



**ZERNIKE
CAMPUS
GRONINGEN**

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Een ruimtelijk en strategisch ontwikkelingskader

December 2014





Colofon

Deze stedenbouwkundige visie voor de Zernike Campus Groningen is tot stand gekomen in opdracht van de Stuurgroep Zernike en vervaardigd door WEST 8 urban design & landscape architecture.

In de projectgroep die het proces heeft begeleid zijn de Gemeente Groningen, de Hanzehogeschool Groningen en de Rijksuniversiteit Groningen vertegenwoordigd.

De Vereniging Bedrijven Groningen West, individuele bedrijven en de Parkmanagement organisatie Zernike Campus Groningen zijn geconsulteerd.

De Grontmij is bij het project betrokken wat betreft raming van kosten en opbrengsten en advisering over de ontwikkelingsstrategie.

INHOUD

1. Inleiding Zernike Campus Groningen	p. 4
2. Het ruimtelijk kader	p. 6
3. Ruimtelijke interventies	p. 10
4. Ontwikkelingsstrategie	p. 42
5. Stappenplan	p. 48

1. ZERNIKE CAMPUS GRONINGEN



▣ Luchtfoto vanuit het zuiden

Introductie - de opgave

De Zernike Campus heeft de afgelopen 10 jaar een transformatie en ontwikkeling doorgemaakt. Zowel door de Rijksuniversiteit Groningen (RUG) als de Hanzehogeschool Groningen (HG) zijn nieuwe onderwijs-, onderzoeks- en faculteitsgebouwen ontwikkeld en gebouwd. Ook voor de komende jaren staan een aantal grootschalige en ambitieuze plannen op stapel.

De buitenruimte van de Zernike Campus veranderde van een verouderde inrichting uit de jaren '70, gedomineerd door verkeer en formele groenstructuren, in een open, groene parkruimte waar de fietsers en de voetgangers het primaat hebben. De ontwikkeling van het Science Park ten noorden van de Kadijk heeft daarentegen niet de verwachte groei doorgemaakt.

Dit plan biedt een uitdagend perspectief om de Zernike Campus als geheel op een hoger plan te tillen. De campus heeft, met de stuwende kracht van de RUG, de HG en de aanwezige ondernemers, de mogelijkheid uit te groeien tot een onderwijs-, kennis- en ontwikkelingscentrum van nationaal en internationaal formaat.

Naast een goed ruimtelijk plan ligt de sleutel tot succes in verregaande samenwerking en goede marketing van de campus, nationaal en internationaal. Vanuit deze overtuiging

is de Stuurgroep Zernike opgericht waarin de RUG, de HG, de gemeente Groningen, de Provincie Groningen, het UMCG en de Vereniging Bedrijven Groningen West vertegenwoordigd zijn.

Leeswijzer

Deze stedenbouwkundige visie geeft, voor de komende 10 tot 15 jaar, op hoofdlijnen, de koers voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen aan. Voor meerdere onderdelen van het plan zijn varianten ontworpen die in een vervolgfase vragen om nader onderzoek en besluitvorming.

Na een globale analyse op pagina 6 wordt het gebied op verschillende onderwerpen nader geanalyseerd en voorzien van een ruimtelijke of programmatische visie voor de toekomst.

De ontwerpvoorstellen in de visie geven een richting voor het karakter, de organisatie en de inrichting van gebieden. Ze moeten niet gezien worden als ontwerpen die op deze manier uitgevoerd worden, maar als ontwerpogave voor nadere uitwerking.



➤ Luchtfoto situatie 2014

2. EEN RUIMTELIJK KADER VOOR ONTWIKKELING



■ Onaantrekkelijke tussenruimte met parkeerplaatsen

Analyse

Ruimtelijk en programmatisch zijn noord en zuid verschillend van elkaar. Het zuidelijk deel van de campus gaat over onderwijs, onderzoek en kennisontwikkeling. Dat gebeurt in onderwijsgebouwen die los van elkaar in een groene autovrije ruimte staan. De hoeveelheid aanwezige mensen is overdag relatief hoog; 's avonds en 's nachts laag.

De twee grondeigenaren, HG en RUG, hebben regelmatig overleg over de ontwikkelingen, de inrichting en het beheer en onderhoud van de campus. De HG en de RUG ontwikkelen samen de Energy Academy en de EnTranCe, resulterend in een gezamenlijk gebouw en de energieproeftuin (EnTranCe), waarmee een sterk 'merk' wordt toegevoegd aan de campus. De HG heeft in haar huisvestingsplan aangegeven een aantal gebouwen grondig te moderniseren en aan te passen aan flexibel gebruik door studenten en staf 'over de gebouwen' heen. De RUG is begonnen aan de herontwikkeling van Nijenborgh 4.

De Zernikelaan kan, nu de Regiotram niet doorgaat, een definitieve inrichting krijgen. De herinrichting van de Zernikelaan heeft naast het verbeteren van de uitstraling van de entree en de laan ook als doel de ontsluiting, bereikbaarheid en verkeersveiligheid van de campus te verbeteren.

Het noordelijk en zuidelijk deel van de campus worden nu van elkaar gescheiden door de parkeerterreinen P3 en P4 van HG en RUG onder een hoogspanningstracé. Ten noord-oosten ligt een bedrijfengebied met een mix aan bedrijfsverzamelgebouwen en panden die door de ondernemers zelf zijn gebouwd. Langs de Zernikelaan richting het noorden liggen het Datahotel, EnTranCe en het Kernfysisch Versneller Instituut. In het gebied zijn de ontsluitingswegen volgens het vigerende bestemmingsplan aangelegd. Het noordelijke gebied is naast de genoemde bebouwing grotendeels leeg. Enkele terreinen worden tijdelijk verpacht. Het ontbreekt aan ruimtelijke kwaliteit; het gebied voelt desolaat aan en biedt geen aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en instellingen.

De opdrachtgever heeft de wens om de verbinding tussen zuid en noord te verbeteren, de gebieden beter te integreren en te verenigen tot één Zernike Campus Groningen. EnTranCe faciliteert studenten en medewerkers die gebruik maken van de onderzoeks- en onderwijsfaciliteiten. Een goede en veilige verbinding voor fietsers, voetgangers en automobilisten is op korte termijn noodzakelijk en vormt de eerste stap naar betere integratie.



➤ Twee locaties: zowel ruimtelijk als programmatisch gescheiden



➤ Opgave: één Zernike Campus Groningen



Ruimtelijke visie / Doelstellingen

Het samensmeden van zuid en noord tot één Zernike Campus Groningen vraagt om een reeks van interventies die de ruimtelijke kwaliteit en de onderlinge verbindingen verbeteren:

1. De transformatie van de Zernikelaan naar een aantrekkelijke verbinding voor fietsers en voetgangers, openbaar vervoer en leveranciers (H3.1).
2. Het creëren van verkeersroutes voor langzaam verkeer in het noordelijk deel die aansluiten op het fietsnetwerk in de omgeving en het zuidelijk deel van de campus (H3.2).
3. Het omvormen van de parkeerterreinen van een scheidende naar een verbindende zone in de campus (H3.3).
4. Het ruimtelijk inkaderen van het gebied zodat er in de komende tijd een intiemer en aantrekkelijker vestigingsklimaat ontstaat (H3.4).
5. Het functioneel mengen van bedrijven en instellingen voor onderwijs en onderzoek om een optimale synthese te bereiken (H3.7).



▣ Ruimtelijk toekomstbeeld



- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Nieuwbouw locatie

➤ Ruimtelijke Visie

3. RUIMTELIJKE INTERVENTIES



Referentie voor Zernike promenade

3.1 De Zernike Promenade

Het gedeelte van de Zernikelaan van de noordelijke ringweg tot de Kapteynborg heeft, in afwachting van de besluitvorming over de Regiotram, nog steeds het karakter dat het in de jaren '70 heeft gekregen: een optelsom van infrastructuur voor bus, auto en fiets. Met name bij de kruising met de vijver, waar het doorgaande autoverkeer al jaren afbuigt richting het Blauwborgje, leidt dit tot een onduidelijke situatie. Nu besloten is om van de Regiotram af te zien, kan de Zernikelaan een definitieve inrichting krijgen.

Het gebied tussen de Kapteynborg, het Willem Alexander Sportcentrum en de Van DoornVeste vraagt om een doordachte oplossing voor de vele kruisende verkeersstromen in dit gebied; de doorgaande busbaan met haltes, de oost-west campuswegen voor fietsers en voetgangers op de campus en de nieuwe noord-zuid route van de 'Zernike promenade'.

De bushaltes op het Hereplein in de stad hebben model gestaan voor de oplossing die hiervoor gekozen is: een pleinruimte in één materiaal waar de bussen halteren. Het karakter van het plein duidt een gebied aan waar het verkeer (voetganger, fietser en bus) gemengd is en de bussen rustig rijden. Het plein op de Zernikelaan legt de verbinding tussen de Van Doornveste en het Willem Alexander Sportcentrum, een combinatie van sportvoorziening en wachtruimte voor de bushalte die voor animatie van de ruimte zal zorgen. Doel van de ingreep is om zowel de verkeerssituatie veiliger en overzichtelijker

te maken, de capaciteit van de bushalte te vergroten (verbreding van het wegprofiel om passeren van bussen mogelijk te maken) én een aantrekkelijk en dynamisch verblijfsklimaat te realiseren.

Vanaf het Willem Alexander Sportcentrum naar het noorden ontbreekt een goede en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers. Aan de oostzijde van de weg is ruimte om de 'Zernike promenade' langs de vijver door te trekken naar het noorden zodat een goede verbinding tot stand komt.

De twee bestaande bushaltes op de Zernikelaan (entree en midden) hebben geen profielverandering nodig.

De bushaltes moeten voldoen aan de inrichtingseisen van het openbaar vervoer. De halte ter plaatse van de Bernouilliborg kan, in navolging van het busplein, meer ingericht worden als verblijfsplek. Ter plaatse van deze halte en de aanlanding van de voetgangersbrug is een paviljoen of uitspanning aan de kade voorzien.

De Zernike promenade is een brede parkstrook langs de vijver, de busbaan en de weg, waarin bestaande en nieuwe bomen in combinatie met een fiets- en voetpad een continue en aantrekkelijke verbinding van bijna 1600 meter door de campus gaan vormen.

De kop van de vijver is een aantrekkelijk verblijfsgebied gebleken; de bankjes zijn populair en het ligt goed in de routes op de campus. Op deze plek wordt een nieuwe verblijfsplek aan het water voorgesteld.



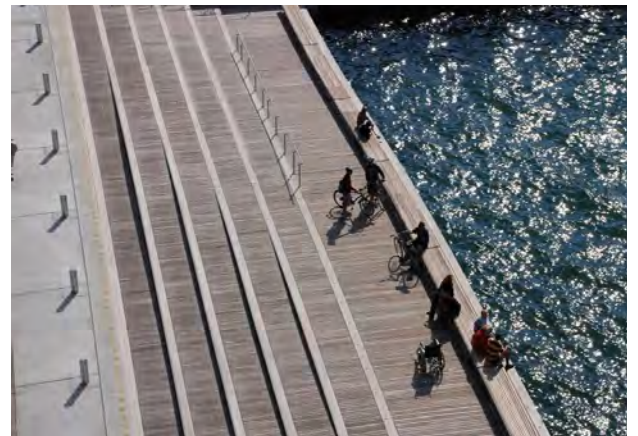
Referenties voor de Zernikepromenade



De Zernikelaan nu



De Zernikepromenade met plein aan het water

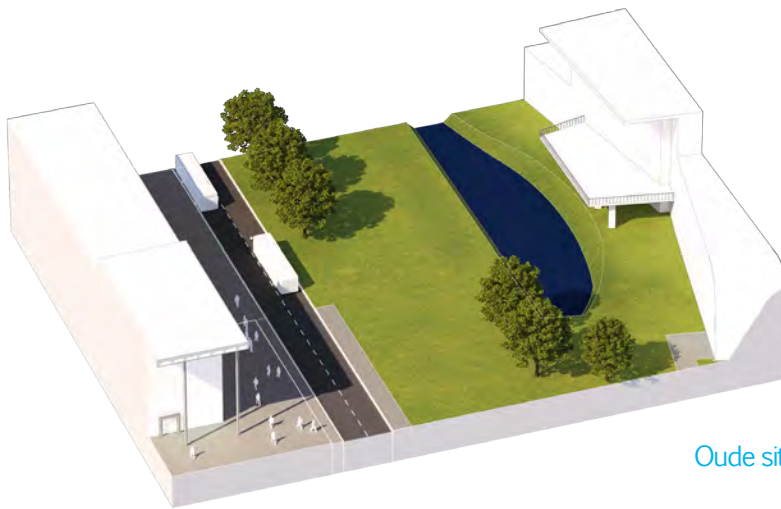


Referentie voor een houten plein op de kop van de vijver

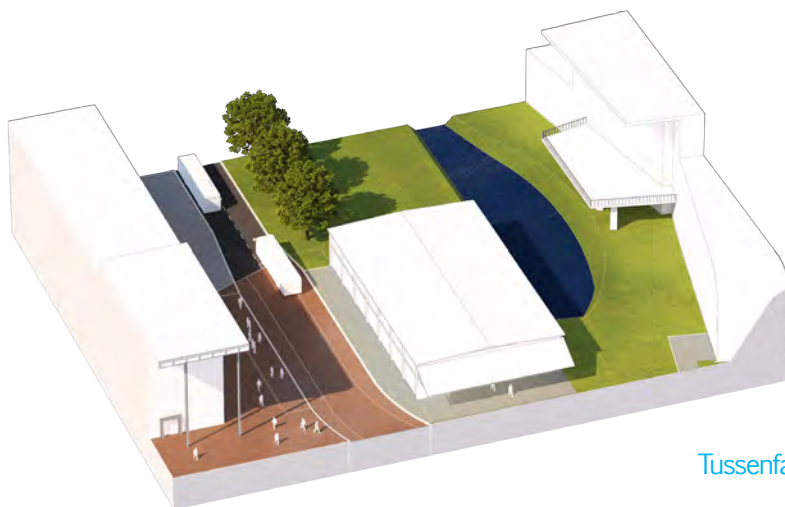
HET BUSPLEIN



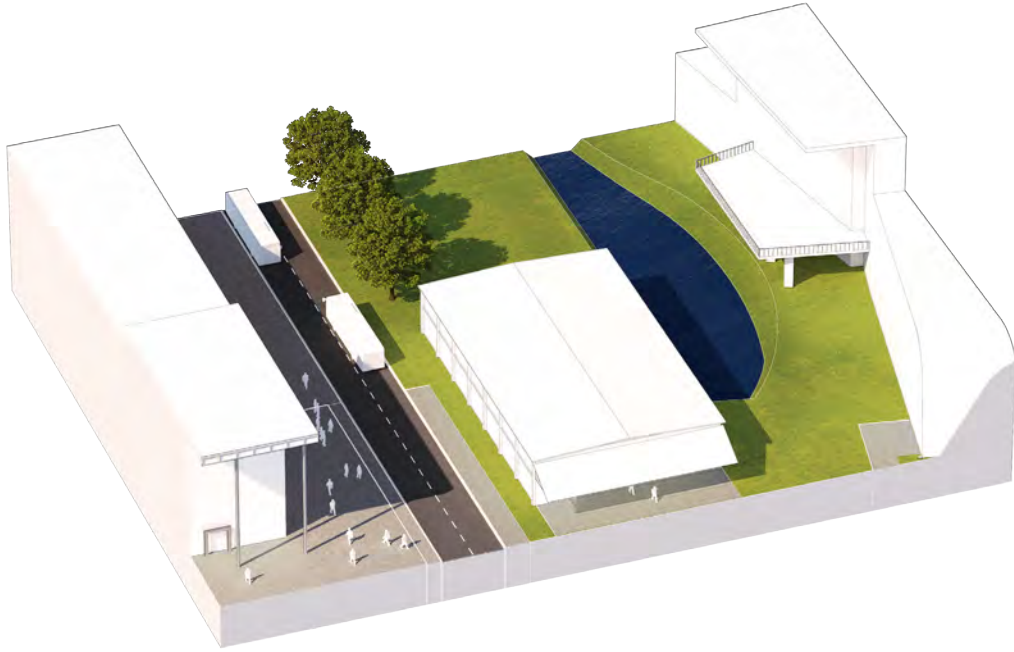
Referentie: Hereplein in Groningen



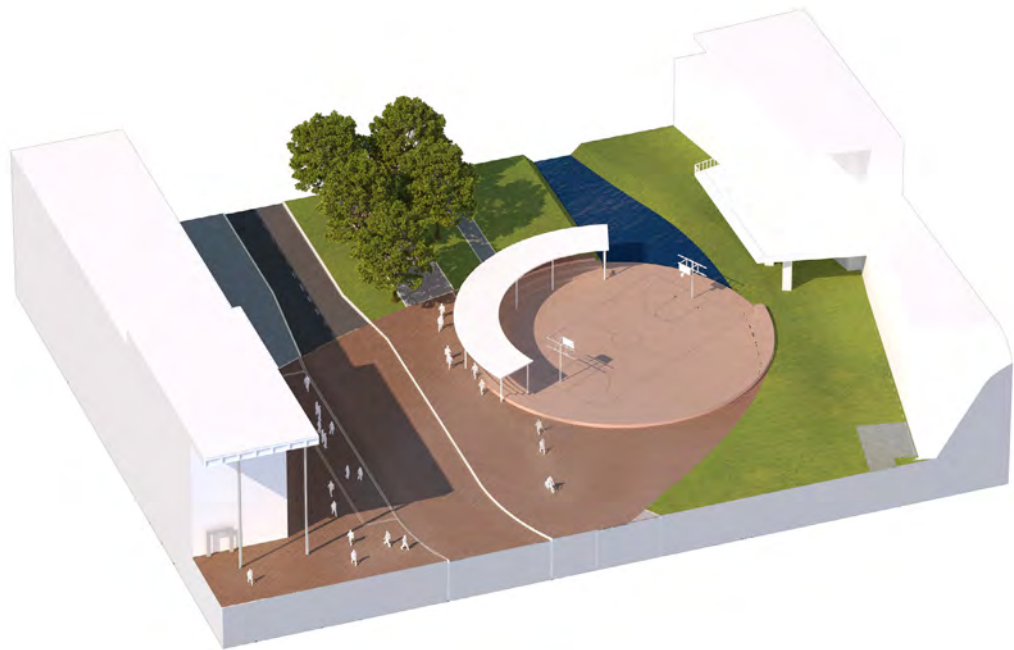
Oude situatie



Tussenfase



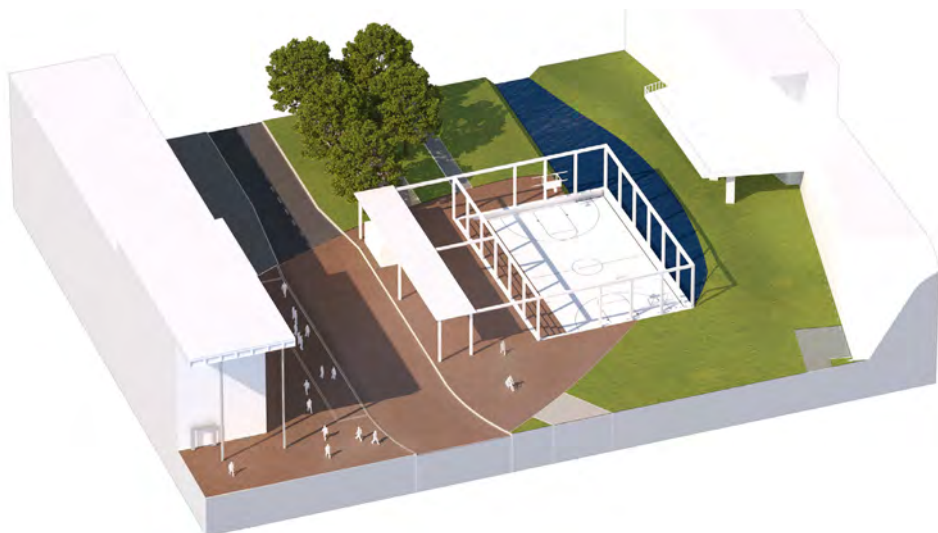
Huidige situatie



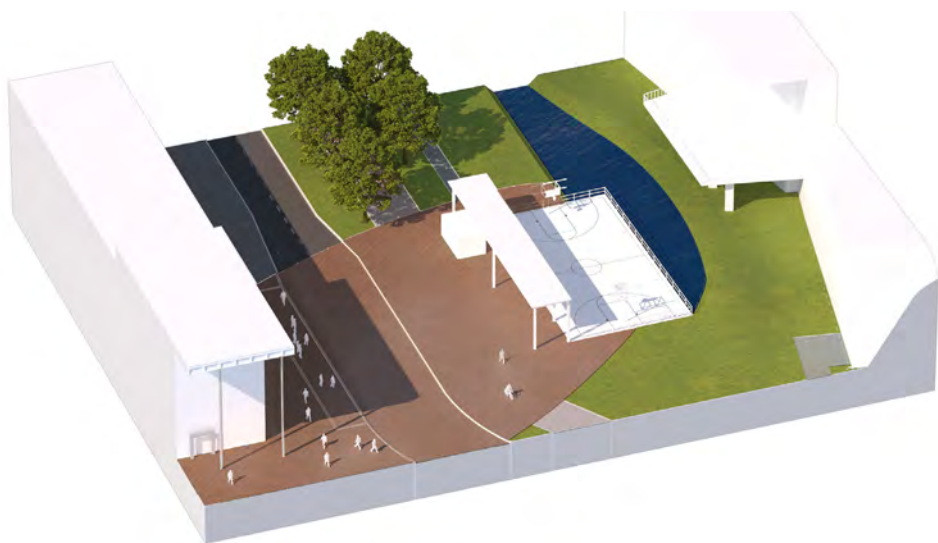
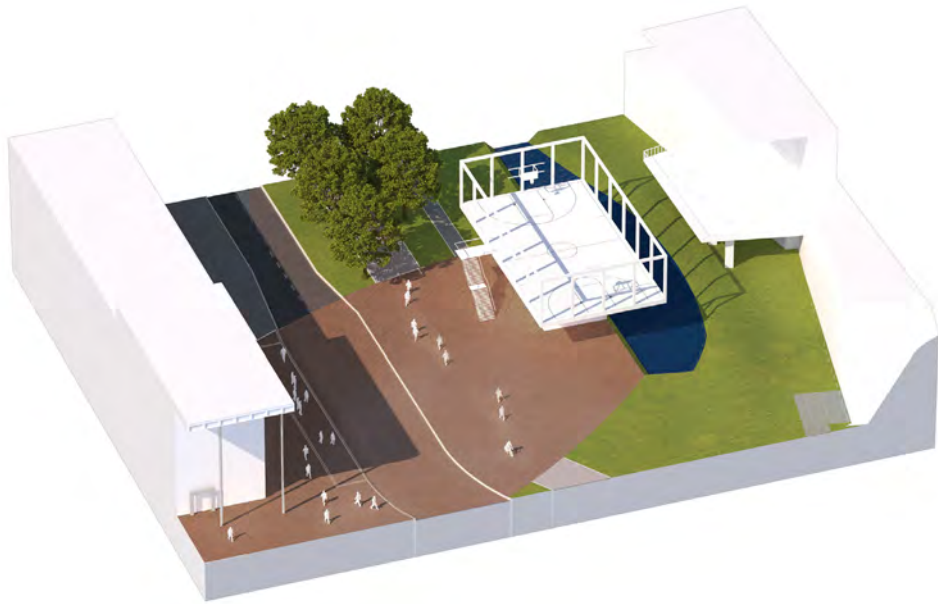
Mogelijke invulling busplein



Mogelijke invullingen en animatie van het busplein ➤



Mogelijkheden voor integratie sportvoorziening ➤



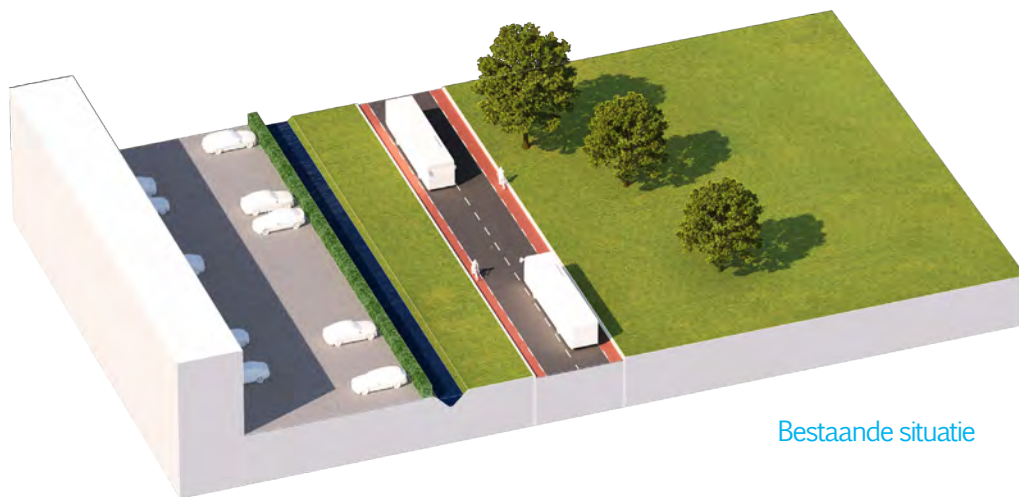




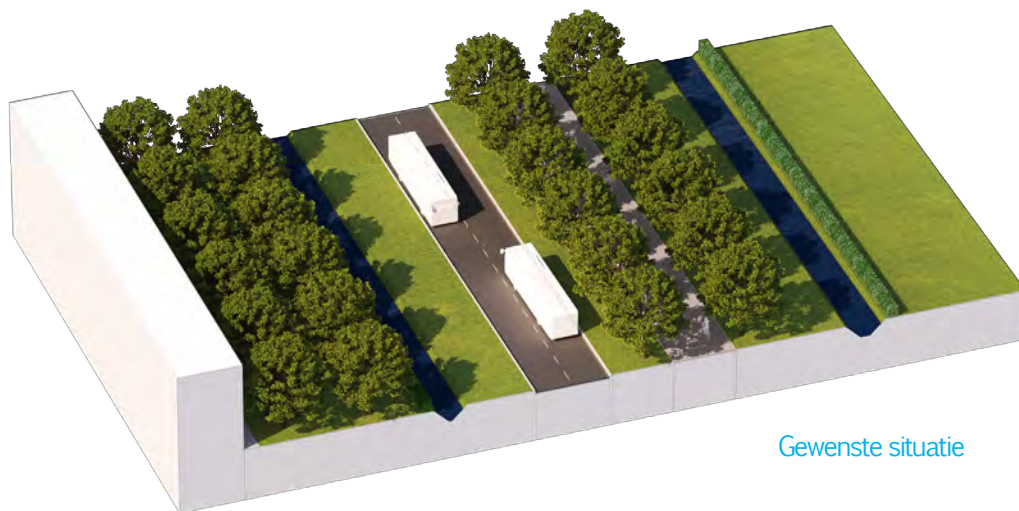
 Impresie Zernikepromenade



Huidige Zernikelaan tpv. de Kadijk



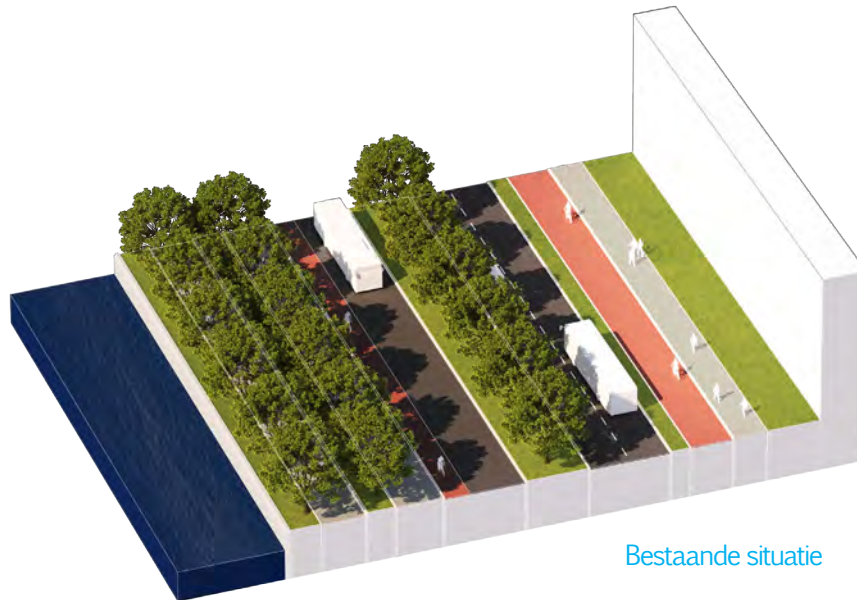
Bestaande situatie



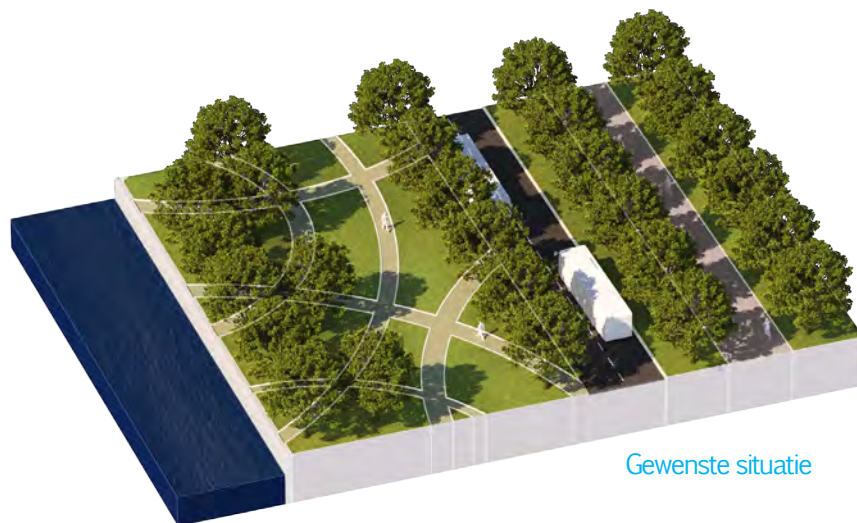
Gewenste situatie



↖ Huidige Zernikelaan tpv. Blauwborgie



Bestaande situatie



Gewenste situatie



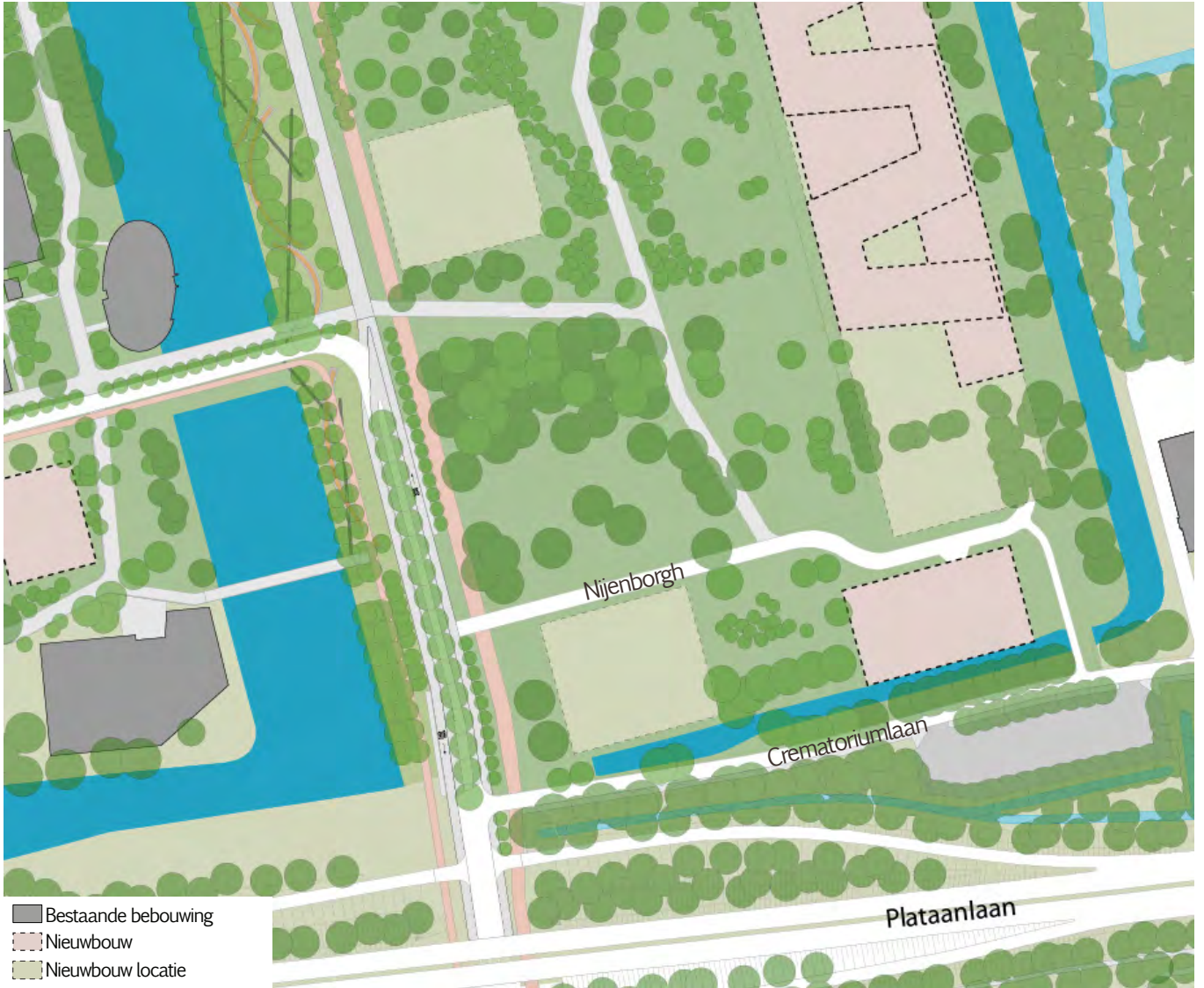
3.2 De entree van de campus

Het gebied ten oosten van de Zernikelaan zal de komende jaren een transformatie ondergaan. De nieuwbouw van de Zernikeborg zal gepaard gaan met de herinrichting van het openbaar gebied. Zowel langs de Zernikelaan als langs de ringweg is ruimte voor aanvullende bouwlocaties. Met deze bouw en herinrichtingsopgave zal de hoofdentree van de campus een nieuw elan krijgen.

Zodra de Noordelijke Ringweg is gepasseerd zal direct de sfeer en het karakter van de campus beleefbaar worden gemaakt met markante nieuwe gebouwen en een inrichting van de buitenruimte waarin doorzichten naar de gebouwen en een lommerrijk beeld hand in hand gaan. In het entreegebied is, ten zuiden en westen van de nieuwe Zernikeborg ruimte voor twee of drie nieuwe gebouwen. De capaciteit van de nieuwbouw is afhankelijk van de parkeeroplossing voor het gebied. Wanneer op maaiveld wordt geparkeerd zal dit het zuidelijk deel van de locatie, langs de Crematoriumweg in beslag nemen. Wordt gekozen voor een gebouwde parkeergarage in meerdere lagen dan ontstaat de mogelijkheid om een mooi entreegebouw langs de Zernikelaan te bouwen. Om het doorzicht vanaf de Zernikelaan naar de Zernikeborg te waarborgen en de gebruikswaarde van het gebied te verhogen is het noodzakelijk om het 'Paddebosje' dat langs de Zernikelaan ligt sterk uit te dunnen.

Het toevoegen van parkeren en (extra) gebouwen in deze zuid hoek van de Campus vraagt om een andere inrichting van de Zernikelaan. Dit om de doorstroming van en naar de ringweg goed te houden en te verbeteren.

De Zonnelaan is met dagelijks meer dan 10.000 fietsers een van de drukste fietsroutes in de stad. Ter plaatse van de kruising van de Noordelijke Ringweg en de Zonnelaan veroorzaken grote aantallen fietsers van en naar de Zernike Campus doorstromingsproblemen voor auto- en busverkeer en veiligheidsproblemen voor fietsers. Een oplossing zien we in het wegnemen of verminderen van de conflicten tussen auto en fiets. Tegen deze achtergrond is in 2013 gestart met het project Slimme Route Zernike, dat ook in 2014 wordt doorgezet. Dit is echter niet afdoende en daarom is ook een infrastructurele aanpassing noodzakelijk. Er worden drie oplossingsrichtingen onderzocht:



Impressie van de hoofdentree Zernikelaan



Bestaand viaduct



Referentie viaduct High Tech Campus

1. Een reconstructie van de kruisingen in combinatie met de plaatsing van verkeerslichten (VRI)
 2. Een (bot)rotonde ter plaatse van de op- en afritten van de Noordelijke Ringweg
 3. De ongelijkvloerse kruising van fietsers en auto's in de vorm van een fietstunnel onder de op- en afritten door.
- Nader onderzoek zal uitwijzen welke variant de meest veilige, duurzame en betaalbare oplossing is.

De zuidelijke entree van de campus

Het snelwegviaduct biedt een uitgelezen kans om de entree tot de Zernike Campus Groningen te markeren. Het viaduct is aan een opknappbeurt toe en een gerichte vormgeving. In samenwerking met de Provincie Groningen, de eigenaar van de Noordelijke Ringweg, kan het tot het visitekaartje van de campus worden gemaakt. Een mooi voorbeeld van een iconisch kunstwerk is het viaduct over de A67 bij de Hightech Campus in Eindhoven. Dit viaduct markeert het gebied en koppelt de vormgeving, met LED verlichting, aan de Hightech Campus.

De westelijke entree van de campus

De westelijke entree van de campus over de Professor Uilkensweg leidt de bezoeker door de wijk Reitdiep. De entree heeft daarmee een andere gedaante dan de zuidelijke entree waar auto's direct vanaf de ring het gebied in rijden. De brug over het Reitdiep markeert de westelijke entree tot de Zernike Campus. De Professor Uilkensweg heeft een breed profiel met jonge, ver uit elkaar geplante bomen wat een goede basis vormt om een statige entree-as te worden. Door het planten van extra bomen in de middenberm en aan weerszijden van de weg ontstaat een lommerrijke laan. De toekomstige bebouwing langs de Professor Uilkensweg komt in het groen te liggen door de introductie van groene voorterreinen. De combinatie van aanvullende beplanting en gebouwen in het groen veranderen de Professor Uilkenslaan.



▣ Situatie Professor Uilkenweg



▣ Impressie Professor Uilkenlaan



De Campuswegen

3.3 De Campuswegen

De Campuswegen, die in het zuidelijk deel van de campus reeds zijn aangelegd, zijn bedoeld voor fietsers en voetgangers. Het netwerk van Campuswegen eindigt echter nu bij de parkeerplaatsen P3 en P4 langs de Kadijk. Een goed en veilig fietsnetwerk in het noordelijk deel van de campus is noodzakelijk om beide gebieden met elkaar te verbinden. Aanvullend op de Zernike promenade, die de belangrijkste fiets- en voetgangersverbinding naar het noorden zal gaan vormen, wordt een haarnet van fietspaden voorgesteld om de bestaande en nog te ontwikkelen kavels te ontsluiten.

Op de bestaande bedrijventerreinen ontbreken langs enkele wegen de voetpaden. Om de toegankelijkheid van de bedrijven te verbeteren zullen alle wegen worden voorzien van een voetpad of stoep aan een zijde van de weg.

Aan de westzijde van het Blauwborgje zal een wandelpad worden aangelegd om de sportvelden voor voetgangers bereikbaar te maken.

Aansluiting van het netwerk op fietspaden in de omgeving (Paddepoelsterweg en Reitdiep) zal er voor gaan zorgen dat de campus zich als vestigingsmilieu voor bedrijven gaat onderscheiden van andere werklocaties die sterk

afhankelijk zijn van het autoverkeer.

Het fietsgebruik van en naar Zernike Campus heeft zich in de afgelopen jaren spectaculair ontwikkeld. Studenten en medewerkers gebruiken vaak de fiets; de afstand naar het centrum van Groningen is te overzien en de route van en naar de stad wordt steeds aantrekkelijker. Het project 'slimme routes Zernike' is een campagne van de gemeente Groningen waarin zij aantrekkelijke, snelle en verkeerslichtvrije fietsroutes promoot. De campagne heeft een sturend effect op de fietsers. Een van de doelstellingen van de campagne is om de centrale, overbelaste toegang tot de campus over de Zernikelaan, te ontlasten door twee alternatieve routes aan te bieden. Eén aan de westzijde langs het Reitdiep en één aan de oostzijde ter plaatse van de Paddepoelsterweg. De fietstoegang vanaf het Reitdiep vraagt om bijzondere aandacht ter plaatse van de kruising met het Blauwborgje. De kruising van langzaam verkeer conflicteert met het gemotoriseerd verkeer. Voor vrachtwagens is de bocht krap. De verbetering van de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid worden in een aparte ontwerpogave verder onderzocht.

< **TE LANG VOOR DE SPIEGEL GESTAAN?** >

FIETS JE REGELMATIG OP EN NEER NAAR DE ZERNIKE CAMPUS? DAN SCHEELT HET TIJD ALS JE DE SLIMME ROUTE RIJDT ZONDER VERKEERSLICHTEN.

VAAK DE KEE-WEER GEVEN WE VICE WELKE LANG DE SLIMME FIETSRoutes DIVIDUUM AAN. VOLG DE ROUTEN EN BELANGEN OM OP TIJD TE ZIJN VOOR JE COLLEGE.

Slimme Routes

- Bestaand vrijliggend fietspad *
 - nieuw vrijliggend fietspad *
 - fietsstrook op weg
 - Fietsers op rijbaan
- * Vrijliggende fietspaden binnen de campus zijn campuswegen voor fietsers, voetgangers en selectief bestemmingsverkeer

Fietsnetwerk Zernike Campus Groningen



Referentie tussengebied: Chiswick Park, London



3.4 Het Zernikepark / parkeren

De parkeerterreinen, de hoogspanningsleiding en de waterlopen ten zuiden van de Kadijk zijn nuttige voorzieningen voor het gebied, maar hebben het bijeffect dat ze noord en zuid van elkaar scheiden. Het gebied is onaantrekkelijk als verblijfsgebied en het ontbreekt er aan goede noord-zuid verbindingen voor voetgangers en fietsers.

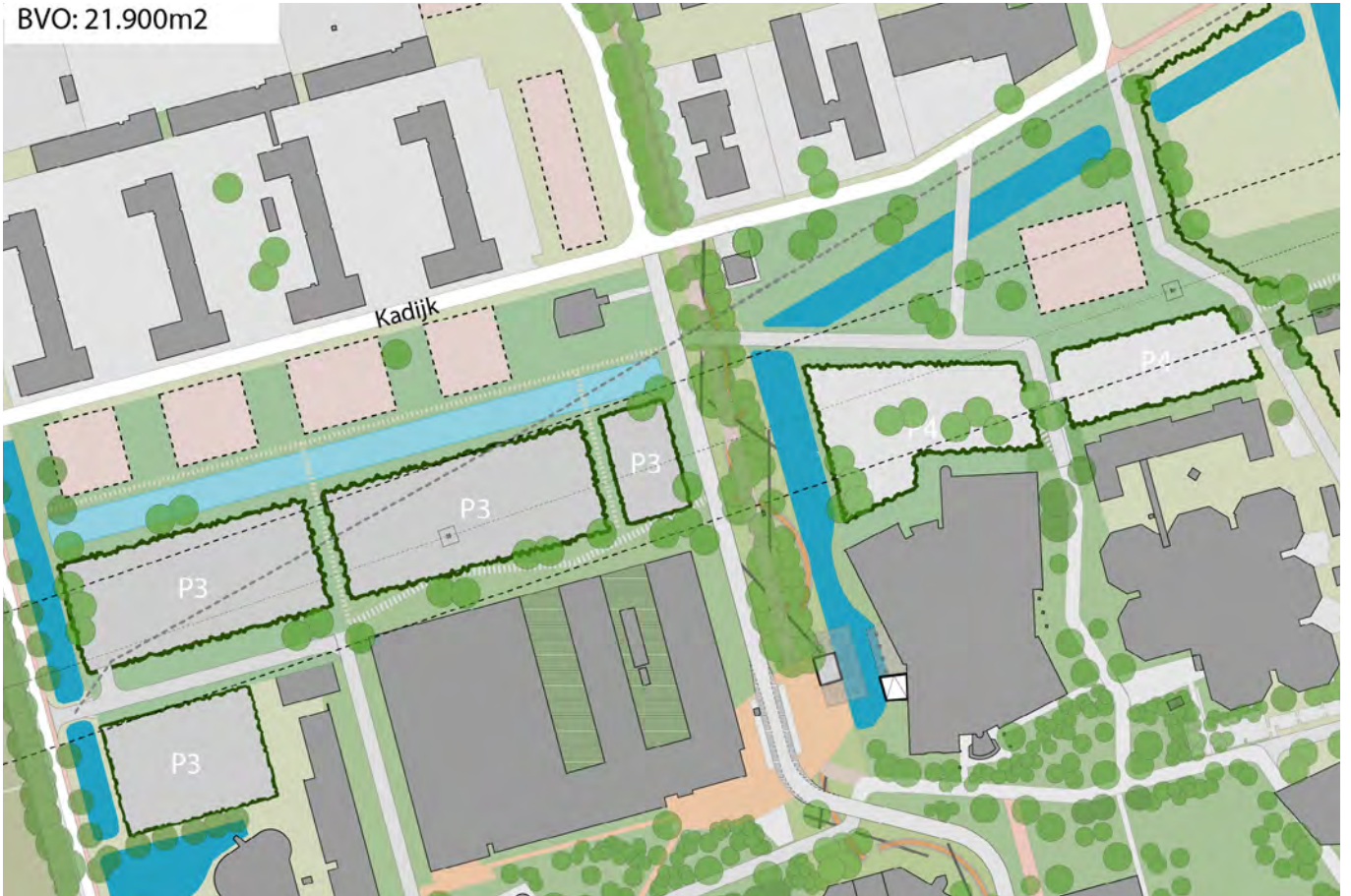
Een andere benadering van dit gebied biedt kansen om het van een scheidend tot een verbindend element op de Zernike Campus te maken.

Hoewel de hoogspanningsleiding en de gasleiding die door het gebied lopen beperkend zijn voor bebouwing, kan langs de Kadijk toch substantieel gebouwd worden. Voor de transformatie van dit gebied zijn twee scenario's uitgewerkt: een gematigd en een ambitieus scenario. Het gematigde scenario gaat uit van een geleidelijke transformatie van het gebied en begint met een landschappelijke interventie. Door de parkeerterreinen te herverkavelen kunnen er nieuwe dwarsverbindingen

gemaakt worden. De huidige vlakte van betonstenen kan door het planten van bomen en het omzomen van parkeervelden met hagen een aantrekkelijke groene ruimte worden waarin geparkeerd wordt. Nieuwe bruggen over de bestaande watergang zorgen ervoor dat de bouwkavels langs de Kadijk verbonden worden met het zuidelijk deel van de campus.

In het ambitieuze scenario is onderzocht hoe het gebied aan waarde kan winnen en een aantrekkelijk vestigingsmilieu kan worden voor hoogwaardige bedrijven en instituten. Daarvoor is het noodzakelijk te investeren in een beter verblijfsklimaat. Het vervangen van het parkeerterrein P3 door een gebouwde parkeergarage biedt de kans het gebied om te vormen tot een 'Central Park' op de campus; het Zernikepark. Het efficiënter omgaan met geparkeerde auto's in een prefab garage met een aantrekkelijke gevel verhoogt de bebouwingmogelijkheden en waarde van het gebied aanzienlijk.

BVO: 21.900m²

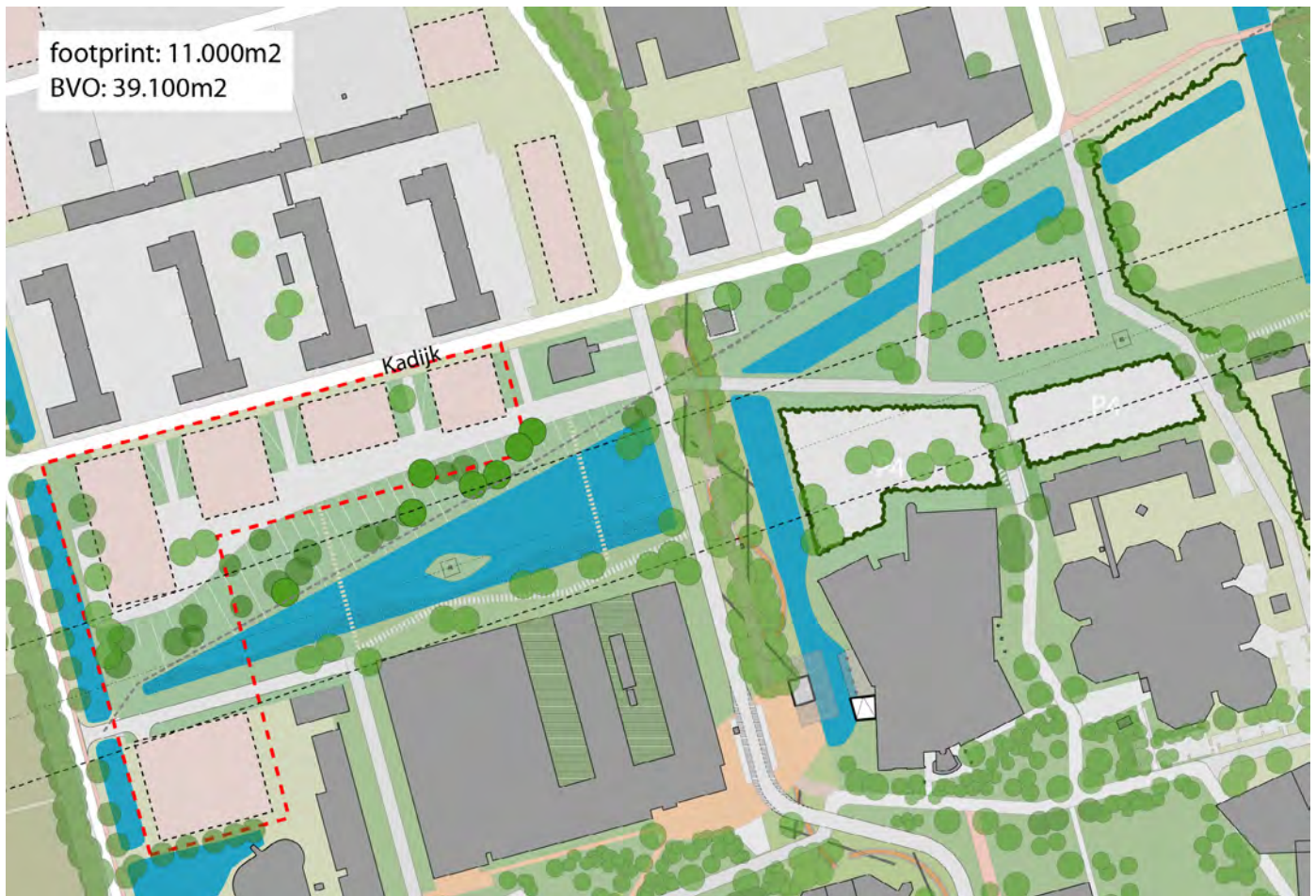


- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Nieuwbouw locatie

➤ Het gematigde scenario voor het tussengebied:
landschappelijke inpassing parkeerterreinen



➤ Geparkeerde auto's achter hagen



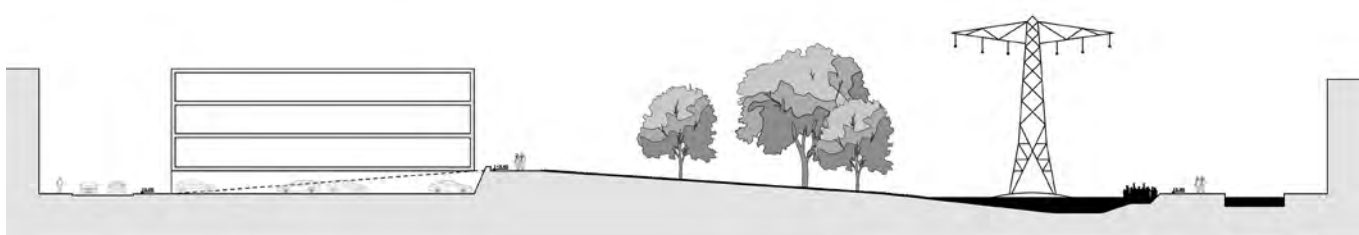
Huidige P3 parkeren wordt gestapeld in garage (Zoekgebied parkeergebouw)

➤ Het ambitieuze scenario voor het tussengebied: nieuwbouw aan het Zernikepark

- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Nieuwbouw locatie



➤ Variant op het ambitieuze scenario met bebouwing tussen de gasleiding en hoogspanning



↪ Doorsnede over de Kadijk

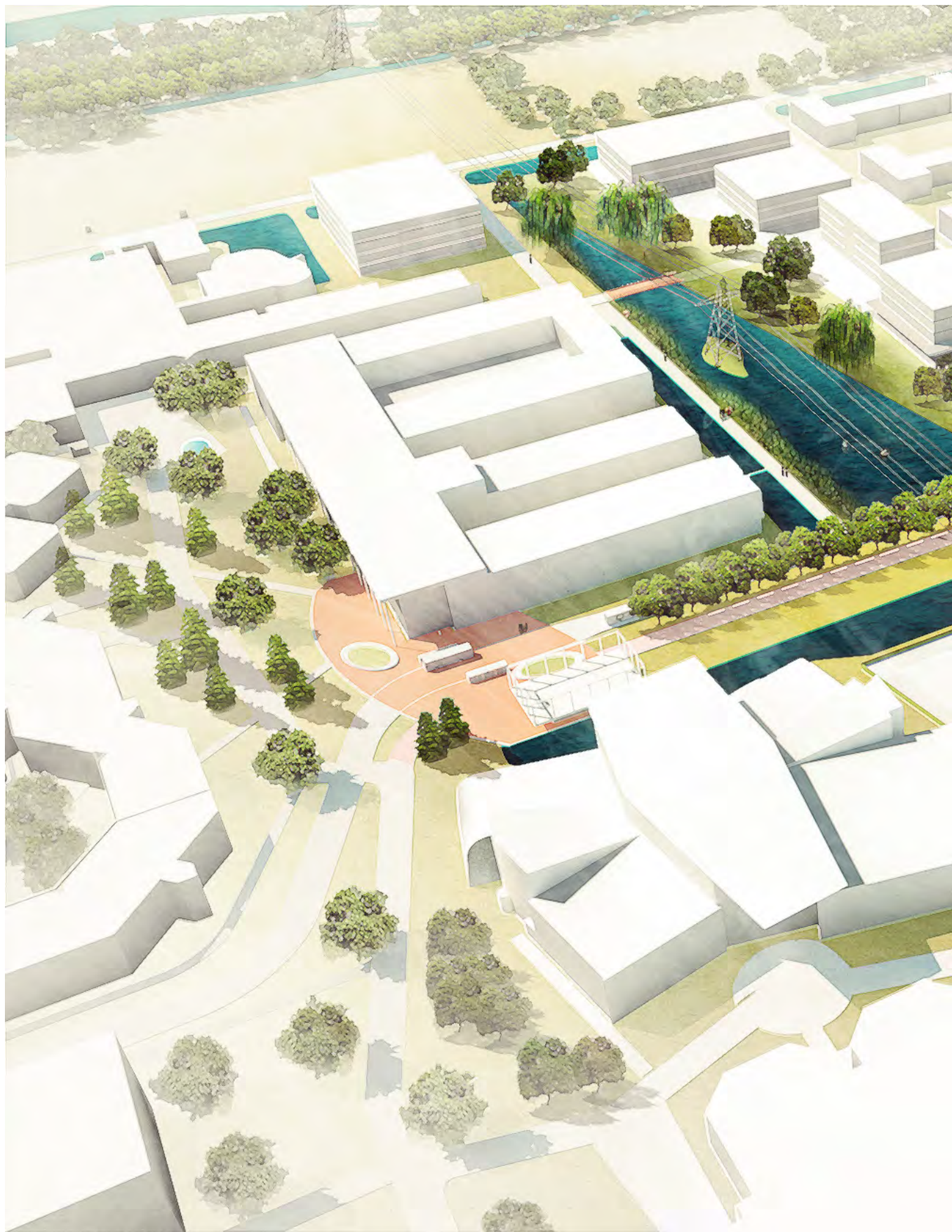


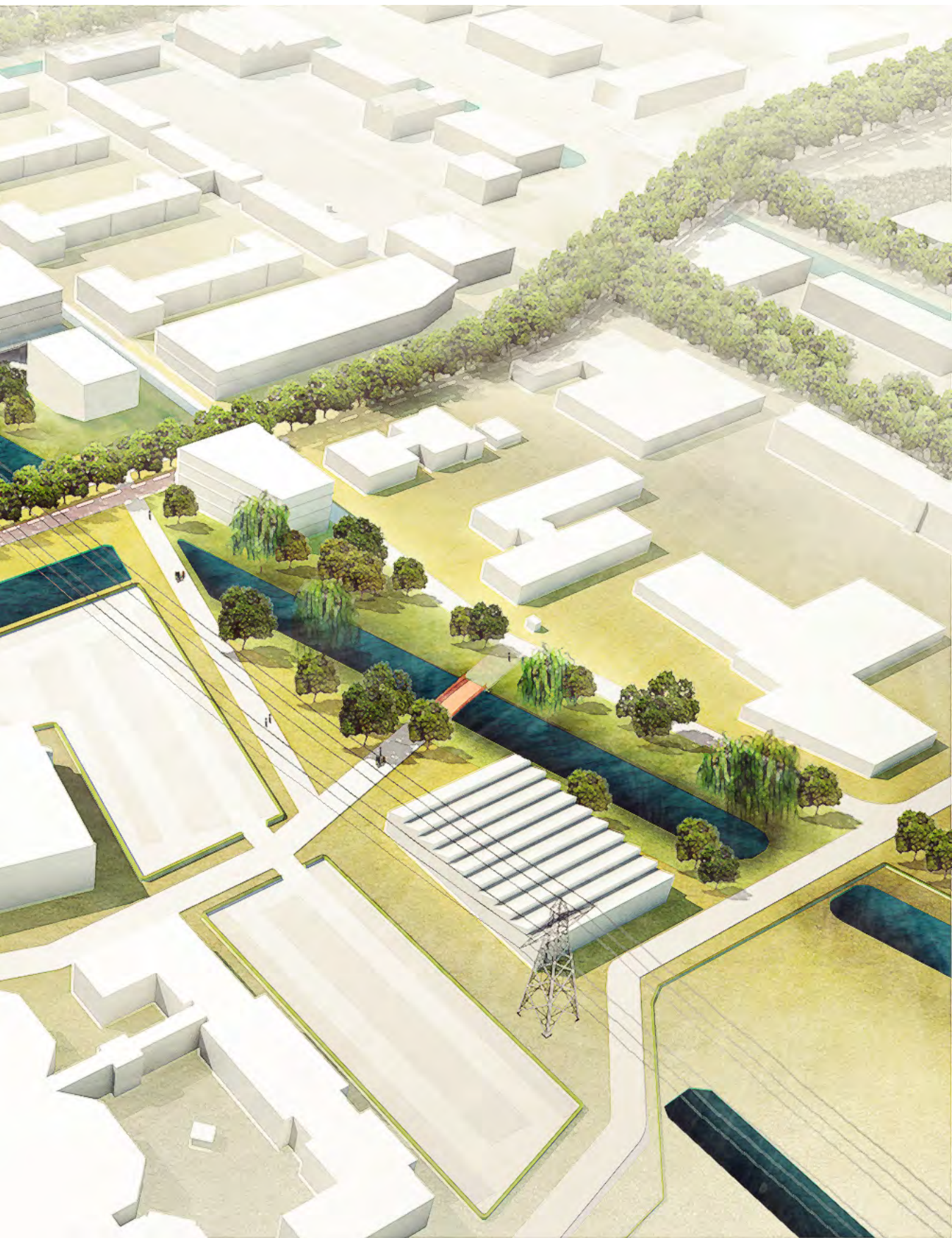
↪ Referentie voor gebouwen aan een park
Chiswick Park London

De nieuwe gebouwen worden met de auto ontsloten langs de Kadijk, maar hebben hun voordeur en adres aan het park. Door de oever van de waterpartij langzaam op te laten lopen, kan vanaf de Kadijk op maaiveld, onder de nieuwe gebouwen geparkeerd worden terwijl de lobby van de gebouwen aan het park liggen. Een interessante referentie voor een dergelijke ontwikkeling is het Chiswick Park in Londen, waar kantoorgebouwen aan een ontspannen park liggen door een ring van parkeren aan de buitenzijde van de locatie te leggen.

Aan de oostzijde van de Zernikelaan zijn de bebouwingmogelijkheden beperkt door de hoge dichtheid aan kabels en leidingen. Het is hier echter wel mogelijk om aan te sluiten bij de parkachtige sfeer van het Zernikepark.

De hoogspanningsleiding die nu het gebied doorsnijdt kan wellicht op termijn ondergronds worden gebracht. De visuele en ruimtelijke beperkingen van de hoogspanningsleiding vervallen dan grotendeels. Dit geeft een grotere vrijheid in het ontwerp en de bebouwingdichtheid van het gebied





 Schets van het nieuwe Zernikepark



De menkemaborg

3.5 Ruimtelijk kader

Het noordelijk deel van de campus heeft een ongenaakbaar karakter; de leegte domineert en de oude akkerlanden zijn nog sterk voelbaar. In aansluiting op het zuidelijk deel van de campus wordt hier voorgesteld om met landschappelijke middelen een aantrekkelijker vestigingsmilieu te maken.

De borgen in de provincie Groningen dienen hierbij als prototype van 'place making'. Bij de ontwikkeling van borgen als de Fraeylemaborg, Verhildersum en de Menkemaborg is steeds dezelfde strategie gebruikt: een omzoming van bomen en watergangen creëert, in het open akkerland, een intiem en beschermt binnenmilieu met fantastische tuinen en gebouwen. Een dergelijke strategie is ook voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van de campus interessant en bruikbaar.

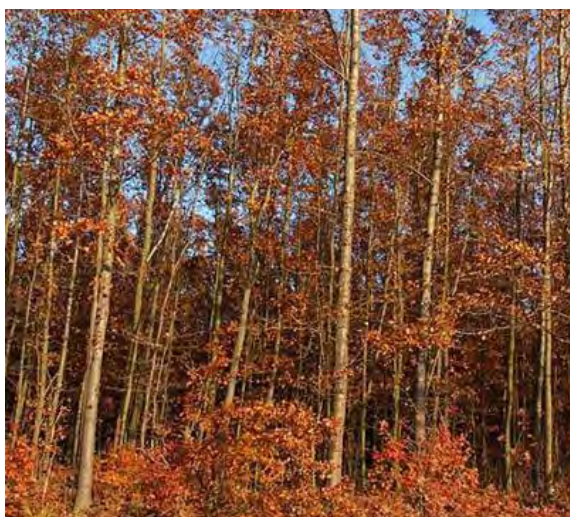
Het aanplanten van bospercelen en het graven van watergangen langs de randen van het gebied geven

de locatie op de midden- en lange termijn een nieuw aanzicht. Het ophogen van de kavels met goede teelaarde zorgt voor bodemcondities waarin eiken en beuken kunnen groeien zodat er een duurzame en aantrekkelijke bosrand kan ontstaan.

Deze boskavels kunnen op termijn worden uitgegeven als bouw kavels. Hiervoor is het noodzakelijk om duidelijke regels te maken voor bebouwingsmogelijkheden op deze kavels en de kap of het verplanten van bomen juridisch mogelijk te maken.

De groene omkadering van de locatie sluit aan bij de Groenstructuurvisie 'Groene Pepers' van de gemeente Groningen waarin de zone langs het Reitdiep, de Paddepoelsterweg en Park Selwerd als groene inprickers en als groene verbindingen naar het ommeland zijn vastgelegd.

Voor de exacte ligging en breedte van de nieuwe watergangen zal een gedetailleerd landschapsplan moeten worden gemaakt. In dit landschapsplan zal een integrale afweging worden gemaakt tussen bestaande bospercelen en beplanting, de ligging en breedte van nieuwe watergangen en de waterbergingsopgave in het noordelijk deel van de Zernike Campus. Voor de nieuwe bospercelen moet worden onderzocht hoe de uitgegraven grond, in combinatie met grondverbetering gebruikt kan worden om de kavels op te hogen en zo een grondslag te bieden voor duurzame bosbeplanting.



 Eiken en beukenbos

Ecologie

De buitenruimte van de campus vormt een belangrijk en integraal onderdeel van het campus onderwijsmilieu. Deze ruimte is niet alleen een technische openbare ruimte met entrees, opstallen, verplaatsing, verblijf en groene vulling waar de gebouwen in en rond gesitueerd zijn. Veel meer vormt zij het onderwijsdecor dat in hoge mate ruimte biedt voor recreatie, inspiratie, ontspanning en ontmoeting. Bovendien draagt zij direct bij aan een gezonde duurzame leefomgeving. Groen en water zijn hier namelijk veel meer dan een boom en groenperk, veel meer dan kleur en vorm en spiegelen watervlak. Het filtert en



➤ Ophogen bospercelen met grond uit vaarten of Zuidelijke Ringweg

➤ Nieuwe en bestaande waterstructuur

bergt ons regenwater, het buffert en dempt de zomerhitte, brengt verkoeling in de schaduw en fixeert het fijnstof uit de atmosfeer en levert direct en indirect noodzakelijke zuurstof en schoon drinkwater. Het vormt bovendien de leefplaats van vele organismen en is een vitaal onderdeel van de stadsnatuur. Vlinders, vogels, vleermuizen, kleine zoogdieren en talloze andere levensvormen vinden levensruimte op de campus.

Inrichting en het beheer geven als zodanig indirect de visie van de onderwijsinstellingen en gemeente op het leven en de toekomst weer. Nieuwe generaties worden hier bewust en onbewust gezond en duurzaam gevormd.



3.6 Bouwregels

Voor de nieuwbouw in het noordelijk deel van de campus wordt niet zozeer gestuurd op het architectonisch beeld. Aangezien de aard van de bebouwing sterk kan variëren, van laboratorium tot kantoorgebouw, is het met name van belang om door middel van de setting en de inpassing van de gebouwen een groen campuskarakter te bewerkstelligen. In de overgang van kavel naar openbaar gebied wordt gezocht naar een eenduidig groen beeld.

Bouwregels:

Overgang prive - openbaar:

- parkeren aan de achterzijde van de gebouwen;
- gevels van de gebouwen minimaal 7 of 15 meter van de rand van de weg; afhankelijk van het wegprofiel en de grootte van de kavels;
- inrichting van de voorterreinen volgens de richtlijnen van de Zernike Campus Groningen: gras met solitaire bomen. De voorterreinen kunnen in een collectief beheersregime worden ondergebracht.

Bebouwing:

- geen reclame; alleen een bedrijfsnaam aan of op het gebouw;
- de straatzijde dient als voorkant te zijn ontworpen.



1. De boskavels



2. Kleinschalige verkaveling






3. Grootschalige kavels

3.7 Geothermische centrale

Er is een mogelijke subsidie voor het projectmatig ontwikkelen van geothermie. Deze subsidie is bedoeld om de exploitatie van een geothermische centrale rendabel te maken. Er worden nu studies uitgevoerd om de business-case voor een geothermische centrale op de Zernike Campus rond te krijgen. De benadering is om de geothermische centrale meer te laten zijn dan alleen een technische utiliteit. Het zichtbaar maken van het proces en het benutten van warmte en koude door deze te combineren met verschillende publieke functies is het streven. Hiermee kan de geothermische centrale uitgroeien tot een 'Heat Hub' in het gebied die zowel visueel als programmatisch interessant is voor de gebiedsontwikkeling en de gebruikers.



-  Bestaande bebouwing
-  Nieuwbouw
-  Nieuwbouw locatie

1. De boskavels
2. Kleinschalige verkaveling
3. Grootschalige kavels



3.8 Functieverdeling / zonerings

De functiescheiding die lang heeft bestaan tussen zuid en noord en tussen onderwijs/onderzoek en bedrijven is met het gezamenlijke initiatief van de Energy Academy en EnTranCe aan het vervagen. Met EnTranCe worden onderwijs- en onderzoeksvoorzieningen toegevoegd aan het noordelijk deel van de campus.

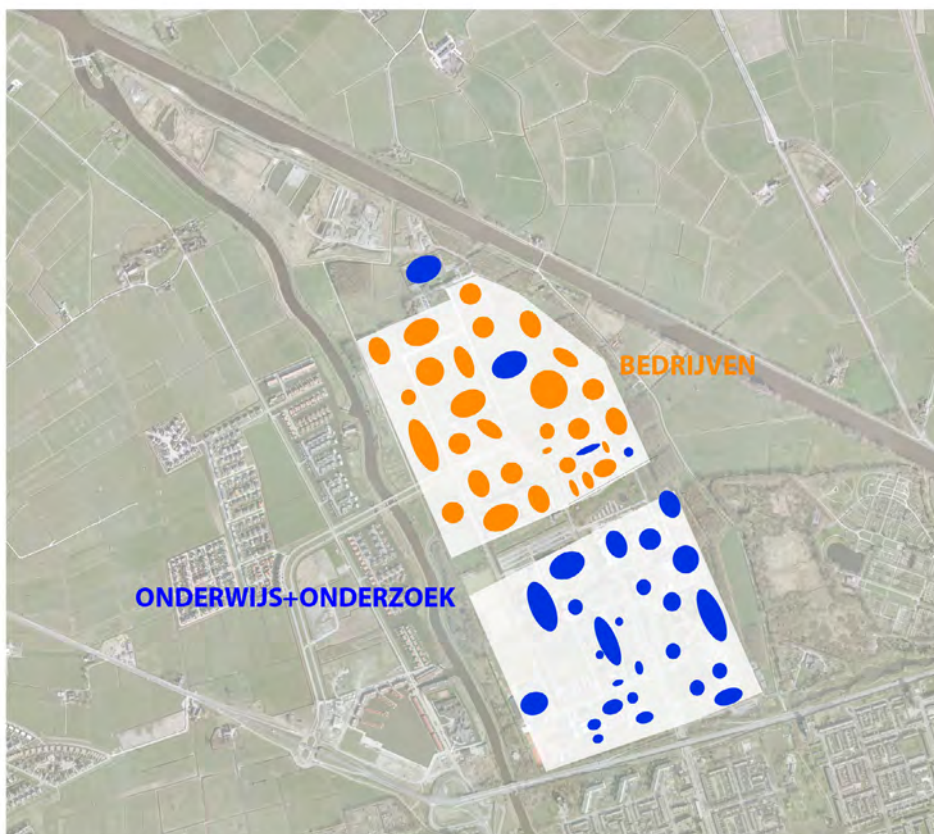
Op de Zernike Campus Groningen bestaat de mogelijkheid om deze trend verder door te zetten naar de toekomst vanuit de gedachte dat een verdere menging van functies op de campus bijdraagt aan meer synergie tussen bedrijfsleven en de RUG en HG. Dit zou onder andere kunnen betekenen dat nog beschikbare bouw kavels in het zuidelijk deel van de campus, voor bedrijfshuisvesting gebruikt kunnen worden.

Het toelaten en verder vermengen van bedrijven op de campus vraagt om een vestigingsbeleid waarin wordt beschreven waaraan de bedrijven moeten voldoen om zich op de campus te kunnen vestigen. Het is niet zo maar een bedrijvenlocatie. Op de Zernike Campus Groningen wordt nadrukkelijk gezocht naar de verbintenis tussen onderwijs, onderzoek, productontwikkeling en het valoriseren van kennis tot maatschappelijke waarde. Bedrijven en voorzieningen moeten een toegevoegde waarde hebben voor de campus; dit vraagt een bepaalde mate van sturing.

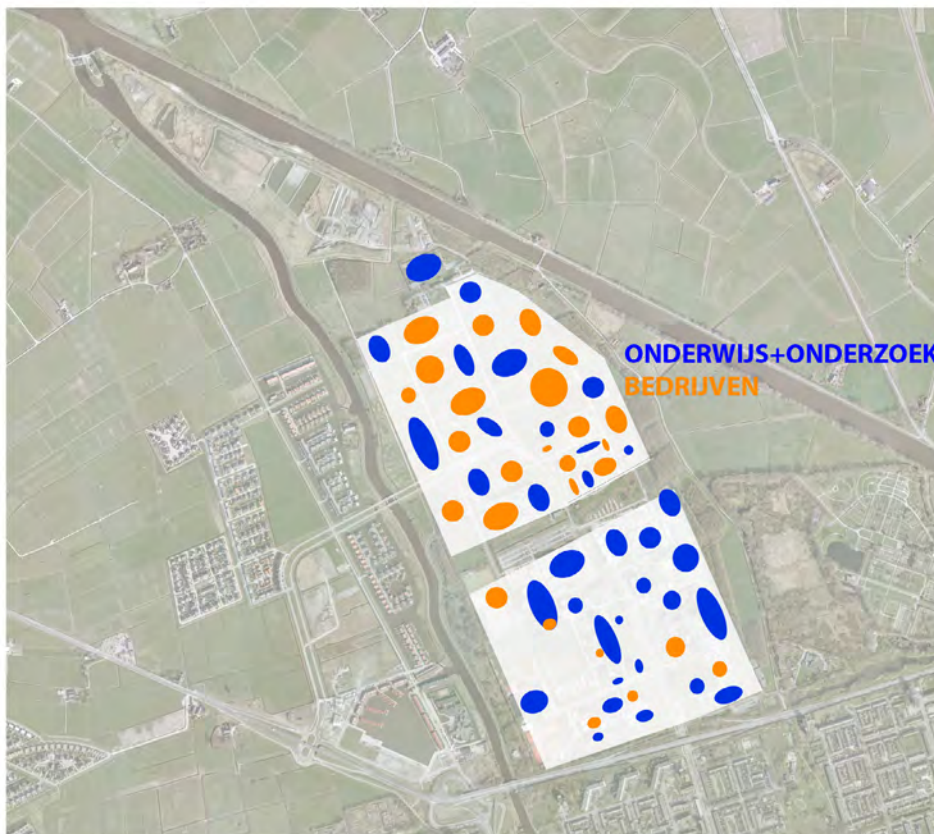
De Gemeente Groningen heeft met de nota 'de Rode Loper' echter voor een ruimer en flexibeler

vestigingsbeleid voor werklocaties gekozen. Binnen deze kaders blijft het mogelijk om grip te houden op de programmering van de campus. Doelgerichte promotie en actieve acquisitie van nieuwe, campusgerelateerde bedrijven is een manier om invloed uit te oefenen op het soort bedrijven op de campus. De Stuurgroep Zernike en/of de Parkmanagement organisatie kunnen hierin een belangrijke rol spelen. Bedrijven, instellingen en voorzieningen die zich melden voor vestiging, maar geen aanwijsbare toegevoegde waarde hebben voor de campus, dienen doorverwezen te worden naar werklocaties in Groningen die beter bij hun profiel passen. Voor woningbouw geldt eenzelfde redenering. Er zijn voldoende ontwikkelingslocaties voor woningbouw in de stad. Alleen wanneer woningbouw een toegevoegde, ondersteunende en directe relatie heeft met de doelstelling van de campus is woningbouw mogelijk. Een hotel, shortstay faciliteiten en kleinschalige wooncomplexen voor studenten behoren tot de mogelijkheden.

Het toegankelijk maken van bestaande voorzieningen, als conferentiezalen, onderzoeksfaciliteiten en eetgelegenheden, voor bedrijven kan onderdeel zijn van het proces van vermenging en integratie. Voor de RUG en HG kan dit naast de mogelijkheid tot kennisontwikkeling en netwerkvergroting ook commerciële voordelen bieden.



➤ Van de huidige functie verdeling op de campus



➤ Naar meer menging van bedrijven, onderwijs en onderzoek

RUIMTELIJKE INTERVENTIES



Short stay studentenhotel

Wonen op de campus

Tot op heden wordt er niet gewoond op de Zernike Campus. De belangstelling voor wonen op de campus lijkt te groeien, maar nu is er vooral vanuit short stay en buitenlandse studenten een vraag. Kleinschalige, tijdelijke woonvoorzieningen ter ondersteuning van functies en activiteiten op de campus, zijn welkom. Initiatieven op het gebied van wonen zullen dan ook niet op voorhand worden afgewezen.

Voor kleinschalige wooninitiatieven zijn zoekgebieden aangegeven bij de entree van het gebied langs de Prof. Uilkensweg en langs de Kadijk. De locaties sluiten aan op het woongebied langs het Reitdiep en de bewoners kunnen gebruik maken van de voorzieningen die daar aanwezig zijn. Bij de zuidelijke entree van de campus is ruimte voor een hotel als voorziening op de campus. Het zoekgebied voor woonfuncties kan op termijn uitgebreid worden naar andere locaties. Het wonen op de Zernike Campus wordt verder uitgewerkt wanneer de woonvisie voor de stad Groningen in het voorjaar van 2015 wordt opgesteld.

Om tot een duidelijker profiel van het wonen op de campus te komen en de verschillende geïnteresseerde marktpartijen een gelijke kans te geven is het voorstel om door middel van een prijsvraag een partij te selecteren.

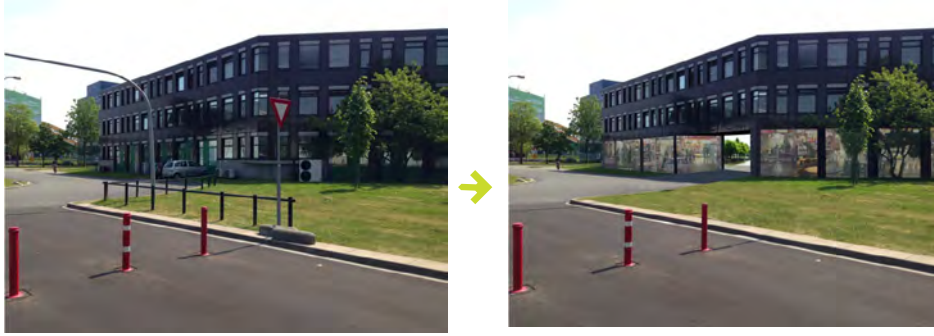
Voorzieningen op de campus

Een succesvolle ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen vraagt om een passend aanbod van voorzieningen. In het zuidelijk deel van de campus zien we dat de gebruiksfrequentie nu zo groot wordt dat er draagvlak ontstaat voor een breder aanbod: een hotel, een restaurant en café, een kleine supermarkt, afhaalpunten voor bezorgdiensten etc.

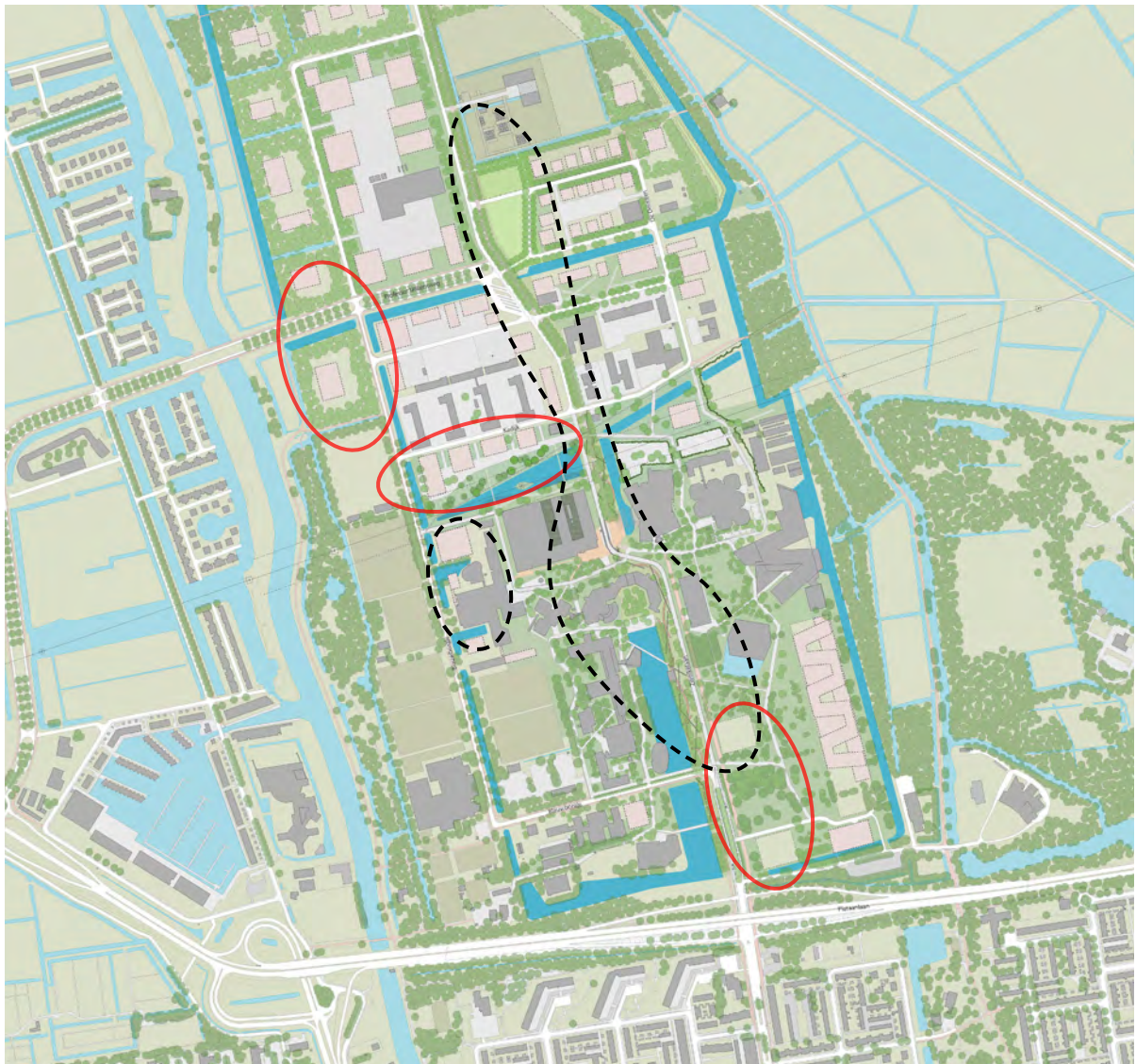
In bijna alle gebouwen van de HG en RUG zijn restauratieve voorzieningen en vergader- en conferentieruimten aanwezig. Dit is handig voor de gebruikers, maar zorgt er ook voor dat de dynamiek binnen de gebouwen blijft.

In de toekomst zou gezocht moeten worden naar meer extraverte formules die ook uitnodigend zijn voor gebruikers van andere gebouwen en werknemers van bedrijven. Er ontstaat dan meer interactie tussen mensen en gebouwen.

Door nieuwe voorzieningen met name aan de Zernike promenade te plaatsen zal deze verbinding aan betekenis winnen. Zowel functioneel als programmatisch wordt het de centrale as van de Zernike Campus. De Kapteynborg kan op termijn, wanneer de huidige gebruikers zijn verhuisd naar de nieuwbouw van de Zernikeborg, een belangrijke restauratieve schakel (food court) worden op de Zernike Promenade. Een poort in de gevel verbindt dan de vijver met het busplein.



➤ Transformatie Kapteynborg tot 'food court' met poort



- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Nieuwbouw locatie

- Zoekgebied kleinschalige woonvoorzieningen
- ⊖ Zoekgebied gemeenschappelijke voorzieningen

➤ Locatie voor kleinschalige woonvoorzieningen en gemeenschappelijke voorzieningen op de campus

4. ONTWIKKELINGSSTRATEGIE



➤ Horeca aan de buitenruimte

4.1 Ontwikkelingsstrategie

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de verbindingen alleen is niet voldoende om de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen tot een succes te brengen. Er zal op meerdere fronten tegelijk gewerkt moeten worden om het gebied tot een samenhangende en succesvolle science campus te ontwikkelen waarbinnen onderwijs, onderzoek, ontwikkeling, valorisatie van kennis en ondernemerschap elkaar versterken.

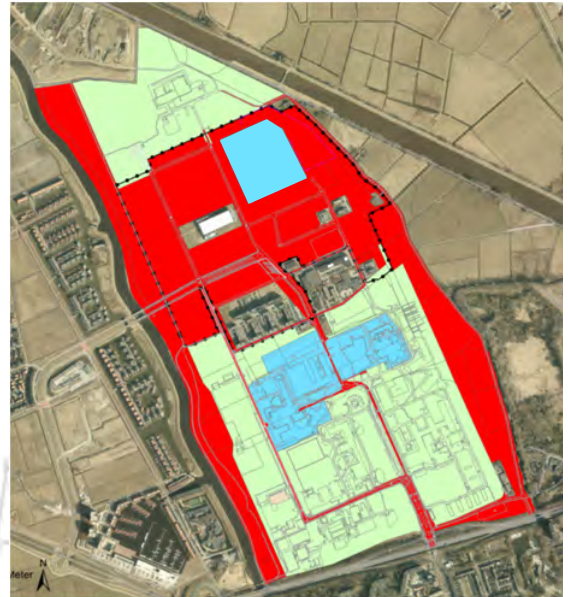
De gemeente Groningen heeft een groot potentieel aan bestaande en nog te ontwikkelen werkgebieden. Binnen dit huidige en toekomstige aanbod moet de Zernike Campus zich gaan onderscheiden met een uitgesproken en aantrekkelijk profiel. Waarin onderscheidt de Zernike Campus zich van andere locaties in de stad en in de rest van Nederland?

De drijvende kracht achter de Zernike Campus is de aanwezigheid van de Hanzehogeschool en de

Rijksuniversiteit die samen een grote bron van kennis, onderzoek en onderzoeksfaciliteiten bieden in combinatie met een enorm potentieel aan hoogopgeleide en getalenteerde studenten. Voor kennisintensieve bedrijven en instellingen biedt de Zernike Campus een interessant vestigingsmilieu.

De uitkomst van gesprekken met de ondernemers in het gebied is dat de aanwezigheid van de RUG en de HG de voornaamste reden is waarom ze daar gevestigd zijn. De relaties die de bedrijven hebben met de RUG en de HG zijn echter uiteenlopend en niet onder één noemer te vatten. Bedrijven maken gebruik van de kennis die ontwikkeld wordt, of zijn ontstaan vanuit de RUG en HG en maken bijvoorbeeld gebruik van de aanwezigheid van grote groepen studenten op de campus, onder andere voor gespecialiseerde stageplaatsen.

- Gemeente Groningen
- Rijksuniversiteit Groningen
- Stichting Hanzehogeschool Groningen



← Eigendomskaart Zernike campus



- Bestaande bebouwing
- Nieuwbouw
- Kavel

← Nieuwbouwpotentieel op de Zernike Campus

Uw vestigingslocatie

Twente is een innovatieve regio waar innovatieve bedrijven zich op meerdere plekken thuis zullen voelen. Wij helpen u bij het vinden van uw business

Je eigen bedrijf starten

Starten en doorgroeien



Start uw eigen bedrijf!

Innovate & Accelerate

Sneller innoveren



Samen sneller innoveren!

Vestigen in Twente

Vind uw locatie!



Innovatie hotspot

De gesprekken met de ondernemers hebben nog een aantal inzichten opgeleverd:

- Er is veel binding met RUG en HG; stage, kennis, workforce, imago
- Er is veel enthousiasme bij de ondernemers
- De Zernike Campus heeft nu een matig imago; afslag Crematorium, onbekendheid,
- De promotie van de Zernike Campus kan en moet een stuk beter.
- Ondernemers vinden moeilijk de juiste contacten en ingangen bij RUG en HG
- Parkeerproblemen bij bedrijven door overloop Zernike Campus
- EnTranCe heeft weinig bekendheid bij de ondernemers.
- De huidige ondernemers zijn goede ambassadeurs voor de Zernike Campus

**IF YOU ENJOY WORK,
YOU DO BETTER WORK.
IF YOU DO BETTER
WORK, YOU HAVE A
BETTER BUSINESS.**



Wervende marketing op TU Twente en Chiswick Park

4.2 Parkmanagement

Sinds ruim een jaar is de werkgroep Parkmanagement Zernike Campus Groningen actief. De werkgroep heeft in haar visiedocument en Jaarplan voor 2014 de basis gelegd voor een intensieve samenwerking op en verbetering van de Zernike Campus.

De werkgroep heeft voor de Zernike Campus een aantal duidelijke ambities geformuleerd:

- Zernike als de Energieke Campus (Energy en Energiek)
- Zernike als gebied waar partijen intensief met elkaar samenwerken
- Zernike als aantrekkelijke werk- en verblijfslocatie voor bedrijven en instellingen, voor (internationale) studenten, onderzoekers, werknemers en bezoekers.

In het afgelopen jaar heeft de werkgroep verschillende

- Netwerkactiviteiten
- Groenbeheer en –onderhoud
- Ondersteuning diverse projecten
- Nieuw logo en huisstijl
- Nieuwe website
- Nieuwsbrief
- Bewegwijzering
- De ondersteuning en organisatie van events
- Fietsenstallingen en de inrichting van de buitenruimte

Voor de ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen is een overkoepelende, (uit meerdere partijen gevormde) organisatie die het algemeen belang en het succes van de campus dient, onmisbaar. In de basis is het Parkmanagement zo'n organisatie waarin de belanghebbende partijen op de campus vertegenwoordigd zijn. Voor de toekomstige ontwikkeling van de Zernike Campus zouden de bevoegdheden, professionaliteit en reikwijdte van de organisatie uitgebouwd moeten worden.



4.3 Grondbeleid en financiën

De waarde van de gronden bij verkoop is aanzienlijk, maar de onzekerheid over het verkooptempo is onverminderd actueel. Het opbouwen van een schuld, een boekwaarde, is niet de wijze waarop de grondexploitatie duurzaam gaat bijdragen aan groei.

De situatie laat zich goed vergelijken met een kip-ei situatie, waarmee wij willen zeggen dat er eerst een ei over de eerste investering moet worden gelegd, waarna uit de grondverkoop, vervolginvesteringen gedekt kunnen worden. Dit exploitatiemodel staat bekend als een organisch groeimodel.

Nu in potentie de opbrengsten groter zijn dan de nog te maken kosten, ontstaan bij nieuwe investeringen direct kansen voor het Masterplan. Zo wordt investeren gekoppeld aan meer verbeteringen in de openbare ruimte, hetgeen moet leiden tot een positieve groeispiraal van grondafzet en vernieuwde openbare ruimte.






Dit neemt niet weg dat zorgvuldig moet worden nagegaan welk ei, welke investering, in dit Masterplan de trigger zal zijn voor deze positieve spiraal en welke betrokkenen bereid zijn die investering te doen.

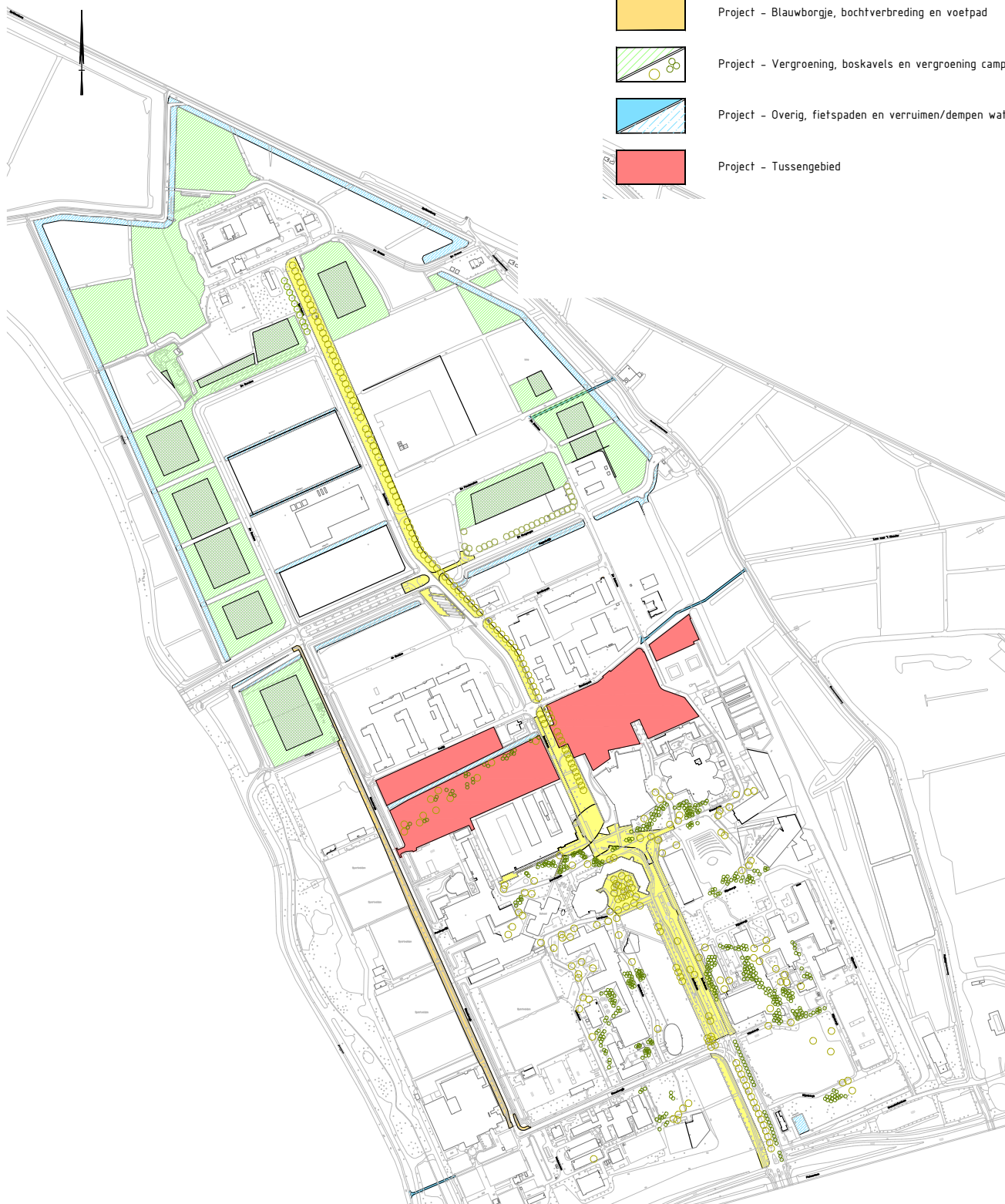
Deze wijze van exploiteren vermijdt traditionele risico's van schulden en rentelasten die in de crisis zoveel grondbedrijven parten heeft gespeeld. Het ontbreken van ontwikkeling leidt in dit model hooguit tot uitstel van revenuën. Uiteindelijk, bij een normale uitvoering van de Zernike Campus, is het totaal van de som voor de grondeigenaar gelijk.

Overigens is uit een verkenning naar de campussen van Twente, Eindhoven, Amsterdam en Delft naar voren gekomen dat de grond niet verkocht wordt, maar in erfpacht wordt uitgegeven, of zelfs slechts bedrijfsruimte wordt verhuurd. Aan een dergelijk contract wordt de verplichting tot samenwerking met de kennisinstellingen verbonden. Mocht om welke reden dan ook die samenwerking er niet meer zijn, dan kan het bedrijf gedwongen worden afstand te doen van zijn bedrijfsruimte op het park.

Daar staat tegenover dat de primaire doelstelling tot samenwerking op kennis en onderzoek op alle mogelijke manieren wordt gefaciliteerd. Van catering, hotel en huisvesting van expats, tot onderzoekslaboratoria en -faciliteiten die bedrijven zich normaliter niet kunnen veroorloven, auditoria, en financiering- en startersbegeleiding. Afzet van grond en nieuwbouw is daar een gevolg van de samenwerking tussen bedrijfsleven en kennisinstituut en niet het primaire doel.

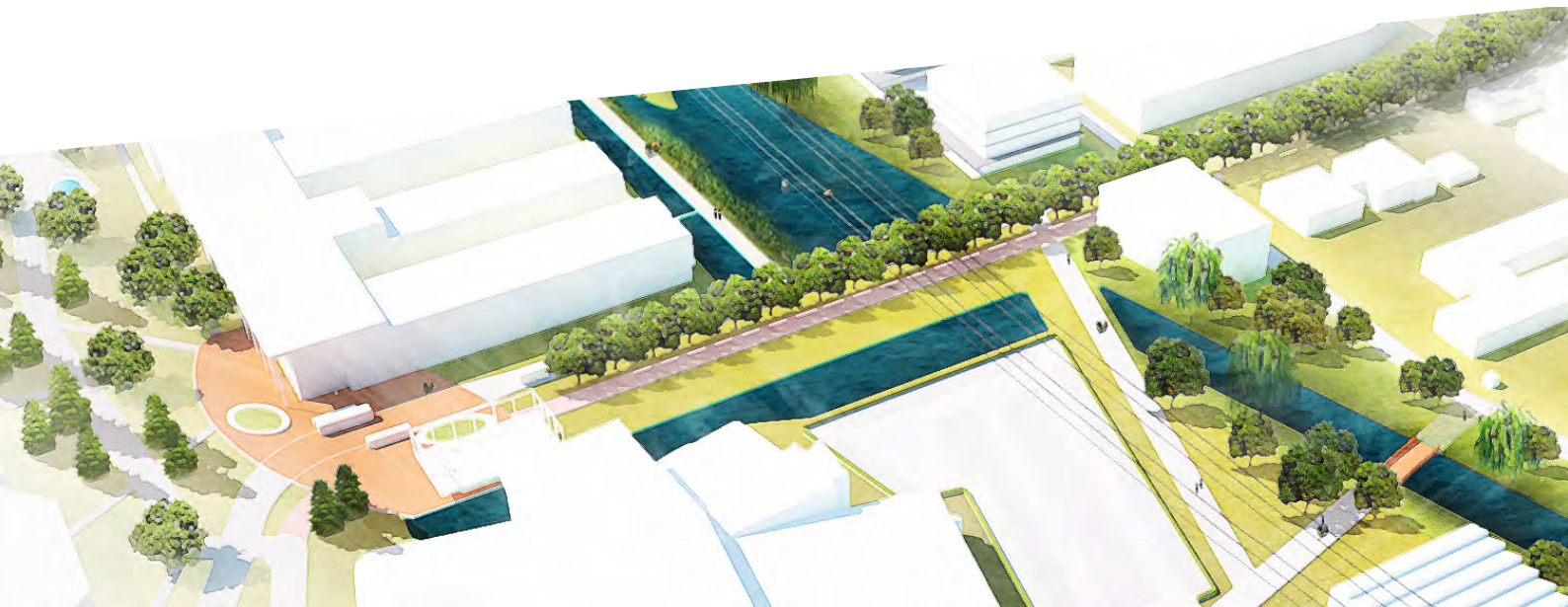
LEGENDA

-  Project - Zernikelaan en aanpassen wegen
-  Project - Blauborgje, bochtverbreiding en voetpad
-  Project - Vergroening, boskavels en vergroening campus
-  Project - Overig, fietspaden en verruimen/dempen watergangen
-  Project - Tussengebied



 overzichtstekening met indicatieve deelgebieden

5. STAPPENPLAN



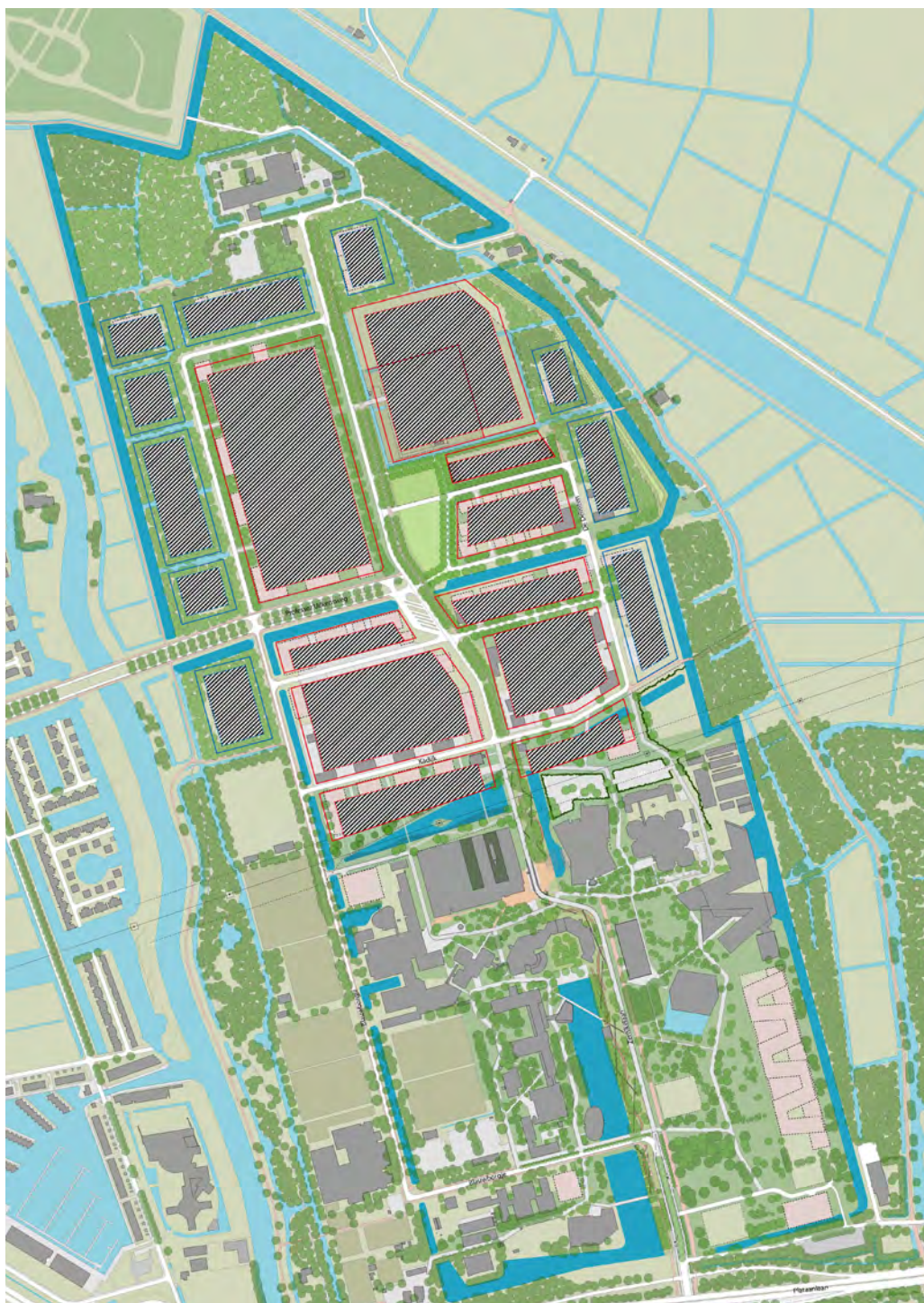
Ontwikkeling van de Zernike promenade en het tussengebied

Stappenplan

De ontwikkeling van de Zernike Campus Groningen kan in een aantal stappen tot stand komen. De volgorde van de stappen is sterk afhankelijk van het ontwikkelingsmodel dat gekozen wordt. De mate van voorinvestering en de verwachtingen ten aanzien van de opbrengsten zijn hierin bepalend.

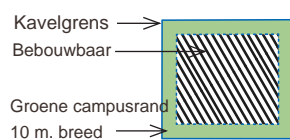
Vanuit de huidige positie van de Zernike Campus adviseren wij de volgende stappen te doorlopen:

1. Het opschalen en professionaliseren van de **Parkmanagement organisatie** ter promotie van de Zernike Campus Groningen en het creëren van vraag.
2. Het investeren in de **Zernike promenade** als nieuwe ruggengraat van de campus.
3. Verbeteren van de verkeerssituatie ter plaatse van de Noordelijke Ringweg.
4. De ontwikkeling van het **tussengebied** ter plaatse van de Kadijk.
5. Het aanplanten van bomen in **het groene kader**.
6. De **uitgifte** van kavels.
7. Nadere studie naar wonen op de Zernike Campus en inventarisatie van kansrijke initiatieven
8. Nadere studie naar locatie Heat Hub.



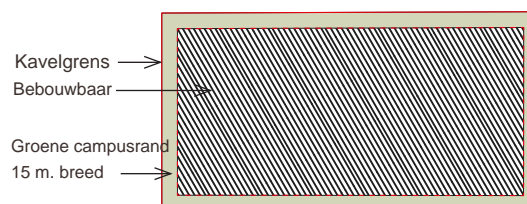
Uitgeefbaar gebied

Boskavels



Uitgeefbaar gebied: 9,39 ha waarvan
-Bebouwbaar gebied: 5,74 ha
-Groene rand: 3,65 ha

Campuskavels



Uitgeefbaar gebied: 24,34 ha waarvan
-Bebouwbaar gebied: 17,63 ha
-Groene rand: 6,71 ha



ZERNIKE
CAMPUS
GRONINGEN