan de groei van de stad gefaciliteerd worden. Er kan flexibel en toekomstbestendig ontwikkeld worden. En er is ruimte om samen met de stad innovatieve antwoorden op de opgaven van Next City te vinden. Deze locaties zijn een logisch en essentieel vervolg na het realiseren van de woningbouw in de Oosterhamrikzone en het Ebbingekwartier om een gemengd stedelijk milieu te kunnen aanbieden.



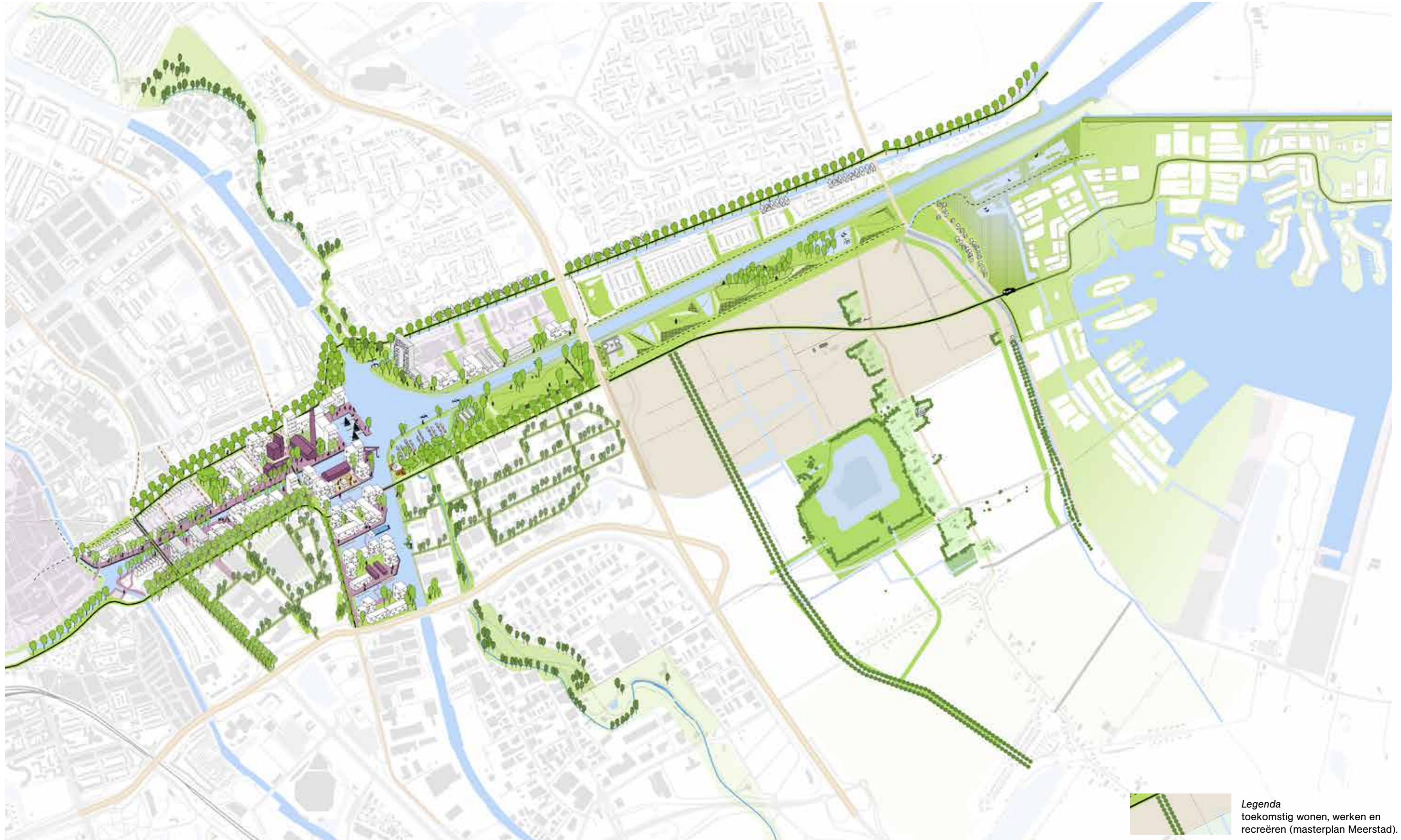
Meerstad, een ontspannen woonwijk van de stad

Verbinding met Meerstad

Met Meerstad op fietsafstand van Groningen ontstaat er een belangrijke recreatieve woonbestemming voor (nieuwe) bewoners aan de oostkant van de stad. We maken de verbinding met Meerstad aantrekkelijk en veilig voor recreant en forens, met een slimme en zorgvuldige inrichting. Zo krijgt het aantrekkelijke en gevarieerde tussenliggende gebied nieuwe betekenis voor bewoners van Groningen en Meerstad. En is er alle ruimte voor mogelijk toekomstig (groen)stedelijk programma.

Strategie: flexibel en toekomstbestendig

We kunnen de Eemskanaalzone niet in één keer ontwikkelen en dat hoeft ook niet. De gekozen strategie is gebaseerd op het combineren van noodzaak op korte termijn met een inspirerende visie voor de langere termijn. Wat we nu doen legt een flexibel, richtinggevend fundament voor een inspirerend en aantrekkelijk beeld op de middellange termijn. Zo maken we dit eindbeeld haalbaar: een gezond, aantrekkelijk stadsdeel dat Groningen weer met recht een stad aan het water maakt!



Concept ambitiekaart voor de oostflank van de stad

Legenda
toekomstig wonen, werken en
recreëren (masterplan Meerstad).

2. De uitgangspunten: wat willen we bereiken

Basingrediënt voor de ontwikkelingsstrategie van de Eemskanaalzone is heroriëntatie van (de oostkant van) de stad op het water. Groningen krijgt daarmee een belangrijk stuk stad terug. Het water van de Eemskanaalzone wordt een belangrijke verbinder en aanjager voor wonen, bereikbaarheid, economie en de gezonde stad.

De heroriëntatie op het water wordt duurzaam verankerd door een netwerk van levendige verbindingen, gebaseerd op de bestaande structuren en karakteristieken.

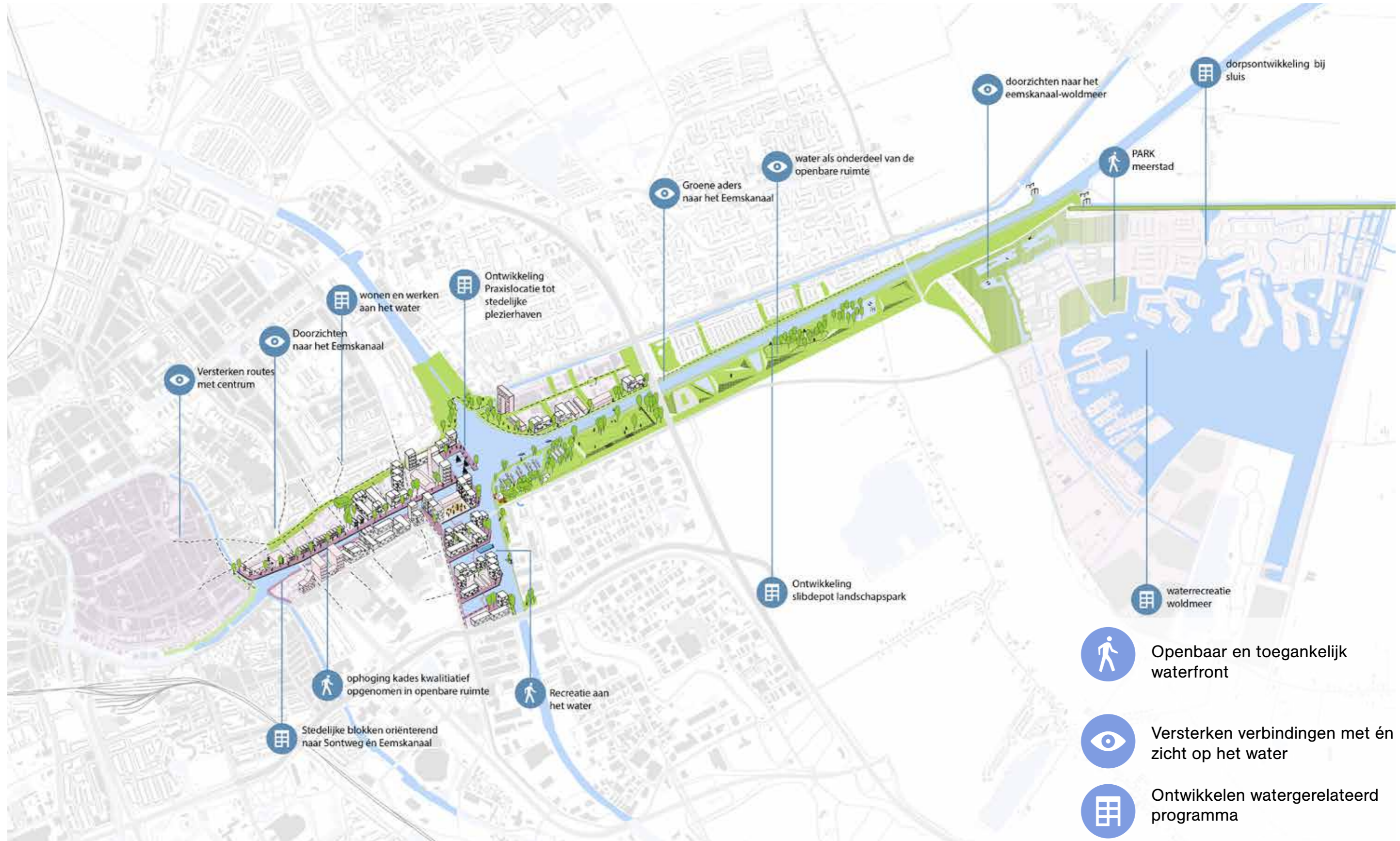
Daarmee bereiken we ook: herstel van de compacte stad, herstel van noord-zuid verbindingen, positionering van Groningen, kansen voor toekomstbestendige en gezonde stad en een stuk stad waar alle Groningers van het water kunnen genieten.

Stad aan het water

Met de Watervisie Groningen (Koersen op water, april 2017) heeft de gemeente de ambitie vastgesteld om Groningen als stad aan het water te positioneren en de ruimtelijke, recreatieve en economische potentie van het water in de stad te benutten. Dit biedt aanzienlijke perspectieven voor de uitstraling van Groningen als recreatieve trekpleister en als gezonde en aantrekkelijke woonstad, met een goed vestigingsklimaat.

De Eemskanaalzone biedt een ongekend scala aan kwaliteiten en kansen om van Groningen een echte waterstad te maken. De Oosterhaven, de houthavens, de Scandinavische havens, het Eemskanaal, het Damsterdiep, de Hunze, het Woldmeer...

Meer dan genoeg parels voor een ketting voor de hele stad: van het centrum van Groningen tot aan Meerstad!



Concept ambitiekaart Heroriëntatie naar het water

Heroriëntatie op het water: bewoners krijgen een stuk stad terug

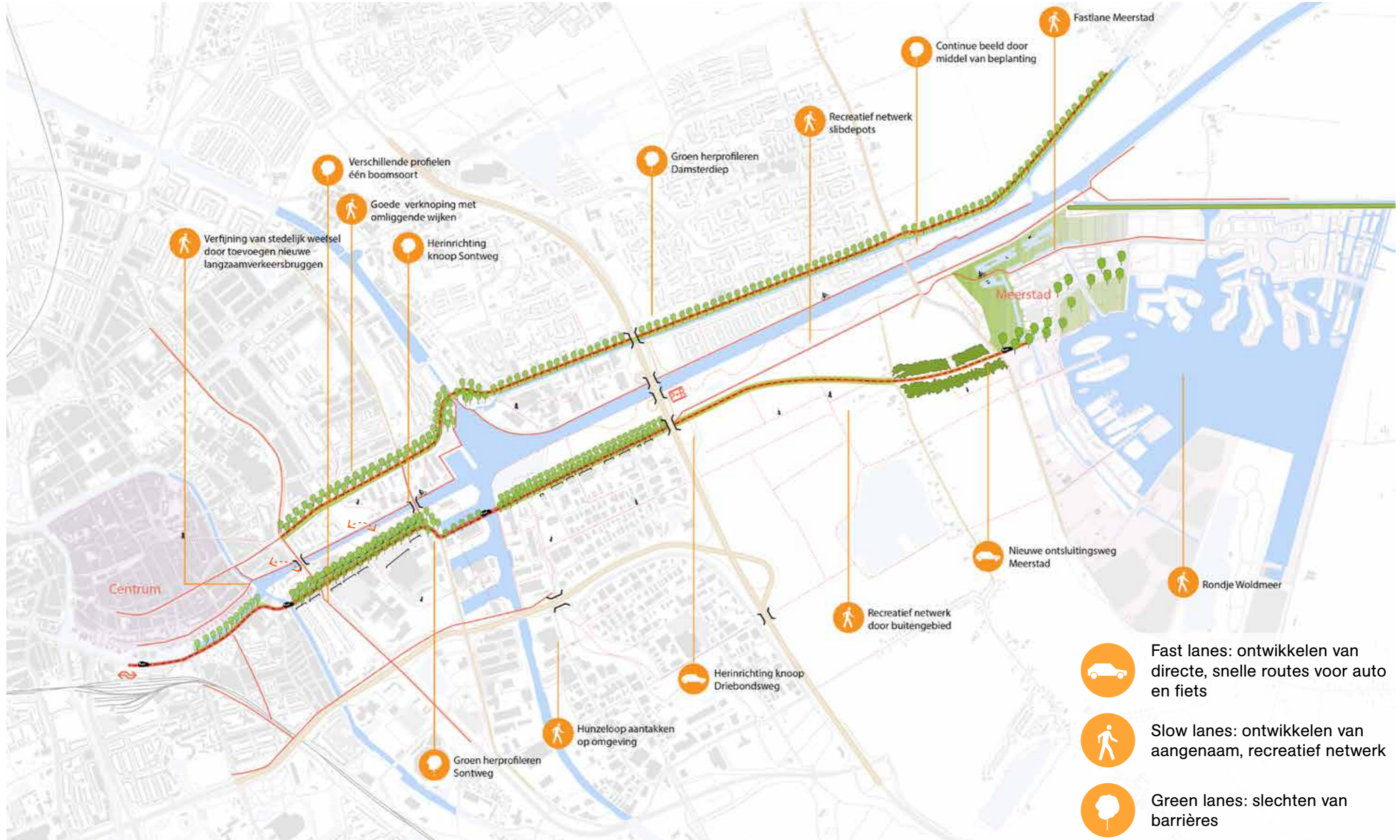
Historisch gezien is Groningen een echte waterstad. Groningen is gegroeid dankzij haar centrale positie als spin in een waterweb. Het middeleeuwse Winschoterdiep en Damsterdiep en het latere Eemskanaal (1876) zijn gerealiseerd als belangrijke economische en logistieke aders van de stad Groningen. Die economie was echter ook vanzelfsprekend onderdeel van de stad en van het dagelijks leven.

Schaalvergroting in de industrie leidt in de twintigste eeuw in veel steden tot de aanleg van geïsoleerde industrieterreinen. Met de aanleg van de Scandinavische havens het omliggende industriële terrein wordt de relatie van Groningen met het water en het ommeland op deze plek verbroken. Evenals de noord-zuid verbindingen aan de oostzijde van de stad.

Met de ontwikkeling van Meerstad ontstaat de opgave om van de Eemskanaalzone een belangrijke verbinding te maken tussen stad en het gebied ten oosten ervan. En geleidelijk komt door economische veranderingen steeds meer ruimte in de Eemskanaalzone vrij: ruimte waar de toenemende druk om de binnenstad opgevangen kan worden. En waar de relatie met het water en de overgang naar het ommeland hersteld kan worden.

Door het openbaar en toegankelijk maken van het waterfront, het realiseren van nieuwe verbindingen en het ruimte maken voor bewoning wordt de Eemskanaalzone teruggegeven aan de stad.





Concept ambitiekaart Levendige verbindingen

Levendige verbindingen: sociaal veilig, gezond en aantrekkelijk

De Eemskanaalzone zal door zijn nieuwe ontwikkeling een karakteristiek en aantrekkelijk onderdeel van de stad worden. Waar het gebied nu grotendeels geïsoleerd en onontsloten is, zal het zich juist ontwikkelen tot trekker.

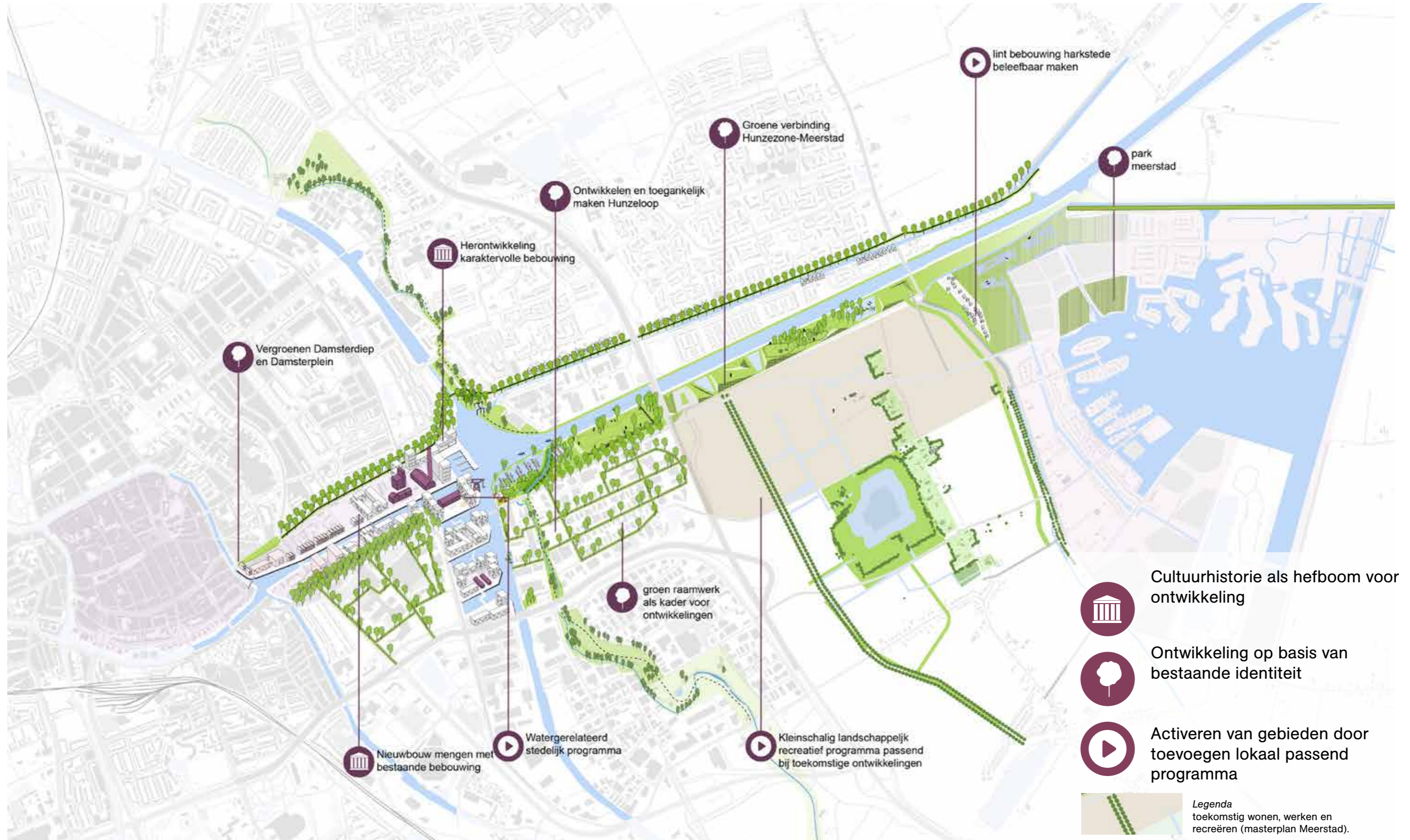
Om een toegankelijk, leefbaar, sociaal veilig en gezond nieuw stadsdeel te maken is het belangrijk om aantrekkelijke en levendige verbindingen te ontwikkelen. Op dit moment ontbreken nog schakels in de toegankelijkheid van het gebied, waardoor kansrijke delen van de Eemskanaalzone onbekend of onbenut zijn.

Door het voorzien in Fast lanes, Slow lanes en Green lanes wordt de fijnmazigheid van het gebied versterkt. Hierbij gaat het om vlotte en comfortabele manieren om per auto, fiets of te voet je bestemming te bereiken. Met name fiets- en looproutes verbeteren de recreatieve kwaliteiten en stimuleren gezond dagelijks bewegen. Slimme inrichting van wegen en verkeersknopen maken het omliggende gebied beter beleefbaar. En routes en de ruimte eromheen worden zo ingericht dat ze sociale veiligheid borgen.

Deze verbeteringen in bereikbaarheid en kwaliteit zijn essentieel voor de versterking van de relatie tussen Meerstad en het centrum van Groningen. En voor het creëren van verbinding tussen de stadsdelen ten noorden van het Eemskanaal en die ten zuiden ervan.

De Eemskanaalzone vormt zo het puzzelstuk dat de oostflank van Groningen weer aan elkaar hecht.





Concept ambitiekaart Karaktervolle ontwikkeling

Benutten van de diversiteit en karakteristieke kwaliteiten

De Eemskanaalzone heeft met zijn historische en industriële relictten, water en groen alles in zich om uit te groeien tot 'merknaam' met gebiedsoverstijgende aantrekkingskracht voor wonen, bedrijvigheid en recreatie.

Het gebied ligt bezaaid met karakteristieke elementen en structuren waarvan we de waarde en aantrekkingskracht ten volle kunnen uitnutten: de Scandinavische Havens, het EMG complex, de COVA-schoorsteen, de kranen en meer.

Ook het vele groen, zoals de groenstructuren langs de wegen en de begroeiing van de slibdepots, draagt sterk bij aan het eigen karakter van het gebied.

Deze unieke kwaliteiten bieden de kans een scala aan woon-, werk en recreatieve milieus aan te bieden die aanvullend zijn op het repertoire van de stad.





Inrichting van de openbare ruimte stimuleert actief gebruik



Sporten in de openbare ruimte



Groene, bereikbare daken op bestaande en nieuw gebouwen



Snelle en aangename routes maakt groen bereikbaar

Een toekomstbestendige en gezonde stad

Dagelijks bewegen is een essentieel onderdeel van een goede gezondheid en gezond ouder worden: fietsen, wandelen, zwemmen, schaatsen, recreëren en sporten in de buitenlucht. Openbare ruimte met verblijfskwaliteit en mooie, afwisselende fiets- en wandelroutes stimuleren mensen tot meer dagelijks bewegen. En om bijvoorbeeld de fiets te nemen naar het werk in plaats van de auto.

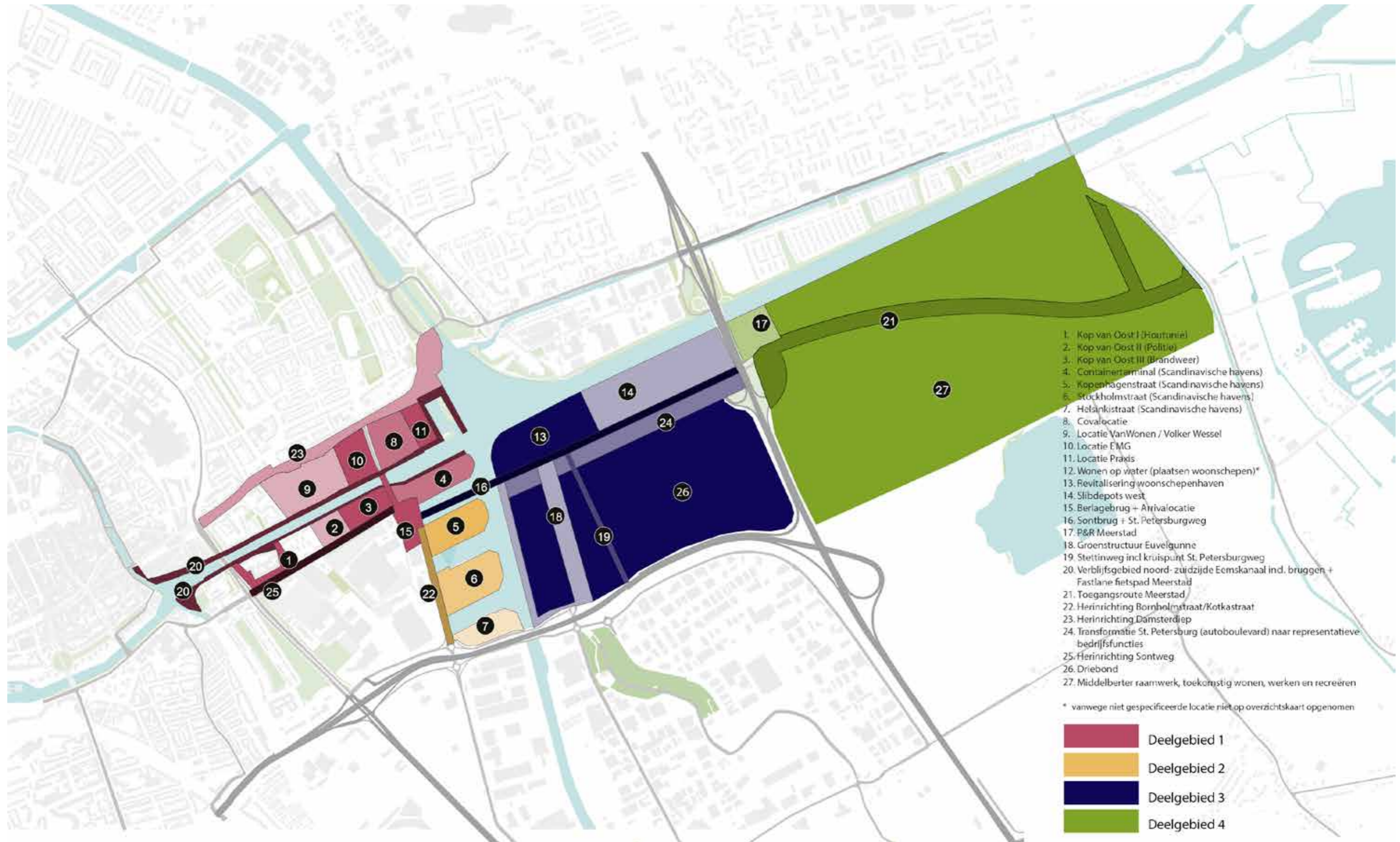
De Eemskanaalzone heeft alle kwaliteiten voor het grijpen om de Groninger healthy-ageing ambities waar te kunnen maken. Hoogwaardig groen, openbare oevers en kades, een fijnmazig netwerk van levendige fiets- en wandelverbindingen, afwisselende recreatieve plekken en alle ruimte voor ontmoeting en samen sporten in de buitenlucht.

Gebruik maken van water en groen draagt bovendien bij aan een duurzame stedelijke inrichting van de stad en een aangenaam omgevingsklimaat.

Bij een toekomstbestendige stad staat energie ook centraal. De Eemskanaalzone heeft de ambitie om energieneutraal te worden. Per deelgebied zal worden gekeken welke voorziening past bij de ontwikkeling. Voor de stroomvoorziening is een slim netwerk nodig dat past bij de productie van duurzame energie, maar ook bij de vraag om duurzame energie en de (toekomstige) mogelijkheden om stroom op te slaan. Bij het ontwerp zal de benodigde ondergrondse infrastructuur gelijk oplopen met de bovengrondse ontwikkelingen.

Door de schaal en situering van de Eemskanaalzone en de nieuwe verbindingen, zijn deze kwaliteiten straks binnen handbereik voor de hele stad!





Deelgebieden en ontwikkellocaties

3. Uitwerking van de strategie: fasering en deelgebieden

De Eemskanaalzone in deelgebieden

De Eemskanaalzone is geen eenduidig gebied met heldere grenzen. Voor de visie is het totale gebied opgedeeld in vier deelgebieden die elk hun eigen stedelijke dynamiek, planning en strategie hebben. Elk deelgebied bestaat uit een verzameling deellocaties die aan hun historisch gebruik, structuur en situering hun specifieke identiteit en ruimtelijke kansen ontleen.

Het eigendom van de grond in de gebieden is versnipperd. Het initiatief ligt daardoor niet overal bij de stad, maar de zorg voor de samenhang, de leefbaarheid en de bereikbaarheid wel.

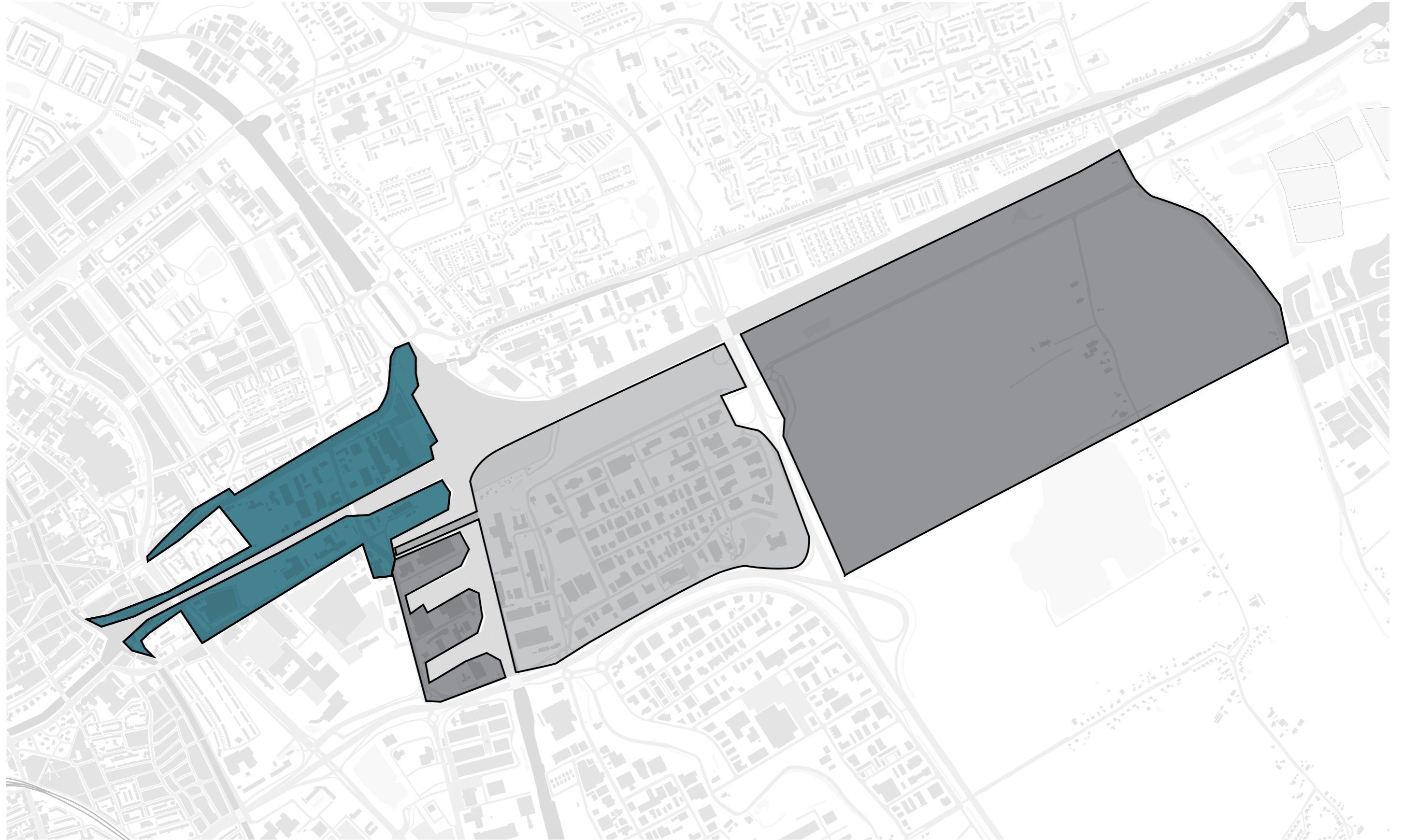
Op veel locaties is al gestudeerd, door marktpartijen of (in opdracht van) de stad, bijvoorbeeld met de manifestatie Intense Laagbouw. In deze visie is ook al voor een aantal deellocaties voorstellen gedaan voor een mogelijke uitwerking. Wanneer we daadwerkelijk aan de slag gaan zullen we dieper in moeten gaan op de plek en zijn omgeving. Er moet een stedenbouwkundig plan worden opgesteld waarin goede aantakking op de omgeving, uitwerking van de openbare ruimte en afbakening/ kansen van de bouwvelop een plek krijgen. Daarin worden verschillende aspecten meegenomen die relevant zijn voor een goed stedenbouwkundig plan (zoals parkeren, invulling kades, wegprofielen, verkeersknooppunten etc.).

Faseringsstrategie

De Eemskanaalzone wordt gefaseerd ontwikkeld: niet alles kan en hoeft tegelijk en niet alle gebieden komen direct al in aanmerking voor ontwikkeling. Het gebied is groot en niet alle locaties zijn in eigendom van de gemeente. Marktpartijen staan te trappelen om te kunnen beginnen. Het is daarom slim om voor locaties die later ontwikkeld zullen worden hierop al voor te sorteren, bijvoorbeeld middels strategische wijzigingen in bestemmingsplannen. De basis hiervoor wordt gegeven in de hieronder volgende uitgangspunten voor de deelgebieden.

Tot slot

De kaart op nevenstaande pagina geeft een overzicht van alle deelgebieden met daarin de afzonderlijke deellocaties binnen de Eemskanaalzone. Hierna gaan we alle deelgebieden uitwerken maar benoemen hierbij niet alle deellocaties afzonderlijk. We bespreken kort de ruimtelijke kansen per samenhangend cluster.



Deelgebied 1 - Wonen: Stadshavens en containerterminal

In de vorige visie op de Eemskanaalzone waren al verschillende locaties voor wonen aangewezen, te weten: de zone tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal, de locaties van de brandweer, de bereden politie en de containerterminal. Hoewel de locaties nog niet tot ontwikkeling zijn gekomen, lijken ze nog steeds aantrekkelijk voor woningbouw in verschillende segmenten.

In het Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021 zijn deze locaties dan ook opgenomen als primaire locaties, met ruimte voor ca 1000-2000 woningen. Deze verschillende locaties vormen samen een divers gebied nabij de binnenstad, met alle kansen voor een levendig stadsdeel. Door het benutten van historische gebouwen, zoals de EMG-silo en de Cova-schoorsteen, wordt het voormalige industriële gebruik onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen. De combinatie van wonen, werken en verblijven staat voorop. Er is ruimte voor een diversiteit aan stedelijke woonmilieus.

Bereikbaarheid

Maar de woningbouw staat niet op zich zelf. Om ervoor te zorgen dat de verschillende locaties samen één geheel worden en er een sociale, duurzame en veilige leefomgeving ontstaat, zal er in de publieke ruimtes geïnvesteerd moeten worden, zodat de locaties goed bereikbaar worden voor zowel fietsers, wandelaars als automobilisten. Immers, de publieke ruimte is de dragers van het gebied. Door het aanleggen van deze publieke ruimtes worden ook direct de gebied-overstijgende doelstellingen behaald: een logische en veilige loop- en fietsverbinding tussen het Sontplein en de binnenstad, Fastlane-fietspaden naar Meerstad en Ten Boer en een goede Noord-Zuid verbinding.

Stadshaven Noord - stedelijke ontmoetingsplek aan het water

Stadshaven Noord is een divers gebied nabij de binnenstad, met alle ruimte voor ontwikkeling tot een levendig stadsdeel. De ontwikkeling richt zich op de transformatie van de verschillende locaties tot een eenduidig stedelijk woongebied met publieke functies en betere benutting van het water.

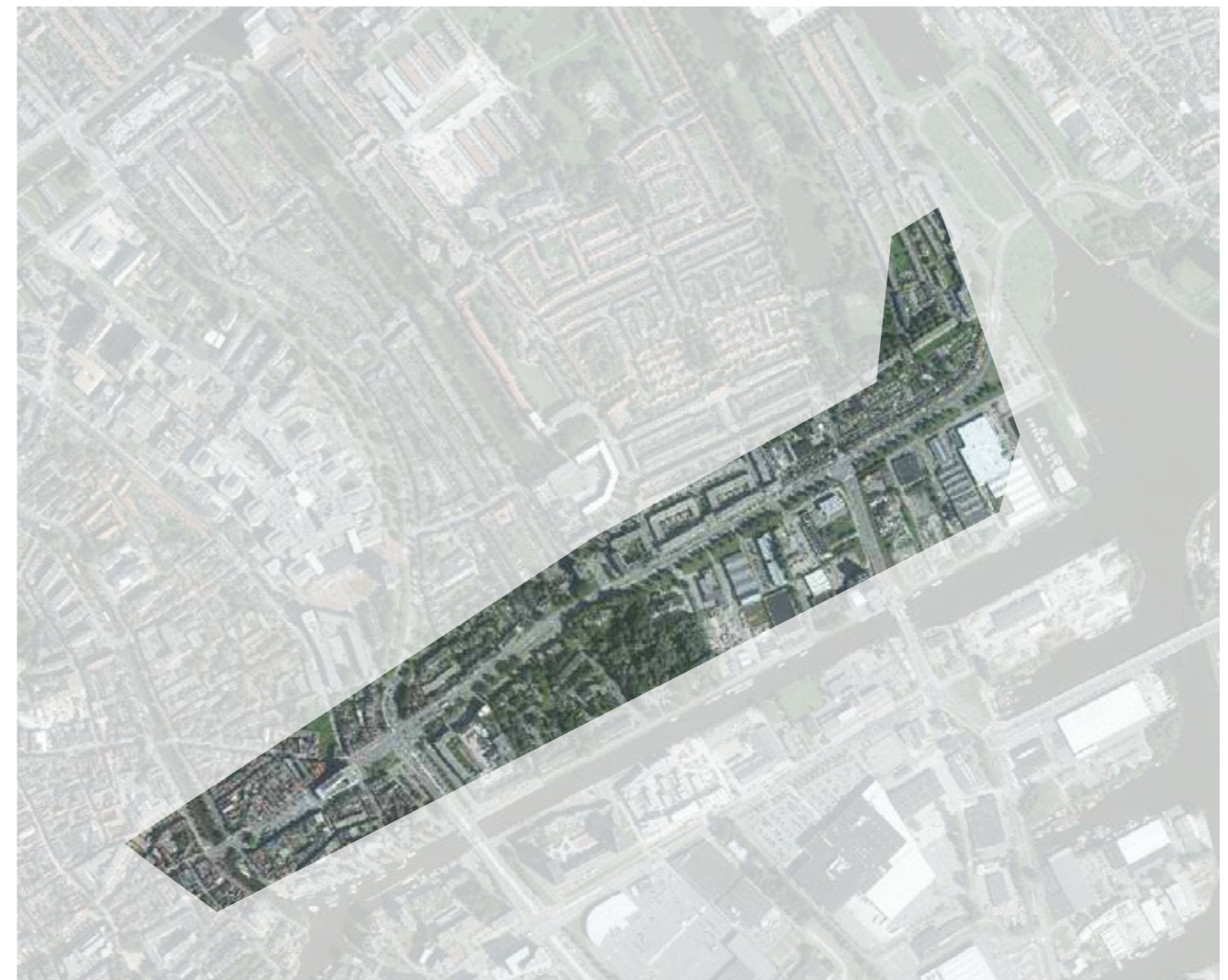
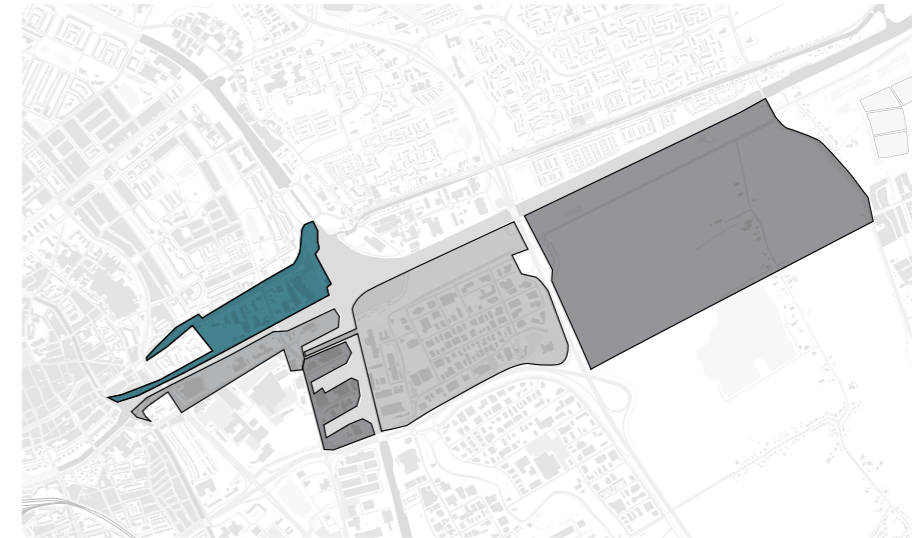
Door het benutten van de industriële historische gebouwen, zoals de EMG-silo en de Cova schoorsteen, wordt het voormalige industriële gebruik onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen. De combinatie van wonen, werken en verblijven staat voorop. Er is ruimte voor een diversiteit aan stedelijke woonmilieus.

De Praxis-locatie wordt plezierhaven en stedelijke ontmoetingsplek.

Het Damsterdiep speelt een belangrijke rol in het stedelijke netwerk aan de oostzijde van de stad maar mist de allure van een stedelijke as. Daarom bestaat de wens om de afleesbaarheid van het Damsterdiep helderder te maken door herinrichting van het profiel. Dit kan door het creëren van meer lucht in het profiel. Het toevoegen van bomen en groen geven de weg veel meer kwaliteit, zowel vanuit verkeer als ruimte.

Door toevoeging van nieuwe woongebieden aan het Damsterdiep komt de stedelijke bereikbaarheid in het geding. Door de aanleg van een ventweg kan het aantal aansluitingen op het Damsterdiep worden beperkt waardoor het effect op de doorstroming beperkt blijft.

Het waterfront wordt beleefbaar door middel van openbaar toegankelijke en aangename kades. De aanleg van nieuwe bruggen en de herinrichting van de hele Eemskanaalkade dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de nieuwe stedelijke ontwikkeling als geheel. Ook zijn een aantal van deze bruggen belangrijke schakels in het stedelijke fietsnetwerk. Daarnaast zal worden gekeken of er langs de oevers van het Eemskanaal tussen de Europaweg en het Van Starckenborghkanaal ruimte geboden kan worden aan ligplaatsen voor historische schepen aan de zuidkant van het Eemskanaal.



1 Stadshaven, een levendig stadsdeel

De noordelijke stadshaven transformeert tot stedelijk gebied met woonprogramma (appartementen en grondgebonden) aangevuld met stedelijke, publieke functies.



2 Industrie als identiteit

Bestaande industriële gebouwen (Emg Silo, Cova schoorsteen, etc.) krijgen een belangrijke rol in de herontwikkeling. Door kwalitatieve inpassing en programmatie bepalen ze de identiteit van het toekomstige stadsdeel.



3 Damsterdiep plezierhaven

Herontwikkeling Praxis locatie tot stedelijke haven van de stad, een plek waar verblijven bij het water centraal staat.



4 Water beleven

Levendige kades, verbeteren de verblijfskwaliteit bij het Eemskanaal. Meer ruimte voor trage weggebruikers en verblijfsplekken bij het water. Kadeophogingen vanwege waterveiligheid worden kwalitatief opgelost, door bijvoorbeeld het combineren met zitplekken.



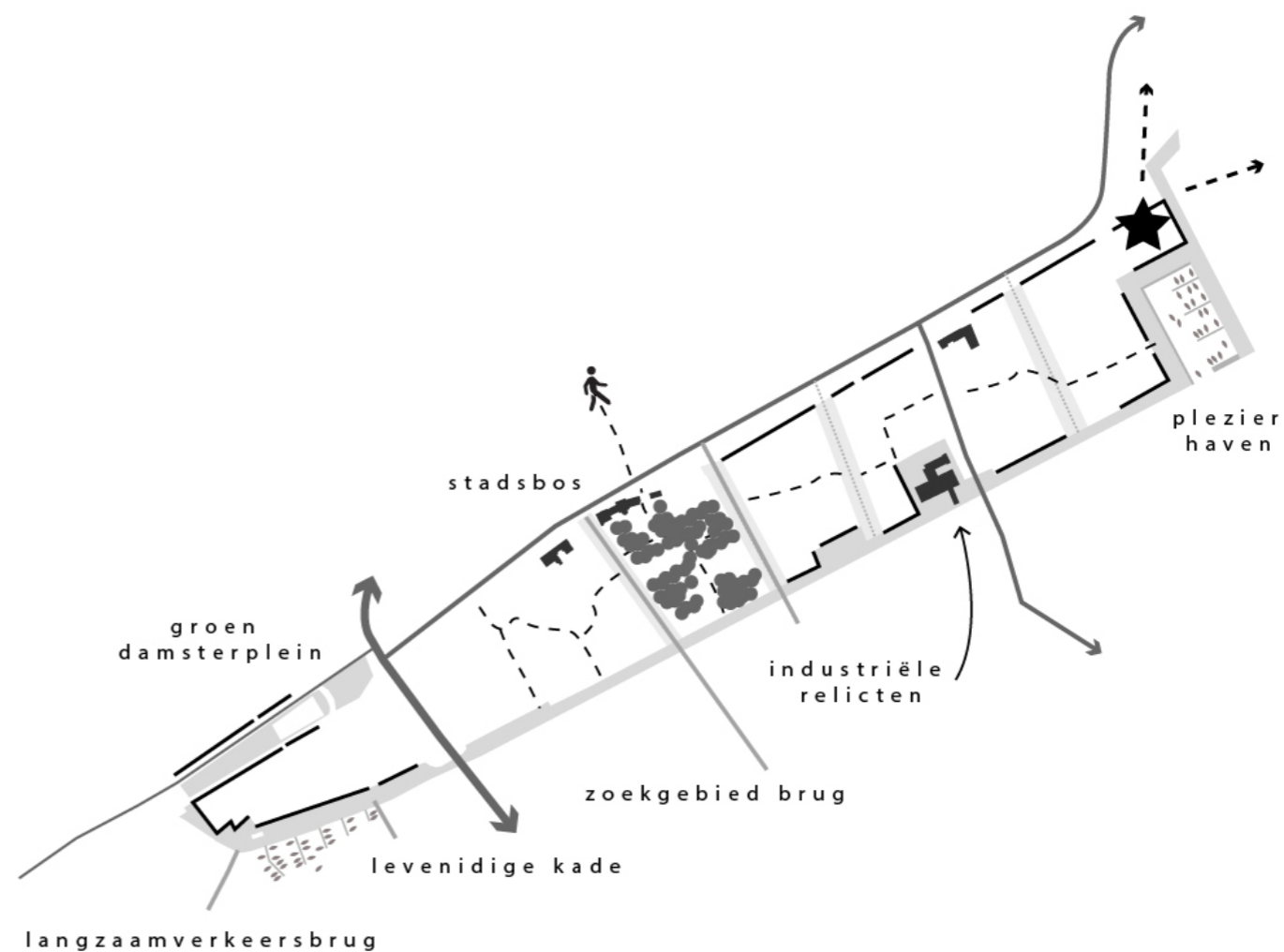
5 Maximale verankering

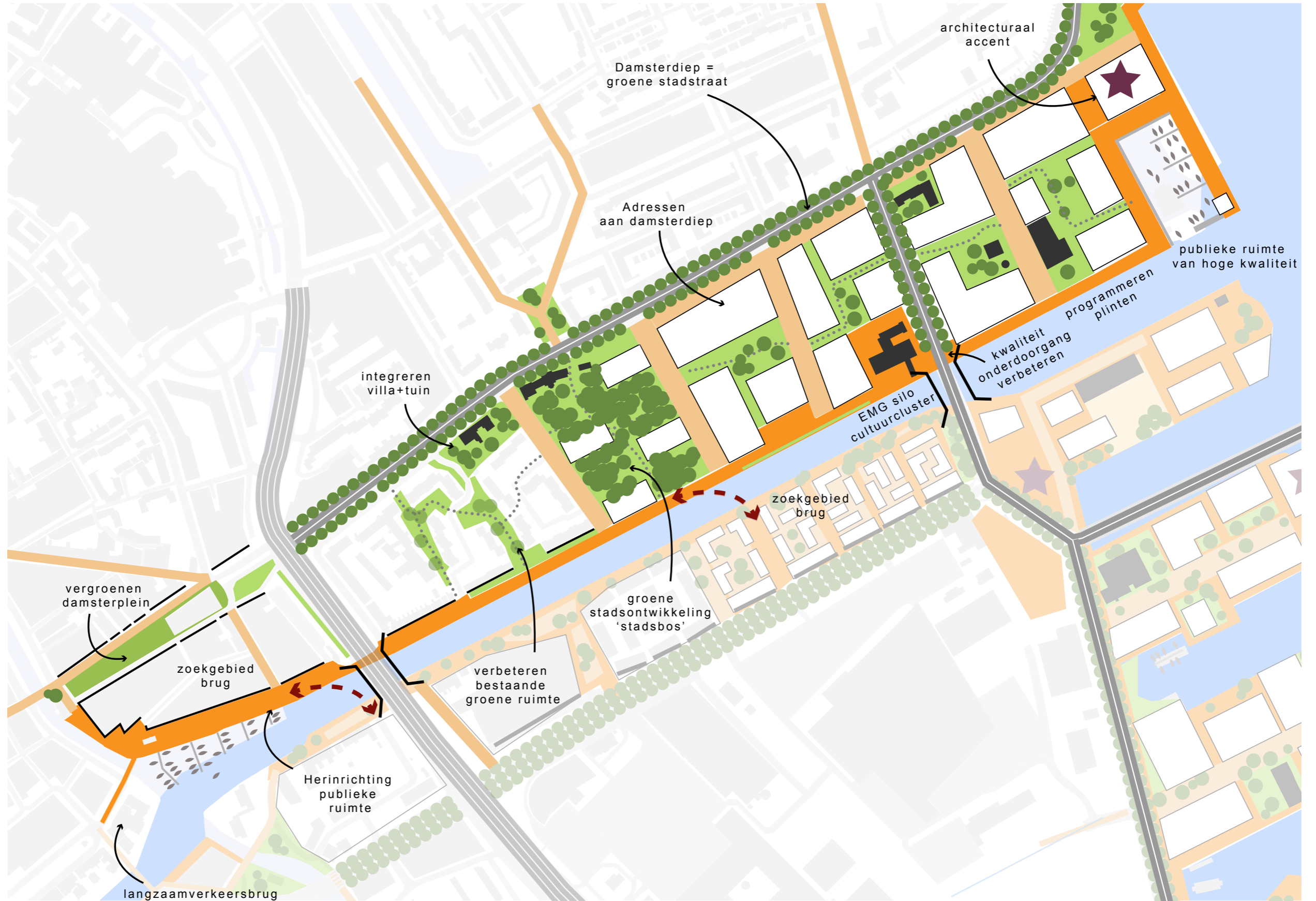
Toegankelijkheid van het gebied verbeteren door aanhechting met de binnenstad, versterken noord-zuid verbinding en onderdoorgangen (bruggen).



6 Stedelijk groen

Vergroenen van profielen en herinrichting Damsterplein als groene kop Damsterdiep. Een groene pleinzone waarin verblijven bij de binnenstad centraal staat. Tevens wordt het bestaande groen rond het Balkgat als basis gebruikt voor verdere ontwikkeling.







Verblijven bij het water

Relatie met het water versterken, ruimte voor voetgangers en fietsers verbeteren. Afwisseling groene en stenige kades.



Ontwikkelzone stadsbos

Stedelijke ontwikkeling waarin bestaand groen uitgangspunt is. Ontwikkeling en parkzone versterken elkaar, ruimte voor 'afwijkende' stadstypologie.



Industrie als identiteit

Integratie bestaande relictten zoals de monumentale schoorsteen als attractieve, publieke plekken.



Bebouwing met Groningse kwaliteiten

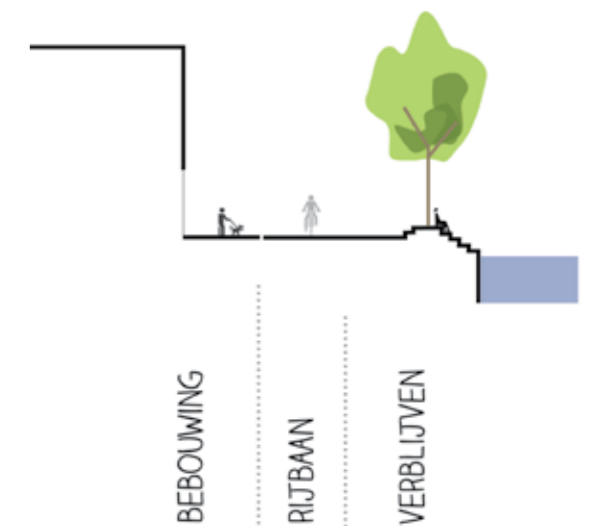
De façade ter hoogte van het Eemskanaal dient kwalitatief ontworpen te worden, naar Groningse kwaliteit.



Principedoorsnede Damsterdiep



Principedoorsnede kade



Stadshaven Zuid - stads wonen aan groene kades

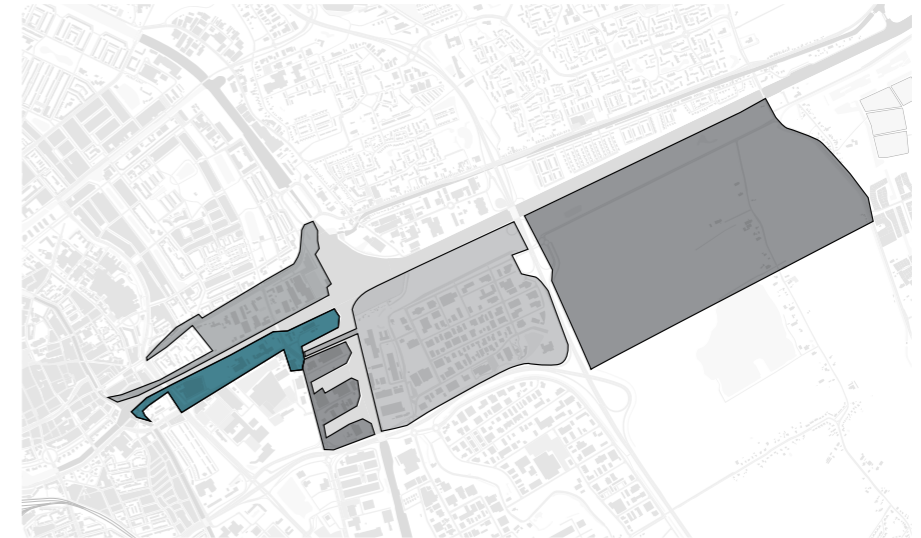
Stadshaven Zuid is al volop in beweging. Nieuwe stevige woonblokken zijn aan de Sontweg gerealiseerd. Deze woonblokken vormen een helder front aan het Eemskanaal.

De verwachting is dat binnen 5 jaar de gronden van de brandweer en de bereden politie vrij zullen komen. De ontwikkeling van deze locaties biedt kansen voor het realiseren van een levendige buurt met stadse allure waar een divers woonprogramma gecombineerd wordt met werken en recreëren. De aantrekkelijke kades met nieuwe functies en enkele historische (woon)schepen maken dat het aangenaam verblijven is aan het water.

In het verlengde hiervan zien we ook kansen voor het verkleuren van de meest noordelijke insteekhaven: de containerterminal. De insteekhaven is eigendom van de gemeente. Met appartementengebouwen, grondgebonden woningen en publieke functies kan deze haven uitgroeien tot een levendige stadswijk.

De aanleg van tijdelijke publieke activiteiten kan de Scandinavische havens op de mental map van Groningers zetten. Zo kan deze plek vanzelfsprekend onderdeel worden van het stedelijk weefsel en het dagelijks leven. De bestaande openbare ruimte aan het Eemskanaal wordt een aangename stedelijke ruimte met veel groen en een directe relatie met het Eemskanaal.

Een nieuwe verbinding over het Eemskanaal zorgt voor een directe verbinding met de noordelijke stadshavens en het noordoostelijke deel van de stad en hiermee liggen de aanwezige voorzieningen binnen handbereik.



1 Intiem stedelijk woonmilieu

De zuidelijke stadshaven zal transformeren tot een stedelijk woonmilieu met een diversiteit aan bijzondere woontypologieën.



2 Verbindingszone centrum, Eemskanaal en Sontweggebied

Een fijnmazig netwerk van routes en een nieuwe verbinding over het Eemskanaal zullen ervoor zorgen dat stadshaven zuid de verbindende schakel wordt voor haar omgeving.



3 Sontweg: stadsboulevard met stevige plinten

De Sontweg krijgt door het aanplanten van laanbeplanting en stevige gebouwen met sterke plinten de kwaliteit van een stedelijke boulevard.



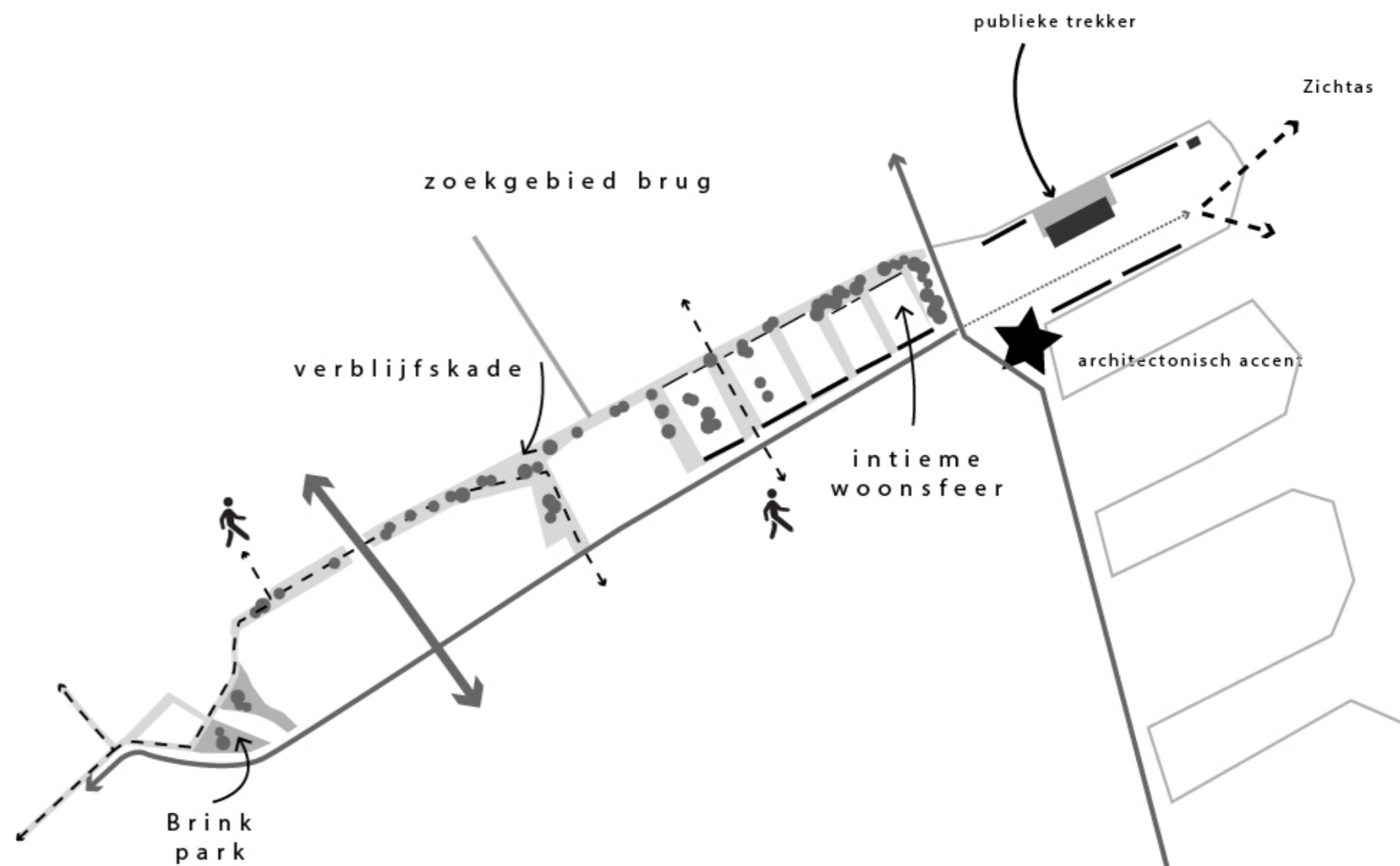
4 Woonkade langs het Eemskanaal

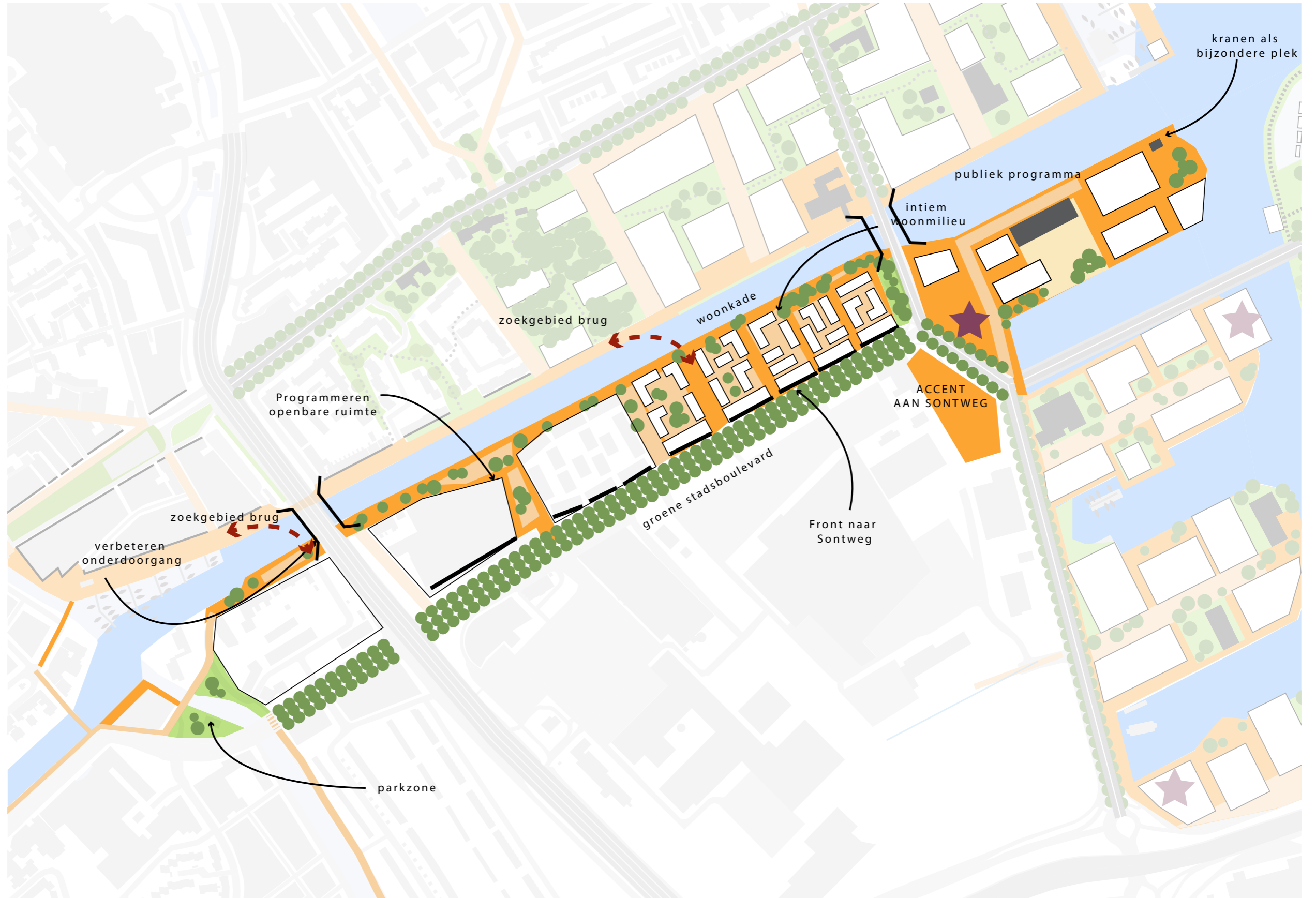
Aan de zuidzijde van het Eemskanaal zal voornamelijk worden gewoond. Door een hoge dichtheid ontstaat een intiem woonmilieu.



5 Geprogrammeerde openbare ruimte

Door het opnieuw inrichten en programmeren van de openbare ruimte zal de levendigheid worden vergroot. Kadeophogingen vanwege waterveiligheid worden kwalitatief opgelost, door bijvoorbeeld het combineren met zitplekken.







Herinrichting openbare ruimte
Door het programmeren en het versterken van de relatie met het water wordt de openbare ruimte verbeterd.



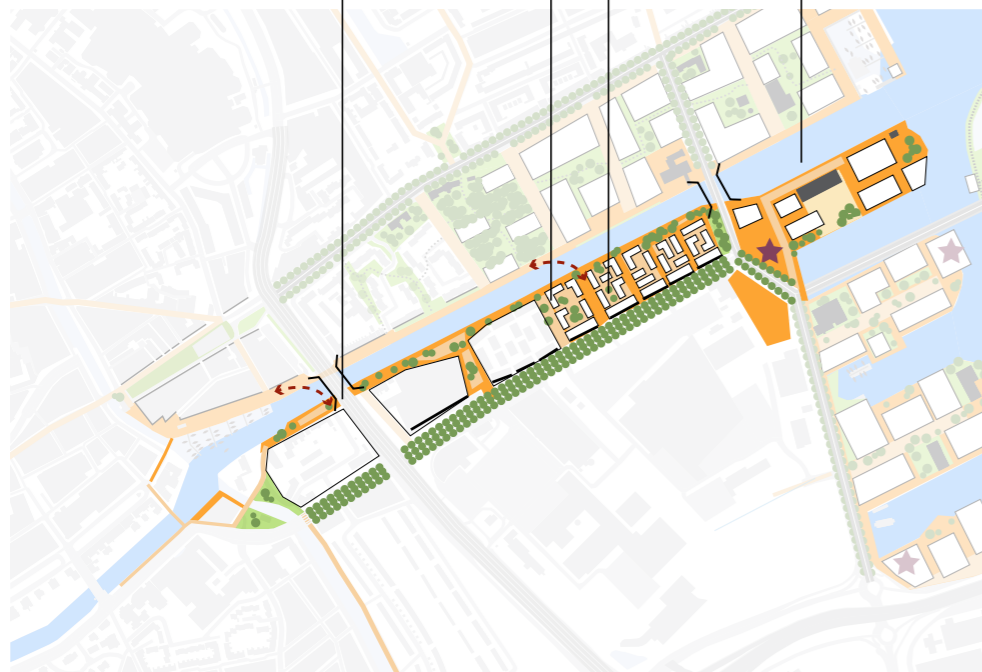
Stegen en hoven
Intiem stedelijk woonmilieu langs de Eemskanaal met extra aandacht voor kwalitatieve parkeeroplossingen.



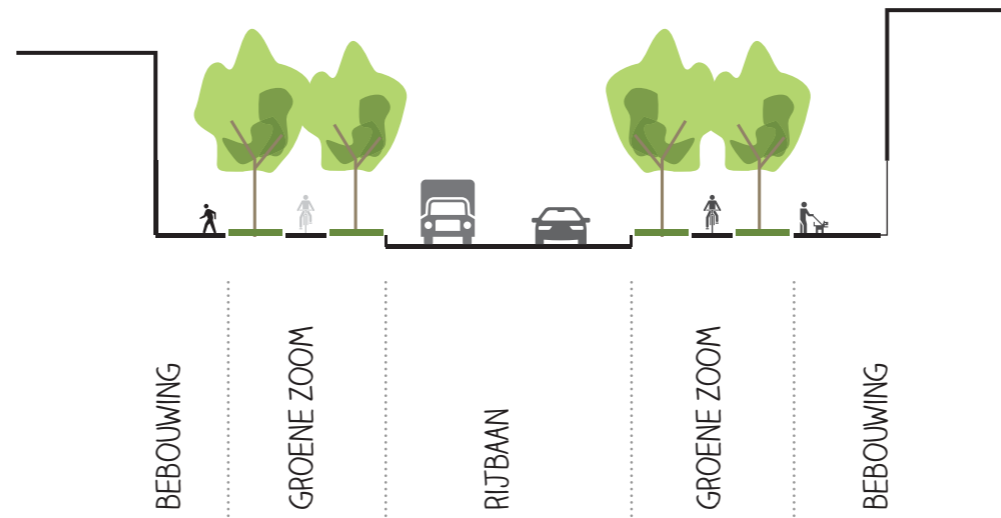
Stedelijke plint langs Sontweg
De façade ter hoogte van het Eemskanaal dient kwalitatief ontworpen te worden, naar Groningse kwaliteit.



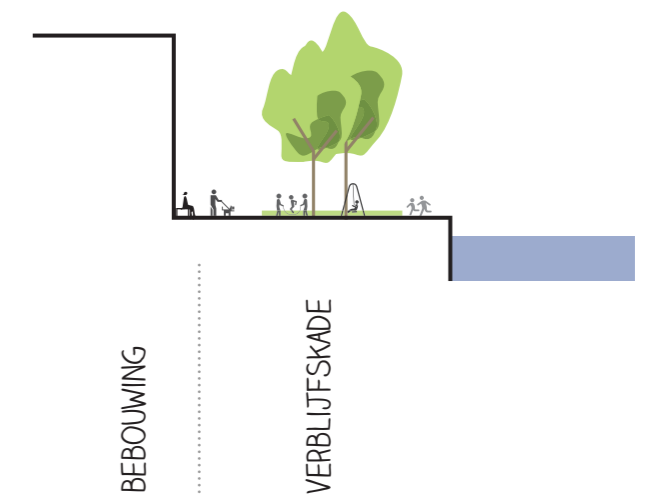
Cultureel erfgoed
Bijzondere aandacht (architectuur en inrichting openbare ruimte) naar de kranen en industriële hallen die de identiteitsdragers zijn van de havens.

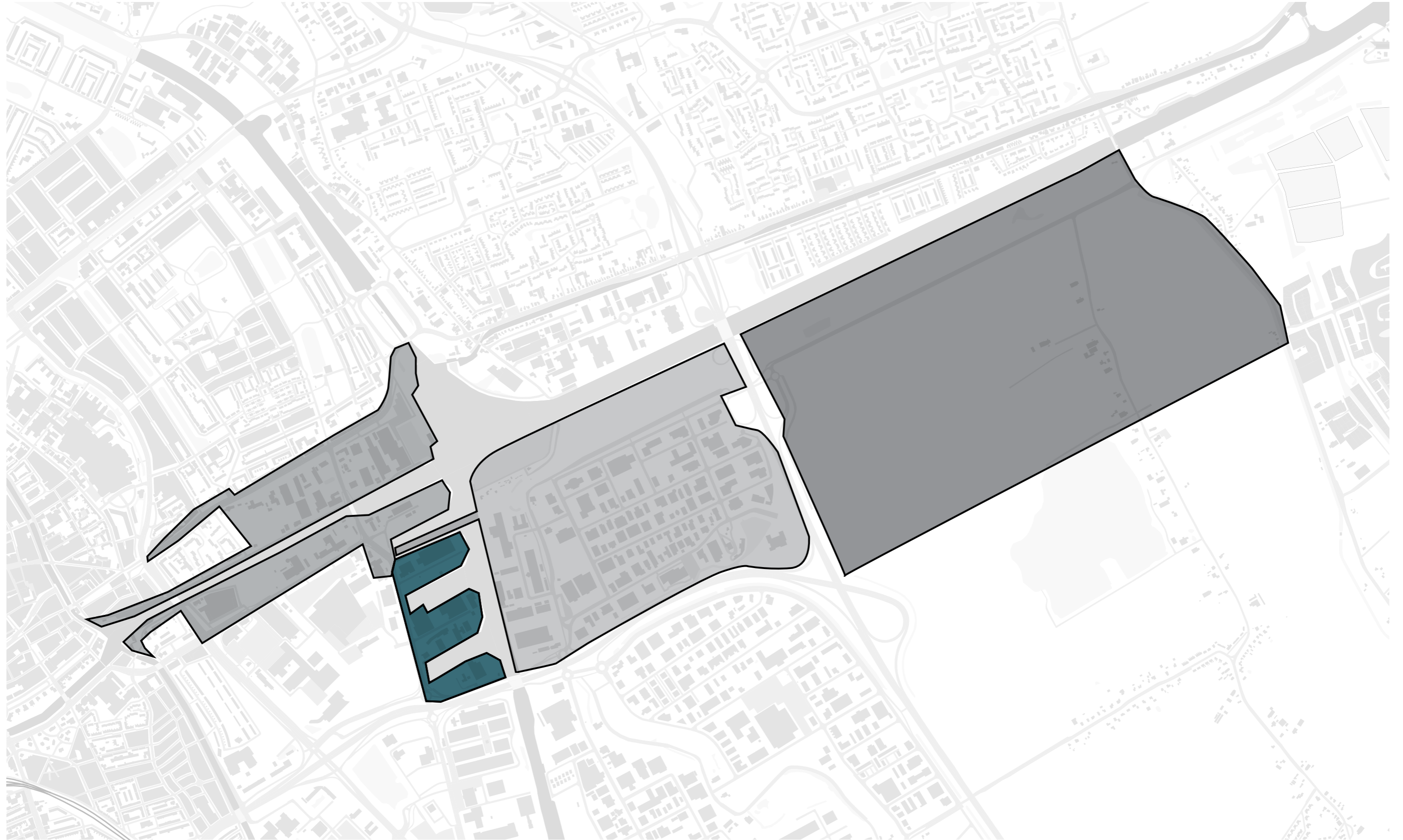


Principedoorsnede Sontweg



Principedoorsnede kade





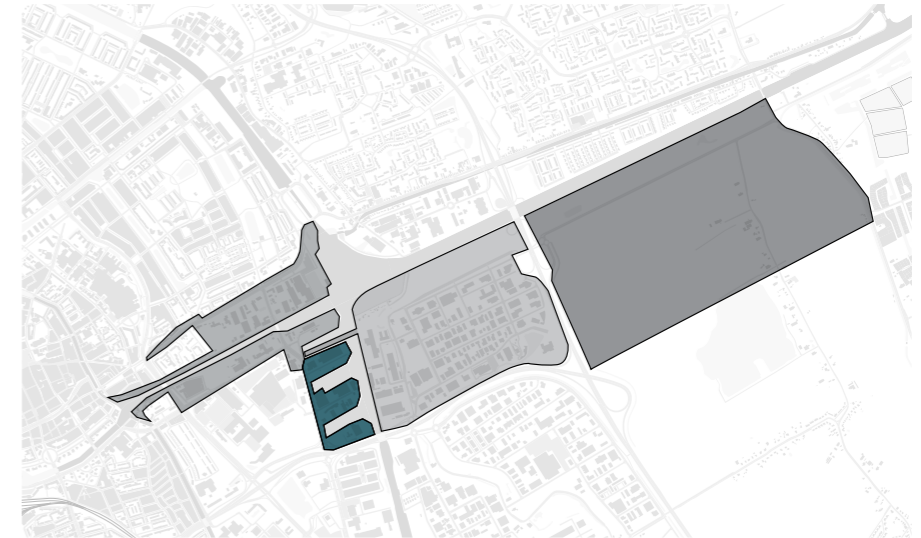
Deelgebied 2 - Economie: Scandinavische havens

Hoewel er in het afgelopen decennium al eens op de mogelijkheden van woningbouw op de containerterminal is gestudeerd (onder andere tijdens de manifestatie Intense Laagbouw), waren de Scandinavische Havens in de visie van 2006 aangewezen als revitaliseringsgebied. Door het verbeteren van de bereikbaarheid stijgen de kansen voor bedrijvigheid in het gebied aanzienlijk, de havens kunnen uitgroeien tot een maritiem cluster voor met name het recreatieve en consumentgerichte marktsegment. De ambitie is om de containerterminal te ontwikkelen als woningbouwlocatie, voor de ontwikkeling voor de overige havens zullen we eerst inzicht moeten krijgen in hoe de nautische en maritieme werkgelegenheid zich in de toekomst zal gaan ontwikkelen. De havens zijn weliswaar voor ongeveer een derde gevuld met bedrijvigheid die niet aan het water is gelieerd, maar een groot aantal bedrijven is toch direct afhankelijk van een fysieke verbinding met het water. In 2018 willen wij daarom samen met betrokken bedrijven (en de bedrijvenvereniging) onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden zijn van de nautische en maritieme sector, om vervolgens gezamenlijk een traject te bepalen voor de toekomst van het gebied. Deze overwegingen zullen dan een afwegingskader vormen voor het gewenste ontwikkelperspectief op de Scandinavische Havens.

Scandinavische Havens - organische groei tot een uniek stuk stad

De meest noordelijke insteekhaven zal transformeren naar woningbouw en voor de overige drie insteekhavens hebben we een zelfde ambitie. Wanneer uit onderzoek blijkt dat de maritieme en nautische bedrijvigheid geen toekomst meer heeft op deze plek zien we kansen om de drie zuidelijke havens geleidelijk te veranderen tot een woonwerkgebied. De historische bebouwing en structuren bieden kansen voor een karaktervolle transformatie van dit gebied.

Wanneer het gebied kan verkleuren naar een woonwerkgebied zal dit geleidelijk gebeuren. Het combineren van woonprogramma met bestaande bedrijvigheid sluit aan op het bestaande karakter van het gebied maar kan ook aansluiten op het grootschalige detailhandelslocatie Sontweggebied. Historische bebouwing, nieuwe ontwikkelingen en een combinatie van wonen en bedrijvigheid kunnen van dit gebied een uniek nieuw stuk stad maken.



Karaktervol woon/werkgebied

1 De transformatie van de Scandinavische havens zal geleidelijk plaatsvinden. Een menging van bedrijvigheid, wonen en publiek programma zorgen voor een levendig stadsdeel.



Industrieel verleden als identiteit

2 Het industriële verleden blijft ook na ontwikkeling zichtbaar. Diverse historische gebouwen worden opnieuw geprogrammeerd en de bestaande kranen op de containerterminal blijven behouden.



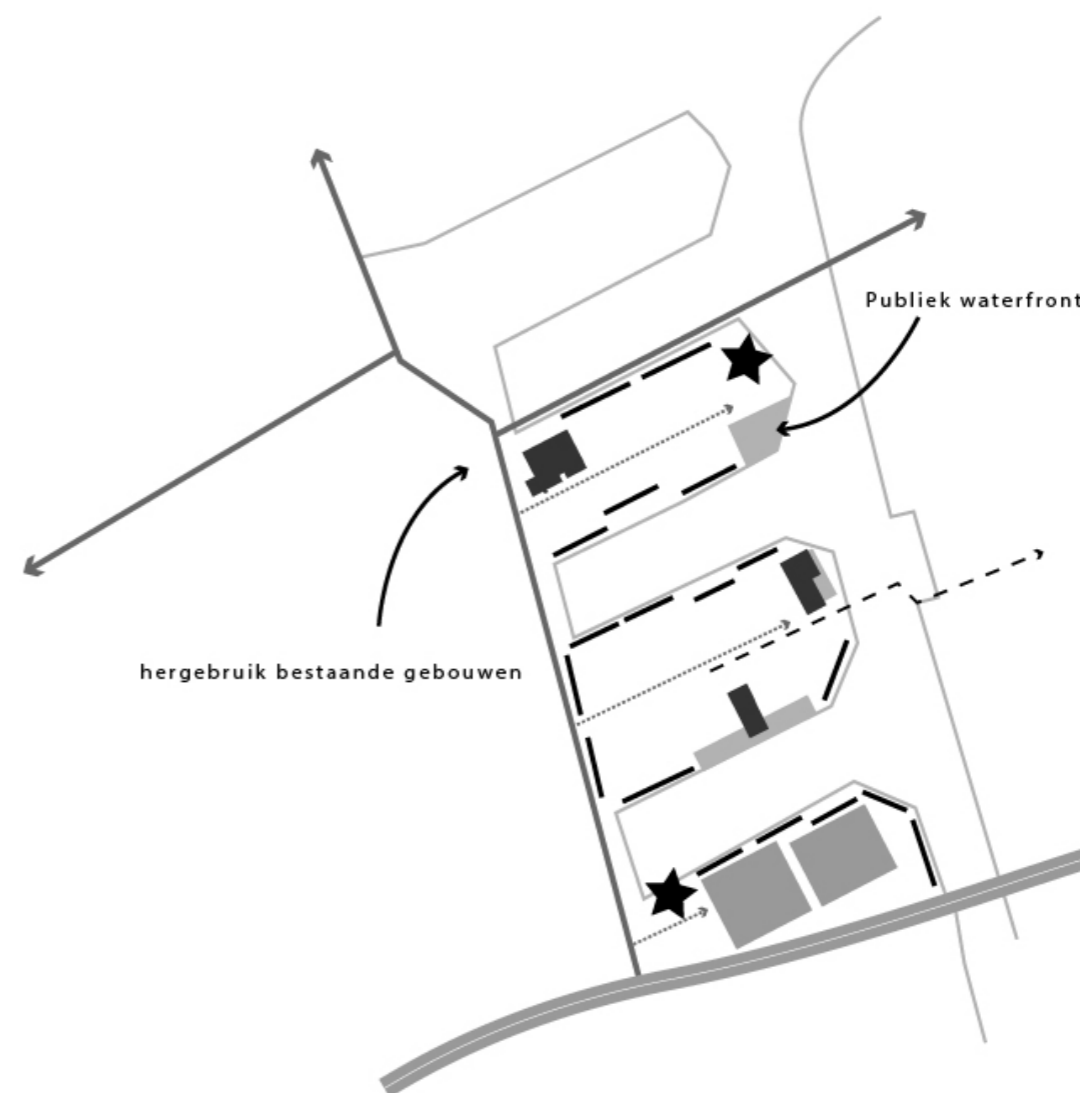
Nieuw programma zet gebied op kaart

3 Groningers worden het gebied ingetrokken door het toevoegen van (tijdelijk) publiek programma.



Publieke kades

4 De publieke ruimte zal zich oriënteren richting het water. Groningen krijgt hier weer een gezicht aan het Eemskanaal.





architecturaal accent
richting Sontbrug

afwisseling groene
oever en stenige kade

herprogrammeren
bestaande bebouwing

AANSLUITING MET DRIEBOND



Publiek waterfront

De kades worden publiek toegankelijk gemaakt. Bijzondere openbare ruimten en tijdelijk publiek programma zorgen voor levendigheid.



Combinatie wonen- en werken

Geleidelijke transformatie naar een levendig werkgebied.



Activeren openbare ruimte

Herinrichting van de openbare ruimte met behoud van het industriële karakter zorgt voor een aantrekkelijker verblijfskwaliteit.

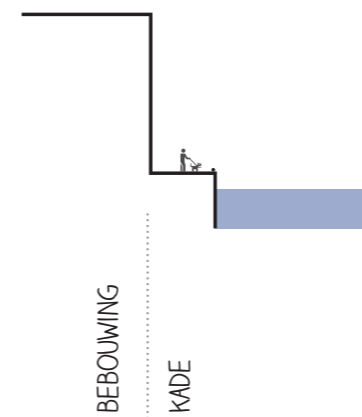


Industrieel karakter

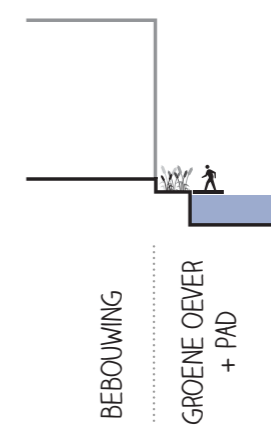
Herbruik van bestaande materialen bij de herinrichting van de openbare ruimte.

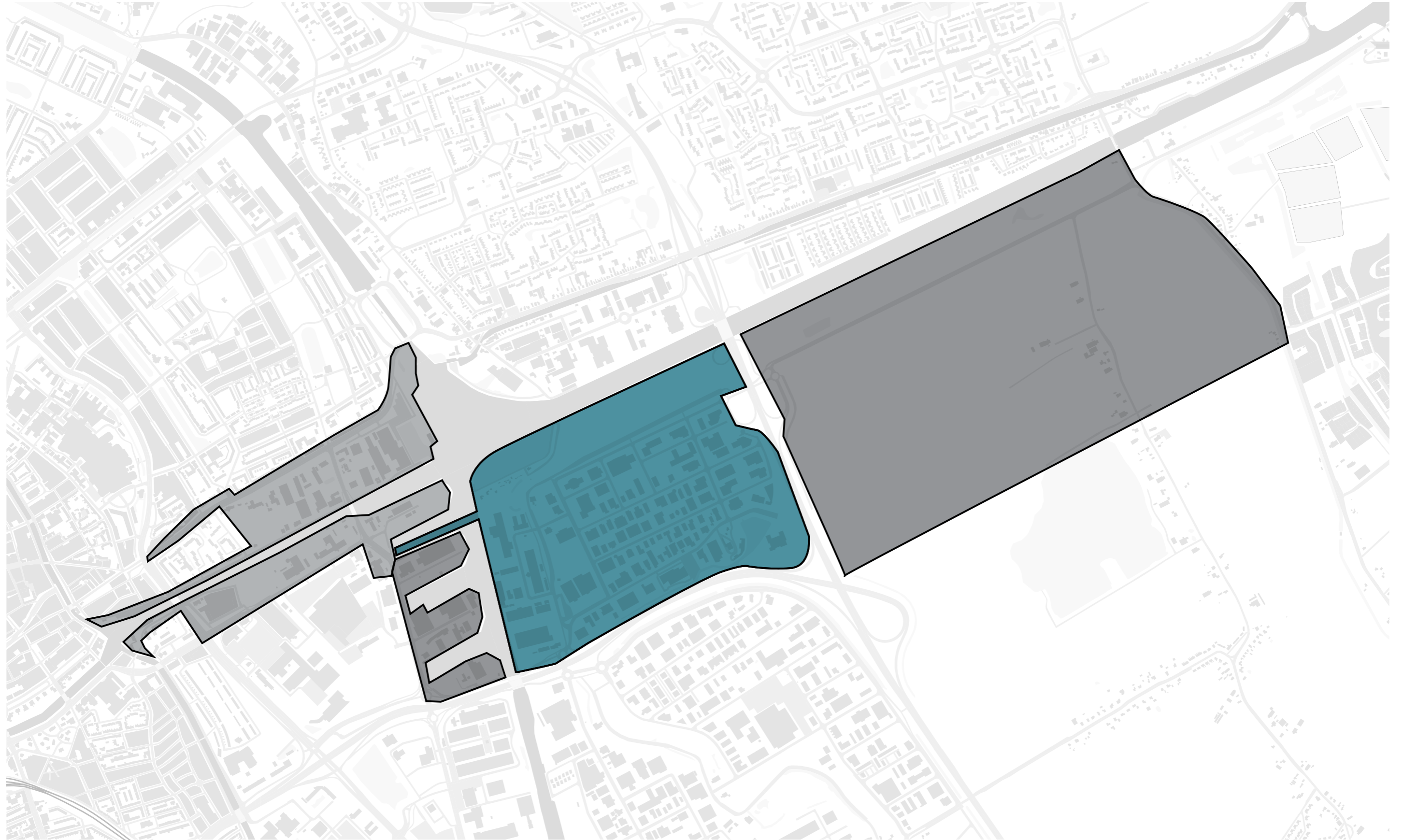


Principedoorsnede stenige kade



Principedoorsnede groene kade





Deelgebied 3 - Economie: Bedrijventerrein Driebond en slibdepot west

Driebond is een bedrijventerrein dat grotendeels gebruikt wordt door auto-gerelateerde bedrijvigheid: een terrein aan de rand van de stad dat overwegend bestaat uit bedrijfsbebouwing en showrooms en waarbij de openbare ruimte erg versteend en 'hard' is ingericht. We zien in de afgelopen jaren langzaam andere bedrijvigheid ontstaan op Driebond. Er zijn twee bouwmarkten gerealiseerd en ook een restaurant. Ook zien we dat showrooms inmiddels voor ander typen bedrijvigheid worden gebruikt. Naar verwachting zal deze tendens zich in de komende jaren voortzetten. Dankzij de vernieuwing van de zuidelijk ringweg zal het bedrijventerrein een nieuwe aansluiting krijgen ter plaatse van de Stettinweg. Daarnaast verandert Driebond door de ontwikkeling van Meerstad; het bedrijventerrein verandert van een locatie aan de rand van de stad in een belangrijke schakel tussen de binnenstad en Meerstad.

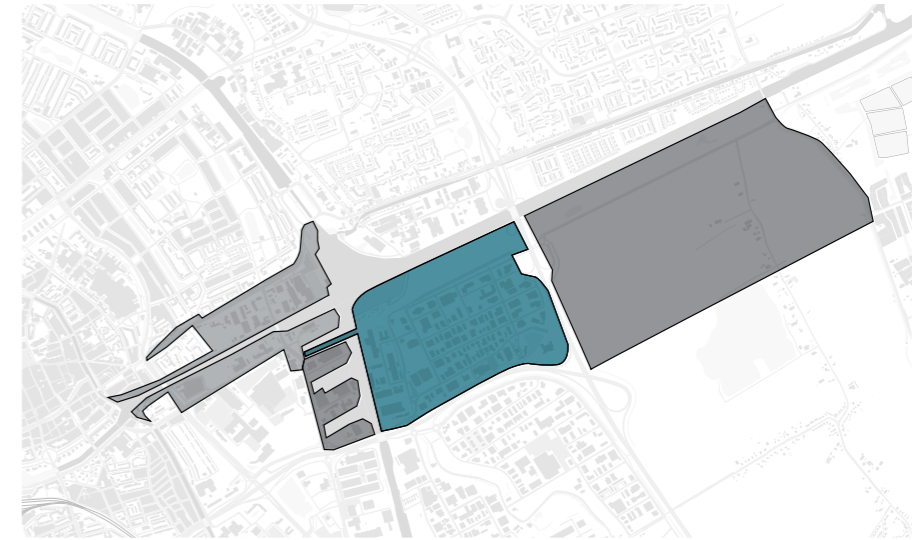
Ook voor het slibdepot geldt dat dit voorheen aan de rand van de stad lag. De slibdepots zijn tot op heden nog in gebruik, maar door de groei van de stad in oostelijke richting is het ons inziens niet langer wenselijk om deze op de huidige locatie in gebruik te houden. Om het depot onderdeel te laten zijn van een aantrekkelijke en veilige route naar Meerstad kunnen we het niet los zien van bedrijventerrein Driebond. Bovendien bestaat de ambitie om het laatste gedeelte van de voormalige Hunze-loop terug te brengen, zoals in het groenstructuurplan voor de stad is vastgesteld.

Bedrijvenpark Driebond en slibdepot west - groen kader voor bedrijvenpark

Driebond is een bedrijventerrein met veel auto-gerelateerde bedrijvigheid. De bebouwing bestaat overwegend uit bedrijfsloodsen en er ontbreekt groen in de straten. Naar verwachting zal een deel van het soort bedrijvigheid de komende decennia veranderen en zal de nieuwe aansluiting op de zuidelijke ringweg een impuls geven aan het gebied. We willen met eigenaren en gebruikers in gesprek over de mogelijkheden en wensen op korte en (middel)lange termijn.

We zien kansen om het totale gebied toekomstbestendiger te maken. Deze transformatie van Driebond en het Slibdepot hoeft niet in één keer maar kan in fasen plaatsvinden. In de eerste fase zal het profiel van de St. Petersburgweg en de kavels daar direct aan grenzend worden vergroend. Tevens bestaat de mogelijkheid de bestemming van deze kavels te wijzigen naar bestemmingen die bijdragen aan een levendige, attractieve en sociaal veilige route tussen Meerstad en Groningen. In een later stadium liggen er ook kansen voor het vergroenen van het bedrijventerrein. Door het terugbrengen van de oude Hunzeloop en het realiseren van een landschappelijk kader kan het bedrijventerrein transformeren naar een hoogwaardig bedrijvenpark. Aan deze kwalitatieve dragers wordt ruimte geboden voor representatieve bedrijfspanden uit het hogere segment. Met de verbetering van de kwaliteit van de straatprofielen ontstaat ruimte voor de trage weggebruiker. De wegen tezamen vormen een grid waarbinnen geleidelijke transformatie naar een gemengd milieu kan plaatsvinden.

De grond onder de westelijke slibdepots is vervuild. De kosten voor het bewoonbaar maken van de depots loopt behoorlijk op en daarom is het pas op lange termijn mogelijk gebouwd worden op dit gebied. Voor nu zien we vooral kansen in het transformeren van het gebied tot een recreatieve zone. Nieuwe wandel- en fietsverbindingen maken een fijnmaziger recreatief netwerk. Door kleinschalige ingrepen in het gebied kan het contact tussen Driebond en het Eemskanaal worden verbeterd.



1 Vergroenen St. Petersburgweg

Profiel St. Petersburg wordt verder vergroend. De bestemming van kavels aan deze weg kunnen wijzigen naar bestemmingen die bijdragen aan een attractieve en veilige route tussen Meerstad en Groningen. Door goede fiets- en wandelroutes ontstaat meer ruimte voor de trage weggebruiker.



2 Kwaliteit aan de randen

Regie op kwaliteit is met name gericht op de randen. Een landschappelijk kader met daaraan representatieve bebouwing zullen het visitekaartje zijn van het bedrijvenpark.



3 Groen raamwerk voor ontwikkeling

De openbare ruimte krijgt op middellange termijn een kwaliteitsimpuls door het vergroenen van profielen. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk raamwerk waarbinnen de geleidelijke transformatie mogelijk is.



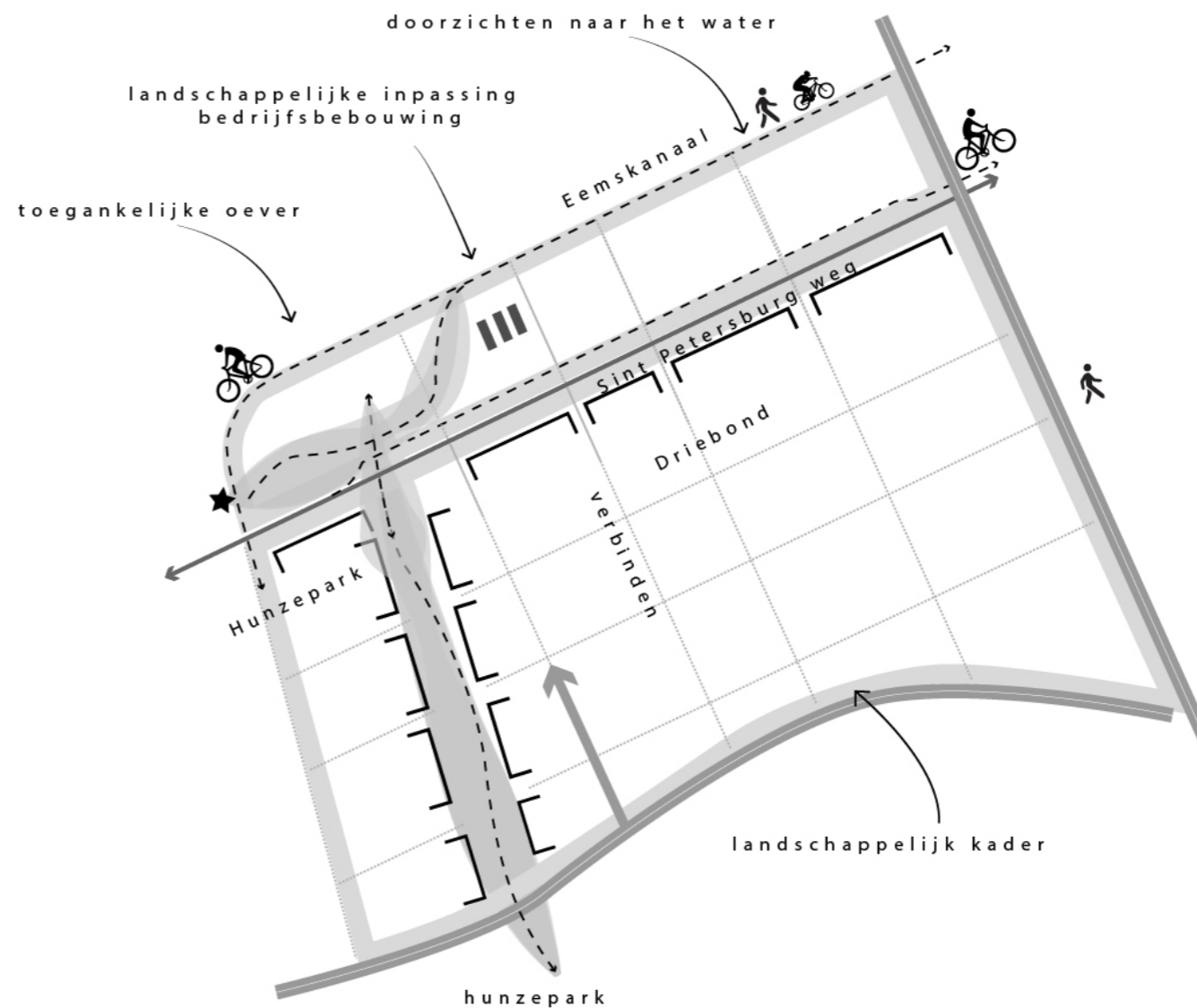
4 Hunzepark als groene ader

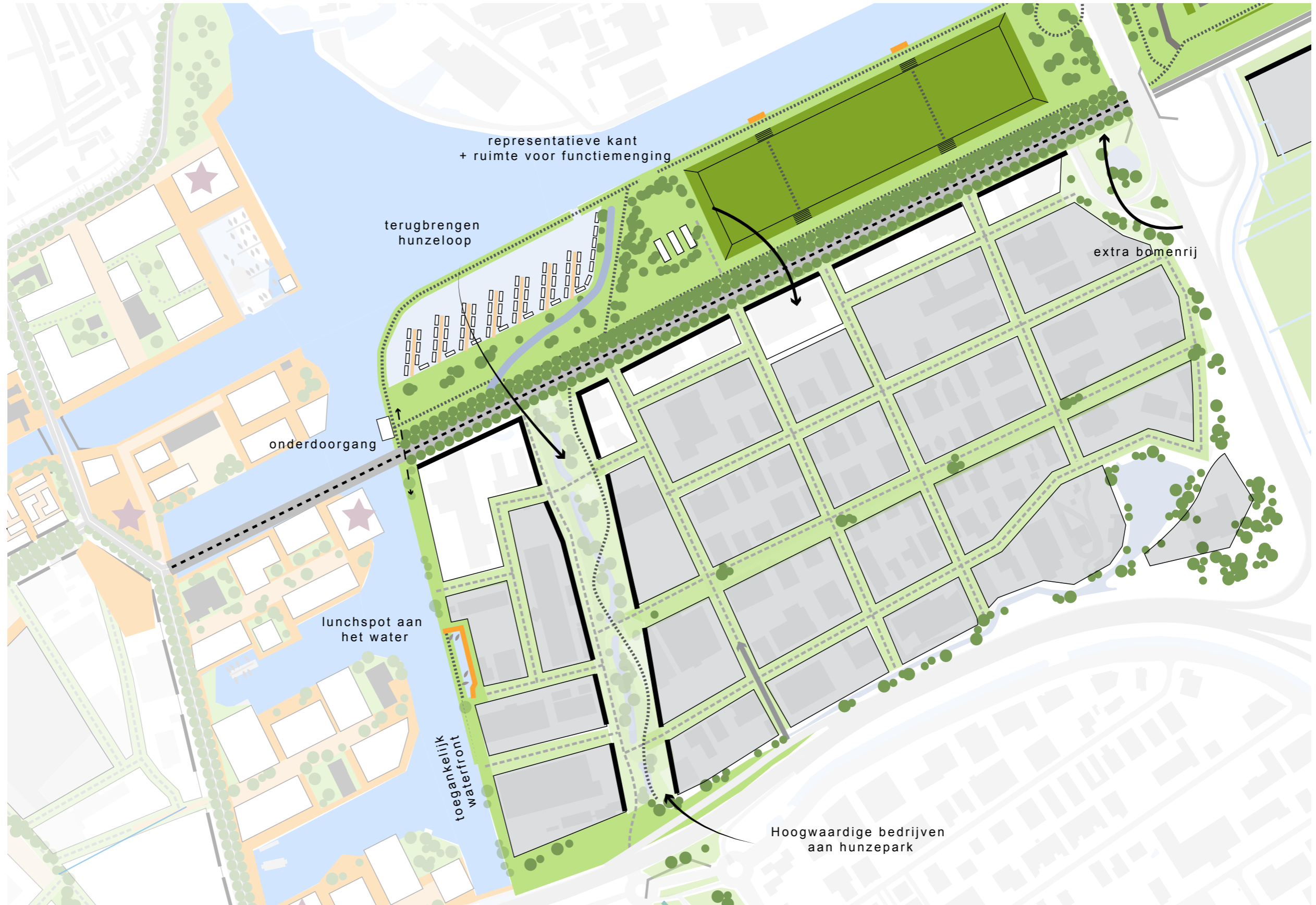
De oude Hunzeloop wordt op middellange termijn weer zichtbaar gemaakt en omgedoopt tot Hunzepark. Aan deze kwalitatieve drager wordt ruimte geboden voor bedrijven en kantoren in het hogere segment.



5 Verbindingen Driebond-Eemskanaal

Door het doortrekken van lijnen vanuit Driebond naar het Eemskanaal wordt de wijk met het kanaal verbonden. Nu wordt Driebond nog van het kanaal gescheiden door het onbegaanbare slibdepot.





Ambitietekening/kaart Driebond



Hunzepark
Het Hunzepark biedt ruimte voor bedrijven en kantoren in het hogere segment.



Groen profiel St Petersburgweg
De St Petersburgweg krijgt een kwaliteitsimpuls door het toevoegen van een extra bomenrij aan de zijde van het bedrijvenpark



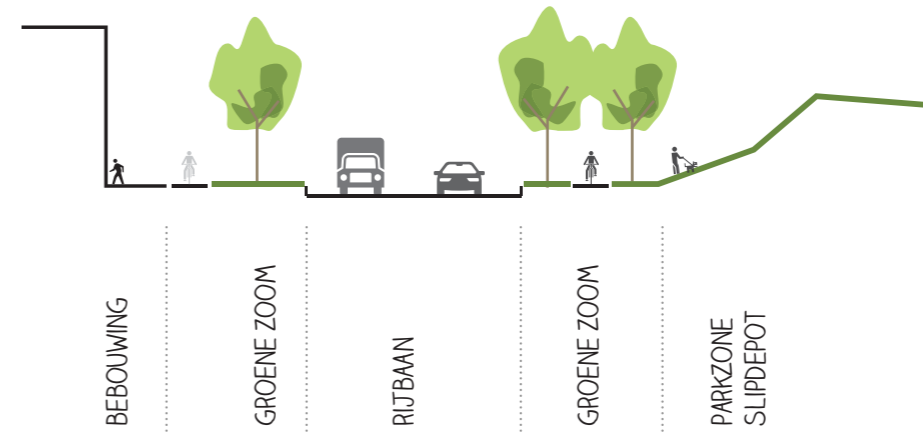
Representatief naar de randen
Aan de randen zal een grotere regie plaatsvinden op het beeld. Bebouwing heeft hier een hogere architectonische kwaliteit.



Landschappelijk kader
De bestaande groene kwaliteit aan de randen wordt versterkt zodat er een landschappelijk kader ontstaat die het bedrijvenpark omzoomd.



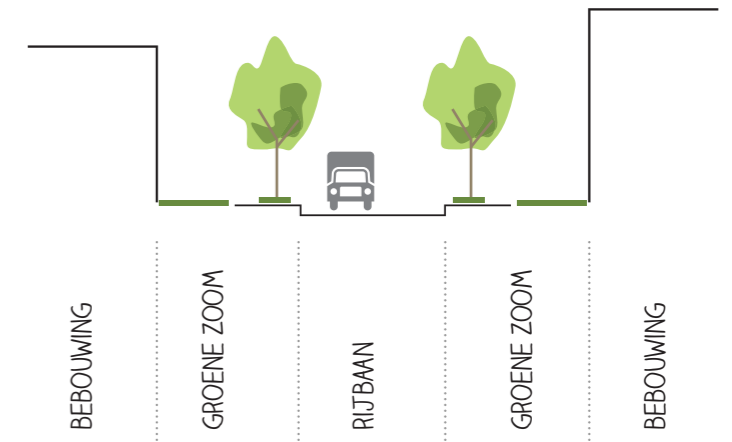
Principedoorsnede St. Petersburgweg

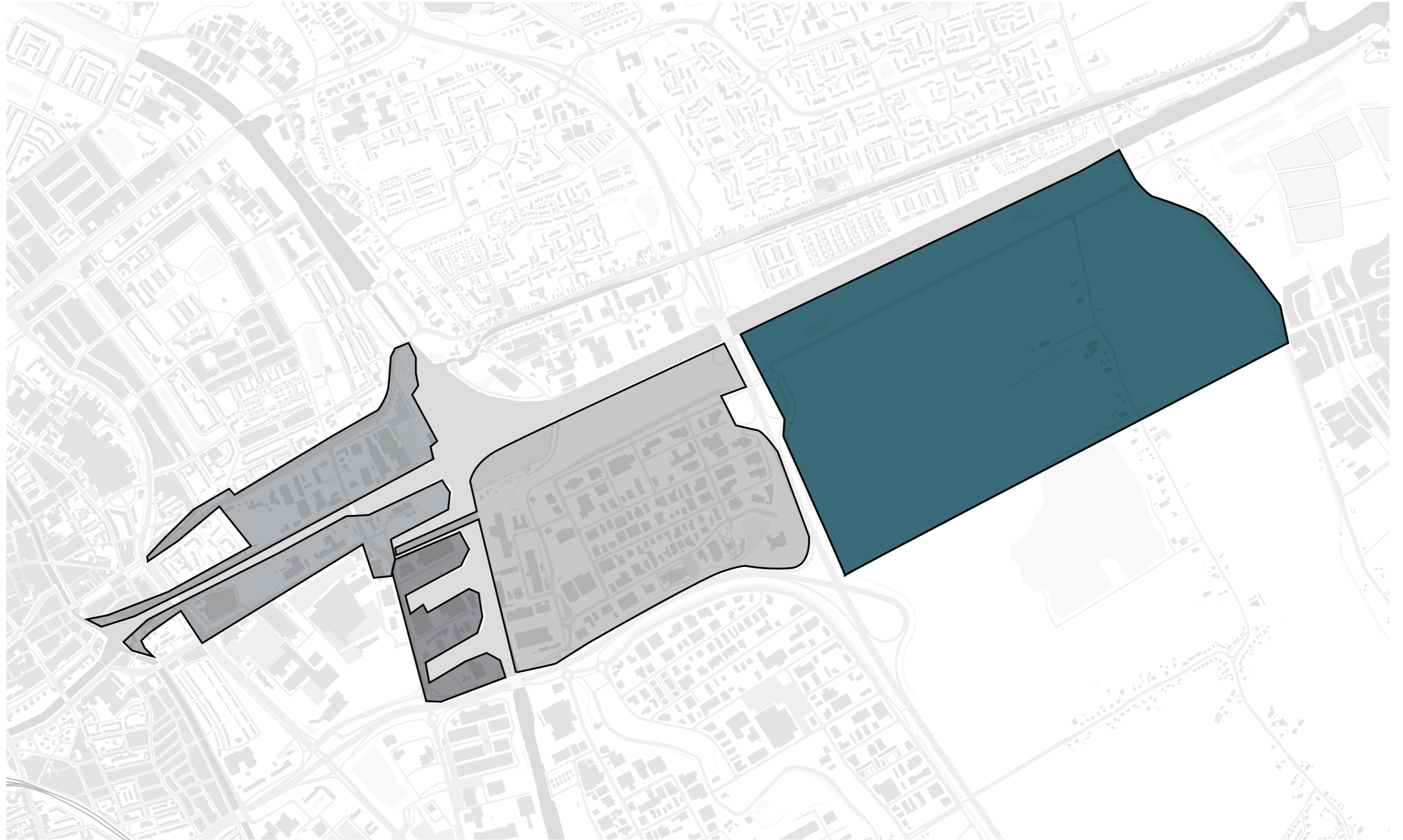


Principedoorsnede Hunzepark



Principedoorsnede straat binnen Driebond





Deelgebied 4 - Ontsluiting Meerstad en Middelberter raamwerk

Naast de infrastructurele noodzaak van de toegangsweg naar Meerstad is de ontwikkeling en verder uitwerking van deze zone van wezenlijk belang om Meerstad overtuigend met de stad te verbinden. Zowel in de ontwikkelstrategie van Meerstad als die van de Eemskanaalzone wordt de ambitie benoemd om stad en Meerstad ruimtelijk nauwkeurig met elkaar te verweven.

Omdat we graag zien dat de ontwikkeling van de zone en het verbeteren van de route elkaar in de toekomst versterken, benaderen we ook deelgebied 4 als onderdeel van de Eemskanaalzone als geheel, dat goed moet worden afgestemd op het ontwerp en de ruimtelijke continuïteit van de overige deelgebieden. De wegenstructuur is onderdeel van een ruimtelijke strategie, die erop gericht om is nu een veilige en aantrekkelijke route te maken en flexibiliteit te bewaren voor een mogelijk toekomstige ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw op de lange termijn. De verdere ontwikkeling van deze zone valt onder verantwoordelijkheid van Bureau Meerstad.

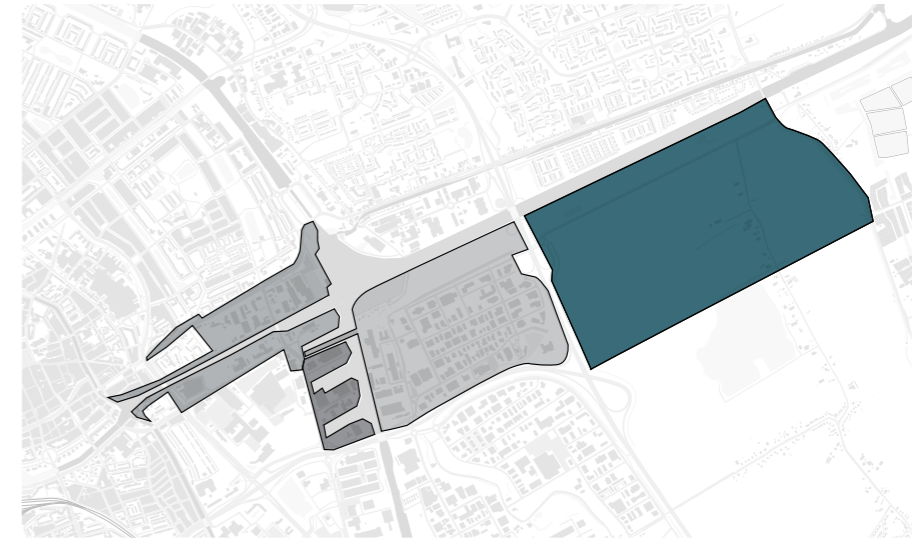
Middelberter Raamwerk

Meerstad heeft zich ontwikkeld tot een ontspannen woonwijk aan de oostflank van Groningen. Het groene woonmilieu en het Woldmeer heeft ook een recreatieve aantrekkingskracht op andere Groningers. Tussen de Driebond en Meerstad liggen de linten van Middelbert en Engelbert en landbouwgronden.

Op termijn zal het gebied worden ontwikkeld tot gemengd stadsdeel waar wonen en werken elkaar versterken. Programmatisch is er echter nu niet voldoende druk om een stedelijke aanhechting tussen Meerstad en Groningen voldoende kwaliteit mee te geven. Daarom zetten we op korte termijn in op de ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk waarbinnen wonen en werken zich kan ontwikkelen.

Het gebied tussen Meerstad en Driebond ontwikkelt zich zo tot aantrekkelijke verbindingzone tussen Groningen en Meerstad. Groene, blauwe en grijze routes zorgen voor een doorwaardbaarheid van het gebied. Kleinschalige functies passend binnen het karakter van het gebied kunnen op korte termijn worden ingepast. Op termijn kunnen binnen dit raamwerk woningen, bedrijvigheid of recreatieve functies ontwikkeld worden. Zo kan het gebied geleidelijk ontwikkelen tot een aantrekkelijk gemengd milieu.

Ingrepen op de korte termijn zoals de aanleg van de nieuwe toegangsroute naar Meerstad, vragen om een zorgvuldige inpassing. De karakteristieken van het bestaande landschap en bebouwingspatronen moeten in het ontwerp respectvol worden benaderd.



Groen raamwerk

1 Paden die zich in de verkavelingsstructuur voegen ontsluiten het Landschapspark vanuit Driebond, het oostelijke slibdepot Middelbert en Meerstad



Landschappelijk tussenzone

2 Het gebied maakt het mogelijk het landschap te ervaren. Door het gebied deels open te houden blijft het landschap dicht bij de stad en is de route tussen Groningen en Meerstad een landschappelijke.



Sfeer van oorspronkelijke landschap

3 Het karakter van het landschap blijft bewaard in de toekomstige ontwikkelingen. Ingrepen voegen zich in de bestaande structuur.



Entree zone Meerstad

4 Het groene gebied biedt de mogelijkheid een fraaie landschappelijk entreezone voor Meerstad te creëren.



Ruimte voor groenstedelijk programma

5 Het landelijke gebied biedt mogelijkheden voor groen recreatief programma dat ruimte heeft.



Ruimte voor licht stedelijk programma

6 Bijzonder stedelijk programma met een landschappelijke uitstraling voegt zich in het landschapspark. De gebouwen staan in het park. Vanaf de weg zijn vergezichten op het landschap mogelijk.





Ambitie korte termijn Middelberterraamwerk

Ontwikkingen korte termijn Middelberter raamwerk



Landschappelijk raamwerk

Met de ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk wordt ingezet op een duurzame, kwalitatieve ontwikkeling van het Middelberter landschap.



Publiek toegankelijk

Routes worden aangesloten op het bestaande netwerk en publieke functies maken het gebied een groene schakel tussen Meerstad en Groningen.



Recreatieve functies

Passend binnen het karakter van het gebied kunnen op korte termijn recreatieve functies worden toegevoegd in het gebied.



Zichtbaarheid Eemskanaal

Door uitzichtpunten en het mogelijk deels afgraven van de slibdepots wordt het Eemskanaal beleefbaar gemaakt.



