

Onderwerp **Toekomstvisie A-kwartier**

Registratienr. 5438541

Steller/telnr.

G. Baartmans/8283

Bijlagen 3

Classificatie

Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Ruimte en Wonen

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de Toekomstvisie A-kwartier vast te stellen;
- II. de Verordening Stimuleringslening Vastgoedverbetering Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat gemeente Groningen 2016 en de wijziging van de Nadere regels subsidies gemeente Groningen door toevoeging paragraaf 8.12 Subsidie Vastgoedverbetering Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na die van bekendmaking;
- III. dit besluit bekend te maken via de gemeenschappelijke voorziening overheidspublicaties;
- IV. het subsidieplafond voor voorgaande regeling vast te stellen op € 200.000,-;
- V. de kosten voor de regeling te dekken uit een voorbeslag op het rekeningresultaat 2015;
- VI. de indicatieve kostenraming van de maatregelen in het A-kwartier vast te stellen en de kosten te bepalen op € 3.930.000,-;
- VII. voor de planvoorbereiding in 2016 een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 135.000,-;
- VIII. het plankostenkrediet te dekken uit 'Gebiedsgericht werken 2016' zoals opgenomen in de gemeentebegroting 2016;
- IX. De gemeentebegroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- X. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage exploitatiebegroting A-kwartier, op grond van artikel 10, lid sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Groningen wil het woon en leefklimaat in het A-kwartier (Hoekstraat, Muurstraat, Vishoek) verbeteren door de overlast gevende prostitutie en drugs in deze buurt te beëindigen. Daartoe zijn de nodige maatregelen getroffen, zodat per januari 2016 de exploitatie van de prostitutiepanden niet langer mogelijk is.

Met de beëindiging van de prostitutie kan een transformatie in gang worden gezet. De opgave is om de transformatie tot een aantrekkelijk en duurzaam woon- en leefklimaat te stimuleren en daarvoor de kaders te bepalen.

In nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers, eigenaren is sinds begin april 2015 intensief gewerkt aan een toekomstperspectief voor het noordwestelijk deel van de binnenstad. Door betrokkenen zijn uiteenlopende ideeën voor de toekomst van de buurt ingebracht.

Deze ideeën kunnen worden samengevat in drie centrale thema's, resp. ambities:

- I. Realisatie van groene leefstraten
- II. Kleinschalige bedrijvigheid
- III. Mix van bewoners

Deze thema's zijn in de voorliggende Toekomstvisie nader toegelicht.

De Toekomstvisie vormt een 'routekaart' voor maatregelen in de openbare ruimte; deze worden in de toekomst in overleg met bewoners, eigenaren en ondernemers uitgewerkt.

Daarnaast wordt invulling gegeven aan een stimuleringsregeling voor de verbetering van particuliere panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat.

Tot slot geven wij inzicht in de indicatieve kosten die met de uitvoering van de Toekomstvisie zijn gemoeid.

B&W-besluit d.d.: 12 januari 2016

Aanleiding en doel

Begin april 2015 hebben we u per brief (#4942103) geïnformeerd over het vervolgproces voor de toekomst van het A-kwartier. Zoals daarbij is aangegeven is de aanpak gericht op drie parallelle sporen:

1. Continue aanpak overlast en drugs
2. Opstellen toekomstperspectief met alle direct betrokkenen van het A-kwartier
3. Uitwerking en borging (waaronder de planologische kaders en een mogelijk uitvoeringsprogramma)

Op 30 april 2015 is met belangstellenden en raadsleden een informele startbijeenkomst gehouden. In nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers, eigenaren werken wij intensief aan een toekomstperspectief voor het noordwestelijk deel van de binnenstad. Door betrokkenen zijn uiteenlopende ideeën voor de toekomst van de buurt ingebracht.

Dit moet resulteren in een toekomstperspectief dat kaders biedt voor de gewenste ontwikkeling en daarmee concrete handvatten biedt aan alle betrokkenen. Aansluitend stellen we een agenda op voor de periode 2016-2019 met voorstellen en maatregelen. Een agenda met voldoende flexibiliteit om op ontwikkelingen en ervaringen in te spelen en wordt op regelmatige basis geactualiseerd.

In november van dit jaar hebben we uw raad met een Voortgangsrapportage (#5315090) geïnformeerd over de stand van zaken van Toekomstvisie en bestemmingsplan.

Kaders

Beleidsmatige kaders worden gevormd door de volgende documenten

- Collegeakkoord 'Voor de Verandering': ontwikkeling van het historisch kwartier rond het Noordelijk Scheepvaartmuseum
- Bestemmingsplan Binnenstad (2014)
- Woonvisie Wonen in Stad (2015)
- Binnenstadsvisie: Bestemming Binnenstad (inspraakversie juni 2015)
De Toekomstvisie A-kwartier vormt een nadere uitwerking van de Binnenstadsvisie voor dit gedeelte van de binnenstad.

Argumenten en afwegingen

Uitwerking routekaart: Van droom naar daad

Voorop staat dat de gebiedsaanpak tot een stevige imagoverbetering van het gebied en daarmee een gunstig investeringsklimaat in de drie straten moet leiden. In de toekomstvisie wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie op basis van een "routekaart voor de toekomst": een procesmatige, meerjarige aanpak, in nauw overleg met alle betrokken partijen.

De voor het A-kwartier voorgestelde maatregelen zijn het resultaat van intensief overleg met bewoners, ondernemers en eigenaren in de periode vanaf april 2015. Voorlopig wordt uitgegaan van realisatie van de voorgestelde maatregelen in de periode 2016-2019.

1. Bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat
2. Maatregelen in de openbare ruimte
3. Aanpak van de particuliere panden
4. Procesbegeleiding

Ad 1: Bestemmingsplan Vishoek-Hoekstraat-Muurstraat

Op 18 februari 2015 heeft uw raad een Voorbereidingsbesluit genomen.

Voor het bestemmingsplan hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Prostitutie in Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat wordt per 1 januari 2016 beëindigd
- Seksinrichtingen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat worden via een partiële herziening van het bestemmingsplan Binnenstad wegbestemd
- Gestreefd wordt naar een woningaanbod voor verschillende doelgroepen: alleenstaanden, gezinnen en ouderen, die bewust kiezen voor wonen in een van de mooiste delen van de historische binnenstad. Uitbreiding van

kamerverhuur wordt daarom niet toegestaan, voor nieuw te realiseren woningen geldt een minimaal oppervlak van 50 m² gebruiksoppervlakte (GBO)

- Normen voor fietsparkeren voor zowel woonfuncties als niet-woonfuncties en gelden voor zowel nieuwbouw als verbouw.

Wij hebben uw raad in oktober 2015 met de Voortangsrapportage A-kwartier geïnformeerd over deze uitgangspunten. Het bestemmingsplan leggen wij medio januari 2016 ter inzage en zal in de loop van het voorjaar ter vaststelling aan u worden aangeboden.

Ad. 2 Maatregelen in de openbare ruimte

- Een van de pijlers van de gebiedsvisie is de realisatie van 'groene leefstraten', waarbij het verblijfskarakter in de straten wordt versterkt. Tevens kan zo een aantrekkelijke, groene wandelroute vanaf de Ebbingbrug, via Muurstraat, Hoekstraat, Vishoek en De Laan naar het Noordelijk Scheepvaartmuseum worden gerealiseerd. Ook de Turftorenstraat als verbindingsroute langs het Harmoniecomplex zal als groene leefstraat worden ingericht. Het gaat daarbij niet alleen om de bestrating; ook de zorgvuldige 'aankleding' van de straten met groen, verlichting, kunst, etc. levert een belangrijke bijdrage aan het verblijfskarakter.
- Voor de inrichting van de groene leefstraten, speelplekken, etc. worden samen met belanghebbenden concrete voorstellen uitgewerkt. Initiatieven van bewoners (geveltuinjes, gevelschilderingen, markering entrees van de straten, etc.) worden daarbij aangemoedigd en (financieel en procesmatig) ondersteund.
- Op een markant punt aan de Noorderhaven wordt een herkenningspunt ('landmark') gesitueerd. Het thema van het historisch Havenkwartier wordt hierbij uitgewerkt.
- De Visserstraat wordt ingericht als veilige woonstraat, waarbij de doorgaande fietsroute zorgvuldig moet worden ingepast.
- Voor de herinrichting van De Laan sluiten we aan bij het onderhoudsprogramma van Stadsbeheer, waarbij De Laan in 2016 opnieuw wordt bestraat (werk met werk maken). Hetzelfde geldt te zijner tijd voor de herprofilering van de Noorderhaven (planning PM).
- De vele in de openbare ruimte gestalde fietsen geven – net als in de rest van de stad – veel overlast. We stellen voor om een groot aantal fietsenstallingen te realiseren, waar mogelijk in de openbare ruimte, maar ook op binnenterreinen en soms in bestaande panden.
- Zodra de veiligheid het toelaat wordt een aantal historische en van oorsprong openbare stegen weer toegankelijk gemaakt. Hiermee ontstaan kleinschalige verbindingen tussen de verschillende sferen in de buurt. Bovendien kan hiermee hier en daar een fietsenberging op het achtergelegen binnenterrein (denk ook aan omgeving Harmoniecomplex) worden ontsloten.
- De komende periode richten we ons in samenspraak met bewoners, eigenaren en ondernemers op de uitwerking van concrete planvoorstellen, de haalbaarheid daarvan, de prioriteitsstelling en de rolverdeling bij de realisatie van de plannen.
- Daarbij besteden we allereerst aandacht aan tijdelijke maatregelen om te voorkomen dat de buurt door leegstand zou verloederen. Denk daarbij aan verlichting, inrichting van ramen als etalages, 'street art', maar bijvoorbeeld ook aan kleinschalige evenementen.

De RUG is voornemens het Harmoniecomplex vanaf 2018 ingrijpend te renoveren. Belangrijke gezamenlijke opgave is om de uitstraling en aansluiting van dit massale complex naar resp. op de omgeving te verbeteren en de omliggende (semi)openbare ruimte aantrekkelijker in te richten. Ook over de toekomstige invulling van andere panden van de RUG in het gebied wordt nagedacht.

Ad 3. Aanpak van de panden

Met het vertrek van de prostitutie komt een aantal van ca. 22 panden beschikbaar voor herbestemming. Uitbreiding van kamerverhuur is niet toegestaan.

Verondersteld wordt dat de perspectieven voor de vastgoedmarkt in het A-kwartier zodanig gunstig zijn dat de huidige eigenaren of hun opvolgers de investeringen in het vastgoed zelf kunnen oppakken binnen een realistisch exploitatiemodel. Dit willen we actief stimuleren en ondersteunen met een stimuleringslening en subsidie voor vastgoedverbetering.

Met enkele eigenaren en/of hun adviseurs wordt overleg gevoerd over de voorbereiding van concrete renovatieplannen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat binnen de genoemde uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied. We streven daarbij naar een levendige buurt, met een mix van doelgroepen, wonen en bedrijvigheid. De eerste (ver-)bouwinitiatieven tekenen zich af. Voor de panden Muurstraat 19-21 (vml. seksshop) en Hoekstraat 39 zijn bouwplannen ingediend voor een omgevingsvergunning. Onlangs is de eigenaar gestart met de renovatie van Muurstraat 19-21 voor een tweetal woningen.

Daarom verwachten wij dat het voorhands niet nodig is om de prostitutiepanden te verwerven.

Stimuleringsregeling Vastgoedverbetering

Om de verbetering op korte termijn van de panden in Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat aan te moedigen stellen we de volgende subsidieregelingen voor:

1. Regeling voor kwaliteitsverbetering van panden met bouwkundige en woontechnische gebreken in het A-kwartier
2. Regeling aanvullende financiering t.b.v. verbouwkosten
3. Regeling stimuleringsregeling bedrijvigheid PM

Door verbetering en transformatie van panden in het A-kwartier te stimuleren kunnen we de specifieke opgave die daar de komende jaren geldt ondersteunen. Een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk om dit deel van de buurt aantrekkelijk te maken als woon- en werkgebied. Dit proces willen we ondersteunen met behulp van een tweetal stimuleringsbijdragen vergelijkbaar met bijdragen voor particuliere woningverbetering. Voor een subsidiebijdrage komen panden in aanmerking waarvan de bouwkundige staat van het casco zodanig is dat herstel en vernieuwing gewenst is. In overeenstemming met het bestemmingsplan bieden deze panden na verbetering ruimte aan volwaardige woningen en zo mogelijk aan werk- en atelierruimte.

Voor de regeling gaan we uit van het beschikbaar stellen van een beperkt aantal eenmalige subsidies en van stimuleringsleningen via het Stimuleringsfonds (SVn). Voor de beide bijdragen gelden technische en procedurele voorwaarden, als aangegeven in de bijlage Technische voorwaarden vastgoedverbetering A-kwartier, om te borgen dat de besteding conform de gestelde doelen plaatsvindt.

De stimuleringsleningen worden ingezet in situaties waarin de financiering zonder deze leningen niet sluitend kan worden gemaakt. Voor deze revolverende leningen van het SVn zal een marktconform rentepercentage gaan gelden. Het krijgt daarmee de vorm van een overbruggingskrediet.

Daarnaast kan in voorkomende gevallen een beroep worden gedaan op de Monumentensubsidie en de Groene Dakenregeling.

Regeling stimuleringsregeling bedrijvigheid

De vestiging van kleinschalige bedrijvigheid willen we stimuleren. In overleg met de eigenaren en (potentiele) ondernemers willen we verkennen hoe we dit optimaal kunnen faciliteren. Een nadere regeling Stimuleringsregeling bedrijvigheid willen wij op een later tijdstip ter besluitvorming aan u voorleggen

Overige maatregelen:

- Aanpak plinten, realisatie woon-werkpanden
- Daarnaast worden het komende jaar voorstellen uitgewerkt voor de aanpak van plinten, garageboxen, etc. Ook willen we de mogelijkheden van transformatie van enkele panden tot woon-werkcomplex of bedrijfsverzamelgebouw in overleg met de eigenaren (o.a. RUG, Lefier) onderzoeken. Incidentele verwerving panden

In incidentele gevallen zullen panden moeten worden aangekocht op basis van een nadere onderbouwing bestuurlijke besluitvorming. Deze verwervingen komen ten laste van de Grondbank (revolverend fonds Grondbedrijf). Na herbestemming zullen deze panden worden verkocht of in exploitatie worden genomen. Dit vergt separate besluitvorming op basis van een nadere onderbouwing.

Ad 4. Procesbegeleiding

De maatregelen zijn blauwdruk, maar vormen een routekaart voor de toekomstige opwaardering van de buurt. Deze procesmatige aanpak sluit aan op het voorafgaande proces en vergt de komende jaren regelmatig evaluatie en zo nodig bijstelling van de routekaart. Tevens wordt onderzocht hoe de transformatie van de buurt kan worden ondersteund door een samenwerkingsverband met de verschillende eigenaren in te richten. Met een aantal wervende activiteiten voor de buurt wordt het gebied als een verborgen parel in de binnenstad op de kaart gezet.

We kiezen als gemeente dus voor een actieve rol. In samenspraak met bewoners en ondernemers in het gebied gaan we op zoek naar partners, zowel binnen als buiten het gebied, die in het A-kwartier willen investeren. Dit moet leiden tot investeringen van derden in het toekomstbeeld naast de basisinvesteringen die we als overheid zelf doen in de openbare ruimte.

Dit betekent dat wij in de komende jaren blijven inzetten op procesbegeleiding, communicatie, etc.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Toekomstvisie is gebaseerd op ideeën en initiatieven vanuit de buurt

Uitgangspunt bij het opstellen van de toekomstvisie is dat allereerst goed geluisterd is naar wat er leeft in de buurt en welke ideeën men heeft over de toekomst van de eigen woon- en werkomgeving. Wij werken dus niet van tevoren voorstellen uit om die vervolgens aan de buurt voor te leggen. Wij nodigen juist bewoners, eigenaren en ondernemers actief uit om met ideeën en voorstellen te komen. Daarmee wordt de basis voor de gebiedsvisie gelegd door bewoners, ondernemers en eigenaren.

Sinds begin april 2015 wordt intensief overleg gevoerd met bewoners, ondernemers en eigenaren. Vanuit de bewonersvereniging A-kwartier is een werkgroep ingesteld waarmee zeer regelmatig wordt overlegd over de uitwerking van de ingebrachte ideeën en voorstellen tot concrete maatregelen. Ook andere maatschappelijke organisaties (Vrienden van de stad, Groninger City Club, e.a.) worden steeds uitgenodigd voor bijeenkomsten en excursies.

Met belangstellenden hebben we twee keer door de wijk gelopen om elkaar te laten zien wat goed is, wat beter kan en waar kansen liggen. Ook is in september een excursie naar de binnenstad van Deventer georganiseerd, waar de aanpak vanuit een vergelijkbare situatie tot zichtbaar succes heeft geleid. Met een zeer geanimeerd gezelschap hebben we - na een toelichting op de aanpak en samenwerking tussen partijen - tal van inspirerende voorbeelden bezichtigd. Aan de excursie hebben ook enkele raadsleden en de beide betrokken wethouders deelgenomen.

Ook met de Rijksuniversiteit zijn de eerste gesprekken gevoerd over de afstemming van de ideeën voor het A-kwartier en de toekomstige plannen voor het Harmoniecomplex.

Ook met andere stakeholders (o.a. Lefier, Scheepvaartmuseum) is het overleg gestart.

Op 19 januari 2016 wordt de Toekomstvisie A-kwartier tijdens een brede bijeenkomst gepresenteerd aan belanghebbenden en overige geïnteresseerden. Ook de raadsleden worden voor deze bijeenkomst uitgenodigd.

Financiële consequenties

Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van de in de Toekomstvisie opgenomen maatregelen is een tentatieve begroting opgesteld. Samengevat betreft het voor de periode 2016-2019 de volgende kostenposten:

Maatregelen openbare ruimte	€ 2.535.000
Stimuleringsregeling Woningverbetering (2016-2017)	€ 530.000
Stimuleringsregeling bedrijvigheid	€ 75.000
Aanpak plinten (stelpost)	€ 300.000
<u>Kosten procesbegeleiding</u>	<u>€ 490.000</u>
Kosten totaal	€ 3.930.000

We stellen voor de kosten voor de periode 2016-2019 in beginsel als volgt toe te delen:

Intensiveringsmiddelen Wonen (2016 en 2017 (subsidies woningverbetering)	€ 530.000
budget wijkgericht werken	€ 1.600.000
<u>ISV III 2016</u>	<u>€ 1.800.000</u>
Totaal	€ 3.930.000

Na concretisering van de maatregelen worden deze in de loop van 2016 aan u ter besluitvorming voorgelegd waarbij uw raad wordt voorgesteld een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Voorbeslag vrijval Intensiveringsmiddelen Wonen 2016, onderdeel A-kwartier 2015

Om een snelle start mogelijk te maken voor het beschikbaar stellen van leningen gaan we het revolverend fonds bij het SVn aanvullen met € 200.000,-. We stellen voor dit te doen met een deel van de vrijval uit het Intensiveringsmiddelen Wonen 2016, onderdeel A-kwartier 2015. Hiermee wordt een voorbeslag gelegd op het rekeningresultaat 2015.

Krediet

Voor de uitwerking van de visie, gericht op de te nemen uitvoeringsmaatregelen is het gewenst in 2016 de beschikking te hebben over een planvoorbereidingskrediet van €135.000. Voorgesteld wordt dit krediet te dekken ten laste van het Budget voor gebiedsgericht werken 2016. Dit budget is opgenomen in de begroting 2016 (wijkwethoudersbudget).

Begrotingswijziging 2016 Toekomstvisie A-kwartier

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling Ontwikkeling en Uitvoering
Naam voorstel	Toekomstvisie A-kwartier
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2016

Financiële begrotingswijziging			Bedragen x 1.000 euro						
Beleidsveld	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
08.7.3 Overig wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	135	135	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				135	135	0	0	0	0

Overige consequenties

Uitstapprogramma prostitutie

Aan de prostituees die willen uitstappen wordt begeleiding en ondersteuning aangeboden. Wij hebben Terwille en MJD ingeschakeld om hieraan uitvoering te geven. Hiermee is medio 2015 gestart. Over de uitvoering van dit programma informeren wij u afzonderlijk.

Openbare orde en veiligheid

Wij streven naar een duurzaam en aantrekkelijk woon- en leefklimaat in het A-kwartier. Dit is essentieel voor het vertrouwen van de (huidige en toekomstige) eigenaren, ondernemers en bewoners die worden uitgedaagd in hun panden te investeren. De taxaties van het vastgoed vallen op dit moment relatief laag uit door de aanwezigheid van de prostitutie in de straten. Commerciële partijen (makelaars, investeerders, banken) mogen het vastgoed niet zonder meer waarderen op grond van een optimistische toekomstverwachting, met een neerwaarts effect op de investeringsruimte/-bereidheid.

Zodra de meeste panden zijn gerenoveerd en nieuwe functies huisvesten en de openbare ruimte hier en daar is verbeterd, verwachten wij dat de overlast aanzienlijk zal verminderen. Daartoe wordt afgestemd tussen de concrete voorstellen uit de Toekomstvisie en de maatregelen openbare orde en veiligheid. Dit zal ook met de bewoners en andere belanghebbenden worden afgestemd.

Door ook na het vertrek van de prostitutie een verhoogde en effectieve inzet op de aanpak van de overlast te continueren kan het vertrouwen van de markt in de toekomst van dit gebied worden bestendigd.

Vervolg

Na concretisering van de in de Toekomstvisie voorgestelde maatregelen worden deze in de loop van 2016 aan u ter besluitvorming voorgelegd waarbij de raad wordt voorgesteld een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Gelijktijdig met dit voorstel leggen we het ontwerp bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat aan u voor.

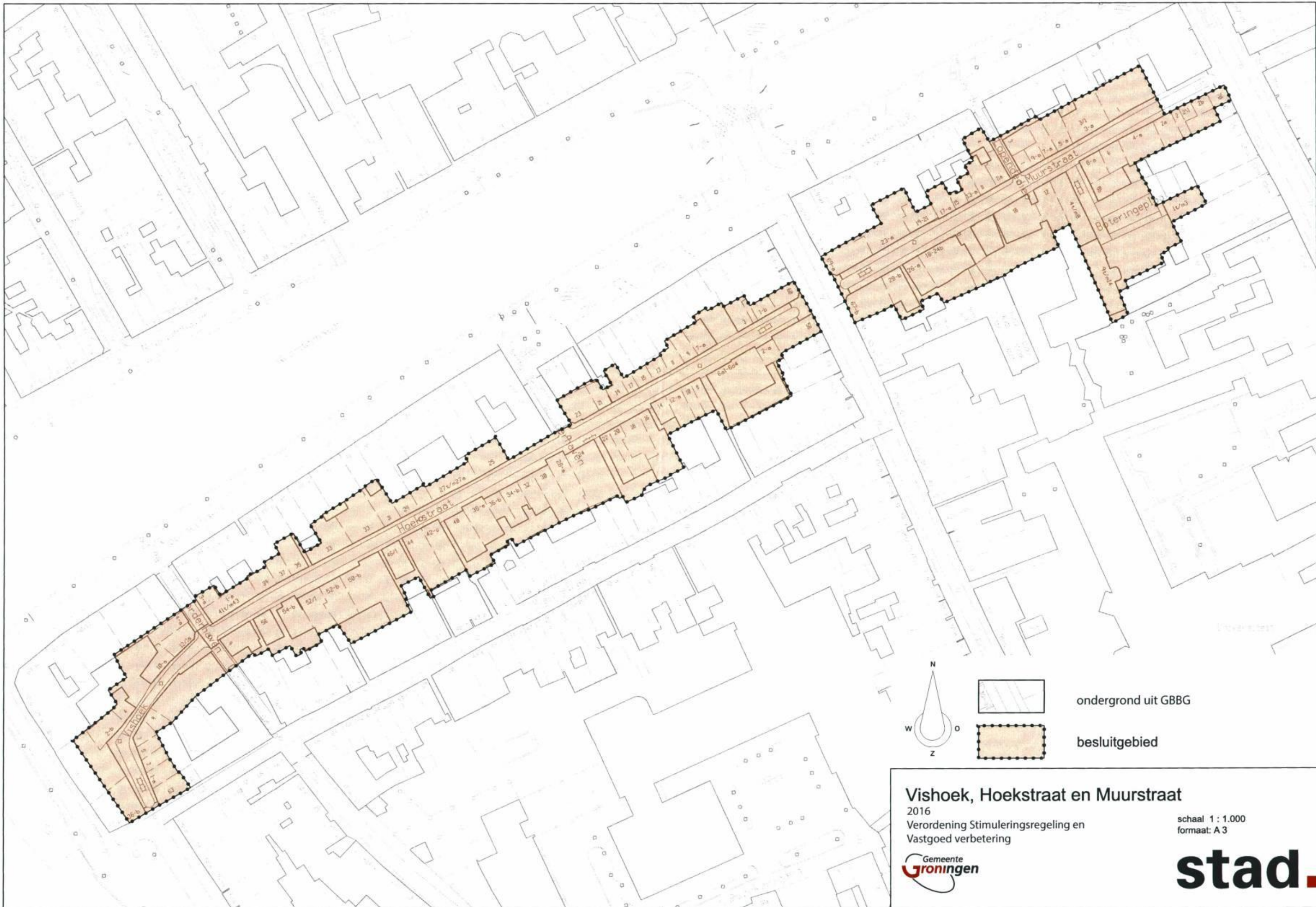
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a circular flourish at the beginning.

de secretaris,
Peter Teesink



Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat
 2016
 Verordening Stimuleringsregeling en
 Vastgoed verbetering

schaal 1 : 1.000
 formaat: A3





TOEKOMSTVISIE A⁺ KWARTIER

samen op weg naar triple A



conceptversie 6 januari 2016



Het gebied

De toekomstvisie richt zich op het noordwestelijke deel van de binnenstad van Groningen: van de Noorderhaven en Lopende Diep tot aan de Vismarkt en de Brugstraat. Van de Hoge der A tot aan de Oude Boteringestraat, uitgezonderd het gebied wat ligt tussen Zwanestraat, Stoeldraaierstraat, Vismarkt en de Guldenstraat. Het gebied volgt niet de letterlijke begrenzing van het A+ kwartier.

We noemen dit het A+ kwartier.

De focus ligt op een kleiner gebied. In dit gebied liggen de Derde, Vierde en Vijfde Drift, de Vishoek, de Hoekstraat, de Muurstraat en de Visserstraat.



luchtfoto A+ kwartier en directe omgeving

Auteurs:

ir Guust Baartmans
ir Remko Veenstra bnsip

Copyrights @ Januari 2016

Dit boekwerk is gemaakt in opdracht van de Gemeente Groningen. Hoewel dit boek met veel zorg is samengesteld aanvaarden de auteurs noch uitgever enige aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden. Gebruik van kaartmateriaal en/of gegevens uit deze publicatie is alleen toegestaan met bronvermelding.

Bronvermelding bij de tekst.

Ontwerp en opmaak:

Urban Opportunities
Den Haag, NL

Auteurs en kopierrechten foto's:

pagina 2: Hoge der A; Bert Kaufmann
pagina 2: Google Earth
pagina 8/9: wsbw74
pagina 10/11: horecagroningen.nl
pagina 12/13: bierenappelsap.nl
pagina 16: Mick Otten- Nieuwe Wendring Producties
pagina 18/19: internet (15 st) en hoederenzo.nl (1 st)
pagina 20/21: staoc.panoramio.com

Auteurs en kopierrechten foto's:

pagina 1 (onder): 5, 6/7, 14/15, 28, 31, 34/35, 36/37 (9 st), 38, 39/40 (4 st), 42 (st) en 43 (3 st): Remko Veenstra- Hiversum

pagina 22/23: Stad Gent, klimaat.stad.gent.be
pagina 24: dagblad van het noorden
pagina 26/27: De Leeuw (1 st, boven) en Schipper Bosch (2 st)
pagina 32/33: valentna media
pagina 36/37: (2, 9, 12 en 14): collages Dina Wutti; (8): dhv; (10): apeldoordirect.nl; (16): humanitagroningen.nl; oving: Veenstra
pagina 44: urbewonen.nl

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Inleiding



Het A+ kwartier verandert. Het karakter blijft.

De belangstelling voor het A-kwartier in Groningen groeit. Dat komt vooral doordat begin 2016 de "dames van plezier" vertrekken, maar ook door de groeiende populariteit van de binnenstad. De toename van de vraag naar wonen, ondernemen, verblijven en de beleving van de binnenstad hebben we verwoord in de binnenstadsvisie 'Bestemming Binnenstad'. De Toekomstvisie A+ kwartier is in die zin een uitwerking van de Bestemming Binnenstad.

In Toekomstvisie A+ kwartier formuleren we onze ambities, waarmee we richting geven aan de gewenste ontwikkeling in het A-kwartier. Dit is nodig, want er is behoefte aan een gezamenlijke stp op de horizon.

Met inspanningen en betrokkenheid van alle partijen (bewoners, eigenaren, ondernemers en instellingen als de Rijksuniversiteit) werken we aan een sfeervol en karakteristiek deel van de binnenstad, dat uitnodigt tot wonen, werken en investeringen. Met ruimte voor leefstraten, met ruimte voor doelgroepen die wat graag er zouden willen wonen, met ruimte om te werken, van ambachtsman tot wetenschapper.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Op uitnodiging van de gemeente werken bewoners, eigenaren en ondernemers samen aan een toekomst perspectief. Zij inspireren elkaar, met succes. Niet alleen is er enthousiasme onder een grote groep bewoners, ook veel eigenaren geloven in een bestendig perspectief. Zij zien veel mogelijkheden en maken nu al volop plannen om hun panden te verbouwen. Dit is een ware trendbreuk met het verleden. Een van de betrokkenen typeerde het als een cultuurslag: van vechten tegen overlast naar samenwerken voor een sfeervolle en kansrijke buurt. Gezamenlijk werken aan de toekomst van een buurt met een rijke veelkleurige historie. Met ruimte voor iedereen, om er te zijn, te werken en te wonen, gewoon om er prettig te leven.

Voor de gemeente betekent dit ook een andere rol: initiëren, stimuleren, verbinden in plaats van de grote allesweter. Dit betekent wel minder zekerheid over de uitkomst. Aan de andere kant is de kans dat het resultaat beter zal aansluiten op de vraag van de betrokkenen en ons positief zal verrassen groter.



Inhoud

1. Ambitie	5
2. Werken in het A+ kwartier	16
3. Wonen in het A+ kwartier	24
4. Groene leefstraten	31
5. Agenda 2016 - 2019	38

Bestemming Binnenstad en Toekomstvisie A+ kwartier
De inspraakversie 06/2015 Bestemming Binnenstad vormt een belangrijk kader voor de Toekomstvisie A+ kwartier. De ambities voor het A+ kwartier zijn, daar waar het kansen voor de kennis economie, de behoefte aan ontmoeting en verblijf, het wonen voor andere doelgroepen (anders dan studenten en andere jongeren) en het beter benutten van de openbare ruimte (met versterking van verblijfsklimaat en leefbaarheid), gelijk aan die voor de binnenstad. De Toekomstvisie A+ kwartier is daarmee de eerste uitwerking van de toekomstvisie voor de gehele binnenstad "Bestemming Binnenstad".

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)





Actief draagvlak

Sinds begin april 2015 wordt intensief overleg gevoerd met bewoners, ondernemers en eigenaren. Vanuit de bewonersvereniging A-kwartier is een werkgroep ingesteld waarmee zeer regelmatig wordt overlegd over de uitwerking van de ingebrachte ideeën en voorstellen tot concrete maatregelen. Ook andere maatschappelijke organisaties (Rijksuniversiteit Groningen, Vrienden van de stad Groningen, ondernemersvereniging, Groningen City Club, corporaties, e.a.) worden steeds uitgenodigd voor bijeenkomsten en excursies.

Met belangstellenden hebben we een paar keer door de wijk gelopen om elkaar te laten zien wat goed is, wat beter kan en waar kansen liggen. Ook is in september een excursie naar de binnenstad van Deventer georganiseerd, waar de aanpak vanuit een vergelijkbare situatie tot zichtbaar succes heeft geleid. Met een geanimeerd gezelschap hebben we na een toelichting op de aanpak en samenwerking tussen partijen- tal van inspirerende voorbeelden bezichtigd. Aan de excursie hebben ook enkele raadsleden en de beide betrokken wethouders deelgenomen.



woensdag van de op 8 april, 30 april en 25 augustus 2015 door de bewoners, eigenaren en ondernemers van het A-kwartier. In dit beeld worden ideeën en wensen, om gezamenlijk te komen tot een toekomstvisie voor het A-kwartier.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Visie gebaseerd op ideeën vanuit de buurt

Uitgangspunt bij het opstellen van de toekomstvisie is dat allereerst goed wordt geluisterd naar wat er leeft in de buurt en welke ideeën er zijn over de toekomst van de eigen woon- en werkomgeving. Wij werken dus niet van tevoren voorstellen uit om die vervolgens aan de buurt voor te leggen. Wij nodigen juist bewoners, eigenaren en ondernemers actief uit om met ideeën en voorstellen te komen.

Zo worden ook met de Rijksuniversiteit gesprekken gevoerd over hun ideeën voor het A-kwartier en de toekomstige plannen voor het Harmoniecomplex. Ook met andere betrokken partijen in het gebied (zoals Lefier, het Scheepvaartmuseum) is overleg geweest.

Daarmee is de basis voor de toekomstvisie gelegd door bewoners, ondernemers, eigenaren en andere betrokkenen. Daarmee is ook een manier gevonden om elkaar blijvend bij ontwikkelingen te betrekken.



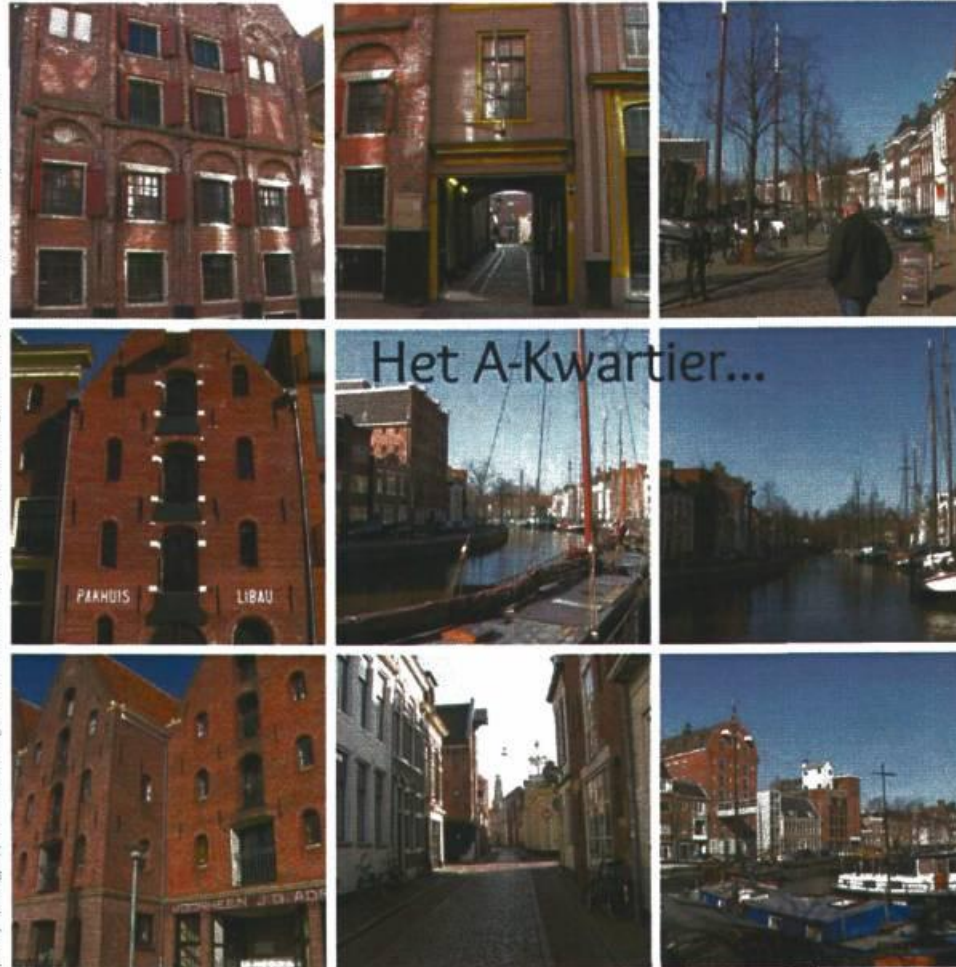
Ambitie

Het gaat daarbij over wat er mogelijk is, over voor én door wie, over het wanneer én over het hoe, maar ook over wat niet of over hoe niet.

En dus over:

- de mensen die er wonen, werken, leven,
- de mensen die "uitgenodigd" worden er te komen,
- de initiatiefnemers van ontwikkelingen vanuit hun belangen, dat investeringen duurzaam en verantwoord zijn,
- rollen van de verschillende belanghebbenden (bewoners, eigenaren en ondernemers) door hun inbreng als ook hun belangen,
- instellingen als de Rijksuniversiteit door hun rol in het vorm geven van de binnenstadcampus tijdens en na de studie,
- de ruimtelijke, economische en culturele mogelijkheden,
- het benutten van kansen, met respect voor het DNA van het A+ kwartier,
- de rol van de gemeente vanuit haar rol als toetsen aan en handhaven van de regels),
- het inrichten en beheer van de openbare ruimte,
- de toekomstige invulling van panden,
- veiligheid en uitstraling.

Het A+ Kwartier is het gebied tussen de Oude Boteringestraat en Hoge der A en kenmerkt zich door verschillende universiteitspanden, allerlei pleintjes, steegjes, pakkhuis waar vroeger de oude Middelleuwsse muur stond, het haringgebied, oude pakkhuizen en Bierbrouwerijen. @wiebiez74



Leefomgeving van de toekomst



Diversiteit en levendigheid

Een levendige buurt waar je graag wilt zijn en waar anderen graag komen. Een buurt met een groot gevoel van saamhorigheid. Een groene buurt met een sterke identiteit met samenhang en ruimtelijke kwaliteit. Een buurt waar de rijke historie veel meer is dan zichtbare herinneringen aan iets wat er nu niet meer is. Een buurt waar de behoefte aan nog meer bedrijfsruimte voor de vele leuke kleine bedrijfjes groot is. Een veelzijdige aantrekkelijke binnenstadskuurt met zorg voor elkaar en je omgeving. De leefomgeving van de toekomst.

Dit doen we door het wonen voor mensen die er nu niet wonen te stimuleren. En door ruimte te bieden aan eigentijdse ambachten en andere kleinschalige bedrijvigheid met relatie tot het A-kwartier.

Bedrijfjes waar de deur van open staat, waar je gedreven mensen druk ziet van niets iets maken, waar de enthousiaste ambachtman of vrouw bruikbare dingen maakt, waar ruimte is voor het onverwachte, waar elkaar ontmoeten leidt tot inspiratie en ontwikkeling.



Ambitie

Mix van bewoners

Met de ambitie wonen voor diverse doelgroepen willen we de eenzijdige bewoning (i.c. studenten) meer in balans brengen met andere doelgroepen. Dit door:

- vergroten van diversiteit van het woningaanbod, voor mensen met en zonder kinderen,
- inspelen op de groei van thuiswerken, met een extra slaap- of werkkamer, met hoge snelheid internet verbinding,
- inspelen op behoefte aan pied-à-terre woningen; kleine woningen met hoog voorzieningenniveau,
- langer binden van de student aan de stad door stimuleren startperspectief van eerste baan na afronden studie.



Stoep terras en terras aan het water, aan het eind van de middag (Hoge der A)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Wonen en woonomgeving



Groene leefstraat

Met uitstraling, duurzaamheid, kwaliteit, en ruimtelijke samenhang kunnen we een gezonde en veilige leefomgeving maken. Dit door:

- meer groen in de straten
- versterken van het verblijfskarakter van straten,
- verbinden, als een lint aan elkaar, van straten met verblijfskwaliteit,
- toepassen van duurzame materialen,
- toepassen van lichte kleuren voor meer reflectie,
- toepassen van sfeervolle verlichting,
- uitbreiden van stallingmogelijkheden voor fiets en auto,
- meer gebruik maken van de beschikbare openbare ruimte door het reguleren van de toegang voor het gemotoriseerde verkeer.

Ook de 'ambachten 2.0' dragen bij aan een prettig 'leefstraat milieu' met een positieve uitstraling naar de buurt.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



Ambitie

In het betrokken gebied wonen ca. 3.500 bewoners. Bijna 65 procent is jonger dan 30 jaar. Dit bepaalt voor een groot deel het karakter van de buurt.

Het A+ kwartier kent een relatief grote verscheidenheid aan economische activiteiten:

- sterke vertegenwoordiging van het kleinbedrijf; de directe betekenis is relatief groot; de kleinschalige bedrijven gedijen goed in het binnenstedelijke milieu; verwacht mag worden dat er tussen bedrijven synergetische relaties zijn; een deel van de bedrijven moeten het hebben van de passant, de vrije beroepen zijn goed vertegenwoordigd,
- de wijk kent een aantal gerenommeerde IT-bedrijven
- grote verscheidenheid aan horeca zaken; opvallend zijn de vele daghoreca zaken aan de doorgaande fietsroutes en een concentratie aan Uurwerkersplein en de Grote Kromme Elleboog,
- de RUG is met Academie- en Harmoniecomplex en het vele verspreide bezit sterk in de wijk vertegenwoordigd; het introverte karakter vraagt om versterking relatie gebouw-omgeving.

(bron: Bestemmingsplan Binnenstad)

Wonen en werken



Conceptstore in Oude Kijk in 't Jatstraat

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Eigentijdse bedrijvigheid

De wijk is zeer geschikt voor kleinschalige bedrijven met een sterke relatie met de stad zoals ambachtelijke werkplaatsen met een verkoopfunctie.

Met een levendige mix van kleinschalige bedrijvigheid willen we de economische betekenis vasthouden en zo mogelijk versterken.

Dit door:

- stimuleren kleinschalige bedrijven met positieve uitstraling naar de buurt zoals werkplaatsen, open ateliers en eigentijdse ambachten,
- kansen bieden aan innovatieve en actieve sectoren en bedrijvigheid, zoals start-ups,
- bieden van werkruimte en faciliteiten aan pas afgestudeerden zodat de mbo, hbo en wo student aan de stad wordt verbonden (versterkt ook de kennisinfrastructuur),
- inspelen op actuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld het stimuleren van betaalbare slaapplekken: B&B),
- zorgen voor het hierbij passende aantrekkelijke vestigingsklimaat.



Ambitie

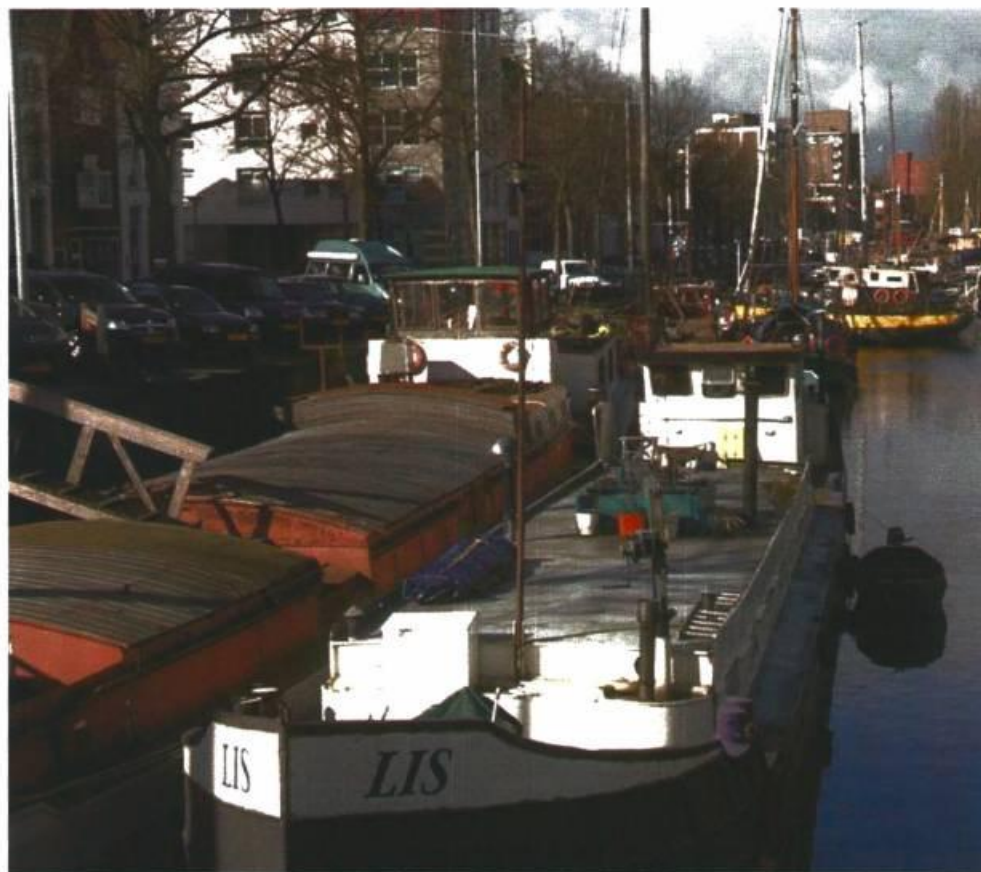
Historisch kwartier

De identiteit van de A+ kwartier is voor een belangrijk deel gebaseerd op de rijke historie. Niet alleen de vele monumentale panden maar het middeleeuwse stratenpatroon versterkt dit.

Dit verhoogt de aantrekkingskracht van de wijk en dat uit zich door meer mensen die er willen wonen of werken.

In ons collegeakkoord "Voor de verandering" richten wij ons op behoud én op gebruik van monumentale panden. Voorbeelden die in het akkoord genoemd worden en tot de verbeelding spreken zijn de Prinsenhof en de Watertoren-Noord. De ontwikkeling van een historisch kwartier rond het Noordelijk Scheepvaart Museum past in deze ambitie. Het A+ kwartier, bij uitstek het historische havenkwartier, heeft hier mee een natuurlijke troef, een thema met waarde.

Historie verankeren



Noorderhaven

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Havenkwartier als thema

Het A+ kwartier is bij uitstek een gebied waar de scheepvaartgeschiedenis van Groningen het verleden met de toekomst verbindt. Het biedt het decor om deze historie blijvend te verankeren. Een feest voor onze zintuigen: zichtbaar, voelbaar, proefbaar.

Daarmee biedt het een dankbaar thema voor de aankleding van het gebied. Dit kan op vele manieren. We denken hierbij aan attractieve wandelroutes, sfeervolle bij het thema passende verlichting, bewegwijzering, muurschilderingen en mogelijk een markering in de vorm van een herkenningspunt (follie) aan de Noorderhaven, verwijzend naar de scheepvaart historie.



Werken in het A⁺ kwartier



Werken in het A⁺ kwartier

Van historische bedrijvigheid, via prostitutie naar eigentijdse vormen van bedrijvigheid, aansluitend bij wat er is. Tal van panden waar vanouds een bedrijfsfunctie in gezeten heeft en waar een opgave ligt om een opwaardering tot eigentijdse bedrijvigheid in deze panden te huisvesten.

Kleinschalige bedrijvigheid laat de straat bruisen. Hier een winkeltje, daar een thee schenkerij, een goudsmid en een eigenaresse die haar eigen stoep en de straat schoonveegt. Er heerst bedrijvigheid.

De ondernemers zorgen ervoor dat het straatbeeld blijft leven op momenten van de dag dat de bewoners zelf niet thuis zijn. De straat valt hierdoor niet stil. De bezoekers van de bedrijven weten de buurt ook goed te vinden en dragen bij aan de levendigheid.

De aantrekkelijkheid van de straat is belangrijk voor de eigenaren van de bedrijven, daar profiteert de winkel of horeca van, want mensen komen graag in een aantrekkelijke straat. Ze zullen zorgen dat de gevels en straten schoon en onderhouden zijn. Dit heeft effect op hoe de bewoners de straat ervaren en hoe ze zelf kunnen bijdragen.



Werken in het A+ kwartier

Enkele voorbeelden van eigentijdse ambachten zijn:

- koffiebrandery/proeverij,
- leerbewerking en lederen tassen makerij/shop,
- vilten lifestyle accessoires makerij/shop,
- bamboe trendy tassen makerij/shop,
- goud en zilversmid,
- woondecorateur,
- theeschenkerij,
- app en website bouwers,
- 3D printshop,
- zeilmakerij,
- speciale watersportkleding,
- betonstuc atelier en cursusruimte,
- dansschool,
- reparateur van klokken en horloges,
- glas in lood en glasblazerij,
- karamiek,
- kleinschalige cursusruimte,
- restaureren en stoffering van meubels,
- metaalbewerking,
- ontwerp/design ateliers,
- leermbaken.



eigentijdse ambachten

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Ambachten zijn hip



Wie dacht dat dat ambachten iets was van vroeger heeft de revival gemist. Het ambacht leeft meer dan ooit tevoren! Dit komt door een groeiende vraag naar exclusieve, op maat gemaakte producten. Dit soort bedrijfjes gedijen goed in een historische omgeving. De kleine bijzondere bedrijfjes dragen bij aan een afwisselend straatbeeld.

Deze ambachtsbedrijven groeien soms uit tot grote bedrijven en maken dan plaats voor een nieuw klein bedrijf, of vestigen zich voor lange tijd in het gebied. De gevel is een belangrijk deel van hun uitstraling. Kleur, glas en bijzondere ontwerpen zijn immers opvallend en interessant voor voorbijgangers. Door bedrijven zoals deze zich te laten vestigen in een straat ontstaan dynamiek en unieke locaties.

Een muurschildering kan ook een ambacht 2.0 zijn, als het ware een expositie van de artiest, permanent vastgelegd in het straatbeeld. Plekken die gevoelig zijn voor graffiti kunnen op deze manier ook aangepakt worden.

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20



Werken in het A+ kwartier

Interactie van gebouwen, functies, mensen en stad

Stad en universiteit hebben hier een belangrijke troef in handen om de creatieve kenniseconomie van (internationale) kenniswerkers en studenten, (internet)start-ups en leisure te faciliteren. Hun aanwezigheid levert zelf weer een stimulans op voor de groei en bloei ervan, inclusief extra arbeidsplaatsen. Kenniswerkers zijn het meest succesvol in gebieden met een aangenaam verblijfsklimaat. Een stad met veel ruimte voor de voetganger met een compleet en kwalitatief goed aanbod van stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand van huis en werk. Op deze ontwikkeling spelen het A+ kwartier, universiteit en gemeente graag in.



Harmoniegebouw RUG vanaf Oude Kijk in 't Jatstraat

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Binnenstadscampus



De Rijksuniversiteit Groningen is vanaf de stichting in 1614 in de binnenstad gehuisvest geweest. De twee belangrijkste historische complexen van de universiteit zijn daar nog altijd gesitueerd.

Deze unieke ligging biedt veel kansen voor zowel het A+ kwartier, de stad als de universiteit. Dit kan door de universiteitsgebouwen meer open te stellen. Het eigentijdse koffiehuis Starbucks is daarvan een goed voorbeeld. Er zijn vele mogelijkheden voor synergie van universiteit en stad. Boekwinkels, rechtswinkels, advocatenkantoren, journalistiek en dtp-winkels kunnen op een soortgelijke manier als 'shops in' bij faculteiten als letteren, rechten, geschiedenis een plek hebben en bijdragen aan stedelijke integratie van de universiteit.

Ook de ruimtelijke kant biedt veel mogelijkheden. Het verblijfskarakter van het Harmonieplein, de uitstraling van gevels, de aansluiting van gebouw op de straten. Er zijn veel mogelijkheden. Studenten krijgen daarmee ook een andere, meer waardevolle, betekenis voor het A+ kwartier.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)





Wonen in het A⁺ kwartier

Wonen in het A⁺ kwartier



Het A⁺ kwartier is in trek voor historisch wonen. De woonomgeving is gevarieerd, levendig en de buurt kent een mix van culturen, leeftijden en inkomensgroepen. Met belangrijke dichtbijhuis voorzieningen als trendy eettentjes, ambachtelijke bedrijfjes, leuke winkeltjes, cultuurvoorzieningen. Ook de groene long van de stad, het druk bezochte Noorderplantsoen, is op loopafstand.

Door veel verschillende doelgroepen aan te trekken in de straat, ontstaat een gemengde gemeenschap. Jong en oud, met of zonder kinderen, met veel of weinig te besteden.

Veel verschillende mensen betekent ook veel verschillende wensen. Meer verscheidenheid wil zeggen moderne, historische, kleine en grote woningen.

Om de verscheidenheid te bevorderen wordt uitbreiding van kamerverhuur niet toegestaan.

Voor de saamhorigheid en leefbaarheid is het van groot belang dat bewoners en ondernemers zich hechten aan de buurt. Van belang is dat je in je eigen buurt een wooncarrière kan doorlopen wat een positief effect heeft op de leefbaarheid.



Wonen in het A+ kwartier

Woonvisie Wonen Stad, Toekomstvisie A+kwartier en Toekomstvisie Binnenstad "Bestemming Binnenstad"

In de Woonvisie Wonen in Stad (2015) en in de Toekomstvisie Binnenstad "Bestemming Binnenstad" hebben we aan gegeven wat we gaan doen om de diversiteit van het wonen in de binnenstad, waarmee het A+ kwartier, te stimuleren.

De ambities zijn, daar waar het kansen voor het wonen voor andere doelgroepen (anders dan studenten en andere jongeren) in het A+ kwartier overeenkomstig aan die voor de binnenstad.

Een gevarieerde bevolkingsamenstelling zorgt voor continuïteit, sociale controle, veiligheid en levendigheid. Een breed scala van verschillende bevolkingsgroepen en leefstijlen versterkt het draagvlak voor voorzieningen.

We vinden kwaliteit belangrijker dan kwantiteit. Hierbij staat de woonwens van mensen in de stad of die in de stad willen wonen centraal.



verscheidenheid maakt A+ kwartier

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Diverse doelgroepen



Kiezen voor wonen in het A+ kwartier

Door veel verschillende doelgroepen aan te spreken is ruimte voor iedereen die graag in een binnenstad wil wonen.

Een plek voor alleenstaanden, samenwonenden, met of zonder kinderen, starters als ook 65plussers. Denk hierbij ook aan woningen met een extra kamer om te werken of voor logés.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



Wonen in het A⁺ kwartier

Historisch wonen en werken

Alle centrum voorzieningen onder handbereik. Een milieu van voor de 20e eeuw. De grachtenpanden, koopvaardershuisen, de pakhuizen en de kleine arbeiderswoningen zijn hier te vinden. Vooral aan de achterkant zien we vrij stille woon (en werk-) plekken. Verborgene tuinen en dakterrassen, stille pleintjes, het grote stadspark onder handbereik. Niet al te brede straten, soms met ondergronds parkeren, grote dichtheid (bron: RIGG).

Bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat en Toekomstvisie A⁺ kwartier

De panden binnen de plangebiedsgrens van het (ontwerp) Bestemmingsplan Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat hebben in de Toekomstvisie A⁺ kwartier een bijzondere status. Voor het renoveren en/of vernieuwen van deze panden zal, om een versnelling in de eerste jaren te bewerkstelligen, een tijdelijke stimuleringsmaatregel van toepassing zijn.

Kwaliteit boven kwantiteit



Ontmoetingen in open vensters, Koffiebrandery, Gent

Toekomstvisie A⁺ kwartier (concept)

Toekomstvisie A⁺ kwartier (concept)

Stimuleren van de diversiteit

We zien een toenemende vraag van groepen die nu ondervetegenwoordigd zijn, zoals 'empty nesters', tweeverdieners, senioren en doelgroepen die zich richten op een combinatie van wonen en werken. Ook stedelijk georiënteerde gezinnen en 'startende' ouders met een beperkt budget, die vanaf hun studententijd en het begin van hun carrière aan hun stedelijke leefstijl zijn gewend, tonen interesse.

Het A⁺ kwartier heeft als historisch scheepvaart kwartier veel verborgen kwaliteiten. Deze potentie, waarbij de nadruk ligt op ontmoeten en verblijven, biedt veel mogelijkheden om de balans van een mooie en leefbare buurt te verbeteren.

De voorzieningen zijn vooral te vinden in de randen (Hoge der A, Noorderhaven, Oude Ebbingestraat) of de doorgaande (fiets)straten (Oude Kijk in 't Jatstraat), met tal van winkeltjes, conceptstores, koffientjes, broodjeszaken, enzovoort. En dit alles op loopafstand.

We richten onze maatregelen op het versterken van deze (ten dele verborgen) kwaliteiten.



Groene leefstraten

Ruimte om te verblijven en elkaar te ontmoeten

In leefstraten ligt de nadruk op het ontmoeten en verblijven in de straat. De straat wordt hier dan, tijdelijk of experimenteel, op aangepast. Met leefstraten wordt het A+ kwartier mooier en leefbaarder.

Spelen en verblijven

Het doel is om zowel te tonen als te ervaren dat een totaal andere benadering van de straat en de openbare ruimte mogelijk is. Ervaringen van elders helpen bij het uitwerken van haar beleidskaders rond bv. het inrichten van straten, het organiseren van buurt parkeren en zo bijdragen aan de transitie naar een klimaatneutrale stad.





Groene leefstraten

Meer groen

Met het jaar 2016 komt er ruimte voor zowel groene gevels als groen in de straat. Dit kan op vele manieren. Per straat zal in overleg met bewoners, eigenaren en ondernemers bekeken worden welke kansen er zijn. Straten met een verkeersfunctie bieden minder mogelijkheden. Verkeersluwe straten bieden meer ruimte om groen rijkelijk in te passen. Aspecten die hierbij meespelen zijn: privé, semi-privé, openbaar, veiligheid, mogelijkheden ontmoeten en verblijven, kort gesprek voor de deur en beheer (hoe blijft het groen een meerwaarde houden).

Gedacht wordt aan een lint van groene leefstraten: Muurstraat, Hoekstraat, via Gasthuisstraat, De Laan naar de Uurwerkersgang. Met uitlopers als de Derde, Vierde en Vijfde Drift, de Vishoek, Uurwerkersplein en Kleine Kromme Elleboog.



Tuinstraat in Groningen: leefstraat; rostrandkoning; in saune overleg met bewoners

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Aantrekkelijke straten



Gezellige aantrekkelijke verblijfstraten

Het verschil tussen gezellig en ongezellig is vaak snel duidelijk. Welke elementen geven de straat nu juist een gezellige of aantrekkelijke uitstraling?

De straat als leefstraat, om er te zijn, er te spelen en te verblijven. Door de straat in te richten als een erf en/of als een ruimte (dus zonder stoepen) wordt de straat een plek voor iedere gebruiker, waar een ieder op gelijk niveau staat.

Met eenvoudige hekwerken en/of plantenbakken kunnen we voorkomen dat auto's dicht langs de panden rijden. Paaltjes willen we voorkomen.

Ook kleinere details in de gevel kunnen van invloed zijn. Lantaarns, markiezen, uithangborden en luiken dragen bij aan de uitstraling. Iedere ondernemer of bewoner draagt zijn eigen beeld uit en draagt bij aan de uitstraling van de hele straat. Aan een gezellige aantrekkelijke verblijfstraat.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



Groene leefstraten

Groene gevel

De foto hiernaast toont hoe deze Bed & Breakfast met eenvoudige middelen bijdraagt aan de sfeer in het straatbeeld. Vaak valt dit niet eens op wanneer we door een straat lopen. Het lijkt gewoon maar is het niet.

De planten groeien of vanuit potten of zo uit de stoep, bij de gevels omhoog. Ze worden onderhouden, maar kunnen wel vrij groeien. De afwisseling versterkt het beeld. Bepalend hierbij zijn soort, omvang, positie, wel of niet in pot.



B&B met groene gevel en bank (Walstraat, Deventer)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Gezellige straten



Sfeer en uitstraling

Veel uitstraling en unieke elementen dragen bij aan de aantrekkelijke verblijfstraat. Samenhang tussen en herhaling van elementen versterkt dit. Zoals de schilderijen herkenbaar zijn, een verhaal vertellen en ook nog een saaie garagedeur verbergen wordt er niet alleen iets bijzonders toegevoegd, maar ook iets wat afdoet aan de sfeer verborgen.

De onderwerpen die verwijzen naar de, in dit geval rijke, historie van de straat dragen aan de sfeer bij.

Door de historie ook te laten doorschemeren in uithangborden, gevels, bestrating en verlichting ontstaat er een samenhang, wat een bijzonder verschil maakt in de straat. Het gevoel dat je krijgt van het zien van deze verwijzingen is alsof je even terug bent in die tijd. Alsof je er zelf een deel van bent.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



Groene leefstraten

Het thema "historisch scheepvaartkwartier" kan sterk bijdragen aan de identiteit en kwaliteit van de leefstraten. Hiervoor zijn al veel ideeën aangedragen. Dit zijn:

- beschilderde blinde gevels en garagedeuren met maritieme afbeeldingen,
- wandelroute door het A+ kwartier,
- bewegwijzering naar markante ankerplekken zoals Noordelijk Scheepvaart Museum, Hoge der A, Noorderhaven, Lopende Diep, enz.,
- evenementen,
- herkenningspunt in de vorm van een follie aan de Noorderhaven,
- markering van straten, wisselend per seizoen,
- entree-markering van een of meerdere straten.

Sterke verblijfstraat



Sterke verblijfstraat

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

- Concrete ideeën voor betere leefstraten zijn:
- fietsstallingen (1.001 fietsplekken) zorgt voor minder fietsen in de straat,
 - groene klimplanten tegen de gevels, mogelijk van gevel naar overzijde gevel,
 - bankjes voor de woningen,
 - ambachtelijke werkplaatsen met "deur open",
 - uithangborden,
 - sfeervolle verlichting,
 - bestrating op één niveau (erfstraten),
 - wandschilderingen op garagedeuren, gebaseerd op thema "historisch scheepvaartkwartier".



Agenda 2016 - 2019



Agenda 2016- 2019



Uitwerkingsprogramma

In de toekomstvisie wordt uitgegaan van een geleidelijke transformatie op basis van een "routekaart voor de toekomst": een procesmatige, meerjarige organische aanpak, in nauw overleg met alle betrokken partijen.

Voorop staat dat de gebiedsaanpak tot een stevige imagoverbetering van het gebied en daarmee een gunstig investeringsklimaat in de drie straten moet leiden.

Met "Agenda 2016- 2019" zoomen we in op concrete projecten in de eerste uitvoeringsjaren. Eind 2017 zal met alle belanghebbenden de Toekomstvisie herijkt worden en tegelijk de uitvoeringsagenda voor de jaren 2018 en verder bepaald worden.

Investeringen in het publieke domein

Met de bewonerswerkgroep A-kwartier zijn de concrete vertaling, haalbaarheid, prioriteitsstelling en rolverdeling bij de realisatie van de voorstellen voor de inrichting van de openbare ruimte uitgewerkt.

Zoveel mogelijk wordt hierbij aangesloten bij reeds gepland onderhoud in de openbare ruimte zoals:

- aanpak/aanleg voorzieningen (riool, energie, e.d.) voor de woonschepen aan de Noorderhaven (in uitvoering),
- herinrichting/herprofilering Diepenring,
- herstraten rijbaan De Laan , Gasthuisstraat en Vijfde Drift Noorderhaven (volgens stadsdeel beheerprogramma 2016).



Bouwplannen

Naast de realisatie van een mix van wonen en werken voor uiteenlopende doelgroepen wordt de mogelijkheid om fietsen binnen de panden te stallen betrokken.

Met diverse eigenaren en/of hun adviseurs wordt overleg gevoerd over de voorbereiding van de eerste concrete renovatieplannen in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat binnen de genoemde uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied.

- De eerste (ver-)bouwinitiatieven tekenen zich af:
- voor de panden Muurstraat 19-21 (voorheen sekshop) en Hoekstraat 39 zijn bouwplannen ingediend voor een omgevingsvergunning,
 - begin 2016 wordt gestart met de renovatie van Muurstraat 19-21; hier zullen twee woningen gerealiseerd worden.



kwaliteit door uitstraling

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)

Investeringen in particuliere panden

Met het wegvallen van de opbrengsten van de prostitutiepanden zal - naar verwachting - een transformatie teweeg gebracht worden. Zonder direct regie te voeren wordt ingezet op de besteding van een kwalitatief hoogwaardig woon- en leefklimaat.

In verband met onevenredig beslag op gemeentelijke middelen zal de gemeente geen prostitutiepanden verwerven.

Verondersteld wordt dat de perspectieven voor de vastgoedmarkt in het A+ kwartier zodanig gunstig zijn dat de huidige eigenaren of hun opvolgers de investeringen in het vastgoed zelf kunnen oppakken binnen een realistisch exploitatiemodel. Dit willen we actief stimuleren en ondersteunen.

Om de ver- en nieuwbouwplannen te ondersteunen wordt in een vroeg stadium overlegd met de eigenaren over de plannen en het vergunningstraject.



uithangbord

fietsenstalling

bloempotten aan regenpijp

Planning

- 2016 herinrichting De Laan, aanleg speelplek, realisatie eerste fietsenbergingen.
- 2016-2017 tijdelijke stimuleringsregeling (subsidie en aanvullende financiering) voor verbouw van particuliere panden in de Vishoek, Hoekstraat en Muurstraat.
- 2016-2017 herinrichting De Muurstraat, Hoekstraat, Vishoek, De Laan, Gasthuisstraat en Uurwerkersgang als 'groene leefstraten' herprofilering Visserstraat
- 2017
- 2016-2019 aankleding A+ kwartier: geveltuinjes, verlichting, openstelling enkele stegen, wandelroute, bewegwijzering, wandschilderingen, realisatie herkenningspunt Noorderhaven,
- 2017-2019 herinrichting Noorderhaven
- 2018-2019 aanpak omgeving Harmoniecomplex in aansluiting op renovatie door RUG

Tussentijds worden voortgang en maatregelen met bewoners, ondernemers en eigenaren geëvalueerd, waarna de maatregelen zo nodig worden bijgesteld.

Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



Stimuleringsregelingen

- De gewenste ontwikkelingen zullen in de eerste jaren een versnelling kunnen gebruiken. De stimuleringsregelingen hebben een soort vliegwiel functie. Een steun in de rug voor de pioniers.
- De stimuleringsregelingen omvatten het stimuleren, ondersteunen en/of faciliteren van:
- initiatieven van marktpartijen in A+ kwartier,
 - vastgoed investeringen in A+ kwartier welke gericht zijn op het een invulling geven van de gewenste ontwikkelingen (diversiteit woningaanbod en kleinschalige bedrijvigheid),
 - groene leefstraten.

- Daarnaast zal de gemeente een samenwerking verband (grotere) particuliere eigenaren oprichten. Participeren in gemeenschappelijk belang vanuit (welbegrepen) eigenbelang. Daarmee kan bijv.:
- commitment / draagvlak toekomst van de buurt en ontwikkelingsperspectief,
 - afstemming initiatieven, stroomlijning procedures,
 - gezamenlijke communicatie en gebiedspromotie,
 - gezamenlijke planvorming, clustervorming,
 - afstemming bouwplaats/beperking overlast.

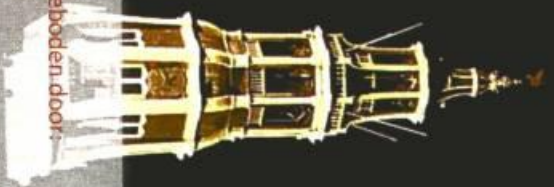
Toekomstvisie A+ kwartier (concept)



thema scheepvaart

de ambachtsman

groene steeg



Dit boekwerk is u aangeboden door:



Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
t: gemeente.groningen.nl

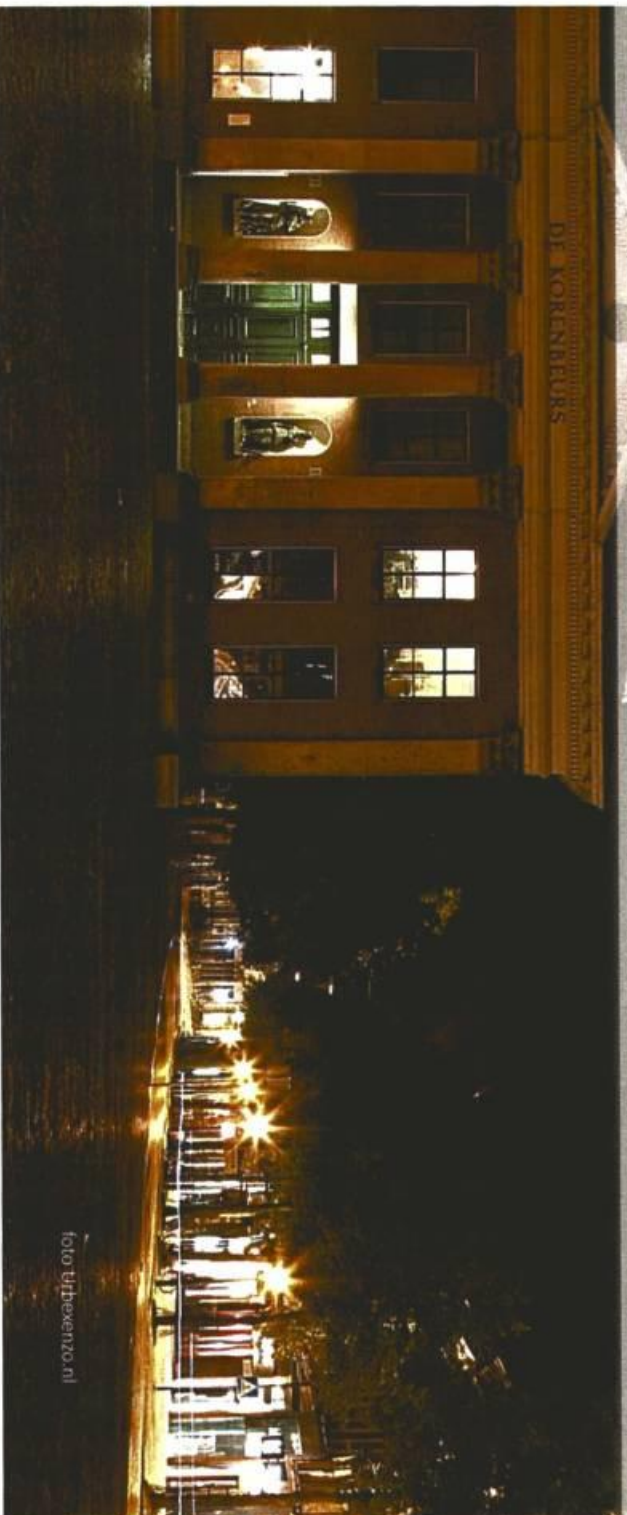


Foto: Ulpexenzo.nl