

Bestuursdienst

Afdeling

Steller S Loogman

Onderwerp Functiewijziging Zaagmuldersweg 530



Bezoekadres  
Waagstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 81 91

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO.12.3118329

Datum 28 JUN 2012

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

De eigenaar van het kantoor van SoZaWe aan de Zaagmuldersweg 530 heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om dit rijksmonument te mogen gebruiken voor jongerenhuisvesting. Omdat door deze functiewijziging de parkeerdruk in de omgeving oploopt tot boven de 85 %, is conform de nieuwe Beleidsregels Parkeernormen 2012 een brede belangenafweging van college en raad nodig om het initiatief mogelijk te kunnen maken. Het college oordeelt positief over deze ontwikkeling, en is voornemens om medewerking te verlenen aan het initiatief. Middels deze brief informeren wij u over onze argumenten, en vragen wij u om uiterlijk 15 juli 2012 uw wensen en bedenkingen aan ons kenbaar te maken. Wegende uw wensen en bedenkingen zullen wij vervolgens een definitief besluit nemen over deze functiewijziging.

### **Jongerenhuisvesting**

Het pand aan de Zaagmuldersweg 530, dat direct grenst aan het Wielewaal-complex aan de rand van de Oosterparkbuurt, wordt op dit moment nog gehuurd door SoZaWe. Omdat het contract met SoZaWe eind 2013 afloopt, is de eigenaar op zoek naar een nieuwe bestemming. Een potentiële koper van het gebouw heeft een plan opgesteld voor 43 studio's voor jongeren, verdeeld over vier bouwlagen. Het college oordeelt in principe positief over het voorstel. Hergebruik als kantoor lijkt gezien de locatie immers niet reëel, en het college beoordeelt jongerenhuisvesting als het enige alternatief met kans van slagen.

### **Parkeertoets**

De parkeertoets voor het initiatief is echter problematisch. Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk (de kavel is bijna honderd procent bebouwd), alternatieve parkeeroplossingen zijn in de omgeving niet voorhanden, en de parkeerdruk in de omgeving overstijgt in de huidige situatie reeds de 85%. Daarom is conform de nieuwe Beleidsregels Parkeernormen 2012 een brede belangenafweging van college en raad nodig om medewerking te kunnen verlenen. Het college neemt uiteindelijk een besluit.

Bij de ontwikkeling van het aangrenzende Wielewaal-complex is eerder gebleken dat de parkeerdruk in een gebied tot 350 meter rond de locatie op het maatgevend moment ('koopavond') tot boven de norm van 85% zou oplopen. Een recente meting van 31 januari 2012 bevestigt het beeld dat de parkeerdruk binnen een straal van 150 meter rond de Zaagmuldersweg 530 met 75,3% hoog is, en dat deze met inbegrip van de parkeerbehoefte van het nog onvoltooide Wielewaalcomplex en de jongerenwoningen aan de Zaagmuldersweg 530 (ruim) boven de 85% zal uitkomen. Op de drukste momenten zal de parkeerdruk binnen 150 meter van de Zaagmuldersweg 530 mogelijk zelfs de 100% bereiken.

#### *Invoering betaald parkeren*

Omdat dit deel van de Oosterparkwijk net buiten het betaald parkeren gebied valt, kan de hoge parkeerdruk deels worden verklaard door de overloop vanuit de rand van het betaald parkeren gebied (bezoekers die bereid zijn om te lopen, en bewoners die geen parkeervergunning willen aanschaffen), en parkeren door forensen die vanaf hier te voet of met de fiets hun weg vervolgen.

Indien betaald parkeren wordt ingevoerd is de verwachting deze effecten zullen verschuiven naar buiten het betaald parkeren gebied, en dat de parkeerdruk rond dit deel van de Zaagmuldersweg zal dalen. Hoe ver de parkeerdruk zal dalen is echter moeilijk te voorspellen. De gemeente Groningen heeft zelf geen meetgegevens, omdat sinds de gemeente in 2009 is begonnen met parkeerdrukmetingen het gebied waar betaald parkeren geldt niet is uitgebreid. Navraag bij 15 collega gemeenten heeft alleen kwalitatieve gegevens opgeleverd vanuit de gemeente Leiden, waarin een afname van de klachten over parkeerdruk na invoeren van betaald parkeren wordt bevestigd. Behandeling van het parkeerplan voor de Oosterparkbuurt / Korrewegwijk staat in de Lange Termijn Agenda van uw raad gepland op januari 2013.

#### **Brede belangenafweging**

Een en ander betekent dat de ontwikkeling van de Zaagmuldersweg nu alleen mogelijk kan worden gemaakt indien het college accepteert dat de parkeerdruk binnen 350 meter van de locatie verder oploopt. In haar overweging heeft het college de volgende argumenten gewogen:

- Het pand is een rijksmonument. Met het oog op instandhouding van het monument wordt belangrijk geacht dat er een nieuwe functie voor het pand wordt gevonden. Leegstand gaat namelijk ten koste van onderhoud van het pand, en heeft daarnaast een negatieve uitstraling op de omgeving. Het college voorziet dat na vertrek van SoZaWe het gezien de locatie van het pand moeilijk wordt om het pand als kantoor te verhuren, waardoor leegstand dreigt;
- Jongerenhuisvesting wordt vanuit marktperspectief op deze locatie kansrijk geacht, mits de nadruk wordt gelegd op zelfstandige woonunits. Invulling als jongerenhuisvesting draagt bij aan het oplossen van het tekort aan kwalitatief goede huisvesting voor deze doelgroep;

- Wonen paste in het oude bestemmingsplan. In het ontwerp bestemmingsplan, dat ter inzage ligt, is wonen als vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Aangezien bewoning eerder wel was toegestaan is het vanuit juridisch oogpunt niet logisch om medewerking te ontzeggen;
- Uit contact met een Groningse corporatie blijkt dat zij serieuze interesse hebben in de overname van het complex ten behoeve van verhuur aan hun doelgroep. Daarmee lijkt het beheer van het complex in goede handen;
- Met het oog op de doelgroep (studenten / jongeren) zorgt bewoning voor een relatief beperkte toename van de parkeerdruk, aangezien de doelgroep zelf overwegend met het OV en de fiets beweegt. Dit is verdisconteerd in de parkeernorm, die feitelijk uitsluitend op is geënt op autogebruik door bezoekers. Gezien de omvang van het plan zijn er niettemin op het maatgevend moment (avond) 16 extra parkeerplekken nodig, vrijwel uitsluitend voor bezoekers;
- De onderhavige kavel is voor bijna honderd procent bebouwd, waardoor parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. De omgeving kent binnen een straal van 300 meter geen alternatieve parkeermogelijkheden;

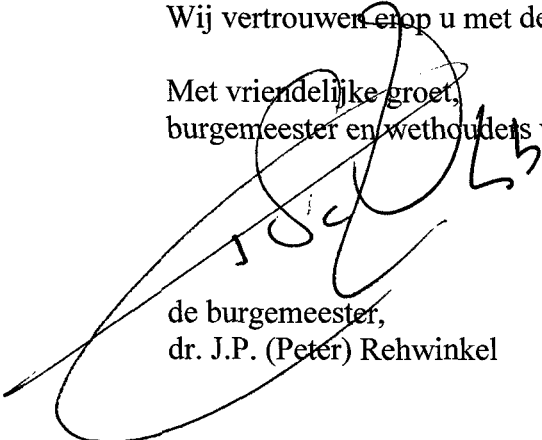
Op basis van de bovenstaande argumenten zijn wij gekomen tot een voornemen om medewerking te verlenen aan het initiatief voor functiewijziging van de Zaagmuldersweg 530 naar wonen.

### **Wensen en bedenkingen**


Indien u wenst uw wensen en / of bedenkingen ten aanzien van dit voornemen aan het college kenbaar te maken, kunt u deze uiterlijk 15 juli 2012 richten aan het college, via [stijn.loogman@groningen.nl](mailto:stijn.loogman@groningen.nl).

Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

LS