



Onderwerp Bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan

Steller Peuscher/Meinderts

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	Bijlage(n) Div.	Ons kenmerk 5910649
Datum 20-09-2016	Uw brief van	Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren we u over ons besluit het ontwerp-bestemmingsplan Polaris, gelegen op de hoek Pleiadenlaan/Zonnelaan direct ten zuiden van het winkelcentrum in de wijk Paddepoel, te kunnen realiseren. In het voorbereidingstraject hebben wij ons op een aantal momenten uitgesproken over het project. Op 31 mei 2016 hebben wij de Projectofferte vastgesteld en deze ter kennisname aan u gestuurd; op 7 juni hebben wij besloten het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende 4 weken vrij te geven voor vooroverleg en inspraak. In het nu voorliggend bestemmingsplan heeft dit een juridische vertaling gekregen. Het plan is nu zover gevorderd dat het ter inzage kan worden gelegd. We bieden u hierbij het ontwerp-bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen ter informatie aan.

### Hoofdzaken

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de circa 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 tussen de 18-30 jaar. Een groot deel van deze jongeren (circa 35.000) is bovendien student. Al deze jongeren zijn belangrijk. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor voorzieningen: voor de winkels, de horeca, cultuur, zorg en openbaar vervoer. Bovendien zorgen ze voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan de creatieve stad.

De gemeente wil, net als voor alle andere inwoners van de stad, zorgen voor goede huisvesting van jongeren. Uit onderzoek is bekend dat circa 60% van de jongeren in de stad een verhuiswens heeft en dat ze vooral op zoek zijn naar meer ruimte en privacy. In 2010/2011 is daarom onder de naam BOUWJONG (nu Campus Groningen) een start gemaakt met de ontwikkeling van grootschalige complexen voor jongerenhuisvesting op locaties die daar het meest geschikt voor zijn. Hiervoor heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners plaatsgevonden. Naast het voorzien in goede huisvesting voor jongeren heeft het toevoegen van grootschalige projecten ook tot doel om daarmee de bestaande particuliere woningvoorraad te ontlasten voor wat betreft kamerverhuur.

Paddepoel is één van de zones die in Campus Groningen (voorheen BOUWJONG) is aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting. Binnen de zone Paddepoel zijn verscheidene locaties aangewezen zoals de Trefkoellocatie, de GAK-locatie en de locatie van het voormalige Rabobanklocatie (Polaris). In de woonvisie 'Wonen in Stad' (juni 2015) is de keuze voor Paddepoel opnieuw bevestigd en is onder andere de voormalige Rabobanklocatie (Polaris) als prioritair project aangewezen. Dit betekent dat partijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd in het versneld realiseren van plannen voor jongeren.

Voor Polaris is gekozen voor de doelgroep starters op de woningmarkt (werkende jongeren tussen de 23 jaar en 29 jaar). Het programma bestaat dan ook uit tweekamerappartementen van rond de 45 - 49 m<sup>2</sup> en voorziet daarmee in de behoefte van jongeren aan meer ruimte en kwaliteit. De ontwikkeling van Polaris kan daarnaast ook zorgen voor een upgrading van het totale gebied en het vergroten van het draagvlak voor het tegenoverliggend winkelcentrum Paddepoel. Vanwege de prominente locatie van Polaris in de wijk, bij de kruising van de Zonnelaan en de Pleiadenlaan en tegenover het winkelcentrum Paddepoel, zal het plan zorgvuldig en van kwalitatief hoogstaand niveau worden uitgewerkt.

#### **Participatie, inspraak en overleg**

Over de huidige planontwikkeling hebben woningstichting Lefier en gemeente een drietal gesprekken gevoerd met de Wijkraad Paddepoel (Werkgroep Duurzaamheid en Bouwen). In die gesprekken zijn de wensen van de Wijkraad voor deze locatie geïnventariseerd en is gezamenlijk gekeken hoe deze in het ontwerp te verwezenlijken. Er bleek een groot aantal gezamenlijke uitgangspunten en wensen te zijn die in de planontwikkeling worden meegenomen, zoals duurzaamheid, versterken van de groenkwaliteit langs het water aan de Wilgenlaan, ontwikkeling van een verblijfsgebied. Ook is de gezamenlijke ambitie uitgesproken voor de totstandkoming van een goede ruimtelijke samenhang tussen Polaris en andere ontwikkelingen langs de Pleiadenlaan.

Op 19 mei jl. is in een derde overleg de verdere uitwerking van het ontwerp voor Polaris gepresenteerd. Ook is gesproken over de vertaling van deze planontwikkeling in een voorontwerp bestemmingsplan, de planning van de bestemmingsplanprocedure en over wanneer de omgeving over de plannen zal worden geïnformeerd.

Op 7 juni 2016 is het voorontwerp-bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 23 juni 2016 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof een inloopbijeenkomst d.d. 30 juni 2016 en schriftelijke en digitale inspraak.

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Op de inloopbijeenkomst waren plm. 15 bezoekers aanwezig. Zij reageerden overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling. De volgende punten kwamen naar voren. Een aantal bezoekers noemt het wenselijk om de ontwikkeling van Polaris af te stemmen op die van het nabijgelegen project voor de voormalige UWV-locatie aan de Pleiadenlaan. Voorts wordt het belang van groen genoemd. Lefier en de gemeente hebben verduidelijkt dat uitbreiding van de groenstrook langs de waterkant aan de Wilgenlaan één van de uitgangspunten van het plan is. Tevens wordt er gekeken of groene daken en eventueel zonnepanelen tot de mogelijkheden behoren. Er is aandacht gevraagd voor energiezuinigheid van het gebouw. Lefier heeft aangegeven dat Polaris wordt aangesloten op Warmtestad.

Enkele bewoners vragen zich af of er in de wijk genoeg aandacht voor senioren is. Op de nabijgelegen UWV-GAK-locatie zal door Nijestee voor zowel starters als ouderen een woontoren worden gerealiseerd met 88 tweekamerwoningen van 42-50 m<sup>2</sup> en 45 vrije sectorwoningen van 70 m<sup>2</sup>. Overigens is de vraag naar ouderenwoningen boven de sociale huurgrens in Paddepoel gering. In het woonwensenonderzoek van 2014 komt de vraag niet naar voren. In antwoord op vragen over de mogelijkheid tot koop van een appartement in Polaris heeft Lefier kenbaar gemaakt dat dit niet mogelijk is.

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorliggende bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Het bestemmingsplan geeft deze instanties geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan.

#### **Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp**

Voortschrijdend inzicht heeft tot de volgende wijzigingen geleid.

- Op de plankaart is de bestemming Verkeer voor een groot deel van de noordwesthoek van het plangebied vervangen door de bestemming Groen, omdat het gebied grotendeels onverhard zal zijn en zal worden ingevuld met bomen.
- De functie parkeren is uit de bestemming Groen geschrapt, om de groenkwaliteit langs het water aan de Wilgenlaan te versterken .
- De motivering in paragraaf 4.1 (Ladder duurzame verstedelijking) is aangepast. Aangegeven is dat het doel van het project Polaris is om te voorzien in kwalitatief goede jongerenhuisvesting, aangezien circa 60% van de jongeren in de stad een verhuiscens heeft, waarbij ze vooral op zoek zijn naar meer ruimte en privacy.
- De tekst van subparagraaf 4.7.6 (aardbevingsbestendig bouwen) is geschrapt. Dit onderwerp wordt overgelaten aan het Bouwbesluit.
- De Boom Effect Analyse is toegevoegd in de bijlagenbundel behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **Bomen**

Ten behoeve van de geprojecteerde ontwikkeling is een Boom Effect Analyse opgesteld. Hieruit blijkt dat 5 bomen moeten worden geveld, waarvan 2 vergunningplichtig, omdat deze een stamdoorsnede hebben van meer dan 20 cm. Eén van beide bomen is potentieel monumentaal. Daarnaast zal een oppervlakte van 264 m<sup>2</sup> heesters worden gerooid (niet vergunningplichtig). De basisgroenstructuur zal 1:1 worden gecompenseerd. Er worden 5 nieuwe bomen geplant en er is ten zuiden van de woontoren een areaaluitbreiding beschikbaar van 600 m<sup>2</sup> voor groeninrichting.

Gelijktijdig met de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan zal de BEA door ons worden vastgesteld, waarmee een dringende reden voor een vergunning is verkregen voor het vellen van de houtopstanden.

### **Geluidontheffingen**

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen is in een aantal gevallen een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. Deze hogere grenswaarde mag voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied echter niet hoger zijn dan 63 dB. De ontwerpbeschikking hogere grenswaarden geluid wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kan iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen.

### **Uitvoerbaarheid / grondexploitatie**

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Lefier en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling vindt overdracht van een stukje gemeentegrond aan Lefier plaats. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van een exploitatie-overeenkomst met Lefier. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig

### **Vervolg**

Het plan gaat nu de wettelijke procedure in met een terinzagelegging van 6 weken. Iedereen kan in die periode zienswijzen over het ontwerp bij uw raad indienen. Na het verwerken van de zienswijzen zullen wij het plan voor vaststelling aan uw raad voorleggen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink