


Onderwerp Stand van zaken Kempkensberg - Ontwikkeling  
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	76755-2024
Datum	27-3-2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Begin november 2023 hebben we uw raad, naast de voortgang over het Europapark en het Vief Kwartier, geïnformeerd over de ontwikkelingen van Kempkensberg (raadsbrief kenmerk: 323413-2023). In deze brief heeft u kunnen lezen over de behoefte van het Rijksvastgoedbedrijf wat betreft de uitbreiding van het kantorenprogramma op Kempkensberg, het gebied dat onderdeel uitmaakt van het project Europapark. Met deze brief brengen we u op de hoogte van de huidige stand van zaken en voortgang betreffende deze kantoor-uitbreiding.

### **Inleiding**

In de afgelopen jaren heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) samen met de gemeente onderzocht in hoeverre de nadere invulling van het gebied Kempkensberg vorm kan krijgen. Het gebied Kempkensberg is onderdeel van het Europapark vanwege het aangrenzende Zuiderplantsoen, Helperzoom en het stationsgebied. Het RVB en de gemeente willen dit gebied door ontwikkelen tot een levendig gebied met werk-, woon-en parkfuncties in combinatie met de omliggende ecologische waarden. Het gebied heeft goede langzaam verkeer verbindingen tussen het Zuiderplantsoen, Sterrebos/ Engelse Park, Helperzoom en het stationsgebied.

In het Masterplan Rijkskantoren is opgenomen dat het wenselijk is om een groot deel van de in Groningen aanwezige rijksdiensten te concentreren op de locatie Kempkensberg. Hiervoor zijn meerdere redenen. Zo groeit een aantal rijksdiensten in Groningen; DUO is nu bijvoorbeeld verspreid over 3 locaties in de stad. Daarnaast verandert het ruimtegebruik in verband met het hybride werken en is er behoefte aan het ontwikkelen van een rijkshub/ontmoetingsplein.

In 2011 is er bij de realisatie van het Rijkskantoor aan de Kempkensberg 12, waar nu de DUO en de Belastingdienst gehuisvest zijn, in het bestemmingsplan rekenschap gehouden met een uitbreiding van ca. 33.000 m<sup>2</sup> bvo. Door verdere concentratie van de kantorenportefeuille op de eigendomslocatie Kempkensberg beoogt het Rijksvastgoedbedrijf de portefeuille verder te optimaliseren en meer synergie te bereiken ten aanzien van publieksfuncties en ondersteunende algemene faciliteiten (vergaderruimten, restaurant etc.) Het streven daarbij is om een gezonde, inspirerende, toekomstbestendige en duurzame werk-, verblijf- en woonomgeving in het vernieuwde landschap te realiseren.

We zijn momenteel in gesprek met het Rijksvastgoedbedrijf om de verdere invulling van de rijkshub in Groningen te bespreken. Dit is een belangrijk initiatief om de efficiëntie en samenwerking tussen overheidsinstanties te bevorderen en zo de kansen voor economische ontwikkelingen en werkgelegenheid in Groningen te versterken.

### **Locatie nieuwe kantoorgebouw**

Deze bebouwing wordt gesitueerd aan de noordoostkant van de Kempkensberg op de schakeling tussen het Zuiderplantsoen en de Helperzoom.



Figuur 1. Luchtfoto Kempkensberg; projectgebied RVB in rood aangegeven. Bron: PDOK



Figuur 2: Kempkensberg en de relatie met Zuiderplantsoen

### **Nieuw te realiseren kantoorgebouw**

In de naar eerder verwezen brief van november 2023, heeft u gelezen dat het RVB in 2023 de onderstaande twee modellen heeft uitgewerkt voor het nieuw te realiseren kantoorgebouw:

- **Model 1:** max 27.000m<sup>2</sup> kantoor binnen de contouren en hoogte van het huidige bestemmingsplan;
- **Model 2:** max 27.000m<sup>2</sup> kantoor in een smalle, hogere versie (max 70 m.), in afwijking van de hoogte van het huidige bestemmingsplan.

### **Voorkeur en uitgangspunten**

De ontwikkeling van Kempkensberg fase 1 (2008-2012) heeft een nieuwe beweging in het gebied in gang gezet. De stad is verrijkt met een kantoorgebouw met markante toren en de Stadstuin met daarin het Sterrebspaviljoen. Het huidige rijkskantoor Kempkensberg heeft een vloeroppervlak van ca. 47.000 m<sup>2</sup> BVO en biedt huisvesting aan de Belastingdienst en DUO. De wens is dat de nieuwbouw samen met het bestaande rijkskantoor voldoende ruimte biedt om de Groningse formatie van Rijksdiensten als geheel op Kempkensberg te huisvesten en daarmee dienst te doen als een rijkskantoor. Hiermee beoogt het Rijksvastgoedbedrijf een gezonde, inspirerende, toekomstbestendige, duurzame werk-, verblijf- en woonomgeving in het vernieuwde landschap te realiseren. Voor bovenstaande doelstelling is uitbreiding van de kantoorbebouwing met ca. 27.000m<sup>2</sup> BVO nodig.

De omstandigheden rondom het Kempkenscomplex zoals oorspronkelijk ontworpen zijn in de loop der jaren echter veranderd. De situatie van het gebouw aan de noordzijde is met de komst van het Zuiderplantsoen veranderd. Door het verdwijnen van de verhoogde rondweg en de realisatie van het Zuiderplantsoen krijgt het gebouw een andere ligging ten opzichte van de binnenstad.

Bij de nieuwe benadering van de huisvestingsopgave vormen gebouwvolume en de Stadstuin een synergetisch geheel met de nieuwe omgeving. Model 2 past het beste bij deze ambitie. De hoogte van het volume wordt deels vergroot tot 70 meter, om de huisvestingsbehoefte mogelijk te maken, in afwijking van de toegestane hoogte van

Volgvel 3

het bestaande bestemmingsplan. Het voorgestelde nieuwbouw volume met hoogtes van 45 en 70 meter borgt een ruimtelijke samenhang met het bestaande rijkskantoor in de skyline van Groningen. Binnen dit volume is er meer ruimte voor groen en landschappelijke verbindingen.

De kaders voor het silhouet van het ensemble, de verschijningsvorm en de relatie met de huidige bebouwing worden nader omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is de basis voor de verdere uitwerking van het gebouw, als onderdeel van de bijbehorende bouwaanvraag en zal op een later moment worden vastgesteld door de raad. Het hoge deel van het volume, met een hoogte van 70 meter, wordt hierbij voorgesteld aan de zuidoostzijde van het terrein, aan de kant van de Helperzoom, om zoveel mogelijk ruimte over te laten tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw, voor een royale groene verbinding van de Stadstuin naar het Zuiderplantsoen. Hierbij is ook voor een maximale afstand van het hogere volume tot het Zuiderplantsoen gekozen, om de schaduwwerking op het plantsoen te beperken.

De invulling van het ontwikkelpotentieel op de Kempkensberg versterkt de ambitie om het openbare gebied van de Stadstuin te integreren met het geplande Zuiderplantsoen om zo een uitnodigende en parkachtige inrichting rondom de gebouwen te creëren die ook bijdraagt aan de representatieve uitstraling. Hierin is de huidige toegang tot de parkeergarage onder de Stadstuin en het kantoorgebouw niet passend. De wens is om zowel de parkeergarage als het huidige en toekomstige kantoorgebouw op de Helperzoom te ontsluiten. Deze weg zal als onderdeel van de aanleg Ring Zuid worden afgewaardeerd tot een 30 km/h-zone waarbij de auto meer 'te gast' is.

### **Afwijking bestemmingsplan**

Het bovenbeschreven planvoornemen past niet binnen de (bouwhoogte)regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op een onlosmakelijke uitbreiding van het bestaande gebouw, welke destijds een ruimtelijk logische beëindiging vormde van het gebied aan de zuidelijke ringweg. In de oorspronkelijke uitbreidingsplannen was uitgegaan van een aaneenschakeling van gebouwen met een maximale hoogte van 45 meter. De nieuwbouw is niet langer een onlosmakelijke uitbreiding van het bestaande gebouw, maar een apart volume, met ruimte tussen bestaande en nieuwe bebouwing, om de voornoemde landschappelijke relaties mogelijk te maken. Het voorgestelde nieuwbouw volume gaat uit van hoogtes van 45 en 70 meter.

Het RVB heeft in overleg met de gemeente eind december 2023 de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd, inclusief ruimtelijke onderbouw. Deze aanvraag is nu in behandeling. Voor het verhalen van de kosten stellen we een anterieure overeenkomst op samen met het RVB.

### **Gebiedsinvestering**

De nieuwbouw met de Stadstuin op het terrein faciliteren aansluitingen rondom; Zuiderplantsoen, Sterrebos, Stadstuin en Helperzoom zijn in potentie gezamenlijk een groot nieuw stadspark dat verschillende stadsdelen met elkaar verbindt. Om deze te verbinden en de tussenliggende groenstructuur verder te versterken ligt er een afspraak tussen de gemeente en het RVB over gebiedsgerichte kwaliteitsverbeteringen en wordt

Volgvel 4

er gekeken naar de mogelijkheden voor een gezamenlijke gebiedsinvestering.

Naar aanleiding van vragen vanuit de raad hebben we u onlangs ook nog geïnformeerd over de aanpak van het Sterrebos. De daarin gegeven antwoorden nemen we mee in onze gesprekken met het RVB over de gebiedsgerichte kwaliteitsverbeteringen. Zodra de plannen over de gebiedsinvestering concreet zijn leggen we deze inclusief kredietaanvraag aan u voor.

### **Participatie- en communicatie**

Op 7 december 2023 is er een eerste informatie-/inloopbijeenkomst georganiseerd in het Sterrebospaviljoen, om omwonenden, buurtbewoners, actieve milieuwerkgroepen en overige betrokkenen te informeren over de ontwikkelingen. De bezoekers zijn geïnformeerd over de plannen op Kempkensberg en de omliggende projecten (Zuiderplantsoen/ Helperzoom) en hadden daarbij de mogelijkheid om hun ideeën en wensen over het gebied te delen met het RVB en de gemeente. De bijeenkomst, reacties en opkomst zijn als positief en succesvol ervaren. Het communicatie- en participatie traject zal gedurende de planvorming verder worden uitgevoerd.

De nodige informatie over het project zelf, de inloopmomenten en de contactgegevens zijn vindbaar op de website: <https://projecten.rijksvastgoedbedrijf.nl/groups/57-fase-2-kempkensberg-groningen/welcome>

### **Vervolg**

Het RVB zal in samenwerking met de gemeente de volgende fase in gaan voor de verdere planvorming van het nieuwe kantoorgebouw en het gebied. Ook gaan we samen met het RVB nogmaals een aantal inloopmomenten organiseren. Waarbij ook gekeken wordt naar de programmatische invulling van de onderste laag van de kantoren met andere functies. Zodat de plint van de nieuwbouw bijdraagt aan de verblijfskwaliteit en belevingswaarde van de Stadstuin en de routes voor langzaam verkeer.

De start van de realisatie van de nieuwbouw staat gepland in 2028. Het nieuwe kantoorgebouw zal naar verwachting in 2030 worden opgeleverd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
Koen Schuiling

loco-secretaris,  
Bert Popken

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