





Ontwikkelplan

Projectweek MUAD periode 3

“De binnenstad” - Ebbingekwartier

Initiator: gemeente Groningen, Dienst ROEZ i.s.m. lokale ondernemers
Opdrachtgever: Directie, Frank van Genne en Geert Wierenga

Team 1: Els Cortooms
Boy Damsma
Wouter Pijnappel
Saskia Verhoeven

Datum: 18 maart 2011

Inhoud

1. Inleiding.....	6
2. Status Quo.....	7
2.1 Locatiekenmerken	7
2.2. Vraag en aanbod	9
2.2.1 Vraag.....	9
2.2.2 Huidig aanbod	11
2.3 Belanghebbenden	12
2.4 Financiën	14
2.5 SWOT-analyse.....	15
3. Identiteit Ebbingekwartier	17
3.1 Inleiding	17
3.1 Typering huidig leefmilieu	17
3.2 Aanwezige leefstijlen.....	18
3.3 Perspectief voor toekomstig leefmilieu	20
4. Interessant, toegankelijk en speciaal.....	22
4.1 Programma van eisen.....	22
4.1.1 Verkeerstructuur	25
4.1.2 Herinrichting straatprofiel Boterdiep.....	25
4.1.3 Branchering/ profilering Nieuw Ebbingestraat/ Boterdiep.....	26
4.1.4 Voorzieningen op de kade.....	28
4.1.5 Prijsvraag invulling tankstation	29
4.1.6 Aanvullende voorzieningen	29
4.1.7 Eyecatcher appartementengebouw IT'S + commerciële functies.....	30
4.2 Juridisch.....	30
4.2.1 Vigerend bestemmingsplan.....	30
4.2.2 Milieuaspecten.....	32
4.3 Draagvlak en procesaanpak.....	33
5. Financiële haalbaarheid	34
Literatuur.....	36
Bijlagen	38

1. Inleiding

De herontwikkeling van het CiBoGa-terrein loopt al vele jaren. Het gebied is al jarenlang een ontoegankelijk en braakliggend bouwterrein nabij de binnenstad van Groningen. Inmiddels is de ondergrondse parkeergarage in het CiBoGa-terrein in gebruik genomen en komt de ontwikkeling van de deelgebieden langzaam op gang. De ontwikkeling betreft de realisatie van royale appartementen en stadswoningen, die gekenmerkt worden door een moderne en flexibele indeling, duurzame materialen en veel daglicht.

De ontwikkeling van het CiBoGa-terrein trekt nieuwe bewoners en bezoekers naar het Ebbingekwartier en biedt daarmee kansen voor de huidige en toekomstige ondernemers in het direct omliggende gebied.

Het voorliggend ondernemingsplan omschrijft welke herontwikkeling voor onze maatschappij het meest aantrekkelijk en haalbaar is. Het plan omvat het meest aantrekkelijk vastgoedconcept, geredeneerd vanuit de meest kansrijke doelgroep, passend bij de identiteit van het Ebbingekwartier. Daarnaast bevat het plan een ruimtelijke, juridische en financiële onderbouwing.

2. Status Quo

2.1 Locatiekenmerken

Het Ebbingekwartier strekt zich uit van het UMCG langs de Bloemensingel tot Het Paleis, de Nieuwe Ebbingestraat, Boterdiep tot het randje van de binnenstad (zie afbeelding 1). Er vindt op het CiBoGa terrein een transformatie plaats. De locatie is circa 12 hectare groot en bevindt zich aan de noordzijde van de binnenstad, gelegen binnen het Ebbingekwartier. In het verleden was dit de locatie van een circusterrein, overslagplaats van goederen en een voormalige gasfabriek. Na het verdwijnen van deze functies is de locatie aangekocht en is nagedacht over een nieuwe invulling. De stad groeit door naar circa 200.000 inwoners. Studenten maken hiervan een groot onderdeel uit. Momenteel is er in de stad Groningen een groot tekort aan studentenwoningen. In de stad is veel werkgelegenheid; er wordt gesproken over circa 135.000 arbeidsplaatsen.

Afbeelding 1 Afbakening Ebbingekwartier en onderzoeksgebied



Bron: www.ebbingeci.nl

Op het CiBoGa terrein (zie blauw gearceerd gedeelte, afbeelding 1) is al een ondergrondse parkeergarage aangelegd voorzien van 1200 parkeerplaatsen. Ongeveer ¼ deel daarvan is bedoeld voor parkeren voor de binnenstad en het UMCG en de overige parkeerplaatsen zijn ten behoeve van de al gerealiseerde en nog te realiseren woningbouw. Op het dak van de parkeergarage worden woningen en voorzieningen gerealiseerd. Het programma beoogt 900 woningen, waarvan gezien de huidige marktomstandigheden (overschot aan appartementen) een groot aandeel grondgebonden woningen. In schotsen 1 en 2 zijn winkels gevestigd (circa 10.000 m²). Ook heeft een initiatiefnemer zich gemeld voor het realiseren van een hotel. Aan de rand van dit gebied bevindt zich nog bestaande bebouwing, waarin zich creatieve bedrijvigheid heeft gevestigd. Dit deel behoort tot het beschermd stadsgezicht van Groningen.

In het gebied komt een tram tracé te liggen, die het Centraal station verbindt met het universiteitsterrein en het oostelijk gebied van Groningen. Bepaalde verkeersaders komen te vervallen, waardoor het straatprofiel zal wijzigen. Vanuit de parkeergarage is het ongeveer 400 meter lopen tot aan het hart van de binnenstad.

Afbeelding 2 Tracé tramlijn Groningen



Bron: www.regiotram.nl

Aan de oostzijde van het CiBoGa terrein bevindt zich het UMCG. Dit ziekenhuis biedt werkgelegenheid voor circa 12.000 mensen. Tussen het CiBoGa terrein en het UMCG zal de tramlijn een overstapplek (hub) krijgen; daar waar de tramlijn zich splitst naar het universiteitsterrein en het oostelijk gebied van Groningen. Ook aan deze oostzijde, nabij het Oosthamrikkanaal, wordt studentenhuisvesting gerealiseerd (nu in aanbouw zijnde).

Aan de westzijde van het CiBoGa terrein is het Boterdiep gelegen. Het Boterdiep is een gedempt water, in 1912 is begonnen met demping van het water. Op dit moment is dit een belangrijke verkeersader en daarmee een barrière tussen het CiBoGa terrein en het overig deel van de Binnenstad Noord. Ook in het noordelijke deel van de Nieuwe Ebbingestraat gaat naast het vele autoverkeer, op dit moment eens in de 3 minuten een bus van het universiteitsterrein naar de binnenstad. Met de aanleg van het tramtracé, wordt het busverkeer verminderd. Met de aanleg van het tramtracé vindt ook een herinrichting van het straatprofiel plaats, waardoor parkeerplaatsen komen te vervallen.

Aan de andere kant van het Boterdiep bevindt zich bestaande bebouwing met gemengde functies, dat ligt als een enclave tussen het nieuwe CiBoGa terrein en de Binnenstad-noord. Hier bevinden zich qua branchering, diverse soorten winkels en worden ook nieuwe winkels gevestigd. Zo is er sprake van de vestiging van een Albert Heijn. In de nabijheid zal eveneens een biologische supermarkt komen en tezamen met de Jumbo en Aldi op het CiBoGa terrein is er daarmee een groot aanbod in de Food sector.

In de gebieden tussen de Korenstraat en de Turfsingel is sprake van enige leegstand, maar dit is vooral leegstand, want leegstaande panden worden weer snel opgevuld. Ook bestaande ondernemers breiden zich uit, met de aankoop van naastgelegen panden. Langs de Turfsingel bevindt zich een horecaonderneming, die plannen heeft om aan de kant van de kade een terras te realiseren.

De komende vijf jaar wordt met tijdelijke activiteiten (Open LAB, kinderdagverblijf, werkateliers) en evenementen geëxperimenteerd om een dynamiek te creëren waardoor het Ebbingekwartier een verlenging van de binnenstad wordt. De uitvoering zal nog een aantal jaren doorlopen en uiteindelijk leiden tot de invulling van de laatste delen van het CiBoGa terrein (schots 9, 10 en 11). De Nieuwe Ebbingestraat en het Boterdiep zullen daarvan een flinke economische impuls mogen verwachten.

In 2011 komt het aan op de uitvoering van de eerste projecten. Om een creatief kwartier te creëren is één jaar niet voldoende. De looptijd van het project zal minstens 5 en waarschijnlijk 10 jaar in beslag gaan nemen.

Afbeelding 3 Sfeerimpressie Nieuw Ebbingestraat, Boterdiep en Turfsingel



Nog ten zuiden van het CiBoGa terrein bevindt zich een monumentaal benzinetankstation. In de gracht zelf liggen woonschepen, waarvan er een aantal door de gemeente zijn aangekocht. Iets meer aan de zuidoostkant bevindt zich de afscheiding met de Bloemstraat, waar diverse bestaande woningbouw en enkele winkels (antiquair) zich bevinden.

2.2. Vraag en aanbod

2.2.1 Vraag

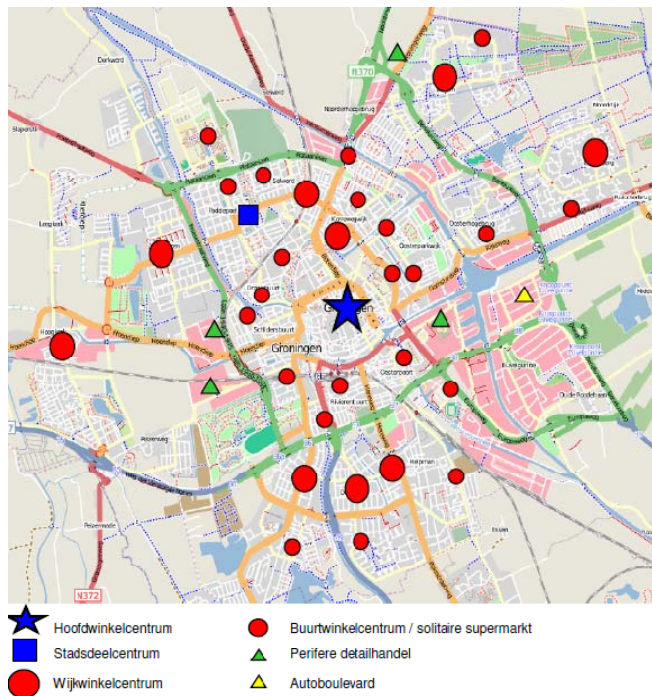
Detailhandel

Uit de detailhandelsmonitor 2009¹ komt naar voren, dat de belangrijkste reden om Groningen te bezoeken is om te winkelen (2009: 62%). 80% van de bestedingen vinden daartoe plaats. Een groot deel van de bezoekers komt met de fiets (39%), maar openbaar vervoer en auto spelen ieder voor ruim een kwart een grote rol. De verblijfsduur neemt af en ook de kwaliteit van het winkelaanbod is gedaald. Het overgrote deel is echter nog steeds positief over het winkelen in de binnenstad. Uit consumenteninterviews komt verder naar voren, dat vooral de volgende detailhandel gemist wordt in de binnenstad: kleding (hoewel een aantal grote zaken zich nu vestigen (o.a. Zara), huishoudelijke artikelen, supermarkt, hobbyartikelen, dierenzaken, fotografie. Soms wordt ook Fashion voor een hoger segment gemist.

In concept Structuurvisie Detailhandel 2011-2020 stellen lokale makelaars, dat de beleving van de binnenstad een belangrijk aspect is voor een goed winkelgebied. Het Ebbingekwartier wordt bestempeld als een wijkwinkelcentrum.

¹ Gemeente Groningen, (2010) Detailhandelsmonitor 2009.

Afbeelding 4 **Overzicht type winkelgebieden**



Bron: BRO, (2010) Concept structuurvisie detailhandel 2011 – 2020.

Volgens de trendrapporten van de Rabobank, zijn onder andere de agf-producten in de biologische sfeer kansrijk. Inmiddels wordt 4% van deze producten in de biologische sfeer verkocht. Ook kan ingespeeld worden op de gemak-, duurzaamheids-, en gezondheidstrends. De Food sector is in zijn algemeenheid ook ongevoelig voor de crisis; de mensen blijven consumeren.

Wonen

Het Groninger Bouw- en Woningmarktbericht geeft een positief beeld weer van de woningsector in de provincie Groningen, aldus 'Bouwend Nederland' (16-2-2011). Het aantal huishoudens (groei eenpersoonshuishoudens) neemt toe en daarmee de vraag naar huur- en koopwoningen. Met name de vraag naar goedkope koopwoningen in en om de stad Groningen is groter dan het aanbod.

De vraag naar huurwoningen neemt toe. Corporaties breiden hun woningvoorraad uit en waren in 2009 verantwoordelijk voor 45% van de nieuwbouw in de provincie Groningen. De verwachting is dat corporaties de komende jaren ruim over dit percentage heen gaan.

Gemiddeld gezien is het aantal verkochte koopwoningen afgenomen, de verkooptijd neemt toe en de gemiddelde verkoopprijs daalt. Het gaat hier voornamelijk om de duurdere koopwoningen. Goedkope bestaande en nieuwe woningen verkopen in de hele provincie nog goed. In en om de stad Groningen is de vraag zelfs groter dan het aanbod.

In de provincie Groningen is er sprake van vergrijzing, het aantal 65 plussers is fors toegenomen. Dit zorgt voor een veranderde vraag in de markt. Corporaties spelen hier op in door hun bestaande huurvoorraad duurzaam aan te passen, ze slopen steeds minder woningen en leggen meer de nadruk op duurzame verbetering. De aanpak van de steeds ouder wordende voorraad particuliere woningen heeft meer aandacht nodig. Het is de komende jaren ook nodig om meer woningen voor jongeren te realiseren, vooral in de stad Groningen.

Kantoren

Zoals overall in het land, zakt voor het komende decennium in Groningen de jaarlijkse vraag naar kantoorruimte met bijna zeventien procent. De concurrentie van andere steden, de krimpende overheid en teruglopende groei van de zakelijke dienstverlening is hier debet aan. Ook trends als het nieuwe werken (minder ruimtegebruik per werknemer en flexibilisering) en de behoefte aan duurzaamheid en kwaliteit dragen hiertoe bij. De gemeente Groningen wil minder aandacht voor de kantorenmarkt, maar juist meer aandacht voor bestaande kantoorlocaties en de marktpotentie van het kantooraanbod vergroten (nieuwe structuurvisie kantoren 2010-2020). Overigens is de locatie Ebbingekwartier op dit moment nog slecht ontsloten door het openbaar vervoer en is met name het Europapark dé voorkeurslocatie voor kantoren.

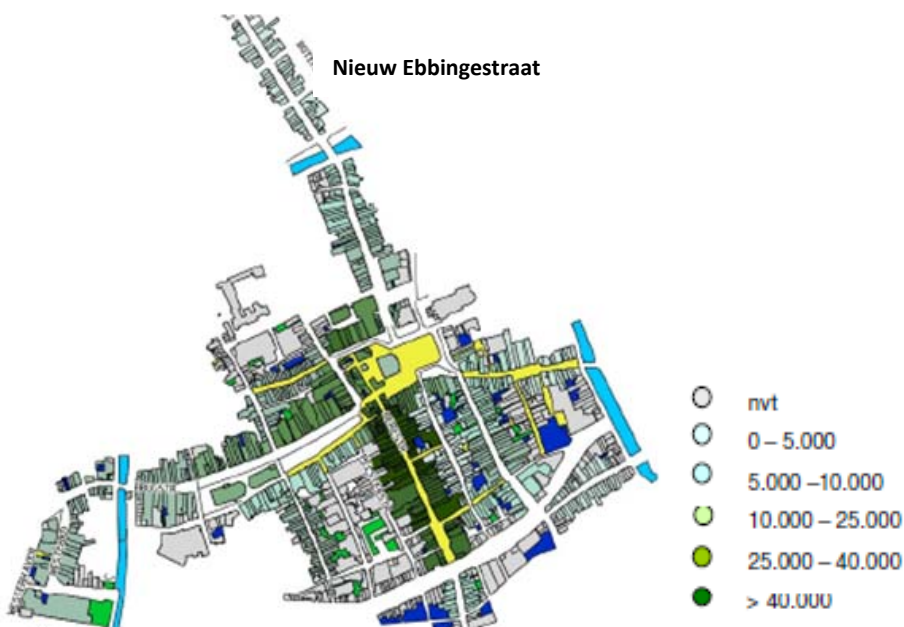
Healthy ageing

Een groeiende (er wordt zelfs gesproken van booming) markt betreft die van (groene) energie en healthy ageing, maar ook van de creatieve sector. Het rapport van het UMCG² (2008), dat inzet op voornoemde sector, noemt het ontstaan van extra werkgelegenheid in de indirect betrokken sectoren als horeca, detailhandel, schoonmaak en beveiliging.

2.2.2 Huidig aanbod

De **Nieuwe Ebbingestraat** is een aanloopstraat naar de binnenstad en kent in de plint een mix van functies waaronder detailhandel, dienstverlening, lichte (dag)horeca en (boven)woningen. In afbeelding 5 blijkt dat de Nieuw Ebbingestraat 5.000 – 10.000 passanten heeft, maar de route vanuit het noorden is niet de voorkeursroute naar het centrum. Dit heeft mede te maken met de slechte bereikbaarheid vanuit het noorden.

Afbeelding 5 Passantenstroom binnenstad



Bron: BRO, (2010) Concept structuurvisie detailhandel 2011 – 2020.

² UMCG, (2008) Healthy Ageing, de focus op healthy ageing.

Het aanbod is erg divers en bestaat uit o.a. dames en herenmode, schoenenwinkel, een schoen- en sleutelreparatiezaak, schoonheidssalons, drogisterij, verkoop van kantoorbenodigdheden, kapperszaken, opticien, winkels voor woninginrichting, ICT bedrijf, lingeriezaak, fotograaf, lunchrooms, banketbakker, restaurants, slijterij, uitzendbureaus, makelaars en verkoop van wit- en bruingoed. Op korte termijn zal een Albert Heijn en mogelijk ook een HEMA aan dit diverse palet aan functies worden toegevoegd. Ook de natuurvoedingwinkel die op dit moment is gevestigd aan de Boterdiep, zal een plek vinden aan de Nieuwe Ebbingestraat. Met de komst van de Albert Heijn en de HEMA zal het noordelijk deel van de Nieuwe Ebbingestraat zijn naam als wijkwinkelcentrum eer aan doen.

Aan de **Boterdiep** zijn culturele voorzieningen (poppodia, dansstudio's en zalenverhuur), creatieve industrie (o.a. ateliers, grafisch ontwerpers, uitgeverij en een meubelontwerper), een biologisch gerichte detailhandel (waaronder een biologische slagerij, eco- en fairtrade kledingwinkel en een natuurvoedingwinkel) gevestigd. Verder kent het Boterdiep een stoffenwinkel, een autobedrijf, een aannemersbedrijf, een therapeutisch en gezondheidscentrum (o.a. gericht op coaching en dieet en voeding), een fitnesscentrum en horeca.

Om de hoek, aan de **Bloemstraat** zijn een paar antiekwinkeltjes, een psychologische praktijk, theater de Machinefabriek van het Noord Nederlands Toneel en een universiteit voor de gedragswetenschappen gevestigd. Aan de **Turfsingel** bevinden zich een boekwinkel en horecagelegenheid.

In het onderzoeksgebied bevinden zich relatief weinig grondgebonden woningen. Het woningaanbod bestaat voornamelijk uit bovenwoningen. De ontwikkeling van het CiBoGa terrein zorgt voor een versterking van het huidige woningaanbod. De ontwikkeling van CiBoGa staat voor stedelijk en eigentijds, maar ook voor gevarieerd en betaalbaar wonen. De woningen variëren sterk in grootte, indeling, vormgeving, materiaal en buitenruimtes.

2.3 Belanghebbenden

Voordat de identiteit en concept gemaakt kan worden van de gekozen gebiedsontwikkeling, om het gebied van Ebbingekwartier meer toegankelijk te maken voor aangrenzende gebieden en de infrastructuur te verbeteren richting de binnenstad, moeten eerst alle actoren in kaart gebracht worden. Het gaat hierbij om de actoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plan. Tevens is een krachtenveldanalyse uitgevoerd (zie afbeelding 4).

Afbeelding 6 Actorenanalyse Ebbingekwartier

Actoren	Relatie tot project	Belang	Macht	Prioriteit
Gemeente	Opdrachtgever	Creëren van verbinding tussen dynamo's (waarvan Ebbingekwartier), relatie met de binnenstad, van en naar het centrum, Gebruik ondergrondse parkeergarage	Sterk	Hoog
Consortium MA (MOES en BAM)	Ontwikkelrecht op het CiBoGa terrein	Goed woon- en leefklimaat trekt potentiële kopers	Gemiddeld	Gemiddeld
UMCG (de RUG)	Belangrijkste werkgever in het gebied	Uitbreiding van haar activiteiten in het gebied	Zwak	Zwak
Ondernemers (ondernemersvereniging)	Gebruikers / Eigenaar vastgoed	Goed ondernemingsklimaat, bezoekersstromen, loop richting van en naar het centrum, Goede bereikbaarheid, OV-verbinding Tram tracé	Gemiddeld	Hoog
Vastgoedeigenaren	Eigenaar vastgoed	Waardebehoud en/of vermeerdering van vastgoed	Sterk	Zwak
Woningcorporatie Nijestee	Mede ontwikkelaar CiBoGa terrein	Sociale doelstelling Doelgroepbenadering	Gemiddeld	Gemiddeld
Het Paleis	Initiatiefnemer / Trekker voor potentiële nieuwkomers	Versterking omgeving, kwaliteitsimpuls voor de binnen het paleis gevestigde ondernemingen	Gemiddeld	Hoog
Initiatiefnemers creatieve sector	Trekker voor potentiële nieuwkomers	Versterking van de creatieve sector in de stad Groningen en omstreken	Zwak	Hoog
Toekomstige bewoners	Doelgroep CiBoGa terrein	Goed woon- en leefklimaat, Goede bereikbaarheid, Voorzieningen binnen handbereik	Zwak	Zwak
Bestaande bewoners	Gebruikers	Goed woon- en leefklimaat, aanvulling voorzieningenaanbod	Zwak	Zwak
Consumenten/ gebruikers	Doelgroep	Verblijfsklimaat Beleving Winkelaanbod	Zwak	Zwak

2.4 Financiën

Bij het maken van de financiële verkenning is door ons geen berekening gemaakt, maar is op basis van kennis en ervaring een afweging gemaakt tussen haalbare en niet-haalbare ontwikkelingsconcepten.

De gewenste verbetering van de openbare ruimte in het hart (Nieuwe Ebbingestraat, Boterdiep en Turfsingel) zal enkel geld kosten en voor de (gebieds)ontwikkelaar niet direct iets opleveren. Om de verbetering van deze driehoek te kunnen financieren en het voor ons als (gebieds)ontwikkelaar tevens de moeite waard te laten zijn dienen we dus een nabijgelegen locatie te vinden waar we een winstgevend object kunnen realiseren.

Kijkend naar de blokken tussen de Nieuwe Ebbingestraat en het Boterdiep is door ons als (gebieds)ontwikkelaar al snel besloten dat hier geen geld aan te verdienen valt. Het bouwblok ziet er redelijk tot goed uit en is grotendeels in handen van particulieren. De aankoop van dit bouwblok zal om deze reden meer geld kosten, dan wij als (gebieds)ontwikkelaar het kunnen laten opleveren.

In de omgeving van het Ebbingekwartier zijn meerdere kansen die de meerwaarde voor het gebied kunnen realiseren. Hiermee wordt bedoeld de aansluiting van het gebied op de binnenstad, de kade, de boterdiep, het tijdelijke Open LAB en de toekomstige plannen voor het te realiseren CiBoGa terrein.

Kijkend naar de mogelijkheden van de directe omgeving zien we een goede kans om het gebied van schots 9 te ontwikkelen om op deze manier waarde te creëren voor het verbeteren van de driehoek. Een belemmering van deze locatie is de gesloten samenwerkingsovereenkomst en daarmee samenhangende positie van de BAM en van MOES, een andere belemmering is het beschermde stadsgezicht.

Het betrekken van schots 9 is dus een kansrijke oplossing. Hierdoor kan een open verbinding worden gecreëerd met de binnenstad en het achterliggende CiBoGa terrein en het UMCG. De kansen en belemmeringen zullen worden doorgerekend bij de financiële onderbouwing van ons plan.

Er zijn een aantal partijen waarbij draagvlak gecreëerd moet worden voor het te ontwikkelen plan. De belangrijkste partij die geïnteresseerd moet raken in de gebiedsontwikkeling is de gemeente, omdat zij eigenaar is van de gronden nabij Boterdiep en de Turfsingel. Een grotere kans is het draagvlak dat bij de vastgoedontwikkelaars (MA) gecreëerd moet worden, omdat de woningen in de schotsen een meerwaarde zullen krijgen.

Uit verschillende interviews kan geconcludeerd worden dat geen van de belangrijke actoren zeer negatief staat tegenover vernieuwing. Alleen de ondernemers in aangrenzende plannen zullen met wat angst de nieuwe plannen tegemoet zien.

Tijdens het besluitvormingsproces is de directie de belangrijkste partij. Zij nemen de meeste beslissingen. Bij het nemen van elk besluit is de kracht van het idee zeer belangrijk. Het idee staat of valt bij goedkeuring van het plan door de partijen waar draagvlak (de financiële middelen) bij gecreëerd moet worden.

2.5 SWOT-analyse

Afbeelding 7 SWOT analyse Binnenstad

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Groeiend aantal binnenstad bewoners - Jong en dynamisch karakter - Kwaliteit openbare ruimte - Veel bovenregionale bezoekers - Functiemenging - Cultuuraanbod - Historische karakter - Levendig en gemoedelijk verblijfsklimaat; - Compactheid. 	<ul style="list-style-type: none"> - Huisvesting voor starters - Ontbreken van fietsenstallingen op bepaalde plekken in de binnenstad; - Weinig winkelaanbod in hoger segment; - Onvoldoende ruimte voor schaalvergroting; - Weinig ruimte voor startende bedrijven (vanwege financieel budget); - Bereikbaarheid vanuit het Noorden is slecht;
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Diversiteit, specialisatie en kwaliteit; - Extra stimulans aan noord- en oostzijden van de binnenstad; - Vernieuwing en verbreding; - Tekort studenthuisvesting. - OV-verbinding: Tram; 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemis aan doelgroepen in het hogere segment; - Concentratie in studentenhuisvesting;

Afbeelding 8 SWOT analyse Ebbingekwartier

Sterkten	Zwakten
<ul style="list-style-type: none"> - Ligging aan de rand van de binnenstad, op 400 m loopafstand van de Grote Markt en Martinitoren; - Aanwezige (historische) monumentale panden; - Nabijheid van kennisinstellingen; - Inspirerende stedelijke omgeving; - Tijdelijke invulling: opwekken van belangstelling bij bezoekers en creatieve ondernemers - Nieuwe Ebbingestraat is een goed onderhouden winkelstraat; - Boterdiep heeft qua stadsbegrippen een zeer breed straatprofiel; - Het Paleis - katalysator - bedrijvigheid in de creatieve sector; - Aanwezigheid creatieve sector, o.a. culturele instellingen (Poppodium, NTT, dansscholen etc.) - Veel startende (creatieve) ondernemers; - Ruimte voor schaalvergroting voor huidige ondernemers; - Er is veel werkgelegenheid zowel in de stad Groningen als in de omgeving van het Ebbingekwartier; - Het nabijgelegen UMCG; 	<ul style="list-style-type: none"> - Panden zijn grotendeels in particulier bezit; - Minimale leegstand in de Nieuwe Ebbingestraat/ Boterdiep; - Verkeerssituatie snel verkeer – Turfsingel drukke verkeersader; - Hechting met de binnenstad; - Het benzinestation aan de zuidzijde van het CiBoGa terrein is voor de komende 5 jaar verhuurd aan een uitbater; - De Nieuwe Ebbingestraat is een te lange straat; - Fysieke staat van de gebouwen (onderhoud).

Kansen

- Goede routing voor voetgangers, verkeersstromen en tram.
- Gemengde stadswijk (wonen, winkelen, ondernemen en recreëren);
- Aanvulling van functies op de binnenstad;
- Ontmoetingsplek voor kennis en creativiteit;
- Autoloos maken van het Bloemstraat;
- Autoluw maken van de Turfsingel;
- De parkeergarage en de toekomstige trambaan met halte biedt kansen om de mensen die naar de binnenstad trekken tevens kennis te laten maken met het Ebbingekwartier;
- Verleiden van bezoekers vanuit de binnenstad;
- Aansluiting concept "healthy ageing";
- Nieuwe bewoners/ bezoekers/ gebruikers CiBoGa terrein (uitbreiding UMCG, studentenhuisvesting, Open LAB)
- Toevoegen van lichte horeca (overdag voor werknemers);
- Bestaande ondernemers willen uitbreiden;
- De woonboten deels in bezit van de gemeente;
- CiBoGa terrein aanleiding kwaliteitsimpuls openbaar gebied (Boterdiep);
- Tijdelijke invulling evenemententerrein – publiek trekkend > grotere bezoekersstroom;

Bedreigingen

- Regelgeving ten aanzien van beschermd stadsgezicht;
 - Leegstand van winkelpanden (voor het grootste deel van de leegstaande panden is al een nieuwe invulling gepland);
-

3. Identiteit Ebbingekwartier

3.1 Inleiding

De afgelopen jaren is er een ware hype ontstaan van door creatieve industrie gedragen stedelijke (her-)ontwikkelingsprojecten. Veel steden zien cultuur en creativiteit en de hiermee verbonden creatieve industrie als het middel bij uitstek om een flinke impuls te geven aan het stedelijk economisch- en leefklimaat van desbetreffende gebieden. De gemeente Groningen heeft deze ambitie ook voor het Ebbingekwartier. Echter is het belangrijk dat voor dit soort gebieden wordt gekeken naar de huidige doelgroepen (leefstijlen) en/of het huidige leefmilieu van het Ebbingekwartier getypeerd kan worden. Op basis van de onderscheidende kwaliteiten (volgend uit de SWOT-analyse) kan worden bekeken voor welke leefstijlen het Ebbingekwartier perspectief biedt en hoe dit toekomstige leefmilieu een bepaalde identiteit kan bieden voor een haalbaar concept.

3.1 Typering huidig leefmilieu

De Nieuw Ebbingestraat en Boterdiep worden als type wijkcentrum beschouwd, die naast de binnenstad fungeert. Bovengenoemde straten zijn volgens ons geen binnenstedelijke winkelstraten en staan dus niet als aanvulling op de binnenstad. Het gebied moet beschouwd worden als een wijkcentrum, waar een combinatie is van doelgericht winkelen en runshoppen. Het runshoppen bestaat hier uit het doen van de dagelijkse boodschappen (slager, biologische supermarkt etc.). Doelgericht winkelen houdt in dat men niet dagelijkse maar wel noodzakelijk artikelen gaat aanschaffen (woninginrichting, wijnspeciaalzaak). We zien er ook enige leegstand, maar in zijn algemeenheid vervult de Nieuw Ebbingestraat een goede rol voor de omgeving en doelgerichte bezoekers. Op basis van de observatie blijkt dat de funshopper in de binnenstad blijft en zal de bezoeker halverwege de Oude Ebbingestraat niet verder het gebied in gaan.

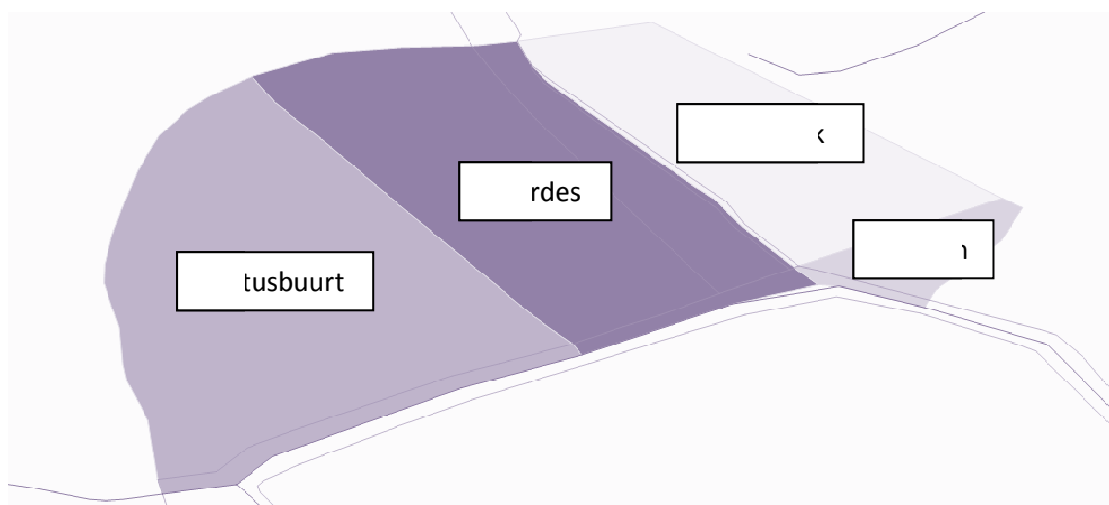
Ieder winkelgebied in Nederland, dat onder een bepaald type valt bestaat uit een bepaalde combinatie van functies en een doelgroep. Zo kan het voorkomen dat twee wijkwinkelcentra ieder verschillende functies hebben en een ander soort publiek trekken. De verschillende functies die in het winkelgebied (Nieuw Ebbingestraat, Boterdiep en Turfsingel) voorkomen zijn wonen, werken en winkelen. Het gebied is nu geen verblijfsgebied. Bij al deze verschillende functies, die alleen of naast elkaar voorkomen waardoor de functiemenging ontstaat, speelt de openbare ruimte een belangrijke rol. De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen en draagt bij aan de beoordeling van dit winkelgebied. Door het verbeteren van de openbare ruimte in het Ebbingekwartier kan de beleving van dit gebied worden verbeterd. De openbare ruimte heeft tevens een ontmoetings-, oriëntatie- en identificatiefunctie voor de bezoeker/ gebruiker. De woonfunctie zorgt voor een constante levendigheid in dit gebied.

3.2 Aanwezige leefstijlen

Op basis van onderstaande statistische gegevens blijkt dat in het Ebbingekwartier laag opgeleide personen weinig voorkomen. Voornamelijk eenpersoonshuishoudens, waarvan in De Krim grotendeels student. Noordes, het gebied gelegen aan de Nieuwe Ebbingestraat kent 20% gepensioneerden.

Afbeelding 9 Statistische gegevens Ebbingekwartier

	Hoog opgeleiden	Middelbaar opgeleiden	1-persoons huishoudens	Zelfstandig beroep	student	Gepensioneerd
Hortusbuurt	62%	33%	72%	14%	20%	11%
Noordes	68%	29%	80%	19%	35%	20%
Gasfabriek	59%	39%	79%	17%	35%	9%
De Krim	61%	38%	94%	7%	70%	3%



Bron: Onderzoek en Statistiek Groningen, A. Stinissen, 16 maart 2011.

De leefstijlen worden vanuit de Motivaction-methode benaderd. De negen verschillende doelgroepen zijn bekeken en beoordeeld op hun aanwezigheid in het Ebbingekwartier.

Desbetreffende doelgroepen worden daaronder verstaan:

- Gemaksgeoriënteerd:
genieten, verwennen, rijkdom, luxe, werk is geen doel op zich, nonchalant, jong.
- Traditionele burgerij:
Plichtsgetrouw, weerstand tegen veranderen, aandacht voor gezin, maatschappelijk bewust en actief, religieus.
- Opwaarts mobiel:
Carrièregericht, statusgevoelig, hard werken, risico, spanning, materialistisch, vaste omgangsvormen, maatschappelijke erkenning, gevarieerd opleidingsniveau
- Moderne burgerij:
Statusgevoelig, respect, discipline, plezier, avontuur, toekomstgericht, zekerheid en regelmaat, lagere of middelbare beroepsopleiding, huisman of huisvrouw.
- Postmoderne hedonisten:
Experimenteren, individualistisch, onafhankelijk, comfortabele leefstijl, hoog opleidingsniveau

- Postmaterialisten:
Ontplooiing, solidariteit, harmonie, kritisch, principieel, sociaal bewogen, maatschappelijk nut, hoog opgeleid.
- Kosmopolieten:
Kritisch, wereldburger, ontplooiing, ambitieus, sociale betrokkenheid, veelzijdig, flexibel en hoog opgeleid
- Nieuwe conservatieven:
Traditionele normen en waarden, discipline, respect, omgangsvormen, ambitieus, hard werken, zelfbewust, calvinistisch en risicomijdend, hoog opgeleid

Uit deze negen verschillende doelgroepen is de doelgroep Postmoderne hedonisten het meest geschikt, die als doelgroep aansluit bij het huidige Ebbingekwartier. Andere doelgroepen zijn ook zeker aanwezig in het gebied.

Postmoderne hedonisten werken het liefst in een baan met wisselende werkzaamheden en op projectmatige basis. Opvallend vaak oefenen ze een zelfstandig beroep uit. Dit sluit aan bij de ondernemers in het gebied en de creatieve sector (zoals het Paleis). Carrière maken is geen doel op zich. Wel vinden ze het belangrijk dat ze creatief kunnen zijn in hun werk en de ruimte krijgen voor eigen inzicht en aanpak. Postmoderne hedonisten willen vooral een comfortabel leven zonder al te veel verplichtingen. Materiële zaken zijn niet het allerbelangrijkst, men stelt zichzelf wat dat betreft geen hoge doelen. Luxe is welkom, maar niet noodzakelijk.

De directrice van het Paleis omschrijft de postmoderne hedonist als een pionier van de beleveniscultuur, waarin experiment en het breken met morele en sociale conventies doelen op zichzelf zijn geworden. Postmoderne hedonisten zijn stedelijk georiënteerde, zelfstandige ondernemers die behoefte hebben aan een rijk uitgaansleven, diverse sportvoorzieningen, groot cultureel aanbod en een winkelaanbod die anders is dan anders.

De postmoderne hedonist vindt in het Ebbingekwartier alles wat hij wenst. Het ligt tegen de binnenstad aan, er zijn mogelijkheden om een beginnende onderneming te starten. Er is zowel sportvoorzieningen als cultureel aanbod en het winkelaanbod is deels anders dan anders. Vanuit de bril van de postmoderne hedonist zien wij de volgende aanwezige onderscheidende kwaliteiten in het Ebbingekwartier:

Afbeelding 10 Onderscheidende kwaliteiten Ebbingekwartier

Onderscheidende kwaliteiten (unieke kwaliteiten)	Conditionele kwaliteiten (basiskwaliteiten)	Nice-to-have kwaliteiten (secondaire kwaliteiten)
Creatieve omgeving (het Paleis, OLE, poppodium, dansschool, ontwerpers, etc.)	Ontwikkeling van het evenemententerrein en horecavoorziening	Veel startende ondernemers
Jonge en dynamische karakter van de wijk	Veel werkgelegenheid	Openstelling CiBoGa terrein: Oost/Westverbinding
Nabijheid van de binnenstad		

Postmoderne hedonisten kunnen op een harmonieuze manier samenleven met de doelgroepen kosmopolieten en de postmaterialisten. Deze doelgroepen zijn leefmilieus met een hogere sociaaleconomische status en een postmoderne waardeoriëntatie. Deze, over het algemeen meer stedelijk georiënteerde milieus, zoeken in kunst en cultuur inspiratie, 'verheffing' en zijn vooral gemotiveerd vanuit zelfontplooiing. Zij besteden in het dagelijks leven meer tijd aan kunst en cultuur en zoeken het ook op of dragen er zelf aan bij. Dit cluster is meer gericht op kunst en cultuur van de toekomst, en is ook bereid om daar deel van uit te maken. Zij erkennen het algemeen belang van kunst en cultuur in hoge mate en zijn zeer ondernemend in kunstzinnige en culturele activiteiten. Bovengenoemde activiteiten bevinden zich ook in het gebied Ebbingekwartier. Het Ebbingekwartier biedt ook perspectief voor de voornoemde doelgroep postmaterialisten.

3.3 Perspectief voor toekomstig leefmilieu

Het huidige leefmilieu biedt volop kansen voor de postmoderne hedonisten en de postmaterialisten. Echter is de huidige economie steeds meer op beleving gericht, beleving wordt gezien als de sleutel tot succes. Het voldoet niet meer om een product met een goede service aan te bieden, mensen zien dit tegenwoordig als een vanzelfsprekend gegeven. Ook de vrijetijdsindustrie is een sector waar het belevingsaspect van de consument niet aan voorbij is gegaan. Een belangrijke vorm van vrijetijdsbesteding was en is het winkelen en om deze reden worden steeds vaker initiatieven genomen om winkelgebieden te herontwikkelen, waarbij de beleving van de consument als uitgangspunt wordt genomen.

Dit merkt ook de eigenaar van de boekwinkel gelegen op de Turfsingel, die onlangs het naastgelegen pand heeft aangekocht. Dit was economisch gezien niet het juiste moment, maar als ondernemer moet je die stap gewoon nemen, want de kopers vragen om een totaal belevingsconcept. Het is de bedoeling dat er aparte leeshoek komt, workshops en lezingen worden gegeven. De bestaande winkeliers moeten beleving dus als uitgangspunt nemen. Bij toekomstige concepten staat het thema beleving centraal. Zo blijft het gebied ook voor desbetreffende doelgroepen aantrekkelijk.

Naast gemak als randvoorwaarde zullen bovengenoemde doelgroepen ook aanvullende eisen hebben wat winkelen betreft. Wanneer men in de (schaarse) vrije tijd gaat winkelen, moet men hier wel een voldaan gevoel aan over te houden en hiermee een meerwaarde verkrijgen. Momenteel gebeurt dit in de vorm van het aanbieden van belevenissen en dit zal ook nog wel even voortduren. Maar in een later stadium gaat men weer op zoek naar iets nieuws en de verwachting is dat 'transformatie' deze rol zal gaan vervullen.

Volgens onderzoek van Motivaction en Grontmij is er een tekort aan een onderscheidend winkelmilieu voor doelgroepen die op zoek zijn naar een winkelaanbod dat anders dan anders is: de milieus Postmaterialisten en Postmoderne Hedonisten. Deze doelgroep voelt zich meer thuis in een gebied dat oogt als een straat die onderdeel van de binnenstad is, dit is nu niet het geval.

Bij alle functies in een winkelgebied speelt de verplaatsing een belangrijke rol. Allereerst moet een winkelgebied toegankelijk zijn zodat alle actoren zich goed kunnen verplaatsen. Ook de bereikbaarheid is belangrijk, het Ebbingekwartier is niet goed bereikbaar, waardoor ook minder worden bezoekers aangetrokken. De bereikbaarheid zal in de toekomstige situatie gaan veranderen door aanpassingen op openbaar vervoer. Hierbij is ook de lay-out en de bewegwijzering in het gebied van belang. De verschillende verkeersgroepen moeten elkaar niet in de weg 'lopen' en men moet niet hoeven zoeken naar een parkeerplaats of de ingang en dergelijke, dit zijn verbeterpunten t.o.v. de huidige situatie.

Tijdelijke gebruikers, culturele programma's en evenementen (zoals Open Lab Ebbinge) kunnen een belangrijke rol spelen in het aantrekken van de toekomstige gebruikers. De identiteit dient aan te sluiten bij de aanwezige onderscheidende kwaliteiten en de genoemde randwaarden van de gebruikers/ bewoners/ondernemers/ bezoekers.

Quote Jones Lang Lasalle "De winnende concepten van de toekomst zijn die gebieden die optimaal zijn afgestemd op het lokale DNA"

Afbeelding 11 Beelden postmoderne hedonisten



4. Interessant, toegankelijk en speciaal



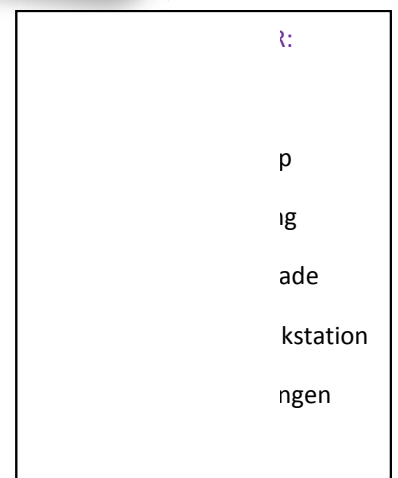
4.1 Programma van eisen

Het Programma van Eisen moet haalbaar zijn in planologische en financiële zin. Om dat vast te stellen, wordt het Programma van Eisen doorgerekend en moeten de ruimtelijke consequenties voor de omgeving in kaart worden gebracht. De functie en de omvang van het gebouw dienen te passen en aansluiten bij voornoemde leefstijlen. Aan de hand van het Programma van Eisen kan een inschatting worden gemaakt van planologische obstakels en investeringskosten.

Ons concept gaat aansluiten op de 10 geboden voor de Ondernemende stad³.

1. Versterk bestaande kwaliteit
2. Vergroot vrijheid van ondernemers en eigenaren
3. Stad is ontmoeting van wonen, ondernemen, werken en vrije tijd
4. Pas infrastructuur aan eisen van tijd aan
5. Verhoog verblijfskwaliteit tijdens verbouwing
6. Tijdelijkheid is een strategie
7. Maak diverse creatieve milieus
8. Laag investeringsniveau, korte terugverdientijd en lange adem
9. Verleg grenzen van regelgeving
10. Open en slagvaardige organisatie

Afbeelding 12 Ligging concept IT'S



³ Van de Stad BV, J. Saris.

SCHETS TOEKOMSTIGE SITUATIE (2015)



Zicht vanaf de binnenstad



Zicht op de Eyecather IT'S

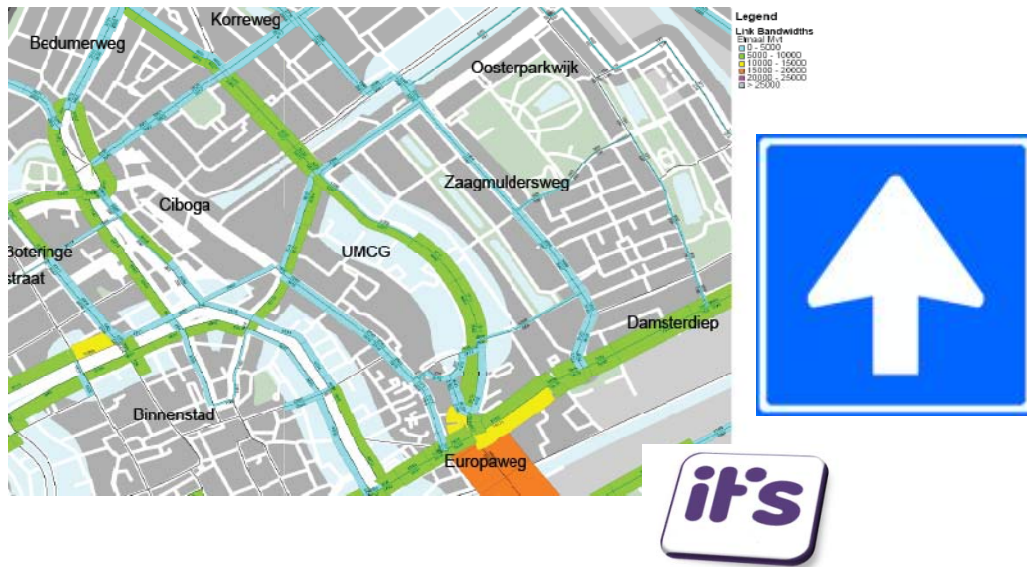


Zicht vanaf Nieuw Ebbingstraat – Creatief Stadshart



Zicht vanaf Boterdiep – Turfsingel

4.1.1 Verkeerstructuur



In het rapport Verkeersafwikkeling rondom het UMCG (2009) en de daarbij behorende modelberekeningen van de huidige verkeersintensiteiten en de verwachte verkeersintensiteiten in 2020 blijkt, dat in het eerste gedeelte van het Boterdiep (vanaf de Diepenring) ongeveer 6.000 mvt /etm rijden (peiljaar 2004). Dit zal in 2020 terug gebracht worden tot circa 5.000. In de omgekeerde richting zijn niet veel motorvoertuigen te verwachten, circa 500 -1.000 per etmaal.

Dit geeft ons aanleiding om voor te stellen eenrichtingsverkeer toe te passen op het deel tussen de Turfsingel en de ingang van de parkeergarage; het autoverkeer dat zich in zuidelijke richting beweegt kan via de Nieuwe Ebbingestraat rijden. In het concept richten wij het straatprofiel hierop in.

4.1.2 Herinrichting straatprofiel Boterdiep



Het Boterdiep heeft zelf een zeer breed profiel van meer dan 25 meter. Met de komst van de tram, het verdwijnen van de parkeerplaatsen, het verminderen van het autoverkeer, waaronder eenrichtingsverkeer, is er volop aanleiding het profiel aan te passen en het leefklimaat te verbeteren.

In ieder geval kan in het deel vanaf de Turfsingel, waar geen tram komt, de weg versmald worden. De weg kan een breedte van 3,5 m krijgen, met 2 naastgelegen fietsstroken/-paden van ieder 1,5 m breed. Aan een zijde kan een trottoir komen (blijven) met een breedte van 2 m, maar het deel aan

de zijde van de Ontwerpwinkel en Dijkema Meubelstoffeerderij, kan extra breed zijn. Hier is in het profiel ruimte over. Wij denken niet aan het bebouwen van de strook, maar aan het terugbrengen van de (een) markt. In vroegere tijden is hier ook een markt geweest (Steenmarkt). Uit economisch oogpunt vormen markten vaak het begin van een ontwikkeling van een stad. In dit geval kan een markt een bijdrage leveren aan het ontstaan van een route van/naar de binnenstad. De markt is minder afhankelijk van toerisme (recreatievaart) en kan een aanvulling op het assortiment van de Nieuwe Ebbingestraat zijn.

Tevens geeft het profiel alle aanleiding om in het midden een rij bomen te planten. Daarmee wordt het stenig beeld van de straat veel vriendelijker.

Fietsroute



Naar onze mening is er niet alleen aanleiding om te kijken naar versterking van de relatie met de binnenstad, maar ook naar een relatie met het UMCG. Verder hebben we in de Status Quo al opgemerkt, dat de bebouwing tussen de Nieuwe Ebbingestraat en het Boterdiep in een enclave is gelegen. In de stedenbouwkundige plannen voor het CiBoGa terrein is naast de trambaan een belangrijke fietsroute vanaf het UMCG-terrein opgenomen. Deze loopt tot aan het Boterdiep. Door het doortrekken van dit fietspad over het Boterdiep naar de Nieuwe Ebbingestraat kan deze route voor fietsers leesbaar gemaakt worden. Hiertoe hoeven aan het Boterdiep weinig maatregelen genomen te worden. Gedacht kan worden aan het verlenen van voorrang en enkele verkeersdrempels ter markering van de route, die er tevens toe dienen, dat het autoverkeer langzamer gaat rijden.

Samen met de versmalling (en de markt) tussen de Korenstraat en de Turfsingel, gaat daarmee een aantrekkelijker verblijfsklimaat ontstaan, terwijl de Nieuwe Ebbingestraat wordt voorzien van 'nieuwe' klanten.

4.1.3 Branchering/ profilering Nieuw Ebbingestraat/ Boterdiep

De gemeente Groningen zet zich in en moet zich in blijven zetten op een pro-actief beleid, een stimuleringsbeleid die de kwaliteit en aantrekkingskracht van de Nieuw Ebbingestraat en Boterdiep als winkelstraat sterk omhoog brengt. Het Ebbingekwartier wordt één van de onderscheidende Groningse winkelgebieden, die een belangrijke functie gaat vervullen voor de wijk en stad. Dit betekent actief investeren en te werken aan het verbeteren van het winkel-, verblijfs- en ondernemersklimaat. Zoals al gemeld laat de openbare inrichting te wensen over, de verkeerstructuur verdient aandacht en strategisch gelegen beeldbepalende locaties (waaronder de IT'S locatie) dienen te worden verbeterd.

De noordzijde biedt een verscheidenheid aan interessante kleinschalige (doelgerichte) speciaalzaken. Deze vormen op dit moment nog geen geheel. Het gebied moet worden gelabeld als **“Kwartier voor speciale zaken, oftewel het Ebbingekwartier, het gebied gelegen nabij Nieuw Ebbingestraat, Boterdiep”**.

De winkelstraatmanager is direct aanspreekpunt voor de ondernemers, voert gesprekken met belanghebbenden in de winkelstraten en werkt aan de verdere uitbouw en professionalisering van de winkeliersvereniging.

Aandachtspunten van het gebied zijn:

- leegstand;
- wisselende uitstraling van de individuele panden;
- gebrek aan één samenhangende uitstraling: de winkelstraten zijn niet hoogwaardig ingericht in tegenstelling tot enkele straten hieromheen;
- matige kwaliteit van de inrichting in de openbare ruimte;
- afwezigheid van een goede ontmoeting- en verblijfsfunctie.

Economische versterking staat voorop. Daarnaast dragen de investeringen sterk bij aan de aantrekkelijkheid als woon- en werkgebied. Dit moet leiden tot:

- het aantrekken van meer consumenten;
- het stimuleren van meer combinatiebezoek en het versterken van verbindingen;
- het creëren van meer naamsbekendheid (kwartier voor speciale zaken);
- het verbeteren van de verblijfskwaliteit;
- het versterken van het winkel- en horeca-aanbod en het verminderen van de leegstand;
- het vergroten van de koppeling met het toeristisch-recreatieve (binnen)stadsbezoek.

In de profilering van het winkelgebied ligt de nadruk op bio-food, design & living. Sterke troef van dit winkelgebied is de sfeer met een geheel eigen identiteit, historie, eigenheid en verrassing. Om dit te verwezenlijken zijn de streefbeelden opgedeeld in ambities voor de branding, fysieke ruimte, economische structuur en leefbaarheid.

Streefbeeld branding:

De noemer voor het winkelgebied is: “Ebbingekwartier – IT’s Kwartier voor speciale zaken”. Doel is het vergroten van de bekendheid van het winkelgebied en de wisselwerking tussen de winkels en toeristische functies onderling en met de rest van de stad, zodat meer bezoekers, toeristen en ondernemers het Ebbingekwartier speciaal uitkiezen om hier heen te gaan en de waarde voor de stad wordt vergroot. Dit alles vanuit de sterke eigen identiteit van het gebied, die met name ligt in de bijzondere speciaalzaken.

Streefbeeld economie:

Versterking van het winkel- en horeca-aanbod binnen het profiel “kwartier voor speciale zaken” moet leiden tot een grotere aantrekkingskracht en een versterking van de eigen identiteit. De huren zijn voor startende nieuwe ondernemers nog betaalbaar en het gebied kan doorgroeien tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor onderscheidende speciaalzaken, die elders niet te vinden zijn. In die zin is de leegstand ook eerder een kans dan een probleem. Ook vestiging van (dag)horeca en versterking van de levendigheid van de pleinen hoort hierbij. Een actieve inzet gericht op nieuwe ondernemers en vastgoedeigenaren en faciliteren waar nodig/gewenst vanuit winkelstraatmanagement en gemeente moet leiden tot goede nieuwe winkels, horeca, mengformules en andere aantrekkelijke functies. Hierdoor wordt het winkelgebied aantrekkelijker voor een grotere groep consumenten én ondernemers. Zo ontstaat een vliegwiel (dynamo) waar het gehele winkelgebied van kan profiteren.

Streefbeeld fysiek:

De huidige inrichtingskwaliteit van het winkelgebied is achterhaald en is niet op 'residentieniveau' (in tegenstelling tot veel onliggende woonstraten). Het gebied is naar binnen gekeerd, de verblijfskwaliteit is onvoldoende en de entrees (zoals de Boterdiep) zijn weinig uitnodigend. Om de verkeersveiligheid, parkeren, groen en profielwijzigingen door te voeren en de kwaliteit en samenhang en herkenbaarheid van het winkelgebied te vergroten is herinrichting van de openbare ruimte belangrijk.

4.1.4 Voorzieningen op de kade



In de Visie Binnenring, de parels en de ketting (15-12-2009), wordt de bomenstructuur bij de horecaonderneming aan de Turfsingel waardevol benoemd. Bomen kunnen bijdragen aan een goede leefbaarheid en adviseren wij uitbreiding van de horecaonderneming, met een terras aan de kade. Een terras kan extra aantrekkelijk gemaakt worden, wanneer deze uit meerdere lagen bestaat, aflopend naar de gracht. De kade biedt (te) weinig ruimte om grootschalige initiatieven te ontwikkelen, die kunnen bijdragen aan het "upgraden" van deze locatie.

In de gracht gaan de woonschepen verdwijnen en daarmee komt er meer ruimte voor pleziervaart en daarmee 'reuring'. Een passantenaanlegplaats is gewenst bijv. In de vorm van een aanlegsteiger. De pleziervaart kan gebruik maken van de terrassen, maar ook een bezoek brengen aan de omliggende gebieden, waaronder de voorzieningen op het CiBoGa terrein of de Nieuwe Ebbingestraat.

Het gedeelte van de Turfsingel, gelegen tussen de Boterdiep en de Nieuwe Ebbingestraat wordt verkeersluw gemaakt om het langzaamverkeer (fietsers en voetgangers) meer ruimte te geven. Wij zijn van mening, dat dit een uitstekend plan is, dat uitgevoerd moet worden.

4.1.5 Prijsvraag invulling tankstation



Bij de splitsing Turfsingel en Boterdiep staat een tankstation. Dit station is eigendom van de gemeente. Bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken hebben wij niet kunnen achterhalen hoe het beleid is met betrekking tot de uitgifte, maar er is aanleiding om met het verminderen van het verkeer, ook te stoppen met de uitgifte voor een tankstation en aan het object een andere bestemming geven. Het monument van Dudok zal als ondersteuning dienen voor het terras op de kade. Wij denken daarbij aan de pomp met een speciale bestemming. Aan de pomp kunnen twee fietsen worden bevestigd, waar het licht van het Ebbingekwartier wordt opgewekt. Echter vinden wij dat er een prijsvraag moet worden uitgeschreven, zodat het idee ook door de creatieve sector van Groningen wordt gedragen.

4.1.6 Aanvullende voorzieningen



Zoals de Westergasfabriek te Amsterdam, moet ook het Silo te Groningen (wat nu wordt gerenoveerd) opnieuw voor licht en energie zorgen in het Ebbingekwartier. De speelweide en het evenemententerrein moeten niet tijdelijk worden aangelegd, maar een vaste plek krijgen op het CiBoGa terrein, dit is een aanwinst voor de buurt en voor de gehele stad Groningen. Zo kunnen er spraakmakende festivals en evenementen plaatsvinden. Dit wordt dé ontmoetingsplaats voor creatief en innovatief Groningen.

De nieuwe, publiekstoegankelijke functies hebben een verandering van gedrag tot gevolg. Evenementen veroorzaken een brede bekendheid van het gebied. Tijdelijke functies hebben als instrument een positief effect op de veiligheid, levendigheid, authenticiteit en bekendheid met het gebied Ebbingekwartier.

Naast de beoogde herontwikkeling, die wij als gebiedsontwikkelaar bezien, zal een hotel worden gerealiseerd. Een gegadigde heeft zich al gemeld bij de gemeente. De ontwikkeling wordt opgepakt door MA.

4.1.7 Eyecatcher appartementengebouw IT'S + commerciële functies



Studio's / appartementen

Dit typen appartementen zijn gelegen op de eerste tot en met de vierde verdieping. Ze hebben allemaal een ruime entree met aansluitend een ruime slaapkamer(s), garderobe, badkamer/toilet en een mooie riante woonkamer met open keuken.

Parkeeroplossingen

Gezien de overcapaciteit van de parkeergarage van het CiBoGa terrein, zal voor de nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de IT'S locatie geen aanleg van nieuwe parkeerplaatsen benodigd zijn.

Groenvoorzieningen

Binnen een bereik van 5 minuten loopafstand heeft de toekomstige IT'S bewoner keus uit diverse groenvoorzieningen: een klein ommetje rondom de Noorderkerk, een lange wandeling of sportieve run door het park Noorderplantsoen of een romantische wandeling door de tuinen van het Prinsenhof. In de toekomst zal mogelijk ook complete CiBoGa terrein een gezellige ontmoetingsplaats kunnen zijn voor de toekomstige bewoner van de IT'S locatie.

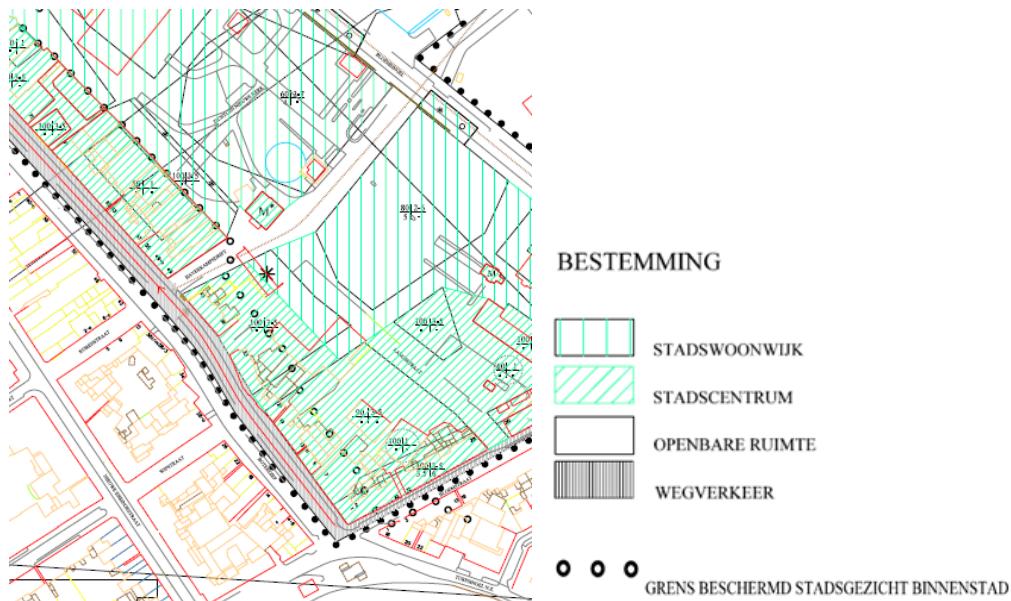
4.2 Juridisch

Hieronder een opsomming van de bestaande wet- en regelgeving, die van invloed kunnen zijn op het gekozen concept.

4.2.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de IT'S locatie geldt het bestemmingsplan CIGA (22 mei 2001). In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bijbehorende plankaart opgenomen. De gronden van de IT'S locatie zijn bestemd als 'Stadscentrum' en bevindt zich in bouwblok 14. Ook de grens van beschermd stadsgezicht Binnenstad is op de kaart weergegeven.

Afbeelding 13 Bestemming IT'S locatie



Bron: uitsnede bestemmingsplan CIGA (22 mei 2001)

De randvoorwaarden die voortvloeien uit de toelichting:

Algemeen:

- intensivering van het gebruik;
- autovrije binnenstedelijke woonwijk;
- bouwblokken een grote mate van differentiatie;
- een fijnmazig patroon van straten en openbare ruimte;
- hoge bebouwingsdichtheid binnen de bouwblokken;
- toevoegen van functies die de structuur versterken, vooral eigentijs en stedelijk wonen met woon-werkcombinaties, (grootschalige) detailhandel en parkeergarages, alsmede sociaal-culturele functies en kleinschalige horeca;
- versterking van de functionele en ruimtelijke structuur die van belang is voor de identiteit van de wijk.

Functionele structuur:

- functiemenging, mits het geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat en de sociale veiligheid binnen het plangebied.

Ruimtelijke structuur:

- tussen de bouwblokken dient een verschil in uiterlijk en karakter/ atmosfeer te ontstaan dat onder meer tot uiting komt in verschillende bebouwingspercentages en bouwhoogten;
- de afzonderlijke bouwblokken dienen als eenheid te manifesteren in de openbare ruimte;
- het doorzicht tussen de semi-openbare en de openbare ruimte moet de beleving versterken;
- realiseren van ontmoetingsruimten voor de aanliggende functies d.m.v. bijvoorbeeld bankjes en speelvoorzieningen;
- binnen het bouwblok hoge dichtheden gebouwen, die georiënteerd zijn op de openbare of semiopenbare ruimte;
- aan de randen van de bouwblokkenstructuur dient aansluiting te worden gezocht bij de lagere bebouwing in het bestaande gebied;
- inrichting dient helder, overzichtelijk en beheerst te zijn, met een expressief accent op plekken met een stedenbouwkundige betekenis;

De randvoorwaarden die voortvloeien uit de bestemming Stadscentrum zijn:

Functies:

- wonen is enkel op de verdiepingen toegestaan (niet op de begane grond);
- op de begane grond zijn de volgende functies toegestaan: bedrijven t/m milieucategorie 2, detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen (overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, universiteitsvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, sportieve en recreatieve voorzieningen, medische voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, religieuze voorzieningen), horeca-categorie 1, 2 en 3, openbare ruimte, verkeers- en verblijfsfuncties, groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, waterpartijen, ondergrondse parkeergarage en nutsvoorzieningen;
- stedelijke mix van bedrijvigheid en wonen;
- aan-huis-gebonden beroepen voor maximaal 50% van het bvo per woning.

Bouwen:

- maximum bebouwingspercentage is 100%;
- minimaal 3 bouwlagen;
- maximaal 5 bouwlagen;
- voor de bouwlagen geldt een maximale bouwhoogte van 3,75 m.

4.2.2 Milieuaspecten

Voor de IT'S locatie hebben wij een quickscan uitgevoerd over de relevante milieuaspecten, water, ecologie en archeologie.

Wegverkeerslawaa	Boterdiep max. snelheid 50 km/u Akoestisch onderzoek dient uitgevoerd te worden
Luchtkwaliteit	Groningen voldoet op alle locatie ruimschoots aan de wettelijke normen, dus ook op deze locatie ⁴ .
Bodem	Verdacht van bodemverontreiniging, als gevolg van historische bedrijfsactiviteiten. Grond wordt schoon en gesaneerd opgeleverd.
Externe veiligheid	Geen Bevi inrichtingen of inrichtingen anderszins aanwezig; Geen risicocontouren voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
Bedrijven en milieuzonering	Geen milieuhinderlijke functies en bedrijven in de omgeving
Water	Huidige locatie is in zijn geheel verhard Hemelwater wordt afgekoppeld Nieuwbouw worden duurzame materialen toegepast
Ecologie	Sloop IT's gebouw, verkennend onderzoek naar eventuele vleermuizen
Archeologie	Tussen het (gedempte) boterdiep en de Bloemsingel de meeste kans op het aantreffen van archeologische sporen; Gevels beschermd stadsgezicht Groningen Nabijgelegen Silo-gebouw en het benzinstation zijn beide rijksmonumenten.

⁴ <http://gemeente.groningen.nl/b-w-besluiten/kwaliteit-lucht-in-groningen-stabiel.html>

4.3 Draagvlak en procesaanpak

De IT'S locatie zal gelijktijdig aan de fysieke herstructurering van het Cibogaterrein ontwikkeld worden. Het eindbeeld van de ontwikkeling van het totale Ebbingekwartier staat vooraf niet vast. De tijd zal leren welke eindgebruikers en welke functies zullen beklijven.

De gemeente ziet graag dat het gebruik van de parkeergarage onder het CiBoGa terrein toeneemt. Daarnaast wil zij graag een sterke dynamo aan de noordoostzijde van de binnenstad faciliteren, zodat de dynamiek in de binnenstad weer meer in balans komt.

Ondernemers aan de Nieuwe Ebbingestraat hebben belang bij het aantrekken van meer consumenten naar de Nieuwe Ebbingestraat. De stroom van nieuwe consumenten kan op gang worden gebracht door meer bezoekers van de binnenstad over de brug te trekken, maar ook door de Oost-Westverbinding van het Ebbingekwartier met het UMGC gebied weer toegankelijk te maken door de openstelling van het CiBoGa terrein. Hierboven is ons concept onderverdeeld in een aantal aandachtspunten, dat je moet verbeteren om het gebied aantrekkelijker te maken.

5. Financiële haalbaarheid

Voor de berekening van de financiële haalbaarheid is gebruikt gemaakt van het door Metrum aan ons ter beschikking gestelde rekenmodel.

Het voormalige pand van IT'S wordt omgetoverd tot een eyecatcher, het appartementcomplex wat qua architectuur past bij de doelgroep: postmoderne hedonisten. Nabij de ontmoetingsplek en het historische pand Silo. Het object heeft een voetprint van 1.118 m². De 1.118 m² gaan we voorzien van een commerciële plint met een VVO van 1.006 m². Op de 1^e verdieping realiseren we 14 studio's met een GBO van 62m². Op de 3^e en 4^e verdieping basisappartementen met een GBO van 108 m² en op de 4^e verdieping komen 4 luxe appartementen met een GBO van 142 m² en zijn allen voorzien van een zeer ruim dakterras.

De commerciële plint dient een gemiddelde huur van €110,- per m² GBO op te leveren. Voor de appartementen zijn de vrij op naam prijzen doormiddel van marktonderzoek (o.a. recent opgeleverd de Bloemhof door Proper-Stok) vastgesteld op de volgende bedragen:

- Studio's € 137.500,- V.O.N.
- Basis appartementen € 240.000,- V.O.N.
- Luxe appartementen € 320.000,- V.O.N.

Voor het parkeren is uitgegaan van de parkeernorm die voor het CiBoGa terrein is gesteld van één parkeerplaats per woning of appartement. Deze parkeerplaatsen zullen worden afgenomen in de reeds bestaande parkeergarage. Per parkeerplaats is gerekend op een afkoopsom van € 10.000,-.

Uit de residuele grondwaarde berekening volgt dat we voor het pand € 1.180,- per m² BVO kunnen betalen. Dit resulteert in een aankoopbedrag van € 1.319.240,-.



Tevens is er een aparte kostenberekening gemaakt voor de aanpassingen in het openbaar plangebied.

Kostenraming openbaar plangebied				
	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaalprijs
Asfalt verwijderen	5220	m2	€ 25,00	€ 130.500,00
Stoep verwijderen (zowel tegels als klinkers)	3950	m2	€ 15,00	€ 59.250,00
Bomen en verlichting verwijderen	1	p	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Tijdelijk ontsluiting voor winkels en woningen	1	p	€ 1.500,00	€ 1.500,00
Grondwerk	9170	m2	€ 7,50	€ 68.775,00
Voorbelasten grond tbv nieuwe verharding	9170	m2	€ 20,00	€ 183.400,00
Klinkerbestrating autoweg	2988	m2	€ 45,00	€ 134.460,00
Klinkerbestrating stoep	1052	m2	€ 55,00	€ 57.860,00
Tegelbestrating stoep / marktplein	3930	m2	€ 40,00	€ 157.200,00
Grasweide	1200	m2	€ 5,00	€ 6.000,00
Aanlegsteiger incl staalconstructie	100	m1	€ 1.000,00	€ 100.000,00
Picknicktafels	10	st	€ 1.500,00	€ 15.000,00
Bomen	24	st	€ 450,00	€ 10.800,00
Verlichting	8	st	€ 1.600,00	€ 12.800,00
Totaal excl. Opslagen				€ 940.045,00
Algemene bouwplaatskosten	6%		€ 56.402,70	€ 996.447,70
Algemene kosten	6%		€ 59.786,86	€ 1.056.234,56
Winst en risico	3%		€ 31.687,04	€ 1.087.921,60
Afronding			€ -921,60	€ 1.087.000,00
Totaal incl. opslagen				€ 1.087.000,00

In het plan van het CiBoGa terrein is geld gereserveerd om het openbaar gebied in de Boterdiep aan te pakken, voor het opknappen van het totale openbare gebied rond de Turfsingel is bij de gemeente een pot van €10.000.000,- voor de herinrichting van Diepenring beschikbaar. Ons voorstel is om de bovenstaande kosten te bekostigen uit deze gereserveerde gelden.

Literatuur

- Nozeman, E.F. (2008) 'Handboek Projectontwikkeling', Neprom
- Haringsma, J. Gianotten, H.(2006) 'De veranderende stad', NWR
- VROM, VNG en Neprom (2007) Reiswijzer Marktpartijen en Gebiedsontwikkeling, Den Haag Ministerie van VROM, op www.vrom.nl
- Fokkema, J. Daneel, J. Hofmann, A. (2005), Visie detailhandel, NEPROM, Voorburg
- Reitsma, D. + anderen (2006) Begrip van de consument verhoogt rendement van winkelgebieden
- Rooy, P. van Luin, A. van, Dil, E., Feddes, F. (2006) NederlandBovenWater, Gouda: Habiforum
- Detailhandelsmonitor 2009, gemeente Groningen
- Vastgoedrapport Groningen/Assen 2010
- Binnenstad.nu impulsen voor een beste binnenstad, 2009-2010
- Woningmarkt Monitor Groningen, jaarbericht 2007
- M. Buhrs, M. van Wingerden e.a., (2010), Gebiedsmarketing
- Oosting, K. (2011) Stadsgetijden, gemeente Groningen
- BRO, (2010) Concept structuurvisie detailhandel 2011 – 2020
- A. Stinissen, (2011), Onderzoek en Statistiek Groningen,
- UMCG, (2008) Healthy Ageing, de focus op healthy ageing
- Van de Stad BV, J. Saris
- Gemeente Groningen (2001) bestemmingsplan CIGA.

Websites

- www.ebbingekwartier.nl
- www.groningen.nl
- www.fleximap.groningen.nl
- www.bestemmingsplannen.groningen.nl
- www.regiotram.nl
- www.diepenring.groningen.nl
- www.creatieveindustriegroningen.nl
- www.ebbingeci.nl

Interviews

De heer E. van Leeuwen, Winkelmanager Nieuwe Ebbingestraat

De heer C. de Jong

Mevrouw W. Naaijer, eigenaar 't Binnenhuis Woninginrichting, voorzitter winkelvereniging

Mevrouw P. Koonstra, eigenaar het Paleis

De heer H. Walinga, eigenaar boekenhandel Riemer & Walinga

De heer M. van Heerd, eigenaar café de Toeter

Bijlagen