
BOULEVARDBELEIVING
Ontwikkelingsstrategie Hoendiep Noordzijde

12 juni 2019

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**

VOORWOORD

Onderzoek en uitwerking van een ruimtelijke inpassing met programma voor de noordzijde van het Hoendiep. Als vervolg op de rapportage van Broekhuis Rijs, in overleg met eigenaars, belanghebbenden en de gemeente Groningen.

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Inleiding | 05 |
| Analyse | 07 |
| Ontwikkelingsstrategie | 19 |
| Bouwstenen | 27 |
| Fasering en focus | 37 |
| Samenvatting | 47 |



1500 Banen



50+ doelgericht & thematisch winkelen



Regionale invloed



200.000 m²

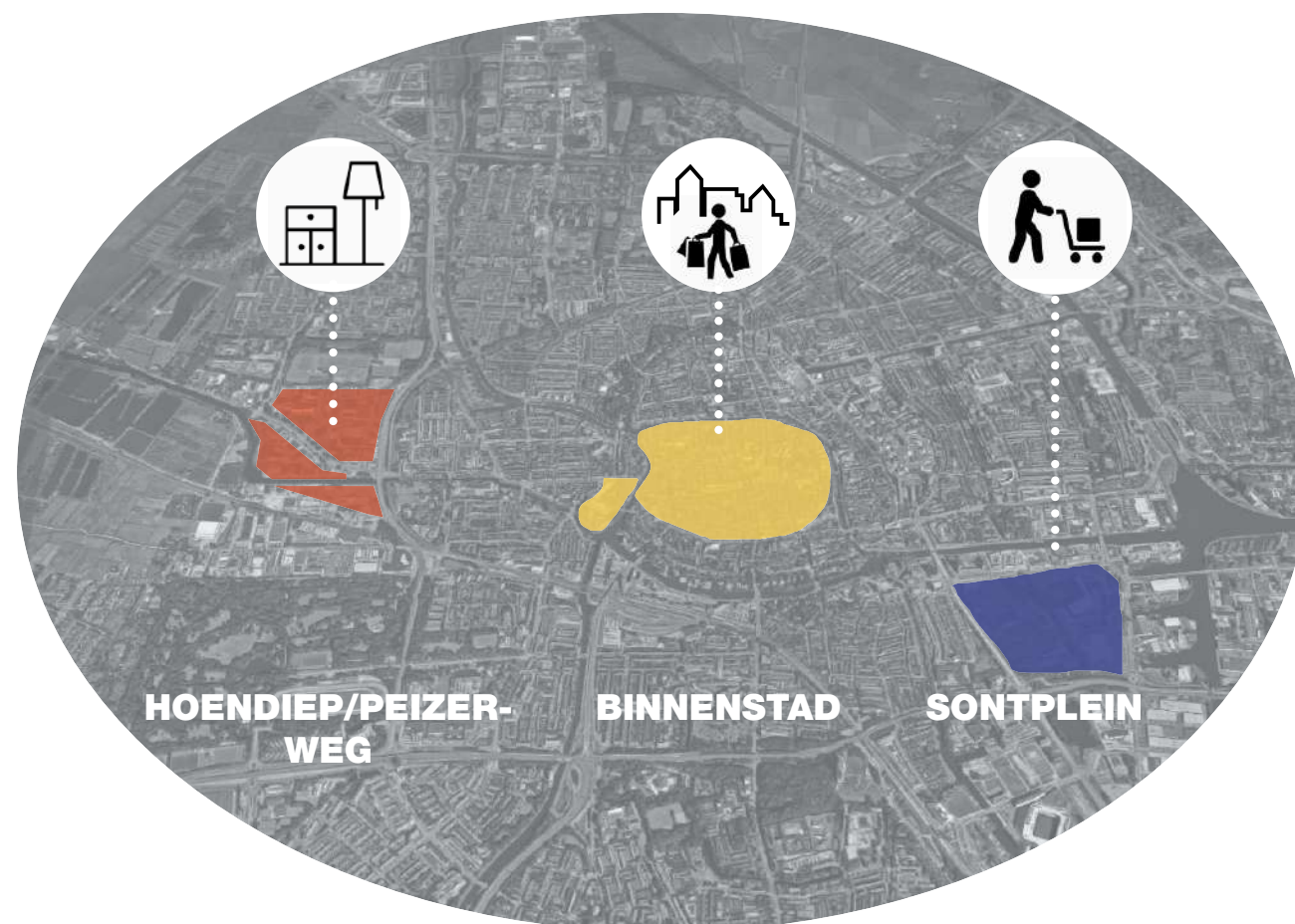
Hoendiep Noordzijde

Detailhandel is in deze tijd aan constante veranderingen onderhevig. De eisen die consumenten stellen aan de belevingswaarde van winkelgebieden en de kwaliteit van de producten zijn sterk toegenomen. Tegelijkertijd spelen gemak, bereikbaarheid en de prijs een belangrijke rol.

Dit heeft gevolgen voor de inrichting van (grote) winkelgebieden. Het is wettelijk om een duidelijk te onderscheiden identiteit te hebben, evenals een aantrekkelijke omgeving. Een goede synergie tussen de detailhandelsgebieden zorgt ervoor dat ze complementair zijn.

Met deze uitwerking van Hoendiep Noordzijde proberen we antwoorden te formuleren op deze uitdagingen, zodat het terrein een bestendige, duurzame rol blijft spelen in de structuur van de stad. Uitgangspunten hiervoor zijn de toekomstvisie van Broekhuis Rijs, de wensen van de ondernemers en de gemeente.

Bijkomende kansen voor deze revitalisering is de ontwikkeling van het Suikerfabrieksterrein en de Westelijke Ringweg.



Aanpak

Om te komen tot een zo breed mogelijk gedragen plan hebben we in eerste instantie gekeken en geluisterd naar de meest betrokken partijen; de ondernemers en de gemeente. Vanwege de lange geschiedenis van de problematiek van het gebied zijn er op meerdere momenten plannen gemaakt. Kleine en grote plannen. We beginnen niet vanuit niets.

Desondanks zijn de meeste plannen, met name de grote, om verschillende redenen niet uitgevoerd. Dit willen we nu voorkomen. Onze houding is daarom geweest om zo veel mogelijk input vanuit de ondernemers en de gemeente op te nemen, alvorens een plan neer te leggen.

Nu is het tijd om datgene wat we meegenomen hebben van onze gesprekken om te vormen tot een voorstel: een ontwikkelingsstrategie. De aanpak die we gevolgd hebben bestaat uit de volgende stappen.

1. Wat is de opgave? Een samenvatting van de verbeterpunten die uit het rapport van Broekhuis Rijs naar voren zijn gekomen.
2. Hoe zit het gebied in elkaar? Een korte geschiedenis en de analyses.
3. Welke ingrepen zijn effectief en realistisch? De uitgangspunten, bouwstenen en strategie.
4. Wanneer kunnen we beginnen? Een overzicht van een mogelijke fasering.

Het is niet aannemelijk dat de hierin gedane voorstellen allemaal, intergraal worden overgenomen. Daarvoor is het eigendom te versnipperd en zijn de belangen te divers. De opzet is daarom flexibel van aard. We hebben getracht oplossingen te verzinnen, die elk afzonderlijk al een verbetering betekenen. Dat betekent dat er niet of zo min mogelijk gewacht hoeft te worden op anderen om de handen uit de mouwen te steken en het gebied te verbeteren.

De huihoudbokjes van de betrokkenen kennen we niet precies. De plannen moeten natuurlijk wel rendabel zijn. Hier hebben we zo veel als mogelijk op gelet door te bekijken of er meerwaarde gecreeerd kan worden. Zonder concessies te doen aan een goede ruimtelijke en functionele inrichting. Dat zal zeker nader onderzoek en overleg vergen.

Het is onze intentie om de betrokken partijen met deze plannen te inspireren werk te maken van het Hoendiep. Voldoende uitdagingen, maar ook voldoende kansen!

Opgave

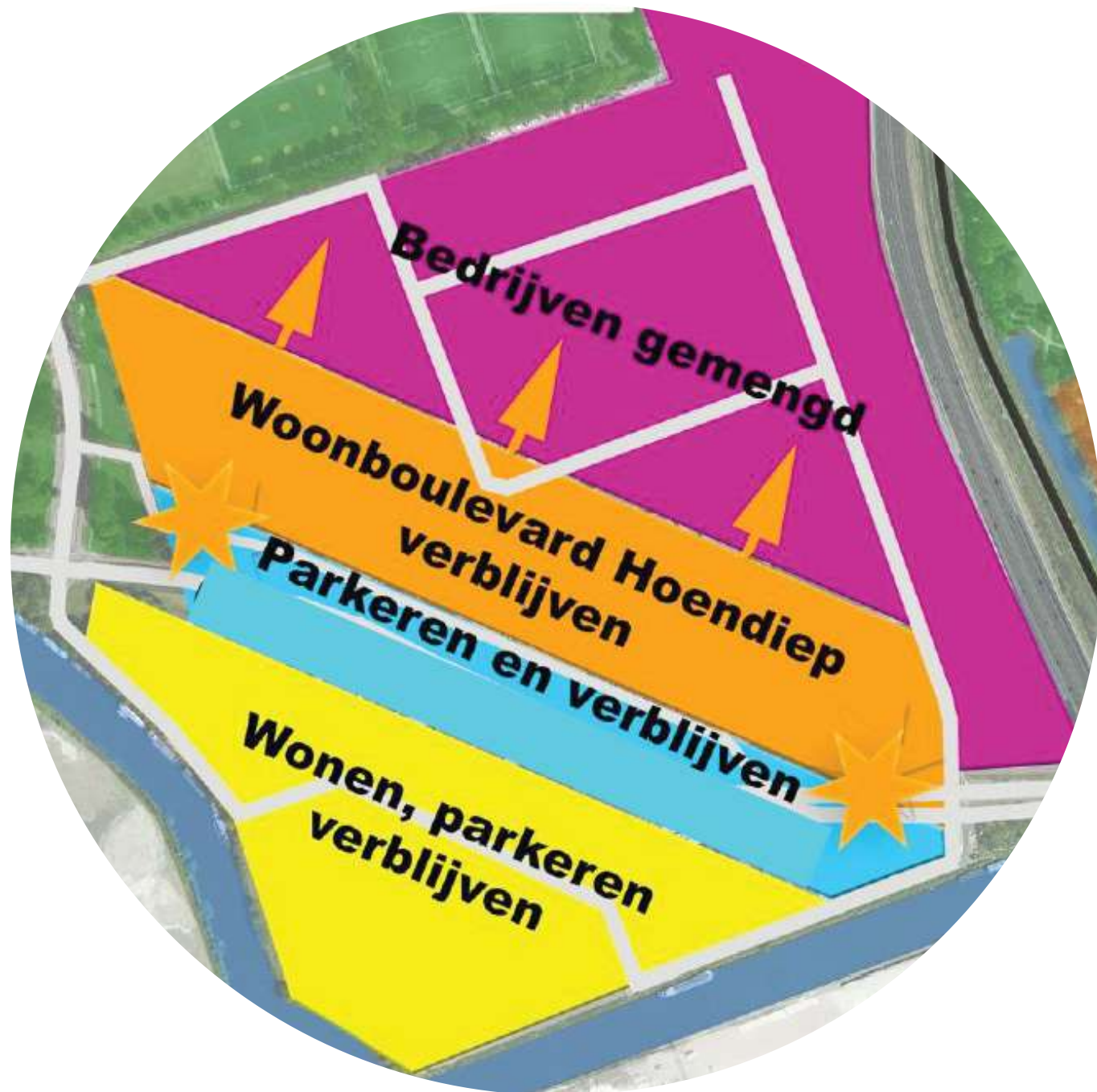
In de toekomstvisie van Broekhuis Rijs is onderzocht welke (toekomstige) functie de Meubelboulevard Hoendiep zou kunnen vervullen binnen de toekomstige voorzieningenstructuur van de stad. De belangrijkste conclusie van de visie is om de brancheprofilering zo krachtig mogelijk te maken met een concentratie aan één zijde van de weg.

Binnen de totaalaanpak zijn de volgende aspecten aangeduid als (wezenlijke) verbeterpunten:

- Optimaliseren van de parkeermogelijkheden
- Zichtbaarheid verbeteren
- Begrenzing gebied verduidelijken en concentratie van het winkelgebied
- Entree en routing veranderen
- Aansluiten bij nieuwe infrastructuur en het Suikerfabrieksterrein
- Eenheid creëren
- Verblijfsklimaat verbeteren
- Gezamenlijke profilering Hoendiep en Peizerweg uitbouwen
- Relatie met de binnenstad verbeteren

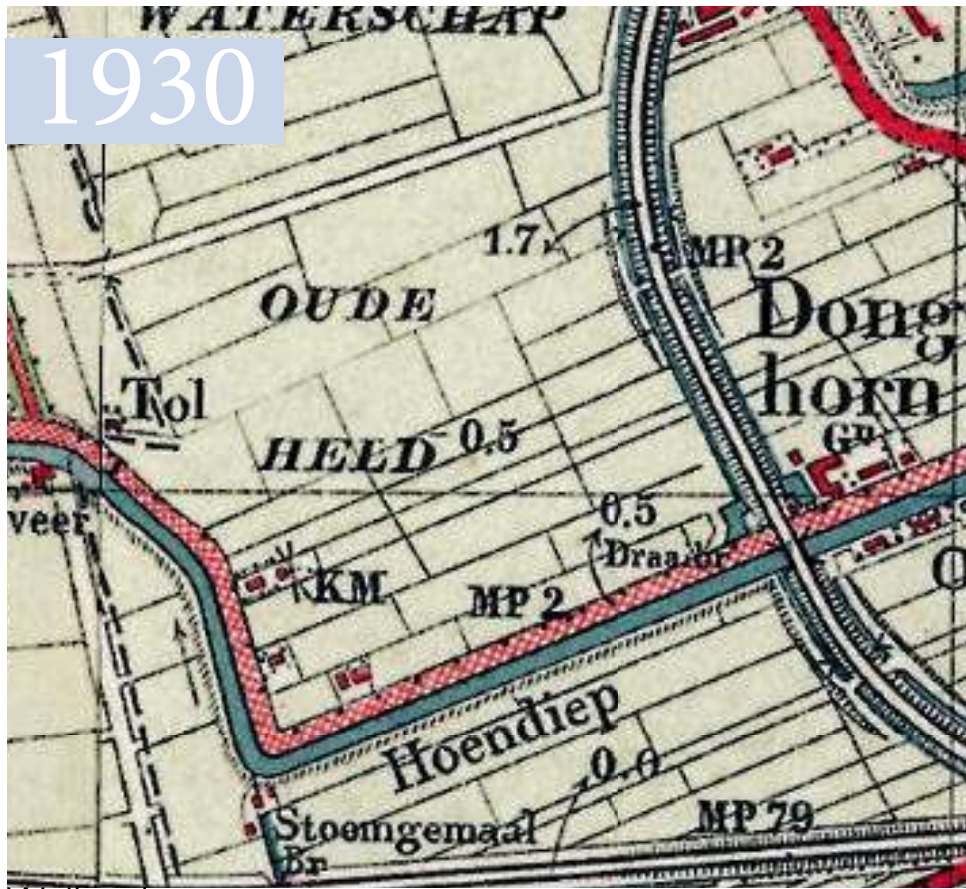
Het grootste deel van deze verbeterpunten wordt gedeeld door de ondernemers en eigenaars binnen het gebied. In overleg met de ondernemers is hierbij onder andere genoemd dat een verruiming van functies wenselijk is. Dit wordt een aanvulling en versterking van het gebied.

Een breed gedragen wens is het verbeteren van de routing en het parkeren, maar parkeerruimte voor de deur wordt wenselijker gevonden dan een clustering langs de randen of op een paar gebieden. Deze aanvullende wensen hebben we meegenomen in de ontwikkelingsstrategie.



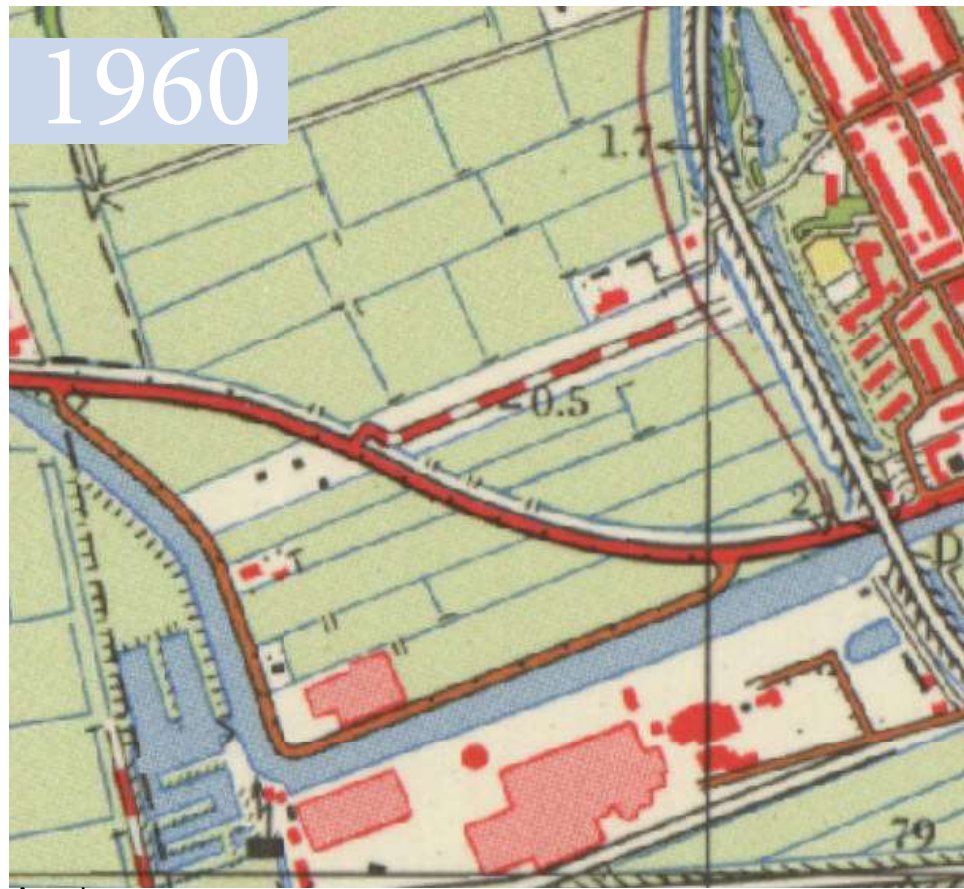
 =bebouwingsaccent

1930



Weilanden

1960



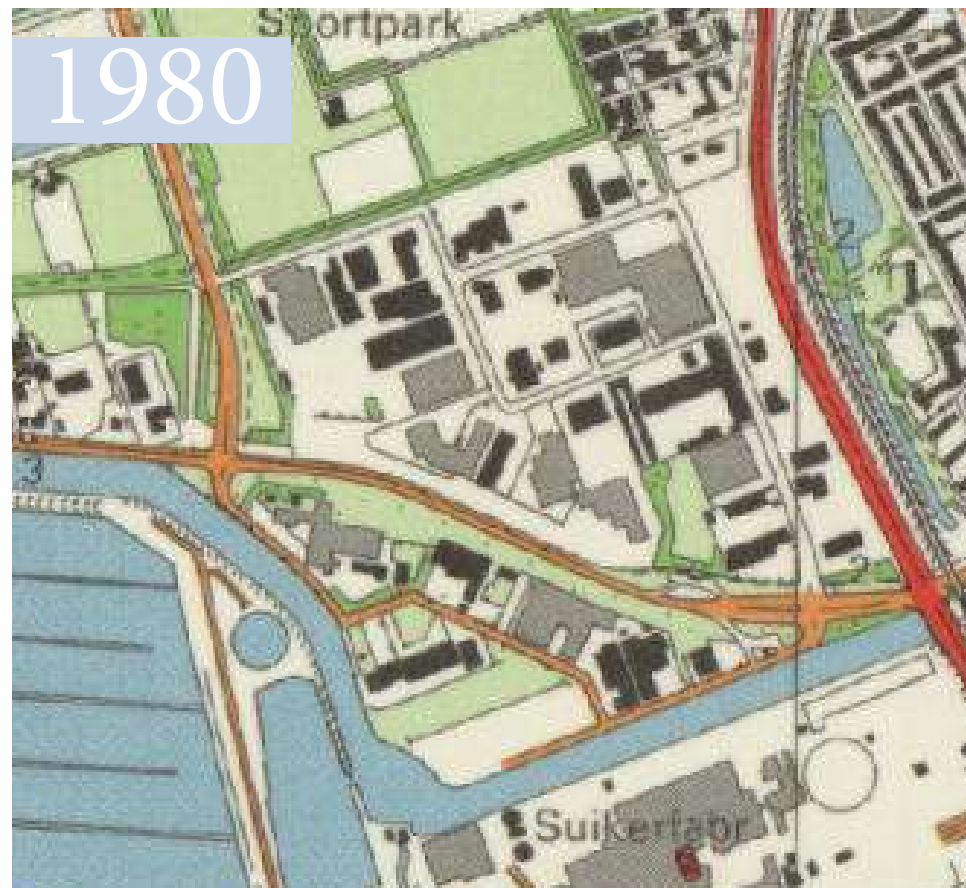
Aanleg weg

1970



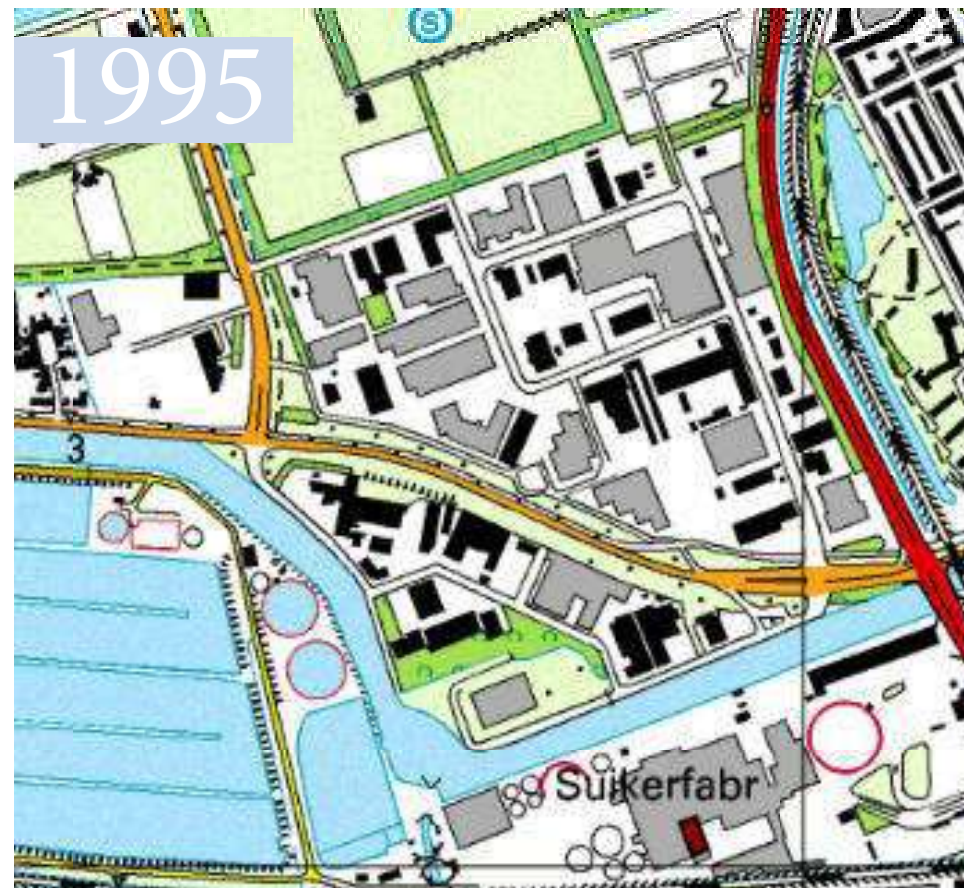
Planning industrieterrein

1980



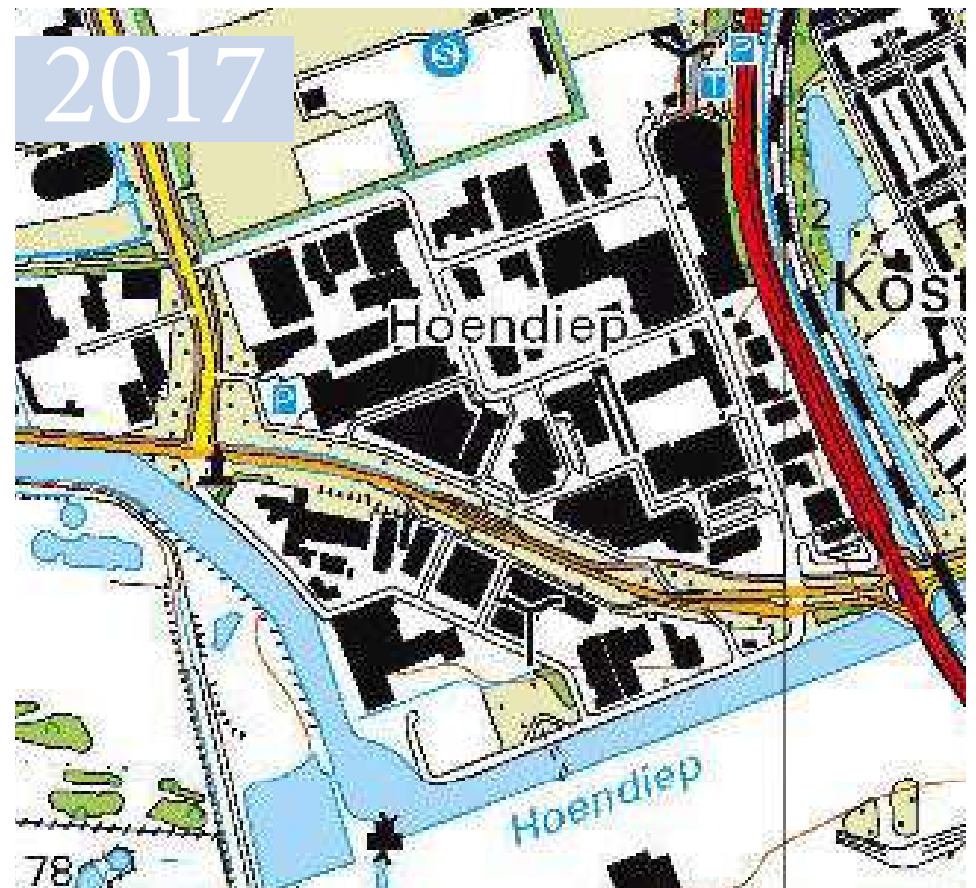
Aanleg ringweg

1995

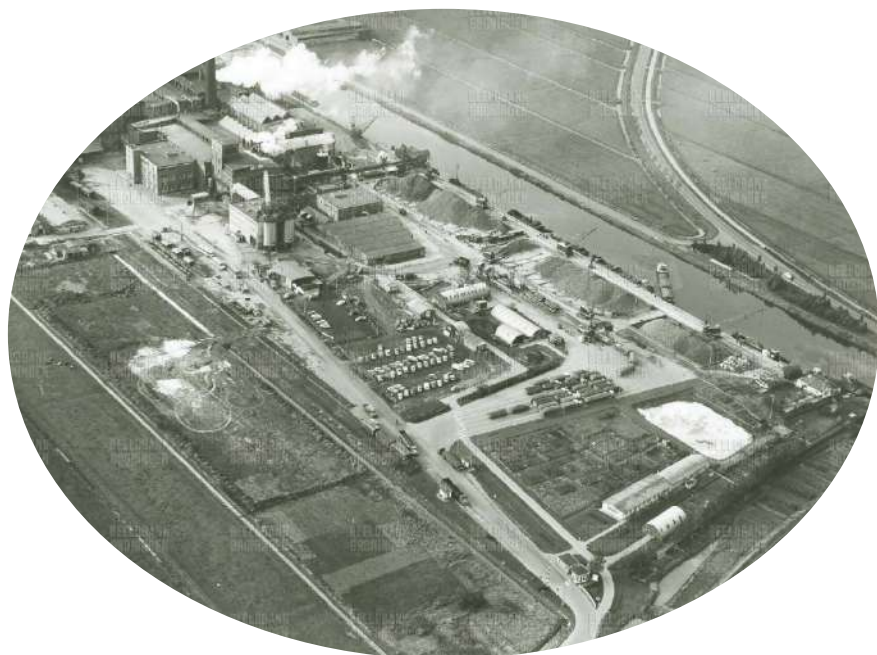
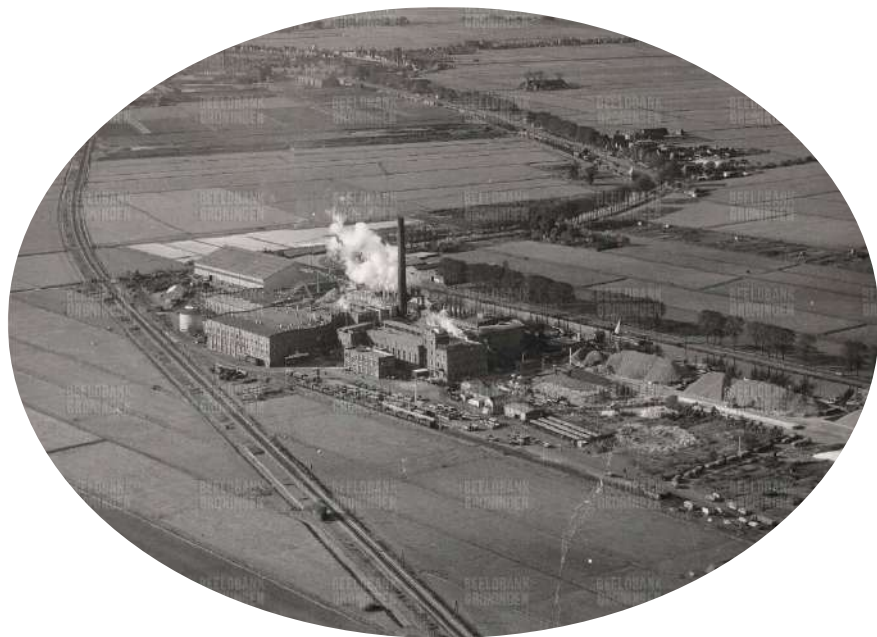


Ventweg

2017



Huidige situatie



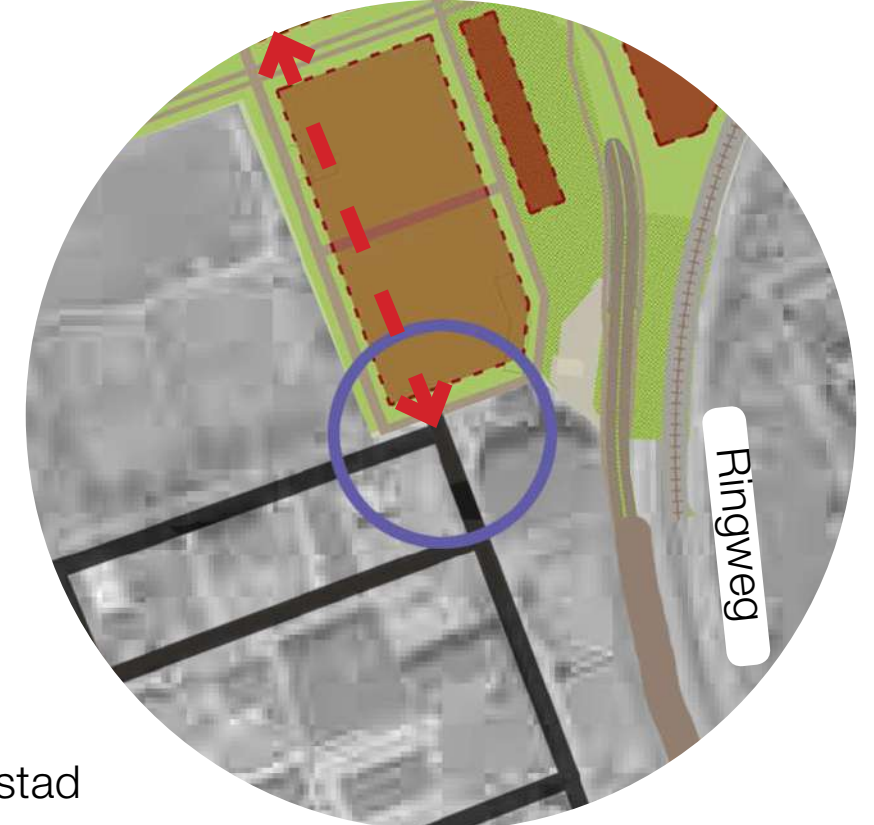
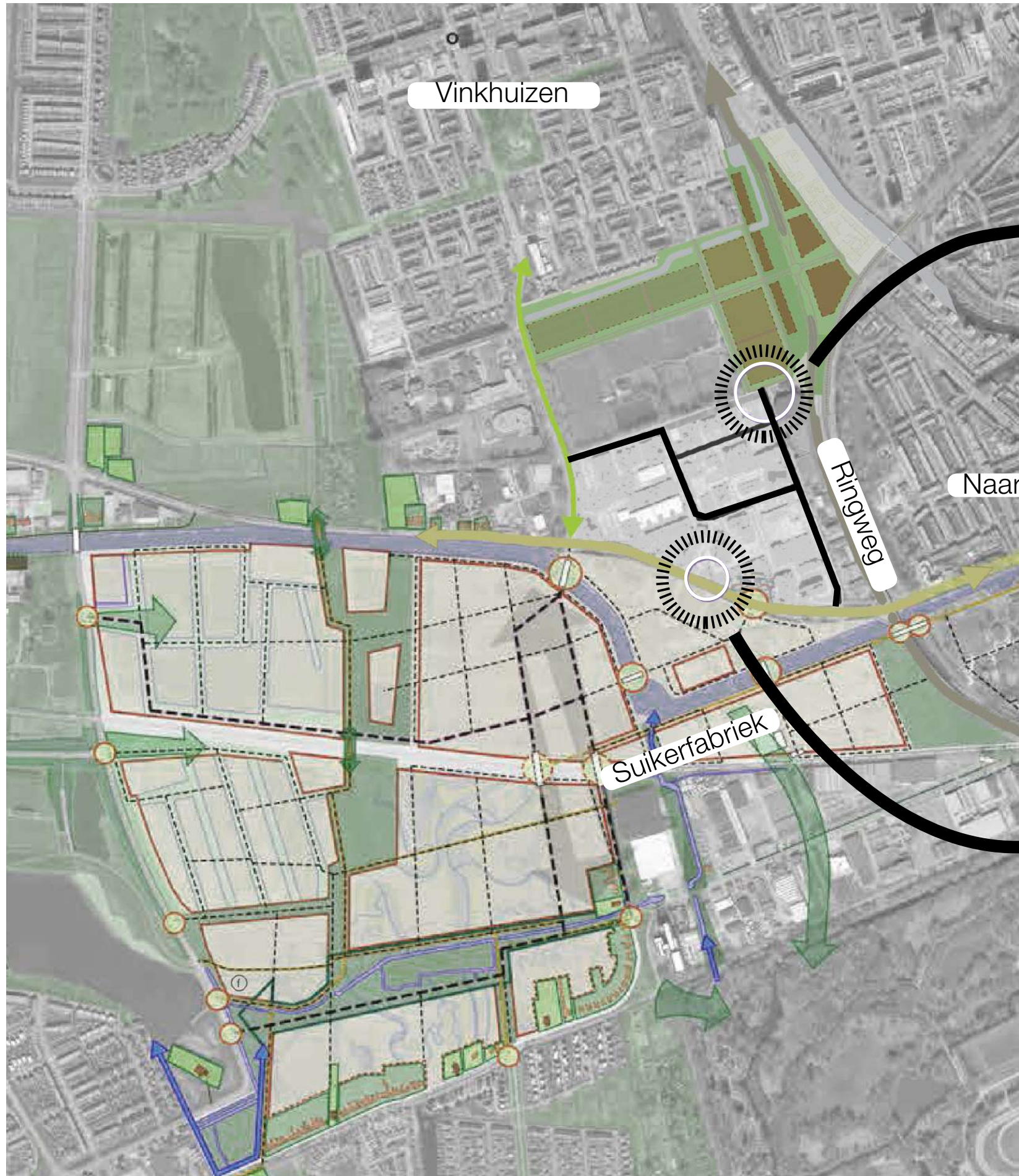
Geschiedenis

Meubelboulevard / Bedrijventerrein Hoendiep is ontstaan eind jaren zestig als een bedrijfsgebied tussen het spoor, de nieuwe weg en de sportvelden. Het gebied is ontwikkeld door aanvankelijk min of meer los staande bebouwing en functies; met name industriële functies en autobedrijven.

De structuur van het gebied is grotendeels bepaald door de harde grenzen van het terrein en het historische patroon van de sloten en weilanden. De binnenwegen zijn hierop geënt. Het Hoendiep is na de bouw van de Suikerfabriek dwars door de historische structuur heen verlegd voor een paar minuten tijdswinst. Dit litteken is zeer bepalend geweest voor de ontwikkeling van de bebouwing, de openbare ruimte, de connecties en de samenhang van het gebied.

De oriëntatie van de bedrijven, veelal autodealers, was aanvankelijk van de weg af naar binnen gericht. In de tachtiger jaren hebben de meubelzaken samen met het Peizerweg de handen ineen geslagen en het Meubelplein concept opgericht. Dit had tot doel een koppeling te leggen tussen de verschillende woonwinkels met een gemeenschappelijke presentatie. De oriëntatie is vanaf dat moment steeds meer naar buiten gericht en de Hoendiepzijde werd steeds belangrijker. Er werd een ventweg aangelegd. Aan de zuidzijde van het Hoendiep vestigde zich inmiddels ook detailhandel gericht op "In en om het huis".

De originele gebouwen voor de autoshowrooms zijn nu nog zichtbaar in het winkelgebied. In de afgelopen decennia heeft het gebied zich verder ontwikkeld richting een meubelboulevard aan het Hoendiep en een achtergebied met wisselende functies. De koppeling met de detailhandel aan de Peizerweg is door de afstand en de belemmeringen niet wezenlijk van de grond gekomen.



Naar Binnenstad

Illustratie uit "Aanpak ring West" Gemeente Groningen

↔ Wenselijke verbinding



Illustratie uit "Structuurschets De Suikerfabriek" Gemeente Groningen

Stedelijk netwerk

Het gebied ligt naast de Ringweg en is potentieel vanuit de regio goed bereikbaar vanaf de westelijke ringweg. Vanuit het noorden wordt door Google de route via Vinkhuizen en de Diamantlaan geadviseerd. Dit komt onder andere doordat de ingang naar het gebied vanaf de Ringweg niet erg efficiënt is.

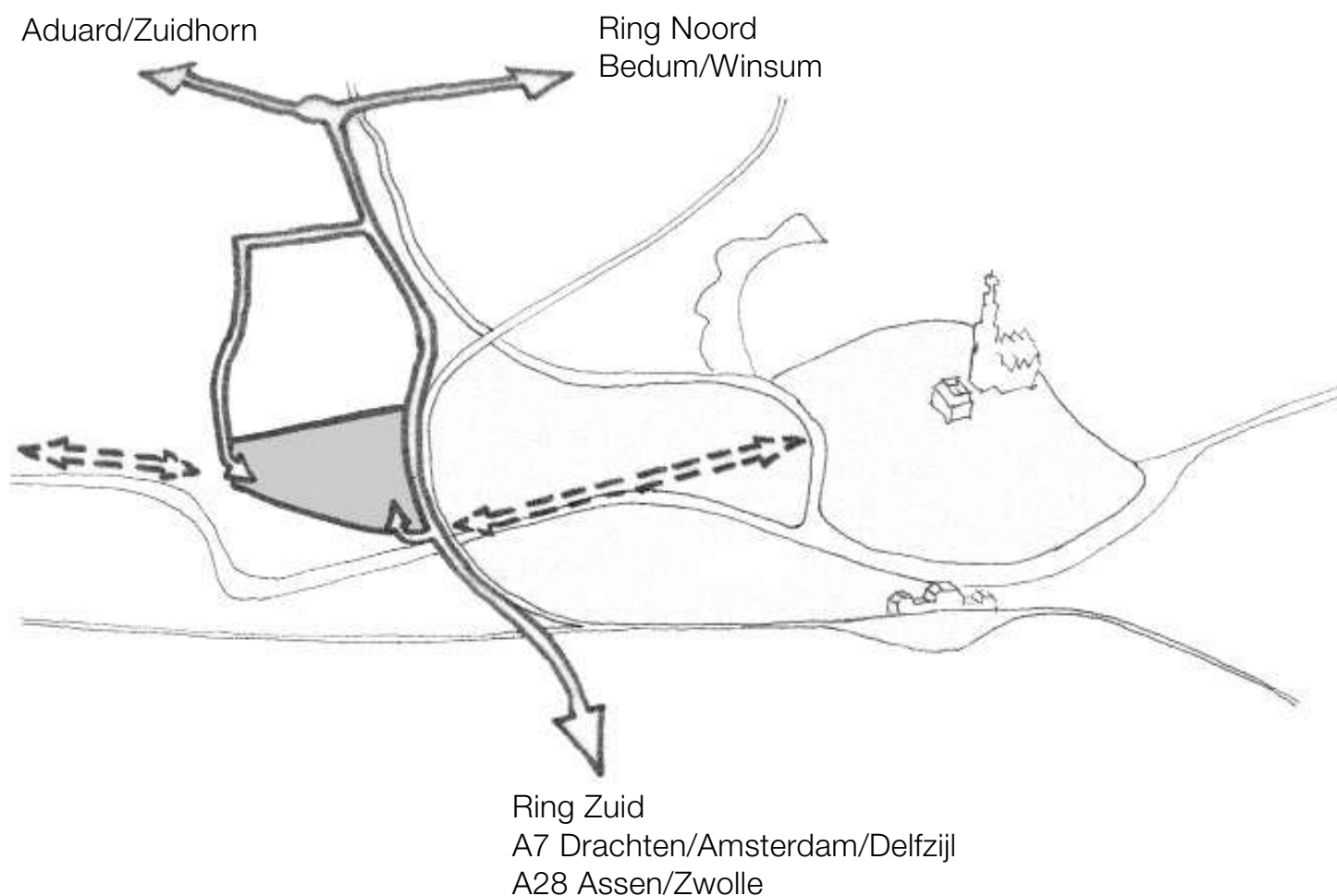
De ring en het spoor vormen fysieke barrières voor de connectie met de stad voor langzamer verkeer. Het gebied is alleen te bereiken via de spoorweg en rotonde Hoendiep. Het Hoendiep is door de ingesloten ligging geïsoleerd en op zichzelf gericht. Er vindt weinig kruisbestuiving plaats tussen de aanwezige functies en de omliggende (woon)wijken

Aan beide zijden van het gebied spelen ontwikkelingen die een gunstige invloed kunnen hebben op het Hoendiep Noord. Op dit moment is er in de schetsen en plannen nog geen rekening gehouden met een verbinding met Hoendiep Noord - zie de tekeningen hiernaast van de verschillende plannen.

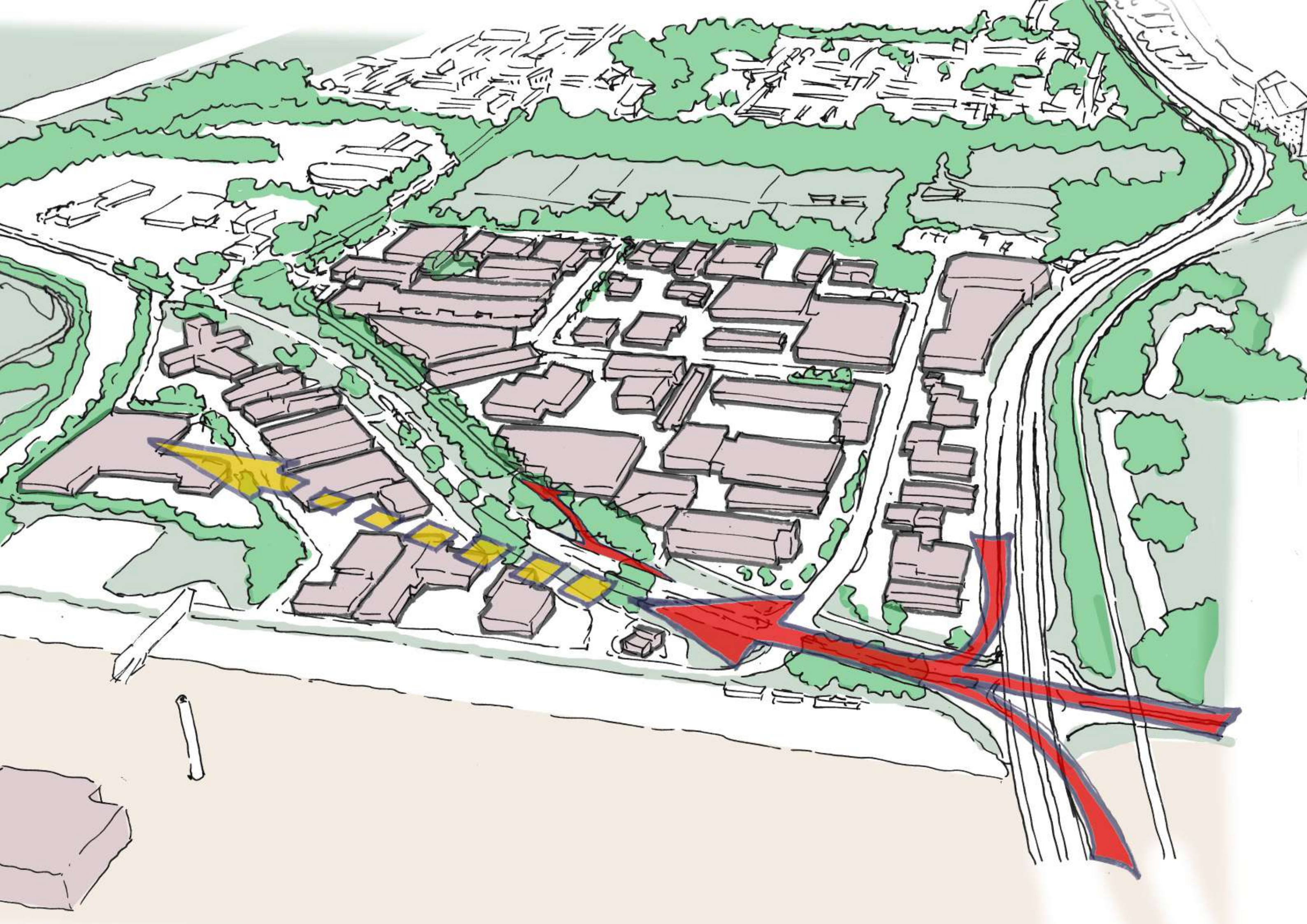
De Westelijke Ringweg wordt op termijn stoplichtvrij. De geplande nieuwe afslag vanaf de ring aan de zuidzijde van Vinkhuizen zou in combinatie met het verplaatsen van het afvalstation op langere termijn ruimte moeten geven voor nieuwe bebouwing en een nieuwe entree via de verlengde Atoomweg. Dit zou de bereikbaarheid vergroten en betekent een impuls voor het belang van de Atoomweg. We adviseren de gemeente dit mee te nemen in verdere planvorming van de Westelijke Ringweg.

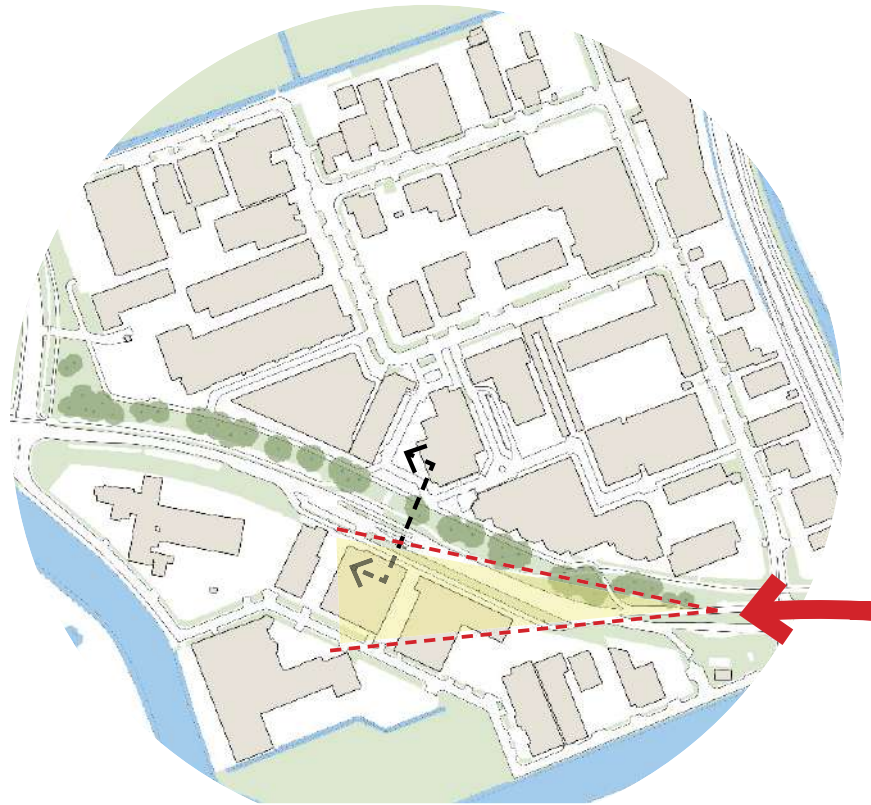
Aan de zuidzijde wordt het Suikerfabriekterrein in de komende decennia ontwikkeld tot een dynamische stedelijke woonwijk. In de plannen is veel aandacht voor het herstel van het stedelijk weefsel. Door gezamenlijk op te trekken kunnen beide gebieden elkaar optimaal benutten. Dit kan door zowel de verbindingen als de functies goed op elkaar af te stemmen. Zodanig dat er geen randen ontstaan, maar positieve ontmoetingen.

Op korte(re) termijn zijn andere ingrepen nodig voor een betere ontsluiting.



Huidige situatie





Gebiedsentree

Het Hoendiep is de ruimtelijke drager van het gebied. De weg functioneert echter niet goed als ontsluitingsweg. Dit komt door twee punten:

1. De weg heeft een parkprofiel met brede zijbermen. De weg oogt landelijk en is voor het grootste deel afslagvrij. Het profiel is sterk lineair gericht; gescheiden stroken die geen interactie met elkaar aangaan. De barrière tussen de weg en de meubelboulevard wordt versterkt door slecht zicht op de bedrijven.
2. De oriëntatie van de weg is vanuit stad en ringweg gericht van het noordelijke deel van het bedrijventerrein af. De korte, smalle inrit naar de ventweg ligt snel na de rotonde en de afslag naar de Atoomweg en wordt snel gemist.





Verkeersstructuur

De huidige verkeersstructuur is erg onduidelijk en chaotisch.

1. De ventweg is eenrichtingsverkeer. Terug rijden kan niet makkelijk. Er is vanaf de parkeerplaats bij Kruit en Kramer geen doorgang naar het gebied.

2. De wegen op het terrein zijn geen lange straten en hierdoor onoverzichtelijk. De straten lijken dood te lopen op lege ruimte en achterkanten.

Parkeren

De parkeergelegenheid ligt gefragmenteerd in het gebied. Aan de achterzijde van de winkels ligt een centrale ruimte die amper is ingericht of aangegeven. Voor de functie grootschalige detailhandel is er momenteel relatief weinig parkeergelegenheid ten opzichte van de aanwezige bruto vloeroppervlakte.



Groen

Er is weinig groen op het terrein aanwezig. Des te meer langs het Hoendiep en de Diamantlaan. Het groen is momenteel alleen zichtgroen, gescheiden van de paden en de boulevard. Het toevoegen van bomen en overig groen in het gebied heeft een positieve werking op de ervaring van het gebied. Daarnaast is het gezond en kan het bijdragen aan de afvloeiing van regenwater.



Balans en massa

De massa en de open ruimte hebben voor de huidige functie geen goed evenwicht. De gebouwen zijn eilanden terwijl er tegelijkertijd te weinig open aangesloten ruimte is. Hierdoor ontbreken zowel doorlopende winkelstraten als overzichtelijke parkeerplaatsen of een goede maat voor een open verblijfsgebied. Dit speelt met name in het middengebied.

De meeste bebouwing is eenlaags, plat afgedekt, waardoor het gebied weinig ruimtelijke uitstraling heeft. Architectonisch heeft de bebouwing geen tot weinig relatie met elkaar.



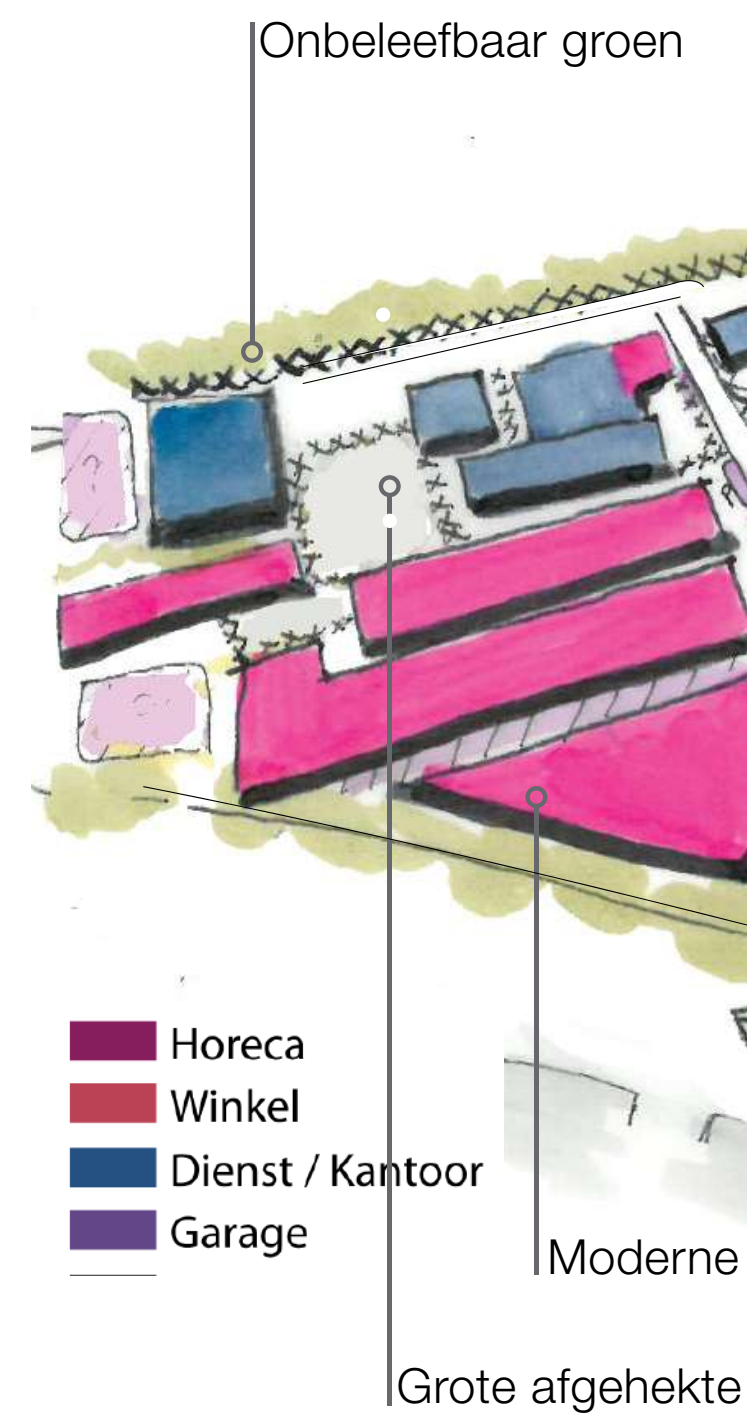
De boulevard



Tussengebied; achterkant winkels en achterkant kantoorruimte



Diensten, kantoorruimte en detailhandel



Gebruik en inrichting

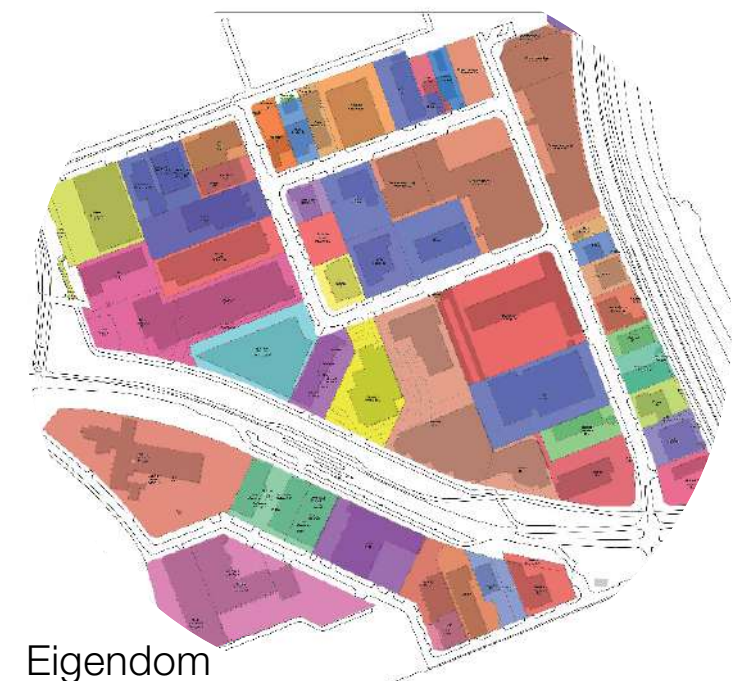
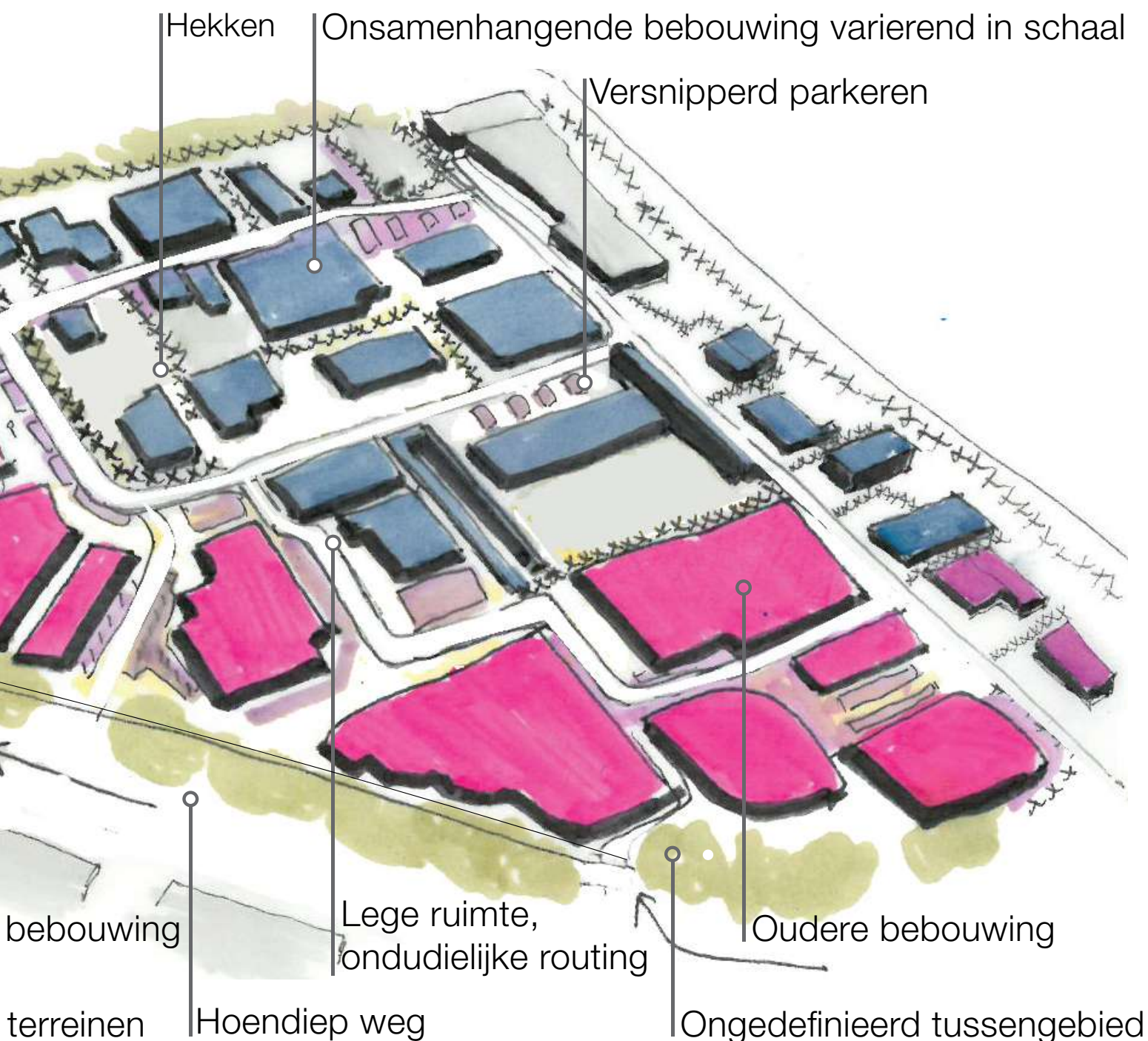
De functies en het eigendom van het gebied zijn versnipperd. Met de relatieve kleinschaligheid van de detailhandel onderscheidt het Hoendiep zich van het Sontplein. Op het Hoendiep is het aanbod diverser en is er meer te kiezen.

De detailhandel bevindt zich aan de Hoendiepzijde, de kantoren, diensten en productiebedrijven achterin het terrein.

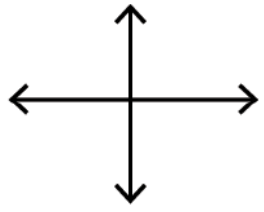
Het verschil tussen deze meer openbare en private functies is terug te zien aan de bebouwing en de begrenzing van de kavels. Het achtergebied heeft minder aantrekkelijke en weinig samenhangende bebouwing. De terreinen zijn veelal afgehekt. Dit levert een onaantrekkelijk en onwelkom beeld op.

Het gebied heeft een veelheid aan straatprofielen. Daar waar de bebouwing gemoderniseerd is, is een betere balans tussen de bebouwing en de openbare ruimte en is aandacht besteed aan architectuur en inrichting van de straten.

Een totaal concept ontbreekt. Het gebied functioneert mede hierdoor niet als geheel, de routing stukt en het oogt rommelig.



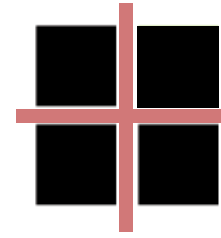
Verbinding



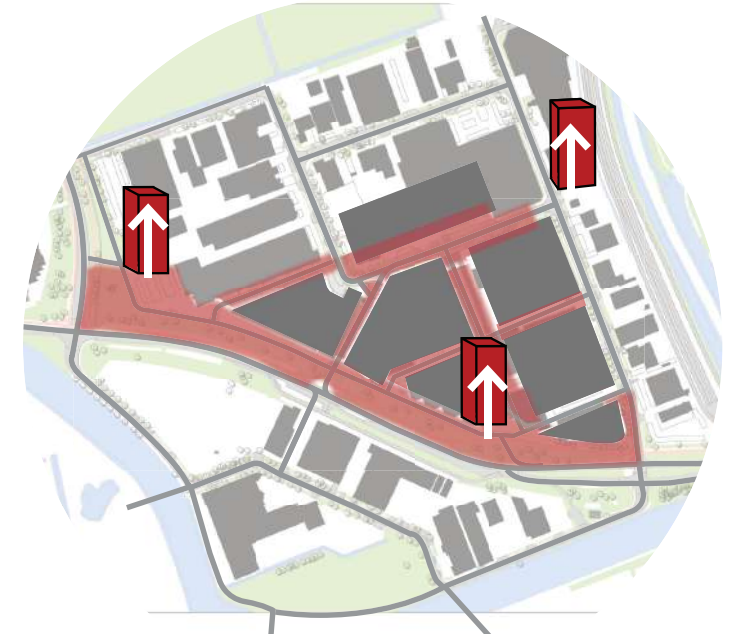
Grid



Parkeren



Accenten



Uitgangspunten

1. Verbind het Hoendiep met de stad en regio door aan te sluiten op spelende ontwikkelingen en zorg voor betere (bestaande) entrees.

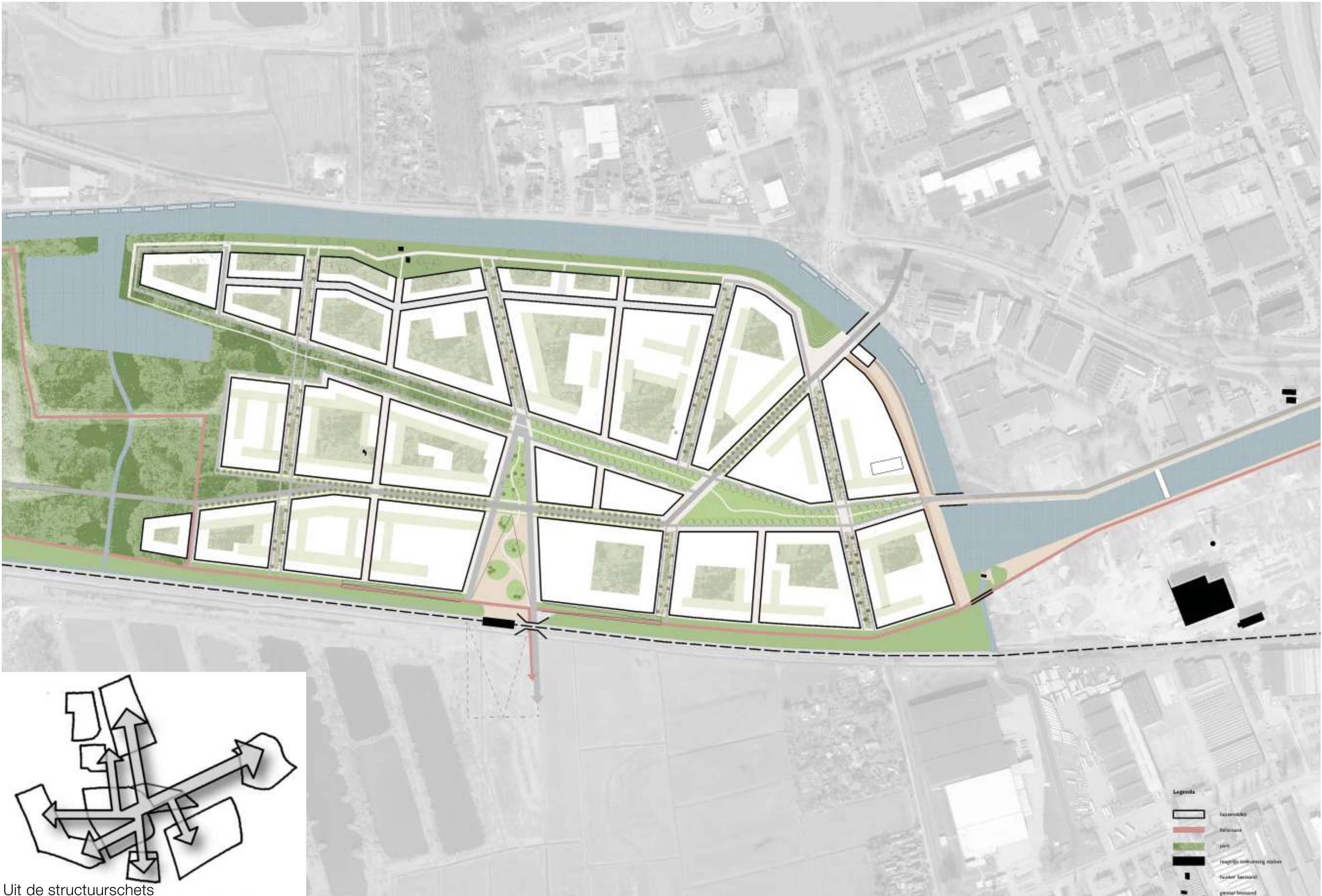
De planvorming van de nieuwe wijk op het Suikerfabrieksterrein is een zeer goede kans om de verbindingen te verbeteren. Dit geldt op langere termijn ook voor het verlengen van de Atoomweg naar een nieuwe afslag van de Westelijke ring. De gemeente kan dit in de planvorming mee nemen. In onze visie is deze aansluiting reeds opgenomen in de kaarten en visualisaties.

Het realiseren van betere verbinding is hierbij nog niet voldoende. Entreegebieden geven het terrein karakter en markeren het gebied. Dit vraagt om entrees met een toegevoegde waarde.

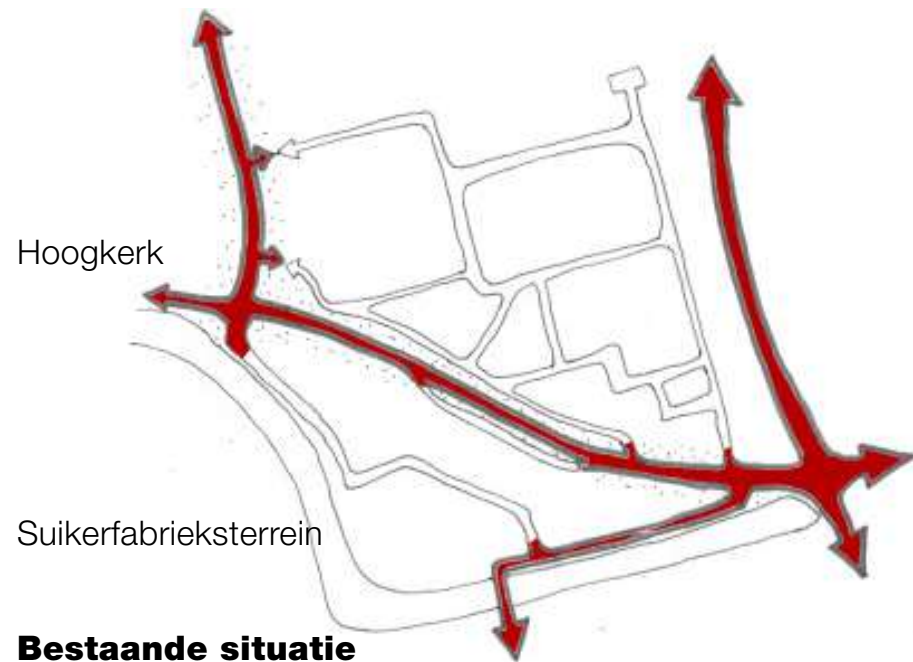
2. Verbeter de structuur. Maak straten en blokken die voor continuïteit en eenheid zorgen. Dit geldt voor zowel de openbare ruimte als de bebouwing. Het is niet nodig dat de gebouwen gelijk zijn. Belangrijk is dat de bebouwing het straatbeeld maakt en begeleidt.

3. Investeer in kwalitatief hoogwaardige en een goed geproportioneerde openbare ruimte, in combinatie met parkeren. Het grid - de openbare ruimte, de straten, groenstructuur en het verblijfsgebied - valt samen met goede parkeergelegenheid. De integratie van functies en ruimtelijkheid.

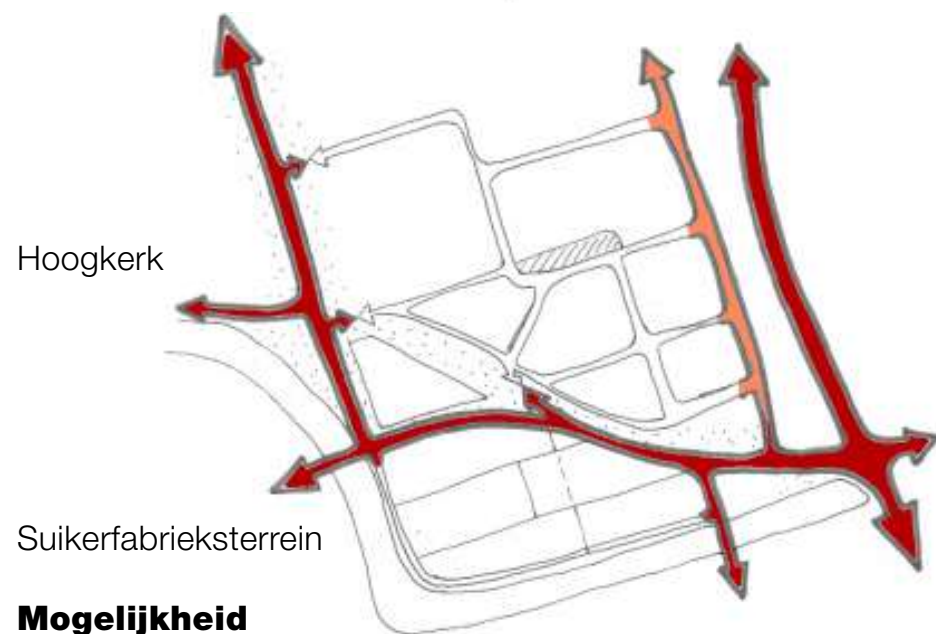
4. Voeg accenten en functies toe die complementair zijn en het gebied markeren conform het advies van Broekhuis Rijs. Het Hoendiep bestaat uit veel verschillende functies; maakindustrie, detailhandel, bedrijven, horeca, kantoren, scholen, dienstverlening en er wordt op kleine schaal gewoond. Deze mix kan verder versterkt worden op toe te voegen verdiepingen, waardoor zowel de bebouwing extra dynamiek krijgt als het gebied interessanter en beter gebruikt wordt. De ontwikkeling van de werklocatie zou in ruimtelijke zin moeten aansluiten op het Suikerfabrieksterrein en de Reitdiepzone.



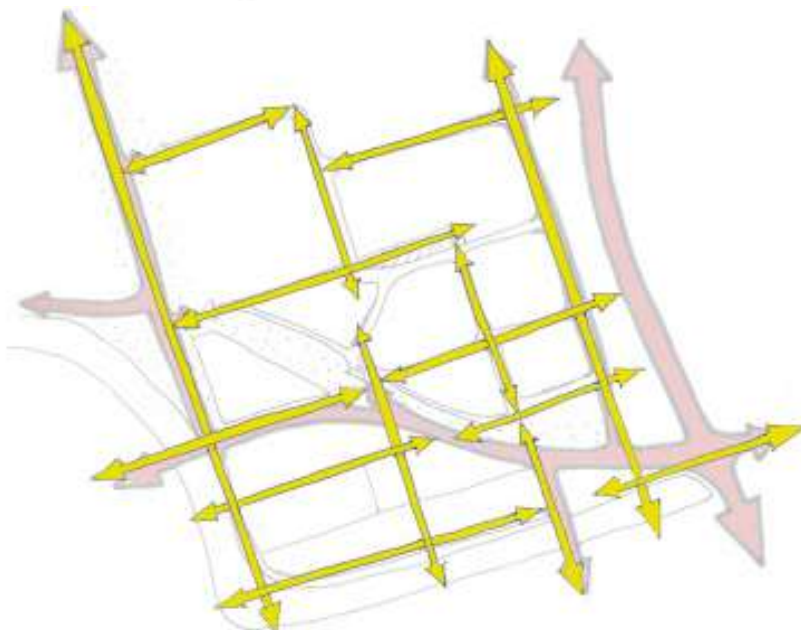
Uit de structuurschets



Bestaande situatie



Mogelijkheid



Structuurherstel

Verbindingen, Suikerfabrieksterrein

De toekomstige invulling van het Suikerfabrieksterrein en de zuidzijde van het Hoendiep is nog niet geheel bekend. Het concept uit de structuurschets was dat de ontwikkeling zou worden aangegrepen om de verbinding tussen de losse stadsfragmenten opnieuw te leggen, met het Suikerfabrieksterrein als centrale schakel.

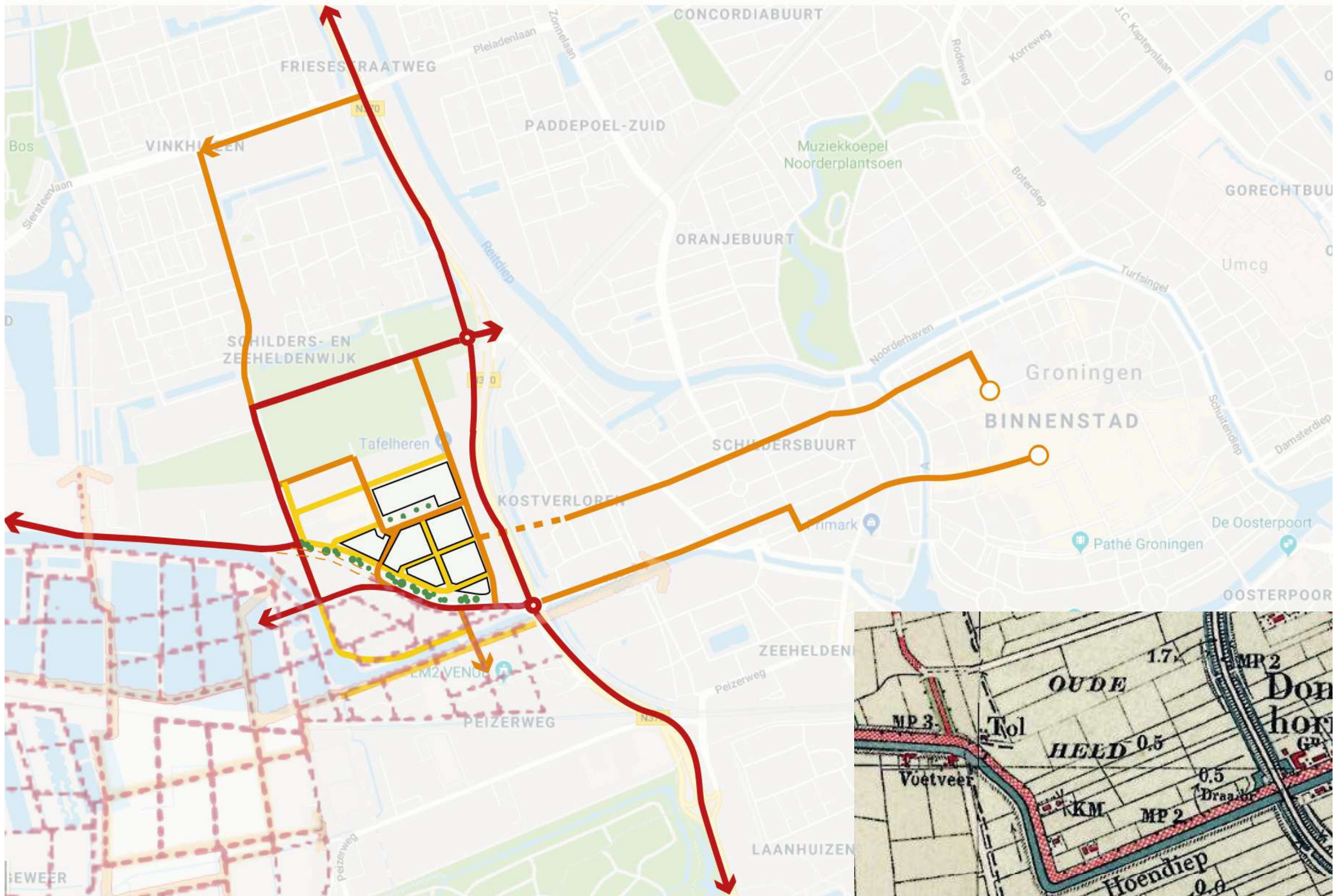
In de net gepresenteerde uitwerking van het noordwestelijke deel is dit nog niet terug te zien. Het is onduidelijk wat de visie is op de (toekomstige) verbinding met de Diamantlaan en de noordzijde van het Hoendiep. De nieuwe wijk lijkt zich op zichzelf te richten en een snelle verbinding met de binnenstad.

De ontwikkeling van de nieuwe wijk biedt wel goede kansen om de structuur van dit deel van de stad sterk te verbeteren. De historische verkaveling is door het verleggen van het Hoendiep doorbroken. De geschiedenis, de oriëntatie op het water en de zichtlijnen zijn hierdoor verdwenen.

In het nieuwe straten- en bebouwingspatroon aan de zuidzijde zouden de historische zichtlijnen teruggebracht kunnen worden. Als aanvulling op de gemeentelijke visie zou het Hoendiep terug kunnen buigen - zie de schema's hiernaast.

Dit organiseert zowel een directe aansluiting op de nieuwe wijk op het Suikerfabrieksterrein ontstaat, als een prettigere verkeerssituatie; T-splitsingen zoals tevens door de gemeente voorgesteld. Het concept van een centrale, verbindende functie van de nieuwe wijk wordt op deze manier concreet gerealiseerd. Hoendiep Noord krijgt hiermee ook logische aansluitingen.

Extra voordeel is het ontstaan van een prachtig openbaar groen middengebied waar de weg overbodig is. Een tweede brug is bovendien overbodig. Deze kan bijvoorbeeld ingezet worden voor de doorlopende groenstructuur verder westelijk in het gebied. De kade kan vrij blijven voor beleving en recreatief gebruik in plaats van een autoverbinding.



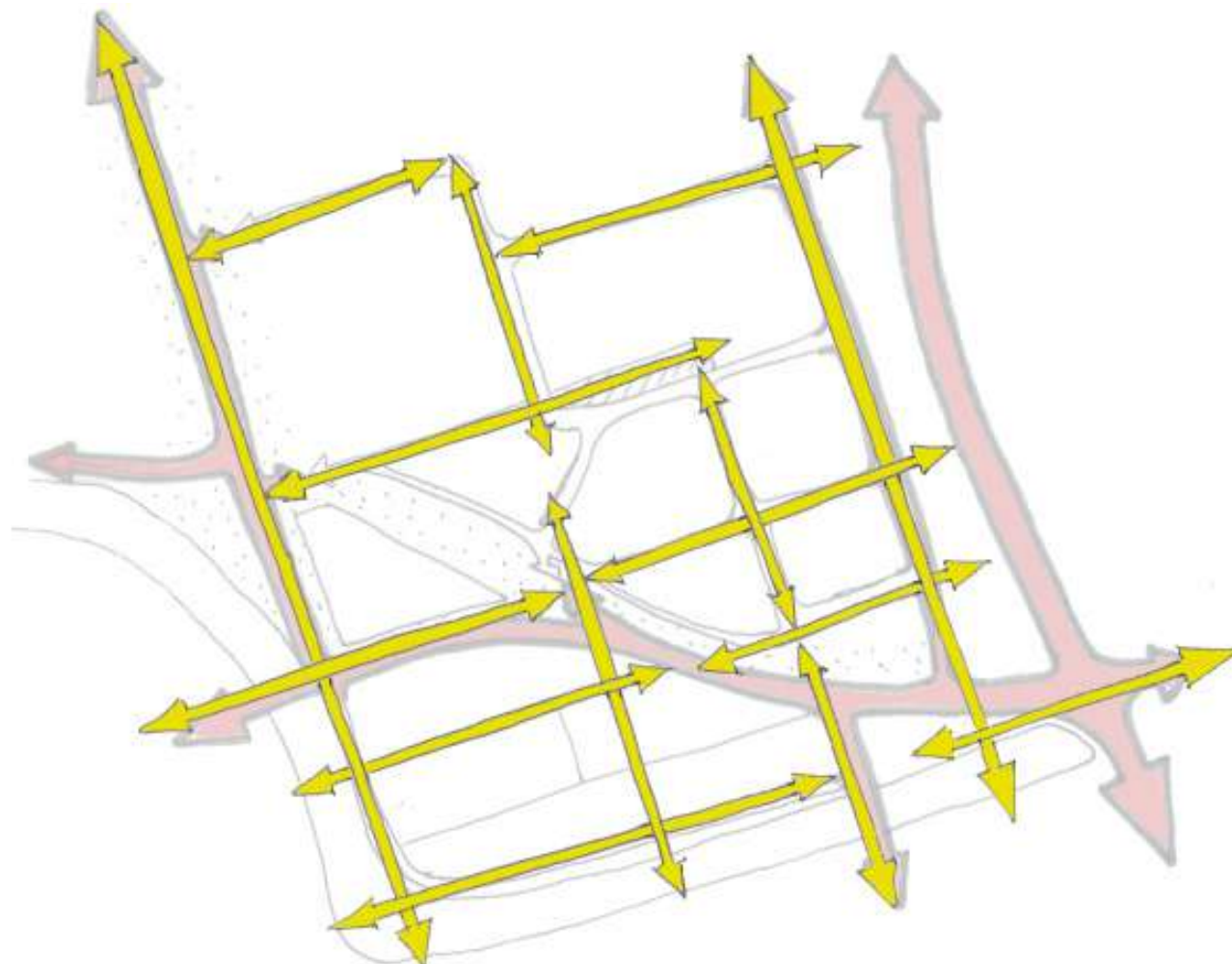
Verbindingen, Stad

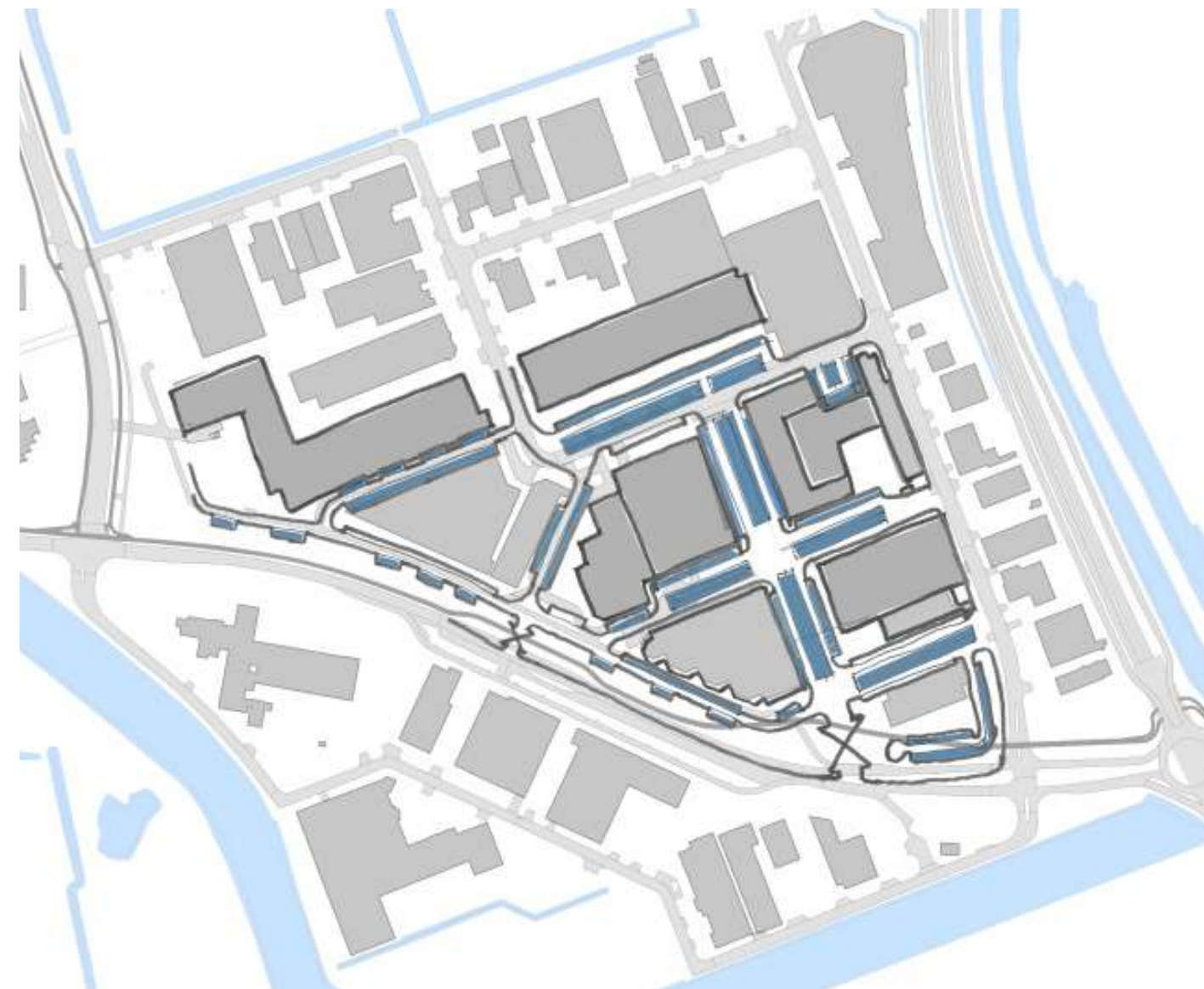
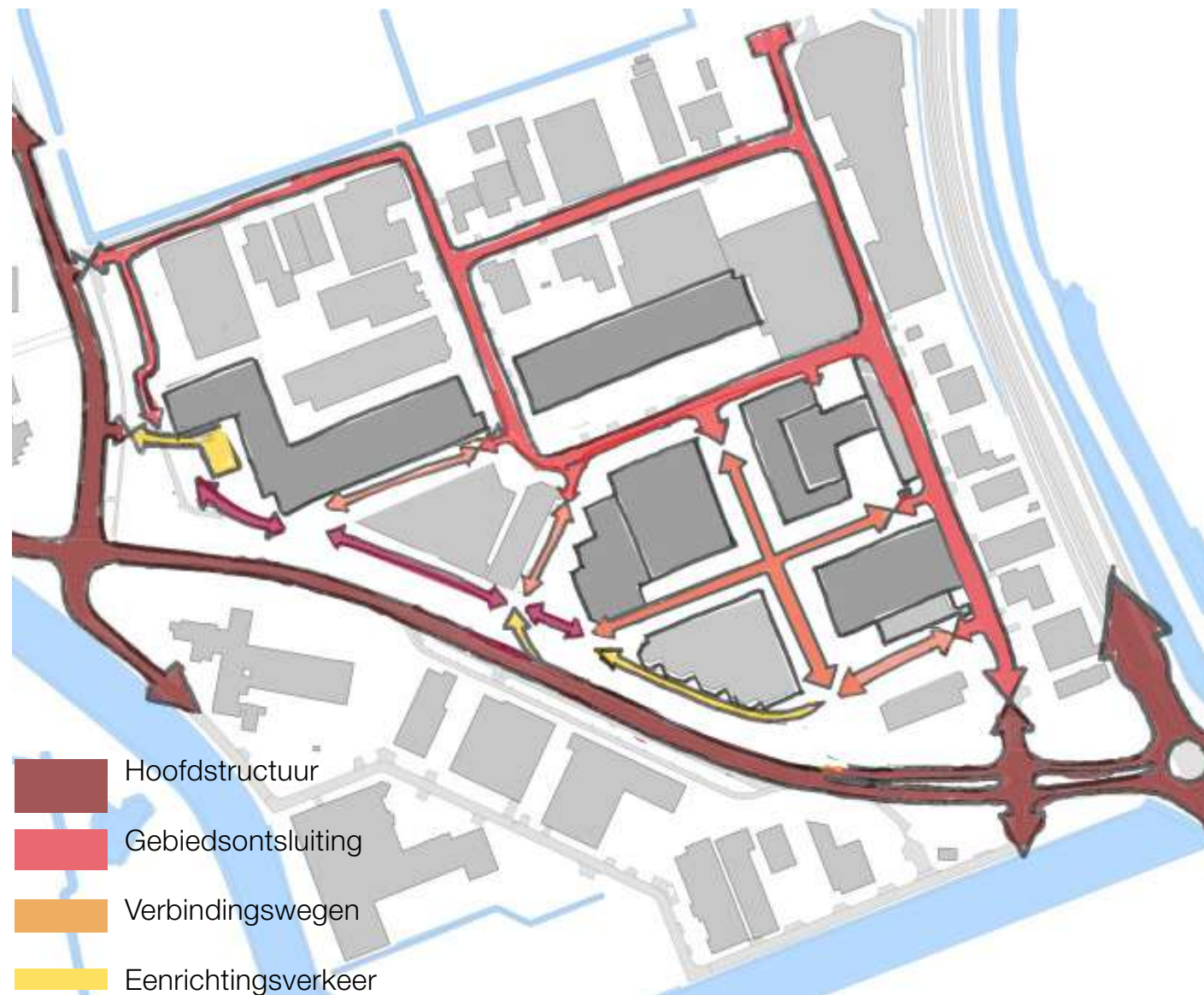
Op langere termijn kan met de aanpak van de Westelijke ring en het verplaatsen van het afvalbrengstation de Atoomweg verlengd worden naar de nieuwe afslag ten zuiden van Vinkhuizen. Dit zou een grote verbetering betekenen voor de bereikbaarheid en betekenis van het Hoendiep. In de verdere uitwerking van de planvorming adviseren we de gemeente om dit mee tenemen.

Voor de korte termijn zouden de knelpunten verbeterd kunnen worden door de toegang vanaf het Hoendiep meer centraal te leggen en bij de ventweg voor het grootste deel tweerichtingsverkeer toe te staan.

Binnen het binnengebied stellen we voor om doorlopende winkelstraten te creëren, zodat lange zichtlijnen ontstaan en het Hoendiep zich meer naar buiten toe richt. De interne organisatie is helder, zodat het gebied open staat voor aansluiting met de omliggende gebieden. Er wordt hiermee op verschillende mogelijke ontwikkelingen ingespeeld.

Vanaf de Atoomweg worden de entrees overzichtelijker. Vanaf het Hoendiep wordt de entree centraler en logischer. Hier is tevens openbare ruimte voor de inrichting van een entreegebied. Vanaf de Diamantlaan wordt het mogelijk om via het parkeerterrein het gebied in te rijden. De openbare entree ruimte kan in nadere uitwerking aan kwaliteit en uitstraling winnen.





Verkeersstructuur

Voorstel voor de routing:

- Het keuzemoment voor de afslag naar het terrein verplaatsen naar het hart van het terrein. Eventueel met de mogelijkheid om het gebied daar ook te verlaten.
- Langs de boulevard op de meeste stukken tweerichtingsverkeer instellen, zodat verkeer zo direct mogelijk naar zijn bestemming kan en zoekend rondrijden voorkomen wordt.
- De westelijke entree ter plaatse van K&K verbinden met het gebied.

Winkelstraten en parkeren

We stellen voor duidelijke winkelstraten te introduceren in het binnengebied. Dit zorgt voor eenduidigheid, zichtlijnen, heldere routing, aansluitende gevels, prettige openbare ruimte en een toename van het aantal parkeerplaatsen.

De recente bebouwing en openbare ruimte aan de westzijde is goed verzorgd. De straten zijn hier smaller dan in ons voorstel voor het middengebied, omdat we hier zijn uitgegaan van de bestaande situatie. Er is wel ruimte voor vergroening. In verdere uitwerking van de bestrating en inrichting kan extra samenhang ontworpen worden.



Groen

In de nieuwe straten is ruimte voor het opnemen van bomen en ander groen. Momenteel is het terrein nagenoeg geheel verhard. Op nieuw te ontwikkelen daken kunnen zonnepanelen en sedumdaken meegenomen worden. Dit geldt ook voor bestaande daken als dit constructief mogelijk is. Hiervoor zijn lichte groendaken voor handen.

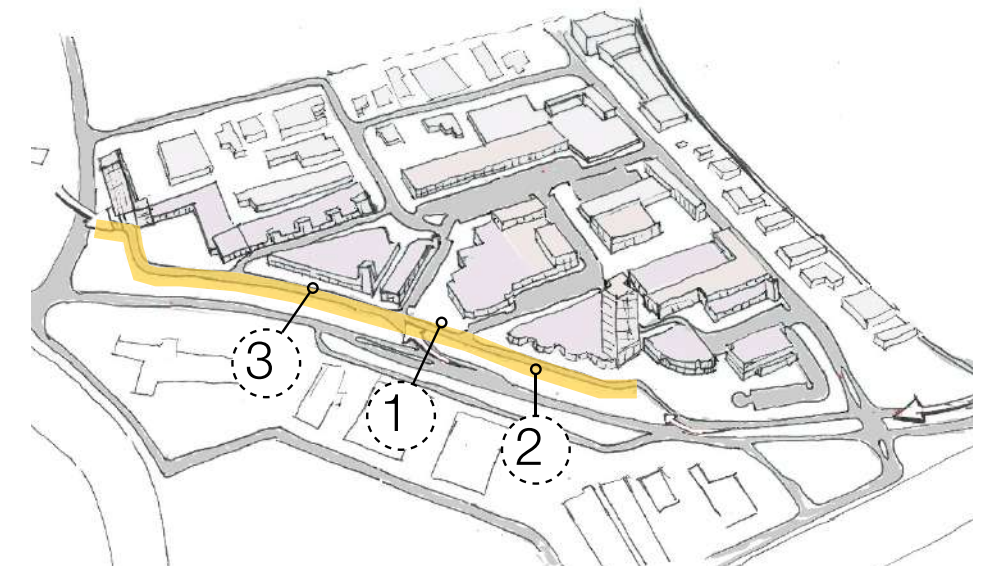
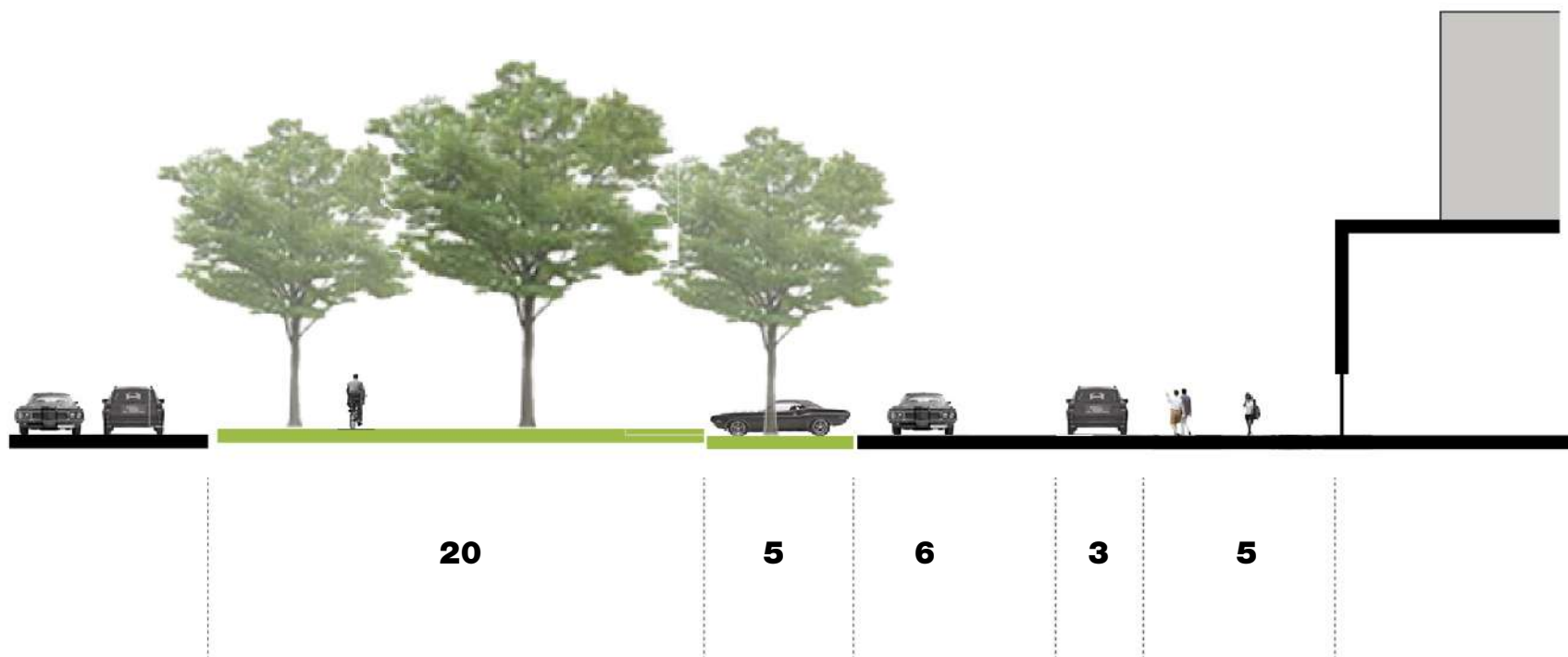
Onderdeel van het voorstel is het bebouwen en gebruiken van verdiepingen. Dit brengt meer gelaagdheid mee en biedt kansen voor groene buitenruimte op de verdiepingen.

Balans en massa

De massa en openbare ruimte is in beter evenwicht. Door gebruik van verdiepingen is meer bruikbaar oppervlakte te realiseren en wordt de sfeer van platte hallen doorbroken. Meer hoogte zorgt ook voor meer intimiteit, uitstraling en accentuering.



Entreegebied vanaf het Hoendiep





Tweerichtingsverkeer. eenheid bestrating, verlichting en straatmeubilair



Integratie van het groen en de boulevard

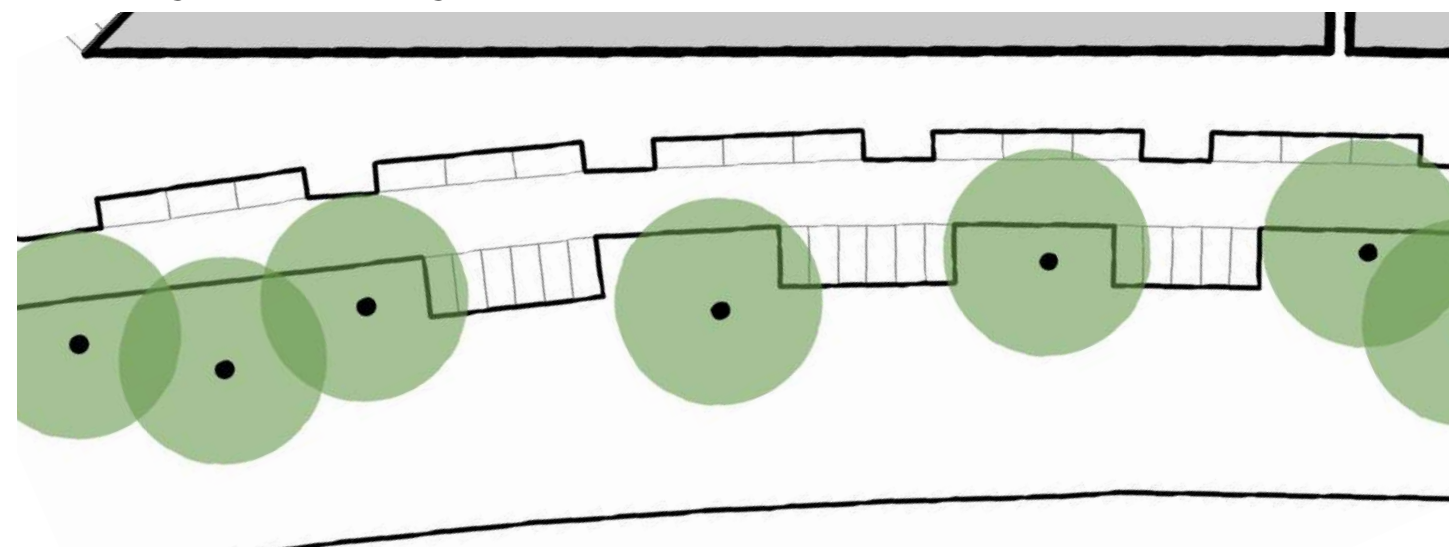


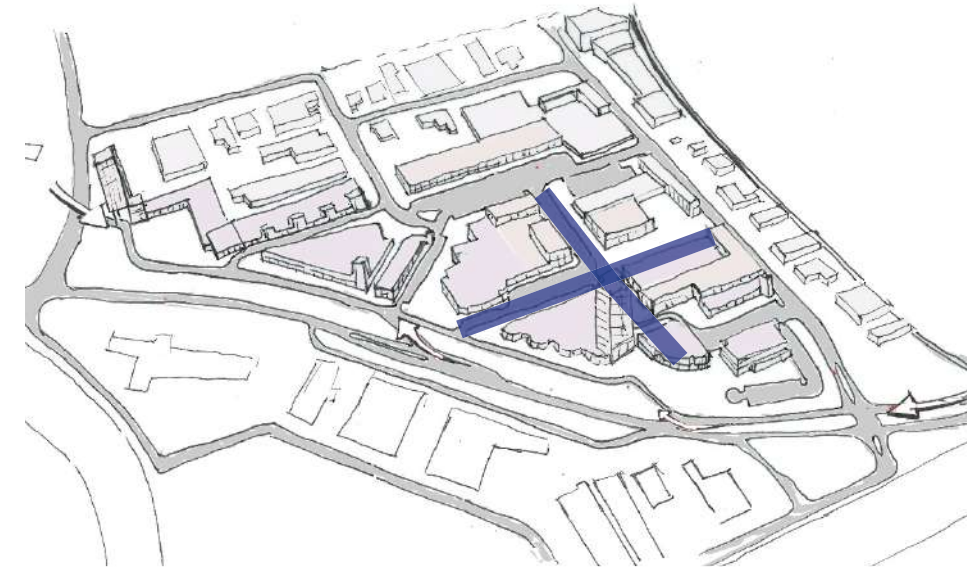
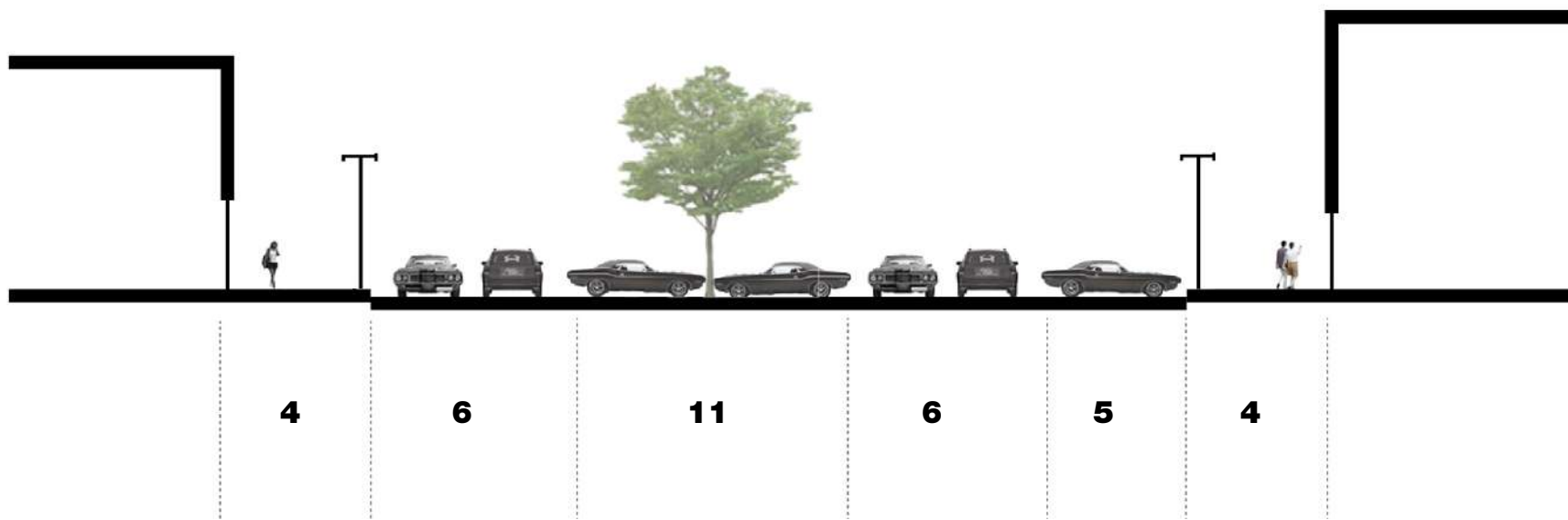
Boulevard

Het aanpassen van de ventweg naar tweerichtingsverkeer en het verplaatsen van de entree vanaf het Hoendiep maakt de boulevard beter bereikbaar. Het toevoegen van een aantal groene parkeerplaatsen in de groenstrook zorgt ervoor dat de groenstrook onderdeel wordt van de boulevard. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen gekeken worden naar een zorgvuldige integratie, zodat de bomen goed beschermd zijn en de hoofdgroenstructuur behouden blijft.

Momenteel is de bestrating gesplitst in een wandeldeel en een voorruimte voor de winkels. Dit draagt bij aan de huidige versmalling van de orientatie door de indeling in strakke stroken. We stellen voor dat de bestrating doorloopt van gevel tot aan de weg en eenduidig is over de gehele boulevard. De weg en parkeerplaatsen liggen iets lager dan de weg. Voor de reclame, verlichting en fietsparkeren kunnen betere richtlijnen opgesteld worden, waardoor het gebied als geheel een identieke uitstraling krijgt. Meer eenheid vergroot de verblijfskwaliteit. Het bestratings- en inrichtingsconcept moet nader worden uitgewerkt

Op de begane grond zou de functie aan de boulevardzijde primair detailhandel moeten zijn. Op de verdiepingen is een mix van functies mogelijk; detailhandel, kantoorruimtes, sportgelegenheid, opleidingsruimte, maar ook horeca of specifieke vormen van wonen zouden bijdragen aan de duurzame levendigheid van het gebied.





Winkelstraten

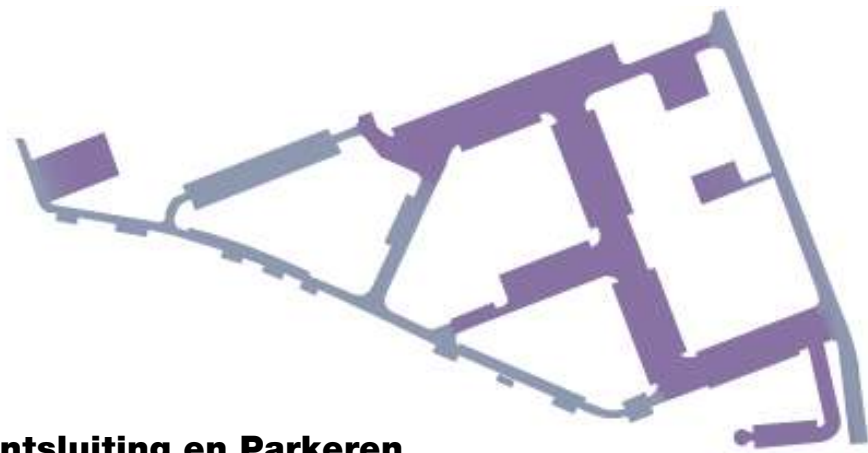
Voor een goed functionerende woonboulevards spelen de goede bereikbaarheid, (over)zicht op de winkels en gemakkelijk parkeren een belangrijke rol. Dit kan middels een parkeerplein of door parkeren in winkelstraten.

De structuur van het Hoendiep leent zich goed om in het middengebied een helder grid van winkelstraten te creëren en gebouwen (stapsgewijs) zodanig te herstructureren dat samen met de winkelstraten een nieuw hart van het bedrijventerrein ontstaat. Op deze structuur kan verder gebouwd worden, ook richting de nieuwe inrichting van de zuidzijde van het Hoendiep - zie pagina 21-23.

Het terrein is nu erg onoverzichtelijk en slecht ingericht. Door de voorgestelde structuur opent het binnengebied zich, is het beter leesbaar en zijn de oversteekplaatsen veiliger. De vindbaarheid, parkeergelegenheid en de verblijfskwaliteit nemen hierdoor toe.

Voldoende breedte voor rijden, parkeren, lopen en het inladen van grote meubels. Niet breder dan nodig, zodat de straten aangenaam blijven. Langere aaneengesloten wanden en een hoogte die bij het profiel past. Bestrating, reclame en winkelentrees worden op elkaar afgestemd. Het (her)ontwikkelen van de gebouwen is een opgave voor de eigenaars van het vastgoed.

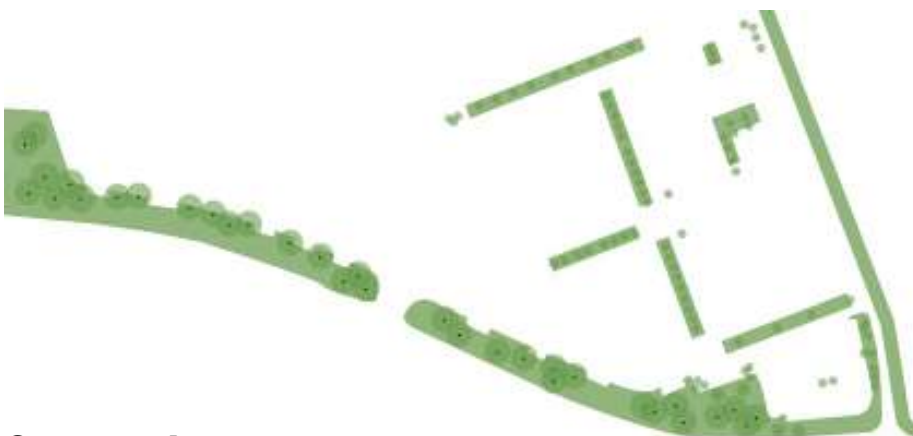
De focus van de winkelstraten ligt op detailhandel. Binnen een strakke structuur van de doorlopende straatwanden, is af en toe een wisselende functie wel mogelijk. Door mogelijkheden voor verschillende functies te bieden zou gestimuleerd moeten worden om de verdiepingen te bouwen en te gebruiken. Meer kantooroppervlakte en werkruimte versterken het karakter van het gebied.



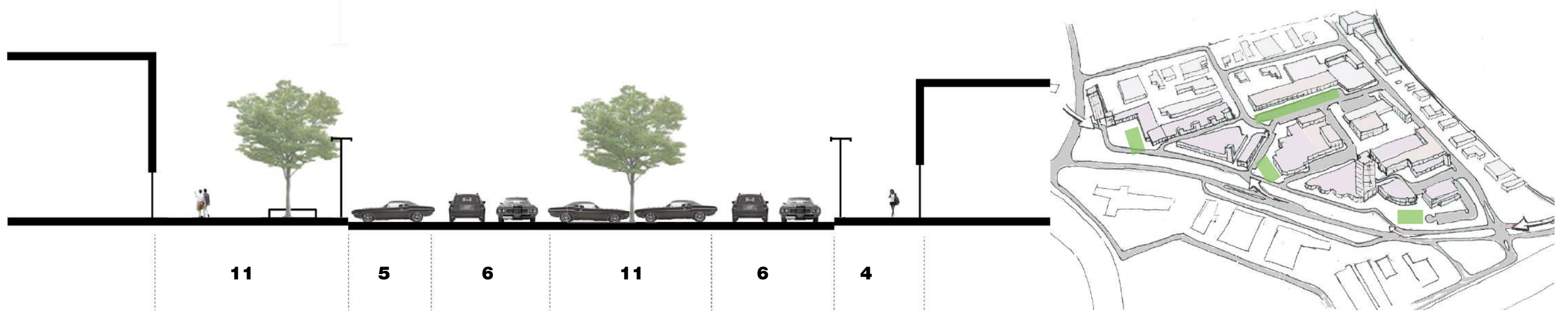
Ontsluiting en Parkeren



Voetgangers- en verblijfsgebied



Groene elementen



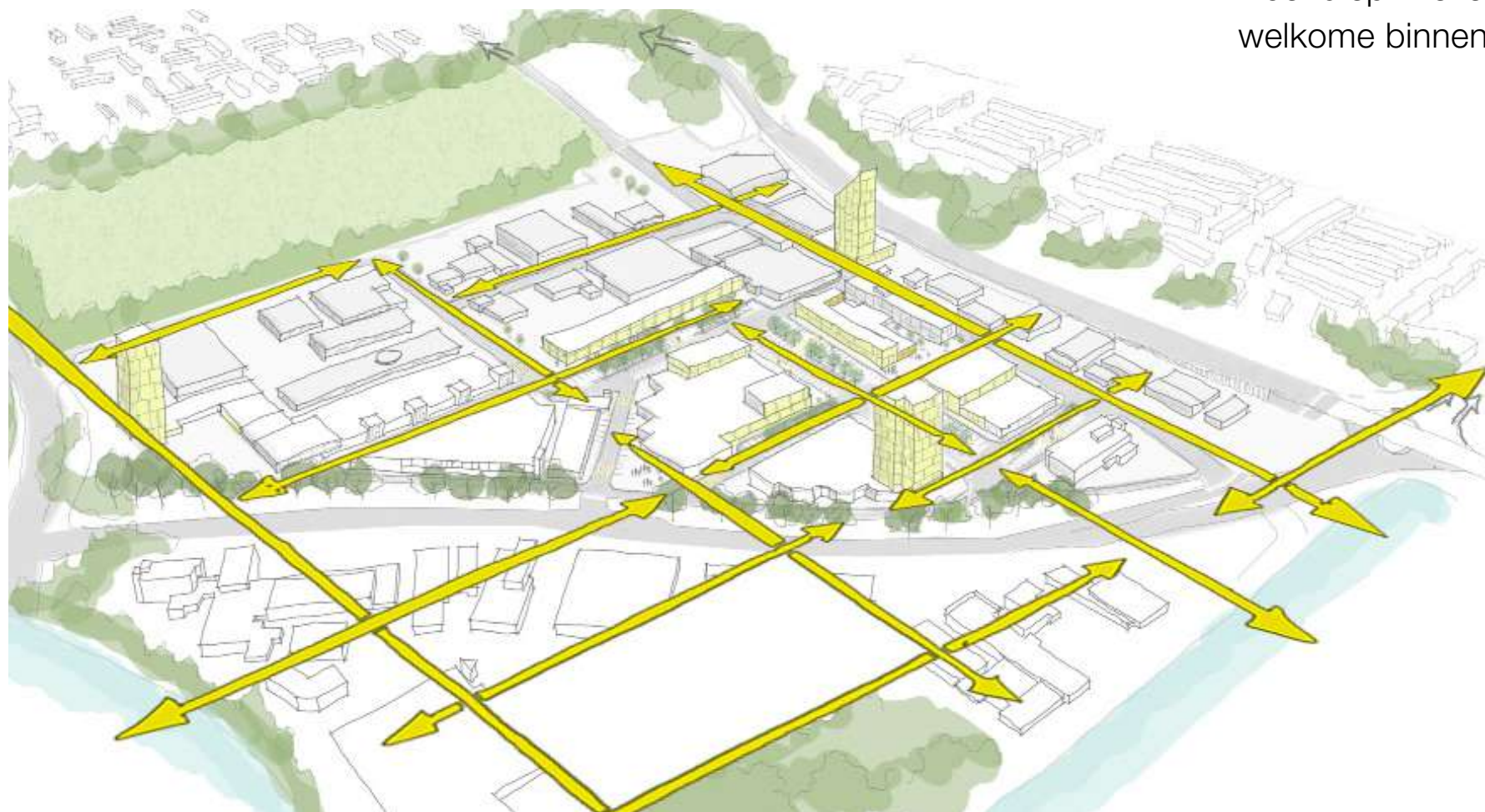


Verblijfsgebied

Herstructurering van gebouwen zorgt in dit concept voor langere aaneengesloten winkelfacades, scherpere contouren en aantrekkelijke verblijfsgebieden. Binnen het gebied ontstaan deze ruimtes op plekken waar extra maat is door de combinatie van de bestaande bebouwing en het nieuw voorgestelde grid. Deze ruimte kan ingevuld worden met groen, zitgelegenheid, kunst, etc.

Een kans voor de aanheling van het binnengebied en de verplaatsing van de zuidelijke winkels is gelegen in de herontwikkeling van de bebouwing aan de Protonweg. Aan de noordzijde is momenteel geen detailhandel opgenomen in het bestemmingsplan en er zijn enkele goedlopende bestaande bedrijven gehuisvest. Dit is nadrukkelijk een visie voor de langere termijn.

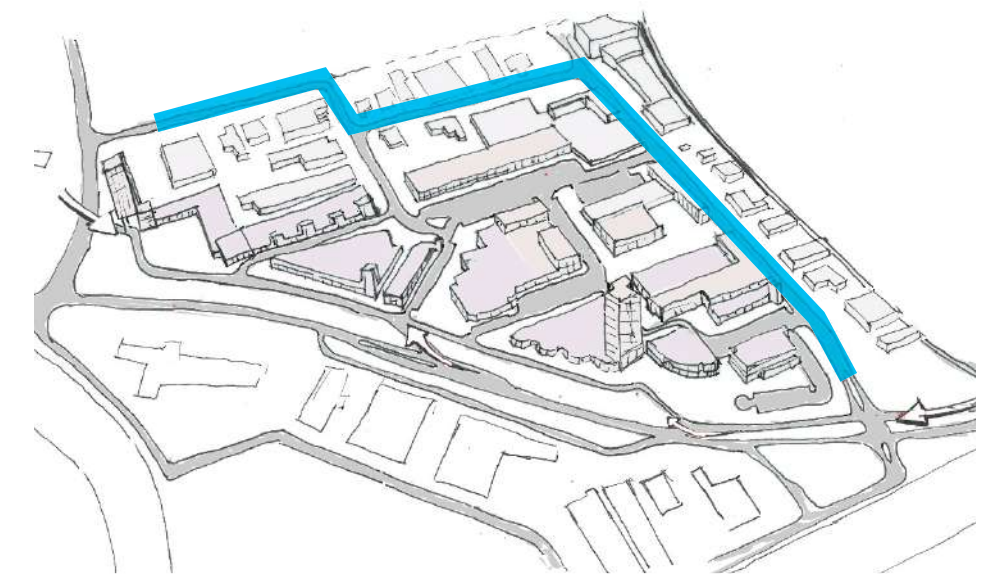
Overige kansen voor betere verblijfsgebieden zijn de verbetering van de entree vanaf de Diamantlaan en de voorgestelde centrale entree vanaf het Hoendiep. Deze entrees kunnen in nadere uitwerking uiting geven aan een welkome binnenkomst.





- Gezamenlijke presentatie ringweg
- Veilige oversteekplaats
- Geen onnodige hekken
- Vlagvrij
- Meer bomen

- Uniforme bestrating
- Onderhouden groen
- Voetpad





Atoomweg

Aan de Atoomweg zitten verschillende bedrijven; een installatiebureau, grootschalige opslag, garage, meubelmaker, enkele restaurants, etc. Kenmerkend is het gebrek aan samenhang van de bebouwing en de weinig klantgerichte uitstraling van de meeste gebouwen.

De voorruimtes, de hekken, de bestrating, de reclame, het groen, de kleuren, de vormen en de materialen zijn telkens verschillend.

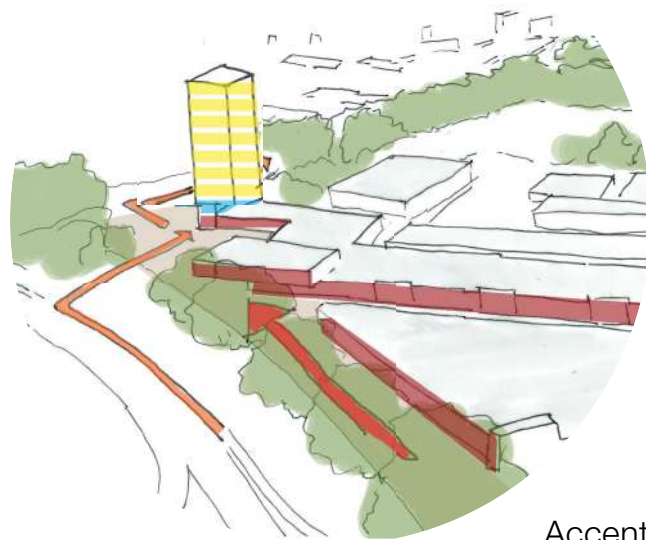
De grootste verbetering is pas op termijn te verwachten als duidelijk is of en hoe het afvalbrengstation verplaatst kan worden en de Atoomweg aangesloten kan worden op de nieuwe afslag van de ringweg. De verandering die dit tot gevolg heeft voor de status van de weg is aanzienlijk. Momenteel ontbeert de straat breedte, profiel, functionele en ruimtelijke samenhang. Er is geen enkele basis aanwezig om de straat in te passen in het concept van de winkelstraten. De mix aan bedrijvigheid is een goede invulling. Deze kan naarmate de straat aantrekkelijker wordt verder verschrompelen van bezoekersexpressief naar meer intensief bezochte bedrijven.

De beste kans op dit moment is het opstellen van regels voor eenduidige inrichting van de openbare ruimte. We stellen enkele eenvoudige veranderingen voor om de uitstraling te verbeteren. De basis elementen moeten rustiger en meer gelijk zijn; identieke reclame-uitingen, gelijke behandeling en verzorging van het aanwezige groen, geen onnodige hekken en waar nodig identiek, uniforme bestrating, uniforme bewegwijzering, enz.

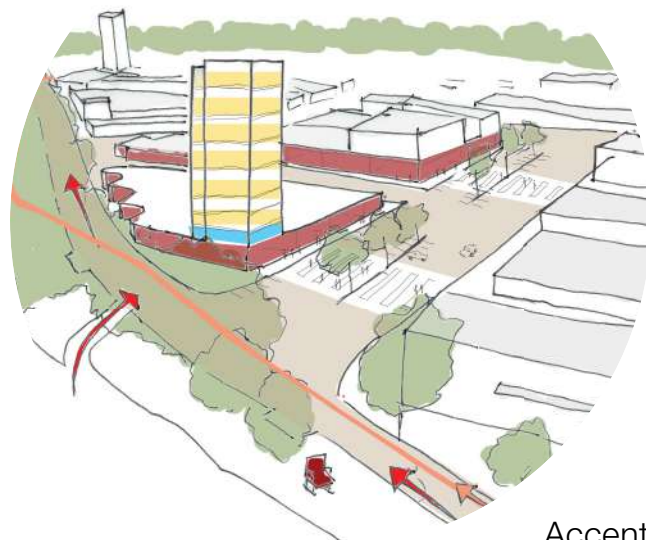
Bomen die het zicht op de bedrijven niet blokkeren zorgen voor een prettige continuïteit en schaden de commerciële activiteiten niet.

In nader overleg kan een eenduidig presentatie en reclamebeleid opgesteld worden, waarin onder andere omschreven is welke terreinafschelingen en reclameuitingen wenselijk zijn. Als nieuwe ontwikkelingen zich hiernaar voegen ontwikkelt de rand zich rustig maar zeker naar een aantrekkelijke straat.

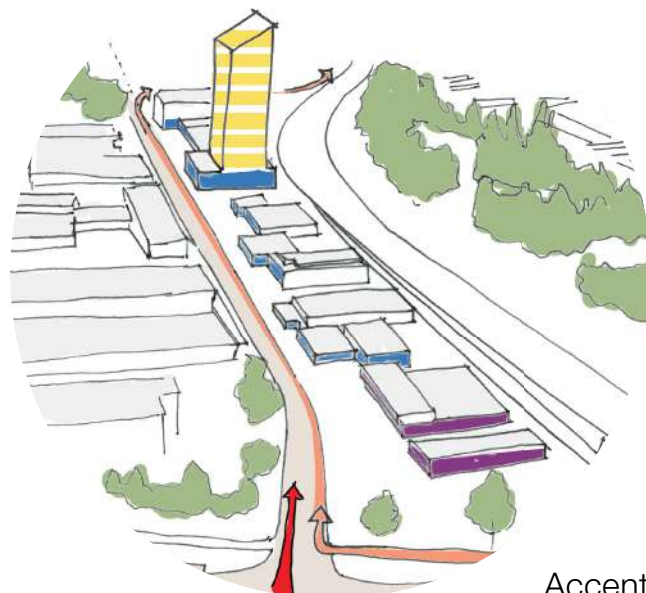




Accent West - Diamantlaan



Accent Zuid - Zichtlijn



Accent Oost - Ringweg

Accenten en Functieverrijking

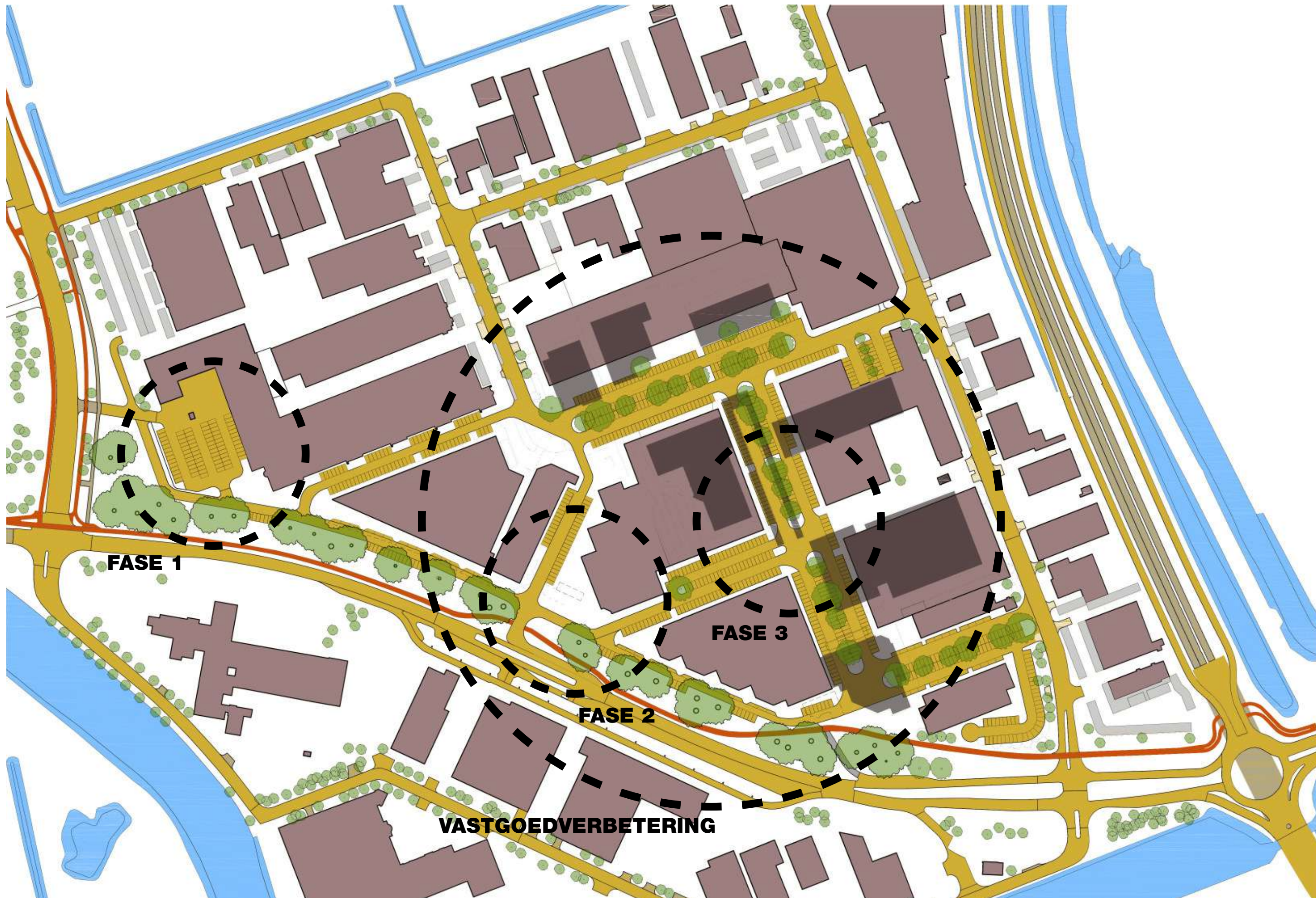
In de visie van Broekhuis Rijs wordt aanbevolen om enkele bebouwingaccenten aan te brengen ter herkenning, oriëntatie en markering. Gelet op de schaal van het gebied en de omliggende wegen, Ringweg-Hoendiep-Diamantlaan, ligt het voor de hand om de accenten in de hoogte te zoeken. Overige markeringen zijn reeds aanwezig en hebben geringe impact.

Het Hoendiep bestaat uit veel verschillende functies; maakindustrie, detailhandel, bedrijven, horeca, kantoren, scholen, dienstverlening en er wordt op kleine schaal gewoond. Deze mix kan verder versterkt worden op toe te voegen verdiepingen, waardoor zowel de bebouwing extra dynamiek krijgt als het gebied interessanter en beter gebruikt wordt.

Hoofdzaak blijft de detailhandelfunctie, bedrijfs- en kantoorruimte. Het moet een werklocatie blijven, die door de toekomstige ontwikkelingen rondom het gebied nog beter in de stadsstructuur geïntegreerd wordt. Op de eerste verdiepingen kunnen functies gesitueerd worden als een restaurant, sportcentrum, kantoorruimte. Ook valt te denken aan grotere detailhandel die minder afhankelijk is van etalageruimte.

Met de toekomstige ontwikkeling van Hoendiep zuidzijde, het Suikerfabrieksterrein, de Westelijke ringweg en het Hoendiep zelf, komt het gebied in een levendige, stedelijke woonomgeving te liggen. In ons plan stellen we voor de bestaande mix van functies (op termijn) voor te bereiden op de nieuwe situatie. We stellen daarom voor om op specifieke punten in het gebied ook bijzondere vormen van wonen te ontwikkelen. Woonwerk combinaties, begeleid wonen en tijdelijke huisvesting bijvoorbeeld.

Aanvullend op de bestaande woonprogramma's met de nadruk op flexibiliteit van de bebouwing. Zodanig dat het gebruik van kleur kan verschieten in de loop van de tijd. Het gebied biedt hiervoor de ideale ingrediënten en kwaliteiten. Aanvullende functies dragen bovendien sterk bij aan de levendigheid op momenten dat de winkels, scholen en kantoren gesloten zijn.



Stappenplan en vastgoedverbetering

De realisatie van de voorgestelde structuur van winkelstraten, de verbetering van de verblijfsgebieden en het opwaarderen van de boulevard is afhankelijk van een aantal factoren. De belangrijkste factor is de financiële haalbaarheid. Overige factoren zijn de staat van het onderhoud van de panden, de lopende huurcontracten en de aantrekkelijkheid van de huidige uitstraling van de panden. Dit verschilt per gebouw. De grootste uitdaging ligt in het middengebied en aan het begin van de huidige ventweg.

De onderdelen van de ontwikkeling waarbij de bestaande bebouwing weinig veranderd hoeft te worden en daardoor het meest kansrijk zijn kunnen als eerste ingezet worden. De nummering houdt geen specifieke volgorde in:

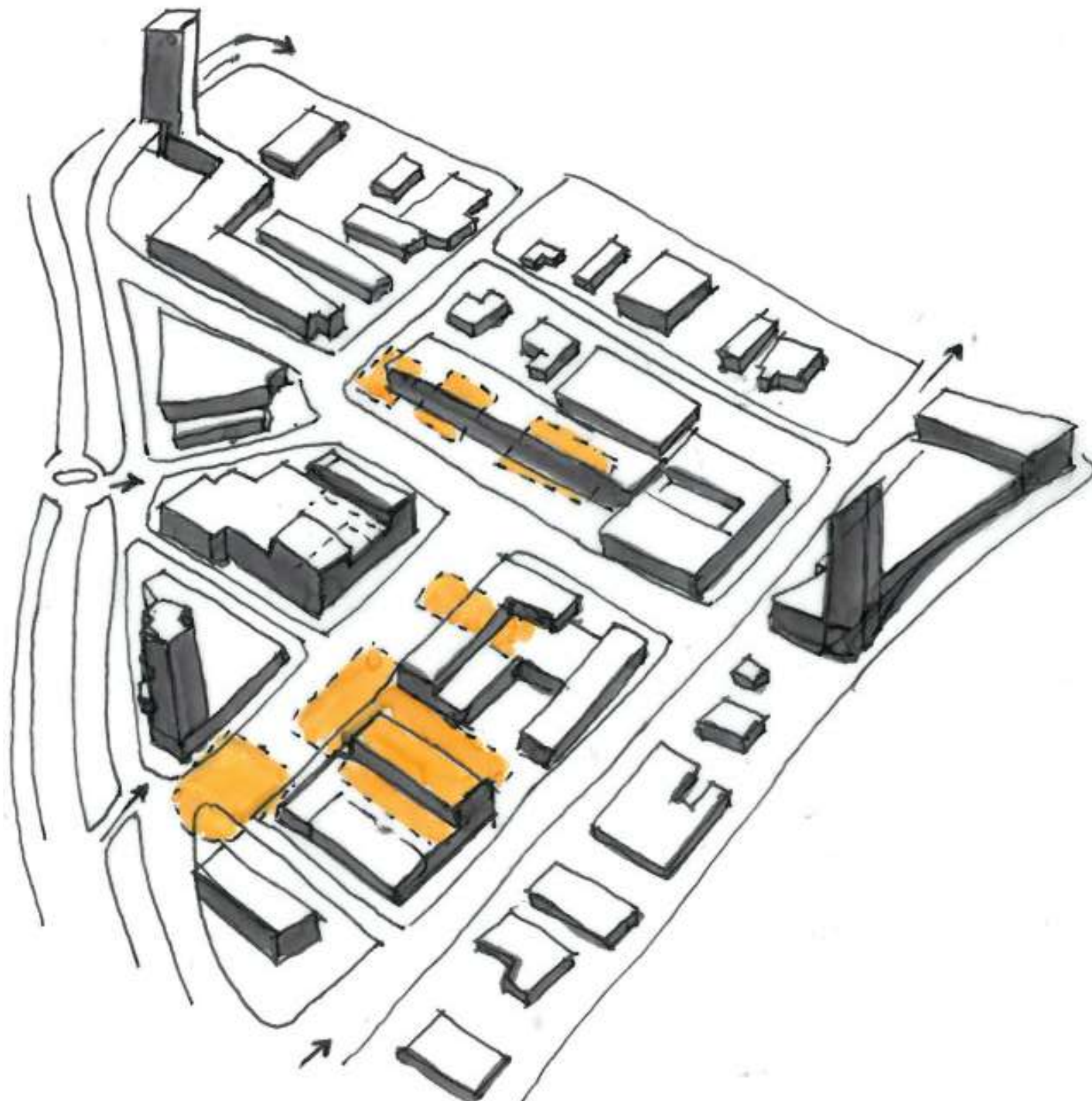
Fase 1; Het verbeteren van de entree aan de Westzijde en het realiseren van een toegang tot het gebied aldaar. De ventweg wordt hierbij tweerichtingsverkeer. Meer verbinding met de groenstrook.

Fase 2; Het verleggen van de afslag vanaf het Hoendiep, zodat het winkelgebied vanuit het hart bereikbaar wordt. De huidige ongeorganiseerde restruimte wordt als entreegebied ingericht.

Fase 3; De huidige aanwezige open ruimte in overleg met de eigenaars inrichten als prettig verblijfs- en parkeergebied.

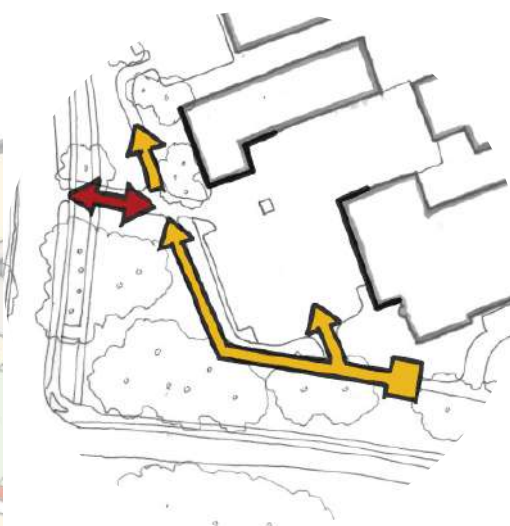
Tegelijkertijd of aansluitend kan ingezet worden op vastgoedverbetering van de individuele gebouwen, aansluitend op het voorgestelde grid.

Op langere termijn kan de voorgestelde structuur van het gebied aansluiten op de omliggende gebieden. De langere straten en zichtlijnen van dit voorstel lenen zich goed voor koppeling. Op dit daadwerkelijk tot stand komt is afhankelijk van de in ontwikkeling zijnde plannen voor het Suikerfabrieksterrein en het doortrekken van de Atoomweg. Als deze plannen de mogelijkheden tot aansluiting niet onderzoeken zijn dit een enorme gemiste kans.





Bestaand



Fase 1 - Tweerichtingsverkeer Boulevard

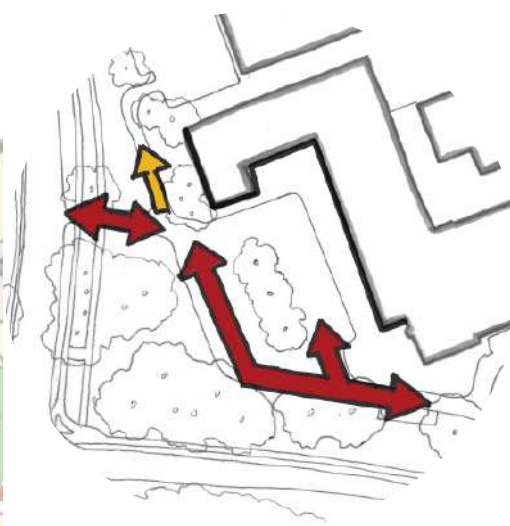
In de huidige situatie kan vanaf het westelijke parkeerveld de rest van het terrein niet bereikt worden. Dit zorgt er voor dat er geen goede entree is naar het winkelgebied vanaf de Diamantlaan. Dit kan opgelost worden door het verbreden van de weg, zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is.

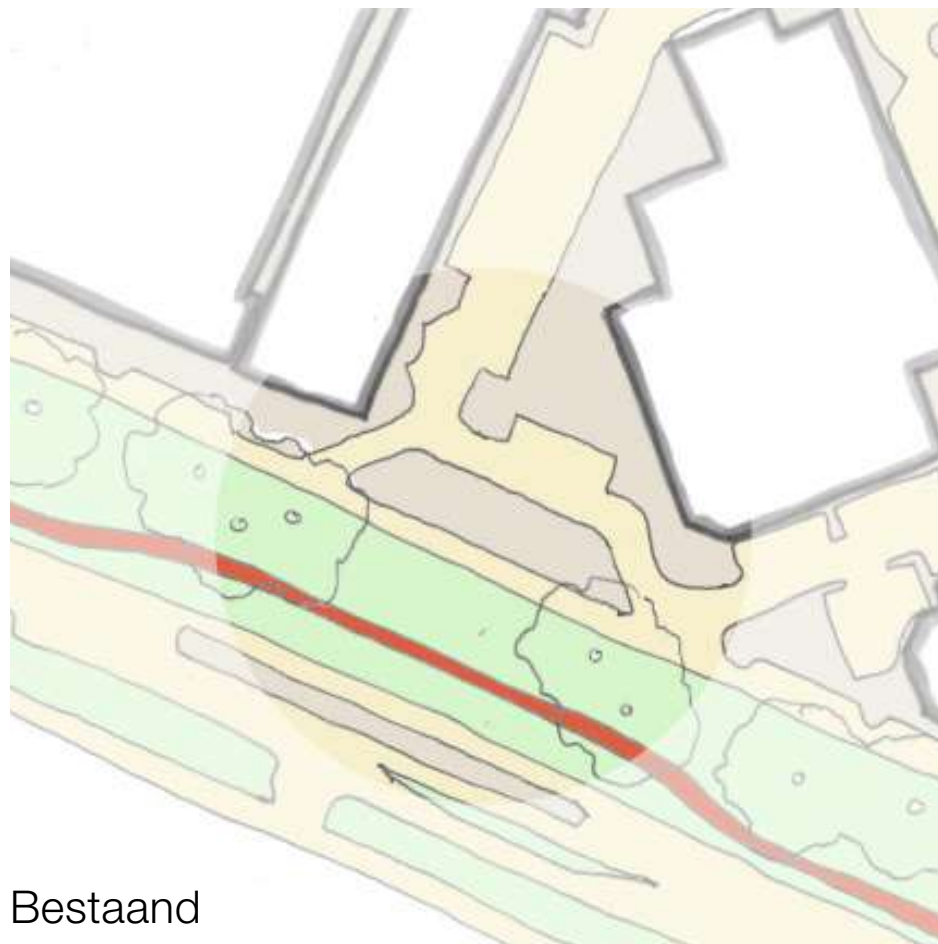
Er is een omgevingsaanvraag in voorbereiding voor het afmaken van de pleinruimte op begane grond niveau. De aaneengesloten gevelwand definieert het parkeerterrein beter en zorgt voor een doorlopende winkelwand. Het belang en de uitstraling van de afslag vanaf de Diamantlaan is gebaat bij een herontwikkeling van het plein, zodat een prettig ontvangst- en verblijfsgebied ontstaat.

Deze voorzet schetst de contour van de mogelijkheden; doorlopende gevels, breed trottoir, groene inrichting van het parkeren en verbindingroute naar de boulevard. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden in overleg met de eigenaars, de betrokken architect, de gemeente en verkeersdeskundigen.

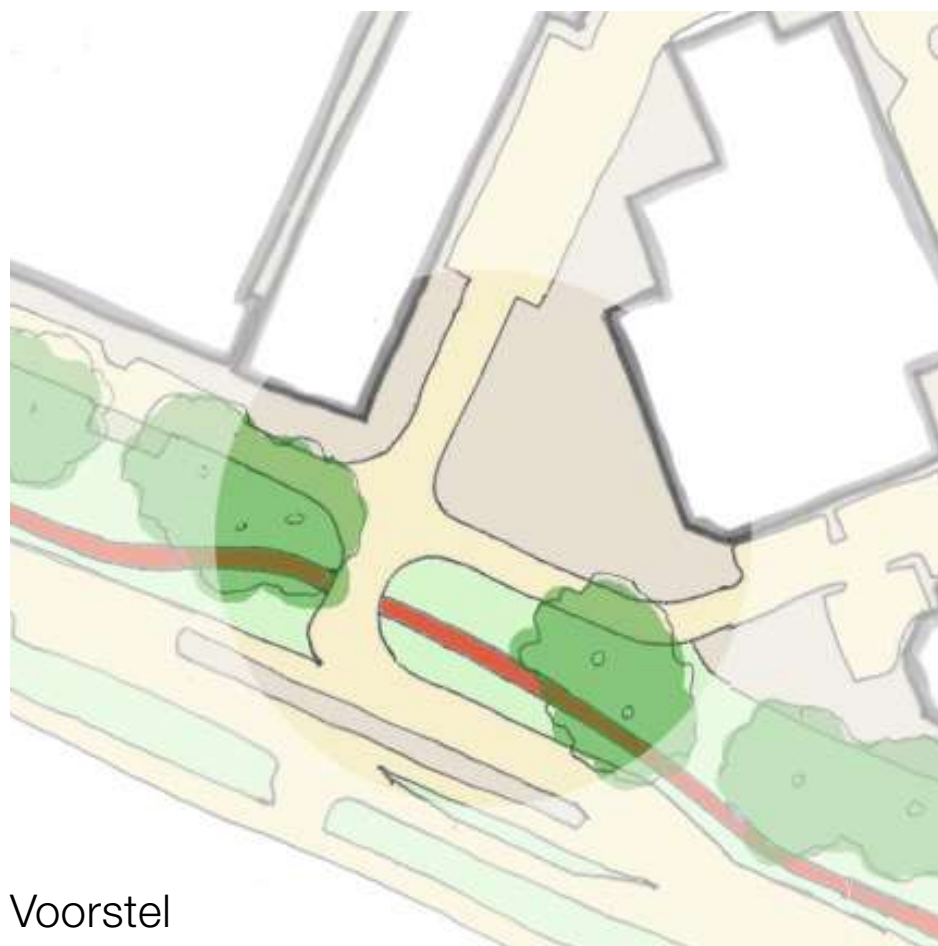


Voorstel





Bestaand



Voorstel

Fase 2 - Centrale entree

De afslag van het Hoendiep komt te vroeg, ligt uit de zichtlijn en heeft een kleinschalig karakter.

Centraal in het gebied is ruimte voor het aanleggen van een beter gepositioneerde afslag die aansluit bij het hart van het gebied. De parkeerplaatsen en de winkels liggen direct in het zicht, dus de kans op zoeken, omrijden, verdwalen of verkeerd rijden wordt stukken kleiner.

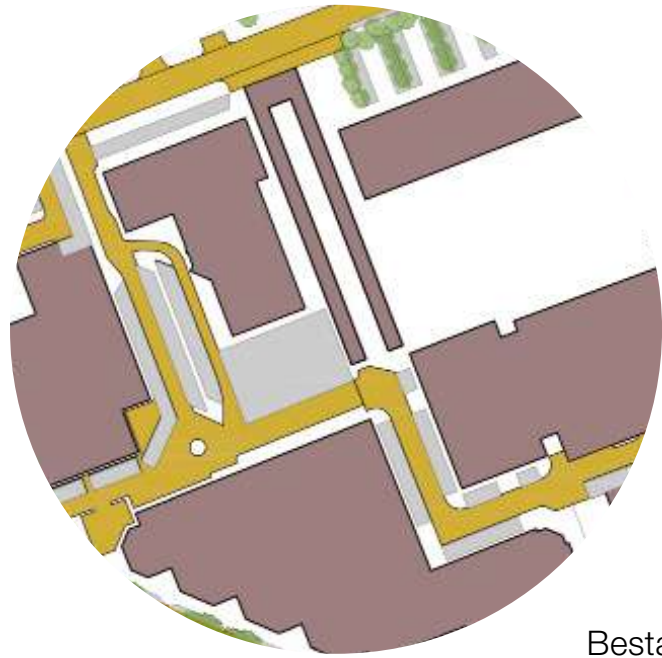
Het verleggen en vereenvoudigen van de wegen geeft tegelijkertijd meer open ruimte. Dit kan aantrekkelijk vormgegeven worden als entreeruimte die de bezoekers welkom heet, oversteken makkelijker en veiliger maakt en de verschillende delen van de boulevard verbindt.

Enkele parkeerstroken in de huidige groenstrook brengen het groen naar de boulevard. Het aanwezige verkeer wordt hier eveneens door getemporeerd.

Voor deze voorzet geldt eveneens dat deze nader uitgewerkt moet worden in overleg met betrokkenen en deskundigen.



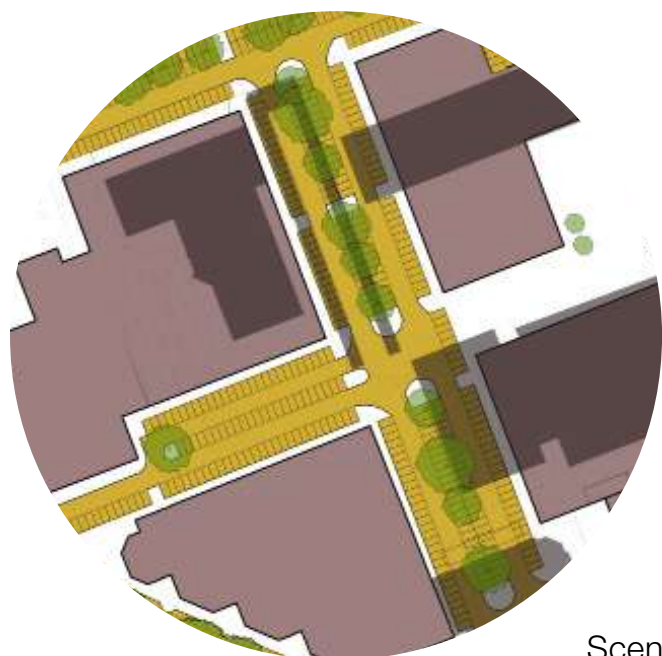




Bestaande situatie



Te slopen voor infrastructuur en parkeren



Scenario toekomst

Fase 3 - Parkeerstraten binnen bestaande structuur

In de bestaande structuur kan de openbare ruimte verbeterd worden. Dit legt de eerste aanvullende lijnen aan. Betere parkeergelegenheid, een begrijpelijker routing en het begin van een winkelstraat. Dit werkt faciliterend voor toekomstige ontwikkelingen.

De bestaande structuur achter de Rock en het Alfa college zou op langere termijn gesloopt kunnen worden voor de aanleg van een doorsteek van de Protonstraat naar het binnengebied. De nu aanwezige weg iets ten westen hiervan kan vervallen, zodat de bebouwing aangeheeld kan worden.



Vastgoedverbetering, Parkeerstraten en Accenten

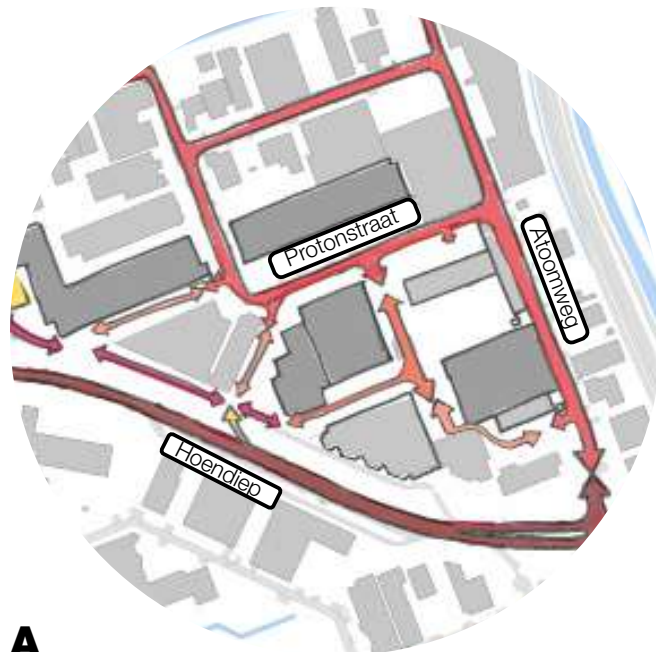
Het aanpakken van de eerste fasen stimuleert verdere investeringen in het gebied en de gebouwen. De verdere ontwikkelingen kunnen per pand ingezet worden. De volgorde van de vastgoedverbeteringen is minder van belang.

Figuren A tot en met F laten verschillende tussensituaties zien in het gebied tussen het Hoendiep, de Atoomweg en de Protonstraat. Elk van deze ingrepen is een verbetering van de huidige structuur, zelfs als niet alle voorstellen uitgevoerd worden.

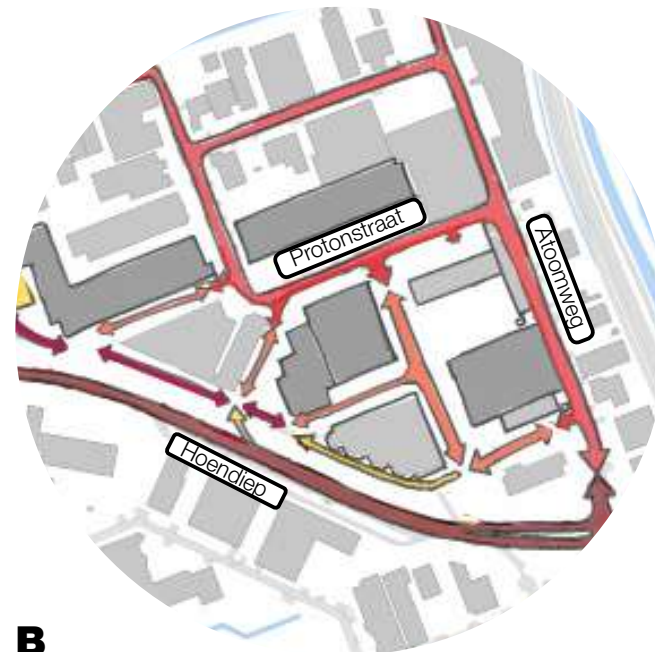
Logischerwijs zal alleen geïnvesteerd worden in projecten die renderen. De eigenaren hebben bovendien te maken met huidige huurders en lopende contracten. De ontwikkelingen zijn daarom een zaak van lange adem.

Om te bereiken dat een sterke structuur ontstaat is een goede samenwerking nodig tussen eigenaars, huurders en de gemeente. Waar de belangen en behoeftes te veel afwijken zou in overleg gekeken moeten worden hoe knelpunten opgelost kunnen worden.

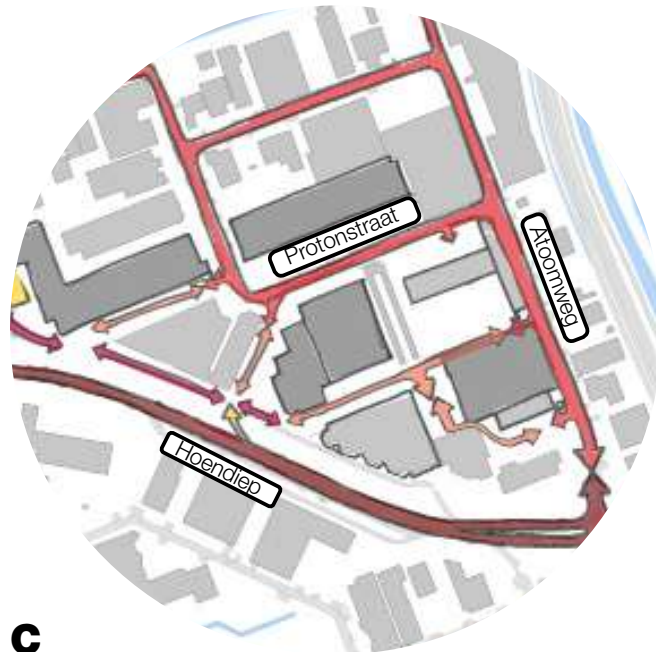
De stappen en de inrichting van de openbare ruimte zal nader uitgewerkt moeten worden. In deze presentatie zitten enkele principevoorstellen voor de profielen. Een groene invulling is een wezenlijk onderdeel van de straatinrichting.



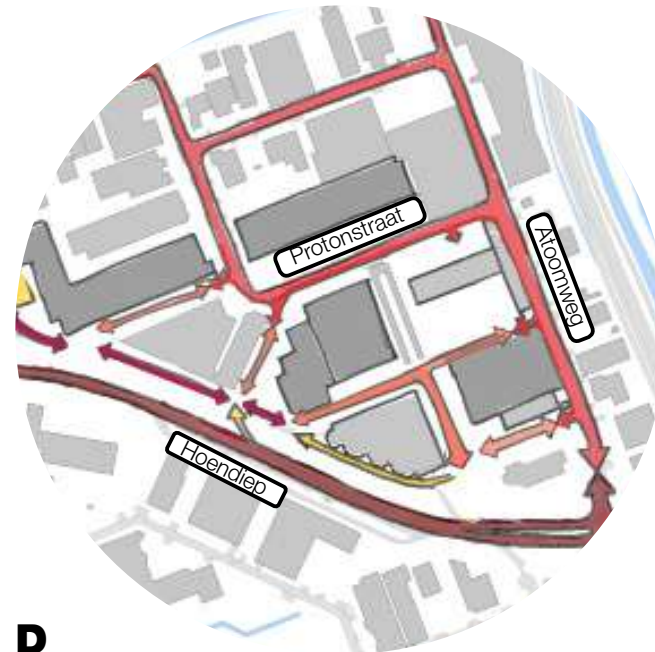
A



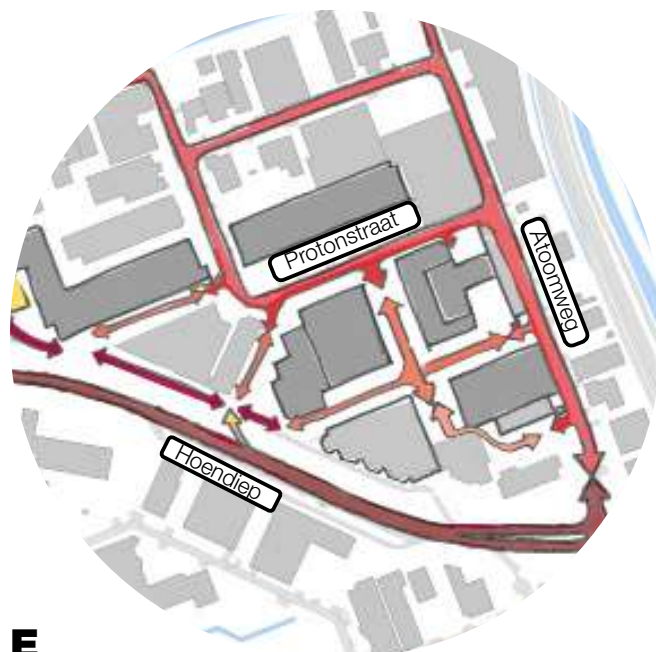
B



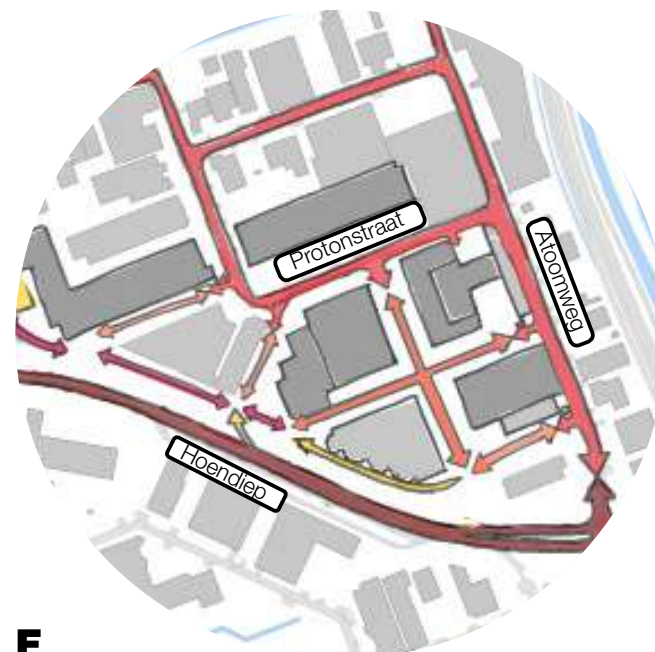
C



D



E









F



Oppervlakte en parkeerplaatsen

Om in inschatting te maken van de haalbaarheid, hebben we bij het voorstel een berekening gemaakt van het verschil in oppervlaktes, uitgesplitst naar functie, en aantallen parkeerplaatsen. De getallen zijn ter indicatie, omdat dit per zone sterk afhankelijk is van de ontwikkeling.








De winkelfunctie bevindt zich in het huidige detailhandelgebied op de begane grond, overige functies zijn mogelijk op de verdiepingen.

| | |
|---|--|
|  | Winkel - 41525 m ² (3,5 - 7,5 pp./100m ²) |
|  | Garage/ leeg- 13476 m ² (0.7 pp./100m ²) |
|  | Kantoor/bedrijven- 37354 m ² (0.7 - 2.8 pp./100m ²) |
|  | Sport - 10339 m ² (3 pp./100m ²) |
|  | Mix -winkel + sport (bvo onder winkel en sport) |
|  | Mix -winkel + kantoor (bvo onder winkel en kantoor) |

Totaal aantal parkeerplaatsen volgens Parkeernormen: 3683

Werkelijk aantal parkeerplaatsen: 1000

Bestaande situatie

| | |
|---|---|
|  | Woning - 24.280 m ² |
|  | Winkel - 55.692 (+ 12.678 m ²) |
|  | Garage/ leeg - 8.134 (- 5.342 m ²) |
|  | Kantoren/bedrijven- 52.962 (+17.097 m ²) |
|  | Sport - 6.676 m ² (-3.663 m ²) |
|  | Mix -winkel + sport (bvo onder winkel en sport) |
|  | Mix -winkel + kantoor (bvo onder winkel en kantoor) |

Total floor area: 147.744 m² (+41%)

Aantal parkeerplaatsen: 1461 (Nieuw 455 +45%)

Totaal aantal parkeerplaatsen volgens Parkeernormen: 4253

Voorstel



Bedrijfsterrein en meubelboulevard Hoendiep is momenteel geen samenhangend gebied. De bebouwing aan de zuidzijde van het Hoendiep zal op middellange termijn omgezet worden naar een onderdeel van de stadswoonwijk op het Suikerfabrieksterrein. Bij ongewijzigd beleid kunnen de bestaande winkels niet opgenomen worden aan de noordzijde, blijft het bedrijfsterrein een in zichzelf gekeerd gebied en marginaliseert het aanbod van de meubelboulevard. Zie hierbij de conclusies en aanbevelingen van het rapport van Broekhuis Rijs. Onderhoud en versterking van het gebied is noodzakelijk.

Met name in het middendeel zijn wegen, paden, parkeren en bebouwing ongeorganiseerd. Dit leidt tot veel achterkanten, wisselende straatprofielen, onderbroken zichtlijnen en winkelstraten. Een onaantrekkelijk achter gebied.

De bereikbaarheid van en ontvangst op het gebied kunnen beter. Dit begint bij het veplaatsen van de centrale entree vanaf het Hoendiep en tweerichtingsverkeer op de ventweg. Herinrichting van de nieuw ontstane openbare ruimte zorgt voor meer verblijfsgebied en welkome entrees.

Ons voorstel voor het binnengebied verbetert de structuur op basis van de bestaande bebouwing en de historische situatie. Een grid van winkelstraten organiseert het parkeren, doorlopende bebouwing, zichtlijnen en de routing.

Hiernaast hebben we een voorzet gedaan voor de aansluiting op het Suikerfabrieksterrein, Vinkhuizen en de stad door het op termijn aanpassen van het Hoendiep, de Diamantlaan en de westelijke ringweg.

Tot slot adviseren we om functies toe te voegen aan het Hoendiep Noordzijde, zodat de aanwezige mix verder versterkt wordt en er 's avonds ook levendigheid ingebracht wordt. De combinatie met de bestaande functies en de nieuw te ontwikkelen woonwijk geeft het gebied een uitstekende voedingsbodem voor een krachtige werkwijklocatie.

De uitdaging is nu om met de bestaande versnipperde eigendomssituatie en de verschillende belangen te komen tot stapsgewijze realisatie van deze visie.

Aanbevelingen

Gemeente

1. Hou met de te ontwikkelen plannen voor het Suikerfabriekterrein en de Westelijke Ringweg (meer) rekening met het Hoendiep. Deze projecten zijn van wezenlijke impact op de structuur van de stad. Hier ligt een enorme kans om te verbinden en van elkaar te profiteren.
2. Investeer in de bereikbaarheid en de openbare entree-ruimtes. Laat de plannen voor de verplaatsing van de entree, tweerichtingsverkeer op de ventweg en de entreegebieden verder uitwerken in overleg met een verkeersdeskundige, de ondernemers en de vastgoedpartijen.
3. Ondersteun actief met (het organiseren van) specialistische kennis.

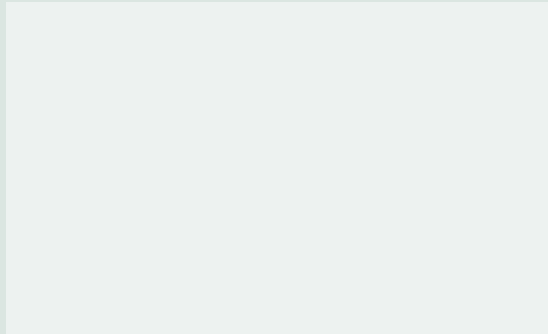
Vastgoedpartijen en ondernemers

4. Herontwikkel vastgoed zodat een sterke structuur, samenhang en kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte ontstaat. Dit komt de verhuurbaarheid op lange termijn en de huurwaarde ten goede. Makkelijke verhuur van de huidige panden is niet altijd de beste verhuur.
5. Trek samen op. Bijvoorbeeld als het gaat om waardecreatie door gezamenlijke ontwikkelingen waarbij de ene partij meer inlevert dan de andere, het organiseren van parkeermanagement, het aanstellen van een gebiedsregisseur en het laten opstellen van een beeldkwaliteitsplan of reclamebeleid.

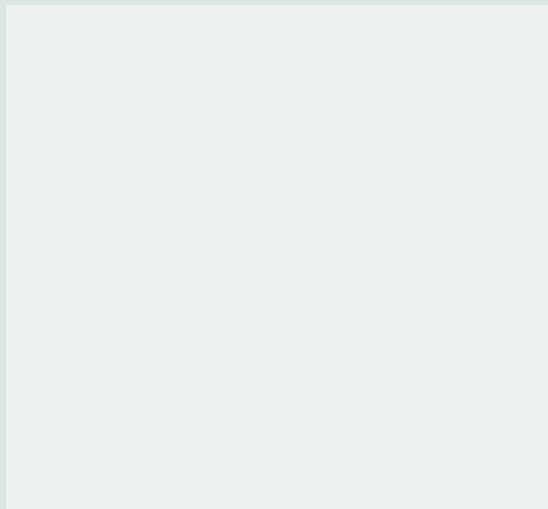
Gezamenlijk

6. Stel een 'ontwikkelfonds' op, waarin geld beschikbaar gemaakt wordt voor specifieke ontwikkelingen op het terrein.
7. Werk deze strategie op concrete punten verder uit. Zie punten 2, 4 en 5.
8. Blijf nadenken over ruimtelijke en functionele ontwikkeling van deze werklocatie aansluitend bij het Suikerfabriekterrein en de Reitdiepzone.

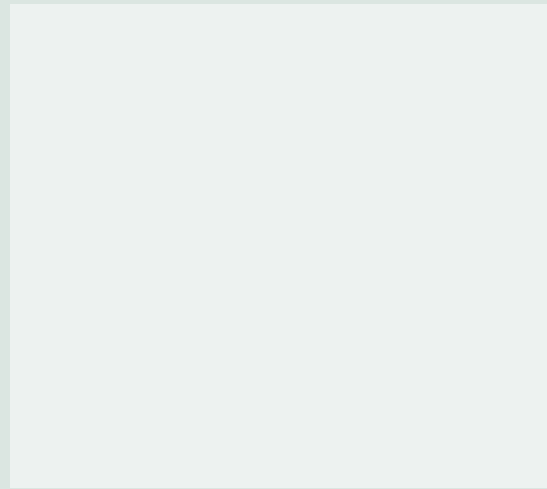
Recente projecten



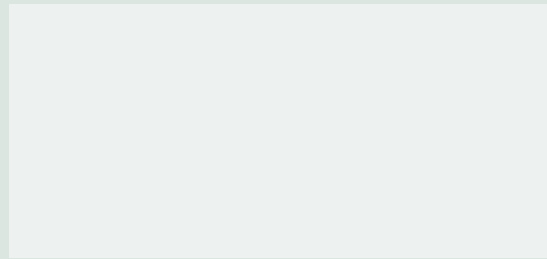
Movement
Hotel



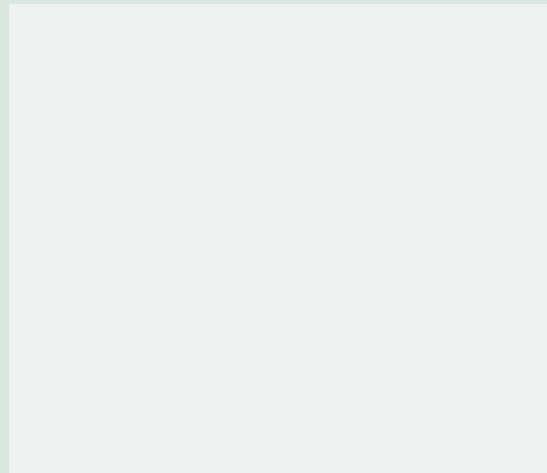
Classic vs modern
Residential



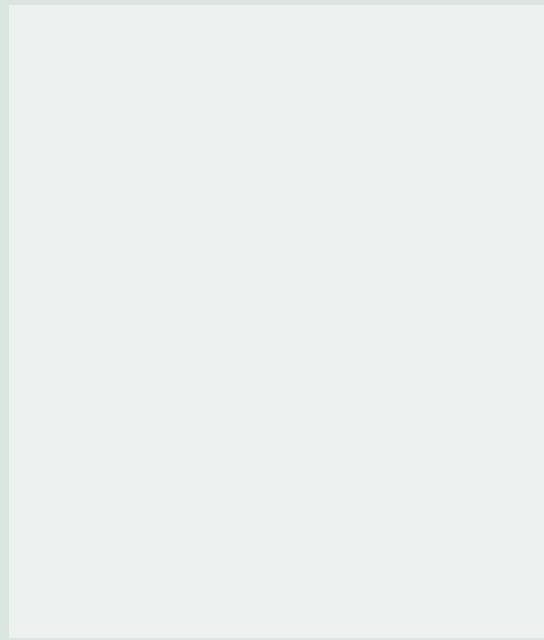
Ripples of livelihood
Housing



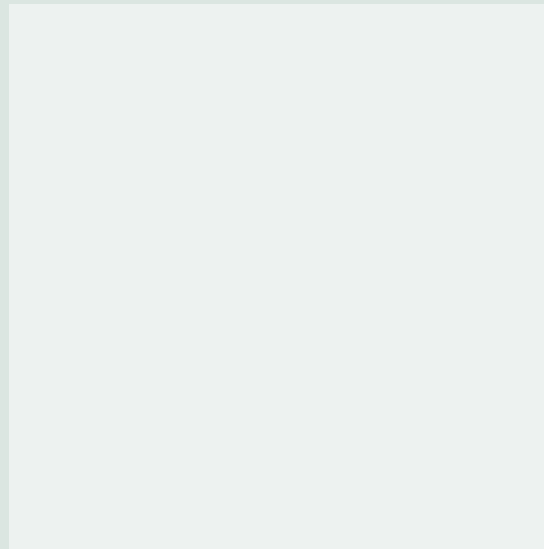
The machine
Retail



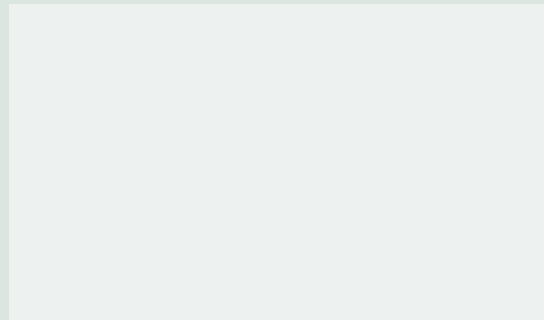
Mist
Restaurant Pavillion



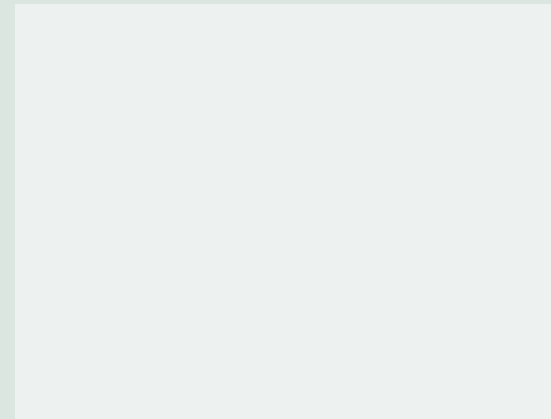
Contrast
Housing



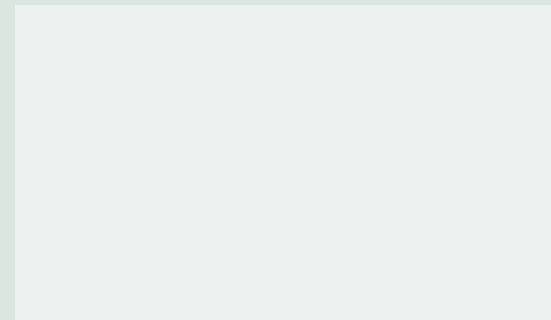
Hard vs soft
Luxury Housing



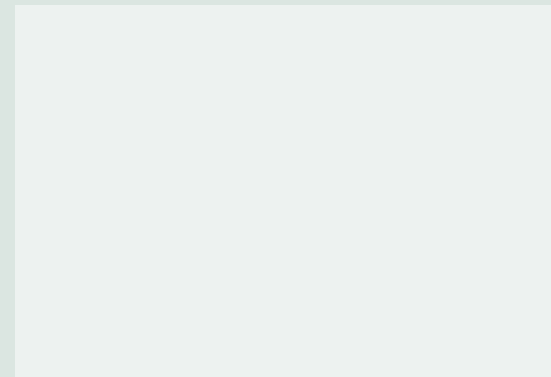
Energy
Hotel and Pop Podium



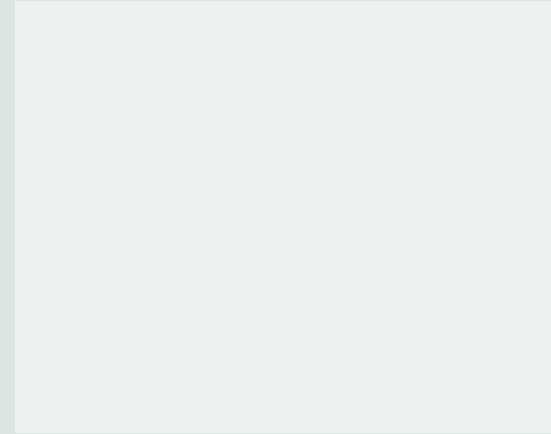
Connecting skylines
TV Studio



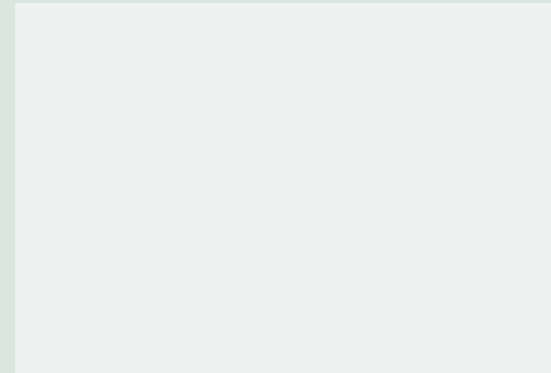
The shell
Housing



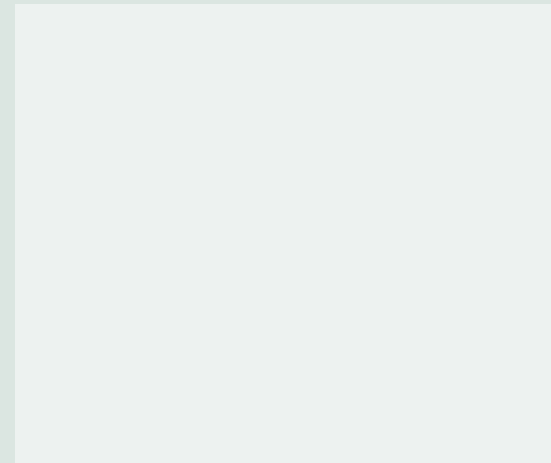
Inside out
Housing



Collective
Housing



Connections
Retail & Housing



Dissolve
Housing