

## Uitgangspunten en randvoorwaarden herontwikkeling Alo-locatie

versie 27-08-2020





## **Inhoud**

<b>Aanleiding</b>	02
<b>Definiëring van locatie, doelgroep en beleid</b>	03
<b>Ruimtelijke uitgangspunten</b>	06
Beeldkwaliteit	15
Verkeer	16
<b>Duurzaamheid</b>	18
<b>Archeologie</b>	19
<b>Communicatie en colofon</b>	20

## **Aanleiding**

In 2008 is de Academie lichamelijke opvoeding (Alo) naar Zernike Campus Groningen verhuisd. De gemeente Groningen heeft de gronden van de Hanzehogeschool overgenomen en heeft ze daarna op tijdelijke basis verhuurd. De behoefte aan woningen is groot in Groningen. Daarom is nu de tijd rijp om de Alo-locatie te ontwikkelen tot woon- werk- en verblijfsgebied.

## Definiëring van locatie, doelgroep en beleid

### • Locatie

De Alo-locatie grenst aan de oostzijde aan de Van Swietenlaan en aan de noordzijde aan de stedelijke Laan Corpus den Hoorn. De locatie is (nu nog) onderdeel van het bedrijventerrein Corpus den Hoorn-Zuid, dat is gelegen tegenover het Martiniziekenhuis (verder MZH) en diens parkeergarage. De Alo-locatie is circa 2,5 ha. groot. Het via een aanbesteding te ontwikkelen deel is ca 2.2 ha. groot.

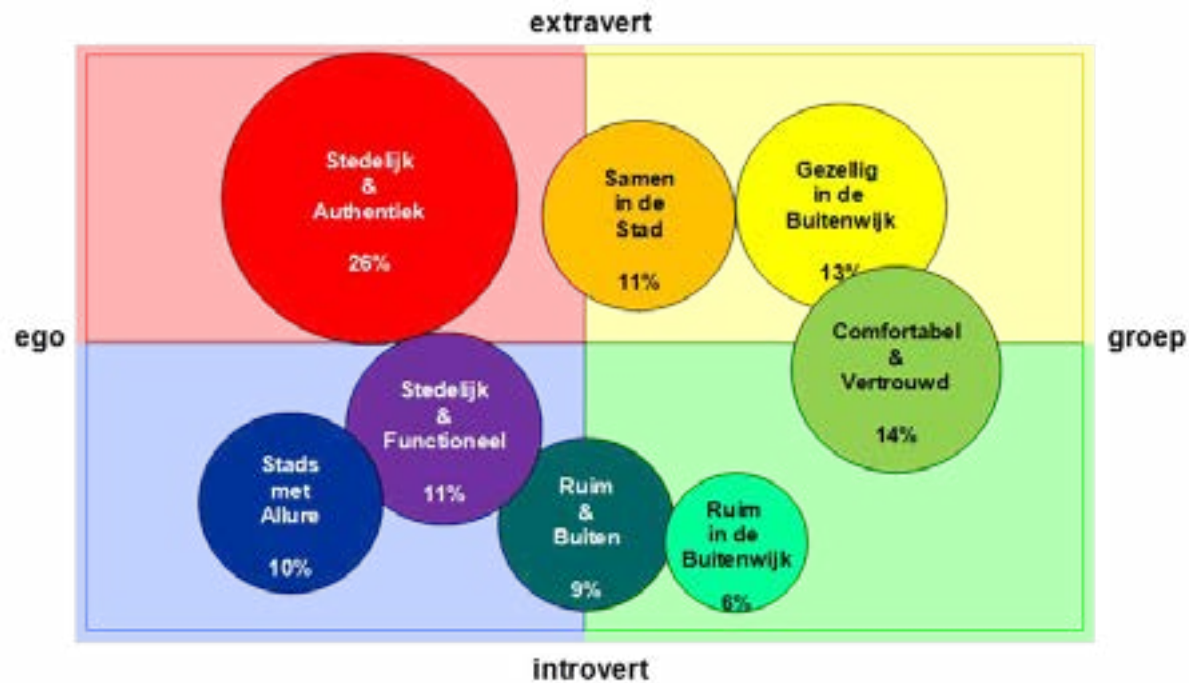
De locatie ligt in de zogenaamde 'groene long' van de stad, waarin ook het sportpark Corpus den Hoorn, de Parkzone, de Piccardthofplas en de tuindersvereniging Piccardthof liggen. De Piccardthofplas, de tuindersvereniging en de groeninrichting -inclusief de bomen langs de laan Corpus den Hoorn- maken bovendien deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES).

De Alo-locatie ligt gunstig voor auto-ontsluiting en openbaar vervoer.

In de nabijheid zijn tal van voorzieningen voor handen: winkelcentra aan het Overwinningsplein en Allendeplein, onderwijs in Corpus den Hoorn, kantoren langs de Laan Corpus den Hoorn en Paterswoldseweg, en het MZH, de stedelijke dynamo. Verder zijn er de nodige recreatieve voorzieningen waaronder het grote sportpark van Groningen-Zuid, het Stadspark en de nabijgelegen natuurgebieden.



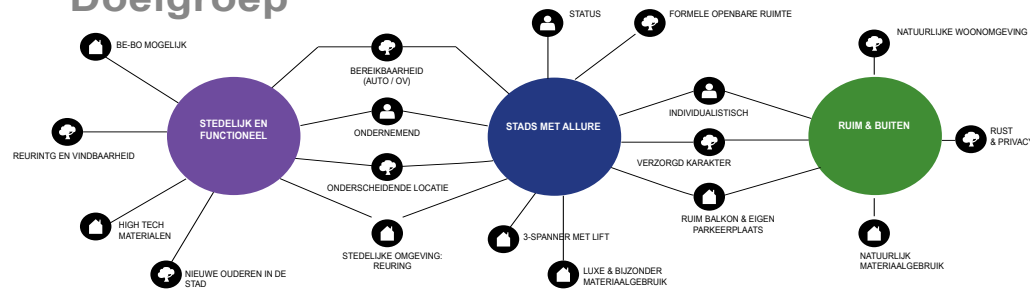
ligging Alo-locatie



**Doelgroep**

De ligging van de locatie maakt de locatie zeer geschikt voor bewoners die enerzijds de aantrekkelijkheid van de stedelijke omgeving en goede bereikbaarheid zoeken en anderzijds graag sporten of graag verblijven in fraaie, groene gebieden. We hebben deze groep bewoners gekwalificeerd als actieve, ondernemende bewoners. Dit type bewoner is dan ook de doelgroep bij de ontwikkeling van de locatie. De bedrijvigheid richt zich met name op het healthy ageingprofiel.

**Doelgroep**



**Uitgangspunten voor ALO-locatie**

- Woonmilieu, typologie en omgeving sluit aan bij de doelgroep: groen en stedelijk met een eigen onderscheidende karakter.
- Vanwege de aantrekkelijke locatie, de ambitie om een stedelijk gebied te maken en een substantieel woonprogramma toe te voegen aan een gebied dat nu nog alleen bedrijvigheid is, dient er een hoge dichtheid woningen te worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van minimaal 50.000m2 woonoppervlakte.
- Divers woonmilieu, voornamelijk bestaande uit appartementen, aangevuld met bijvoorbeeld grondgebonden, woon werk, beneden/bovenwoningen.
- Woningbouw bestaat uit koop en huur vrije sector en minimaal 20% sociale huur.
- Vanuit de woonwensen van de doelgroep kan er aanvullend programma gecreerd worden, zoals fitness en wellness.

- **The Next City en ander beleid**

Voor de Alo-locatie gelden de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie van de gemeente Groningen: The Next City. The Next City gaat uit van de principes van de compacte stad: de stad breidt zich niet verder uit, maar de groei wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. In deze omgevingsvisie is de verhoging van de leefkwaliteit het leidende principe. Dat betekent onder meer het verder en intensiever vergroenen van de stad en het terugwinnen van de openbare ruimte. De omgevingsvisie The Next City is bij dit document gevoegd.

Daarnaast heeft de gemeente Groningen andere vastgestelde visies en beleid die ten grondslag moeten liggen aan de ontwikkeling van de Alo-locatie, waaronder:

- de mogelijkheid tot een gezonde leefstijl (aan de hand van de G6 uit de Healthy Ageing visie)
- woonvisie Groningen: Groninger woonbehoefte.
- de Algemene Groninger Criteria voor Welstand.
- een Hoogbouw Effect Rapportage (HER)
- de Stedelijke Ecologische Structuurkaart
- het Coalitieakkoord
- de Groninger parkeervisie
- de Parkeernormennota 2012
- de Cultuur- en Civieltechnische randvoorwaarden (CCTR)
- de Green Deal Duurzaam Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW)
- de Routekaart Groningen CO2 neutraal 2035
- BENG (bijna energieneutraal)
- WKO (warmte-koude-opslag)
- Natuurinclusief bouwen
- Richtlijn Bomen Effect Analyse van de Bomenstichting en CROW
- het Groenstructuurplan
- het Doelsoortenbeleid

- **Programma**

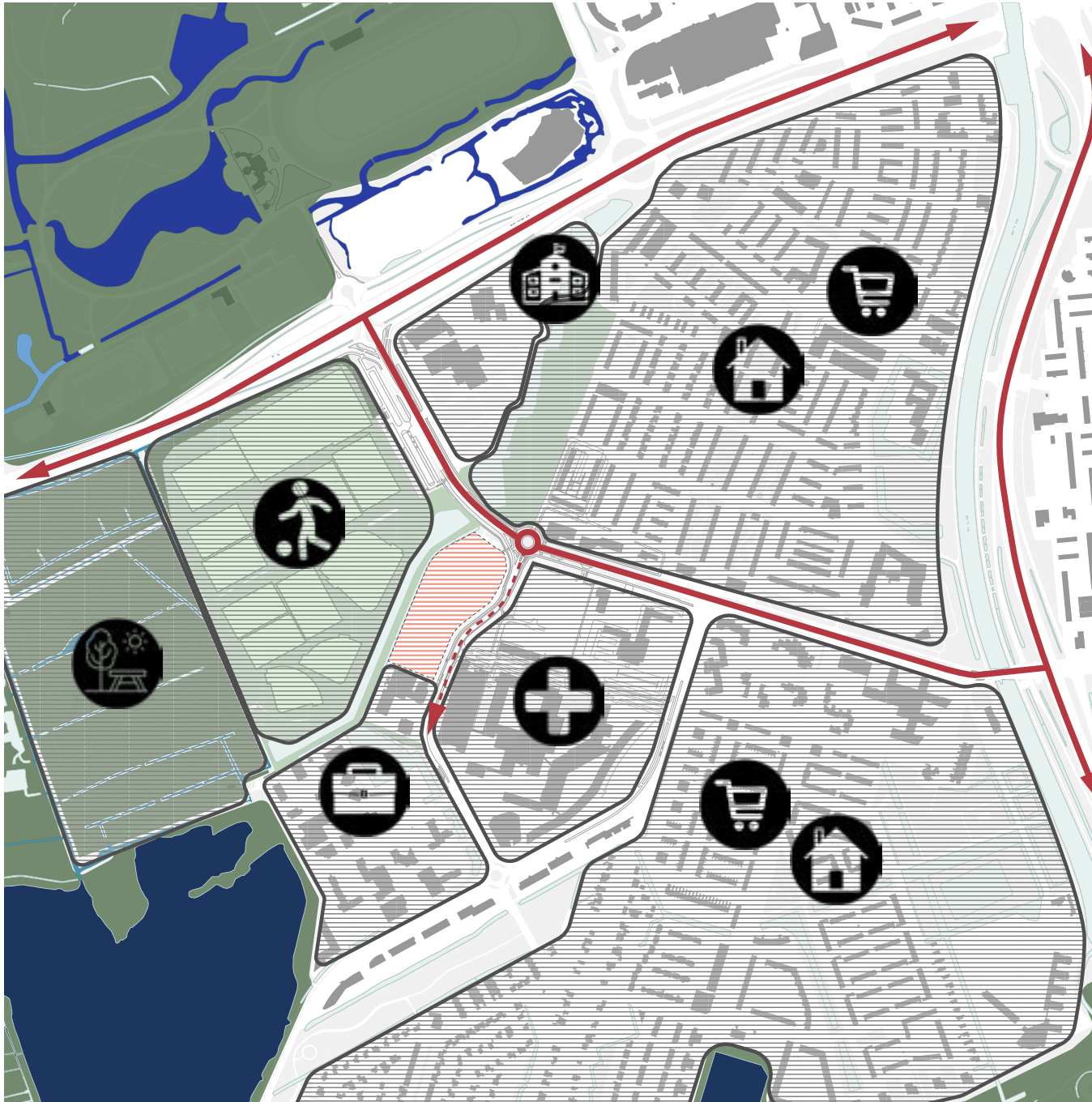
Op basis van de noodzaak tot woningbouw, de ligging en afmeting van de locatie, de gedefinieerde doelgroep voor de locatie en het gemeentelijk beleid, komt op de Alo-locatie een aanbod van wonen en werken. Daarnaast is in de plint van de gebouwen, aansluitend op het (openbare) maaiveld, ruimte voor een aanvullend programma met publieksgerichte functies zoals zorggerelateerde dienstverlening en horeca.

In het gebied kunnen ruim 280 woningen worden gebouwd, het maximum aantal te bouwen woningen is 320:

- Minimaal 20% van de woningen worden sociale huurwoningen, met een minimum van 56 woningen. De huurwoningen moeten worden verhuurd conform het Groninger systeem passend toewijzen via Woningnet.
- Minimaal 40% van de woningen wordt in het middensegment ontwikkeld, waarbij de huurwoningen voor maximaal € 950 per maand worden verhuurd en koopwoningen maximaal € 295.000 kosten, prijspeil 2020.
- Minimaal 40% van de woningen moet een huurwoning zijn.
- Woningen mogen niet kleiner zijn dan 50 m<sup>2</sup>, daarbij mag maximaal 5% van de woningen kleiner zijn dan 60 m<sup>2</sup>.
- Om een goede diversiteit te krijgen is het toevoegen van bijzondere woon- of verblijfsvormen wenselijk.
- Aangetoond moet worden dat het programma een breed segment van de woningmarkt bedient, omdat het geschikt is voor een brede diversiteit aan huishoudentypen, zoals gezinnen en ouderen, prijs- en eigendomsklassen (per huishoudentype), en leefstijlen.







bestaande situatie: autonome gebieden, naar binnen gekeerd

## Ruimtelijke uitgangspunten

- **Plek in de wijk**

De Alo-locatie ligt in de wijk Corpus den Hoorn, op het kruispunt van meerdere structuren en verschillende gebieden. De Laan Corpus den Hoorn is centraal gelegen en prominent aanwezig in de wijk; het is de ruggengraat en verdeler van het verkeer van Groningen-Zuid in oost-west richting. Ruimtelijk werkt de Laan meer als een barrière dan als een verbinder van de gebieden aan weerszijden ervan. De gebieden hebben nauwelijks verbindingen en hebben een sterk eigen programma: ziekenhuisterrein, bedrijventerrein, ecologisch gebied, sportcomplex, woonwijk (Corpus den Hoorn-Noord, Hoornse Meer) en parkeerterreinen. De gebieden ten noorden en zuiden van de Laan Corpus den Hoorn kennen bovendien een verschillende ontstaansgeschiedenis, waardoor ze ook stedenbouwkundig en architectonisch nauwelijks een relatie hebben.

In de omgeving van de Alo-locatie zijn al verschillende ontwikkelingen gaande: het MZH groeit sterk, bedrijventerrein Corpus den Hoorn-Zuid is in ontwikkeling en er zijn verschillende ontwikkelingen aan de Laan Corpus den Hoorn. Zo worden momenteel over de gehele lengte van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan meerdere gebouwen ontwikkeld voor kantoren en woningen.

Door deze ontwikkelingen ontstaan kansen om het gebied verder te transformeren naar een waardevoller en aantrekkelijker gebied. Door de verschillende gebieden beter met elkaar en met de omgeving te verbinden, ontstaan mogelijkheden voor bredere doelgroepen en een gemengd programma.

Om de gebieden beter met elkaar te verbinden en de centrale ligging van de Laan Corpus den Hoorn beter te benutten voor de wijk, moet de Laan Corpus den Hoorn

transformeren tot een stadsstraat met aantrekkelijke adressen, verblijfsplekken en dwarsverbindingen.


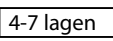
Vooraf voor fietsers en voetgangers valt nog veel te winnen in een omgeving die momenteel vooral voor gemotoriseerd verkeer is ingericht. Zo is de introductie van de Martiniboulevard (zie verderop in dit document), die verschillende gebieden en functies verbindt, van belang als aantrekkelijk gebied voor voetgangers en fietsers van de Paterswoldseweg tot en met het sportpark. In zuidelijke richting wordt de verbinding met de recreatieve gebieden versterkt en in noordelijke richting worden de fiets- en voetgangersstructuren versterkt tot aan de Laan Corpus den Hoorn. Kanttekening hierbij is dat de overstekbaarheid van de Laan sterk afhankelijk is van de verkeerskundige ontwikkelingen. De doorstroming van bus- en autoverkeer is op stedelijk niveau van groot belang.

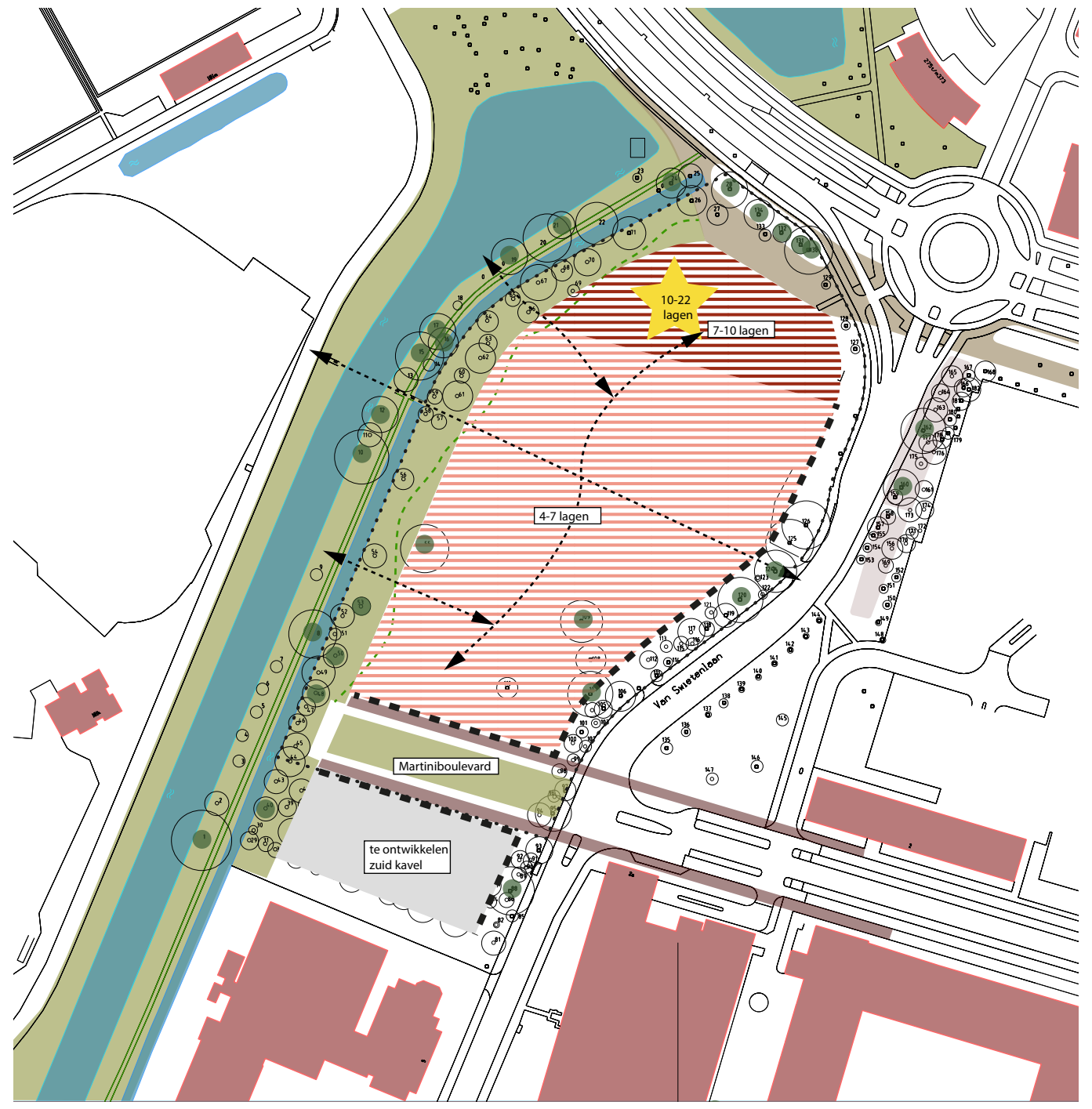
Corpus den Hoorn-Zuid wordt een aantrekkelijk gemengd stedelijk gebied, waar wordt gewerkt, gewoond en gerecreëerd. Het doel is dat de verschillende activiteiten in het gebied leiden tot een synergie: een aantrekkende kracht voor mensen en bedrijven, gedeelde voorzieningen, kennisnetwerken, 24/7 dynamiek. De Alo-locatie ligt centraal in de wijk en wordt daarmee een aantrekkelijke en dynamische locatie in de stad met een uitgesproken identiteit.

De ontwikkeling van deze plek biedt daarmee ook kansen voor de doorontwikkeling van omliggende gebieden. Hier moet in de planvorming rekening mee worden gehouden.



toekomstperspectief: versterking van kruisverbanden tussen functies en gebieden

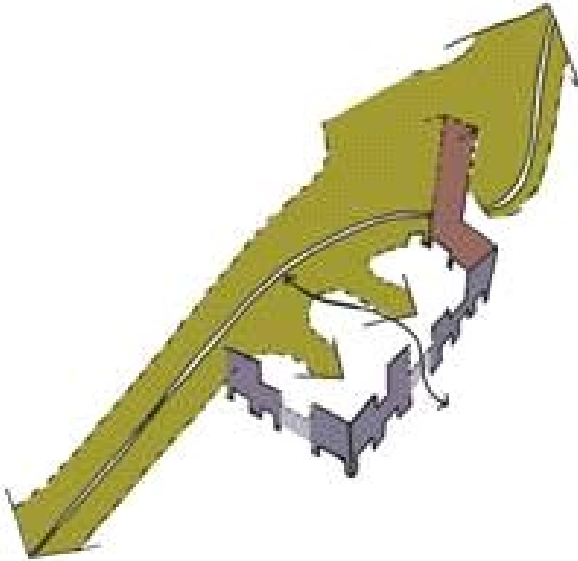
-  plangebied
-  indicatief bouwvlak
-  indicatief bouwvlak Laan Corpus den Hoorn
-  hoogteaccent
-  indicatief rooilijn
-  minimale-maximale bouwlagen
-  fysieke en virtuele relaties
-  bestaande bomen
-  waardevolle bomen in plangebied





- **Bouwvolume**

De Alo-ontwikkeling krijgt aan ene kant een sterke stedelijke rand, die gevormd wordt door de Laan Corpus den Hoorn, Van Swietenlaan en Martiniboulevard. Aan de andere kant, aan de zijde van de Parkzone, komt een losse, open rand: ontspannen en groen.



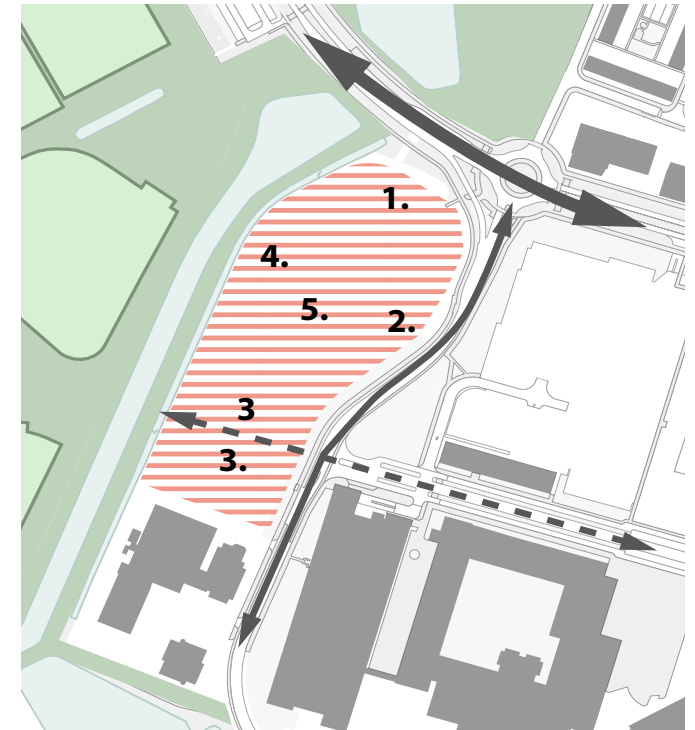
Aan de Laan Corpus den Hoorn komt een stevig begin van de bebouwing van 7 tot 10 lagen, met een accent van maximaal 22 lagen hoog. Voor de rest van de locatie geldt een bebouwingshoogte van minimaal 4 en maximaal 7 lagen.

Het maximale bebouwingspercentage is 50%. De overige 50% wordt ingericht als (semi)openbaar park met veel groen en recreatieve voorzieningen voor alle bewoners, werknemers en anderen. De bestaande groeninrichting wordt zoveel mogelijk behouden dan wel teruggebracht. Bestaande bomen worden gehandhaafd of gecompenseerd in het plangebied.

- **Relatie met omgeving**

De Alo-locatie heeft verschillende zijden met ieder een eigen karakter. Dit karakter sluit aan bij de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. De verschillende zijden betreffen:

1. Laan Corpus den Hoorn
2. Van Swietenlaan
3. Martiniboulevard
4. Parkzone en toekomstig binnenterrein (5)





referentie ensemble hoogbouw als onderdeel van een stedelijk blok



referentie ensemble hoogbouw als onderdeel van een bouwblok

**1. De Laan Corpus den Hoorn** is een hoofdonthutingsweg voor Groningen-Zuid met een groene inrichting met bomen en een groene middenberm. Het streven is om het groen te behouden en de Laan meer het karakter van een stadsboulevard te geven. De verschillende ontwikkelingen aan de Laan zijn hier essentieel in. Zo is de begane grond van de nieuw te ontwikkelen gebouwen gericht op de stadsboulevard, zowel in functie, adressering als schaal.

De Alo-locatie is het begin van het stedelijk gebied van de Laan Corpus den Hoorn. Aan deze zijde is dus de mogelijkheid om een (hoogte)accent te creëren. De hoek grenst echter ook aan de Parkzone. De uitdaging is om hier de stedelijkheid en het groen positief met elkaar te verbinden. In de bouwvelop is hierom de positie van de rooilijn onderdeel van de planvorming. De openbare ruimte aan de Laan Corpus den Hoorn is hier aan de schaduwzijde gelegen. Door de bebouwing af te buigen naar de groenstrook wordt deze ruimte aantrekkelijker waarbij ook beter gebruik kan worden gemaakt van de middag- en avondbezonning.

Voor elk hoogbouwinitiatief moet een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) worden opgesteld. Zoals hierboven aangegeven zijn er verschillende ontwikkelen langs de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan. De gemeente stelt, via een uitgangspuntennota, hiervoor kaders voor ontwikkelingen op. In de nota is onder andere opgenomen dat de nieuwe bebouwing aan de Laan Corpus den Hoorn een plint van dubbele hoogte dient te krijgen om aan te sluiten bij de grootstedelijke schaal en een geleiding in de hoogte met een rooilijnverspringing op ca 17 m.

**2. De Van Swietenlaan** is de entreelaan van het gebied vanaf de Laan Corpus den Hoorn. De Van Swietenlaan is momenteel vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer, met langszij groene bermen die de locaties



aan weerszijden afschermen. Het aantal oversteken en uitritten is minimaal om de doorstroming van de bussen en auto's op de Van Swietenlaan te maximaliseren.

De nieuwe ontwikkeling verandert het karakter van de Van Swietenlaan: er komt representatieve bebouwing passend bij een stedelijk gebied. In de plint komen publieksgerichte functies of stedelijke woonvormen, met een passende relatie ten opzichte van de stedelijke openbare ruimte. Met een ruime doorgang richting het binnenterrein, halverwege de straatwand, wordt de lengte van deze straatwand geleed en ontstaat een gevarieerde ruimtelijke beleving en adressering.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor meer adressering en genereert daardoor meer levendigheid, wat een toename van voetgangers en fietsers tot gevolg zal hebben. De openbare ruimte moet daarop ingericht worden. Daar hoort ruimte voor bestemmingsverkeer als bezorgdiensten bij. Deze krijgen ruimte zonder de doorstroming van de Van Swietenlaan negatief te beïnvloeden.

De bestaande boomstructuur aan de Van Swietenlaan blijft intact en wordt mogelijk versterkt.

**3. De Martiniboulevard** verbindt verschillende aanliggende functies via de openbare ruimte. Deze openbare ruimte moet een hoge verblijfskwaliteit hebben. De boulevard begint bij de Paterswoldseweg en eindigt bij Sportpark Corpus den Hoorn. Hij verbindt de hoofdentree van het MZH, de parkeergarage en de toekomstige functies aan en rond de boulevard. De functies hebben altijd hun voorkant en entree aan de boulevard.



referentie publieksgerichte plint



referentie publieksgerichte plint

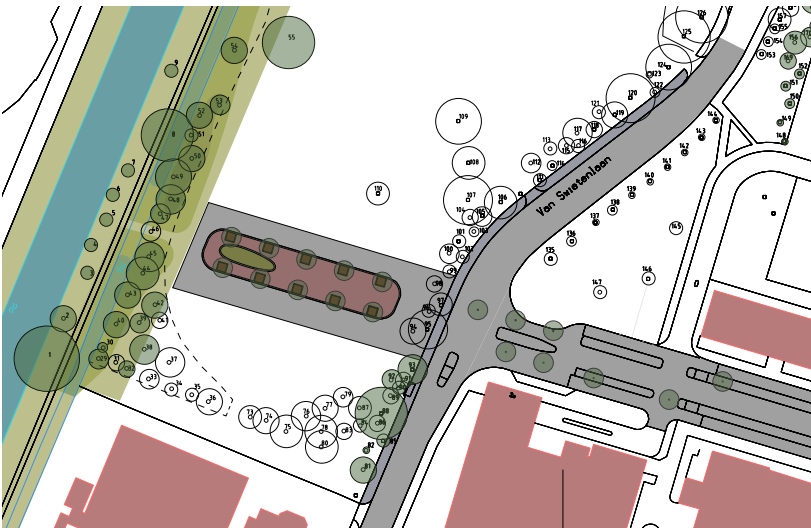




referentie stedelijke en gedeelde ruimte



referentie grondgebonden stedelijk wonen



eerste schets Martiniboulevard tpv Alo-locatie



referentie openbare ruimte als netwerk ruimte

**4. De Parkzone** ligt tegenover (de voorzieningen van) het sportpark Corpus den Hoorn. Er loopt een langzaam verkeersroute van de Laan Corpus den Hoorn naar de Piccardthofplas. De Parkzone bestaat uit twee delen, nl. de Parkzone tussen de waterlopen en de Parkzone op de Alo-locatie. Het geheel duiden wij aan als Parkzone.

De Parkzone maakt deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur en dus moet de ecologische waarde onaangetaast blijven. De Parkzone heeft veel potentie. Het is een ecologisch rijk en divers gebied met mooie bomen, water en leefgebied van onder andere otters.

Het groen draagt substantieel bij aan de leef- en woonkwaliteit; de Parkzone is immers een openbaar park waaraan gewoond wordt. Deze kwaliteit vereist aandacht voor de overgang van privé naar openbare ruimte.



referentie relatie prive wonen en openbaar park



referentie relatie prive wonen en openbaar park





De Parkzone wordt visueel en fysiek verbonden met een parkachtig binnenterrein op de Alo-locatie. Door het groen van de Parkzone te verbinden met het binnenterrein, wordt niet alleen de kwaliteit van wonen verhoogd, maar worden ook klimaatbestendige doelstellingen als waterbuffering gehaald.

Langzaam verkeersroutes verbinden de Parkzone met het binnenterrein. Deze route over het binnenterrein kan doorlopen naar de Van Swietenlaan en de te verwachten ontwikkelingen in oostelijke richting. Het zal daarmee een aantrekkelijke groene route worden.

Het binnenterrein vormt een aantrekkelijke toegang tot woningen en de daarbij horende bergingen en garages.

referentie wonen en openbaar binnengebied



referentie wonen en openbaar binnengebied



referentie wonen en (semi-) openbaar binnengebied



- **Beeldkwaliteit**

De architectuur van de Alo-locatie voldoet op de eerste plaats aan de Algemene Groninger Criteria voor Welstand. In aanvulling daarop zijn voor deze ontwikkeling enkele specifieke eisen die 'de omgeving in verandering' en de doelgroep betreffen:

**Hoogwaardig en representatief**

De prominente locatie en de aard van de doelgroep vereisen een architectuur die met hoogwaardig materiaal en gedetailleerde uitwerking, zónder intensief en grootschalig beheer, representatief is voor locatie en doelgroep en die in de tijd zijn representatieve uiterlijk blijft behouden.

**Eigentijds**

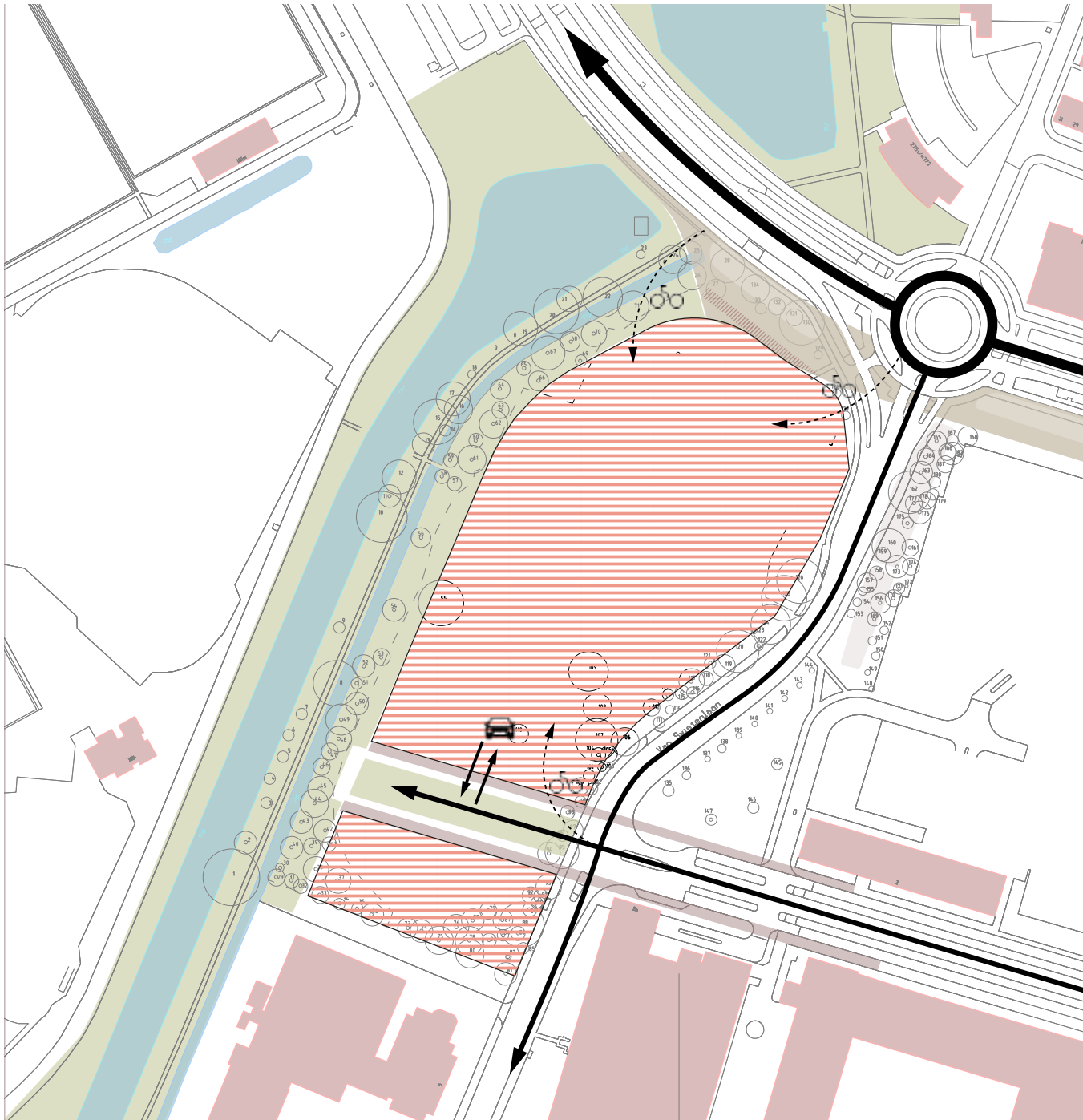
Bij het profiel van de doelgroep en van de locatie past een eigentijdse architectuur: transparant, duurzaam en natuurlijke materialen. Het straalt kwaliteit en comfort uit.

**Identiteit en schaal**

De locatie betreft een grootschalig bouwblok in een omgeving, die op zowel ruimtelijk, functioneel als architectonisch vlak nog veelal ongedefinieerd is. Daarom vraagt deze locatie om een ontwikkeling met een sterke identiteit, een sterk adres in de stad, en een gebouw dat vorm geeft aan de openbare wegen. De grote schaal van het blok maakt dit goed mogelijk, mede door de natuurlijke materialen en de daarbij passende gematigde kleuren. Er wordt echter ook diversiteit beoogd, in ruimtelijke en typologische zin. Dit vraagt aandacht voor de schaal, op verschillende niveaus. Voor de schaal van de Laan Corpus den Hoorn is de sculpturaliteit van het blok van belang. Echter, als men dichterbij de locatie komt, gaat de snelheid omlaag: de menselijke schaal wordt dan belangrijk, met een aantrekkelijke plint, hoogwaardige details en materialen, en gevarieerde doorzichten en entrees.

In de aanbieding is opgenomen met welke architect, stedenbouwer en landschapsarchitect in het ontwerpteam wordt gewerkt.





## Verkeer

Het verkeersnetwerk in de directe omgeving van de Alo-locatie is zwaar belast. Het MZH groeit sterk en de verkeerssituatie in het gebied zal door een toename van het aantal MZH-bezoekers niet verbeteren. Daarom wordt onderzoek gedaan naar de noodzakelijke verkeersaanpassingen in het gebied.

- **Auto-ontsluiting Alo-locatie**

Om de entree naar de parkegarage MZH te garanderen en de ontsluiting van de Alo-locatie mogelijk te maken, wordt door de gemeente Groningen een verkeersonderzoek uitgevoerd. Mogelijke uitkomsten zijn onder andere kruispunt met verkeerlichten of een bajonetvorm tussen de Van Swietenlaan en Martiniboulevard. Daarnaast behoort een herprofilering van de Van Swietenlaan tot de mogelijkheden.

De ontsluiting van de Alo-locatie moet toekomstbestendig zijn en de herinrichting van de Van Swietenlaan en Martiniboulevard niet beperken. In verband met de verkeersveiligheid en de doorstroming, wordt de ontsluiting van de Alo-locatie geconcentreerd op het kruispunt Van Swietenlaan-Martiniboulevard.

## Van Swietenlaan

De Van Swietenlaan en de Paterswoldseweg zijn als gebiedsontsluitingswegen van groot belang voor de ontsluiting van het MZH-gebied. De huidige Van Swietenlaan is met name ingericht voor gemotoriseerd verkeer met groene bermen langs zij die de locaties aan weerszijde afschermen. Het aantal oversteken en uitritten is beperkt om de doorstroming van de bussen en auto's op de Van Swietenlaan te maximaliseren. De oversteekbaarheid van de Laan Corpus den Hoorn is buiten de kruispunten door de verkeersfunctie en verkeersveiligheid beperkt.

Als de van Swietenlaan moet worden heringericht om in het gebied een goede verkeerssituatie te realiseren, dan is het wenselijk dat de Van Swietenlaan het karakter van een statige laan krijgt met aan weerszijden bomen, vrijliggende fietspaden, ontspannen randen en brede trottoirs. De trottoirs zijn aantrekkelijk en ruim (minimaal 4 meter) voor de publieksgerichte plint met verblijfsplekken, groen en ruimte om voor bezoek om de fiets te stallen.

#### Martiniboulevard

De Martiniboulevard is momenteel een busbaan met op de ventwegen de ontsluiting van verkeer voor de verschillende functies. Dit zal in principe zo blijven, met dien verstande, dat het verblijfskwaliteit versterkt zal worden middels inrichting in openbare ruimte en op de kavels en nieuwbouw meer orientatie voor publiek en werknemers op de Martiniboulevard zullen krijgen.

#### Parkzone

Door de Parkzone tussen de twee waterlopen loopt een langzaam verkeersroute van de Laan Corpus den Hoorn naar de Piccardthofplas. Deze route valt buiten het projectgebied en wordt niet aangepast. Wel worden vanaf dit pad, enkele verbindingen over de sloot naar de ontwikkellocatie gemaakt. Hierdoor wordt de Alo-locatie verbonden met dit gebied. Het aantal en de precieze locatie van de verbindingen is afhankelijk van de bestaande bomen en het stedenbouwkundig ontwerp voor de Alo-locatie.

Door het groen van de Parkzone te verbinden met het binnenterrein, wordt niet alleen de kwaliteit van wonen verhoogd, maar kunnen ook klimaatbestendige doelstellingen als waterbuffering worden gerealiseerd. Op het ontwikkeldeel van de Alo-locatie komen woningen. Tussen de woningbouw en de Parkzone op de Alo-locatie moet een 'vrije' strook komen. Deze strook tussen het water/groengebied en de nieuwe bebouwing wordt een strook waarin een parkinrichting

met een pad kan worden aangelegd. Deze nieuwe strook versterkt de ecologische zone. Het pad moet zo worden aangelegd dat hiervoor geen bomen hoeven te worden gekapt.

#### • **Parkeren**

Het herwinnen van de openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt in zowel The Next City, het Coalitieakkoord als de Groninger parkeervisie. Door het terugdringen van auto- en fietsparkeren ten gunste van groen, zijn er meer mogelijkheden tot sporten, spelen en ontmoeten. Dat levert een positieve bijdrage aan de gezondheid. Daarom worden op de Alo-locatie geen parkeerplaatsen op maaiveldniveau en in de openbare ruimte aangelegd. Ook worden bewoners uitgesloten van het recht op een parkeervergunning in de openbare ruimte als (en wanneer) betaald parkeren wordt ingevoerd. Dat betekent dat het parkeren op de Alo-locatie zowel ondergronds, halfverdiept als in gebouwen (op eigen erf) moet worden opgelost. Dat geldt voor de gehele parkeerbehoefte volgens de geldende parkeernormen en betreft ook bezoekersparkeren conform de norm.

Wanneer er overtuigend onvoldoende ruimte (fysiek, financieel of anderszins) blijkt om aan de gehele parkeerbehoefte te voldoen, kan worden onderzocht hoe bijvoorbeeld deelauto's, MaaS- of andere mobiliteitsconcepten en / of gedeeld gebruik van plaatsen in de directe nabijheid een bijdrage kunnen leveren aan het voldoen aan de parkeernorm. Voorwaarde is een uitgewerkt mobiliteitsplan waarin e.e.a. duurzaam en bestendig voor onbepaalde tijd is vastgelegd, met beheers- en financiële afspraken.

#### • **Fietser/Voetganger**

Groningen is een fietsstad en dat willen we graag zo houden. Ook nieuwe ontwikkelingen moeten voor de fietser aantrekkelijk en toegankelijk zijn. Langzaam verkeer moet via een opening in of tussen de gebouwen rechtstreeks op het binnenterrein kunnen komen.

Volgens de bijgevoegde fietsparkeercijfers en eisen voor fietsenbergingen, worden ruim voldoende fietsenbergingen gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor voldoende stallingen voor bijzondere fietsen (bakfietsen, elektrische fietsen en scooters). Het fietsparkeren wordt in pandig per bouwblok in een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. De ingang is duidelijk zichtbaar en makkelijk toegankelijk op hetzelfde niveau als het aansluitend terrein. De fietsenbergingen moet zodanig zijn opgesteld en uitgevoerd dat het uitnodigend is de fietsen hier te stallen.

Voor bezoekers voor de publieke plinten is er ruimte voor fietsstallen op brede trottoirs gecreëerd. Deze brede trottoirs zijn toegankelijk en aantrekkelijk voor voetgangers.

#### • **Laden en lossen**

Het laden en lossen en bezorgdiensten moet aantoonbaar worden opgelost, waarbij ervan wordt uitgegaan dat het wordt geconcentreerd op de Martiniboulevard naast de Alo-locatie. De inrichting is afgestemd op langzaam verkeer. Er moet rekening gehouden worden met de aanleg van een doorgaande fietsroute in de toekomst.



## Duurzaamheid

De gemeente Groningen draagt duurzaamheid -waaronder klimaatadaptatie, hittestress- en Co2-reductie en wateraspecten- hoog in het vaandel. Daarom werkt de gemeente volgens de Green Deal Duurzaam Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW). Op de Alo-locatie liggen hoge ambities m.b.t. duurzaamheid. Hieronder een korte beschrijving van belangrijkste duurzaamheidsaspecten:

### • Energie

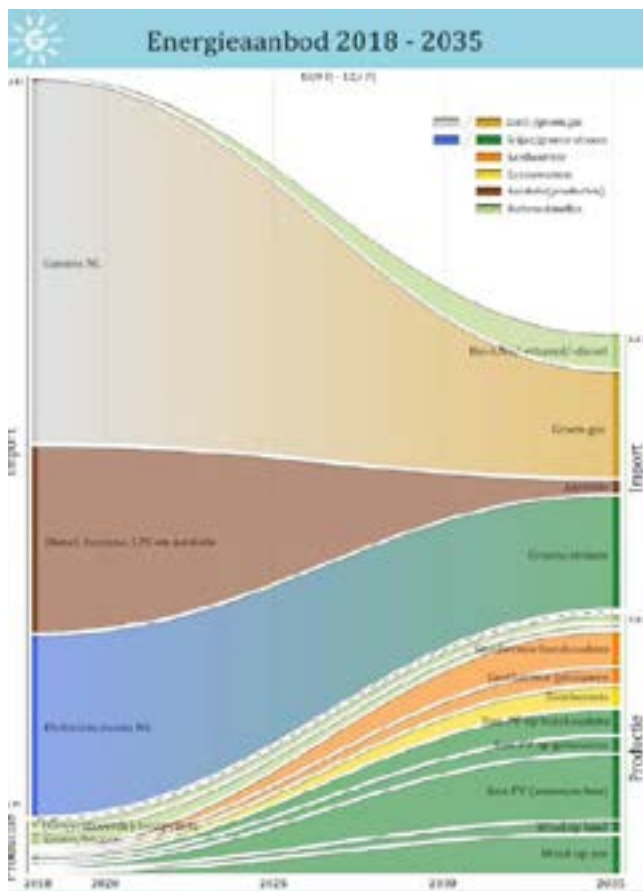
De gemeente Groningen heeft de Routekaart Groningen CO2 neutraal 2035 vastgesteld. Dit betekent dat alle energie die gebruikt wordt, afkomstig is van duurzame bronnen. Deze bronnen worden zoveel mogelijk opgewekt binnen de gemeentegrenzen.

In Groningen is het niet meer toegestaan nieuwbouwwoningen aan te sluiten op het aardgasnet en sinds 2020 moeten nieuwe woningen bijna energieneutraal (BENG) zijn: het energiegebruik is minimaal en dat wat gebruikt wordt komt uit duurzame bronnen. Dit betekent goed geïsoleerde woningen, ventilatiesystemen met warmteterugwinning, warmtepompen (lucht of water) en ruim voldoende zonnepanelen. De Alo-locatie ligt in het regiegebied WKO (warmte-koude-opslag). Dit betekent dat de gemeente de regie heeft over het gebruik van bodemenergie. Op de Alo-locatie heeft een collectief warmte-koudeopslagsysteem voor een groot aantal woningen, de voorkeur.

Het nabijgelegen MZH heeft warmte over. Mogelijk is deze warmte te gebruiken op de Alo-locatie.

### • Klimaatadaptatie

Het veranderende klimaat heeft meer extremen in het weer: extreme regenval, extreme stormen en langere aaneengesloten periodes van droogte en hitte. De gemeente Groningen heeft beleid opgesteld om goed om te kunnen gaan met deze veranderingen en om, bij nieuwe ontwikkelingen, de bestaande situatie zeker niet te verslechteren. Voorkomen van hitte(stress), wateroverlast en droogte is van het grootste belang. Afwenteling van mogelijke effecten naar de directe omgeving is dan ook niet toegestaan.



### • Circulair bouwen

Om zo min mogelijk primaire grondstoffen te gebruiken, wordt bij de ontwikkeling van de Alo-locatie uitgegaan van circulair bouwen. Hierbij worden zoveel mogelijk producten en grondstoffen hergebruikt.

### • Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Naast het gebruik van meer poreuze bouwmaterialen (creëert mogelijkheden voor vestiging van natuur) kan bijvoorbeeld ook worden gedacht aan elementen in de bebouwing, zoals nestkasten voor diverse vogelsoorten en vleermuizen. Ook groene gevels, groene daken en groen rond of aansluitend aan het gebouw, met verschillende soorten planten, struiken en klimplanten ondersteunen en versterken de ecologie en biodiversiteit. Wij verwachten dat de gemeenteraad in 2020 beleid hieromtrent vaststelt.

### • Groene leefomgeving

Aan de westzijde van de locatie liggen waardevolle ecologische structuren: de Piccardthofplas, de volkstuinten van tuindersvereniging Piccardthof en de Parkzone. Het is een nauwelijks zichtbaar onderdeel van de stad. Met de ontwikkeling van de Alo-locatie moet hierin verandering komen. Het gebied heeft een hoogwaardige ecologische structuur. De combinatie van water en begroeiing zorgen voor een rijke flora en fauna. Deze structuur moet minimaal worden gehandhaafd en bij voorkeur worden versterkt. Het is mogelijk deze versterking in ecologie via ondersteunende elementen in de architectuur uit te werken.

Zoals overal in Groningen moeten bestaande bomen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan moet de bomencompensatie binnen het eigen plangebied worden uitgevoerd.

• **Eisen/voorwaarden aan inrichting openbare ruimte en duurzaamheid**

Tenzij anders aangegeven, worden de groen- en verkeersgebieden op de locatie openbaar gebied. De inrichting moet worden uitgevoerd in overleg met de gemeente en conform de door de gemeente voor deze locatie opgestelde concept Cultuur- en Civieltechnische randvoorwaarden (CCTR). De definitieve CCTR worden opgesteld volgens dan (bij uitvoering) geldende normen en uitgangspunten.

Bij de Alo-locatie moet worden gewerkt conform de Richtlijn Bomen Effect Analyse van de Bomenstichting en CROW. Ook wordt gewerkt volgens de regels m.b.t. bouwen rondom groen, zoals deze gelden in Groningen:

1. Bovengronds gezien geldt dat op 5 meter afstand van de boomkroongrens kan worden gebouwd.
2. Aanvullend hierop geldt dat ondergronds gezien, een ongeroerde (waar niet in gegraven wordt) groeizone nodig is van 2 meter buiten deze boomkroongrens.

**Archeologie**

De kans op archeologische resten in het plangebied is klein. Er geldt dus geen onderzoeksverplichting voorafgaand aan de grondverstorende werkzaamheden. Als onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan moet de ontwikkelaar direct contact opnemen met de gemeente Groningen.



Corpus den Hoorn  
1900-1916, bonnebladen



Corpus den Hoorn  
luchtfoto 1967



Corpus den Hoorn  
luchtfoto 2016



## **Communicatie**

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving van planvorming tot en met de uitvoering, het woonrijp maken en de oplevering van de Alo-locatie. Conform afspraken zoals gebruikelijk binnen de gemeente Groningen worden omwonenden, omliggende bedrijven, organisaties en andere belanghebbenden bij de ontwikkelingen betrokken. Zij worden regelmatig geïnformeerd en worden in de gelegenheid gesteld mee te praten over de ontwikkelingen en de voortgang. De ontwikkelaar zorgt voor een omgevingsmanager.

## **COLOFON**

Bouwenvelop  
Alo-locatie Laan Corpus den Hoorn

mei 2020  
concept

Gemeente Groningen  
Postbus 30026  
9700 RM Groningen

contactpersoon:  
Judith Wilke

Hoewel dit boek met veel zorg is samengesteld, aanvaarden auteurs noch uitgever enige aansprakelijkheid voor schade ontstaan door eventuele fouten en/of onvolkomenheden.