

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1419854

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan **Zernike 2006**.

Groningen,

Aan de raad,

Het voorliggend definitieve 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, een nadere invulling van het Science-bedrijvenpark en de komst van een transferium.

Het plangebied wordt begrensd door de Plataanlaan (de Noordelijke Ringweg), de Paddepoelsterweg, het Van Starckenborghkanaal en het Reitdiep.

Het ontwerp-bestemmingsplan "Zernike 2006" is van 26 oktober 2006 tot en met 6 december 2006 ter inzage gelegd op grond van artikel 23 van de WRO. Er is in deze periode 1 brief met zienswijzen ontvangen, namelijk van de Rijksuniversiteit Groningen (RuG). Mede naar aanleiding van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast, zodanig dat met name de realisering van een hoogwaardig bedrijventerrein ten noorden van de campus beter gewaarborgd is. Overige wijzigingen in het voorliggend plan betreffen in hoofdzaak: inpassing van de versnelde komst van een transferium aan de Noordelijke Ringweg; aanpassing van de bebouwingseisen aan de bestaande bebouwing en om ruimte te geven voor water; een aanvulling van de toelichting inzake verbeteringen van de groen- en ecologische kwaliteit en inzake de externe veiligheid. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplangebied kan onderscheid worden gemaakt in vier ontwikkelingsprojecten:

1. Zernike Campus;
2. Hoofdinfrastructuur;
3. Zernike Science Park en
4. Transferium.

1. *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.

2. *Hoofdinfrastructuur.*

De Zernikelaan zal verkeersluw worden gemaakt, maar blijft haar functie houden voor het doorgaande openbaar vervoer. Doorgaand autoverkeer zal worden omgeleid via het Blauwbörgje. Via deze infrastructuur worden tevens de parkeerterreinen aan de westkant van de Campus ontsloten.

3. *Zernike Science Park.*

Het vigerend bestemmingsplan Zernike is gericht op de realisatie van een thematisch bedrijvenpark, dat exclusief gericht is op hoogwaardige bedrijvigheid. Deze inzet blijft gehandhaafd.

Wel is de ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit van de architectuur en de openbare ruimte groter dan gemiddeld het geval is. Het Park wordt ruim opgezet met veel lanen, brede waterpartijen in een setting van veel groen en aandacht voor de archeologie. De kwaliteit van dit aan kennis gerelateerde Park moet aansluiten op het kwaliteitsniveau die voor de Campus wordt gehanteerd.

Ook aan de te verkopen kavels worden eisen gesteld aan een groene (voor)inrichting. De toekomstige bebouwing wordt getoetst aan een enigszins strengere bebouwingsregeling. Het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitsplan regelt aanvullend de daarvoor gewenste kwaliteitseisen. Het beeldkwaliteitsplan tracht de potentiële kopers een begrijpelijk en beeldend totaaloverzicht te bieden van de door de gemeente gestelde wensen en eisen voor het Park. Het bestaat uit een folder voor elk deelgebied in het Science Park en drie folders die het Science Park als totaal toelichten.

4. *Transferium en busplein.*

Bij de entree tot Zernike, in de hoek Zernikelaan-Ring Groningen moet ruimte worden geschapen voor de realisatie van een transferium langs de HOV-lijn Zernike-Centraal Station. Dit transferium krijgt een functie voor autoverkeer vanuit Zuidhorn en omstreken. Het voorziet in ca. 500 plaatsen. Dit bestemmingsplan maakt de aanleg van een transferium op die locatie mogelijk. Het bestemmingsplan laat het toe onder de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een busplein en een (tijdelijk) transferium in het hart van het Science Park. Het busplein wordt opgeschoven van het Campusterrein naar het hart van het Science Park. Daar wordt het gecombineerd met een (tijdelijk) transferium, dat tot de aanleg van het definitieve transferium bij de entree tot Zernike, dienst doet. 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.

Zienswijzen.

In de periode van tervisielegging zijn zienswijzen ingediend door de heer S. Kuipers, namens de Rijksuniversiteit Groningen. Deze zijn samengevat:

- a. de RuG is van mening dat het bestemmingsplan te veel ruimte biedt voor typen bedrijven die geen relatie met onderwijs en onderzoek hebben en verzoekt om een regeling waarin de toegestane verhouding tussen hoofd- en ondersteunende functies wordt uitgedrukt;
- b. het is gewenst de grens van het Paddenbosje langs de oostkant met 1.5 meter op te schuiven in verband met de inpasbaarheid van parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan voorziet ten onrechte niet in de aanleg van een campusweg langs de westkant van het Paddenbos. Ook aan die zijde zou de grens van het Paddenbosje moeten worden opgeschoven;
- c. voor de nieuwbouw van Natuurwetenschappen is een bouwhoogte van 16 meter in plaats van de toegestane 14 meter gewenst.

Gemeentelijke reactie.

Ad a. De verhouding tussen hoofd- en ondersteunende functies.

De hoofdfunctie van het bedrijventerrein is: "hoogwaardige, kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences".

Wij zijn het eens met de RuG, dat dient te worden voorkomen dat het bestemmingsplan te veel ruimte biedt voor typen bedrijven die niet direct tot de hoofdfunctie behoren. Om deze reden zijn in het voorliggend bestemmingsplan de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven die ondersteunend zijn, gelimiteerd tot een deel van de bouwvlakken die zich bovendien uit het zicht van de centrale toegangsweg tot het bedrijventerrein bevinden.

Concreet betekent dit het volgende.

Er is een onderscheid gemaakt tussen hoogwaardige kennisgerelateerde bedrijven op het gebied van ICT, onderzoek en ontwikkeling, energie en life-sciences enerzijds en ondersteunende bedrijven anderzijds. De ondersteunende bedrijven en instellingen zijn slechts op een beperkt aantal kavels mogelijk (plankaart en in art. 7.1.1). Zij zijn daardoor alleen mogelijk in de milieucategorieën 1 t/m 3. De functie "groot- en - tot maximaal 500 m² v.v.o. - detailhandel in kantoorbenodigdheden" is beperkt tot maximaal 1 vestiging (art. 7.1.1 b). Voorts is energie-gerelateerde bedrijvigheid beperkt tot CO₂-opslag en is de situering van een eventuele tramremise niet toegestaan langs de hoofdontsluiting van het terrein (art. 7.1.1 g).

Conclusie: Wij achten deze zienswijze *gegrond*.

Ad b. Het Paddenbosje.

In ondergeschikte mate is de omvang van het Paddenbosje in het voorliggend plan aangepast in overleg met de RuG en de stadsecoloog, ten behoeve van inpasping van de campusweg en in samenhang met de komst van het transferium. De RuG heeft met deze aanpassing ingestemd. Het gebied is opgenomen in de Stedelijke Ecologische Structuur en er zullen speciale inrichtings- en beheersmaatregelen worden genomen om de kwaliteit van het gebied te vergroten. Een verdere verkleining van het gebied is in ecologisch opzicht ongewenst; om deze reden kan niet worden ingestemd met het

opschuiven van de grens aan de oostzijde van dit bosgebied met 1.5 meter ten gunste van parkeerplaatsen.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *gegrond*, voor zover het gaat om de campusweg en voor het overige ongegrond.

Ad c. Bouwhoogte Natuurwetenschappen.

Stedenbouwkundig stuit verhoging van de maximale bouwhoogte binnen de bestemming Maatschappelijke Doeleinden voor de nieuwbouw van Natuurwetenschappen van 14 naar 16 meter niet op bezwaar, omdat de verhouding tussen de hoge rand (21, 28 en 35 meter) en het lagere binnengebied hierdoor niet wordt aangetast. De plankaart is aangepast.

Conclusie: Wij achten deze zienswijzen *gegrond*.

Overige wijzigingen.

De hoofdropzet van het voorliggend plan is ongewijzigd. Er is echter een groot aantal relatief ondergeschikte wijzigingen opgenomen:

- de mogelijkheid voor een transferium aan de Noordelijke Ringweg is opgenomen in verband met de versnelde komst van een transferium aan de Noordelijke Ring-weg (hoofdstuk 1, par. 4.2, 5.2 t/m 5.4 en 7.3, plankaart en art. 9.1.b en 9.2.2 a.);
- de bebouwingseisen zijn op een aantal plaatsen, met name op de plankaart, toegevoegd danwel aangepast. Het betreft:
 - a. bouwgrenzen:
 - * bouwgrenzen in de bestemming Bedrijventerrein:
 - er zijn bouwgrenzen op 6 meter uit het hart van de nabijgelegen sloten opgenomen om voldoende oppervlak aan waterberging, alsmede het onderhoud van de sloot mogelijk te maken.
 - De bouwgrens van de noordelijke bouwvlakken is teruggelegd ten opzichte van de bestemmingsgrens om ruimte te houden rondom de bebouwing. In verband daarmee is het bebouwingspercentage voor deze bouwvlakken verhoogd om voldoende bebouwingsmogelijkheden te waarborgen.
 - De westelijke en oostelijke bouwvlakken zijn ten behoeve van een efficiëntere benutting van de kavel enigszins opgerekt. In verband daarmee is de uitzondering op het voorschrift, dat parkeervoorzieningen langs de Deimten ook buiten de bouwgrenzen mogen worden gerealiseerd overbodig en derhalve geschrapt (artikel 7.1.1 onder f).
 - De structuurbepalende bouwgrens is beperkt tot de belangrijkste zichtlocaties (de westelijke bouwvlakken en de wanden langs de Professor Uilkensweg);
 - * bouwgrenzen in de bestemming Maatschappelijke Doeleinden: deze zijn aangepast aan voorgenomen en/of vergunde bouwplannen;

- b. aanpassing van de bouwhoogte op enkele plaatsen:
- aangesloten is bij bestaande/vergunde bouwplannen, en aan de voor de functie gewenste bouwlaaghoogte van meer dan 4 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was uitgegaan van een bouwhoogte per bouwlaag van minder dan 4 meter;
 - hoogte-accenten: op de plankaart zijn enkele hoogte-accenten toegevoegd ter markering van de toegang tot het centrale deel van het bedrijventerrein (SIG-gebouw) aan de Zernikelaan en ter plaatse van het voormalig kasteelterrein ter markering van de voormalige historische functie en van de markante plek op de kruising van de Professor Uilkensweg en de Zernikelaan.
Ten behoeve van een betere contrastwerking zijn de bouwhoogtes op enkele plaatsen aangepast. De uiteindelijke hoogte-accenten zijn geregeld op de plankaart en in samenhang daarmee geschrapt uit de voorschriften;
- c. de bebouwingseisen voor de westelijke kavels:
deze zijn verruimd om centrale pleintjes tussen de vnl. kleine/middelgrote bedrijven mogelijk te maken (art. 7.2.2 e).
Hoofdstuk 1 en 5 van de toelichting zijn overeenkomstig het vorenstaande aangepast;
- de functionele regeling is op een aantal plaatsen aangepast. Het betreft de volgende punten:
 - a. als ondersteunende voorziening is in het zuidelijk deel van de bestemming Bedrijventerrein de functie "Maatschappelijke Doeleinden", waaronder maximaal 2 kinderdagverblijven, toegestaan in het overgangsgedebied naar de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (art. 7.1.1 b). Hierdoor wordt de relatie tussen beide plandelen versterkt;
 - b. de beperking van de oppervlakte voor vestigingen ten behoeve van zakelijke dienstverlening is geschrapt voor de bestaande en op korte termijn voorgenomen bouwplannen tussen De Mudden en de Kadijk (art. 7.2.2 f en par. 7.3);
 - c. de redactie van artikel 6.1.1 b is aangepast. Voorts zijn in dit artikel ook de reeds genoemde vergelijkbare bedrijven en instellingen toegestaan;
 - op grond van voortschrijdend inzicht is voor de archeologische onderzoeksgebieden en voor archeologisch waardevolle gebieden een aanlegvergunningsvereiste opgenomen voor het ophogen van die terreinen om te voorkomen dat cultuurhistorische/archeologische waarden verdwijnen (alle bestemmingen);
 - de toelichting is op de volgende punten aangepast:
 - aandacht is geschonken aan een verbetering van de groen-/ecologie-structuur naar aanleiding van moties in de raadsvergadering van 18 oktober 2006 (par. 5.2.3, 5.5 en 6.3). Het voorstel is om zowel het Paddenbosje als de oostrand van het Zernike Science Park, te benoemen als onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Daarmee wordt ca. 51.850 m² toegevoegd aan de SES;
 - de inmiddels door het Rijk verleende milieuvergunning voor het Kernfysisch Versneller Instituut is overeenkomstig de plankaart aangepast (zie de vermelding in par. 9.1);

- in verband met de strengere eisen op het gebied van de externe veiligheid is een verscherping en actualisering opgenomen in toelichting en voorschriften (par. 6.1.7 en de artt. 6.1.2 en 7.1.2);
- op enkele plaatsen is de voor de bestemmingsregeling overbodige of te specifieke informatie geschrapt. Het betreft informatie die reeds te vinden is op de plankaart en te specifieke - nu vervangen door algemenere - informatie betreffende de inrichting van de openbare of daaraan grenzende ruimte;
- in verband met de aanleg van het transferium aan de zuidzijde is het hoofdstuk Economische Uitvoerbaarheid aangepast.

Tot slot zijn enkele redactionele, niet-inhoudelijke wijzigingen opgenomen.

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.

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 Blauwbörgje) geldt dat deze door de gemeente worden 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.

Het Zernike Science Park betreft eveneens een gemeentelijke ontwikkeling.

Het transferium betreft ook een gemeentelijke ontwikkeling. Echter de grondexploitatie hiervan is buiten de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" gehouden. De exploitatie van dit deel dient door middelen uit de Verkeers- en Vervoerssector gedekt te worden.

Zowel voor het Zernike Science Park als voor de hoofdinfrastructuur is de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" opgesteld. Binnen deze grondexploitatie worden de te maken kosten gedekt door de opbrengsten in het plangebied. Ten behoeve van de uitvoering dient een aanvullend krediet van € 3.256.000,-- ter beschikking gesteld te worden. Het totale krediet wordt hiermee € 26.997.000,--.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid aangetoond van het voorliggend bestemmingsplan.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Vaststelling bestemmingsplan Zernike 2006					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoorlocaties	3.256.000	3.256.000	-			-
Totalen begrotingswijziging	3.256.000	3.256.000	-	-	-	-

Voorstel.

Onder overneming van de overwegingen en motiveringen als omschreven in dit raadsvoorstel stellen wij u voor te besluiten:

- I. de conclusies ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen en overige wijzigingen over te nemen;
- II. het bestemmingsplan **Zernike 2006** gewijzigd vast te stellen (art. 25 WRO);
- III. de "herziene grondexploitatie **Zernike 2007**" vast te stellen;
- IV. het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
- V. een aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 3.256.000,-- exclusief BTW, met als dekking de grondverkoop, inclusief toegift RuG, subsidies en bijdragen van derden;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.