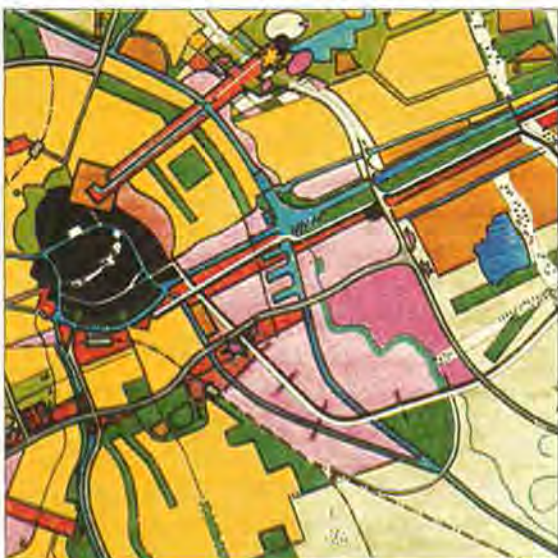




Twee scenario's voor het Europapark





Het structuurplan 'De stad van straks'

Voorwoord

In het Europapark gaan kantoren, woningen, een NS-station en een voetbalstadion de plaats innemen van houthandelaren en elektriciteitscentrales. Wat tot nu toe een industriële enclave in de stad is geweest, wordt een nieuw stedelijk centrum met een heel eigen karakter. Het Europapark krijgt een aantal bijzondere elementen. Het nieuwe voetbalstadion van FC Groningen bijvoorbeeld, met een opvallende architectuur. Maar ook het nieuwe kantorenpark zal in de wijde omtrek zijn gelijke niet hebben. Hier worden de eerstkomende twee decennia de kantoorontwikkelingen in de zakelijke dienstverlening geconcentreerd. Ook bijzonder in het Europapark: een nieuwe woonwijk die aansluit op de Oosterpoort. Het is de verbindende schakel tussen de eigentijdse en de historische stad. En niet te vergeten het nieuwe NS-station met een P+R-terrein, dat een van de grootste parkeerpleinen van Nederland wordt. Dat is voor de bereikbaarheid van Groningen - en van het Europapark in het bijzonder - van onschatbare waarde.

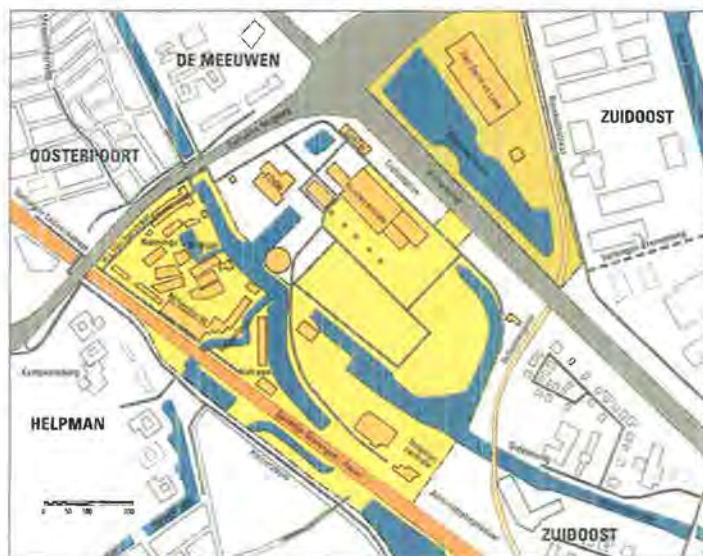
De komende jaren staat er dus nogal wat op stapel in het Europapark. De plannen die wij voor dit gebied ontwikkeld hebben, reiken tot ver in de volgende eeuw. Daarom zijn flexibiliteit en fasering sleutelbegrippen in de planvorming. De regie van de gemeente moet het verbindende element zijn voor een nieuw stukje Groningen, waar we allemaal direct of indirect profijt van zullen hebben.

Om het uiteindelijke stedenbouwkundig plan te kunnen maken, willen wij van u horen wat u van onze plannen vindt. In deze brochure staan twee scenario's voor de invulling van het Europapark. Onze vraag aan u is welke onderdelen uit beide scenario's u de beste vindt. We nodigen u uit om met ons in discussie te gaan en gezamenlijk de koers voor het Europapark uit te stippelen.

K. SCHUILING
Wethouder Economische Zaken,
Verkeer en Vervoer

W. SMINK
Wethouder Ruimtelijke Ordening
en Volkshuisvesting

Inleiding



Plangebied Europapark

Met deze brochure wordt de discussie gestart over de ontwikkeling van het Europapark. Dit plan is een uitwerking van het structuurplan *De stad van straks* (1995), waarin de gemeente de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad Groningen schetst tot het jaar 2005. Versterking van de economische structuur en verbetering van het woon- en leefmilieu zijn de belangrijkste doelstellingen. Voor het zuidoostelijk stadsdeel is het structuurplan verder uitgewerkt in de *Structuurschets Zuidoost* (1997). De belangrijkste thema's van de structuurschets zijn de verbetering van de bereikbaarheid, de thematisering van bedrijventerreinen en de integratie met de andere stadsdelen.

De opgave die de komende tijd centraal staat, is het opstellen van een stedenbouwkundig plan dat de hoge ambities voor het Europapark waarmaakt en tegelijkertijd betaalbaar houdt. De kosten van de uitvoering van de plannen en het gecompliceerde karakter van de stedenbouwkundige opgave, dwingen tot een gedegen afweging van belangen. Tegelijkertijd zijn er een aantal onderdelen van het programma waar grote tijdsdruk op zit. Zo vraagt de kantorenmarkt op korte termijn om een grote nieuwbouwlocatie en moet de voetbalclub FC Groningen door nieuwe regels een nieuw stadion bouwen.

Het Europapark wordt dé toplocatie voor de zakelijke dienstverlening in Noord-Nederland. De verschillende functies die in het Europapark gerealiseerd gaan worden, zullen het gebied een opvallende uitstraling geven. Het nieuwe voetbalstadion, het nieuwe NS-station en het bestaande kantorencomplex van EDON vormen de aanjagers voor een hoogwaardige ontwikkeling.

De verschillende, bijzondere kwaliteiten van deze locatie bieden de mogelijkheid om een gevarieerd aanbod aan kantorenmilieus te ontwikkelen. De nieuwe woningbouwlocatie De Linie completeert de functionele invulling en onderstreept het stedelijke karakter. Ook de ligging van het Europapark is uniek: nabij de binnenstad en grenzend aan de Oosterpoort en Helpman.

In deze nota presenteren we twee realistisch uitvoerbare scenario's voor het Europapark. Het eerste scenario, Piazza Europa, kenmerkt zich door een plein met een grote promenade waaraan het kantorenpark, het voetbalstadion en de P+R-locatie zijn gekoppeld. Het tweede alternatief, Riviera Europa, gaat uit van een aantal noord-zuidverbindingen waarbij het Oude Winschoterdiep en andere waterelementen de samenhangende factor zijn. Gemeenschappelijk fundament van beide scenario's is het basispakket. Dit bevat een aantal uitgangspunten en maatregelen die niet ter discussie staan omdat ze hoe dan ook noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het Europapark.

De komende periode leggen we de plannen voor aan bewoners, bedrijfsleven, bestuurders en belangenorganisaties. Deze brede discussie moet de bouwstenen leveren voor het stedenbouwkundig plan voor het Europapark. Hierin kunnen onderdelen uit beide scenario's terugkomen. Van een aantal maatregelen moeten we de praktische en financiële haalbaarheid nog onderzoeken. De uiteindelijke keuzes worden dan ook gemaakt op grond van verschillende afwegingen, waardoor het definitieve plan op onderdelen kan afwijken van de scenario's in deze brochure.

Het Europapark - huidige situatie

Het huidige Europapark bestaat uit een viertal gebieden. In het westelijk deel is er woningbouw langs de Verlengde Lodewijkstraat en de H.L. Wicherstraat. Verder zijn er de Houthandel Nanninga, de gemeentelijke Milieudienst en de meststoffenhandel Vulcaan gevestigd. In het noordwesten van het gebied staan de kantoren van EDON. Ook de Hunzencentrale stond op deze plek. In 1998 is deze gesloopt. Hierdoor is een groot terrein vrijgekomen, dat een aantal kenmerken heeft die structurerend zullen zijn voor de latere invulling. Voorbeelden zijn de 4800 heipalen die noodzakelijk waren voor de fundering van de Hunzencentrale, de kolenbunker en het trafostation, waar de hele elektriciteitsvoorziening van de stad van afhankelijk is. In het zuidelijk deel bevindt zich de oude Helpmancentrale. Deze locatie is sterk vervuild. Tot slot ligt in het noorden het transportbedrijf Van Gend en Loos. Van deze locatie is nog niet bekend of het ook in het definitieve stedenbouwkundig plan wordt opgenomen.

BESTAAND BELEID

• Structuurschets Zuidoost

De ideeën voor het Europapark vinden hun oorsprong in het structuurplan *De stad van straks*. Het plan constateert dat er aan de zuidoostkant van de stad zeer goede mogelijkheden zijn om de economische positie van de stad te versterken. In de *Structuurschets Zuidoost* zijn deze ideeën verder uitgewerkt. Hierin wordt voorgesteld het Europapark in te richten als toplocatie voor bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Tegelijkertijd stelt de structuurschets dat het Europapark een ideale locatie is voor publieksaantrekkelijke voorzieningen, waaronder een nieuw stadion voor FC Groningen. Verder moet woningbouw, in aansluiting op de Oosterpoort, de locatie een stedelijk karakter geven en de integratie met de rest van de stad bevorderen.

• Kantorennota

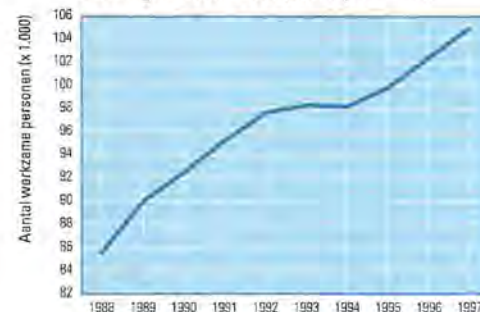
Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Europapark is de gemeentelijke kantorennota (1999). De noodzaak voor de ontwikkeling van een nieuwe kantorenlocatie is groot. Uit onderzoek van Buck Consultants blijkt dat tot 2010 ruimte gecreëerd moet worden voor 150.000 tot 200.000 m² kantoren. De kantorennota gaat uit van een jaarlijkse nieuwbouwbehoefte van 12.000 tot 16.000 m². De grootste vraag komt vanuit de zakelijke dienstverlening en de (semi)overheid. Buck Consultants verwacht hierbij een trek uit het centrum. De vraag naar station- en snelweglocaties zal toenemen. De zakelijke dienstverlening vindt autobereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid steeds belangrijker.

Volgens de kantorennota komen in de stad alleen de locaties Europapark en Stationsgebied-zuid voor groot-schalige kantoorontwikkeling in aanmerking. Het Stationsgebied-zuid is vooral interessant voor hele grote kantoreenheden. Daarmee wordt het Europapark de enige grote locatie voor kleinere en middelgrote kantoreenheden. Het Europapark biedt daarnaast ook mogelijkheden voor de vestiging van grotere kantoreenheden. De kantorennota constateert verder op korte termijn een tekort aan locaties voor grote en kleine kantoreenheden. Voor de zelfbouwers in deze laatste categorie zijn alleen in De Meeuwen nog enkele kavels beschikbaar. Dit maakt een snelle ontwikkeling van het Europapark noodzakelijk.

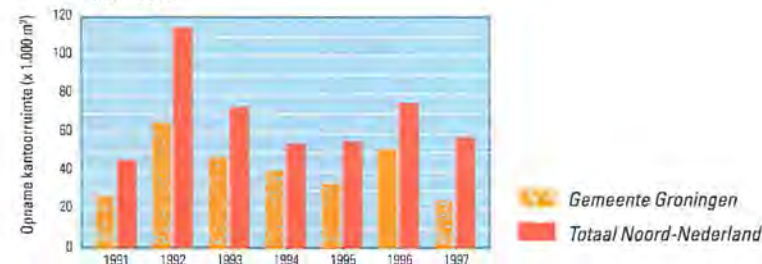
• Verkeers- en vervoersbeleid

De ambities voor het Europapark sluiten aan bij het verkeers- en vervoersbeleid zoals dat verwoord is in de gemeentelijke nota *De Bereikbare Stad Leefbaar*. Het beleid gaat uit van een goed bereikbare stad en regio door - waar mogelijk - gebruik te maken van het openbaar

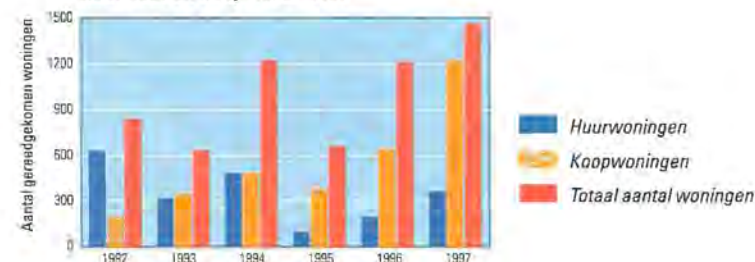
Aantal werkzame personen in de stad
Groningen 1988 - 1997 (stand per 1 mei)



Opname van kantoorruimte
1991 - 1997



Aantal gereedgekomen woningen
naar huur en koop 1992 - 1997





Structuurschets
Zuidoost 2010



vervoer en de fiets. Niet-noodzakelijk autogebruik moet zoveel mogelijk worden teruggedrongen. Kantoren en dienstverlening moeten worden gevestigd op locaties die vooral goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de fiets. Het Europapark wordt een dergelijke locatie.

Sterke publieks- en personeelaantrekkende functies, die in de binnenstad onvoldoende ruimte geboden kunnen worden, vinden hier op korte afstand van het centrum een aantrekkelijk alternatief.

Geschiedenis van het gebied in vogelvlucht

Het industriegebied dat we nu kennen als het Europapark heeft van oudsher een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van Groningen. De aanleg in de 14de eeuw van het 'Schuytendiep' - later omgedoopt tot Winschoterdiep - betekende een grote impuls voor de handel tussen Groningen en de Veenkoloniën. Uiteindelijk stonden er zes industriemolens langs het Schuytendiep. Drie hiervan waren houtzaagmolens en stonden op locaties ter hoogte van de huidige H.L. Wicherstraat, de Nanninga-houthandel en de Milieudienst. Ze waren herkenbaar aan de naastgelegen balkgaten, waarin de nog onbewerkte boomstammen dreven. In het huidige Europapark herinnert een bewaard gebleven balkgat aan deze vroege bedrijvigheid. Om de verdediging van de stad te verbeteren werd in de 17de eeuw de Helperlinie aangelegd. Onderdeel hiervan was de zogenaamde oostredoute (schans met gracht), die tussen de houtzaagmolens lag. In de 18de eeuw werd de linie uitgebreid met het Helperdiepje. Een deel van deze gracht ligt nog in het Europapark, direct ten zuiden van de Milieudienst.

In de tweede helft van de 19de eeuw werd het gebied compleet getransformeerd. De spoorlijn werd aangelegd en de vestingwerken werden ontmanteld en afgegraven. Met de komst van de stoommachine verdwenen de molens uit het gebied. Daarvoor in de plaats kwam een scheepsreparatiewerf. Ondertussen rukte de stad op. In 1906 werd de eerste sociale woningbouw gerealiseerd aan de H.L. Wicherstraat en de Meeuwerderbaan.

Midden in de weilanden werd in 1915 de Provinciale Elektriciteitsfabriek gebouwd. In de jaren daarna werd deze fabriek uitgebreid met de Helpmancentrale en de Hunzecentrale. De eerste eenheid van de Hunzecentrale kwam gereed in 1963, de vijfde werd in 1970 in gebruik gesteld. Vanaf dat jaar vormden de vijf pijpen een markant onderdeel van de Groningse skyline.

De Helpmancentrale werd pas in de jaren '80 deels afgebroken. Het administratiegebouw en de magazijnen bleven behouden. De Hunzecentrale en de vijf pijpen werden in 1998 gesloopt.

Het Europapark in de toekomst - basispakket

Het Europapark wordt ontwikkeld voor vier verschillende functies: kantoren, publiekstrekkende voorzieningen, woningbouw en de transferfunctie voor verkeer. Dat kan op verschillende manieren, die we hebben uitgewerkt in twee scenario's. Een aantal uitgangspunten en maatregelen zijn in beide scenario's hetzelfde. Dit gemeenschappelijk fundament is het basispakket Europapark.

STEDELIJKE STRUCTUUR

In het verleden is het Europapark geïsoleerd komen te liggen ten opzichte van de stad. In de toekomst wordt het gebied weer opgenomen in het stedelijk netwerk. De relatie met Helpman, de Oosterpoort en het bedrijventerrein Zuidoost wordt verbeterd. Het gaat hierbij om bereikbaarheid, functionele en ruimtelijke relaties en om het realiseren van doorgaande, stedelijke structuren. De Verlengde Bremenweg, het Oude Winschoterdiep, de Meeuwerderweg, de Lodewijkstraat, de Gideonweg en de Haydnlaan bieden mogelijkheden om het Europapark te verbinden met de stad. In de twee scenario's hebben we deze mogelijkheden uitgewerkt.

• Aanjagers

Om een gebied van deze omvang te ontwikkelen, zijn er een aantal beeldbepalende projecten nodig die het gebied een impuls kunnen geven bij de ontwikkeling. Deze elementen noemen we aanjagers. In het Europapark zijn dit het nieuwe FC Groningen-stadion, het NS-station Kempkensberg en het kantorencomplex van EDON. Het NS-station Kempkensberg krijgt met een voorplein ten westen en ten oosten van het spoor twee voorkanten. Het wordt zo een belangrijke schakel tussen het Europapark en Helpman. EDON is van plan een nieuwe ingang ten zuiden van het huidige kantorencomplex te bouwen en richt zich daarmee op het Europapark. Het FC Groningen-

stadion krijgt - vanwege zijn omvang - een plaats in de zuidoosthoek van het terrein, tegenover het kantorencomplex van EDON. Er is een belangrijke zichtrelatie tussen het voetbalstadion, het kantorencomplex van EDON en het NS-station. Dit is het uitgangspunt in de vormgeving van het stedenbouwkundig plan.

• Kantoren

De laatste jaren is er steeds meer vraag naar thematische bedrijfslocaties. Het geeft de locatie een herkenbare uitstraling, waardoor het goed in de markt gezet kan worden. We willen het Europapark ontwikkelen als toplocatie voor de zakelijke dienstverlening, met speciale aandacht voor informatie- en communicatietechnologie (ICT) en de commerciële dienstverlening. De ICT-cluster is in Groningen al sterk vertegenwoordigd. De werkgelegenheid in deze sector is in de afgelopen jaren fors toegenomen en zal naar verwachting nog verder toenemen. Deze enorme groeipotentie betekent dat er de komende jaren veel behoefte is aan nieuwe bedrijfsruimte.

Het aanbieden van een ruime keus aan kantorenlocaties met elk een eigen karakter is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Het Europapark bezit hiervoor voldoende kwaliteiten, zoals de zichtlocaties langs de Europaweg en het spoor, de representatieve locaties langs het Oude Winschoterdiep, de aanwezigheid van het voetbalstadion en het NS-station.

• Publiekstrekkers

Vanwege de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van het NS-station is het Europapark een uitstekende locatie voor functies die veel publiek trekken. Een van de smaakmakers wordt het nieuwe voetbalstadion voor FC Groningen. Een modern stadion is tegenwoordig meer dan alleen een veld met tribunes. Momenteel



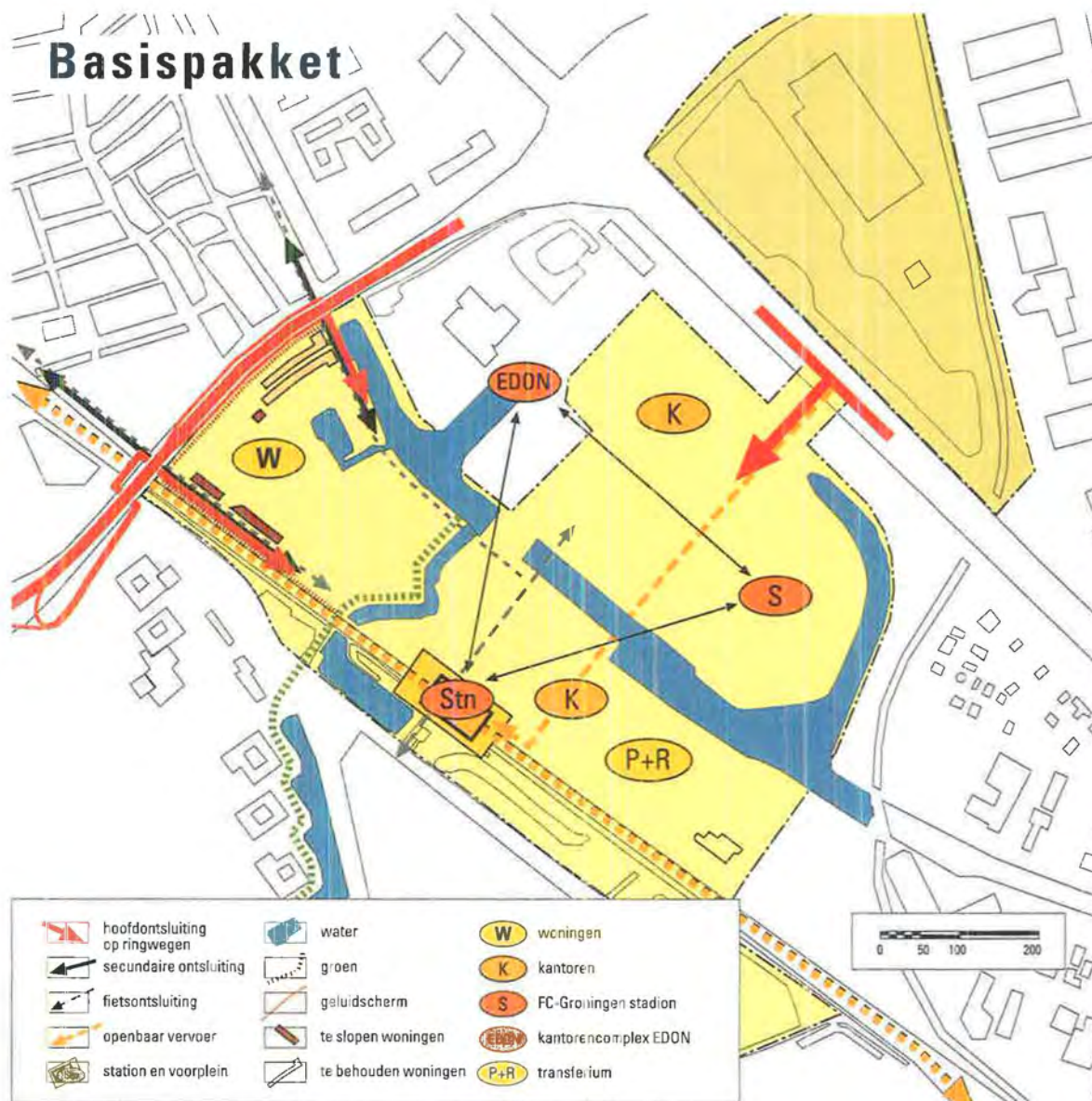
*Historisch balkgat herinnert aan
vroegere bedrijvigheid*

wordt onderzocht wat de meerwaarde van het stadion voor Groningen zou kunnen zijn. Te denken valt aan een combinatie met kantoren, aan sport verwante activiteiten, congresruimte en horeca. Het stadion wordt een bijzondere blikvanger in het Europapark. Daarom wordt aan de architectuur van het gebouw veel aandacht geschonken.

• Woningbouw

De nieuwe woonwijk De Linie wordt gebouwd in het noordwesten van het Europapark. Op deze plek is het mogelijk goede verbindingen met de omliggende wijken Oosterpoort en Helpman te maken. Daarnaast heeft het bijzondere kwaliteiten: het Oude Winschoterdiep met haar oevers, het Helperdiepje, het historische balkgat en de nabijheid van het NS-station. Kortom, een prima plek

Basispakket



MAATREGELEN BASISPAKKET EUROPAPARK

Stedelijke structuur

- Het Europapark opnemen in het stedelijk netwerk; het verbeteren van de relaties met Helpman, Oosterpoort en bedrijventerrein Zuidoost.
- Ontwikkelen FC Groningen-stadion en NS-station; samen met kantorencomplex EDON zijn dit de aanjagers voor de ontwikkeling.
- Ontwikkelen toplocatie voor de zakelijke dienstverlening. Speciale aandacht voor informatie- en communicatietechnologie en de medische en financiële dienstverlening.
- Ontwikkelen woonwijk De Linie in het noordwesten van het Europapark.
- Vervangen woningen Verlengde Lodewijkstraat door nieuwbouw. Handhaven woningen H.L. Wicherstraat.

Bereikbaarheid

- Aanleggen directe aansluiting op de Europaweg.
- Aanleggen fietstunnel onder NS-station.
- Aansluiten NS-station Kempkensberg op het landelijke railnetwerk en in de toekomst op light rail.
- Aanleg transferium met minimaal 1500 parkeerplaatsen.
- Realiseren bedrijfsvervoer Zuidoost.
- Realiseren voldoende parkeerruimte voor kantoren en publiekstrekkende functies; hanteren B+norm en maximale uitwisseling parkeercapaciteit.

Landschap, cultuurhistorie en milieu

- Opnemen in ontwerp: restant Helperlinie, het Helperdiepje en het balkgat.
- Rekening houden met ecologische structuren langs Europaweg en Helperzoom.
- Dempden spoorhaven Helpmancentrale.
- Geluidsbelasting op woonlocatie De Linie verminderen; maatregelen aan de bronnen en speciale afschermende bebouwing (langs zuidelijke ringweg een kantoorgebouw, langs spoor geluidwerende bebouwing).



om te wonen. De huidige woningen langs de Verlengde Lodewijkstraat passen niet in dit nieuwe stadsbeeld. Ze hebben geen bijzondere kwaliteit en verkeren bovendien voor een deel in slechte staat. We willen de woningen daarom vervangen door nieuwbouw. De woningen langs de H.L. Wicherstraat zijn van betere kwaliteit en kunnen goed in het plan worden ingepast.

BEREIKBAARHEID

De gewenste ontwikkeling van het Europapark stelt hoge eisen aan de bereikbaarheid. De aanleg van een directe aansluiting op de Europaweg zorgt voor een uitstekende stedelijke, regionale en nationale bereikbaarheid voor het autoverkeer. Overigens kan deze aansluiting pas definitief worden aangelegd als het Euvelgunnetracé is gerealiseerd (in 2006). Tot die tijd komt er een tijdelijke afslag. Er komen autoverbindingen met de Oosterpoort om de woonwijk De Linie te ontsluiten. Een fietstunnel onder het spoor verbindt het gebied met Helpman. Daarnaast is het voor het economisch netwerk van belang dat de bereikbaarheid van het Europapark vanuit de andere bedrijventerreinen goed is. In de twee scenario's worden hier voorstellen voor gedaan.

• NS-station Kempkensberg

De komst van het NS-station Kempkensberg garandeert een uitstekende bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het wordt aangesloten op het landelijke railnetwerk en in de toekomst op light rail. Door de aanleg van een transferium kunnen reizigers in het Europapark overstappen van eigen vervoer naar trein, light rail of bus. Voor het openbaar vervoer van en naar de binnenstad wordt gebruik gemaakt van de geplande busbaan richting

het AZG. Daarnaast komt er naar de andere bedrijven-terreinen in Zuidoost een vorm van bedrijfsvervoer.

• Parkeren

Een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor kantoren-locaties is voldoende parkeerruimte. In het Europapark hanteren we de B+norm van het Rijk: vier parkeerplaatsen per tien werknemers. Dezelfde norm wordt ook gehanteerd bij het Martini Trade Park en het kantoren-gebied bij het Centraal Station.

Het is verder van belang dat er voor de publiekstrekkende functies voldoende parkeerruimte is. Onder het FC Groningen-stadion komt een parkeerkelder met 1000 plaatsen. Voor het transferium wordt een parkeerterrein met minimaal 1500 plaatsen aangelegd. We streven naar zoveel mogelijk uitwisseling van de parkeercapaciteit onder het FC Groningen-stadion, de kantoren en het transferium.

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN MILIEU

Een aantal landschappelijke, ecologische en cultuur-historische elementen maken onderdeel uit van het basispakket. Het restant van de Helperlinie (de voormalige oostredoute), het Helperdiepje en het balkgat zijn uitgangspunten voor het ontwerp. De bermen aan de oostzijde van de Europaweg in de huidige situatie hebben een belangrijke ecologische waarde, waarmee in de planvorming rekening zal worden gehouden. Ten westen van het spoor, langs de Helperzoom, bevindt zich een groenzone die onderdeel uitmaakt van de ecologische structuur van de stad. Op dit moment wordt aan een plan gewerkt voor het ecologisch beheren van deze zone. In het ontwerp van het stationsplein en de fietsverbinding



Bodemkaart

- hergebruik
- vervuild/hergebruik
- ernstig vervuild/te saneren
- water (vervuild slib)

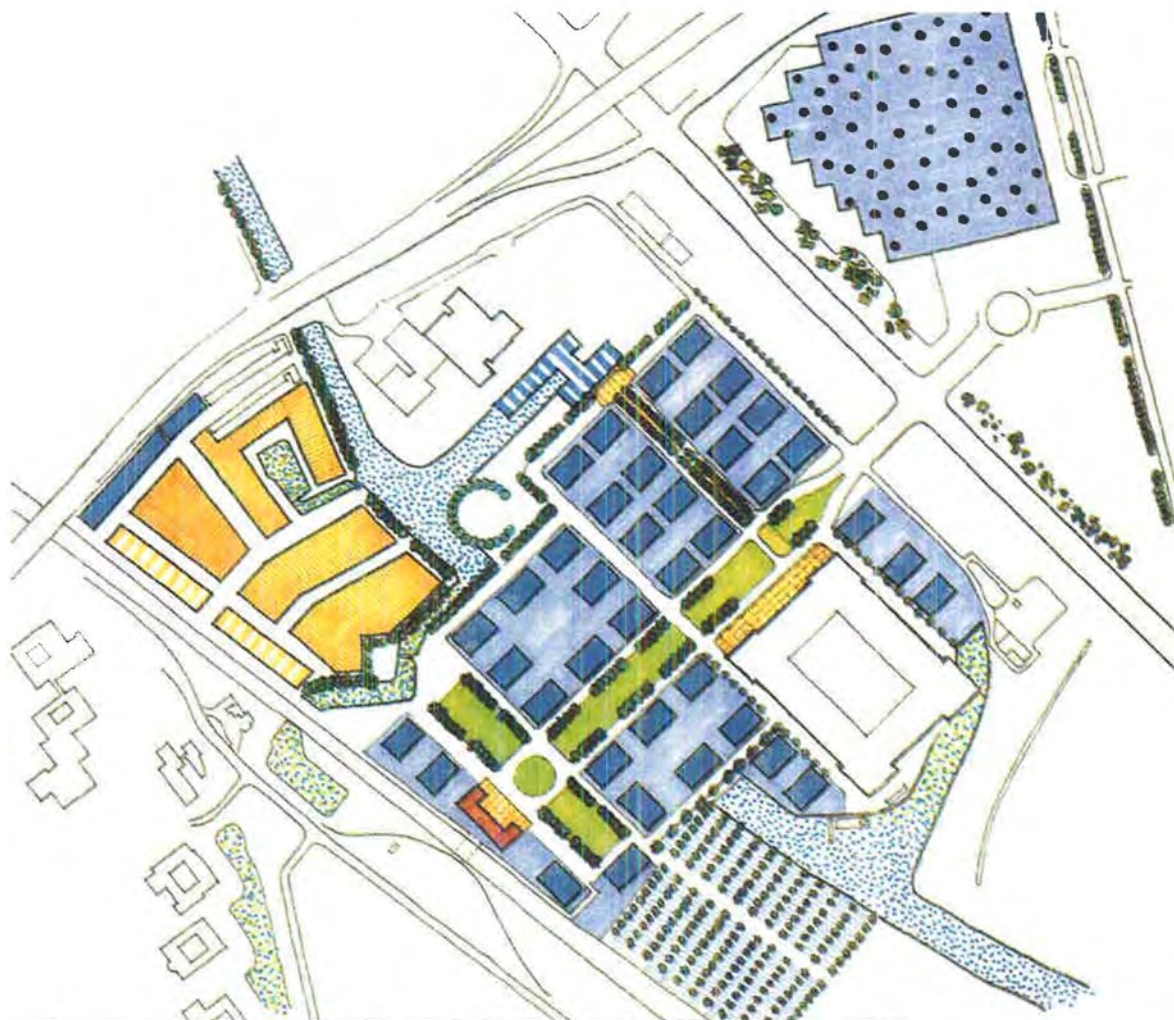
onder het spoor is de ecologische zone een belangrijke randvoorwaarde. Ten behoeve van de stationsontwikkeling wordt de voormalige spoorhaven van de Helpmancentrale gedempt.

• Geluidwerende maatregelen

Om de woonlocatie De Linie te kunnen realiseren, zullen er maatregelen worden genomen die de geluidsbelasting op het gebied verminderen. Dit gebeurt aan de bronnen van het lawaai: de zuidelijke ringweg (geluidsarm asfalt) en het spoor. Verder is er aan de rand van het Europapark - langs de zuidelijke ringweg - een kantoorgebouw gepland van circa 16.000 m² met acht bouwlagen. Dit gebouw dient mede als afscherming van het geluid van de zuidelijke ringweg voor de woonlocatie De Linie. Ook langs het spoor is geluidwerende bebouwing gepland.



Piazza Europa



stadion - plus	parkeren - P+R	wonen	stedelijk groen
station - kaal	parkeren - privé	bijzondere woningen	ecologische structuur
kantorencomplex EDON	kantoren - blokken	water	openbaar park
groot multifunctioneel centrum	voorzieningen	ecologisch water	openbaar plein

MAATREGELN SCENARIO PIAZZA EUROPA

Stedelijke structuur

- Aanleggen centrale promenade; het vormt de drager van het ontwerp.
- Ontwikkelen van vijf kantorenlocaties in de vorm van bouwblokken met onderscheidende kwaliteiten.
- Ontwikkelen FC Groningen-stadion plus kantoren en voorzieningen.
- Ontwikkelen Van Gend en Loos-locatie voor publieks-trekkende functies.
- Ontwikkelen 300 woningen op woonlocatie De Linie; vooral grondgebonden eengezinswoningen.
- NS-station zonder voorzieningen.

Bereikbaarheid

- Aanleggen complete kruising op de Europaweg, met een directe aansluiting op de Bornholmstraat.
- Verbinden Europapark met Zuidoost via kruising op Europaweg.
- Ontsluiten woonlocatie De Linie via Verlengde Lodewijkstraat en de weg langs het Oude Winschoterdiep.
- Realisatie transferium voor 1500 parkeerplaatsen, waarvan 500 voor NS-station en 1000 voor transferium-functie.

Landschap, cultuurhistorie en milieu

- Dempfen centrale deel Oude Winschoterdiep.
- Het balkgat en Helperdiepje ecologisch inrichten.
- Verwijderen kolenmuur en -kelder.

In het scenario Piazza Europa is een centrale, brede promenade de ruimtelijk drager van het ontwerp. Deze loopt vanaf het NS-station tot aan de aansluiting op de Europaweg. De algemene parkeerplaats, het voetbalstadion en de verschillende kantorenmilieus liggen aan deze promenade. De stedenbouwkundige structuur is opgebouwd uit gesloten bouwblokken met een gemeenschappelijke binnenruimte. Elk blok krijgt een eigen identiteit doordat het zich onderscheidt in functie en verschijningsvorm. De Van Gend en Loos-locatie is in dit scenario onderdeel van het Europapark.

STEDELIJKE STRUCTUUR

Het Europapark wordt met de rest van de stad verbonden door de centrale promenade die het gebied verbindt met de Van Gend en Loos-locatie en via de fietstunnel onder het station met Helpman. De verkeersrelaties aan de noordkant lopen via de Verlengde Lodewijkstraat en het Oude Winschoterdiep. De interne stedelijke structuur wordt bepaald door de promenade.

• Kantoren

In dit scenario worden in het hart van het gebied vijf locaties in de vorm van bouwblokken ontwikkeld. Ze oriënteren zich op de centraal gelegen promenade. Elke locatie heeft specifieke kwaliteiten waardoor verschillende kantorenmilieus kunnen worden aangeboden. De eerste locatie ligt ten zuiden van de promenade. Hier wordt langs de Europaweg een zichtlocatie ontwikkeld voor drie grote kantooreenheden van minimaal zes bouwlagen.

De tweede locatie bestaat uit twee bouwblokken van elk zestien kavels en bevindt zich aan de noordkant van de promenade. Een centrale noord-zuidas vormt de drager van dit deelgebied. Drie bouwlagen langs de as en vier langs de randen is hier het uitgangspunt. Eén bouwblok

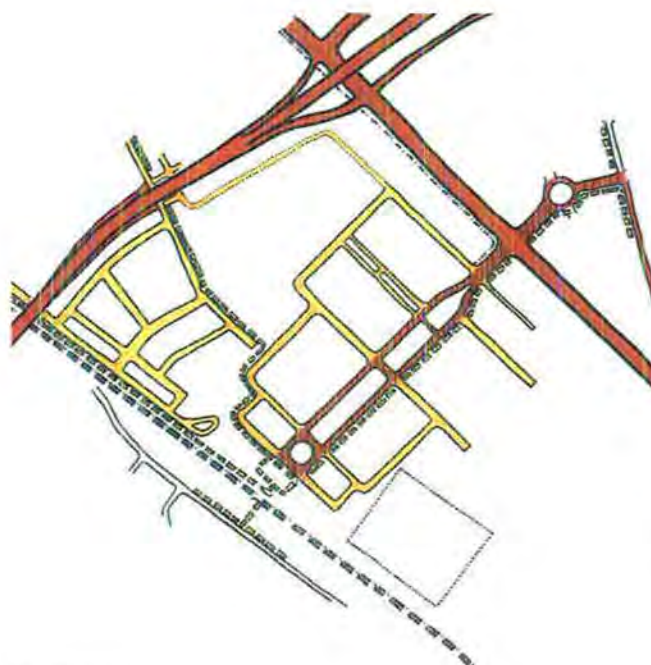
is georiënteerd op het kantorencomplex van EDON. Van de kavels in dit blok liggen er vier langs de Europaweg waardoor het aantrekkelijke zichtlocaties zijn. De derde kantorenlocatie ligt in het westelijk deel van het Europapark. Deze locatie grenst aan het Helperdiepje, het Oude Winschoterdiep met haar groene oevers en ligt in de buurt van het NS-station: een uiterst representatieve en landschappelijke omgeving. Het achttal hier te ontwikkelen kavels wordt gelokaliseerd rond een (parkeer)plein. Vier bouwlagen is hier het uitgangspunt. De vierde kantorenlocatie wordt in het zuidelijk deel ontwikkeld: nabij het FC Groningen-stadion, het open water van het Oude Winschoterdiep, de grote P+R-locatie en het NS-station. Dit wordt een kantorenmilieu voor acht eenheden met weer een geheel eigen karakter. Twee van deze kavels grenzen direct aan het Oude Winschoterdiep. We gaan op deze locatie uit van vijf bouwlagen. De vijfde locatie komt naast het NS-station: hier is ruimte voor vier bouwblokken op aantrekkelijke zichtlocaties langs het spoor. Omdat het station in dit scenario geen andere functies herbergt, zal het uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Voor de kantooreenheden wordt uitgegaan van maximaal vier bouwlagen.

In de tabel op de volgende pagina wordt een indicatie gegeven van het totaal aantal vierkante meters kantooroppervlak dat in het scenario Piazza Europa ontwikkeld kan worden. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar grootte van de kantooreenheden. Het is een schatting van de noodzakelijke bouwdichtheid om de ontwikkeling financieel haalbaar te maken. De flexibiliteit in het plan laat ook kleinere en grotere eenheden toe. In totaal is er in dit scenario ruimte voor 180.000 m² kantooroppervlak, waarbij de kantooruimte die in het voetbalstadion wordt gebouwd niet is meegerekend.



Stedelijke structuur





Bereikbaarheid

Kantooraanbod naar grootte van de kantooreenheden

Grootte	Aantal eenheden	Aantal m ² kantooroppervlak
3000 m ²	8	24.000
4000 m ²	19	76.000
5000 m ²	8	40.000
6000 m ²	4	24.000
16000 m ²	1	16.000
Totaal	40	180.000

Publiekstrekkers

Het scenario Piazza Europa gaat uit van een FC Groningen-stadion plus kantoren en andere voorzieningen.

Het stadion ligt in het oostelijk deel van het gebied met de entree langs de promenade. Het gebouw wordt zo de blikvanger van het Europapark. Het stadion 'plus' zal circa 4,5 ha in beslag nemen. Naast de normale stadionvoorzieningen is er ruimte voor circa 15.000 m² kantoren en 10.000 m² andere functies. Het is nog niet bekend wat deze andere functies precies zijn, maar het thema sport en recreatie in combinatie met het stadion ligt voor de hand.

De Van Gend en Loos-locatie wordt in dit scenario bestemd voor een groot multifunctioneel centrum (maximaal circa 60.000 m²) met publiekstrekkende voorzieningen. De entrees van de hier te vestigen functies worden georiënteerd op de Bornholmstraat. Dit deel van het bedrijvencomplex Zuidoost krijgt daarmee een nieuwe impuls. De vijver en groenstructuren op het

terrein bieden de mogelijkheid voor een bijzonder ontwerp met een parkachtige uitstraling. Het parkeren vindt plaats op het zuidelijke deel van de locatie. Hier is ruimte voor circa 1000 parkeerplaatsen.

Woningbouw

In dit scenario wordt het noordwestelijk deel van het Europapark met circa 300 woningen maximaal benut voor woningbouw. De nieuwe woonwijk ontleent haar kwaliteit aan de plek in de stad en de bijzondere eigenschappen van de locatie zelf (balkgat, Oude Winschoterdiep, Helperdiepje, NS-station). Langs het westelijk deel van de zuidelijke ringweg, aansluitend op de H.L. Wicherstraat, wordt een gesloten kantorenrij gerealiseerd ter afscherming van het verkeerslawaaï. De woningtypes zullen vooral grondgebonden eengezinswoningen zijn met een dichtheid van circa 40 woningen per hectare. Langs het spoor vermindert een gesloten bebouwingsvorm met bijzondere woontypes het spoorlawaaï, waardoor een rustig binnenmilieu kan ontstaan. Het balkgat krijgt als openbaar park een ecologische inrichting. Bij het Helperdiepje wordt ter hoogte van de vroegere oostredoute een plein aangelegd, dat samen met de aangrenzende woningbouw de vorm van de oude Helperlinie weer zichtbaar maakt.

BEREIKBAARHEID

Het Europapark wordt op de Europaweg aangesloten met een complete kruising waarmee ook de Van Gend en Loos-locatie ontsloten wordt. De kruising wordt doorgekoppeld naar de Bornholmstraat waarvandaan de rest van het bedrijvencomplex Zuidoost bereikbaar is. De promenade functioneert in dit scenario als interne verdeelstructuur voor het zakelijk verkeer, het openbaar



vervoer en het langzaam verkeer. De locatie van het NS-station - inclusief de fietstunnel onder het spoor - is daarmee bepaald: precies tegenover de ingang vanaf de Europaweg en tussen de Haydnlaan en Groenendaal. De woonwijk De Linie wordt ontsloten via de Verlengde Lodewijkstraat en de weg langs het Oude Winschoterdiep.

• Parkeren en transferium

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de B+ norm: vier parkeerplaatsen per tien werknemers. Daarnaast kunnen de 1000 parkeerplaatsen onder het FC Groningen-stadion overdag gebruikt worden voor de parkeerbehoefte vanuit de kantoren. Tevens wordt uitgegaan van een optimale uitwisseling tussen de parkeercapaciteit van de verschillende functies.

Het algemene parkeerterrein voor de transferiumfunctie wordt op maaiveldniveau gerealiseerd achter het kantorencomplex ten zuiden van het NS-station. Het krijgt een groene inrichting en er is ruimte voor circa 1500 parkeerplaatsen, waarvan 500 voor het NS-station en 1000 voor de transferiumfunctie.

Parkeerruimte op het Europapark

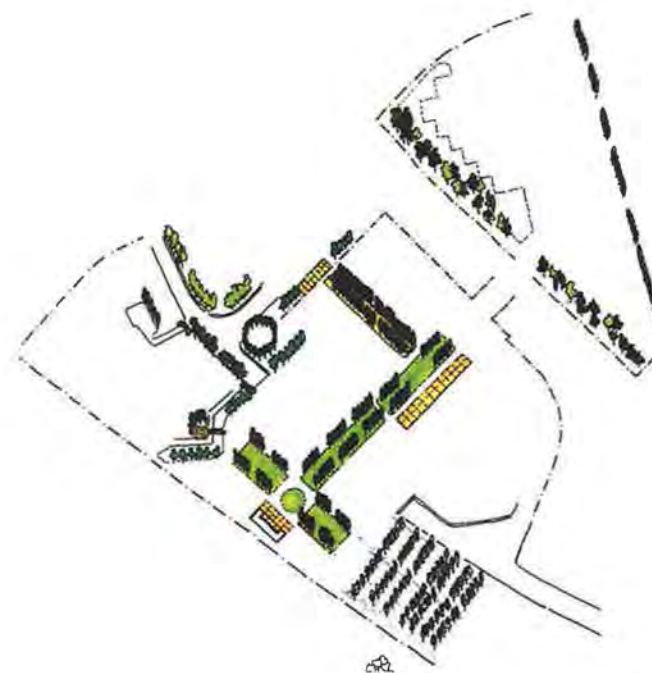
Functie	Aantal parkeerplaatsen
Transferium (P+R (city)bus)	1000
NS-station Kempkensberg	500
Stadion FC Groningen	1000
Kantoren (180.000 m ²)	1880
Totaal	4380

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN MILIEU

Het centrale deel van het Oude Winschoterdiep en de spoorhaven van de Helpmancentrale worden gedempt om plaats te maken voor de promenade en de nieuwe kantoorgebieden. Het balkgat en het Helperdiepje worden in dit scenario ecologisch bijzondere plekken. Door de ecologische ontwikkeling van het balkgat ontstaat een 'stepping stone' die een schakel vormt in de ecologische verbinding tussen het Sterrebos, Kempkensberg, de zuidelijke ringweg en het buitengebied. De ecologische betekenis van het voormalig kanaal wordt geringer omdat de ecologische structuur doorsneden wordt. De landschappelijke kwaliteiten van de restanten van het Oude Winschoterdiep zijn echter voor het kantoor- en woonmilieu nog steeds van grote representatieve en recreatieve waarde. De nog in het gebied aanwezige kolenmuur en -kelder worden verwijderd vanwege de noodzakelijke ruimte voor de promenade en het voetbalstadion.



13



Landschap, cultuurhistorie en milieu

Piazza Europa



Rivièra Europa



14



MAATREGELEN RIVIERA EUROPA

Stedelijke structuur

- Ontwikkelen Oude Winschoterdiep als drager van ontwerp. Het wordt hersteld als vaarverbinding in zuidelijke richting.
- Verlengen Meeuwerderweg vanaf Oosterpoort tot het NS-station Kempkensberg.
- Ontwikkelen zes rijen kantorenlocaties. Elke locatie verschilt in functie en verschijningsvorm.
- Ontwikkelen FC Groningen-stadion zonder andere functies.
- Ontwikkelen 200 woningen op woonlocatie De Linie. Langs de verlengde Meeuwerderweg is ruimte voor bijzondere woonvormen en wijk- en buurtfuncties. Langs het Helperdiepje is plaats voor een woontoren. Het balkgat wordt ingericht als haven met circa 30 ligplaatsen.
- NS-station met voorzieningen.

Bereikbaarheid

- Aanleggen T-kruising met de Europaweg.
- Verbinden Europapark met Zuidoost via Verlengde Bremenweg.
- Verwijderen industriespoor.
- Verbinden Europapark met bedrijventerrein Winschoterdiep via Gideonweg.
- Aanleggen twee bruggen voor ringstructuur.
- Ontsluiten woonlocatie De Linie via Verlengde Lodewijkstraat, de Meeuwerderweg en het Winschoterdiep.
- Realisatie transferium voor 2000 parkeerplaatsen. Geen uitwisseling tussen parkeerbehoefte kantoren en stadion.

Landschap, cultuurhistorie en milieu

- Handhaven ecologische verbinding Oude Winschoterdiep.
- Ontwikkelen watersysteem waarbij vuil en schoon water wordt gescheiden.
- Handhaven administratiegebouw Helpmancentrale.
- Handhaven kolenmuur.

In het scenario Riviëra Europa is het Oude Winschoterdiep de drager van het ontwerp, samen met de andere noord-zuid gerichte lijnen: het spoor, de Meeuwerderweg en de Europaweg. Het centraal in het gebied gelegen Oude Winschoterdiep wordt hersteld als vaarverbinding, krijgt aan de oostkant een boulevard en aan de westkant een landschappelijke invulling. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een aantal rijen kantoorgebouwen die verschillen in functie en verschijningsvorm.

STEDELIJKE STRUCTUUR

De integratie van het Europapark in de bestaande stad wordt in dit scenario vooral gerealiseerd aan de noord- en westkant en minder aan de oostkant. Door het verlengen van de Meeuwerderweg vanaf de Oosterpoort naar het NS-station Kempkensberg, continueert de gemengde stedelijke as zich via het Europapark en de fietstunnel onder het spoor richting Helpman. De interne stedenbouwkundige structuur is vooral noord-zuid gericht in de vorm van een aantal rijen: de kantorenlocaties, de ringstructuur, het Oude Winschoterdiep en de Meeuwerderweg. Het belangrijkste structurerende element is het Oude Winschoterdiep met de kades aan weerszijden ervan. De bestaande kolenmuur blijft gehandhaafd als onderdeel van de boulevard.

De oorspronkelijke radiaal in de stad - Haydnlaan, Meeuwerderweg - wordt door de as Meeuwerderweg-NS-station naar Helpman weer zichtbaar. De oorspronkelijke rand van de Hondsrug wordt hiermee gemarkeerd. Het Oude Winschoterdiep wordt hersteld als recreatieve vaarverbinding. De vaarverbinding wordt overigens alleen opengesteld in zuidelijke richting in verband met de hoge kosten van de aanleg van beweegbare bruggen en de hinder voor het verkeer bij de Griffiebrug.

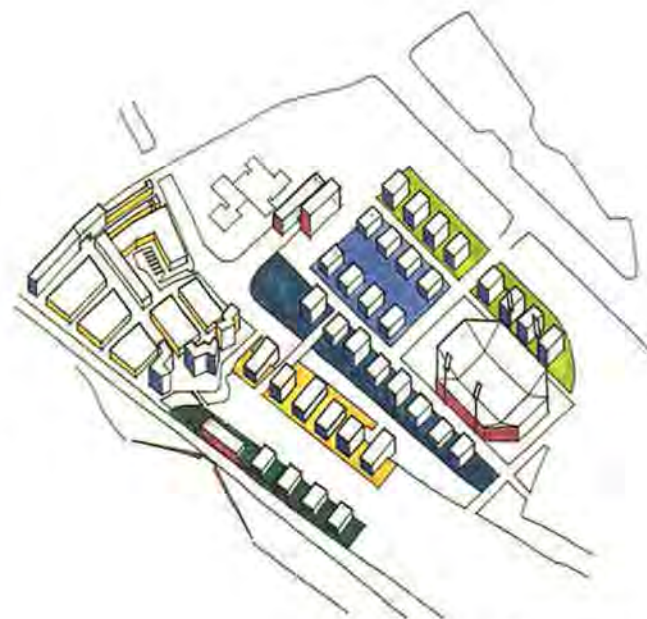
Kantoren

In het scenario Riviëra Europa zijn de kantoren ondergebracht in zes verschillende rijen kantorenmilieus. De eerste rij ligt langs de Europaweg en bestaat uit acht zichtlocaties. Uitgangspunt is hier om in het verlengde van het nieuwe kantoor van Castel kantoorgebouwen van zes bouwlagen te realiseren. Vervolgens zijn er twee rijen van vier kavels die hun identiteit ontleenen aan het voetbalstadion en het kantorencomplex van EDON. Tussen de twee rijen wordt een verdiepte parkeerlaag aangelegd met daarbovenop een verbindend attractief plein. Vier bouwlagen is voor beide rijen het uitgangspunt.

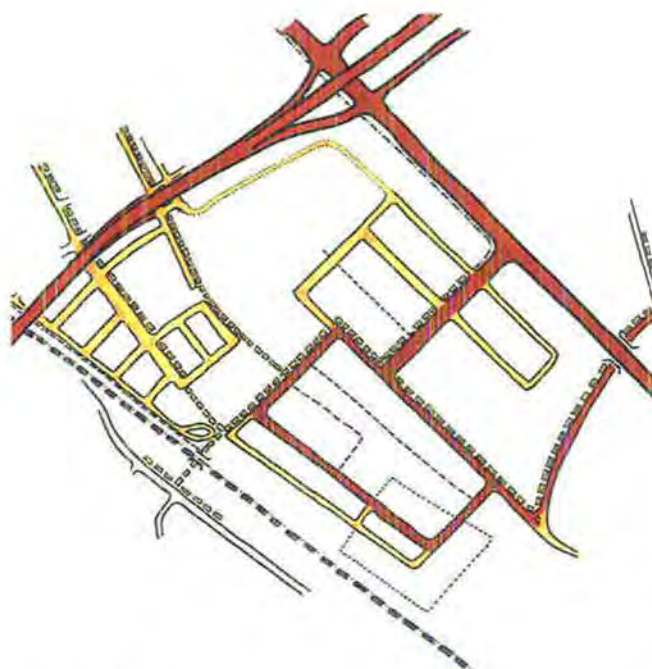
De vierde en vijfde rij liggen aan weerszijden van het Oude Winschoterdiep. Dit zijn twee uiterst aantrekkelijke kantorenlocaties. Aan de oostkant is ruimte voor acht kavels van gemiddeld vijf bouwlagen. Een stenen kade met een boulevard langs het water biedt deze kantoren een bijzondere ruimtelijke kwaliteit en recreatieve waarde. Aan de westkant van het Oude Winschoterdiep wordt een parkachtige kade aangelegd. Hier worden zes kavels met kantoren van gemiddeld 6000 m² gerealiseerd. Door te variëren in de plattegronden en het aantal bouwlagen van de kantoorgebouwen ontstaat er een totaal andere ruimtelijke kwaliteit.

De zesde kantorenrij ligt ten zuiden van het NS-station, langs het spoor. Hier is ruimte voor vier zichtlocaties van circa 3000 m². De bouwhoogte van het station is afhankelijk van de functies die er in gevestigd worden (bijvoorbeeld bank, kiosk).

Tot slot kunnen aan de noordzijde van het Helperdiepje, nabij het station, twee hoge kantoortorens van circa 8000 m² gerealiseerd worden. Het ritme van de kantoorlocatie Kempkensberg continueert zich daardoor in het Europapark



Stedelijke structuur



Bereikbaarheid

In onderstaande tabel wordt een indicatie gegeven van het totaal aantal vierkante meters kantooroppervlak dat in het scenario Riviëra Europa ontwikkeld kan worden. In dit scenario zijn er enkele kavels minder dan in het scenario Piazza Europa, maar meer grotere eenheden. In totaal is er ruimte voor circa 200.000 m² kantooroppervlak.

Kantooraanbod naar grootte van de kantooreenheden

Grootte	Aantal eenheden	Aantal m ² kantooroppervlak
3000 m ²	4	12.000
4000 m ²	8	32.000
5000 m ²	8	40.000
6000 m ²	14	84.000
8000 m ²	2	16.000
16000 m ²	1	16.000
Totaal	37	180.000

• Publiekstrekkingen

Het FC Groningen-stadion is in dit scenario beperkt tot een stadion met alleen een voetbalfunctie. Het zal daardoor minder ruimte in beslag nemen dan het stadion in het scenario Piazza Europa (circa 3,5 ha). De Van Gend en Loos-locatie wordt in dit scenario niet als onderdeel van het Europapark meegenomen.

• Woningbouw

De woningbouwlocatie De Linie wordt in dit scenario ontsloten door het doortrekken van de Meeuwerderweg

onder de zuidelijke ringweg. De bunker onder de Ringweg wordt deels gesloopt. Langs de Verlengde Meeuwerderweg kunnen zich wijk- en buurtfuncties vestigen ter ondersteuning van het voorzieningenniveau van De Linie en de Oosterpoort. Het gemengde karakter van de Meeuwerderweg zet zich door op het Europapark tot aan het NS-station. Dit station ligt in het verlengde van de Meeuwerderweg en daardoor noordelijker dan in het scenario Piazza Europa. Het balkgat krijgt een havenfunctie met circa 30 ligplaatsen en een stedelijk karakter door stenen kades. Het woonmilieu rond de haven wordt aan deze bijzondere kwaliteit aangepast. Langs het Helperdiep is naast de kantoorstorens ruimte voor één woontoren voor speciale doelgroepen. Langs de Meeuwerderweg komen bijzondere woonvormen met een opvallende architectuur. In dit scenario is ruimte voor in totaal circa 200 woningen.

BEREIKBAARHEID

Het Europapark wordt via de Europaweg ontsloten met een T-kruising. De verbinding van het Europapark met het oostelijke deel van Zuidoost wordt tot stand gebracht door de Verlengde Bremenweg. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de spoortunnel onder de Europaweg. Het station ligt recht tegenover de Haydnlaan. Het bestaande industriespoor naar de havens zal verdwijnen. Door de aanleg van een tweetal bruggen over het Oude Winschoterdiep wordt een ringstructuur gecreëerd die het verkeer over het Europapark verdeelt. De ringstructuur sluit in het zuidelijke deel aan op de Gideonweg waardoor het Europapark ook wordt aangesloten op het bedrijventerrein Winschoterdiep. De woningbouwlocatie wordt met de rest van de stad verbonden door de Verlengde Lodewijkstraat, de Meeuwerderweg en het Winschoterdiep.



▪ Parkeren en transferium

Ook in dit scenario wordt voor het parkeren uitgegaan van de B+ norm. Er vindt echter geen uitwisseling plaats tussen de parkeerbehoefte vanuit de kantoorfunctie en de parkeerruimte onder het voetbalstadion. De algemene parkeervoorziening wordt in dit scenario meer geïntegreerd in het westelijk deel van het Europapark. Er is daardoor ruimte voor circa 2000 parkeerplaatsen, waarvan 1500 plaatsen voor de transferiumfunctie bestemd zijn.

Parkeerruimte op het Europapark

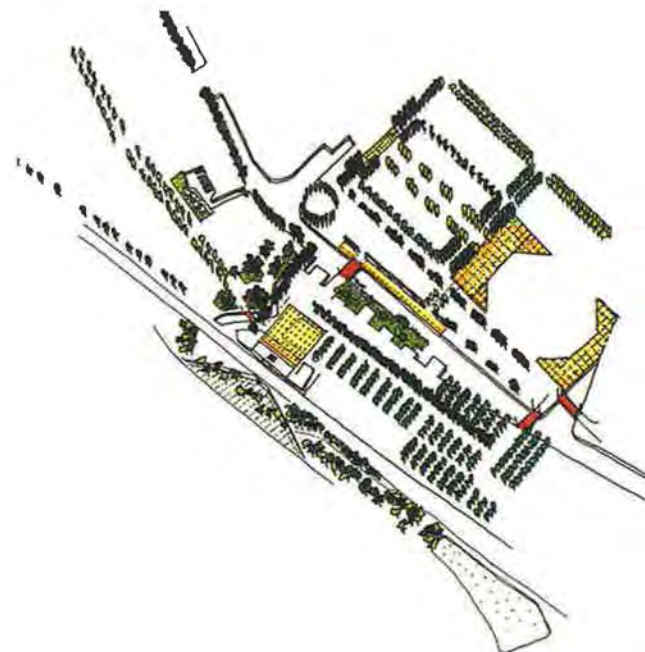
Functie	Aantal parkeerplaatsen
Transferium (P+R (city)bus)	1500
NS-station Kempkensberg	500
Stadion FC Groningen	1000
Kantoren (200.000 m ²)	3200
Totaal	6200

LANDSCHAP, CULTUURHISTORIE EN MILIEU

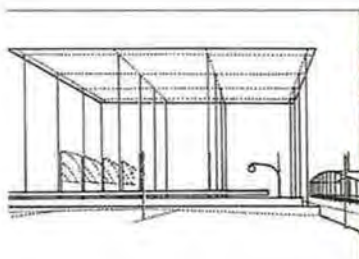
De ecologische verbinding via het Oude Winschoterdiep blijft gehandhaafd. Verder wordt in dit scenario een watersysteem geïntroduceerd, waarbij het vuile en schone water van elkaar gescheiden wordt. Tot slot wordt het administratiegebouw van de voormalige Helpmancentrale (waarin zich een monumentaal trappenhuis bevindt) en de kolenbunker gehandhaafd. Voor het administratiegebouw zal gezocht worden naar een geschikte nieuwe functie.



17



Landschap, cultuurhistorie en milieu



Financiële haalbaarheid

De plannen voor het Europapark bestaan uit een groot aantal projecten die heel divers van schaal en karakter zijn. Het plan gaat gepaard met hoge kosten en dat betekent dat de financiële randvoorwaarden van groot belang zijn bij het maken van keuzes tussen de scenario's en het opstellen van het uiteindelijke plan. Het commentaar op de plannen en de financiële randvoorwaarden bepalen uiteindelijk het resultaat.

Er zijn een aantal redenen waarom het Europapark een duur plan is. Allereerst moet fors geïnvesteerd worden in de ontsluitende infrastructuur. Dit betreft met name de aansluiting op de A7 en het nieuwe NS-station. Ten tweede moet de infrastructuur in één keer worden aangelegd terwijl de uitgifte van de kavels voor kantoren (c.q. de opbrengsten) over een periode van circa 20 jaar plaatsvindt. Tot slot heeft het gebied door zijn specifieke geschiedenis een aantal kenmerken (bodemvervuiling, restanten van gebouwen, waterlopen) die investeringen vragen voor het terrein bouwrijp opgeleverd kan worden.

De twee scenario's zijn uitgebreid doorgerekend. De kosten voor de uitvoering van de twee modellen zijn vrijwel identiek en bedragen circa 200 miljoen. De geraamde tekorten (die voor rekening van de gemeente komen) variëren voor het Piazza-model tussen de 17 en

41 miljoen en voor het Riviëra-model tussen de 14 en 46 miljoen. Er zijn een aantal variabelen die de hoogte van de kosten beïnvloeden. Allereerst de grondprijs voor de kantoren. In het model Piazza wordt gerekend met een grondprijs van f 275 per m² en in het model Riviëra met f 300 per m². Deze keuze is gemaakt op basis van de kwalitatieve verschillen voor de kantorenlocaties en komen overeen met de gemiddelde prijzen in de bestaande markt. Ook de snelheid van uitgifte is van invloed op de exploitatie. Verder zijn er een aantal onderdelen waarvan de keuze voorligt ze al dan niet uit te voeren. De belangrijkste zijn:

- doortrekken Gideonweg
- aansluiting op de Bornholmstraat
- doortrekken Meeuwerderweg
- doortrekken Oude Winschoterdiep
- al dan niet opnemen locatie Van Gend en Loos

Er wordt vanuit gegaan dat het parkeerplein in het gemeentelijke parkeerbedrijf wordt opgenomen en de bodemsanering voor de locatie Milieudienst wordt betaald uit het fonds bodemsanering.

Tot slot is nog niet duidelijk in hoeverre een extra beroep kan worden gedaan op fondsen van het Rijk en de Europese Gemeenschap.



Vervolgproces

Het vervolgproces ziet er als volgt uit. Het is de bedoeling de discussiefase in maart 1999 af te ronden. Daarna zal er vier maanden gewerkt worden om uit de twee modellen een stedenbouwkundig plan op te stellen. Vervolgens zal de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Tot en met september 1999 worden de volgende stappen gezet:

januari 1999

- vaststelling van de nota 'Twee scenario's voor het Europapark' door de gemeenteraad

februari 1999

- openbare presentatie plannen Europapark
- start Milieu Effectrapportage (MER)

februari-maart 1999

- interne en externe consultatie d.m.v. workshops en bilaterale gesprekken met marktpartijen, overheden, intermediaire organisaties, bewoners, deskundigen, etcetera.

maart 1999 tot juli 1999

- opstellen stedenbouwkundig plan

september 1999

- start bestemmingsplanprocedure
- inspraak

Het is de verwachting dat de eerste werkzaamheden in het najaar van 2001 kunnen starten.

VOOR MEER INFORMATIE

Projectteam Europapark
Robert Paf *secretaris*
Dienst RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen
Telefoon (050) 367 82 80

COLOFON

Uitgave
Dienst RO/EZ, januari 1999
Fotografie
Aerophoto Eelde, Reyer Boxem,
Chris Möller, Ger Roosjen
Vormgeving
Maria Heikens
Lithografie
Peach belichtingsstudio
Druk
Stadsdrukkerij Groningen

