

Beeldkwaliteitplan Noord-Kwadrant Europapark

juli 2013

versie: 02 juli 2013

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Plangebied	6
3	Planconcept	6
4	Gemengd stedelijk milieu	7
5	Verkavelingstypologie	7
6	Rooilijnen	10
7	Organisatie plangebied	10
8	Bouwhoogtes	11
9	Hoogteverschillen terrein	12
10	Entrees	13
11	Overgang openbaar-privé	13
12	Tuinen / Erfscheidingen	14
13	Parkeren	15
14	Openbare ruimte	16
15	Kolenkade	17
16	Bebouwing Boumaboulevard	18
17	Bebouwing zuidzijde Groene Loper	19
18	Welstandsparagraaf	20



onder: Europapark mei 2011



Europapark in vroegere tijden. De Mediacentrale en de kolenmuur zijn de nagenoeg de enige fysieke overblijfselen die herinneren aan de bijzondere betekenis die dit gebied heeft gehad voor de stad.

1 Inleiding

Het Noord-Kwadrant: onderdeel van de ontwikkeling Europapark

In het zuidoosten van Groningen is op het terrein van de voormalige Hunzecentrale de nieuwe stadswijk Europapark in ontwikkeling, gelegen op amper een kilometer afstand van de binnenstad en het hoofdstation en naast de 19e-eeuwse wijk Oosterpoort. Het Noord-Kwadrant is onderdeel van deze ontwikkeling en is begrensd door de Europaweg aan de oostzijde, de Boumaboulevard aan de zuidzijde, het Winschoterdiep aan de westzijde en de voormalige koelwaterarm respectievelijk het Menzis-terrein aan de noordzijde.

De vijf pijpen van de Hunzecentrale, met een hoogte van ruim 121 meter, vormden tot 1998 een indrukwekkend landmark voor dit deel van de stad. De kolenmuur is een restant van de tijd dat energie van kolen werd gewonnen.

De naam Noord Kwadrant is een voorlopige werknaam.

De aanleiding om het Europapark te ontwikkelen was drieledig. Allereerst bestond er behoefte aan een grote kantorenlocatie. Ten tweede bestond de wens een hoogwaardig sport- en vermaakcentrum te ontwikkelen, waar ook het voetbalstadion van FC Groningen deel van uitmaakt. Tenslotte bood het Europapark de kans om op korte afstand van de binnenstad een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, aansluitend op bestaande wijken als Oosterpoort en Helpman.

Kenmerkend voor het Europapark is de maximale menging van wonen, werken, leren, uitgaan en recreëren. Beoogd wordt van het Europapark - ook buiten kantooruren - een echte stadswijk te maken met alle levendigheid die daarbij hoort. Het Europapark wordt een dynamische, intensief bebouwde wijk. De Euroborg, het station en de Mediacentrale werken daarbij als katalysators.

Het programma van het Europapark bestaat uit de volgende onderdelen:

- Sport-, vermaak- en onderwijscentrum Euroborg. Dit is inmiddels gerealiseerd.
- Het NS-station en het Helperkwartier met woningen en kantoren / overige functies. Station en SoZaWe worden op dit moment gerealiseerd.
- Woonwijk de Linie, met ruim 350 woningen en 1.500 m² kantoren, is inmiddels gerealiseerd.
- Het Noord-Kwadrant: een menging van kantoren en woningen. De eerste kantoren langs de Europaweg zijn gerealiseerd.

Een aantal cultuurhistorische elementen is nadrukkelijk in het stedenbouwkundig plan opgenomen. Dat geldt voor het Winschoterdiep, lange tijd één van de belangrijkste toevoerders van de stad Groningen. Dat geldt ook voor de voormalige Helpmancentrale en het ernaast gelegen administratiekantoor. Deze zijn inmiddels verbouwd tot bedrijfsruimte voor onder meer de creatieve sector: de Mediacentrale.

Daarnaast geldt het voor de voormalige koelwaterarm tussen de kantoren van Essent en Menzis en voor de 'kolenbunker'. Deze vormde onderdeel van de Hunzecentrale en is door een speling van het lot (het vinden van de gasbel bij Slochteren) slechts drie maanden in gebruik geweest. De kolenmuur, horend bij deze bunker (150 meter lang en 5.2 meter hoog) krijgt mogelijk een rol op de kade langs het Winschoterdiep. Onderzocht wordt of de nieuwe bebouwing er langs, er door en / of er overheen kan worden gerealiseerd.

Sinds 2008 is de markt voor kantoren en woningen sterk gewijzigd.

In 2010 is met bureau SITE een advies uitgebracht om de marktpositie van het Europapark en het kantorenpark in het bijzonder te verbeteren. Aanbevelingen voor aanpassing betroffen met name:

- een grotere flexibiliteit ten aanzien van de grootte van zelfstandige kantoren: ook ruimte bieden voor kleinere kantoren;
- een grotere menging van functies, bijv. kantoren én woningen in het Noord-Kwadrant;
- betere "adressen" voor de kantoren, bijvoorbeeld aan een park.

Het plan voor het Noord-Kwadrat is op deze punten aangepast en verwerkt in dit beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het nog te wijzigen bestemmingsplan voor dit deel van het Europapark. De bestemmingsplanwijziging zal de genoemde functieverhuizingen en bijkomende wijzigingen in hoogtes, rooilijnen vastleggen.

Waarom een beeldkwaliteitplan?

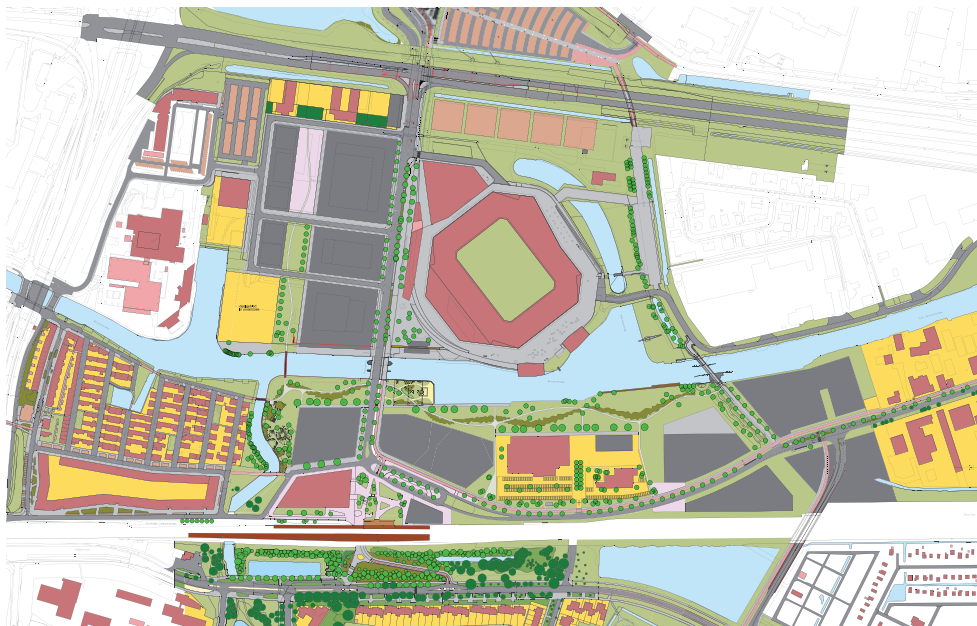
Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad voor de partijen die bij de uitwerking van de bouw- en inrichtingsplannen voor het Noord-Kwadrant zijn betrokken. Maar ook om potentiële partijen inzicht te geven in het karakter en beeld van de omgeving. Na vaststelling door de gemeenteraad maakt het plan onderdeel uit van de gemeentelijke welstandsnota en gelden de criteria in het plan als toetsingskader voor bouwplannen voor de welstandscommissie. Daarnaast legt het kwaliteits- en inrichtingscriteria voor uit te geven terreinen en openbaar gebied vast.

Opzet

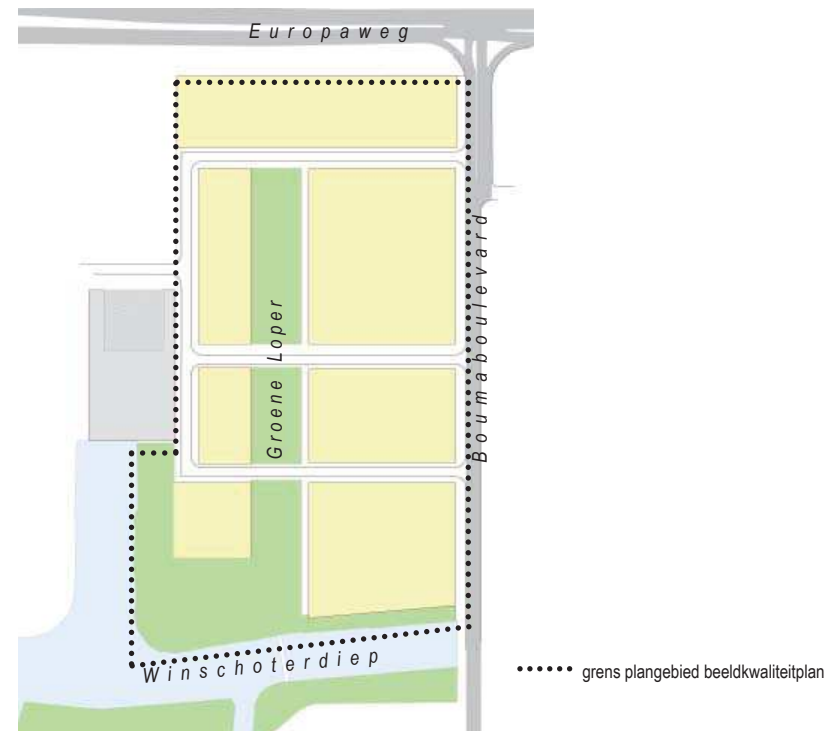
In dit beeldkwaliteitplan worden eerst de nagestreefde hoofdstructuur en het gewenste milieu kort aangeduid. Hierna volgen criteria voor de verkaveling en de bebouwing. Vervolgens wordt aangegeven welke inrichtingseisen en randvoorwaarden gelden voor het parkeren en de openbare ruimte. Tevens wordt ingegaan op de inrichtingsaspecten van de uitgeefbare terreinen. Tot slot worden de in het beeldkwaliteitplan beschreven en toegelichte criteria kort samengevat in de afsluitende welstandsparagraaf.

2 Plangebied

Het Winschoterdiep en de Boumaboulevard verdelen het Europapark in 4 kwadranten. Het Noord-Kwadrant ligt tussen Europaweg en Winschoterdiep enerzijds en tussen Boumaboulevard en koelwaterarm / Menzis anderzijds. Het gebied aan weerszijden van het Winschoterdiep wordt omgevormd tot parkgebied. Een uitloper van dit park dringt tot ver in het Noord-Kwadrant door om een helder en hoogwaardig adres te geven aan de hier te vestigen kantoren en woningen. Deze uitloper van het park wordt hier verder de Groene Loper genoemd. Binnen deze hoofdstructuur liggen te ontwikkelen gebieden (geel) die hier verder velden worden genoemd. Deze liggen op dit moment verdiept ten opzichte van de openbare wegen. Met deze hoogteverschillen kan nog op verschillende manieren worden omgegaan bij de ontwikkeling van de velden.



boven: Overzichtkaart Europapark

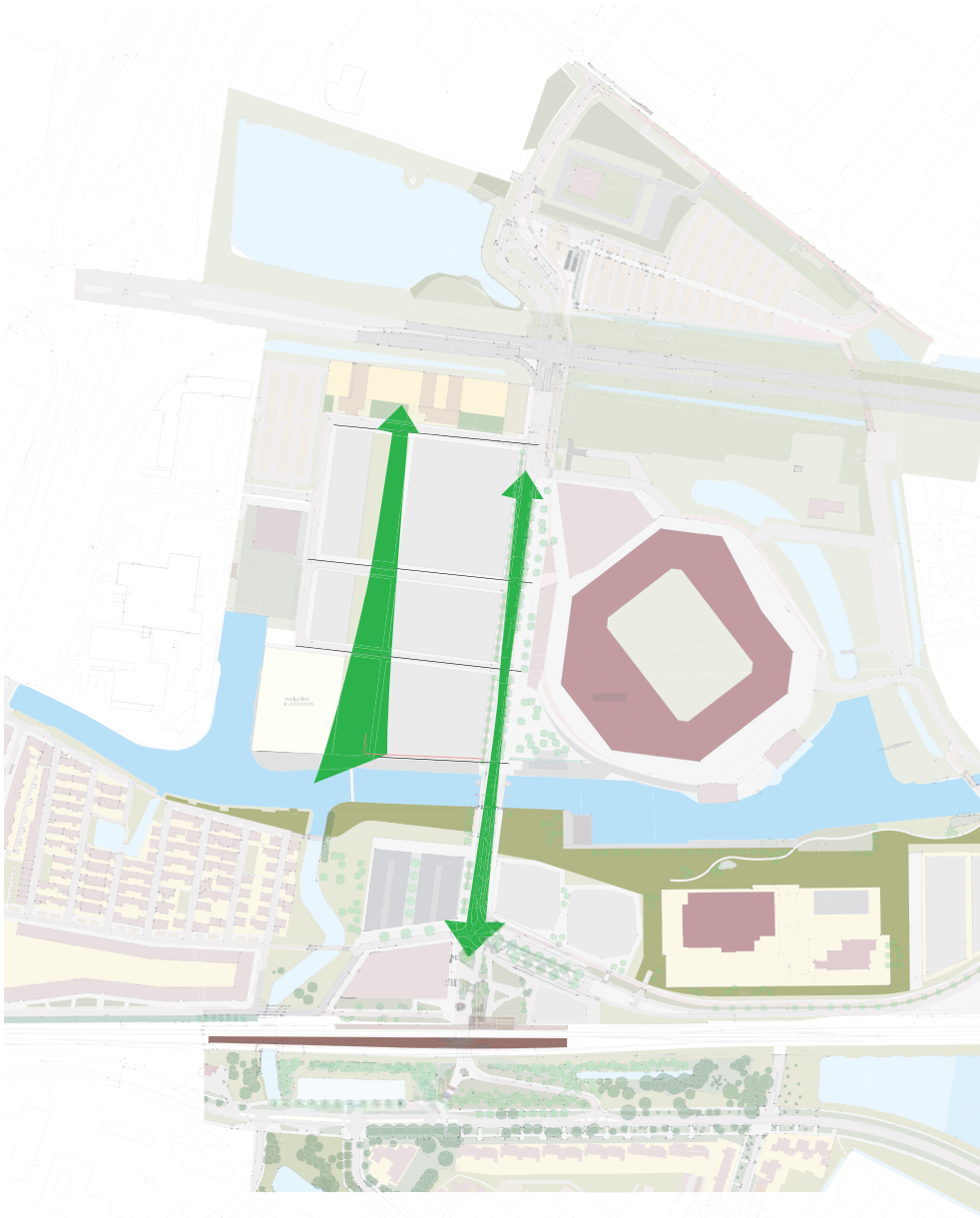


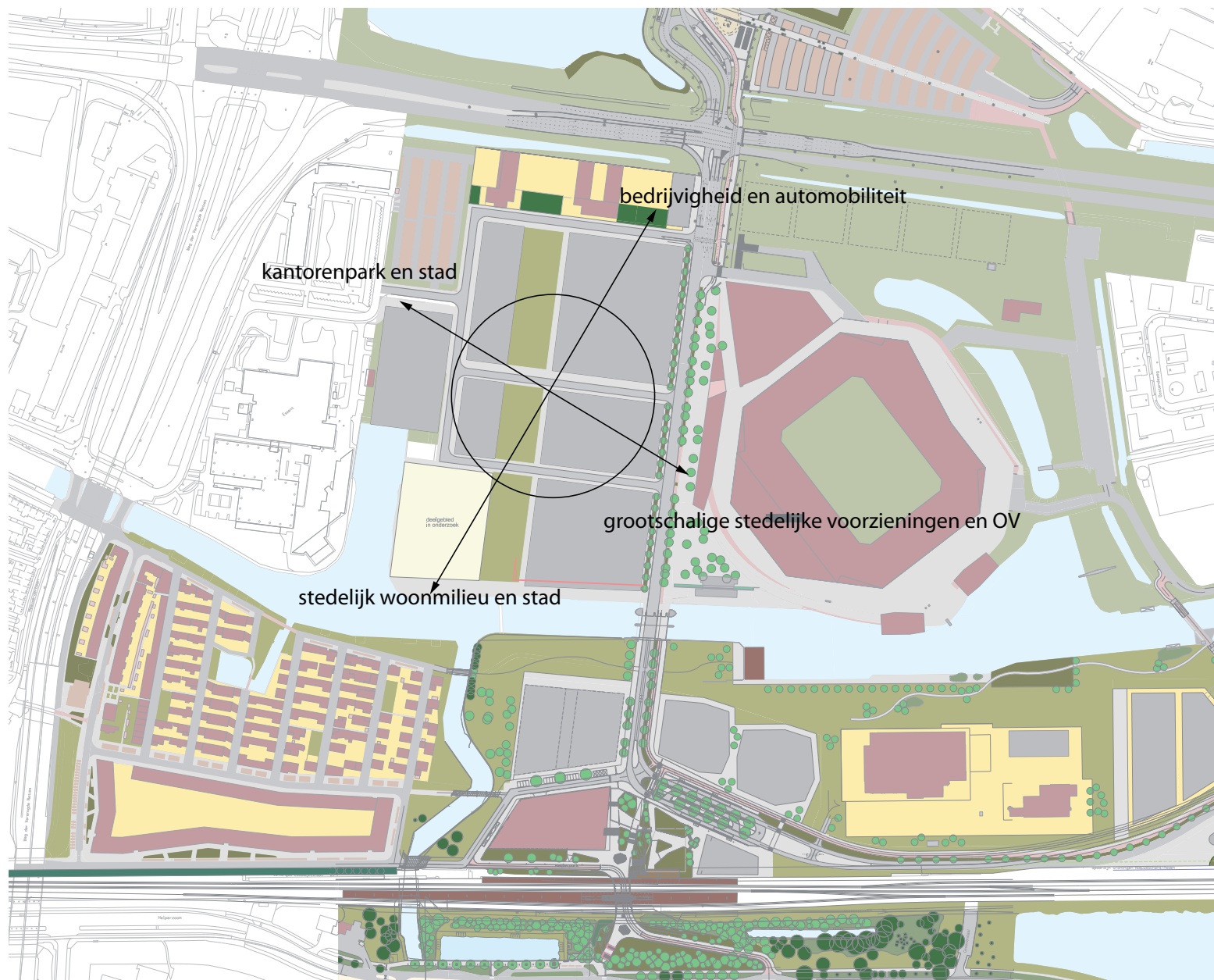
3 Planconcept

Ten opzicht van het voorgaande stedenbouwkundige opzet is er in het nieuwe Europapark opzet gekozen om de bestaande kwaliteiten beter met elkaar te verbinden met aantrekkelijke openbare ruimte. Daarmee krijgen de verschillende gebieden meer relatie met elkaar en daarmee ontstaat een polyvalent gebied, zowel ruimtelijk als programmatisch.

Daarvoor wordt er geïnvesteerd in een aantrekkelijke laankarakter voor de Boumaboulevard als adres in de stad, van het station over het helperpark en het winschoterdiep langs de euroborg naar de Europaweg en het transferium. Hiervoor wordt een bomerij geplaatst met een brede stoep met zitelementen voor een verblijfskwaliteit.

Paralel daaraan wordt een stedelijk park of groene loper aangelegd midden over het kolenkwadrant. Hiermee wordt het gebied een fijnmaziger van karakter met meer hoogwaardige adressen verbonden met het water en via een brug met de Linie. Deze groene loper zal in peil oplopen van kade naar straatniveau en doorlopen tot aan van Liemptstraat. Afhankelijk van de toekomstige parkeervraag zal de loper over een half verdiepte parkeergarage aan de oostzijde doorlopen. Er ontstaat dan een in cascades aflopende groene loper.





4 Gemengd stedelijk milieu

Gestreefd wordt naar een gemengd stedelijk milieu. Dit biedt ten opzichte van een specifiek monofunctioneel kantorenmilieu of monofunctioneel woonmilieu grote voordelen op het gebied van flexibiliteit, uitwisselbaarheid en dubbel grondgebruik. Bovendien is de verwachting dat een dergelijk gemengd stedelijk gebied op lange termijn beter in staat is zijn marktwaarde als vestigingslocatie te behouden.

Op voorhand ligt niet exact vast waar kantoren, waar woningen en waar aanvullende functies zullen verrijzen. Ook wordt niet gestuurd op een duidelijke scheiding van functies. Zo ontstaat een maximale flexibiliteit bij de ontwikkeling van het plangebied. Zo ontstaat ook de mogelijkheid dat gebouwen na verloop van tijd van functie veranderen.

Kenmerken

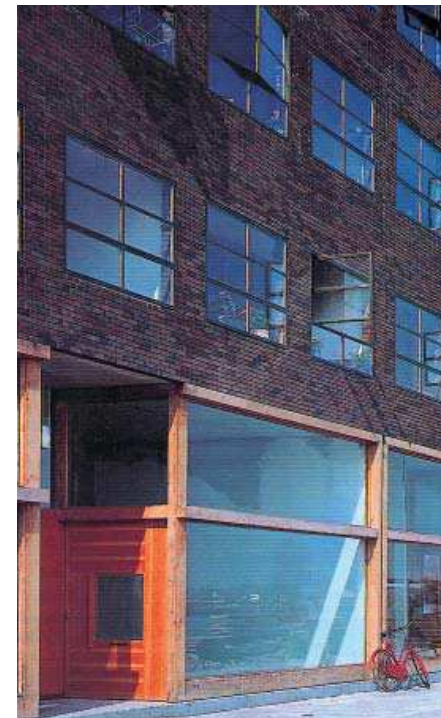
- intens;
- gemengd, zowel vertikaal als horizontaal;
- scherpe scheiding tussen openbaar en privé, in principe geen voortuinen;
- uitwisselbaarheid programma, flexibiliteit;
- parkeren grotendeels uit het zicht: inpandig, ondergronds of op binnenterrein;
- individuele expressie;
- kwalitatieve en representatieve uitraling.



schets Boumaboulevard



schets Eelkema-, Tonken-, Van Elmptstraat



5 Verkavelingstypologie

Verkavelingstypologie

Het plangebied kent in hoofdlijnen twee verkavelingstypen:

1. bouwblokken van uiteenlopende grootte
2. solitaire gebouwen.

De basis van het plangebied is het bouwblok dat gedefinieerd wordt door een sterke rand van bebouwing. Op de ondiepe stedenbouwkundige vlekken zijn solitaire gebouwen mogelijk

Eigenschappen bouwblokkenverkaveling

- Bouwblokken die in één keer als blok worden ontworpen of bouwblokken die zijn samengesteld uit meerdere complexen en gefaseerd tot stand komen
- In principe gesloten. Indien niet aaneengesloten, dan een hoogwaardige inrichting of afscheiding van het tussenliggende uitgeefbare terrein.
- Formele buitenkant – informele binnenkant
- Parkeren zoveel mogelijk binnenin of onder het blok
- Op de hoeken overhoekse architectuur en kopse gevels vormgeven als 2e voorgevel.



voorbeelden van gesloten bouwblokken samengesteld uit afzonderlijke complexen

Eigenschappen solitaire gebouwen

- Alzijdige oriëntatie
- Landschappelijke inpassing / openbaar karakter omliggend terrein
- Parkeren dient te passen in de landschappelijke inpassing en niet of nauwelijks zichtbaar vanaf openbaar gebied



Beeldkwaliteitplan 10 kW-Kwartier Europapark

6 Rooilijnen

Het plan biedt ruimte aan verschillende soorten programma's en wensen. Tegelijkertijd wordt gezocht een samenhangende woon- en werkomgeving te laten ontstaan. Sommige delen in het plan lenen zich meer voor aaneengesloten bebouwing (bouwblokken). Andere delen lenen zich meer voor solitaire complexen. Hierop wordt gestuurd door het minimale percentage gevel in rooilijn per perceel vast te leggen. Dit is exclusief erfafscheiding.

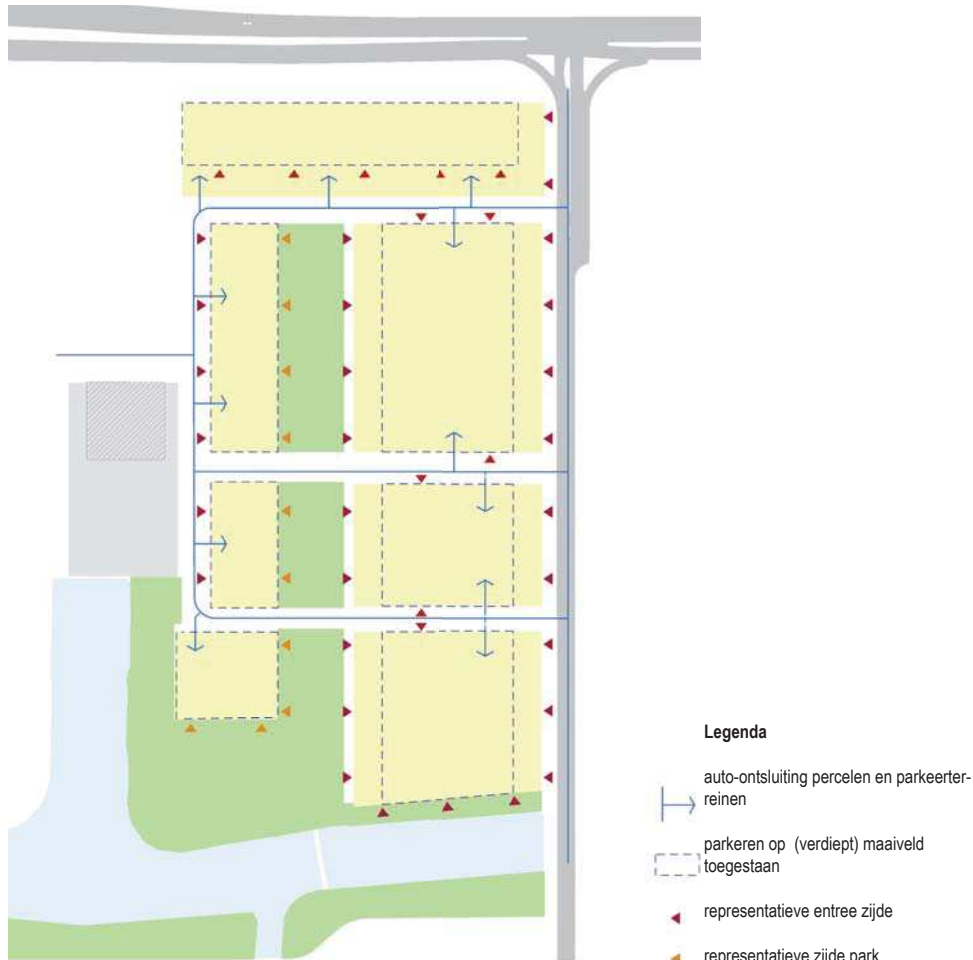
Aan de Boumaboulevard wordt ingezet op een zo veel mogelijk aaneengesloten gevelwand. Aan de Groene Loper zuidzijde eveneens. Aan het Winschoterdiep geldt hetzelfde, zij het minder stringent. In de overige plandelen wordt hier niet op gestuurd, waardoor daar meer ruimte is voor solitaire gebouwen en complexen. Gebouwen aan de Groene Loper moeten evenwel een relatie zoeken met dit park.



7 Organisatie plangebied \ adressen

Het plan is nog niet uitgewerkt in gedetailleerde verkavelingen. Het plan biedt veel flexibiliteit om in te kunnen spelen op vragen uit de markt. Toch wordt de organisatie van het plangebied vastgelegd. Het plan moet immers niet alleen tegemoet komen aan de wensen van de eerste vestigers, maar ook ruimte en kwaliteit bieden aan klanten die de laatste kavels afnemen. Dit kan alleen als het gebied een heldere organisatie kent wat betreft voorkanten, achterkanten, parkeren, ontsluiting en peilen.

De organisatie geeft elke vestigingslocatie een helder adres: Boumaboulevard, Groene Loper of Eelkemastraat / Van Elmpststraat. Kavels aan laatstgenoemde straat grenzen ook weer aan de Groene Loper.



8 Bouwhoogtes

De bouwhoogtes kunnen sterk variëren, zowel over het plangebied als geheel als binnen de bouwblokken. De hoek Boumaboulevard - Europaweg mag een stevige hoek worden. Dit past in het beeld van de zone aan de Europaweg als blikvanger van het Noord-kwadrant. De bebouwing aan de Boumaboulevard neemt van oost naar west in hoogte af. De bouwhoogte is hier minimaal 4 lagen om een stevige wand te vormen en het gewenste Boulevardkarakter te laten ontstaan. In de overige gebieden wordt minimaal 2 of 3 bouwlagen toegestaan, omdat hier naast kantoren ook grondgebonden woningen mogelijk zijn.

Voor alle genoemde hoogtes geldt dat hierbij een souterrain nog tot de mogelijkheden behoort. De begane grondverdieping ligt hierbij maximaal 1,5 meter boven maaiveld.



9 Hoogteverschillen maaiveld

De Boumaboulevard en de zijstraten Elmptstraat, Tonkensstraat en Eelkemastraat liggen hoger dan de velden hiertussen. Het hoogteverschil tussen veld en openbare weg bedraagt ca. 1,50 m. Dit hoogteverschil biedt kansen om het parkeren grotendeels uit het zicht op te lossen. Het benutten van hoogteverschillen vraagt om een doordachte oplossing van de aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte.

Hiervoor zijn meerdere principes mogelijk. Hierbij gaat het om een passende relatie tussen het programma in het gebouw en de openbare ruimte en tegelijkertijd een aantrekkelijk straatbeeld.

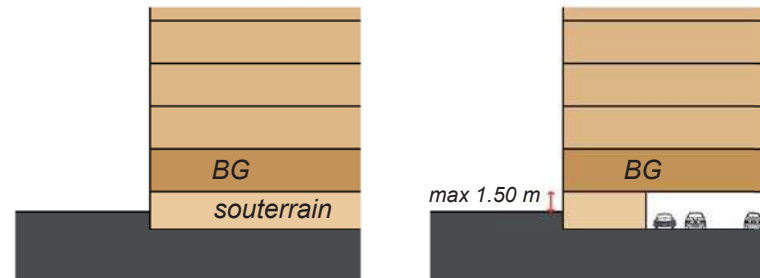
Zo moet een dichte plint op ooghoogte worden voorkomen als ook een ongepaste confrontatie van het stedelijke en het intieme gebruik.

1. Eén van de mogelijkheden is te zien bij de reeds gerealiseerde kantoren tussen Europaweg en Elmptstraat. Het parkeren ligt op het niveau van de velden en daarmee halfverdiept ten opzichte van de openbare weg. De begane grond ligt een halve laag opgetild ten opzichte van de openbare weg. Een deel van de ruimte tussen parkeerniveau en begane grond vormt een souterrain. Een ander deel van deze ruimte wordt gebruikt voor parkeren. Het hoogteverschil tussen begane grond en openbare weg mag maximaal 1,50 m bedragen.
2. Een andere mogelijkheid is om de begane grond aan te laten sluiten op het niveau van de openbare weg. Dit principe geldt in ieder geval voor delen van de bebouwing aan de Boumaboulevard. Het parkeren vindt plaats achter de bebouwing.
3. Een andere mogelijkheid is om het gebouw te onderkelderen ten behoeve van parkeren. Ventilatie is dan een item. Dit mag niet ten koste gaan van het straatbeeld en de beleving. Ventilatievoorzieningen dienen zo veel mogelijk weg te vallen in de architectuur. Het hoogteverschil tussen begane grond en openbare weg mag maximaal 1,50 m bedragen.

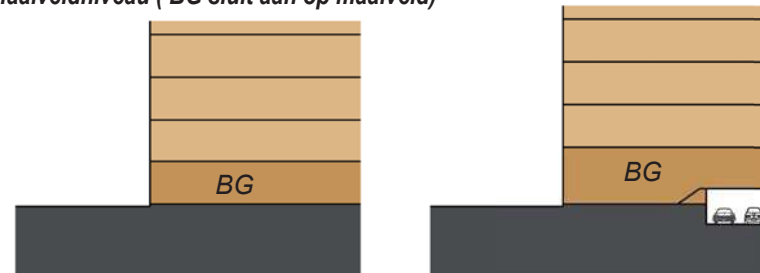
Hoogteverschillen tussen begane grond en openbare weg worden op eigen terrein opgelost al of niet in pandig.



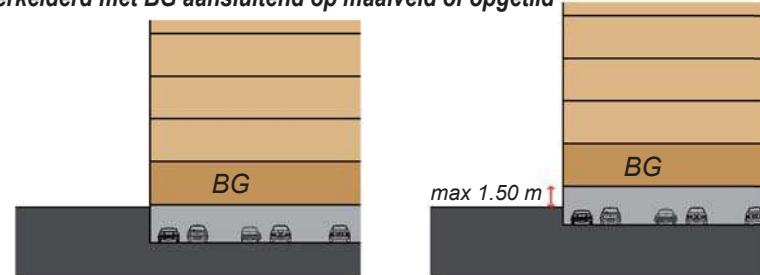
1. opgetild gebouw met souterrain en/of halfverdiept parkeerterrein



2. gebouw op maaiveldniveau (BG sluit aan op maaiveld)



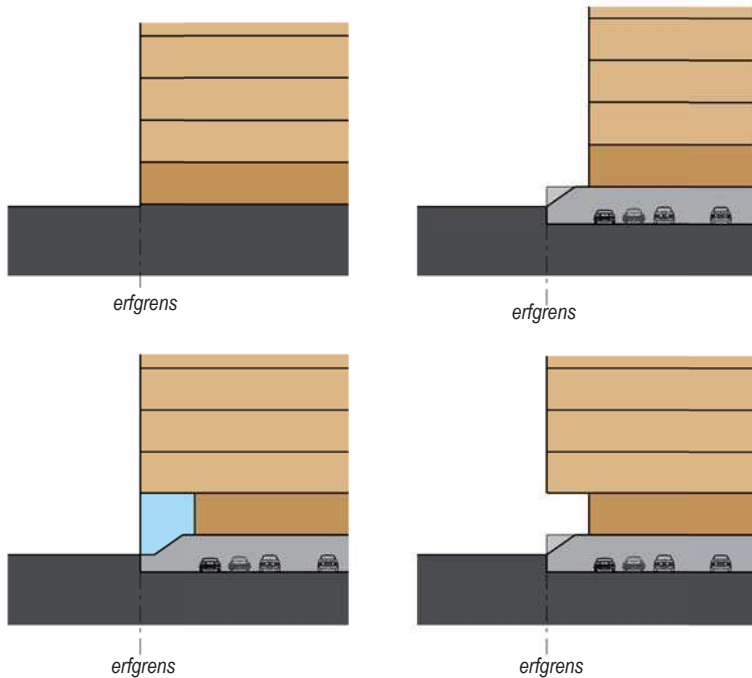
3. gebouw onderkelderd met BG aansluitend op maaiveld of opgetild



10 Entrees

Hoofdentrees liggen aan de openbare ruimte. Personeels- en subentrees kunnen aan de (half-verdiepte) binnenterreinen liggen.

Hoogteverschillen tussen entree en openbare weg worden op eigen terrein al of niet inpandig opgelost.



11 Overgang openbaar-privé

De overgang openbaar-privé betreft hier met name de wijze waarop voorgevels, kopgevels en erfscheidingen aansluiten op de openbare ruimte.

In principe is er sprake van een duidelijke scheiding tussen openbaar en privé. De wijze waarop deze is vormgegeven, is van belang voor de beleving van het gebied. De passende vorm is afhankelijk van het karakter van de openbare ruimte en het programma in het gebouw.

Gevels van kantoren en publieksfuncties grenzen direct aan de openbare ruimte. Aan de Bouwamboulevard sluit de begane grond ook wat betreft peil voor een deel aan op het maaiveld, om de publieksgerichte relatie ook in de toekomst te verzekeren.

Ook voor woningbouw in het plangebied geldt dat een heldere scheiding tussen openbaar en privé van belang is voor het gewenste stedelijke milieu. Deze overgang vergt zorg voor het type verblijfsruimte aan de openbare ruimte en vaak is een strook (horizontaal en verticaal) wenselijk die deze relatie reguleert wenselijk. Deze strook kan evenwel op subtielere wijze worden vormgegeven, zodanig dat het straatbeeld wordt verlevendigd en uitnodigt tot verblijf.



Voorbeelden directe aansluiting voorgevels kantoren (boven) en subtielere overgang bij woningbouw (onder).



12 Tuinen / Erfafscheidingen

Alle blokken zijn in principe gesloten om een scherpe scheiding tussen openbaar en privé aan te brengen. Daar waar de blokken niet zijn gesloten met bebouwing, kan het vanaf de openbare weg zichtbare privéterrein worden ingericht als tuin. Deze dient de representativiteit en houdt eventueel erachtergelegen parkeerplaatsen uit het zicht.

Indien openingen in het bouwblok niet als hoogwaardige tuin kunnen worden ingericht, dienen ze te worden gesloten door middel van eenlaagse functies, doorlopende muren met muuropeningen of hoogwaardige en duurzame groene afscheidingen.

Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn hoogwaardig ontworpen, gematerialiseerd en aangelegd in relatie tot de architectuur van het gebouw.



Voorbeelden privéterrein grenzend aan openbare ruimte zonder erfafscheiding.

13 Parkeren

Uitgangspunt voor het plangebied is intensieve bebouwing. Parkeren neemt veel ruimte in. Dit dient dus in gebouwde, gestapelde vorm te gebeuren of beperkt in aantal, gebruik makend van de grote parkeervoorzieningen in de omgeving.

Er zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Dit wordt bereikt door:

- zo veel mogelijk abonnementen in P1
- overig parkeren te laten plaatsvinden op eigen terrein (collectief of privé).

Bij woningbouw: parkeren slim integreren in woonblokken op eigen terrein: binnenterreinen, over bouwen, inpandig.

Bij kantoren: parkeren uit het zicht op of onder het binnenterrein en / of onder de gebouwen, al dan niet verdiept op eigen terrein.

Wanneer in de ontwikkeling van het kwadrant de parkeerdruk toeneemt wordt er gekeken naar aanvullende oplossingen als:

- extra parkeerlaag op collectief binnenterrein door constructie aan te brengen;
- een kavel te ontwikkelen als parkeergebouw;
- een ondergrondse parkeergarage.

In het geval van een extra parkeerlaag of een parkeergebouw worden gevels aangebracht die de geparkeerde auto's afschermen. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden en materialen, zoals de beelden hiernaast laten zien. Ook levende schermen van planten behoren tot de mogelijkheden.

Inritten + eventuele hellingbanen

Waar mogelijk het aantal inritten naar het parkeren beperken door gezamenlijke / collectieve ontsluiting van het parkeren.

De inrit wordt bescheiden en onopvallend vormgeven aansluitend bij de architectuur van het betreffende of naastgelegen complex.

Eventuele hellingbanen liggen op uitgeefbaar terrein.

Aandachtspunten zijn verkeersveiligheid (m.n. voetgangers) en doorstroming op de openbare straten. Eventuele slagbomen zijn gesitueerd onderaan de helling, waardoor er opstelruimte ontstaat op de helling.



14 Openbare ruimte

De openbare wordt in het gehele plangebied eenduidig, samenhangend en terughoudend vormgegeven. Het aantal verschillende gebruikte materialen dient te worden beperkt, evenals obstakels en inrichtingselementen. Enkele delen lenen zich voor verbijzondering: de Boumaboulevard, de Groene Loper en de Winschoterkade.

Boumaboulevard

Kenmerken

- breed trottoir zorgt voor boulevardkarakter en geeft aanliggende bebouwing cachet;
- ruimte voor bomen: deze liggen in een strook of staan solitair of met groepen in grote boomspiegels;
- inrichting zorgt voor verblijfskarakter
- rustige uitstraling door beperking aantal materialen en inrichtingselementen.



Groene Loper

Kenmerken

- autovrij, wel toegankelijk voor incidenteel verkeer;
- doorzicht in lengterichting is belangrijk;
- multifunctioneel: representatieve functie voor aanliggende kantoren, pauzepark, speelruimte;
- de ruimte zo veel mogelijk heel houden;
- zoveel mogelijk ruimte open laten voor gazon, gazon is bindende en kenmerkende factor;
- inrichting uitnodigend, maar terughoudend, beperkt aantal inrichtingselementen.



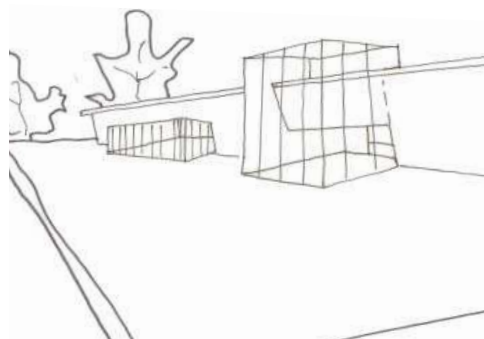
15 Kolenkade Winschoterdiep

Het park aan weerszijden van het Winschoterdiep ligt voor een deel binnen het plangebied van dit beeldkwaliteitplan voor het Noord Kwadrant. De noordoever krijgt het karakter van een publieke promenade, met een verharde kade inrichting. De bebouwing grenzend aan het park en kade is mede bepalend voor de beleving van de kade. Daarom is van belang dat gebouwen en complexen hier programatisch een bijdrage leveren aan het stedelijke en levendige karakter van de kade.

De kolenmuur is een van de weinige restanten van de Energiecentrale. Indien deze op een goede wijze wordt ingepast, biedt deze een uitgelezen kans om een zeer karakteristiek stuk stad te creëren, met een sterk eigen herkenbaarheid en verwijzend naar de historie van het terrein. De muur is op zich geen monument, maar meer een aanleiding voor creativiteit en identiteit. Er zijn mogelijkheden om door, over en om de muur te bouwen.

De kolenmuur sluit in de huidige staat het plangebied af van het Winschoterdiep. Door in de muur openingen te maken, ontstaan verbindingen die door de inkadering van de muur juist worden benadrukt. Dit geldt voor verbindingen in de openbare ruimte als voor interne verbindingen. Door gebouwen aan weerszijden van de muur te bouwen, wordt het gebouw verbijzonderd. De ruimte tussen muur en Winschoterdiep moet voldoende ruimte bieden om volwaardige vertrekken te kunnen maken. Er mag daarom tot 4,5 meter uit de muur worden gebouwd. De kolenkelder kan in de bouwplannen worden betrokken.

Op deze bladzijden staan referentiebeelden en schetsen ter inspiratie voor bouwen aan en over de muur en voor de inrichting van de openbare ruimte.



16 Bebouwing Boumaboulevard

Bebouwing in de rooilijn: 70-100% van de rooilijn is gebouw

De ambitie is een milieu voor kantoren, woningbouw en andere functies. Hiertoe wordt een beeld van stedelijkheid nagestreefd en zodoende een te eenduidig woon- of kantorenmilieu voorkomen. Dit geeft garanties voor een maximale flexibiliteit en uitwisseling. In de variatie van architectuur en hoogte is een sterke vormgeving van de openbare ruimte van belang. De architectuur langs de boumaboulevard vormt de wand van deze ruimtelijke drager en dient daarom voor minimaal 70 % in de rooilijn te staan.

Hoe het programma zich aandient in de bebouwing aan de Boumaboulevard is afhankelijk van de markt. Het wensbeeld is een stedelijke openbare ruimte met zo veel mogelijk publieke voorzieningen en functies op de begane grond. Te denken valt aan:

- lobby's met recepties en spreekruimtes van kantoren;
- onafhankelijke kantooruimtes voor zakelijke en persoonlijke dienstverlening;
- ondersteunende horeca en detailhandel;
- praktijkruimtes;
- werkplaatsen.

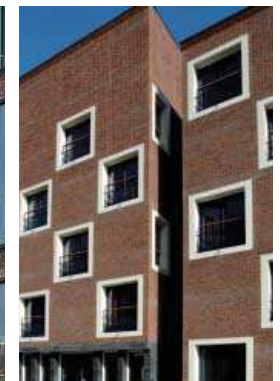
De plint aan de Boumaboulevard wordt in principe geschikt gemaakt voor publieksfuncties. Het nagestreefde boulevardkarakter wordt onder meer bereikt door diversiteit in gebruik en architectuur. Lange horizontale gevels dragen niet bij aan de nagestreefde stedelijkheid en het boulevardkarakter. Gevels breder dan ca. 24 meter worden daarom verticaal geleed of gevarieerd. Dit kan op vele manieren, afhankelijk van de architectuur van het gebouw.

Variatie kan worden aangebracht middels:

- verschillen in bouwhoogte,
- verticale geleiding,
- verspringende plastic,
- variatie in materiaalgebruik en/of
- variatie in gevelcompositie.



inspiratie: Singel Groningen, Parklaan Rotterdam



17 Bebouwing zuidzijde Groene Loper

Bebouwing in de rooilijn: 70-100% van de rooilijn is gebouw

De ambitie is een optimaal milieu voor kantoren, woningbouw en andere functies. Hiertoe wordt een beeld van stedelijkheid nagestreefd met een gemengd en flexibel karakter waar verschillende schaalnivo's in passen. Er wordt gestreefd naar een geparceleerde architectuur die past bij een woon en werkgebied. Dit geeft garanties voor een maximale flexibiliteit en uitwisseling en draagt bij aan een samenhangend beeld ondanks de verschillende schaalgroottes van de gebouwen.

De rooilijn dient voor minimaal 70% uit gebouw te bestaan (excl. erfscheidingen) om de openbare ruimte als ruimtelijke drager in een gevarieerde architectuur vorm te geven.

Bebouwing aan de zuidzijde van de Groene Loper oogt in principe kleinschaliger dan die aan de Boumaboulevard. Gevels van complexen breder dan 12,5 meter worden nadrukkelijk verticaal gevarieerd.

Variatie kan worden aangebracht middels:

- verschillen in bouwhoogte,
- verticale geleiding,
- variatie in materiaalgebruik en/of
- variatie in gevelcompositie.



inspiratie: Singel Groningen, Parklaan Rotterdam



18 Welstandsparagraaf

Stedelijkheid

Het streven is een stedelijk gebied te maken. Daarbij zijn formeel en informeel duidelijk gescheiden En is de plint aan het openbaar gebied representatief ingericht. Verder geeft de architectuur vorm aan de openbare ruimte.

Voor stedelijkheid is dynamiek van belang. Daarvoor zijn gemengde functies en flexibiliteit van belang. Flexibiliteit kan bereikt worden met bouwkundige middelen of door overmaat en kwaliteit. De plint aan de Boumaboulevard is in principe geschikt gemaakt voor publieksgerichte functies. Wonen op de begane grond is hier niet toegestaan. De plint in de overige straten is representatief, Duidelijk in vormgeving en onderdelen zijn onderdeel van het architectonisch geheel.

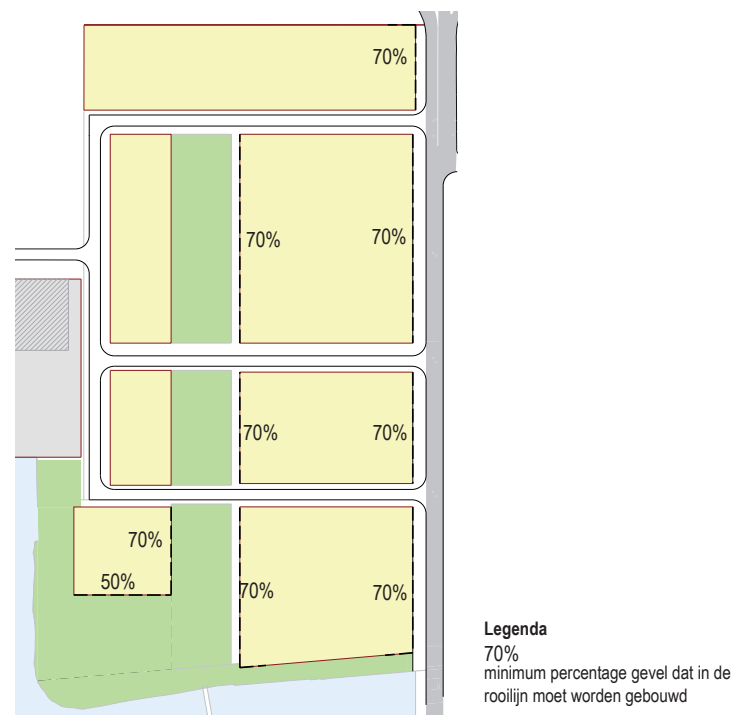
Organisatie

De bouwvlakken zijn aan alle zijden representatief. Van enkele lijnen in het plan is gesteld dat deze ook de representatieve entreezijde moeten zijn van de gebouwen c.q. bouwblokken (zie afbeelding) Sommige entreezijden zullen aan het park liggen. Dit is dan ook niet de auto-entreezijde. De bouwvlakken liggen verdiept ten opzichte van de wegen. Dit biedt mogelijkheden voor verdiepte parkeeroplossingen op binnenterreinen.



Rooilijnen

Van enkele lijnen in het plan is vastgelegd welk percentage gebouwgevel (exclusief erfafscheiding) minimaal in de rooilijn moet worden gebouwd, (zie afbeelding Rooilijnen). Dit omdat de gebouwen vorm geven aan de openbare ruimte. Een heldere openbare ruimte is de ruimtelijke drager van een gevarieerde architectuur. De percentages zijn indicatief omdat het ook afhangt van de gebouwtypologie (bijvoorbeeld rijbebouwing of torens op een plint).



Hoogteverschillen

Het hoogteverschil tussen begane grond en openbare weg mag maximaal 1,50 m bedragen. Hoogteverschillen tussen begane grond en openbare weg worden op eigen terrein al of niet in pandig opgelost. Aan de Boumaboulevard sluit de begane grond zoveel mogelijk direct aan op het niveau van de openbare weg. Uitzondering hierop is mogelijk voor het sterk aflopende deel ter plaatse van het Oude Winschoterdiep

Entrees

Hoofdentrees liggen aan de openbare ruimte. Personeels- en subentrees kunnen aan de (halfverdiepte) binnenterreinen liggen.

Hoogteverschillen tussen entree en openbare weg worden op eigen terrein al of niet inpandig opgelost.

Overgang openbaar-privé

Gevels van kantoren en publieksfuncties grenzen direct aan de openbare ruimte.

Voor woningbouw is een heldere scheiding tussen openbaar en privé van belang. Met een goed vormgegeven overgangszone kan op subtiele wijze het straatbeeld worden verlevendigd en een gepaste afstand worden gecreëerd tussen openbaar en privé.

Erfscheidingsen

Daar waar de blokken niet zijn gesloten met bebouwing, dienen ze te worden gesloten door middel van eenlaagse functies, doorlopende muren met muuropeningen of hoogwaardige en duurzame groene afscheidingsen. Dit dient onderdeel van de architectonische vormgeving te zijn.

Parkeren

Uitgangspunt voor het plangebied is intensieve bebouwing. Parkeren neemt veel ruimte in. Dit dient dus in gebouwde, gestapelde vorm te gebeuren of beperkt in aantal en gebruik makend van de grote parkeervoorzieningen in de omgeving. Er zijn geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Parkeren op private en collectieve terreinen blijft uit het zicht vanaf openbare ruimte door het aanbrengen van erfscheidingsen.

Architectuur

Europapark is een nieuw ontwikkelgebied met een geheel nieuwe programma. Het industriële karakter is geborgd in enkele karakteristieke elementen (Oude Winschoterdiep met de kolenmuur, de Helpelinie en de Mediacentrale). Nieuwe architectuur kan reageren op deze historie, maar vooral wordt er een eigentijdse architectuur verwacht, passend bij de reeds bestaande (eigentijdse) architectuur, waarmee een eigentijds nieuw stuk stad ontstaat.

Bebouwing Boumaboulevard

Voor een stedelijk gebied is variatie in de plint van belang, ruimtelijk en programmatisch.

Lange horizontale gevels dragen niet bij aan de nagestreefde stedelijkheid en karakter van de boulevard

(representatie, variatie en flexibiliteit) en moeten daarom worden voorkomen. Gevels breder dan 24 meter worden verticaal geleed of gevarieerd. Dit kan op vele manieren, afhankelijk van de architectuur van het gebouw.

Variatie kan worden aangebracht middels:

- verschillen in bouwhoogte,
- verticale geleding,
- verspringende plastic,
- variatie in materiaalgebruik en/of
- variatie in gevelcompositie.

Bebouwing zuidzijde Groene Loper

Bebouwing aan de zuidzijde van de Groene Loper is in principe iets kleinschaliger dan de Boumaboulevard.

Gevels van complexen breder dan 12,5 meter worden nadrukkelijk verticaal gevarieerd.

Variatie kan worden aangebracht middels:

- verschillen in bouwhoogte,
- verticale geleding,
- variatie in materiaalgebruik.