



GEBIEDSVISIE CORPUS DEN HOORN-ZUID

MEI 2023

Voorwoord

Groningen groeit en wil tegelijkertijd een leefbare gemeente blijven. Dat betekent dat we onze bestaande ruimte in de stad optimaal willen benutten. Corpus den Hoorn-Zuid is een gebied waar dit kan. Met het Martini Ziekenhuis als aanjager vormt het een dynamo van onze stedelijke economie. De afgelopen jaren hebben we hier een sterke groei aan bedrijvigheid, activiteiten en banen gezien waardoor het gebied de potentie heeft om zich verder te ontwikkelen. Voor het ruimtelijk faciliteren van werklocaties in onze gemeente is en blijft Corpus den Hoorn-Zuid belangrijk. Met de ontwikkeling van de voormalige Alo-locatie tot de HOLT-locatie verandert de samenstelling van het gebied. Naast werken kan er op termijn ook meer gewoond worden en is er ruimte voor ondersteunende voorzieningen. Deze functiemenging heeft meerwaarde voor de levendigheid van het gebied en zien wij als een positieve ontwikkeling. Daarnaast kan het bijdragen aan de verbetering van de openbare ruimte en de verblijfskwaliteit. Dit komt zowel ten goede aan de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten in het gebied als aan het verduurzamen (energie, klimaat, circulariteit) en toekomstbestendig maken van Corpus den Hoorn-Zuid.



Wethouder
Rik van Nijenhuis

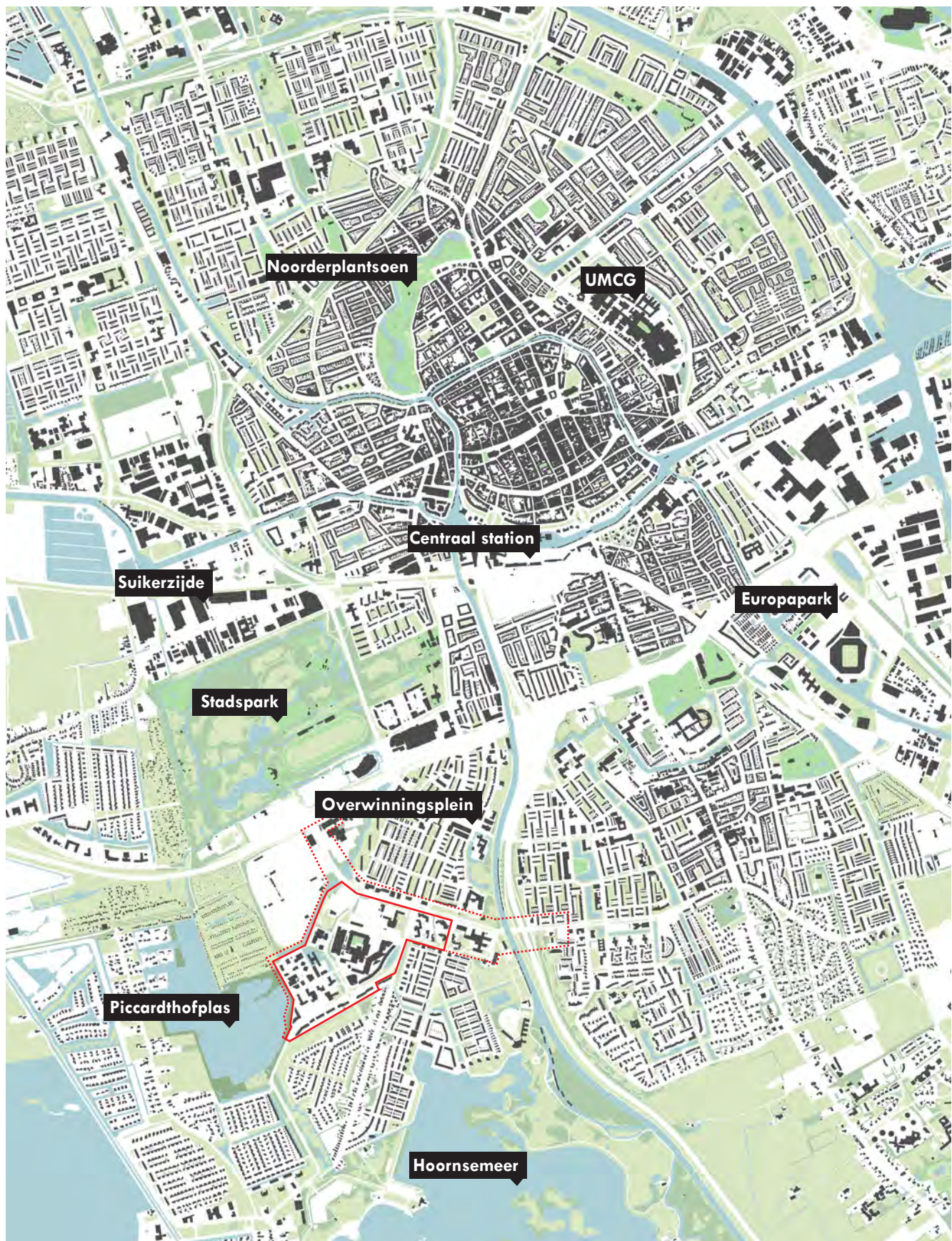


Wethouder
Philip Broeksma

Het intensiveren van het gebied met meer ruimte voor werken, wonen, ontmoeten, groen en verduurzaming vraagt om slimme (collectieve) oplossingen en samenwerking. We zien dat het verkeersnetwerk in en rond Corpus den Hoorn-Zuid tegen haar maximum aanloopt en daardoor staat de bereikbaarheid onder druk. Doordat de auto en het parkeren heel goed worden gefaciliteerd, en veel ruimte innemen, zijn de alternatieven minder aantrekkelijk. Voor de verdere ontwikkeling van het gebied betekent dit dat we inzetten op duurzame mobiliteitsoplossingen zoals de fiets en het openbaar vervoer, gecombineerd met nabijgelegen P+R Hoogkerk en collectieve gebouwde parkeervoorzieningen in het gebied. We moeten anders omgaan met mobiliteit en parkeren om het gebied in de toekomst bereikbaar en leefbaar te houden voor bewoners, werknemers, patiënten en bezoekers. Met deze gebiedsvisie Corpus den Hoorn-Zuid zetten we een ambitieus toekomstperspectief neer en bieden we bouwstenen voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Samen geven we vorm aan de toekomst van Corpus den Hoorn-Zuid. We rekenen daarbij op uw inzet!

Inhoudsopgave

VOORWOORD	3
1. OPGAVE EN AMBITIE	7
1.1 Verstedelijkingsopgave	7
1.2 Omgevingsvisie	7
1.3 Corpus den Hoorn-Zuid	7
1.4 Proces en doel van de gebiedsvisie	11
1.5 Vijf centrale opgaven	11
2 INNOVATIEDISTRICT CORPUS DEN HOORN	15
2.1 Innovatiedistrict Corpus den Hoorn-Zuid	15
2.2 Gebiedsvisie	17
3. WERKEN, WONEN EN ONTMOETEN	21
3.1 Dynamo voor werkgelegenheid	21
3.2 Wonen en voorzieningen	23
3.3 Raamwerk en zonering	23
4. GOED BEREIKBAAR	27
4.1 Nieuwe mobiliteit	29
4.2 Duurzame logistiek	31
5. AANTREKKELIJKE BUITENRUIMTE	33
5.1 Karakter van de acht structuurlijnen:	33
5.2 Openbare ruimte in de clusters	39
5.3 Corpus biotoop	39
6. DUURZAAM EN GEZOND	41
6.1 Klimaatbestendig	41
6.2 Energietransitie	43
6.3 Circulaire economie	44
7. STERKE GEBIEDSORGANISATIE	45
7.1 Gebiedsorganisatie	45
7.2 Ontwikkelstrategie	46
COLOFON	48



Regiobeeld verstedelijkingsstrategie RGA (2021)

1. Opgave en ambitie

1.1 VERSTEDELIJKINGSOPGAVE

Groningen groeit. We hebben de ambitie om in de regio Groningen-Assen 35.000 nieuwe woningen te realiseren en ruimte te bieden voor 28.000 extra banen in de periode tot 2040. Het grootste deel van deze ambitie moet een plek krijgen in de stad Groningen. Woningbouwlocaties als de Stadshavens, Suikerzijde, De Held en de ontwikkeling van Meerstad liggen bijvoorbeeld op de tekentafel of zijn in uitvoering en ontwikkeling.

Op het gebied van economie ligt er ook een uitdaging. Meer dan de helft van onze banen bevindt zich op de traditionele bedrijventerreinen en kantorenlocaties van de stad. De ruimte voor ondernemers om daar te groeien is echter beperkt. Er zijn in Groningen bijvoorbeeld bijna geen nieuwbouwkavels voor bedrijven meer beschikbaar. We moeten dus nadenken over nieuwe gebieden, maar zeker ook over het intensiever benutten van de ruimte op onze bestaande werklocaties: hoe kunnen we bestaande werklocaties toekomstbestendig maken en slimmer met de bestaande ruimte omgaan?

1.2 OMGEVINGSVISIE

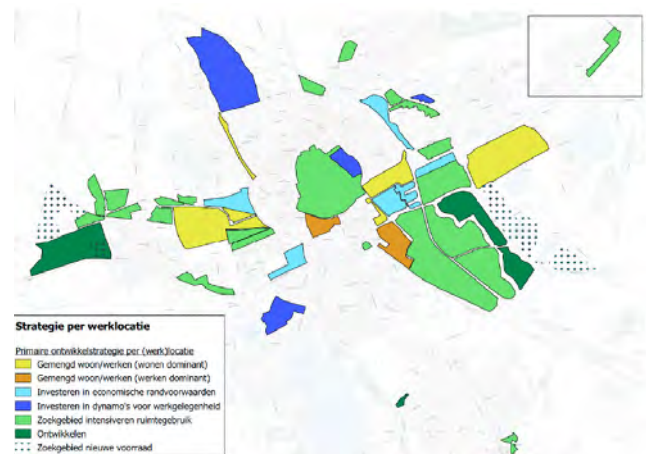
In de omgevingsvisie ('Levende Ruimte', 2022) wordt dieper ingegaan op de noodzaak om naast de snelle groei van de gemeente Groningen ook de werkgelegenheid in de gemeente Groningen op peil te brengen. De directe invloed van de gemeente op het creëren van banen is echter beperkt. We zetten daarom meer dan ooit in op het scheppen van de juiste randvoorwaarden voor economische groei. Daarbij gaat het uiteraard om het faciliteren van het bedrijfsleven, en zorgen we dat onze gemeente fysiek klaar is voor economische groei. We scheppen ruimtelijke voorwaarden voor economische groei in onze gemeente. Deze gebiedsvisie voor Corpus den Hoorn-Zuid is een voorbeeld van dit beleid. We streven daarbij naar werklocaties die goed kunnen inspelen op de behoefte aan nieuwe, flexibele werkmilieus: goed bereikbare ontmoetingsplaatsen met goede voorzieningen, snelle (digitale) verbindingen en tijd- en plaats onafhankelijk werken. We zetten daarbij in op de ontwikkeling van een aantal nieuwe woon-werklocaties en bedrijventerreinen, maar vooral ook op het behouden, versterken en het door laten groeien van werkgelegenheid op de bestaande bedrijventerreinen. Elke werklocatie krijgt een scherp, eigen profiel.

1.3 CORPUS DEN HOORN-ZUID

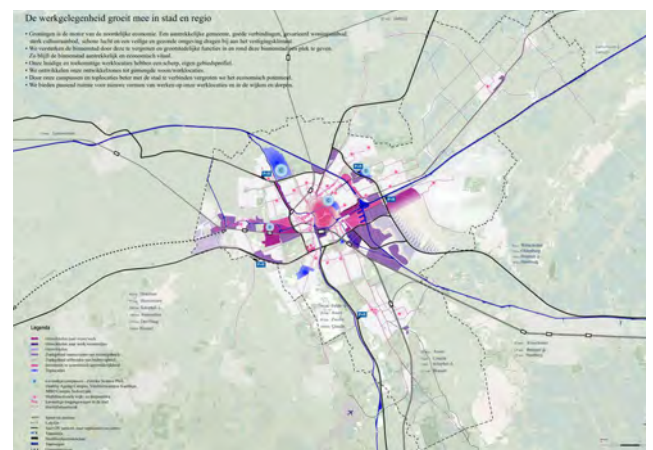
In de Strategie Werklocaties (2021) hebben we de ambities uit de omgevingsvisie geconcretiseerd. In deze strategie zijn de uitgangspunten geformuleerd om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken en bestaande



Regiobeeld verstedelijkingsstrategie RGA (2021)



Kaartbeeld werklocaties Groningen; Corpus den Hoorn-Zuid als dynamo voor werkgelegenheid



Omgevingsvisie The Next City, werkgelegenheid.



werklocaties toekomstbestendig te maken, samen met bedrijvenverenigingen, het bedrijfsleven en andere partners in de gemeente en regio. In diezelfde strategie is voor iedere afzonderlijke werklocatie het gewenste toekomstperspectief geschetst.

We beschouwen Corpus den Hoorn-Zuid als 'dynamo van nieuwe werkgelegenheid', één van de toplocaties van de stad waar we als gemeente prioritair in willen investeren. Samen met de andere toplocaties – de Binnenstad, het Stationsgebied, Campus Groningen (UMCG en Zernike Campus) en het Europapark – is Corpus den Hoorn-Zuid onderdeel van het ecosysteem van werklocaties waar we de komende jaren Groningse antwoorden op wereldwijde vraagstukken willen geven. Corpus den Hoorn-Zuid blijft primair een locatie voor economie en werken. Daarbij zetten we in op een ontwikkeling binnen het (reeds bestaande) zorgprofiel en het invulling geven aan de ambities voor de gezondheidseconomie uit de gemeentelijke Economische Agenda (2023-2026). Daarnaast werken we op deze locatie aan intensiever ruimtegebruik, verduurzaming van vastgoed en openbare ruimte, verbetering van het verblijfsklimaat, goede bereikbaarheid en het verlichten van de autodominantie.

Kansen en knelpunten

Corpus den Hoorn-Zuid bevindt zich volgens het onderzoek dat ten grondslag lag aan de strategie werklocaties in de zogenaamde 'fase 2 van de levenscyclus'. Dat betekent dat de werklocatie economisch gezien goed functioneert, maar dat veroudering inmiddels op (delen van) de werklocatie zichtbaar is ingezet. Er spelen een aantal concrete ruimtelijk opgaven:

- Het gebied heeft een functionele en overzichtelijke uitstraling, maar van hoogwaardig vastgoed of een hoogwaardige openbare ruimte is geen sprake.
- Veel van het aanwezige kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud en ongeveer de helft van de kantoren beschikt over geen, of een te laag, energielabel.
- Het gebied is vooral laag bebouwd en biedt weinig ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven.
- De bereikbaarheid van het gebied staat onder druk; het verkeersnetwerk en de parkeervoorzieningen zijn overbelast en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer kan beter.
- Het gebied kent een aantal urgente klimaatopgaven (bodemdaling, hittestress en wateroverlast).
- Het gebied is sterk geïsoleerd van haar directe omgeving.

Tegelijkertijd heeft Corpus den Hoorn-Zuid ook diverse goede aanknopingspunten om de ambities van de gemeente voor deze locatie waar te maken:

- Er zijn diverse innovatieve bedrijven in het gebied gehuisvest die aansluiten op de profilering (gezondheidseconomie) van het gebied.
- Er is een duidelijke groeipotentie en ambitie bij verschillende partijen in het gebied.
- Er is sprake van een sterke aantrekkingskracht (magneetwerking) van het gebied door de aanwezigheid van het Martini Ziekenhuis.
- Er is een zekere mate van organisatie en eerste plannen voor investeringen in onder andere duurzaamheid, verblijfskwaliteit en kennisuitwisseling.
- Er zijn diverse partijen die willen investeren in het gebied.
- Het gebied is strategisch goed gelegen tussen de A7/N7 en A28 en is aangetakt op het HOV-netwerk en de doorfiets- en hoofdfietsroutes van Groningen en omgeving.
- Er is een sterke groenstructuur aanwezig aan de rand van het gebied (beekloop, Piccardthofplas) die op plaatsen al doorloopt tot in het gebied.
- Het gebied wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid in arbeidsplaatsen.

Ontwikkelruimte en dynamiek

In Corpus den Hoorn-Zuid is weinig tot geen ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven en het toevoegen van nieuw programma. Er zijn geen vrije kavels en de ruimte op de kavels is gevuld met gebouwen en parkeerterreinen. Het gebied heeft een relatief lage dichtheid (behoudens het ziekenhuis). Er zijn slimme oplossingen nodig zoals het anders organiseren van het



Visiegebied Corpus den Hoorn-Zuid



Fiets



Auto



Openbaar vervoer



Bouwhoogtes



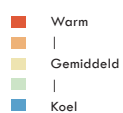
Bouwjaar



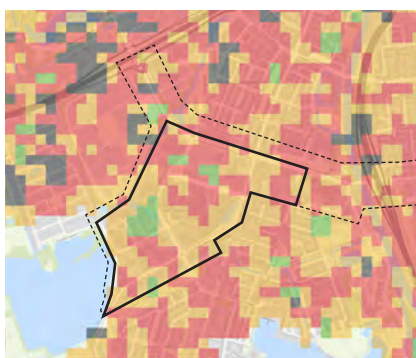
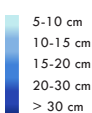
Dichtheid werken



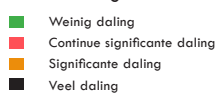
Hittestress



Wateroverlast



Bodemdaling



parkeren (gestapeld) om ontwikkelruimte voor nieuwbouw en vergroening te creëren. In Corpus den Hoorn-Zuid zijn er verschillende eigenaren en bedrijven met ambities voor uitbreiding en transformatie van werkprogramma. Daarnaast zijn er eigenaren die de ambitie hebben om een gemengd stedelijk programma te realiseren, met een mix van bedrijvigheid en woningbouw. De Alo-locatie is daarvan het meest concreet. Hier zijn concrete plannen voor de bouw van ongeveer 300 woningen, waarvan minimaal 20% sociale huur en publieksgericht plintprogramma. Ook wordt er verkend wat voor programma er ontwikkeld kan worden op het parkeerterrein tegenover het Martini Ziekenhuis. Naast wonen, wordt hierbij ook gedacht aan kantoren, verblijfsruimte, vergroening, commerciële ruimte en parkeerplekken.

1.4 PROCES EN DOEL VAN DE GEBIEDSVISIE

Deze visie is opgemaakt door BURA/Stec in nauwe samenwerking met Gemeente Groningen en Martini Ziekenhuis (MZH). Hierbij is ook gesproken met verschillende stakeholders uit het gebied en de omgeving. Voor wat betreft de mobiliteit zijn de resultaten van het gelijktijdig opgestelde Multimodaal Netwerkkader Corpus Zuid (MNK Corpus) geïntegreerd in deze gebiedsvisie. Het MNK Corpus schetst het gewenste gebruik van de verschillende verkeersnetwerken, nu en in de toekomst (gegeven de ruimtelijke ontwikkelingen). Het maakt zichtbaar waar de knelpunten tussen modaliteiten zitten en welk ontwikkelingsperspectief er is om de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.5 VIJF CENTRALE OPGAVEN

In deze gebiedsvisie formuleren we het toekomstperspectief voor Corpus den Hoorn-Zuid. Daarbij geven we aan hoe we de locatie de komende jaren versterken vanuit economisch perspectief, waar en onder welke voorwaarden we ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen, en welke rol de gemeente en andere stakeholders in het geheel hebben. Deze gebiedsvisie is opgesteld indachtig vijf centrale opgaven voor het gebied. De thema's verbonden aan deze opgaven komen terug in de hoofdstukken 3 tot en met 6.

GEZONDHEIDSECONOMIE EN GRONINGEN

In november 2022 werd bekend dat Groningen wederom de gezondste stad van Nederland is. Dat zegt iets over hoe we in Groningen bezig zijn met de Gezondheidseconomie. Met de schaal, internationale status en de krachtige synergie met andere sectoren is de gezondheidseconomie één van de sterkste sectoren van Groningen. En door het vermogen dat het Groningse gezondheidscluster heeft om te reageren op de gesignaleerde ontwikkelingen, ook één van de kansrijkste. De afgelopen 5 jaar zijn het aantal vestigingen en het aantal banen in de sector stevast gegroeid. De gemeente telt nu meer dan 30.756 banen en 1968 bedrijven in de Life Sciences & Health sector. Corpus den Hoorn heeft daar een belangrijk aandeel in.



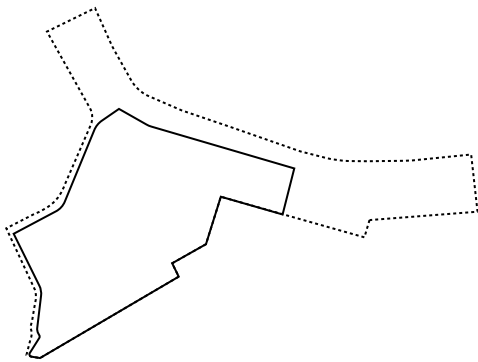
Impressie project op Alo-locatie, HOLT.

1. Versterking van de werkfunctie en de rol van het Martini Ziekenhuis voor stad en regio

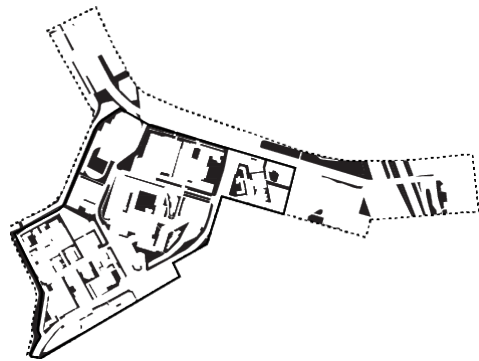
Corpus den Hoorn is één van de toplocaties in Groningen. Dat blijkt uit het huidige economisch functioneren, maar ook uit de groeipotentie en de uitbreidingswensen van bedrijven die er gevestigd zijn. Het Martini Ziekenhuis is in transitie vanwege een groeiende en veranderende zorgvraag en zorgaanbod, renovatie van haar vastgoed, de ontwikkeling van thuiswerken en Activiteit Gerelateerd Werken. Daarnaast spelen er verschillende initiatieven aan de Van Swietenlaan en de Laan Corpus den Hoorn. We zien het als uitdaging om het Martini Ziekenhuis en de Martiniboulevard als vliegwiel te gebruiken voor de verdere ontwikkeling van het gebied, omdat de praktijk leert dat het Martini Ziekenhuis een grote aantrekkingskracht heeft op andere organisaties en gezondheids-gerelateerde bedrijven gebaat zijn bij ruimtelijke clustering

2. Verbeteren van de verblijfskwaliteit van het gebied

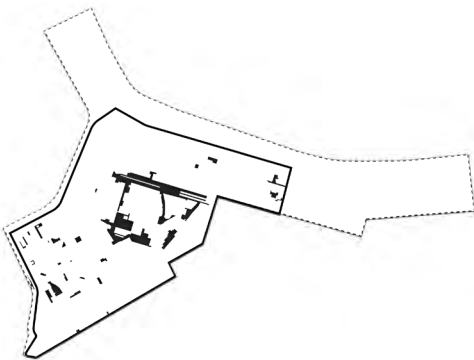
De omgeving en openbare ruimte van Corpus den Hoorn-Zuid is ingericht als functionele werklocatie en is onaantrekkelijk voor avondbezoek en een langer verblijf. Het is wenselijk om de verblijfskwaliteit



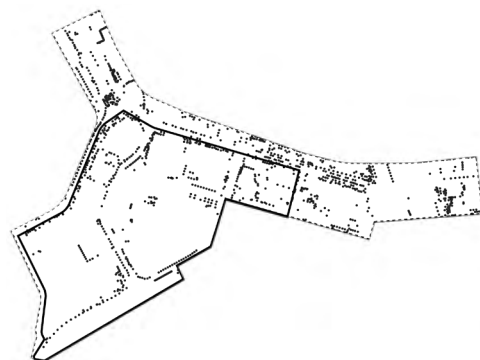
Plangebied



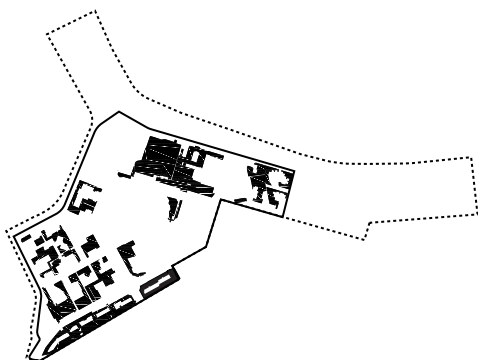
Groen



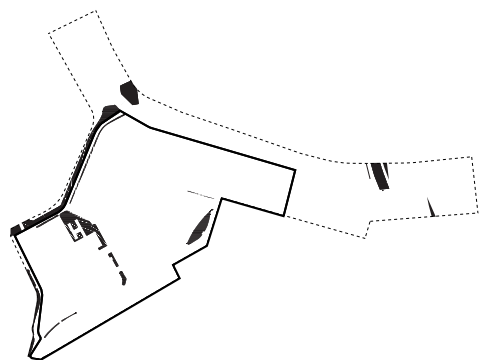
Verharding op kavels



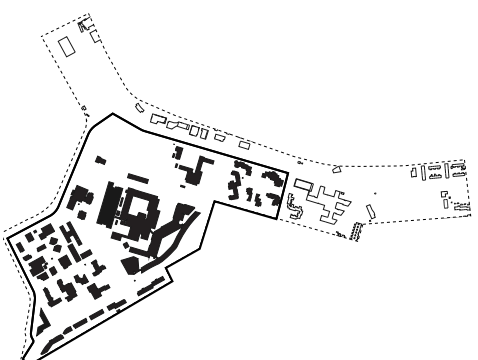
Bomen



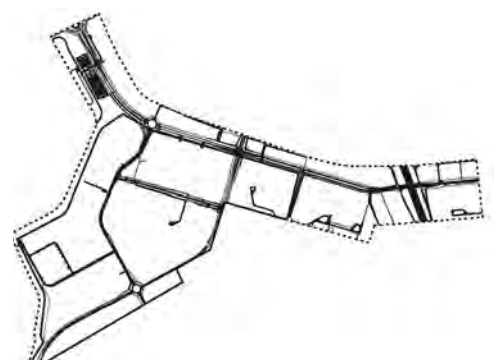
Parkeren op kavels



Water



Bebouwing



Infrastructuur

te verbeteren. Zo kan er synergie ontstaan tussen de verschillende functies en krijgt het gebied meer identiteit. Ook kan het terrein daarmee een interessanter gebied worden voor bezoekers, patiënten en werknemers. Een plek waar het ziekenhuis, verblijven, retail en wonen in de omgeving geïntegreerd worden in een kenmerkend groene omgeving. Dat maakt het gebied klimaat adaptief en creëert een stress reducerende en daardoor herstel bevorderende omgeving, die positief is voor de mensen die in het gebied werken, de patiënten van het ziekenhuis, de inwoners, bezoekers van het gebied en ieder ander.

3. Inpassing van gemengd stedelijk programma en woningbouw

Woningbouw kan een meerwaarde voor het gebied zijn, zowel programmatisch als ook voor de verbinding met de (herinrichting van) openbare ruimte. Corpus den Hoorn-Zuid blijft primair een werklocatie, maar wonen en ander functies, zoals horeca en retail, kunnen het gebied ondersteunen en brengen kansen met zich mee omtrent verbeterde verblijfskwaliteit en intensiever ruimtegebruik.

4. Anders omgaan met mobiliteit

Corpus den Hoorn-Zuid, op korte afstand van de A7/N7 en A28, leunt sterk op de bereikbaarheid per auto. Doordat de auto en het parkeren heel goed wordt gefaciliteerd is het alternatief (OV) minder aantrekkelijk en daardoor ook minder ontwikkeld. De fietsverbindingen zijn relatief goed, maar kunnen worden doorontwikkeld (bijvoorbeeld als voor- en natransport van het openbaar vervoer of parkeren op

de nabijgelegen P+R Hoogkerk). Het verkeersnetwerk in en rond het bedrijventerrein loopt momenteel tegen haar maximum aan en de bereikbaarheid staat daardoor onder druk. Dat betekent dat bij een verdichting en ontwikkeling van het gebied er anders moet worden omgegaan met mobiliteit om het gebied bereikbaar te houden. Daarbij blijft het belangrijk dat voor patiënten en bezoekers, maar ook medewerkers van het ziekenhuis in verband met hun onregelmatige werktijden, het ziekenhuis ook met de auto goed bereikbaar is.

5. Verduurzaming van het gebied

Veel van het aanwezige kantoorvastgoed is inmiddels al enkele jaren oud en ongeveer de helft van de kantoren beschikt over geen, of een te laag, energielabel. Daarnaast kent Corpus den Hoorn-Zuid enkele acute klimaatopgaven; wateroverlast, bodemdaling en hittestress. Met de transformatie en intensivering van Corpus den Hoorn-Zuid wordt ingezet op een integrale verduurzaming (energie, klimaat, circulariteit) van het gebied. Hoewel vergroening een oplossing is voor deze opgaven is het ook een doel op zich om het gebied te vergroenen.



Park 20 | 20, Hoofddorp



LEGENDA

Bereikbaarheid	Programma	Groen
— Autoweg	Wonen	■ Hoofdgroenstructuur. Hoge ecologische waarde
(P) Parkeren	Mix	■ Groenverbindingen. Medium ecologische waarde
HOV HOV-lijn en halte	Werken	● Groen verbindingen op clusterniveau
— Fietspad	* Beschermd programma	■ Stadsstraat of laan met groen karakter
- - - Fietspad voorgestelde nieuwe routes		■ Water
... Zoekgebied aanvullende fietsroute		
— Voetgangersroute		
■ Openbare ruimte met verblijfskwaliteit		
○ Concentraties van voorzieningen		
★ Stedelijk hoogteaccent		

2 Innovatiedistrict Corpus den Hoorn

2.1 INNOVATIEDISTRICT CORPUS DEN HOORN

Om Corpus den Hoorn-Zuid toekomstbestendig te maken is een sterke eigen identiteit met een kwalitatieve meerwaarde en een onderscheidend karakter noodzakelijk. De kantorenlocatie is meer dan de verschillende bedrijven die erop gevestigd zijn, maar is een ecosysteem waarbinnen de verschillende bedrijven kunnen groeien en samenwerken en mogelijk faciliteiten kunnen delen zoals parkeren en energievoorzieningen. Deze gebiedsvisie zet in op de ontwikkeling van Corpus den Hoorn-Zuid volgens de principes van een innovatiedistrict. In dit hoofdstuk wordt beschreven welke elementen daarvoor randvoorwaardelijk zijn.

Nieuwe economie

De nieuwe economie wordt aangedreven door innovatie. Wereldwijd zien we dat er steeds meer innovatiegebieden ontstaan waar de innovatie niet meer zozeer binnen, maar tussen organisaties ontstaat. Die gebieden ontwikkelen zich het snelst waar niet alleen nieuwe ideeën worden ontwikkeld, maar die ook worden omgezet in groei van bedrijven, nieuwe bedrijven en banengroei. De innovatiegebieden die zich het snelst ontwikkelen hebben fysieke eigenschappen en een actieve programmering die de innovatie bevorderen. De transitie naar een duurzame en gezondere samenleving is vooral een maatschappelijke veranderopgave. In die verandering vervullen technologische innovaties, nieuwe economische modellen en het vermogen van de samenleving om die verandering door te maken gezamenlijke en gelijkwaardige rollen. Die veranderopgave, waarin de mens centraal staat en technologie en economie dat mogelijk maken, zal tot



Science park, Amsterdam



Park 20 | 20, Hoofddorp

ARCHTERGROND

INNOVATIEDISTRICT

Welke dichtheid? (FSI)

Ten minste 1.000 mensen die aan min of meer eenzelfde thema werken op loopafstand van elkaar (circa 300 meter).

Wat meng je? (MXI)

Grotere en kleinere instanties, die in een open samenstelling samenwerking zoeken tussen denkers en doeners, tussen onderzoek en toepassing. Een bepaald aantal woningen om de levendigheid in het gebied te waarborgen.

Waar?

< 10 minuten lopen vanaf een HOV-halte met een directe verbinding met een centraal station met internationale trein.

Relevantie voor REOS

Milieu voor structurele economische-relevante innovatie rond een min of meer gemeenschappelijk thema. Om zo tot vernieuwing van de economie te komen.



Werken

70%

Wonen

20%

Voorzieningen

10%

Bron: Metromix; guiding principles, hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen, 2019

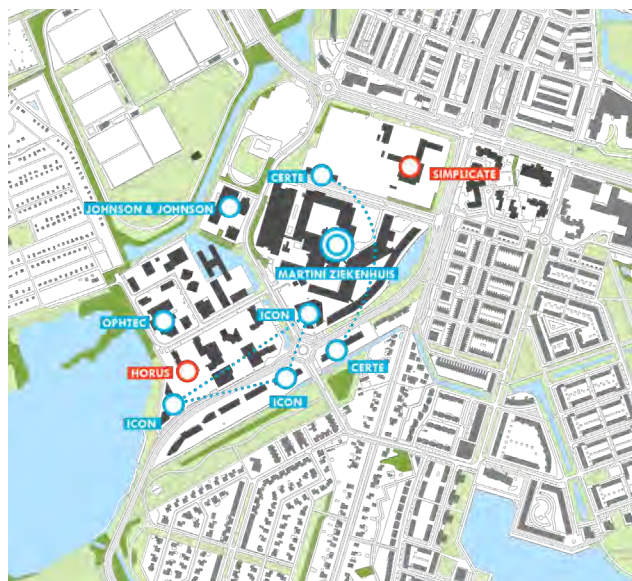
stand moeten komen door crossovers tussen verschillende sectoren. Juist binnen innovatiegebieden, die goed verbonden zijn met haar omgeving en de regio kunnen dit soort crossovers ontstaan.

Innovatie voorwaarden

Het Brookings Institute onderzoekt wereldwijd de “innovation districts” en komt tot de conclusie dat ze niet meer moeten meten in kilometers, maar in voetstappen. De innovatie wordt geboren tussen organisaties, en dat vindt plaats in de ontmoeting in de tussenliggende openbare ruimte. Nabijheid, actieve programmering voor uitwisseling en ontmoeting, straatleven en een levendige stad op ooghoogte, zichtbaarheid en voelbaarheid van de innovatie op straat, placemaking en actieve plinten zijn niet alleen waarden die op zichzelf belangrijk zijn voor gebiedskwaliteit, maar zijn condities geworden voor de innovatie-economie (zie verder kader met 8 principes). Samenvattend gaat het bij innovatiedistricten om economische, netwerk en ruimtelijke condities.

Economische condities

Economisch gaat het er om, om voort te bouwen op de bestaande bedrijvigheid en het profiel van het gebied (Healthy Ageing, Digital society). Er zijn (inter)nationale trekkers en netwerken nodig in het gebied. Martini Ziekenhuis, Johnson&Johnson, ICON en Ophtec bieden bijvoorbeeld deze potentie. De ‘ondernemersgeest’ is zichtbaar en voelbaar in een samenspel tussen grote en kleine bedrijven. Corpus Den Hoorn-Zuid is de plek waar bedrijven en organisaties die direct of indirect werken aan Healthy Aging, kunnen innoveren, ontwikkelen en testen. Waar synergie kan ontstaan dankzij aanwezige partijen. Dit zie je bijvoorbeeld terug in het TopsportZorgCentrum. Deze benadering kan werken als een katalysator voor werkgelegenheid en kennisontwikkeling voor de regio, zowel in de vorm van programma’s en eventueel in opleidingen. Op Corpus Den Hoorn-Zuid moet dan wel meer interactie plaats gaan vinden, en het gebied moet ook meer een bestemming voor bezoekers van buiten



Bedrijvigheid met een healthy ageing profiel (blauw) en een digital society profiel (rood) in Corpus den Hoorn-Zuid

worden. Mensen komen er wat brengen en halen, net als een bijenkorf. Daardoor ontstaat de mogelijkheid om crossovers te organiseren tussen de verschillende sectoren. En dat is precies wat een stad nodig heeft voor het versnellen van de innovatie.

Netwerk condities

Hierbij gaat het om het opbouwen van een sterk netwerk en het samenbrengen van de juiste partijen. Ondernemers als ambassadeurs van het gebied, een sterke private betrokkenheid bij (de ontwikkeling van) het gebied en programmering van evenementen. ‘Local buzz’ ontstaat door het organiseren van lokale ontmoetingen. ‘Branding’ prikkelt de interesse en vergroot de betrokkenheid. ‘Governance’ leidt tot de triple, quadruple of quintuple helix en de continuïteit die ook Brookings Institution als voorwaarde noemt. Deze spelregels bieden ons de inspiratie om Corpus Den Hoorn-Zuid verder te ontwikkelen als dynamo voor de stedelijke- en regionale economie.

ACHTERGROND

De 8 principes voor een sterk innovatiegebied, Brookings Institution & Project for Public Spaces:

1. Identiteit: maak innovatie zichtbaar en publiek
2. Diversiteit: meng innovatie met allerlei aanverwant gebruik: horeca, ontmoetingsruimte, deellokaten, recreatie in openbare ruimte, etc.
3. Continuïteit: bouw voort op bestaande mensen, plekken en sterke trekkers
4. Netwerk: breng mensen tot ontmoeting door plekken en programmering
5. Nabijheid: organiseer gebouwen dicht bij elkaar op straatniveau, niet alleen op de kaart, open plinten
6. Mobiliteit: verbind het gebied met de stad en regio met een diversiteit aan transportmogelijkheden
7. Flexibiliteit: experimenteer, observeer, herhaal wat succesvol blijkt
8. Eenheid: sterke gebiedsorganisatie met visie en integrale, inclusieve strategie.

Ruimtelijke condities

Ruimtelijke condities gaan onder andere over aantrekkelijke publieke ruimte, gedeelde voorzieningen en flexibele gebouwen. 'Stedelijkheid' is de diversiteit aan voorzieningen om diverse groepen aan te trekken, met cultuur, wonen, kruisbestuiving, nabijheid, dichtheid en menging. Menging van functies is echter wel gewenst voor de levendigheid van het gebied, maar de groei van werkgelegenheid staat centraal. Het zorgt voor meer verschillende gebruiksrhythmes in het gebied en mede daardoor voor meer draagvlak voor ondersteunende voorzieningen. Naast de werkplek en ondersteunde ruimtes moeten er ook ondersteunende voorzieningen komen. Goede (indoor) sportvoorzieningen, plek voor cultuur, woningen etc. Qua kantoren en bedrijven moet Corpus Den Hoorn-Zuid aantrekkelijk zijn voor een diversiteit aan doelgroepen. Dat vraagt om een diversiteit aan gebouwen en ruimtes: zelfstandige, collectieve flex-, maak- en ontmoetingsruimte; flexibele gebouwen die kunnen meegroeien met het gebied; open plinten. Corpus Den Hoorn-Zuid biedt bovendien straks door de vergroening, verbetering van de verblijfskwaliteit, het doortrekken van fiets en wandelroutes door het gebied en omliggende landschappelijke structuren, een grote meerwaarde voor de omliggende wijken.

COVID-19

COVID-19 heeft een nieuw licht op onze manier van werken en onze werkplek geworpen, wat effect zal hebben op de kantorenmarkt. Het kantoor wordt meer een plek om te ontmoeten, samen te werken en een plek voor co-creatie. Ter inspiratie, retentie en werving van

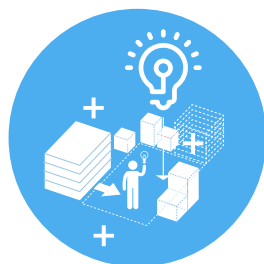
personeel zullen bedrijven zoeken naar locaties die meer bieden dan een aantal vierkante meters. Er is steeds meer behoefte aan hoogwaardige voorzieningen, al dan niet gedeeld met andere bedrijven. Goede voorzieningen zijn meer dan een gedeelde vergaderzaal of restaurant. Het gaat hier bijvoorbeeld ook om sportvoorzieningen, groen, ontspanning, kunst en evenementen. In dit spel heeft Corpus Den Hoorn-Zuid de potentie een grote aantrekkingskracht te vormen voor bedrijven. Een voorwaarde daarvoor is wel dat de basis goed moet zijn: het gebied dient goed bruikbare vierkante meters te hebben. Ook karakter, sfeer, hoogwaardige voorzieningen en een goed park zijn hierbij belangrijk.

2.2 GEBIEDSVISIE

In deze gebiedsvisie is het perspectief voor Corpus den Hoorn-Zuid concreet gemaakt. Ze omschrijft de ontwikkelingsrichting en enkele concrete keuzes die we maken om het gebied aantrekkelijker, levendiger en duurzamer te maken. Deze gebiedsvisie is te vatten in vijf thema's:

1. Wonen, werken en ontmoeten
2. Goed bereikbaar
3. Aantrekkelijke buitenruimte
4. Duurzaam en gezond
5. Sterke gebiedsorganisatie

Elk thema wordt afzonderlijk beschreven in de volgende hoofdstukken.



WERKEN, WONEN
EN ONTMOETEN



GOED BEREIKBAAR



AANTREKKELIJKE BUITENRUIMTE



GEZOND EN DUURZAAM



STERKE GEBIEDSORGANISATIE

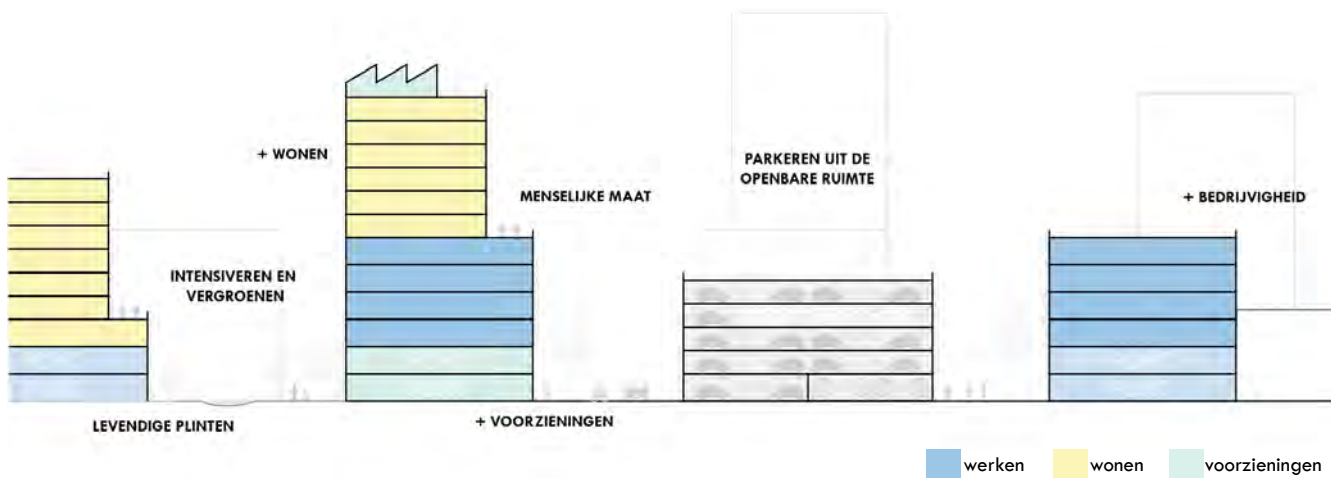


Impressie schets Innovatiedistrict Corpus Den Hoorn-Zuid





3. Werken, wonen en ontmoeten



Principesnede werken, wonen en ontmoeten



Ambitie: Corpus Den Hoorn-Zuid sterker positioneren als innovatiedistrict rondom de gezondheidseconomie, waarbij er ruimte is voor complementaire functies, als voorzieningen en wonen, om een levendig werk-woon-leef gebied te maken.

In de groeiende stad willen we het werken en wonen ruimtelijk faciliteren in de dynamo's van de stedelijke economie. Dit betekent verdichting en intensivering van de bestaande ruimte in Corpus den Hoorn en meer sturen op stedelijkheid. De kantorenlocatie Corpus den Hoorn-Zuid transformeert daarbij stapsgewijs van een verouderd terrein naar een levendig innovatiedistrict waarin hoogwaardig werken wordt gecombineerd met wonen en voorzieningen. Er moet bij het mengen van deze functies altijd sprake zijn van een symbiotische relatie tussen de verschillende functies in de mix. Bij het mengen van wonen en werken in Corpus den Hoorn-Zuid moet altijd worden gezocht naar "mutualisme" of "commensalisme" tussen de functies waarbij de werkfunctie leidend is. De ambities voor het toevoegen van werken mogen in Corpus den Hoorn-Zuid niet benadeeld of verdrongen worden door de toevoeging van wonen en voorzieningen. In grote delen van het gebied blijft de nadruk meer op werken liggen, in andere delen is er ook ruimte voor wonen, recreatie en andere functies.

3.1 DYNAMO VOOR WERKGELEGENHEID

Op dit moment werken er ongeveer 9.000 mensen op Corpus den Hoorn-Zuid. We streven ernaar om dat aantal met 25% te verhogen. Dat betekent dat we ruimte willen bieden aan ongeveer 2.250 nieuwe arbeidsplaatsen in het gebied. Op dit moment werkt ongeveer 45% van deze mensen in een kantoorgebouw, 45% in de gezondheidszorg en 10% in een bedrijfsgebouw. We weten niet exact hoe dit profiel zich naar de toekomst gaat ontwikkelen.

Het is belangrijker dat we het gebied als geheel toekomstbestendig maken en het Healthy Ageing-profiel bestendigen. Niettemin, als we dit profiel bestendigen, is voor de gewenste groei van het aantal arbeidsplaatsen 50.000 à 55.000 m² extra nodig voor economische functies (rekening houdend met het aantal m² die deze functies bij benadering vragen). We hanteren deze omvang als richtlijn voor de ontwikkelopgave in deze visie.

Ruimte voor bestaande en nieuwe bedrijvigheid

Voor uitbreiding van bestaande bedrijvigheid wordt binnen het innovatiedistrict de ruimte geboden. Voor nieuwe bedrijvigheid hanteren we geen strak omlijnd vestigingskader, maar hebben we wel een aantal richtlijnen. Het gaat dan om:



Werken | wonen | voorzieningen | gebouwd parkeren

NU



Werken | wonen | voorzieningen | gebouwd parkeren

TOEKOMST

Intensivering en functiemenging in het innovatiedistrict



LEGENDA

- ① clusternummer
- woonzone met werken en voorzieningen
- prioritair bedrijven
- bedrijfszone met ruimte voor wonen
- zone voor voorzieningen
- zone voor voorzieningen (Zorgboulevard)
- * beschermd programma

- Partijen die via hun kernactiviteiten bijdragen aan Healthy Ageing. Dat kunnen partijen zijn die op enige wijze bijdragen aan samenwerking en kennisontwikkeling met reeds gevestigde partijen in het gebied op het vlak van Healthy Ageing of op enige andere wijze een bijdrage leveren aan de ambities voor de gezondheidseconomie uit de Economische Agenda (2023-2026) van de gemeente.
- Partijen die door de nabijheid van reeds in het gebied gevestigde partijen op Corpus den Hoorn een hogere economisch-maatschappelijke meerwaarde kunnen realiseren dan dat zij dat elders zouden kunnen.

Aanvullend is de omgevingsimpact van bedrijven ook van belang.. Omdat we de verblijfskwaliteit van het gebied willen verhogen en willen verdichten, bieden we ruimte aan nieuwe bedrijvigheid die:

- Potentieel zijn core business naast of nabij woningen en publieksgerichte voorzieningen kan blijven uitvoeren, en dus 'mengbaar' is;
- Een zeer beperkte logistieke component heeft en niet afhankelijk is van aan- en aflevering van goederen met groot vrachtverkeer;
- Een hoge ruimtelijke arbeidsdichtheid heeft (bijvoorbeeld max 25 m² bvo per arbeidsplaats);
- Bijdraagt aan een hoge ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- Zich inzet voor collectieve gebiedsopgaven.

3.2 WONEN EN VOORZIENINGEN

Wonen en voorzieningen zijn een gewenste aanvulling op de werkgelegenheid in Corpus den Hoorn-Zuid. Wonen wordt in delen van Corpus den Hoorn-Zuid toegestaan, omdat dit extra kwaliteit kan opleveren voor het gebied.. In beginsel is de woningbouw alleen een aanvulling op de bestaande (en toekomstige) werkgelegenheid en bedrijvigheid. Gedacht kan worden aan:

- Door toevoeging van wonen wordt investeringsruimte gemaakt voor de intensivering van werken, het toevoegen van voorzieningen en de verduurzaming van het gebied
- Het toevoegen van bijzondere woonconcepten die aansluiten op de Healthy Ageing ambities van het gebied en het Martini Ziekenhuis
- Huisvestingsopgaven voor bijzondere doelgroepen (mensen met een beperking, geclusterde woonvormen)
- Woningbouw die een bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het gebied (vooral in de weekenden en avonden)
- Kwalitatieve woningbouw die profiteert van de aantrekkelijke stedelijke en groene omgeving, met kwalitatieve adressen en relatie met het openbaar gebied.

Woningbouw in Corpus den Hoorn-Zuid zet in op doelgroepen die het aantrekkelijk vinden om in een levendige gemengde wijk te werken en wonen. Hier wordt op gestuurd door de combinatie van een bepaald type woningen, bedrijven, voorzieningen en het mobiliteitspakket in het gebied toe te voegen. Een hoogwaardig werkgebied vraagt daarbij om kwalitatief wonen (zowel koop als huur). Momenteel wordt er naast de ontwikkeling van Holt rekening gehouden met een ontwikkeling van circa 450 woningen in het gebied, hoofdzakelijk tussen de Laan Corpus den Hoorn en de Martiniboulevard. Bij een verdere uitwerking wordt het concrete aantal woningen bepaald dat binnen de ruimtelijke condities en beleid (bijvoorbeeld de Nota Hoger Bouwen en woonvisie) mogelijk is in deze zone. In het nieuwbouwprogramma van de gemeente Groningen streven we naar een verdeling van 30% in het sociale, 40% in het middeldure en 30% in het dure segment. Ook in het gebied Corpus den Hoorn-Zuid willen we daar invulling aan geven. Overigens betekent dat niet dat elke ontwikkeling binnen het gebied dezelfde verdeling moet hebben. De verdeling moet passen bij de specifieke locatie en de wens om kwaliteit toe te voegen. Toevoeging van woonprogramma dat het aantal van ca. 450 woningen overstijgt moet zorgvuldig worden afgewogen t.o.v. de stedelijke behoefte/programmering en (meer)waarde voor het gebied en de verblijfskwaliteit. Er kunnen geen solitaire woningbouwontwikkelingen plaatsvinden in het gebied. Voor elk initiatief wordt telkens een afweging gemaakt of wonen op de voorgestelde plek een meerwaarde heeft voor het gebied en of wonen op deze plek voldoende kwalitatief is.

Voorzieningen

Door de intensivering van het gebied met werken en wonen ontstaat er voldoende draagvlak en ruimte om voorzieningen aan het gebied toe te voegen. Hierbij geldt dat de voorzieningen ondersteunend zijn aan het woon- en werkprogramma op Corpus den Hoorn-Zuid en dat zij niet concurrerend zijn met de nabijgelegen buurtcentra. Gedacht kan worden aan kleinschalige dagelijkse detailhandel, zorg en consumentgerichte dienstverlening: mandjessupermarkt, fietsenwinkel, kapper, zorgvoorzieningen, horeca of commerciële sport/maatschappelijk programma (sportschool, leisure). Het toevoegen van onderwijs is interessant, zeker als dit gekoppeld kan worden aan bedrijvigheid in het gebied (Martini Ziekenhuis, laboratoria), maar er zijn andere plekken in Groningen die op stedelijk niveau de voorkeur hebben voor concentratie van onderwijs (Kardinge, Europapark, UMCG, Zernike, Suikerzijde). De focus vanuit onderwijs zal dus niet op Corpus den Hoorn-Zuid liggen, maar mocht de vraag zich aandienen dan kan het een kans zijn die we voor het gebied moeten benutten.

3.3 RAAMWERK EN ZONERING

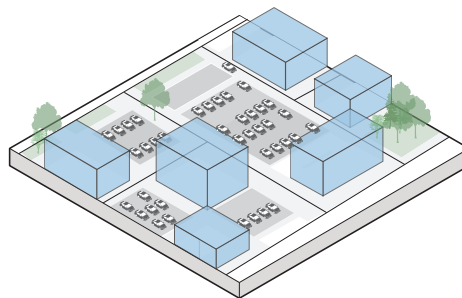
Aan Corpus den Hoorn-Zuid wordt de komende jaren een aanzienlijk programma toegevoegd. Dit kan door

de bestaande ruimte beter te benutten, door parkeren anders op te lossen (gebouwd parkeren), en door het stapelen van programma (zowel stapelen van werken met werken, als stapeling van werken, voorzieningen en wonen). Werken, wonen en voorzieningen kunnen in het gebied zowel horizontaal als verticaal worden gemengd. Om de ontwikkeling van Corpus den Hoorn te sturen is een raamwerk opgesteld met 8 clusters (samengesteld uit een of meerdere kavels) waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De Gemeente Groningen stelt een ontwikkeling van het gebied voor op basis van een 'clusterbenadering'. Het organiseren van een ontwikkeling op clusterniveau maakt het mogelijk om het innovatiedistrict stapsgewijs en gefaseerd te ontwikkelen. Per cluster worden (in een later stadium) spelregels en voorwaarden vastgesteld zoals programma, parkeeropgave, doorwaadbaarheid, waterberging. Dat kan in de vorm van een 'clusterpaspoort', die als basis dient voor de verdere organische ontwikkeling en de overeenkomsten met eigenaren en ontwikkelaars.

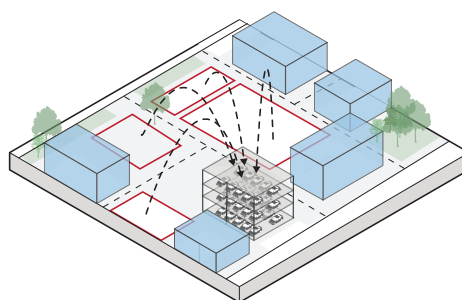
Gezoneerde menging

Het intensiveren van de bebouwing en menging van functies, vraagt om een duidelijke zonering van het gebied. Enerzijds om helderheid te verschaffen aan eigenaren en ondernemers in het gebied en anderzijds om te voorkomen dat er een fragmentarisch gebied ontstaat met een verschillend programma en karakter die niet aansluiten bij de omgeving en de stad. Met de zonering kunnen daarnaast kwetsbare kwaliteiten en bijzondere programma's (als productiewerk en niche werkgelegenheid) beschermd worden. In het innovatiedistrict zijn twee bedrijven aangemerkt als beschermd programma: Opthec en Johnson & Johnson. Beide kavels zijn voorbehouden voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven. Ontwikkelingen op de kavels direct grenzend aan deze kavels kunnen louter plaatsvinden als zij op generlei wijze lijden tot een verstoring van de bedrijfsvoering van het beschermde programma. De beschermde status is direct gekoppeld aan het programma en de mengbaarheid van dit programma met wonen. Wanneer de situatie verandert (verandering van programma of mate van mengbaarheid) vervalt de beschermde status.

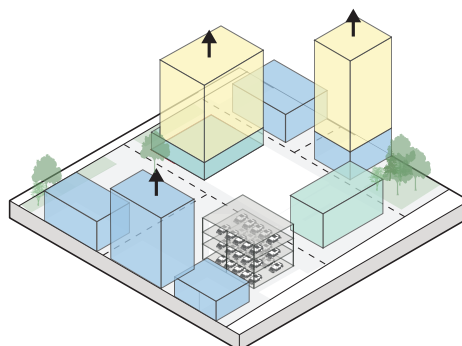
In de clusters 1 (HOLT) en 3 van Corpus den Hoorn-Zuid ligt de nadruk op wonen. Cluster 1 bestaat het project HOLT. Cluster 2 zal bestaan uit een gemengde vorm van werken, wonen en voorzieningen. Cluster 3 valt door haar ligging ten oosten van de Paterswoldseweg min of meer buiten het gebied. In het verleden zijn de hier gevestigde bedrijven grotendeels getransformeerd in wonen. Voor cluster 3 geldt dat de bestaande werkgelegenheid in BVO (bruto vloeroppervlak) en arbeidsplaatsen behouden moet blijven en dat een verdichting mogelijk



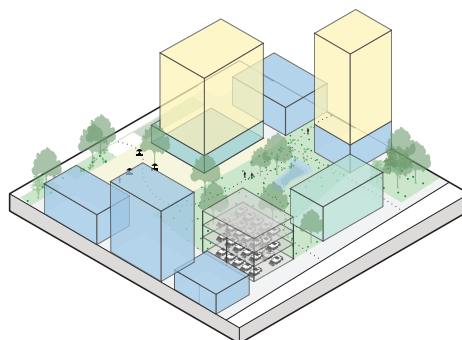
Huidige situatie



Ruimte maken voor een ontwikkeling van het cluster door het parkeren anders op te lossen



Intensivering van het cluster door sloop-nieuwbouw, transformatie en het toevoegen van nieuw programma



Vrijgekomen ruimte in het cluster wordt vergroend (klimaatadaptatie) en nieuwe informele routes door het cluster ontsluiten de ruimte tussen de gebouwen

Ontwikkeling van de clusters

is, mits de campusachtige opzet behouden blijft en het parkeren stapsgewijs uit de buitenruimte verdwijnt.

In de basis blijft het bestaande werkaandeel, aangevuld met een groeipercentage. Daaraan zal ander programma, als parkeren, voorzieningen en in de gearceerde clusters woonprogramma, worden toegevoegd.. Per cluster kunnen een, meerdere, of alle kavels gelijktijdig ontwikkeld worden. Afstemming over het te realiseren programma is daarbij noodzakelijk.. In elk cluster komen enkele werkgebouwen voor. Voorzieningen in de plinten van deze werkgebouwen zijn daarbij mogelijk.

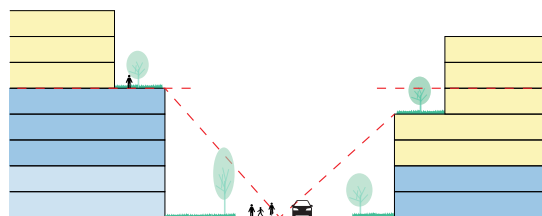
Voor de ligging van voorzieningen geldt dat het slim is deze bij elkaar te houden, zodat men op weg van de ene locatie langs de andere kan gaan. Hierdoor kunnen de verschillende functies elkaar versterken en ontstaat er een wisselwerking. Ook wordt hiermee dubbelgebruik bevorderd. Voorzieningen bevinden zich bij voorkeur geclusterd in het gebied aan de voornaamste publieke ruimten zoals de Martiniboulevard en de nieuwe interne as ('hartlijn'). Verder zien we kansen aan de wijkuitvalswegen (Laan Corpus den Hoorn en Paterswoldseweg). In het gebied zijn enkele concentratiepunten aangegeven voor voorzieningen. Het mengen van wonen, werken en voorzieningen is niet het doel. Het gaat erom dat er uit de interactie van deze functies positieve ontwikkelingen volgen, voor economie, maatschappij en individuele bewoners. Die interactie vindt vooral plaats op de begane grond: op straat en in de plinten van gebouwen. De nieuwe interne as is daarom het logische adres voor de collectieve voorzieningen en de voetgangersentree van de parkeervoorzieningen.

Op het kruispunt van de Zorgboulevard en de nieuwe 'hartlijn' (gele route) zien we ruimte en een kans voor de ontwikkeling van een nieuw faciliteitengebouw: "CorpusLAB", een nieuwe bestemming als plek voor (grote) vergaderingen of kleinschalige congressen, productpresentaties en evenementen. Deze plek kan het kloppend hart worden van het innovatiedistrict Corpus Den Hoorn-Zuid, een plek die als podium kan fungeren voor vernieuwende initiatieven in het gebied.

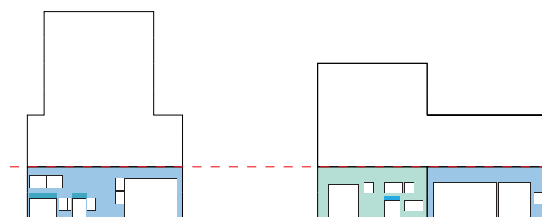
Stad op ooghoogte

De beleving op ooghoogte – hoe we de ruimte ervaren als we ons er doorheen bewegen – speelt een sleutelrol in de waardering en de kwaliteit van het innovatiedistrict. Het gaat dan om de inrichting en de dimensionering van de straten, gebouwen, het programma en de relaties daartussen. Vooral in de onderste bouwlagen. Bedrijvigheid en voorzieningen worden zoveel mogelijk geconcentreerd in de plinten. Het bestemmen van deze ruimtes voor voorzieningen,

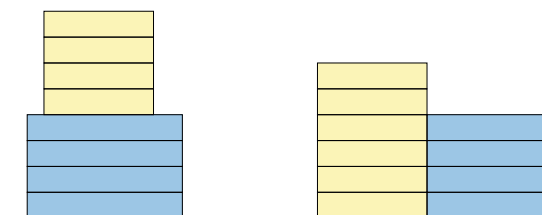
ontmoeting en bedrijvigheid verlevendigt het straatbeeld zowel overdag als 's avonds. Waar er wordt gewoond op de begane grond is de plint actief in gebruik (woon/werk ruimtes). De plinten bieden niet alleen plek voor werken (en soms ook wonen), maar ook voor een aanbod van gedeelde voorzieningen. Denk aan faciliteiten zoals flexwerkplekken, woon-werkcombinaties, culturele voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, wasserette, buurtwinkel, horeca en sport. Zowel bewoners als werknemers maken gebruik van deze voorzieningen. Plinten in het innovatiedistrict Corpus den Hoorn-Zuid zijn genereus en hebben een hoogte van 8 meter (twee bouwlagen). Hiermee is voldoende massa en geveloppervlak gegarandeerd voor voorzieningen en bedrijfsruimten in de onderste lagen van de gebouwen en kunnen de plinten door de tijd heen allerlei soorten functies in zich op nemen. Daarnaast staat bij de verdichting van het innovatiedistrict de menselijke maat en schaal centraal. De straatbreedtes, de afmetingen van de buitenruimte, de hoogte en de bijbehorende breedte van de bebouwing zijn daarbij allesbepalend. Om de ervaring van gemiddelde hoogte op straatniveau bij een verdichting van het gebied te beheersen en daarmee de menselijke maat te vinden wordt het gebruik van setbacks als middel ingezet.



Stad op ooghoogte (speciale aandacht voor de menselijke maat)



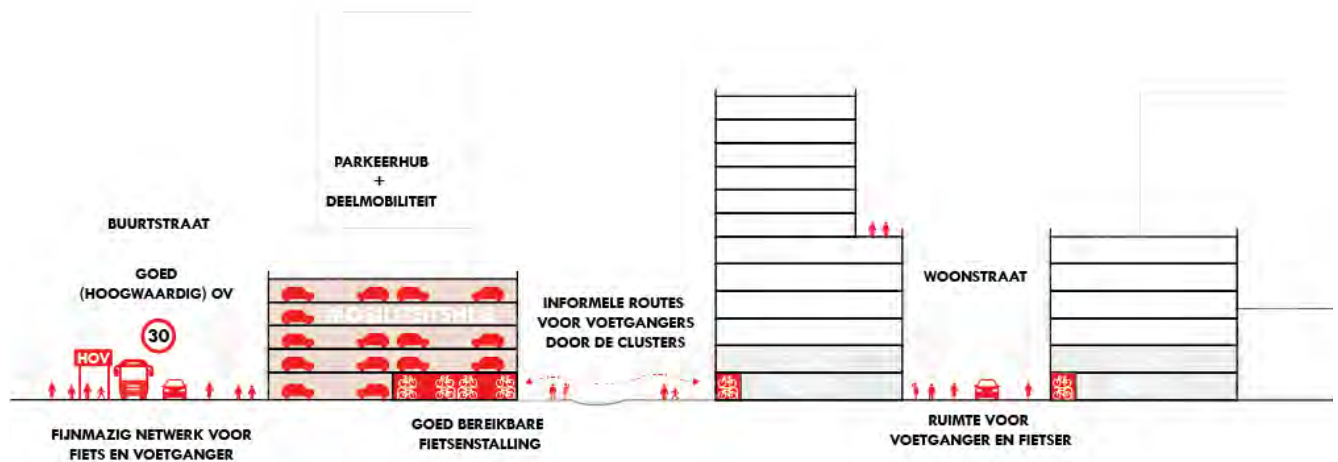
Levendige plint; de hoogte van de plint is circa 8 meter; bij woongebouwen kan hiervan afgeweken worden. Voldoende voordeuren op straatniveau



Horizontale en verticale functiemenging van wonen, werken en voorzieningen



4. Goed bereikbaar



Principesneede goed bereikbaar

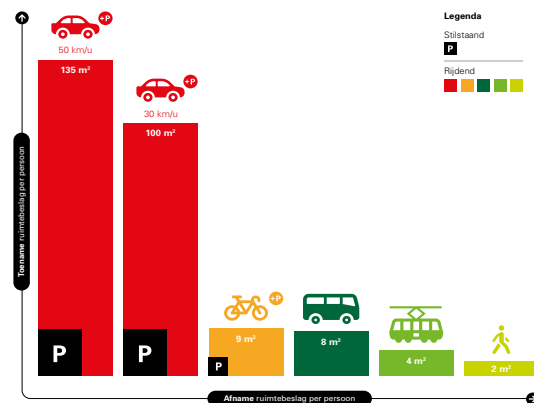


Ambitie: in de groeiende stad willen we anders omgaan met mobiliteit. Dit betekent dat de auto te gast is en dat we inzetten op OV, fiets en voetganger. Door parkeren te clusteren en van het maaiveld te halen ontstaat er ruimte voor meer verblijfskwaliteit en ontwikkelruimte.

Een goede bereikbaarheid is essentieel voor Corpus den Hoorn-Zuid. Bereikbaarheid is een voorname vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, het ziekenhuis (patiënten, bezoekers en medewerkers) en net zo goed voor toekomstig bewoners van dit gebied. Een bloeiend economisch, sociaal en cultureel leven vraagt dat mensen elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Tegelijkertijd stelt de gemeente Groningen de leefkwaliteit in de openbare ruimte centraal. Leefkwaliteit is de mate waarin bewoners en gebruikers de woon- en leefomgeving waarderen. Concreet gaat het om veilige en voldoende bewegingsruimte om te lopen, ruimte voor ontmoeting, hoeveelheid groen, ruimte voor klimaatadaptatie, en zo min mogelijk luchtvervuiling of geluidsoverlast.

Bij de intensivering en transformatie van het gebied stellen we ons de opgave om het gebied goed bereikbaar en tegelijkertijd meer leefbaar en aantrekkelijk te maken. Daarbij kunnen we niet verder bouwen op het bestaande verkeersnetwerk. Het verkeersnetwerk in en rondom Corpus den Hoorn-Zuid loopt nu al tegen z'n maximum aan. Dit betekent dat bij elke programmatische plus er iets moet veranderen in de infrastructuur en het gebruik van verschillende modaliteiten en met name het aandeel autogebruik en auto parkeren moet worden verlaagd. Voor de leefkwaliteit is het van belang dat de hoeveelheid doorgaand autoverkeer wordt verlaagd. We sluiten daarbij aan op de mobiliteitsvisie van de gemeente Groningen en de daarin gestelde kernambities:

Ruimtebeslag per persoon



Ruimtebeslag per persoon reizend per auto, fiets, bus, trein en lopend. Zwart is stilstaand en rood is rijdend. Bron: Goudappel Coffeng

- goed opvangen van de stevige groei van de stad en daarmee de toenemende behoefte aan mobiliteit;
- dominantie van en het ruimtegebruik door (auto)verkeer verminderen;
- gezonde mobiliteit stimuleren door lopen en fietsen de ruimte te geven;
- inzetten op vormen van vervoer die weinig ruimte in nemen en uitstootvrij zijn, zoals het OV;
- onze mobiliteit 'slimmer' maken zodat we bovenstaande makkelijker kunnen bereiken.

LEGENDA

- Doorfietsroute
- Hoofdfietsroute
- Basisnetwerk

- ① Tweerichtingsfietspad noordzijde Laan Corpus den Hoorn
- ② Nieuw fietspad parallel aan de Gerard Gibbusbaan
- ③ Doortrekken fietspad over zrogboulevard
- ④ Nieuwe route parallel aan de Damstraat
- ⑤ Fietsroute van de Van Swietenlaan naar de Schweitzerlaan



LEGENDA

- Voetgangersverbinding
- - - Informele paden door de clusters
- ① Hartlijn



In het innovatiedistrict doen we dat door in te zetten op de mobiliteitstransitie, het verbeteren van de mobiliteitsnetwerken en door in te zetten op duurzame logistiek.

4.1 NIEUWE MOBILITEIT

Waar in het verleden bij gebiedsontwikkeling van de kantorenlocatie de auto een prominente rol had als gebruiker van de openbare ruimte, is dat nu minder prominent. In Corpus den Hoorn-Zuid richten we ons op een duurzame manier van vervoer, die niet te veel ruimte inneemt. We nemen afscheid van het uitgangspunt dat de auto centraal staat in de manier waarop we onze ruimtes inrichten en ons voortbewegen. We kiezen in Groningen voor een 'doorwaadbare' stad. Dat is een gemeente waarin de fiets of te voet de makkelijkste en snelste manier is om je te verplaatsen. Je kunt weliswaar nog steeds met de auto, maar we vinden niet langer dat dat zo snel mogelijk moet kunnen. In het innovatiedistrict stimuleren we gebruikers, bezoekers en toekomstig bewoners om minder gebruik te maken van de eigen auto, en de auto op afstand te parkeren (P+R) aan de rand van de stad. Dit doen we door het bieden en verbeteren van alternatieven:

- Het optimaliseren van het openbaar vervoer (HOV) van en naar het innovatiedistrict, vergelijkbaar met de andere economische kerngebieden (dynamo's) binnen de gemeente.
- Het uitbreiden en kwalitatief verbeteren van het fietsnetwerk, met een goede snelle verbinding van en naar de P+R Hoogkerk, het Hoofdstation en centrum van Groningen en ook een goede aansluiting op het netwerk van doorfiets en hoofdfietsroutes (zoals de fietssnelweg Assen-Groningen).
- Het creëren van directe en herkenbare voetgangersroutes, waarbij obstakels en barrières, zowel fysiek of als het gevolg van conflicten met ander verkeer minimaliseren. In de visie stellen we nieuwe voetgangersverbindingen voor naar de omliggende gebieden en wordt snelheid van het autoverkeer in het innovatiedistrict verlaagd.
- Het inzetten van deelmobiliteit (auto en fiets).

We stimuleren door de werkgeversaanpak (mobiliteitsmanagement bij bedrijven) onder meer het gebruik van de P+R aan de rand van de stad en zetten in op ketenmobiliteit; carpoolen met een (deel)auto, (deel)fiets, (deel)scooters, het openbaar vervoer en natuurlijk lopen. Dit draagt bij aan een ruimte efficiënt, schoon en gezond vervoer en zorgt voor een betere modal split verhouding. Naast het terugbrengen van het aantal verkeersbewegingen in het gebied kan een spreiding van het verkeer over de dag bijdragen aan het verlagen van de verkeersdruk op de piekmomenten. Afstemming van openingstijden, bezoeken en een tijdsinterval voor logistiek kan het aantal



Dragende OV-structuur

verkeersbewegingen tijdens de spitsuren significant omlaag brengen en deze spreiden over de dag.

Innovatiedistrict als bestemming

Daarnaast beperken we het aantal verkeersbewegingen met de auto in en rond het innovatiedistrict en de omliggende gebieden door de wijken en het innovatiedistrict te zien als een bestemming. Dat betekent dat we via een structuuringreep doorgaand verkeer over de Laan Corpus den Hoorn, verminderen. De hoofdontsluiting van het Innovatiedistrict is gericht op de A7/N7. Deze structuuringreep biedt kansen om:

- Wijken en voorzieningen ruimtelijk en verkeerskundig (langzaam verkeer) te verbinden. Corpus den Hoorn-Zuid wordt meer onderdeel van de stedelijke structuur en is minder ingesloten door auto infrastructuur.
- De Paterwoldseweg als doorfietsroute te versterken door het verminderen van conflicterende (auto)stromen.
- Het (gebruik van het) openbaar vervoer te optimaliseren door het verbeteren van de doorstroming en betrouwbaarheid (minder conflicterende stromen) en een ruimtelijke inpassing die beter past bij het gebied.
- Noodzakelijk verkeer, zoals ambulances en patiënten, een betere autobereikbaarheid te bieden, door ruimte op het autonetwerk te realiseren.

Binnen het gebied wordt een hiërarchie in wegen aangebracht: wijkuitvalswegen (Laan Corpus den Hoorn west en oost, Paterwoldseweg), buurtstraten (Van Swietenlaan), woonstraten (Sylviuslaan en Sweitzerlaan) en tot slot de zorgboulevard (Van Swietenlaan). Elke categorie kent haar eigen regime. Het HOV vormt een uitzonderingspositie, want die krijgt bij voorkeur een 50 km-u regime, maar zal zich vanwege leefkwaliteit wel moeten aanpassen aan de principes van de doorwaadbare stad bij belangrijke verblijfsplekken.

LEGENDA

-  Snelweg
-  Wijkuitvalsweg
-  Buurtontsluitingsweg
-  Woonstraat
-  HUB
-  Zoekgebied HUB
-  1 Mogelijke structuurgreep Laan Corpus den Hoorn
-  2 Mogelijke structuurgreep Van Swietenlaan
-  3 Mogelijke structuurgreep Zorgboulevard



LEGENDA

-  HOV-lijn
-  OV-lijn
-  HOV-stop
-  OV-stop
-  1 Alternatief HOV-lijn



- De wijkuitvalswegen kennen een snelheid van maximaal 50 km/uur dicht bij de Ring of snelweg, maar gaan verderop over in buurtstraten (30 km/uur). Daarbij is bij een 30km/u weg de inrichting anders dan een 50km/u weg. De wijkuitvalsweg wordt ingericht volgens de principes beschreven in de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare ruimte.
- De buurtstraat ontsluit het innovatiedistrict. De buurtstraten zijn bedoeld om buurten en wijken te bereiken, maar er is ook aandacht voor de leefkwaliteit. Buurtstraten krijgen een lagere autosnelheid (30 km/uur) en een vriendelijkere inrichting. Daardoor bieden ze meer ruimte voor voetgangers en fietsers, en zijn ze aangenamer om in te verblijven. Al het verkeer maakt in principe gebruik van hetzelfde wegvak (gemengd profiel), tenzij er zoveel auto's en fietsers zijn dat het verkeer van elkaar gescheiden moet worden.
- Woonstraten geven toegang tot individuele kavels. Auto's zijn hier 'te gast' en verblijven staat hier voorop. In veel woonstraten is nog openbare ruimte te herwinnen, bijvoorbeeld door minder verharding voor het verkeer en minder parkeerplaatsen. De snelheid in deze straten is maximaal 30km/uur. In de woonstraten delen fietsers en auto's de rijbaan. Voor voetgangers is er vanwege toegankelijkheid bij voorkeur een trottoir.
- De zorgboulevard, het stuk van de Van Swietenlaan parallel aan Laan Corpus den Hoorn wordt autoluw. Alleen het openbaar vervoer, taxiverkeer, kiss&ride, pendeldienst en ambulance maken gebruik van deze boulevard. De zorgboulevard transformeert naar een verblijfspot voor bezoekers, werknemers en bewoners van het gebied. Ze is bovenal het domein van de voetganger en in minder mate de fietser. De zorgboulevard loopt door tot aan de beek en kan in de toekomst mogelijk verbonden worden met Sportpark Corpus den Hoorn. De ov-halte op de zorgboulevard ligt in het hart van het innovatiedistrict en is met fijne wandelroutes verbonden met de omliggende werklocaties.

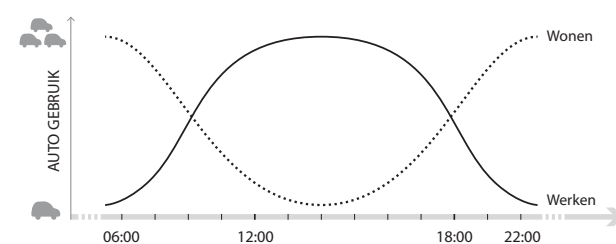
4.2 PARKEREN

In het innovatiedistrict verdwijnt het parkeren stapsgewijs uit de buitenruimte. Met de bouw van centrale gebouwde parkeervoorzieningen wordt enerzijds ruimte gemaakt voor de intensivering van het gebied en anderzijds voor de kwalitatieve opwaardering en vergroening van de buitenruimte. Het uitgangspunt is om in stappen toe te werken naar een gebiedsgerichte parkeeroplossing voor het innovatiedistrict, met als doel om bij het intensiveren van het gebied de ruimteclaim voor parkeren niet evenredig op te laten lopen en zo meer ruimte over te houden voor wonen, werken en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Het parkeren in parkeergarages biedt de mogelijkheid de parkeeropgave in het gebied te optimaliseren en maximaal in



Hoofd fietsnetwerk Groningen



Parkeren; tegenovergestelde cycli van parkeerbehoefte tussen bewoners en werknemers biedt kansen voor slim parkeerbeleid.

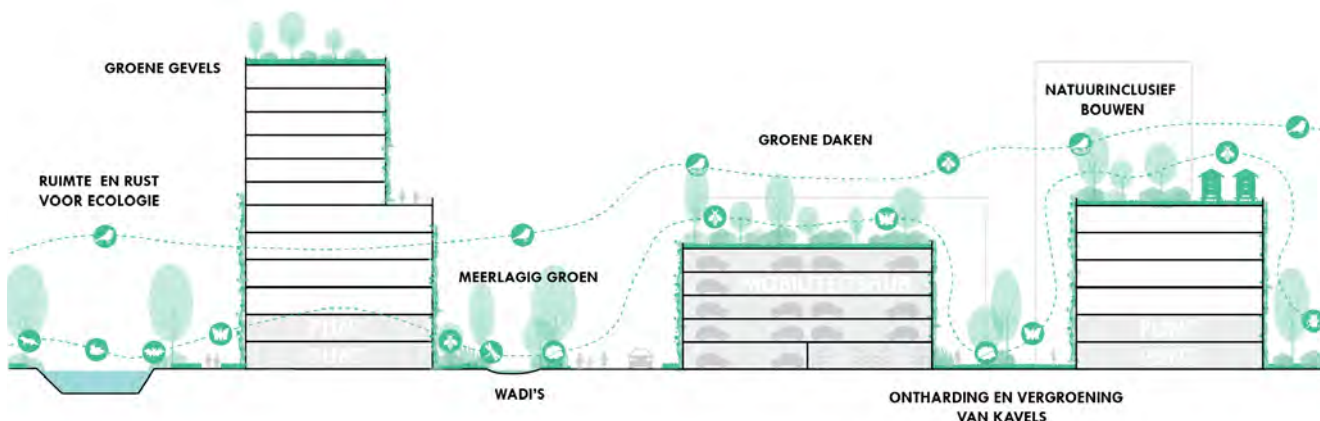
te zetten op dubbelgebruik. De tegenovergestelde cycli van de parkeerbehoefte voor wonen en werken, en in mindere mate sport, biedt kansen voor dubbelgebruik. Om zowel overdag als 's avonds en doordeweeks/in het weekend gebruik te maken van de parkeerplekken is het belangrijk dat deze parkeergarages openbaar toegankelijk zijn en geen vaste plekken hebben. De parkeergarages liggen op strategische plekken en zijn meer dan stallingsplekken voor auto's. Ook is er ruimte voor deelmobiliteit, collectieve voorzieningen en ander programma. Fietsparkeren is bij voorkeur dichtbij kantoren en woningen en op eigen terrein ondergebracht en dus niet in de openbare ruimte.

4.3 DUURZAME LOGISTIEK

Het mobiliteitssysteem van het innovatiedistrict kan verder geoptimaliseerd worden door het terugbrengen en verduurzamen van de logistieke bewegingen in het gebied. Dit kan bijvoorbeeld door het collectief organiseren van de bevoorrading, mogelijk in combinatie met een logistieke hub, van de bedrijven in het gebied en ook voor het collectief organiseren van afvalinzameling. Daarnaast kan gedacht worden aan het plaatsen van pakketwanden om de levering van pakketjes te concentreren.



5. Aantrekkelijke buitenruimte



Principesnede Corpus Biotoop



Ambitie: inzetten op een hoogwaardige openbare ruimte, gericht op ontmoeting, biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Een robuuste structuur met een heldere hiërarchie in het raamwerk en een goede interactie tussen gebouw en maaiveld.

Corpus den Hoorn-Zuid wordt een aantrekkelijk, levendig en groen gebied waarin de mens centraal staat. De auto is welkom, maar we zien de straten en buitenruimte in het gebied als 'een gedeelde ruimte', een openbare ruimte voor mensen in plaats van voor functionele verbindingen en het parkeren van auto's. Het wordt een district waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, waar gewerkt wordt en waar de buitenruimte uitnodigt om te verblijven, in een ontspannen en groene buitenruimte. De bestaande structuur van het gebied, de wegenstructuur en bestaande water en groenstructuur, vormen daarbij het raamwerk waarbinnen ontwikkelingen op de clusters kunnen plaatsvinden. Voor het ontwerp van de wegen hanteren we de multidimensionale ontwerpmethod, uit 'Nieuwe ruimte; Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte' (december 2021). Voor de straten, waarin mobiliteit niet maatgevend is, staan thema's als toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, sociale interactie, ecologie, klimaatadaptatie, economie en cultuurhistorie centraal.

Voor de buitenruimte, de openbare ruimte en de onbebouwde ruimte in de clusters, geldt dat zij zo groen mogelijk wordt ingericht, met ruimte voor integrale oplossingen voor klimaatadaptatie en circulariteit. Het vergroenen van de buitenruimte draagt bij aan de mitigatie van hittestress en biedt ruimte voor infiltratie en hemelwateropvang. Waar de maat van de cluster dat toelaat is het plan doorwaadbaar (er lopen paden doorheen). Bovendien draagt een aantrekkelijke groene buitenruimte bij aan een gezonde leefstijl door het



Openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit Park 20 | 20, Hoofddorp

faciliteren van verblijven en bewegen en maakt zij onderdeel uit van een omgeving waarin aandacht is voor welzijn en herstel/heling.

De buitenruimte in het innovatiedistrict is onderdeel van de omgeving. Het groen is verbonden met groen op een hogere schaal (Piccardthofplas, het volkstuintengebied, Paterwoldseplas). In combinatie met nieuwe doorlopende wandel- en fietsroutes in en door het gebied verbindt het innovatiedistrict zich met haar omgeving. Het heeft een sterke meerwaarde om daarbij het netwerk van recreatieve routes uit te bereiden. De mogelijkheid daarvoor wordt nader onderzocht.

5.1 KARAKTER VAN DE ACHT STRUCTUURLIJNEN

Het robuuste raamwerk fungeert als drager van het gebied en geeft het een heldere hiërarchie. Elk onderdeel van het raamwerk heeft haar eigen karakter.



KARAKTERVOLLE PLEKKEN

1. Wijkuitvalsweg (Laan Corpus den Hoorn)
2. Wijkuitvalsweg (Paterswoldseweg)
3. Buurtstraat (Van Swietenlaan)
4. Zorgboulevard
5. Hoorneschans
6. Beekloop
7. Hartlijn
8. Waterkant (Picardthofplas)

1. Laan Corpus den Hoorn als wijkuitvalsweg

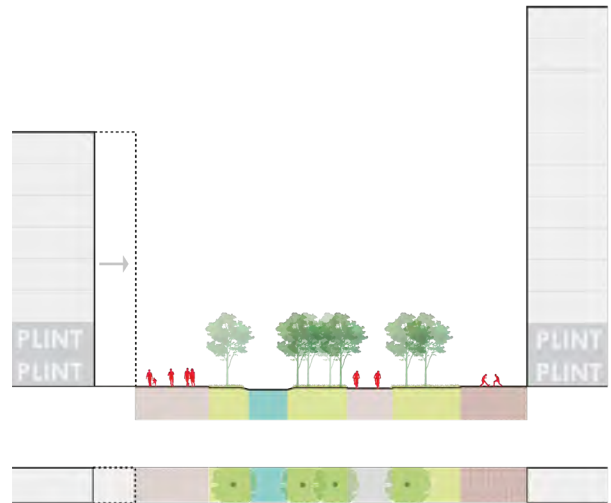
Een wijkuitvalsweg is een straat met een belangrijke economisch-maatschappelijke functie op verschillende schaalniveaus. Het zijn wegen die het verkeer via een zo kort mogelijke route naar de ring leiden. De nieuwe ontwikkelingen aan de Laan Corpus den Hoorn krijgen een adres en een levendige plint met een mix aan programma's aan de wijkuitvalsweg en er is ruimte voor ontmoeten en verblijven op de trottoirs. Op het knooppunt van de noord-zuid as (hartlijn) en de Laan Corpus den Hoorn ligt de entree van het innovatiedistrict.



Mekelweg, Delft



Groene Ioper, TU Eindhoven



2. Paterswoldseweg als wijkuitvalsweg

De Paterswoldseweg is een wijkuitvalsweg die de binnenstad met de omliggende wijken en dorpen verbindt. De Paterswoldseweg is een prettige fietsroute met vrijliggende fietspaden. Een route die de beleving van de zintuigen stimuleert en uitnodigt om te bewegen en te recreëren. Ze heeft het karakter van het 'dorpslint' met aan weerszijden de kenmerkende bomenrijen en de bebouwing heeft waar mogelijke actieve plinten. Vergeleken met de Laan Corpus Den Hoorn is de bebouwing iets lager.



The Avenue, Washington



George Gerswinlaan, Amsterdam



REFERENTIE PROFIELEN

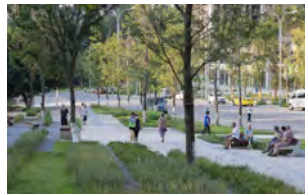
De referentie straatprofielen zoals op de volgende pagina's zijn opgenomen schetsen hoe deze zouden kunnen worden gehanteerd in Corpus den Hoorn-Zuid. De verschillende type straten sterken de hiërarchie van het raamwerk en dragen bij aan de kwaliteit en karakter van het openbaar gebied. Of deze profielen kunnen worden toegepast zoals hier geschetst, moet nog worden onderzocht. Een van de cruciale factoren waarmee rekening moet worden gehouden is de ligging van kabels en leidingen in het gebied in combinatie met bestaande bomen.

3. Van Swietenlaan als buurtstraat

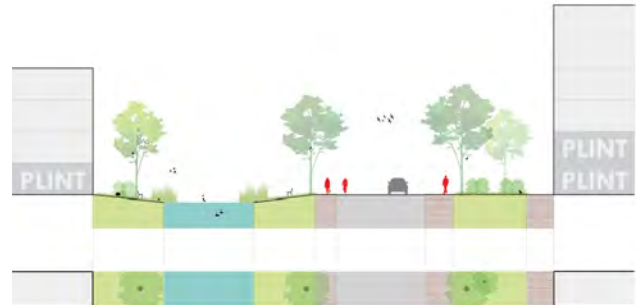
De Van Swietenlaan fungeert als buurtstraat in het innovatiedistrict. Ze ontsluit de verschillende parkeergelegenheden, het openbaar vervoer en kent een snelheidslimiet van 30km/uur. Fietsers rijden op de buurtweg op de rijbaan of hebben een eigen plek, afhankelijk van de hoeveelheid autoverkeer. Voor voetgangers is er een vrijliggend voetpad. De Van Swietenlaan krijgt een groen karakter, waarbij een deel van de Van Swietenlaan samenvalt met de ecologische oost-westroute door het innovatiedistrict. De bebouwing aan de Van Swietenlaan krijgt een duidelijke entree en adres aan de straat.



Boulogne Billancourt



Chongqing, China



4. De Zorgboulevard als lineair park

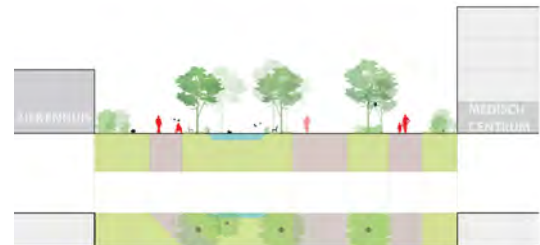
De zorgboulevard transformeert van een ruimte met vooral auto infrastructuur naar een lineair park. De zorgboulevard is autoluw (het ziekenhuis blijft bereikbaar voor openbaar vervoer, taxiverkeer, nooddiensten en noodgevallen), en is een verblijfsplek voor de bezoekers en werknemers van het ziekenhuis. Het profiel is voorzien van diverse soorten groen. De bebouwing langs de Zorgboulevard heeft een levendige plint gevuld met (zorg gerelateerde) voorzieningen. Het ziekenhuis heeft langs deze boulevard, op het zorgplein, de hoofdentree die goed bereikbaar is.



Campus TU Delft



Sky Headquarters, London



5. Hoornseschans als schanspark

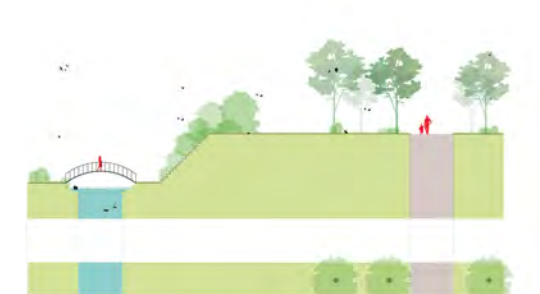
De Hoornseschans is momenteel een ietwat verborgen plek. De schans heeft een hoge ecologische waarde en is samen met het aangrenzende park onderdeel van het ecologisch netwerk van de stad Groningen. Door haar beter te ontsluiten kan zij beter worden opgenomen in de omgeving. Voor de werknemers in de naastgelegen kantoren is het schanspark de plek voor een wandeling of een pauze.



Dakpark Rotterdam



Parc de Gerland, Lyon



6. Beekloop

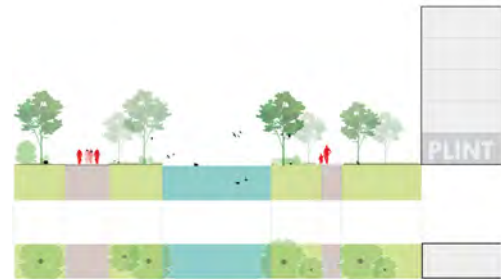
De beekloop is een rustige groene zone waar gewandeld kan worden. Het is een zone met een hoge natuurwaarde, waar beperkt ruimte is voor verblijven en ontmoeten. Het is een plek van rust en contemplatie. We voorzien brede waterkanten met ruige begroeiing, die voldoende dekking geven voor de bijzondere planten, vogels insecten en dieren die in deze zone voorkomen. Een smal voet- en fietspad loopt parallel aan de beekloop.



St Jacques Ecological park, Rennes



Sloterpas, Amsterdam



7. Hartlijn

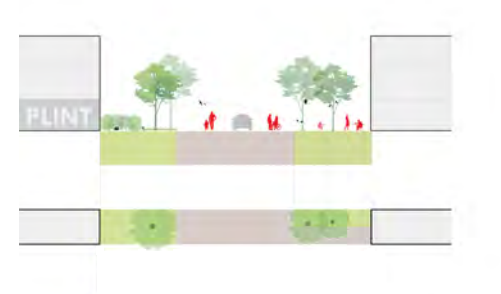
De Hartlijn is een nieuwe structuur in het gebied. Ze is het domein van de voetganger en loopt van de Laan Corpus den Hoorn tot aan de Piccardthofplas. De voornaamste voorzieningen in het innovatiedistrict bevinden zich aan deze route en op de route zijn er verblijfs- en ontmoetingsplekken. Op de vier knooppunten van de Hartlijn is er ruimte voor speciaal programma of een bijzonder ruimtelijk accent. De Hartlijn loopt door het Martini Ziekenhuis, waarvan in een volgende fase moet worden bekeken, hoe dit ruimtelijk en functioneel werkt.



New Road, Brighton, UK



High line, New York



8. Waterkant Piccardthofplas

De waterkant van de Piccardthofplas heeft een hoge natuurwaarde en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. De waterkant wordt op een aantal plekken toegankelijk gemaakt met vlonderpaden. Recreatie op de plas is verboden en het zwemverbod blijft gehandhaafd. Wel kan er op specifieke plekken, en in overleg met Natuurmonumenten, onderzocht worden of de wandelmogelijkheden kunnen worden uitgebreid. Extra programma aan de plas (wonen, werken of voorzieningen) moet bijdragen aan versterking (robuuster maken) van de oeverzones.

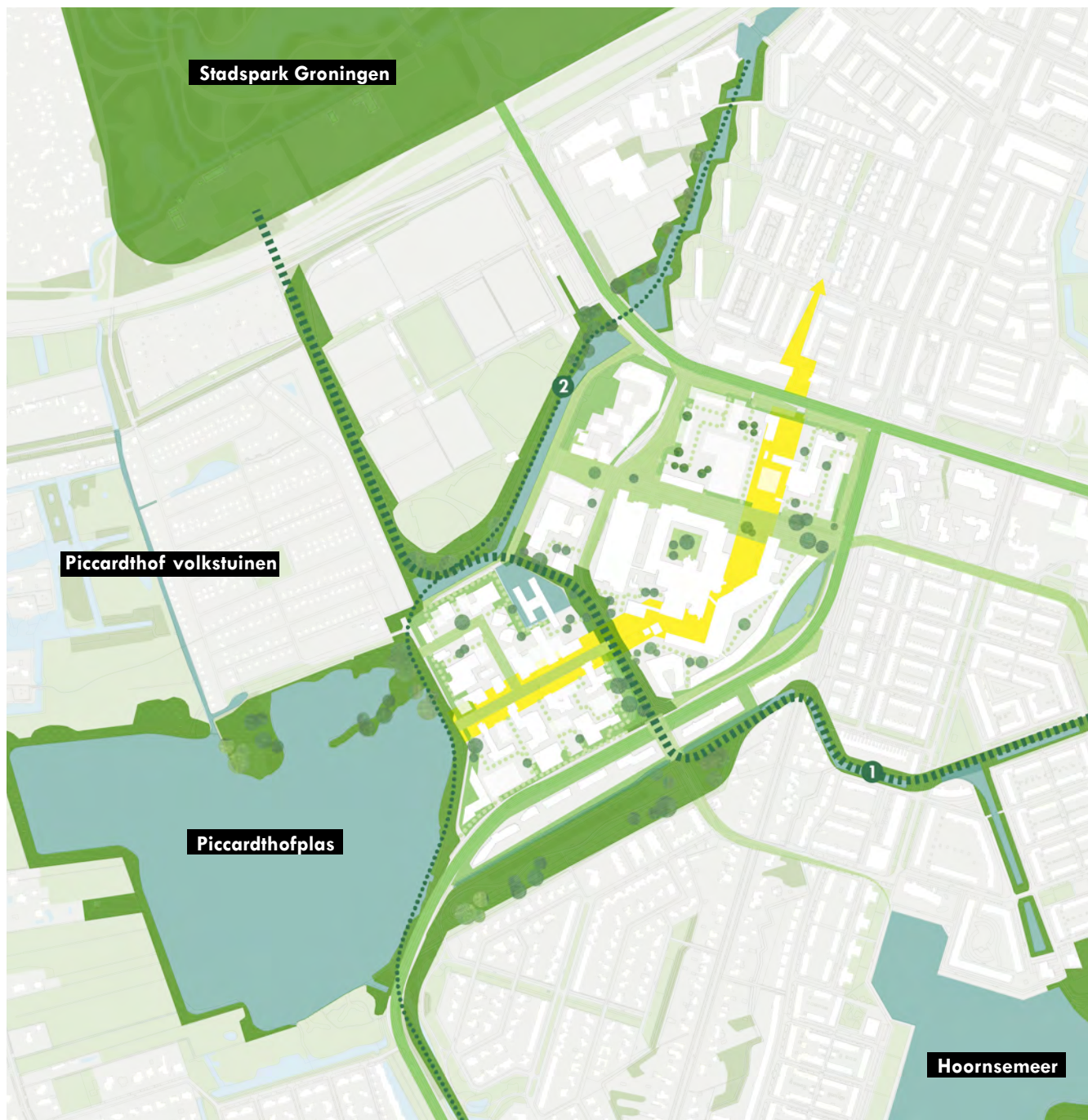


Kralingsebos, Rotterdam



Jutland, Denmark





LEGENDA

- Hoofdgroenstructuur. Hoge ecologische waarde
- Groenverbindingen. Medium ecologische waarde, sociale functies kunnen worden toegevoegd.
- Groenverbindingen op clusterniveau
- Stadsstraat of laan met groen karakter
- Water
- 1 Ecologische verbinding 1: Van het stadspark door Corpus Den Hoorn-Zuid naar het Hoornsemeer.
- 2 Ecologische verbinding 2: Doorzwem route van de otter

5.2 OPENBARE RUIMTE IN DE CLUSTERS

Binnen het raamwerk bevinden zich de clusters met de kavels. De clusters hebben sterke randen met een formeel karakter aan de buitenranden en een informeler karakter naar binnenruimte. De clusters zijn doorwaadbaar met wandelroutes en groen verbindingen. Op de kavels staan de gebouwen die door de actieve plinten een goede relatie hebben met het omliggende maaiveld. Binnen de clusters bevinden zich meer kleinschalige pleinen, groene plekken en informele routes die een cluster kleur geven

5.3 CORPUS BIOTOOP

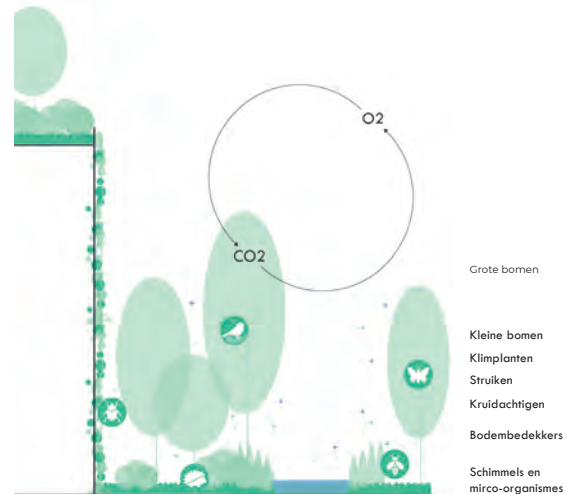
Het groen in Corpus den Hoorn-Zuid vormt een stedelijke biotoop die zich uitstrekt over de openbare ruimte, de buitenruimte in de clusters en de bebouwing. Het is onderdeel van het ecologische raamwerk van de stad. Corpus den Hoorn-Zuid wordt groen, tenzij de ruimte voor een ander doel noodzakelijk is. Deze groene buitenruimte wordt optimaal benut voor ecologie, het beperken van hittestress, wateropvang, geluiddemping en zorgt voor een groene beleving en prettig gebruik van de ruimte. Het groen wordt gerealiseerd op verschillende hoogtes voor het bevorderen van de biodiversiteit: grote bomen, kleine bomen, klimplanten, struiken, kruidachtigen, bodembedekker en schimmels wisselen elkaar af.

De verschillende types groen zijn georganiseerd in een gradiënt van een zeer groene insteek (aan zijde Piccardthofplas en de waterloop langs de sportvelden) tot aan een meer stedelijke type buitenruimte (rond de Laan Corpus den Hoorn en de Paterswoldseweg). De zijde met zeer groene insteek heeft het karakter van een campus waarbij de gebouwen in het groen staan. De stedelijke type buitenruimte is meer versteend doordat er meer ruimte nodig is voor voetgangers en er gebouwd wordt in een hogere dichtheid. In deze zone wordt de openbare ruimte gedefinieerd door de bebouwing en ontstaat een fijn netwerk van routes en groene verblijfsplekken. De Corpus biotoop kent een heldere opbouw:

1. Ecologisch kerngebieden

Vier kerngebieden voeden het innovatiedistrict met biodiversiteit:

- De Piccardthofplas: hier bevinden zich bronpopulaties van waardevolle planten en dieren. De waterstructuren bevatten de volgende fauna: otter, ijsvogel, amfibieën, libellen en een grote visvariatie.
- De Piccardthof volkstuinten: een sterke groenstructuur met bomen die fungeert als leefgebied voor de eekhoorn, vos, boomklever, grote bonte specht, rosse



Meerlagig groen

vleermuis, boomblauwtje en het oranje tipje.

- De verbinding naar Paterswoldse meer: hier bevinden zich bronpopulaties van waardevolle planten (trilgras, rietorchis, ratelaar, Zwolse anjer), dieren (de dwergmuis, de bunzing), amfibieën (groene kikkers, watersalamanders) en libellen (vuurjuffer, azuurjuffer)
- Het Hoornsemeer: hier bevinden zich bronpopulaties van waardevolle planten (rietorchis, ratelaar, laurierwilg, gagel), dieren (de dwergmuis, de bunzing, de ree en de rosse vleermuis), amfibieën (groene kikkers, watersalamanders) en insecten (vuurjuffer, azuurjuffer, vuurvlieder)

2. Groene aders/verbindingen

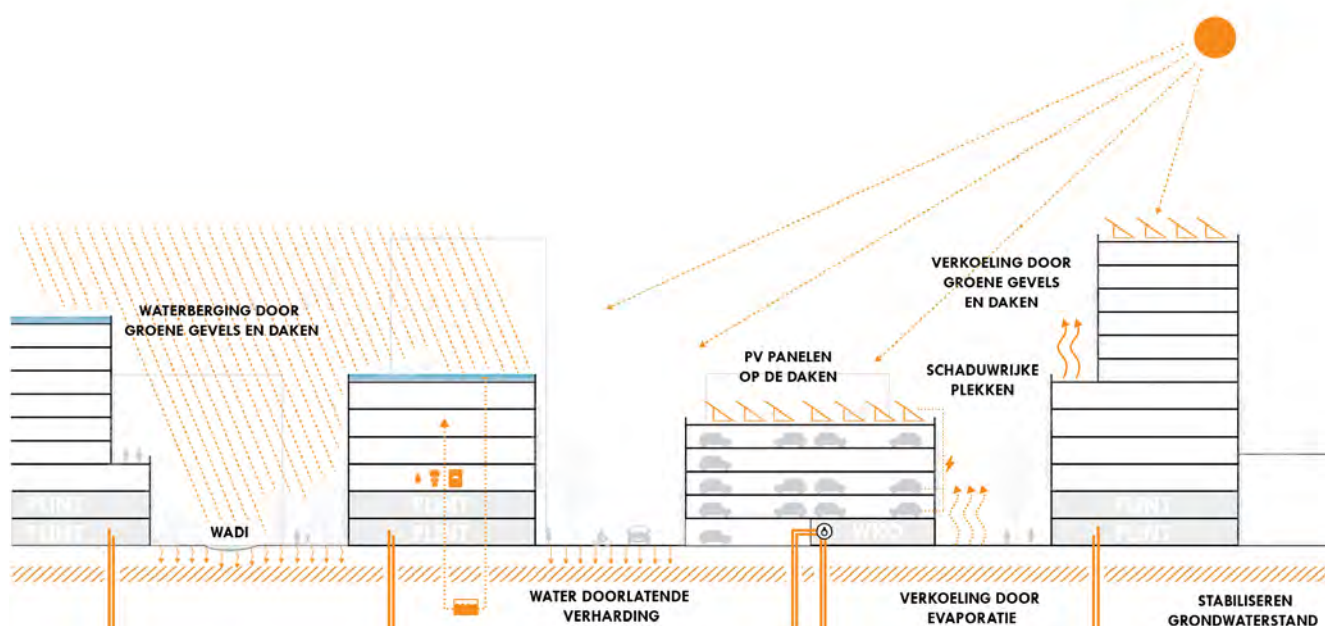
Er is een fijnmazige dooradering van het innovatiedistrict met groen (via de straten en openbare ruimte). Deze aders brengen de natuur het gebied in. Een aantal verbindingen vormen schakels tussen de ecologische kerngebieden: De beekloop (een waterverbinding voor de otter), de oostwest verbinding langs de Van Swietenlaan, de Hoornse schans en in mindere mate de Laan Corpus den Hoorn.

3. Groen in buitenruimte van de clusters en op de gebouwen

In de stedelijke ecologie vormen ook gebouwen en de buitenruimtes op de percelen een belangrijke schakel: groene daken, dakterrassen, balkons, groene gevels en (binnen)tuinen kunnen unieke natuurkwaliteit toevoegen aan het gebied. Gevelgroen vormt hier een onmisbare verbinding. In het innovatiedistrict wordt daarom natuur inclusief en circulair gebouwd.



6. Duurzaam en gezond



Principesnede klimaatbestendig en energietransitie



Ambitie: Corpus Den Hoorn-Zuid als toonbeeld van een duurzame en gezonde werklocatie, met integrale aanpak van bestaande bouw en nieuwbouw, met kansen voor collectieve (energie) systemen, klimaatadaptatie en circulair bouwen.

De gemeente Groningen werkt aan een toekomstbestendige gemeente. De gemeente wil in 2035 CO₂ neutraal zijn en richt zich op het verbeteren en optimaliseren van de stedelijke leefomgevingskwaliteit (bodem, water, lucht, geluid, groen). Dit is voor Corpus den Hoorn-Zuid uitgewerkt in drie pijlers: klimaatbestendig, energietransitie en circulaire economie. De ontwikkeling van het innovatiedistrict Corpus den Hoorn-Zuid biedt de gemeente kansen om hier met bestaand en nieuw vastgoed en de openbare ruimte aan bij te dragen. Dat draagt niet alleen bij aan de ambities van de stad, maar ook aan de realisatie van een leefbare en gezond district.

6.1 KLIMAATBESTENDIG

Water en bodem worden in relatie tot klimaatverandering steeds vaker leidend bij het ontwerp, ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven. Op rijksniveau worden deze zaken opgeschreven in de NOVI en Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Regionaal is dit principe ook opgenomen in de Regionale Adaptatiestrategie. Dat wil zeggen dat de (on)mogelijkheden van het bodem en watersysteem bij nieuwe ruimtelijke initiatieven nadrukkelijker beschouwd moeten worden. Het grondgebruik gaat meer afhangen van wat klimatologisch gezien mogelijk, logisch en efficiënt is. Toenemende risico's door klimaatverandering worden nadrukkelijker geïnventariseerd, gewogen en maken onderdeel uit van het besluitvormingsproces van ruimtelijke ontwikkelingen, plannen en initiatieven (Regionale

adaptatiestrategie Groningen/Noord Drenthe, 2022). Bij de ontwikkeling van het innovatiedistrict houden we met dit principe rekening. Hierbij houden we in ieder geval rekening met de opgaven van het veranderende klimaat die wij nu reeds zien. Dit zijn in ieder geval:

- de omgeving van het ziekenhuis als een 'urgente wateroverlastlocatie';
- hitte;
- droogte.

Met de intensivering en transformatie van het gebied kunnen we het gebied anders, meer klimaat adaptief inrichten. Dit gebeurt in eerste instantie door het treffen van 'groene maatregelen' zoals het vergroten van de sponswerking (bijvoorbeeld door het ontharden en vergroenen van de buitenruimte, de gevels en de daken), het toevoegen bomen en het vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater, eventueel met wadi's in het gebied). Pas als groene maatregelen niet toereikend zijn, kunnen technische maatregelen (bijvoorbeeld waterkratten) genomen worden.

Wateroverlast

We krijgen te maken met steeds meer en heviger regenvall, waarmee het risico op wateroverlast toeneemt. Om dit te ondervangen zorgen we ervoor dat het innovatiedistrict bij een hevige regenbui (maatgevende bui van 73 mm/uur) niet zomaar onder water komt te staan. Voor het Martini Ziekenhuis is dat extra van belang (hoofdroutes



WATEROPGAVE (INDICATIEF)

1. Afwateren gebied naar oppervlaktewater
 2. Water bergen in of rond het voormalige parkeerterrein / aan de Laan Corpus den Hoorn
 3. Afwateren nieuwe bouwlocatie op waterberging
 4. Maaiveld verlagen richting het westen
 5. Maaiveld verlagen richting het oosten
 6. Afwateren weg naar oppervlaktewater
 7. Opstuwning water door duikers
 8. Nieuwe verbinding naar Pickardthofplas
- ⚠ Wateropgave; aanpassing ingang of maaiveld verhogen

voor nooddiensten en kritische installaties in de kelders van het ziekenhuis). Het gebied moet een dergelijke hevige regenbui kunnen verwerken, zonder dat dit problemen veroorzaakt. Waar water kan worden vastgehouden moet dat worden gedaan. De ambitie van de gemeente is om 60 mm (waar mogelijk) te laten bergen op particulier terrein. Daarbij kan worden gedacht aan berging op daken, het creëren van extra groen en het verlagen van het maaiveld (bijvoorbeeld wadi's). Verder kan water worden gestuurd door aanpassingen aan het maaiveld en kan water worden opgevangen door oppervlaktewater uit te breiden

Hitte

Daarnaast worden onze zomers steeds warmer. Door toenemende hitte ontstaat er ook droogte, die bij uitblijvende regen lang kan aanhouden. Enerzijds zorgt dit voor hittestress en anderzijds leidt dit tot een bodemdaling als gevolg van een lagere grondwaterstand.

Uit de stresstestmodellen van de gemeente blijken de waarden voor de gevoelstemperatuur in de huidige situatie nog niet te worden overschreven. Om dit in de toekomst ook zo te houden is echter wel actie vereist. Het ontharden en toevoegen van groen en schaduw zijn hierin belangrijk om het gebied ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor wonen en werken.

Het gaat hierbij onder andere ook om het slim ontwerpen van bijvoorbeeld de openbare ruimte in relatie tot schaduwwerking en hitte. De gemeente heeft hiervoor bijvoorbeeld de richtlijn van het toevoegen van ten minste 30 – 40% procent schaduw op locaties waar mensen samenkomen, grotere openbare ruimten zoals pleinen, langs de verwachte loop- en fietsroutes (relatie met het ziekenhuis) en (toekomstig) gemeenschappelijke private buitenruimte. Ook het aanbieden van voldoende koele verblijfsplekken op 300 meter van elkaar is een richtlijn die in de verschillende uitwerkingen en ontwerpen in het gebied aandacht behoeven.

Op 'gebouwniveau' draagt het 'natuurinclusief bouwen' bij aan de vergroening en toevoegen van koele ruimte rondom of op vastgoed. In de gemeente is sinds begin 2022 het beleidskader natuurinclusief bouwen van kracht.

Droogte

Door toenemende hitte ontstaat er ook droogte, die bij uitblijvende regen lang kan aanhouden. Naast hittestress zorgt dit voor een bodemdaling als gevolg van een lagere grondwaterstand. Samen met het voorkomen van wateroverlast en hittestress wordt daarom in het innovatiedistrict zorgvuldig omgegaan met hemelwater. Dit wordt gedaan door het maximaliseren van de infiltratiecapaciteit in het gebied door het gebied stevig te vergroenen, de bodem te ontharden en water vast te

houden in het gebied. Dit zorgt voor een grotere natuurlijke buffer die minder snel uitdroogt bij hitte. Mogelijk moet deze buffer op momenten van langdurige droogte nog aangevuld worden om bodemdaling en hittestress te voorkomen. We onderzoeken of, in overleg met het waterschap, ook aanvoer kan plaatsvinden uit open water.

6.2 ENERGIETRANSITIE

Groningen heeft de ambitie om in 2035 CO₂ neutraal te zijn. Onderdeel van deze ambitie is om ook de bedrijven in Groningen CO₂ neutraal te laten opereren. Dit vraagt om anders om gaan met energie (energiebesparing door de verduurzaming van bedrijven en productieprocessen) en om energie (lokaal en duurzaam) op te wekken. Het verduurzamen van het innovatiedistrict heeft een viertal voordelen:

- kostenbesparing;
- innovatie;
- imago (bestaande & nieuwe klanten);
- positief gevoel.

In het innovatiedistrict zijn er drie belangrijke vragers van energie: gebouwen (voor het verwarmen, koelen, ventileren, de verlichting en tapwater), bedrijfsprocessen en verkeer.

1. Gebouwen: voor het verwarmen, koelen, ventileren, de verlichting en tapwater.
2. Bedrijfsprocessen: voor bijvoorbeeld machines, computers en meer. Hoeveel energie en in welke vorm dit nodig is, is op dit moment niet bekend. Bij bestaande en nieuwe bedrijven wordt gekeken hoe er aangesloten kan worden op gemeenschappelijke energiesystemen en of er restwarmte geleverd kan worden aan de omgeving.
3. Verkeer: het innovatiedistrict wordt voorbereid op grootschalige toepassing van elektrische vervoermiddelen.

Energieneutraal

Energieneutraliteit is op termijn de ambitie voor het innovatiedistrict. Onder energieneutraal verstaan wij dat alle energie (gebouw gebonden en de bedrijfsprocessen) die in een jaar binnen het betreffende gebouw wordt verbruikt, ter plaatse duurzaam wordt opgewekt. Daarbij beginnen we met het zover mogelijk terugdringen van de primaire energievraag van zowel bestaande als nieuwe bouwwerken. Uiteindelijk streven we naar energieneutraliteit op gebiedsniveau. Wanneer dit niet lukt voor de volledige energievraag van het gebied, kan als aanvulling onderzocht worden in hoeverre er gebruik kan worden gemaakt van energie die elders in de regio wordt

geproduceerd. Bijvoorbeeld met een elders geplaatste duurzame opwekinstallatie, zoals zonnenveld, of met een collectief warmtenet (op basis van een duurzame bron).

Groningen stroomt door

Op 19 januari 2023 is het samenwerkingsproject Groningen Stroomt Door van start gegaan. Bedrijvenverenigingen, Enexis Netbeheer, EnTranCe – Centre of Expertise Energy en de gemeente Groningen werken hierin samen aan slimme(re) benutting van het elektriciteitsnet. Door bij bedrijven de piekmomenten in levering en afname van stroom in beeld te brengen, is het mogelijk om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen en productietijden eventueel aan te passen. De capaciteit van het net kan zo beter worden benut, door juist die piekmomenten te vermijden. Bij een succesvol verloop van het project op bedrijventerrein Westpoort, kan deze werkwijze ook op andere terreinen in de gemeente Groningen starten. Het innovatiedistrict Corpus den Hoorn-Zuid is daarbij één van de eerste die in aanmerking zal komen.

6.3 CIRCULAIRE ECONOMIE

Circulaire economie is een breed begrip. Binnen de gemeente Groningen geven we hier concreter invulling aan met de Routekaart Circulaire Economie inclusief Uitvoeringsagenda 2021 - 2025. In deze gebiedsvisie gaan we vooral in op de materialen die nodig zijn voor de intensivering van het gebied, de (grond)stofstromen en het afval van de bedrijven en de bewoners. Het idee achter de circulaire economie is dat er geen afval ontstaat en dat alle reststromen hergebruikt kunnen worden. Zo ontstaan er kringlopen. Een concretere uitwerking hiervan kan geschieden op zowel gebieds- als gebouwniveau.

Voor het innovatiedistrict valt te denken aan circulair en flexibel bouwen, overstappen van bezit naar het delen van goederen, gebouwen en ruimten, het aanbieden van diensten in plaats van goederen en ontwerpen voor hergebruik. Bij de uitwerking van het innovatiedistrict gaan we uit van:

- Hergebruik van bestaande gebouwen, onderdelen en/of materialen.
- Er wordt ontworpen voor verlenging van de levensduur en hergebruik door flexibel te bouwen. Dit betekent dat gebouwen makkelijk van functie moeten kunnen wijzigen en dat daarnaast gebouwen makkelijk samen te voegen, te splitsen of uit te breiden zijn.
- We zetten in op het maken gemeenschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en energie. Hier liggen kansen vanwege de combinatie van werken en wonen.
- Gebruik van duurzame en circulaire materialen in de openbare ruimte.

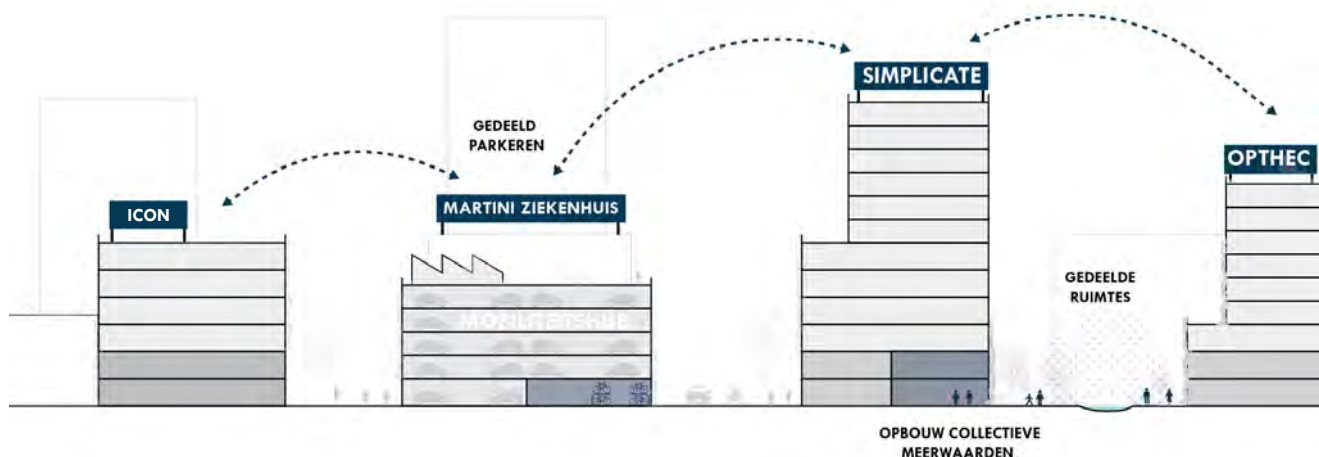
Circulair Bouwen

Bij eventuele nieuwbouw van kantoren of woningen geven we door toepassing van het Groninger Ambitieweb invulling aan circulair bouwen door pro-actief invulling te geven aan Het Nieuwe Normaal (HNN). Hoewel HNN nog in ontwikkeling is, geeft het een up to date beeld van waar de markt zowel qua gebouwen, als infra en in gebiedsontwikkeling toe in staat is. In Het Nieuwe Normaal staan de milieu-impact van materiaalgebruik, gebouwflexibiliteit, omgang met rest(bouw)materiaal en toxiciteit van bouw materiaal centraal. Daarnaast hebben we aandacht voor de inzet van regionale producten, grondstoffen en leveranciers.



High Tech Campus, Eindhoven

7. Sterke Gebiedsorganisatie



Ambitie: een aantal ambities vragen om collectieve afspraken op de schaal van Corpus Den Hoorn, zoals mobiliteit, energiesystemen afstemming van programma's. Hiervoor kan een gebiedsorganisatie worden opgericht (vorm en zwaarte nader te bepalen), die op de schaal Corpus zou kunnen werken, of op de schaal van 'clusters' zorgt voor afspraken tussen partijen.

7.1 GEBIEDSORGANISATIE

We kunnen de ambities voor Corpus den Hoorn-Zuid alleen realiseren als gemeente, eigenaren, ondernemers en alle andere betrokkenen samenwerken. Het eigendom en daarmee het zeggenschap over het gebied is namelijk verspreid en bovendien zijn de opgaven te groot om als individuen afzonderlijk aan de slag te gaan. Daarom zetten we volin op samenwerking. Dit kan bijvoorbeeld door het oprichten van een gebiedsorganisatie, waarin alle partijen uit het gebied verenigd zijn en in gezamenlijkheid bijdragen aan het realiseren van de ambities voor het gebied. We zetten erop in dat een dergelijke gebiedsorganisatie:

- een vertegenwoordiging is van eigenaars en ondernemers uit het gebied;
- een netwerkfunctie heeft voor eigenaars en ondernemers uit het gebied en actief bijdraagt aan onderlinge ontmoeting en kennisdeling;
- met de (collectieve) middelen die zij tot haar beschikking heeft mee-investeert in ontwikkelingen die waarde creëren voor het gebied als geheel, waaronder investeringen in de verblijfskwaliteit, de parkeeroplossing, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, placemaking, groene opwekking en (her)gebruik van energie, en onderhoud;
- een aanspreekpunt is voor de gemeente en andere 'externe' partijen.

In welke vorm de gebiedsorganisatie exact wordt opgezet, onderzoeken we met alle betrokken partijen. Het is de intentie om te werken met arrangementen voor gedeelde investeringen, zoals een BIZ, GIZ, PPS-constructie of beheer- en ontwikkelmaatschappij. Uitgangspunt is in ieder geval dat het een organisatie is die bijdraagt aan voorgenoemde punten en dat deze een verplichtend karakter heeft: iedereen in het gebied zal naar (een nader te bepalen) rato bijdragen.

Collectief investeren ten behoeve van het geheel

Deze gebiedsvisie biedt ruimte aan rendabele ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van bedrijfs- en kantoorvastgoed en woningbouw, maar opteert tegelijkertijd ook voor enkele ontwikkelingen die inherent onrendabel zijn, zoals collectief gebouwd parkeren, omdat de bouw- en exploitatiekosten hiervan de opbrengsten overstijgen. Niemand is bereid om zonder meer te investeren in een onrendabele ontwikkeling, maar tegelijkertijd kunnen dergelijke ontwikkelingen wel enorm bijdragen aan het creëren van waarde voor het gebied en het realiseren van de ambities uit deze gebiedsvisie. Daarvoor is een oplossing gewenst.

Relatief kleinere ontwikkelingen, zoals investeringen in de verblijfskwaliteit van het gebied en onderhoud, kunnen vaak georganiseerd worden vanuit een reguliere afdracht

aan de gebiedsorganisatie. Voor grotere ontwikkelingen, zoals collectief gebouwd parkeren, is dat moeilijker. Daarvoor kan een eenmalige extra investering van alle partijen uit de gebiedsorganisatie worden gevraagd, maar ook kan er verevening plaatsvinden tussen rendabele en niet-rendabele ontwikkelingen. Daarnaast moet bij een dergelijke investering ook nagedacht worden over de exploitatie en onderhoudskosten. Nieuwe rendabele ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld naar rato m2 bedrijfsruimte, kantoorruimte en/of woningruimte bijdragen ten behoeve van niet-rendabele ontwikkelingen. Op die manier komt het gebied als geheel op de gewenste manier tot ontwikkeling.

Aanvullend kunnen investeringen met een duidelijke 'meervoudige' waarde ook deels gefinancierd worden door de gemeente en/of met medebekostiging vanuit de provincie of het Rijk. Wat haalbaar is, onderzoeken we met alle betrokken partijen. In ieder geval zet de gemeente zich in om partijen in het gebied van voldoende kennis te voorzien om tot de gewenste samenwerking te komen.

7.2 ONTWIKKELSTRATEGIE

Gemeente Groningen stelt een ontwikkeling van het gebied voor op basis van een 'clusterbenadering'. Het organiseren van een ontwikkeling op clusterniveau maakt het mogelijk om het innovatiedistrict stapsgewijs en gefaseerd te ontwikkelen. Per cluster worden spelregels en voorwaarden (programma, parkeeropgave, doorwaadbaarheid, waterberging, ...) vastgesteld in een zogenaamd 'clusterpaspoort'. Deze dient als basis voor de verdere organische ontwikkeling en de overeenkomsten met eigenaren en ontwikkelaars. Dit houdt in dat de gemeente de mogelijkheid biedt op het niveau van een cluster tot planontwikkeling te komen. Dit wil niet zeggen dat een initiatiefnemer van een enkele kavel niet mag ontwikkelen. Echter, de in deze ontwikkelvisie genoemde ambities, plus andere aanvullende bepalingen, maken het voor de individuele kaveleigenaar uitdagend om tot een passende en rendabele ontwikkeling te komen. Het zal voor een individuele initiatiefnemer waarschijnlijk lonen om samen te werken met andere partijen in het gebied. Daar waar mogelijk stimuleert en adviseert de gemeente een samenwerking van kaveleigenaren, zodat een goede ontwikkeling van een of meerder clusters kan ontstaan.

Fasering

Gebiedsontwikkeling zal door het versnipperde eigendom en de diversiteit aan eigenaren en ondernemers grotendeels organisch plaatsvinden. Gekoppeld aan de keuze voor clusterontwikkeling kiest de gemeente voor een ontwikkelstrategie waarin het bestemmingsplan of omgevingsplan per cluster of clusters, in overleg



LEGENDA

1 clusternummer

met de betrokken eigenaren, wordt gewijzigd naar gelang de fasering en prioritering van de ontwikkeling. Waar mogelijk kunnen clusters of ontwikkelingen worden samengevoegd als kwalitatieve overwegingen, haalbaarheid en/ of het ontwikkeltempo daar aanleiding toe geeft.

Bij de gebiedsontwikkeling heeft het tot ontwikkeling brengen van cluster 2 de hoogste prioriteit. De ontwikkeling van dit cluster zet samen met de ontwikkeling van Holt de toon en het niveau voor de ontwikkeling van het innovatiedistrict. Daarnaast hebben de eigenaren zich al bij de gemeente gemeld.

Rol gemeente

Iedere grondeigenaar heeft de mogelijkheid zijn of haar kavel grond te (her)ontwikkelen. De gemeente zal daarbij de rol van partner innemen. Doel is om gezamenlijk met initiatiefnemers/grondeigenaren de mogelijkheden te verkennen om te komen tot kwalitatief hoogwaardige plannen. De gemeente zal de regie voeren over deze ontwikkeling(en) en het is aan de markt om deze te volgen en in te vullen. Daarom werkt de gemeente actief samen met grondeigenaren in het gebied. Samen met de initiatiefnemer(s) komen we in een anterieure overeenkomst tot ontwikkelafspraken en regelen we het kostenverhaal. Het uitgangspunt daarbij is dat bouwplannen voor bedrijfsruimte, kantoorruimte en/of woningruimte naar rato (bijvoorbeeld per m2) bijdragen aan de realisatie van een aantrekkelijke buitenruimte en de goede bereikbaarheid.

HOE VERDER?

Dit visiedocument geeft de ambitie weer voor de ontwikkeling van het innovatiedistrict Corpus den Hoorn-Zuid. Met de gebiedsvisie zijn de eerste stappen gezet naar de verdichting, verkleuring, opwaardering en transformatie van de kantorenlocatie Corpus den Hoorn Zuid naar een bruisend, groen en levendig innovatiedistrict. De gebiedsvisie geeft richting, maar is nog niet voldoende concreet om de ontwikkeling van de clusters en het raamwerk op te starten. Daarvoor is een verdiepingsslag noodzakelijk. Hieronder zijn enkele onderzoeksvragen opgesteld voor een volgende stap:

- Hoe verhouden ambities zich tot financiële mogelijkheden (parkeergarages, kantoor- en bedrijfsruimte)?
- Welke voorzieningen (onderwijs, maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen, ...) hebben een meerwaarde voor de bedrijven in het innovatiedistrict?
- Welke vormen van wonen en welk type bewoners passen in een innovatiedistrict?
- Hoe werken de verschillende partijen (de gemeente, eigenaren, bedrijven, ontwikkelaars, omwonenden, etc.) met elkaar samen om de ambities te realiseren?
- Hoe wordt place-making, waardecreatie en transformatie van het begin af aan ingezet (met het oog voor de lange termijn), en wat is daarbij de rol voor de openbare ruimte, braakliggende grond, bestaande functies en gebouwen?
- Wat zijn de randvoorwaarden (bouwhoogte, bouwvolume, rooilijn, programma, ...) voor de nieuwe ontwikkelingen in de clusters?

Colofon

Gebiedsvisie Corpus den Hoorn-Zuid

16 mei 2023

In opdracht van Gemeente Groningen



Ontwerpteam

BURA
u r b a n i s m
BURA urbanism

stec
groep
STEC groep

Tekst en vormgeving:

BURA Urbanism & STEC groep

Disclaimer

Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. Dit document betreft een stedenbouwkundig plan waarbij geen rechten aan kaarten en dergelijke kunnen worden ontleend. BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

