

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: Bestemmingsplan Zernike 2006 (besluitnota en raadsvoorstel)

Bestemmingsplan Zernike 2006

Het voorliggend bestemmingsplan Zernike 2006 heeft betrekking op het Zerniketerrein, gelegen aan de noordwestzijde van de stad Groningen.

De inzet van dit plan is: de omvorming van het zuidelijk deel van het plangebied tot een campusterrein, ruimtelijke en functionele verschuivingen op het Science-bedrijvenpark en de komst van een transferium. Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan (de noordelijke rondweg), de Paddepoelsterweg, het Van Starckenborghkanaal en het Reitdiep.

Op 18 april 2006 is bestemmingsplan Zernike 2006 vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De inspraakreacties en het vooroverleg hebben geleid tot enkele wijzigingen van het plan. Het plan is nu gereed voor de eerste tervisielegging.

Inhoud

Zernike Campus

De universiteit en de Hanzehogeschool zullen de komende jaren zwaar investeren op Zernike. Met het oog hierop is in opdracht van de RuG door West8 een stedenbouwkundige visie gemaakt. Daarin krijgt het universiteits-/ hogeschoolterrein het karakter van een campus. Op de campus wordt meer dan 100.000 m² nieuwe bebouwing toegevoegd. De eisen aan de kwaliteit van de campusbebouwing zijn hoog. In samenhang met de architectuur wordt de openbare ruimte omgevormd tot een campus: weinig verharding en veel verblijfskwaliteit in een lommerrijke setting. Voorts is in het plan ruimte voor 250 studentenwoningen direct nabij de ringweg.

De Zernikelaan zal verkeersluw worden gemaakt, maar blijft haar functie houden voor het doorgaande openbaar vervoer (waaronder een mogelijke tramlijn). Het huidige busplein zal worden verplaatst in noordelijke richting. Doorgaand autoverkeer zal worden omgeleid via het Blauwborgje.

Zernike Science Park

Het vigerend bestemmingsplan Zernike is gericht op de realisatie van een thematisch bedrijvenpark, dat exclusief is gericht op hoogwaardige bedrijvigheid. Echter, in het gebied bestaat de behoefte aan een gedeeltelijke verschuiving van de functie bedrijven naar de functie kantoren en aan vergroting van de totale bebouwingscapaciteit van het plangebied. De vestiging van grootschalige bedrijven, zoals Tycon, vraagt eveneens om een herbezinning op de ruimtelijke structuur van het gebied. Van een tamelijk eenduidig, uitsluitend op de functie bedrijven gericht, gebied verschuift de aandacht naar een gebied met meer functies en een gevarieerde ruimtelijke structuur.

Transferium en busplein

Het huidige busplein moet opschuiven in noordelijke richting naar het hart van het Zernike Science Park. Gekoppeld daaraan, aansluitend op het nieuwe busplein, moet in het Science Park ruimte worden gereserveerd voor een transferium. Dit voorziet in ruim 100 parkeerplaatsen voor auto's vanuit Zuidhorn en omstreken. Op het busplein kunnen bussen, die rijden tussen Zernike en Groningen-Centrum / station alsmede streekbussen, halteren en pauzeren. Op de lange termijn is op deze locatie een halteplaats voor een snelle hoogwaardig-openbaarvervoers(HOV)-verbinding (trams, Kolibri) naar de binnenstad gedacht.

Inspraak

De RuG herkent zich zeer wel in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er is echter een aantal kanttekeningen. Deze zijn in hoofdlijnen hierna samengevat.

De doeleindenomschrijving Zernike Science Park biedt te veel ruimte voor typen bedrijven die geen enkele relatie met onderwijs en onderzoek hebben.

Wij kunnen met deze inspraakreactie niet instemmen. De hoofdbestemming van het bedrijventerrein Zernike Science Park bepaalt de feitelijke identiteit van het gebied. Gezien het grote aantal toegestane typen hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences bestaat naar onze mening weinig gevaar voor een oververtegenwoordiging van ondersteunende bedrijvigheid. De gemeente staat een aanvullende mix toe die geen afbreuk doet aan, of strijdig is met de hoofdbestemming, in casu de identiteit van het gebied. De mix is zeker ondersteunend aan de bedrijvigheid in het kader van de hoofdbestemming. Als het bedrijventerrein alleen gevuld zou worden met bedrijven conform de hoofdbestemming, ontstaat er een monocultuur. Daarin worden vroeger of later bepaalde diensten gemist. Het is veel lastiger om die er achteraf in te vlechten. Daarbij komt dat dezelfde activiteiten zijn toegestaan in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het weglaten van de bedoelde mix op het Bedrijventerrein is niet consistent.

De onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangegeven gebieden bieden onvoldoende ruimte voor de parkeerbehoefte, tenzij de bestemming Maatschappelijke doeleinden de parkeerbestemming op deze schaal toestaat. De RuG verzoekt 'het Paddenbosje' in te krimpen ten gunste van het parkeren. Behalve binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' kan in de parkeerbehoefte worden voorzien binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Dit met dien verstande dat, indien hiervoor gebouwen moeten worden gerealiseerd, deze alleen mogen worden opgericht, indien zij ondergronds worden gerealiseerd (zie lid 6.2.2 onder b).

Inkrimping van 'het Paddenbosje' ten gunste van het parkeren achten wij ongewenst, nu dit een belangrijk onderdeel vormt van het te compenseren ecologisch gebied, dat aan de oostkant van de campus deels wordt getransformeerd. Het paddenbosje krijgt een ecologische hoofdfunctie met bijpassende inrichting en natuurwaarden (zie ook paragraaf 6.3). Echter, de bestaande fietsenstalling ter plaatse kan worden behouden; de bestemming Maatschappelijke Doeleinden op de plankaart is daarom op deze plek verruimd.

De RuG verzoekt om aanpassing van de bouwgrenzen van het gebouw van Natuurwetenschappen en van het WSN-gebouw.

De bouwgrenzen bij het gebouw van Natuurwetenschappen zijn overeenkomstig de wens van de RuG verruimd. De bouwgrenzen van het WSN-gebouw zijn eveneens aangepast en voorzien van een bebouwingspercentage, zodat voldoende flexibiliteit aanwezig is voor de situering van de te realiseren uitstulping richting/ boven de vijver.

De RuG verzoekt om handhaving van de huidige bouwhoogtes en het huidige bebouwingspercentage in geval van sloop en vervanging.

Honorering van dit verzoek zou niet passen in de systematiek van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het plan van West8. Indien een wijziging van de bouwvolumes gewenst is, dient de RuG dit concreet aan te geven. Uiteraard valt bestaande bebouwing onder het overgangsrecht. Ten behoeve van bestaande gebouwen zullen ter vervanging van de huidige rijwielstallingen nieuwe stallingen komen, in een aantal gevallen op een andere plek dan thans het geval is.

Om fietsenstallingen mogelijk te maken zijn de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden verduidelijkt en verruimd (lid 6.2.2 onder b en de leden 8.2 en 8.4).

Inspraakreactie

De veiligheidscontour van het Kernfysisch Versneller Instituut (KVI) dat een vergunning heeft gekregen van het ministerie, loopt anders dan aangegeven op de plankaart. De RuG acht een overeenkomstige aanpassing van de bestemmingsplantekening noodzakelijk.

De KVI-contour is aangepast overeenkomstig de vergunning die is afgegeven door het Rijk, met dien verstande dat – in afwijking van de KVI-vergunning - voor het zuidelijke deel van de stralingsgrens/ contour op de plankaart wordt uitgegaan van de huidige terreingrens van de RuG. Voorts is op de plankaart de grens van de bestemming Bedrijventerrein aan de noordzijde in overeenstemming gebracht met de eigendoms grenzen van RuG en gemeente.

Het vorenstaande betekent concreet, dat de vergunde stralingsgrens tot ruim 6 meter over gemeentelijk eigendom, c.q. over de bestemming Bedrijventerrein, loopt. Hierdoor komt de verkoopbaarheid van de kavels ter plaatse in gevaar. Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, dient de vergunning met de contour op de plankaart in overeenstemming te worden gebracht.

Inspraakreactie van de Hanzehogeschool Groningen

De Hanzehogeschool constateert dat de eerder gemaakte afspraken in het Convenant Inrichting Zernike-complex vrijwel zonder uitzondering een plaats hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Er is een aantal opmerkingen.

Rijwielstallingen zouden ook buiten het bouwvlak van de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Bedrijventerrein moeten kunnen worden gerealiseerd, alsmede geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld van de bestemming Groenvoorzieningen.

Gemeentelijk commentaar

Behalve het ecologisch waardevolle Paddenbosje bevindt zich geen bestemming Groenvoorzieningen op Zernike Campus. Dit betekent dat geen fietsenstallingen zijn toegestaan in de bestemming Groenvoorzieningen. Wel is op de plankaart de bestemming Maatschappelijke doeleinden verruimd, teneinde de bestaande fietsenstalling ter plaatse te behouden. Zie ook het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie van de RuG.

Inspraakreactie

Verruiming van de bouwmogelijkheden is gewenst op een tweetal nader aangegeven plaatsen.

Gemeentelijk commentaar

Wij kunnen hiermee instemmen, met dien verstande dat een afstand van 20 meter in acht is genomen tot de aardgastranportleiding. De plankaart is overeenkomstig aangepast.

De schriftelijke reacties en een vollediger samenvatting van de inspraakreacties en de gemeentelijke reactie hierop zijn opgenomen in het inspraakverslag (bijgaand).

Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties.

Wijzigingen naar aanleiding van de reactie van de KC en de provincie zijn in hoofdzaak:

- Aan het sluiscomplex als kenmerkend historisch element is in het plan aandacht besteed.
- Paragraaf 6.5 is aangevuld met een korte toelichting op de regeling op de plankaart, mede naar aanleiding van het overleg met het RIVM over de gasleidingen.
- In paragraaf 5.6 is de opmerking over de terreinen met een hoge archeologische waarde opgenomen en is een verwijzing opgenomen naar het archeologisch onderzoek, dat recent heeft plaatsgevonden. Voorts is het aanlegvergunningstelsel voor de gebieden behorend tot de Rijksmonumenten op advies van de VROM-Inspectie geschrapt om een dubbel vergunningstelsel te vermijden: zowel een aanlegvergunningvereiste als het vereiste van een monumentenvergunning kan verwarrend werken.
- Artikel 14 is in het voorliggend plan objectief begrensd.

De schriftelijke reacties in het kader van het vooroverleg zijn als onderdeel van het bestemmingsplan opgenomen in bijlage 4 van de plantoelichting. Voor een uitgebreide samenvatting van de vooroverlegreacties en het gemeentelijk commentaar daarop kan worden verwezen naar paragraaf 9.2 van de toelichting in het bijgaande bestemmingsplan.

Overige wijzigingen

Overige wijzigingen zijn in hoofdzaak de volgende: In verband met de mogelijke komst van een tramverbinding tussen Centraal Station Groningen en Zernike is een tramremise (met of zonder bijbehorende werkplaats) opgenomen onder de doeleindenomschrijving van de bestemming Bedrijventerrein (artikel 7).

Juridische aspecten

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is bestemmingsplan Zernike, vastgesteld op 26 mei 1999, goedgekeurd op 2 december 1999 en onherroepelijk geworden op 20 maart 2001.

Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplangebied kan onderscheid worden gemaakt in drie ontwikkelingsprojecten

- Zernike Campus
- Zernike Science Park
- Transferium

De ontwikkeling en inrichting van Zernike Campus is, behalve de hoofdinfrastructuur, een particulier initiatief op eigen grond. De gemeente heeft hierin geen rol behoudens een toetsende. Voor de aanpassingen in de hoofdinfrastructuur (Zernikelaan en Blauwborgje) geldt dat dit door de gemeente wordt uitgevoerd. De kosten hiervoor worden gedekt met middelen die de RUG ter beschikking stelt. Dit is geregeld in het Convenant dat de gemeente en de RUG hebben gesloten.

Zernike Science Park betreft een gemeentelijke ontwikkeling. Hiertoe is een grondexploitatie opgesteld voor het plangebied. Binnen de grondexploitatie worden de te maken kosten gedekt door de opbrengsten in het plangebied.

Het transferium betreft een gemeentelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan wordt hiervoor ruimte gereserveerd; het bestemmingsplan laat het toe onder de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond van het voorliggend bestemmingsplan.

Groningen, september 2006

Herziene Grondexploitatie Zernike Science Park

Aan de raad,

De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van het Zernike-terrein. Dat is in een tweetal delen te knippen; het zuidelijke deel wat ontwikkelt wordt tot campus van RuG en Hanzehogeschool en het noordelijke deel wat in aansluiting hierop door de gemeente ontwikkeld wordt tot Science Park.

De op te stellen grondexploitatie voor het totaal is gereed. De oude exploitatie is aangepast op de afspraken met RuG/Hanzehogeschool en een flexibelere gronduitgifte in het noordelijke deel. De totale begroting voor het noord- en zuid deel bedraagt ruim 23,7 miljoen euro. Hierbij leggen wij u het voorstel herziene grondexploitatie Zernike Science Park voor.

Inleiding

Het noordelijke deel

Het noordelijke deel van het Zernike-complex zal voornamelijk worden ingevuld door bedrijven die een link hebben met ICT en de onderzoeks- en onderwijsinstellingen. Een deel van het totaal is reeds op deze manier ingevuld. De grootschalige kavelopzet die hierbij aanvankelijk voor ogen stond zal uit de optiek van flexibiliteit en een snellere afzet iets minder rigide worden toegepast. Naast de grootschalige ICT-bedrijven (Tyco) is er ook vraag uit de markt naar kleinere eenheden.

Het zuidelijke deel

In een eerder stadium bent u geïnformeerd over het Convenant met de RUG, de Hanzehogeschool en de gemeente t.a.v. het zuidelijke deel. Aan het eind van de jaren '60 werd duidelijk dat de snelle ontwikkeling van de universiteit niet in zijn geheel in de binnenstad gehuisvest zou kunnen worden. In de zoektocht naar geschikte locaties kwam men vervolgens uit op wat destijds de rand van de stad was; het Zernike-terrein. Midden jaren zeventig is vervolgens de eerste bebouwing gerealiseerd.

Dat het Zernike-terrein in eerste instantie werd beschouwd als 'overloopgebied van de binnenstad' is nu nog goed terug te zien in de inrichting van het gebied en de uitstraling van de gebouwen. Zakelijk, sober en doelmatig voert de boventoon. Het accent is nadrukkelijke verschoven van wat is begonnen als noodgreep en dito is ingericht naar zelfstandig cluster: van 'overloopgebied' naar 'campus'.

Dit komt tot uiting in het door West8 opgestelde stedenbouwkundig plan. Dit plan gaat uit van een campusgedachte met aantrekkelijke gebouwen in een groene setting en een aangenaam verblijfsklimaat in de openbare ruimte.

Uitvoering

Om deze ambities waar te maken hebben zowel RuG als Hanzehogeschool een uiterst ambitieus bouwprogramma wat de komende jaren in uitvoering wordt genomen. Bovendien richt de RuG de openbare ruimte (overgenomen van de gemeente) vervolgens conform het stedenbouwkundig plan van West8 in. De gemeente behoudt de doorgaande infrastructuur in het gebied. Hierbij is tevens rekening gehouden met een ruimtereservering voor de eventuele toekomstige tramverbinding. De aanpassingen aan infrastructuur worden uitgevoerd door de gemeente. De kosten en dekking zijn opgenomen in de herziene grondexploitatie. Een tijdelijke aanpassing van de busroute is in overleg met RUG en Hanzehogeschool en het OV-bureau in werking tot eind 2007.

Bestemmingsplan

Alle afspraken met RuG en Hanzehogeschool over de grondoverdracht, kwaliteitsniveau van het plan en de herinrichting van de openbare ruimte zijn inmiddels uitgewerkt. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De inspraak over het voorontwerp bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Het bestemmingsplan wordt eerst ter visie gelegd opdat de raad het plan begin 2007 kan vaststellen. Een deel van de investeringen in de herinrichting van de hoofdinfrastructuur op de Campus moet nog dit jaar worden uitgevoerd. Het krediet wat hiervoor beschikbaar moet zijn is in voorliggende exploitatie en kredietaanvraag opgenomen.

Herziene grondexploitatie

In de herziene grondexploitatie Zernike Science Park wordt uitvoerig ingegaan op de financiële onderbouwing van het project. Hiernaar wordt verwezen voor meer informatie. In deze paragraaf wordt een samen-

vatting gegeven van de financiële stand van zaken (box 1 en 2) en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

Resultaat

De totale investeringskosten van het project Zernike worden geraamd op € 23.741.000,= op eindwaarde 31-12-2017. De dekking wordt geraamd op € 24.399.000,= eindwaarde 31-12-2017.

Het verwachte resultaat is € 658.000,= positief op eindwaarde 31-12-2017.

Tabel 1 Dekkingsbronnen

Grondverkoop inclusief bijdrage RUG	22.103.000
Subsidies	1.943.000
Bijdragen derden	253.000
Voorziening Openbaar Vervoer	100.000
Totaal dekking	24.399.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2017, exclusief B.T.W.

Kansen en Risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met een aantal kansen en risico's. Door de lange looptijd van het project is de grondexploitatie gevoelig voor schommelingen in de rente en kosten- en opbrengstenstijging. Daarnaast kan het uitgiftetempo de looptijd van de exploitatie verlengen of verkorten, wat respectievelijk een financiële tegen-/meevaller oplevert. De uitwerking van de raming van de civieltechnische kosten is een belangrijke factor. Aanbesteden in een gunstige periode levert wellicht aanbestedingsvoordeel op, daarnaast kunnen tegenvallers optreden als gevolg van onvoorziene omstandigheden. Indien een of meerdere van de kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,= meldingen aan de raad.

Kredietaanvraag

De raad heeft 23 oktober 1996 (nr.5F) een krediet voor de eerste fase beschikbaar gesteld van € 3.857.000,=. Vervolgens is op 26 mei 1999 (nr. 5K) een aanvullend krediet beschikbaar gesteld ter grootte van € 4.538.000,=. Op 17 oktober 2001 (nr. 9) is een krediet van € 406.000,= beschikbaar gesteld voor een bijdrage in de exploitatiekosten van Groningen Internet Exchange (GN-IX). Het totale krediet komt op € 8.801.000,=.

Ter aanvulling op dit krediet wordt thans een uitvoeringskrediet aangevraagd van € 14.940.000,= inclusief kostenstijging en rentekosten, met als dekking de in de financiële paragraaf genoemde middelen. Het totale krediet bedraagt daarmee € 23.741.000,=.

Voorstel

1. de herziene exploitatiebegroting Zernike Science Park vast te stellen;
2. voor de planontwikkeling en uitvoering een taakstellend aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 14.940.000,= (exclusief BTW), met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen. Het totale krediet komt daarmee op € 23.741.000,=;
3. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

Inspraakverslag

De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 27 april 2006 na een advertentie in de Gezinsbode. Er zijn 2 schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, namelijk van de Rijks-universiteit Groningen (RuG) en van de Hanzehogeschool. Hieronder wordt op de beide inspraak-reacties ingegaan.

Inspraakreactie van de RuG

De RuG herkent zich zeer wel in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Er is echter een tiental kanttekeningen. Deze zijn samengevat:

1. De doeleindenomschrijving Zernike Science Park biedt te veel ruimte voor typen bedrijven die geen enkele relatie met onderwijs en onderzoek hebben.
2. De onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' aangegeven gebieden bieden onvoldoende ruimte voor de parkeerbehoefte, tenzij de bestemming Maatschappelijke doeleinden de parkeerbestemming op deze schaal toestaat. De RuG verzoekt 'het Paddenbosje' in te krimpen ten gunste van het parkeren.
3. De RuG verzoekt om overleg over een eventuele wijziging in de planvorming ten aanzien van het transferium.
4. Wonen komt in het plangebied niet voor, dus de regeling voor de bestemming Woondoel-einden past niet in dit plan.
5. De RuG verzoekt om aanpassing van de bouwgrenzen van het gebouw van Natuurwetenschappen en van het WSN-gebouw.
6. Het vloeroppervlak van het toekomstig gebouw van Levenswetenschappen wijkt af van de in het bestemmingsplan genoemde streefwaarden. De RuG ziet graag een vermelding van de uitzondering op deze regel.
7. De RuG verzoekt om handhaving van de huidige bouwhoogtes en het huidige bebouwingspercentage in geval van sloop en vervanging.
8. Ten behoeve van bestaande gebouwen zullen ter vervanging van de huidige rijwielstallingen nieuwe stallingen komen, in een aantal gevallen op een andere plek dan thans het geval is.
9. De veiligheidscontour van het Kernfysisch Versneller Instituut (KVI) dat een vergunning heeft gekregen van het ministerie, loopt anders dan aangegeven op de plankaart. De RuG acht een overeenkomstige aanpassing van de bestemmingsplantekening noodzakelijk.
10. Verzocht wordt om een vrijstelling voor de bij recht toegestane oppervlakte van 175 m² voor gebouwen ten dienste van de functie sport en sportieve recreatie, zoals kleedgebouwen en kantines tot 225 m² en een mogelijkheid voor het gedeeltelijk verhogen van deze kleedgebouwen tot 8 meter.

Gemeentelijk commentaar

Ad 1.

Wij kunnen met deze inspraakreactie niet instemmen. De hoofdbestemming van het bedrijventerrein Zernike Science Park bepaalt de feitelijke identiteit van het gebied. Gezien het grote aantal toegestane typen hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences bestaat naar onze mening weinig gevaar voor een oververtegenwoordiging van ondersteunende bedrijvigheid. De gemeente staat een aanvullende mix toe die geen afbreuk doet aan, of strijdig is met de hoofdbestemming, in casu de identiteit van het gebied. De mix is zeker ondersteunend aan de bedrijvigheid in het kader van de hoofdbestemming. Als het bedrijventerrein alleen gevuld zou worden met bedrijven conform de hoofdbestemming, ontstaat er een monocultuur. Daarin worden vroeger of later bepaalde diensten gemist. Het is veel lastiger om die er achteraf in te vlechten. Daarbij komt dat dezelfde activiteiten als ondersteunende mix zijn toegestaan in de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Het weglaten van de bedoelde mix op het Bedrijventerrein is niet consistent.

Ad 2.

Behalve binnen de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' kan in de parkeerbehoefte worden voorzien binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. Dit met dien verstande dat, indien hiervoor gebouwen moeten worden gerealiseerd, deze alleen mogen worden opgericht, indien zij ondergronds worden gerealiseerd (zie lid 6.2.2 onder b).

Inkrimping van 'het Paddenbosje' ten gunste van het parkeren achten wij ongewenst, nu het Paddenbosje een belangrijk onderdeel vormt van het te compenseren ecologisch gebied, dat aan de oostkant van de campus deels wordt getransformeerd. Het paddenbosje krijgt een ecologische hoofdfunctie met bijpassende inrichting en natuurwaarden (zie ook paragraaf 6.3). Echter, de bestaande fietsenstalling ter plaatse kan

worden behouden; de bestemming Maatschappelijke Doeleinden op de plankaart is daarom op deze plek verruimd.

Ad 3.

Als er eventueel wijziging in de planvorming ten aanzien van het transferium plaatsvindt, zal met de RuG en de Hanzehogeschool worden overlegd.

Ad 4.

Het bestaande wonen ten noordwesten van de Paddepoelsterweg is positief bestemd. Dit is de reden dat deze bestemming in het plan is opgenomen.

Ad 5.

De bouwgrenzen bij het gebouw van Natuurwetenschappen zijn overeenkomstig de wens van de RuG verruimd. De bouwgrenzen van het WSN-gebouw zijn eveneens aangepast en voorzien van een bebouwingspercentage, zodat voldoende flexibiliteit aanwezig is voor de situering van de te realiseren uitstulping richting/ boven de vijver.

Ad 6.

De in het bestemmingsplan genoemde streefwaarden voor het vloeroppervlak zijn genuanceerd (par. 4.4.).

Ad 7.

Honorering van dit verzoek zou niet passen in de systematiek van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van het plan van West8. Indien een wijziging van de bouwvolumes gewenst is, dient de RuG dit concreet aan te geven. Uiteraard valt bestaande bebouwing onder het overgangsrecht.

Ad 8.

Wij stemmen in met deze inspraakreactie. De bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Verkeers- en verblijfsdoeleinden zijn verduidelijkt en verruimd (lid 6.2.2 onder b en de leden 8.2 en 8.4).

Ad 9.

De KVI-contour is aangepast overeenkomstig de vergunning die is afgegeven door het Rijk, met dien verstande dat – in afwijking van de KVI-vergunning - voor het zuidelijke deel van de stralingsgrens/ contour op de plankaart wordt uitgegaan van de huidige terreingrens van de RuG. Voorts is op de plankaart de grens van de bestemming Bedrijventerrein aan de noordzijde in overeenstemming gebracht met de eigendoms grenzen van RuG en gemeente.

Het vorenstaande betekent concreet, dat de vergunde stralingsgrens tot ruim 6 meter over gemeentelijk eigendom, c.q. over de bestemming Bedrijventerrein, loopt. Hierdoor komt de verkoopbaarheid van de kavels ter plaatse in gevaar. *Voordat het bestemmingsplan zal worden vastgesteld, dient de vergunning met de contour op de plankaart in overeenstemming te worden gebracht.*

Ad 10.

De bedoelde vrijstellingsmogelijkheden waren reeds in het bestemmingsplan opgenomen (lid 6.4.1 onder c en lid 14.1 onder d). In het voorliggend plan is bovendien het bouwvlak iets ten noorden van de plek waar Blauwborgje een haakse hoek maakt enigszins verruimd, zodat herbouw van het afgebrande gebouw van de Knickerbockers bij direct recht mogelijk is.

Inspraakreactie van de Hanzehogeschool Groningen

De Hanzehogeschool constateert dat de eerder gemaakte afspraken in het Convenant Inrichting Zernike-complex vrijwel zonder uitzondering een plaats hebben gevonden in het bestemmingsplan.

Er is een drietal opmerkingen. Deze zijn samengevat:

1. Rijwielstallingen zouden ook buiten het bouwvlak van de bestemmingen Maatschappelijke doeleinden en Bedrijventerrein moeten kunnen worden gerealiseerd, alsmede geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld van de bestemming Groenvoorzieningen.
2. De mogelijkheid van een ‘verwegherkenning’ zou in elk geval in de toelichting van het plan moeten worden opgenomen.
3. Verruiming van de bouwmogelijkheden is gewenst op een tweetal plaatsen, c.q.:
 - verruiming van het bouwvlak van de huidige locaties Zernikeplein 1 en 7 conform afbeelding 8 in de toelichting van het bestemmingsplan, en
 - verruiming van het bebouwingspercentage van 35 naar 50% voor het meest noordwestelijk bouwvlak met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden ten zuiden van de Kadijk.

Gemeentelijk commentaar

Ad 1.

Behalve het ecologisch waardevolle Paddenbosje bevindt zich geen bestemming Groenvoorzieningen op Zernike Campus. Dit betekent dat geen fietsenstallingen zijn toegestaan in de bestemming Groenvoorzieningen. Verwezen kan worden naar het gemeentelijk commentaar op de inspraakreactie van de RuG onder 2 en 8.

Ad 2.

Wij kunnen hiermee instemmen. In de juridische toelichting is de ‘verwegherkenning’ expliciet genoemd in paragraaf 7.3 onder artikel 14. Voorts is reeds een vrijstelling voor een verwegherkenning mogelijk op grond van lid 14.1 onder c en h. Ter verduidelijking is hieraan toegevoegd dat het in deze bepaling eveneens gaat om met reclame-uitingen vergelijkbare aanduidingen.

Ad 3.

Het bouwvlak van de huidige locaties Zernikeplein 1 en 7 is conform afbeelding 8 in de toelichting van het bestemmingsplan verruimd, met dien verstande dat een afstand van 20 meter in acht is genomen tot de aardgastransportleiding. Met de verzochte verruiming van het bebouwingspercentage van 35 naar 50% voor het meest noordwestelijk bouwvlak met de bestemming Maatschappelijke Doeleinden ten zuiden van de Kadijk kunnen wij instemmen. De plankaart is hierop aangepast.

