


Onderwerp Stand van zaken Europapark – Ontwikkeling  
Vief Kwartier & Kempkensberg

Steller Ter informatie  
Richard Cornelis

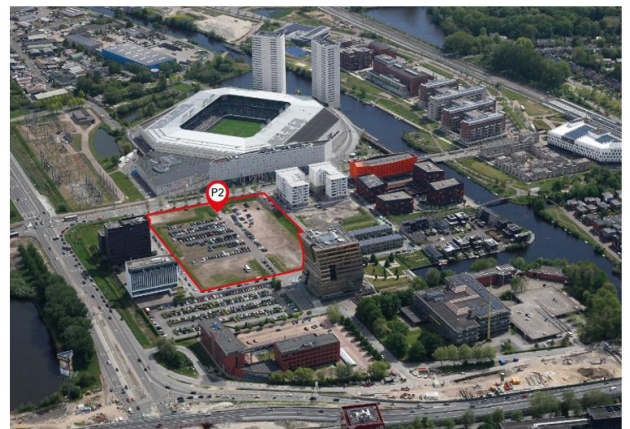
De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 0652500695 Bijlage(n) 0 Ons kenmerk 323413-2023  
Datum 1-11-2023 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Eind 2021 hebben we uw raad geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen op het Europapark (raadsbrief kenmerk 632836). Daarin schreven we onder meer over de partnerselectie die we voor de ontwikkeling van P2 waren gestart. Eind 2022 hebben wij uw raad bericht over de uitkomst van de partnerselectie en de samenwerking met het team onder leiding van ABC Vastgoed. Dit team bestaat naast ABC Vastgoed (hierna ABC) ook uit onder andere het Groningse architectenbureau Vector-i, EFFECT uit Kopenhagen en landschapsbureau Felixx uit Rotterdam.

We zijn verheugd u te kunnen mededelen dat de partnerselectie tot een zeer goede samenwerking en een positieve uitkomst van de haalbaarheidsstudie heeft geleid. Ook hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de verdere planontwikkeling en realisatie. In deze brief lichten we dit nader toe. We informeren u daarnaast over de voortgang van de ontwikkeling Kempkensberg door het Rijksvastgoed en nodigen u graag uit voor een werkbezoek op locatie.



*De locatie van Vief Kwartier (voorheen P2)*

Inmiddels is P2 omgedoopt naar Vief Kwartier, wat ons betreft een mooie passende verwijzing naar de vijf markante pijpen van de oude Hunzencentrale.

Volgvel 1

## **Haalbaarheidsstudie**

De afgelopen periode is in een constructieve samenwerking tussen de gemeente Groningen en het team van ABC onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van Vief Kwartier. Er is gewerkt aan vraagstukken als programma, financiële parameters, de mogelijkheid de fundering van de oude Hunzencentrale te hergebruiken, parkeeroplossing etc.

Het partnerschap is als zeer positief ervaren door zowel gemeente als ABC. De haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in een financieel onderbouwd eerste stedenbouwkundig model en een beeldkwaliteitsplan.

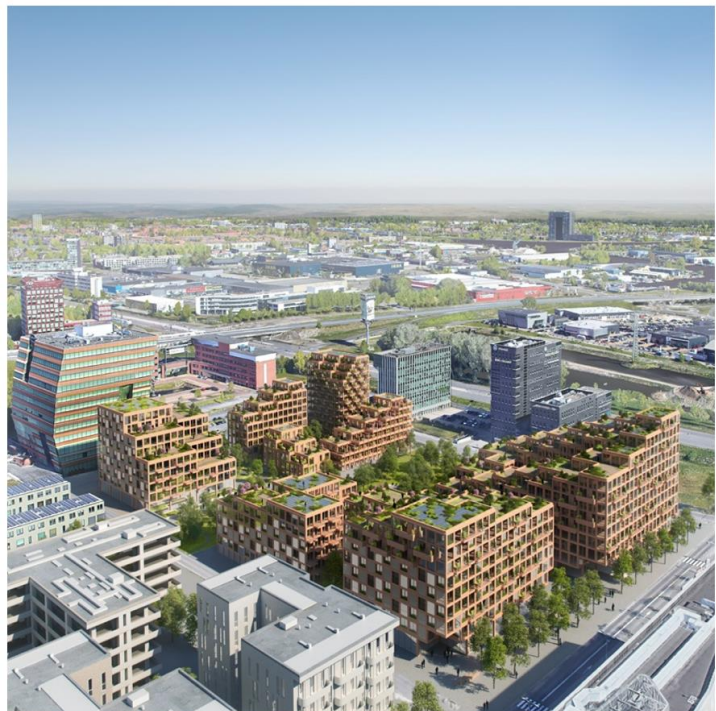
### ***Het eerste stedenbouwkundig model***

Vanuit de haalbaarheidsstudie zijn er acht principes opgesteld voor de stedenbouwkundig opzet. Deze principes worden gezien als spelregels voor bouw en openbare ruimte. Een eerste schets van hoe dit er uit kan komen te zien, is te zien in onderstaande afbeelding.

#### ***1. Een bestemming creëren:***

Vief Kwartier wordt niet alleen voor de bewoners een plek om naartoe te gaan, maar voor heel Europapark. Er komt een park voor ontmoeting en verblijf. Op de begane grond komen passende functies zoals winkels en horeca.

***2. Openbare ruimte te verbinden:*** Op Vief Kwartier komt veel openbaar groen vormgegeven als centraal gelegen park. Dit staat niet op zichzelf, maar is goed verbonden met het groen en de openbare ruimte in de omgeving als onderdeel van het groen/blauwe rondje Europapark.



*Impressie van hoe Vief Kwartier eruit kan komen te zien*

***3. Afstemming van de context:*** De positie en functie van de nieuwe gebouwen die op Vief Kwartier komen, zijn afgestemd op de omgeving.

#### ***4. Gebruik maken van de bestaande fundering:***

Uit het onderzoek naar de oude fundering van de elektriciteitscentrale, komt dat deze hergebruikt kan worden. Hierdoor wordt de CO2-footprint beperkt en draagt het project in belangrijke mate bij aan circulair en duurzaam bouwen. Voor gebouwen die hoger worden dan vijf lagen, moeten we wel extra fundering toevoegen

Volgvel 2

5. **Menselijke maat in de binnenwereld:** De opzet van het plan is kort gezegd lager bouwen in de ‘binnenwereld’ grenzend aan de openbare ruimte en hoger bouwen langs de randen. Op die manier zorgen we voor een menselijke maat, zodat het in de binnenwereld (de groene openbare ruimte) prettig verblijven is zoals ook is weergegeven op de impressie op de vorige pagina.

6. **Programmamix:** Op Vief Kwartier is ruimte voor een gemengd programma van zo'n 62.000 m<sup>2</sup>. Van de bebouwing wordt 50% wonen en 50% niet-wonen. Er komt in ieder geval 20% sociale huur en ook middeldure huur, betaalbare koop en wat duurdere koop. Op het Europapark komt het totale aandeel sociale huur na de bouw van de appartementen aan de Tonkensstraat door Nijestee op zo'n 30%. Op Vief Kwartier is ruimte voor zo'n 315 woningen. Met woningbouwcorporatie Lefier is voor de sociale huur een intentieovereenkomst gesloten.

Vief Kwartier biedt ruimte aan diverse toekomstgerichte kantoorconcepten gecombineerd met horecafaciliteit(en), een hotel en mogelijk congresfaciliteiten. De aantrekkingskracht van Vief Kwartier lijkt, mede vanwege de uitstekende bereikbaarheid, groot te zijn op potentiële huurders.

7. **Typologie:** De vier bouwkavels krijgen een eigen uitstraling, maar het is wel zichtbaar dat ze familie zijn van elkaar. De gebouwen lopen via terrassen allemaal af naar het park toe. Daardoor - en door de architectuur - zie je dat de gebouwen bij elkaar horen.

8. **Parkeren:** Het uitgangspunt voor parkeren is dat bewoners op Vief Kwartier kunnen parkeren en gebruikers van het niet-wonen programma parkeren in P1, dat is de Euroborggarage. In de haalbaarheidsfase hebben we verschillende parkeerscenario's verkend. Gezien de ligging van het huidige maaiveld ten opzichte van het toekomstig maaiveld en de wens om de fundering te kunnen hergebruiken, blijkt een verdiepte parkeergarage de meest geschikte parkeeroplossing.

### ***Duurzaamheid en circulariteit in Vief Kwartier***

We leggen de lat hoog als het gaat om leven en werken in Vief Kwartier. We willen dat het een voorbeeldproject wordt voor duurzaam, gemengd stedelijk leven. Het wordt ook een toekomstbestendige ontwikkeling met een CO<sub>2</sub>-positieve balans. Circulair bouwen is het uitgangspunt. Het hergebruiken van de bestaande fundering van de voormalige energiecentrale verlaagt de ecologische voetafdruk fors.

Een belangrijke reden dat we de bestaande fundering goed kunnen hergebruiken en tegelijkertijd het gewenste volume kunnen realiseren, is gelegen in de bouwmethode. Het is onze gezamenlijke ambitie om te bouwen met het BIOME-systeem. Dit zijn houten modulaire componenten die volledig demontabel zijn en zonder kwaliteitsverlies opnieuw te gebruiken. In de gebouwen wordt CO<sub>2</sub> zo langdurig vastgelegd in de toegepaste bouwmaterialen. Allereerst voor de levensduur van het project, 75 – 150 jaar, en vervolgens door eventueel hergebruik.

Op de daken van de vier terrasvormige gebouwclusters komen zowel zonnepanelen voor duurzame energie, groene dakterrassen voor recreatie als verblijfsruimte voor de bewoners. Daarnaast komen er groendaken die zorgen voor biodiversiteit en waterretentie. Het project wordt aangesloten op het WKO-systeem van Warmtestad.

### **Communicatie en participatie**

In december 2022 zijn wensen, dromen en zorgen opgehaald vanuit de omgeving tijdens een inloopbijeenkomst voor bewoners en een ondernemerstafel (waar ook onderwijsinstellingen bij horen). De input diende als inspiratie voor wat Vief Kwartier kan toevoegen aan het Europapark. Uit deze sessie kwam duidelijk naar voren dat bewoners en ondernemers een centrale, levendige ontmoetingsplek met een divers aanbod voorzieningen een mooie aanvulling zouden vinden voor de wijk. Ook over het verbinden van groen was men positief. Algemeen aandachtspunt, met name vanuit ondernemers is de doorstroming van verkeer. Dit is een belangrijk onderwerp in de toekomstvisie Europapark waar we momenteel aan werken. Hierover informeren we uw raad in de eerste helft van volgend jaar nader.

In april 2023 zijn de principes uit de haalbaarheidsfase teruggekoppeld aan de bewoners en ondernemers. Ook is de eerste impressie van Vief Kwartier getoond. De reacties waren over het algemeen zeer positief. De ambitie in hout te bouwen en de variatie in hoogte viel in goede aarde. Met direct aanwonenden is afgesproken dat ze bij de uitwerking en het ontwerp van de bouwblokken worden betrokken.

Sinds april 2023 is er ook een klankbordgroep met bewoners van het Europapark. We spreken elkaar ongeveer twee keer per jaar (en vaker wanneer nodig).

### **Vervolg**

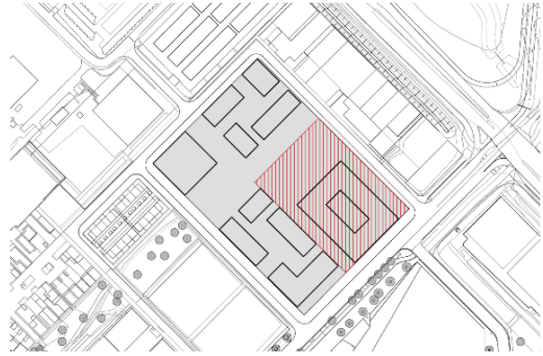
Op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie en het volste vertrouwen dat we onze samenwerking op een prettige wijze zullen voorzetten, hebben we een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de realisatie van Vief Kwartier. De ontwikkeling van Vief Kwartier heeft financiële gevolgen voor de Grex Europapark. Het hergebruiken van de fundering, de toepassing van het BIOME-systeem, de aansluiting op het WKO-systeem en de parkeeroplossing leiden tot minder resultaat dan ingeschat. Wel wordt voldoen aan het door uw raad vastgestelde grondprijzenbeleid en blijven we binnen het verleende krediet. De financiële gevolgen worden meegenomen in de Grex Europapark. Die wordt bij de jaarrekening 2023 aan uw raad aangeboden.

Nu de samenwerkingsovereenkomst is getekend, kan gestart worden met het uitvoeren van planologische onderzoeken die nodig zijn voor de omgevingsvergunning. Op basis van het eerste stedenbouwkundige model is het aannemelijk dat er een aantal hoogteaccenten komt dat niet past binnen het huidige geldende bestemmingsplan. Daarnaast past de functie wonen niet in het geldende bestemmingsplan. Daarvoor moet het bestemmingsplan dan ook worden aangepast.

Parallel aan deze ruimtelijke procedure werken we aan het voorlopig en definitief ontwerp van de eerste fase. Die zijn naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 gereed. Het technisch ontwerp en uitvoerend ontwerp volgen daarop en zijn aan het

Volgvel 4

eind van het derde kwartaal 2024 gereed. In het meest positieve scenario, als alle planologische procedures en het ontwerpproces volgens planning doorlopen kunnen worden, start de bouw in Q3/Q4 2024. De verwachting is dat de realisatie ongeveer 12 maanden zal duren. Dit betekent dat in Q4 2025 het eerste bouwblok (rood gearceerd) klaar is.



*Fasering ontwikkeling Vief Kwartier*

### **Ontwikkeling Kempkensberg**

Het gebied Kempkensberg maakt onderdeel uit van het project Europapark. De gemeente Groningen en het Rijksvastgoedbedrijf willen het gebied op en rond Kempkensberg doorontwikkelen tot een levendig gebied met werk-, woon-, en parkfuncties, in evenwicht met de intensieve ecologische waarden van het gebied. Invalshoek is een gebiedsgerichte, integrale benadering voor parkengebied, groenstructuren, gebouwen en nieuwbouwlocaties in de Stadstuin en aan de Helperzoom.

Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf is er behoefte aan uitbreiding van het kantorenprogramma op Kempkensberg. Bij realisatie van de Duo kantoren in 2011 is extra (kantoor)ruimte voorzien voor uitbreiding van de rijkskantoren Kempkensberg. Het bestemmingsplan biedt bij recht ruimte voor uitbreiding van kantoren ter grootte van 33.000 m<sup>2</sup> BVO. Uit het masterplan Rijkskantoren 2023 is gebleken dat er vraag is naar 30.000-33.000 m<sup>2</sup> (inclusief 1.000 m<sup>2</sup> plintfuncties) extra rijkskantoor in de nabijheid van het bestaande kantoor op Kempkensberg.

Het Rijksvastgoedbedrijf werkt nu twee modellen uit:

- Model 1: max 33.000m<sup>2</sup> kantoor binnen de contouren en hoogte van het huidige bestemmingsplan;
- Model 2: max 33.000m<sup>2</sup> kantoor in een smalle, hogere versie (max 70 meter), in afwijking van de hoogte van het huidige bestemmingsplan.

Zodra het voorkeursmodel is gekozen zal er een breed participatieproces met omwonenden en belanghebbenden worden opgestart.

### **Uitnodiging werkbezoek**

Het Europapark ontwikkelt zich in volle vaart naar een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied. Op meerdere kavels zijn nieuwe plannen in uitvoering of in ontwikkeling. Bijvoorbeeld aan de Tonkensstraat waar Nijestee 108 sociale en middenhuur appartementen bouwt en op de hoekkavel bij de kruising Europaweg/Bouwmaboulevard waar de plannen voor een kantoor steeds concreter worden.

Begin volgend jaar zullen we uw raad ook een voorstel voorleggen om een aantal infrastructurele maatregelen te nemen die beter passen bij het huidige gemengde gebruik. We noemen het aanpassen van de Boumaboulevard en de achterkant van de Euroborg. Daarnaast werken wij aan een nieuwe visie voor de toekomst van het Europapark om te bekijken of er in het Europapark of aan de randen ruimte is om in programmatische zin verder te verdichten. Ook deze visie zal volgend jaar aan uw raad worden voorgelegd. De actuele ontwikkelingen lichten we graag ter plaatse aan uw raad toe in een nader te plannen werkbezoek.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*