

Onderwerp Ontwerpwijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan

Steller Huizenga/Meinderts

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon	050-3678219	Bijlage(n)	Div.	Ons kenmerk	7079972
Datum	19-09-2018	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte heer, mevrouw,

Ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel was het kantoor van de UWV/het GAK gevestigd. Deze locatie wordt begrensd door het parkeerterrein van winkelcentrum Paddepoel aan de westzijde, de Pleiadenlaan aan de noordzijde, de Dierenriemstraat aan de oostzijde en een waterpartij met openbaar groen aan de Wilgenlaan aan de zuidzijde. De locatie is nu in eigendom van woningbouwcorporatie Nijestee. Nijestee heeft al enige jaren plannen om op deze plek onzelfstandige eenheden ten behoeve van jongerenhuisvesting te realiseren. Daarnaast heeft de corporatie een ontwikkelaar gevonden die hier appartementen wil realiseren.

Het voorliggend plan is een wijzigingsplan op basis van lid 4.4 van bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (het moederplan), vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. In het moederplan is door uw raad -onder voorwaarden- aan ons college de bevoegdheid gegeven de bestemming Kantoor te wijzigen in de bestemming Wonen, waarbij de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken kan worden gewijzigd en nieuwe bouwvlakken kunnen worden aangegeven. Het voorliggend ontwerpwijzigingsplan voorziet hierin.

### **Hoofdzaken**

Het voormalig UWV-GAK-kantoor wordt vervangen door twee woontorens van 17 en 23 bouwlagen met als projectnaam Atlas en Pleione. Pleione is geprojecteerd aan de noordzijde en Atlas aan de zuidzijde.

De openbare ruimte (net buiten het plangebied, aan de zuidzijde van de project-locatie) zal met aandacht worden vormgegeven met ruimte voor groen langs de waterpartij aan de Wilgenlaan. De kwaliteit van deze ruimte laat op dit moment te wensen over. De focus van het project ligt op het realiseren van

kleinere (semi-) zelfstandige eenheden voor studenten (vooral de doelgroep onder de 23 jaar) en grotere eenheden van 50 m<sup>2</sup> of groter vooral voor young professionals/starters op de woningmarkt (werkende jongeren, meestal boven de 23 jaar). Het programma bestaat uit 224 semi-zelfstandige eenheden van 19 m<sup>2</sup> (sociale huur) in Atlas, met name bedoeld voor buitenlandse studenten, en 131 tweekamerappartementen van rond de 45 m<sup>2</sup> (sociale huur) en 28 vrije sector-huurappartementen > 50 m<sup>2</sup> in Pleione.

Het plan voorziet daarmee in de behoefte van jongeren aan meer ruimte en kwaliteit.

Andere doelgroepen dan studenten en young professionals worden uiteraard niet uitgesloten.

## **Participatie, inspraak en overleg**

### **Participatie**

Bij de totstandkoming van BOUWJONG heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners plaatsgevonden over grootschalige jongerenhuisvesting in Paddepoel.

Over de planontwikkeling hebben de ontwikkelaars -woningcorporatie Nijestee en Mensenborg Pleione BV- en de gemeente een aantal gesprekken gevoerd met de Wijkraad Paddepoel (Werkgroep Duurzaamheid en Bouwen). In paragraaf 7.1 van het wijzigingsplan is hierop uitgebreid ingegaan.

### **Inspraak**

#### **Inloophijeenkomst**

Op de inloophijeenkomst waren circa 30 à 35 bezoekers aanwezig. Zij reageerden overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling wordt ervaren als een logische stedenbouwkundige aanvulling op het centrumgebied van Paddepoel, waarbij bovendien de groenstrook aan de zuidkant van het perceel wordt gerespecteerd en versterkt. Ook wordt het plan gezien als welkome aanvulling op de woningvoorraad in Paddepoel.

De volgende punten aandachtspunten kwamen naar voren.

#### ***Doelgroep***

Een omwonende stelt dat er door de ontwikkelingen in Paddepoel veel jongeren in de buurt komen wonen. Er moet wel een redelijke balans blijven tussen oud en jong en de integratie in de wijk moet wel goed blijven. Een andere omwonende pleit voor een huismeester in de flat voor studenten (Atlas).

Eén van de bezoekers juicht verjonging in de buurt toe en wil integratie/vermenging in de buurt graag bevorderen door bijvoorbeeld het organiseren van festivals. Kan de gemeente hierin helpen?

#### ***Gemeentelijke reactie:***

Groningen groeit vooral door het aantal jongeren en er komen ook steeds meer eenpersoonshuishoudens (ook in oudere leeftijden). Er is dus veel

behoefte aan woonruimte voor deze doelgroepen. Het gaat bij Atlas en Pleione om werkende jongeren en om Nederlandse en internationale studenten.

De gemeente wil met het bouwen van dit soort woningen de druk van de woningmarkt afhalen. Om te voorkomen dat bestaande gezinswoningen in de wijken omgezet worden naar kleine appartementen of kamers is er bewust voor gekozen om nieuwe woningen voor jongeren te realiseren in solitaire complexen. Op deze manier blijven de gezinswoningen beschikbaar voor gezinnen. Dit levert ook minder overlast in straten en buurten op. De bestaande, en vooral oudere, grondgebonden woningen kunnen zorgen voor overlast door de indeling (bijvoorbeeld als een studentenkamer zich bevindt naast een slaapkamer van de burenen) en de kwaliteit van dergelijke woningen (zij zijn vaak matig geluidgeïsoleerd). Van solitaire complexen voor jongeren komen niet of nauwelijks klachten binnen bij de gemeente. Bijkomend voordeel is dat er bijna altijd een beheerder/huismeester op zit, zoals ook hier het geval zal zijn bij Atlas. Ontwikkelaars/ corporaties zijn er namelijk zelf ook bij gebaat dat dergelijke complexen, gezien de investeringen die zij doen, netjes bewoond worden.

Dus bij het bouwen van jongerenhuisvesting gaat het niet alleen om een kwantitatieve vraag, maar ook en vooral om de kwalitatieve vraag. Gezien de ervaringen elders met dergelijke wooncomplexen is overlast van Atlas en Pleione niet te verwachten.

Door bewoners georganiseerde evenementen ten behoeve van de integratie kunnen eventueel door de gemeente worden gefaciliteerd. Voor het organiseren van evenementen die ten doel hebben om het samenleven tussen studenten en andere stadgers te bevorderen, is bijvoorbeeld een subsidie mogelijk vanuit het flankerend beleid Leven in stad.

### ***Functies in de plint van het gebouw***

Een vertegenwoordiger van het winkelcentrum wil graag de zekerheid dat er in de plint van de gebouwen geen commerciële functies worden gerealiseerd.

#### ***Gemeentelijke reactie:***

De regeling in het wijzigingsplan staat, behalve de functie wonen, in de eerste bouwlaag uitsluitend de functies 'maatschappelijke dienstverlening', 'sport en recreatie' en 'cultuur' toe. In het algemeen zal de geprojecteerde bebouwing een gunstig effect hebben op het winkelcentrum doordat deze extra draagvlak creëert voor het winkelcentrum.

### ***Parkeren***

Een aantal bewoners maakt zich zorgen over de extra parkeerdruk die de ontwikkeling van Atlas en Pleione kan opleveren voor de buurt.

Een bewoner stelt dat er bij de 6 (bestaande) parkeerplaatsen langs de Wilgenlaan een versmalling van de rijbaan is, hetgeen resulteert in een onoverzichtelijke en potentieel gevaarlijke verkeerssituatie. De bewoner stelt voor om deze parkeerplaatsen te verwijderen en merkt op dat de bebording niet geheel eenduidig lijkt te zijn.

*Gemeentelijke reactie:*

De nieuwbouw brengt geen parkeerproblemen met zich mee, doordat de benodigde parkeerruimte op eigen terrein kan worden gevonden, met name in een gebouwde parkeervoorziening op eigen terrein (zie paragraaf 4.4). De punten inzake de parkeerplaatsen langs de Wilgenlaan en de bebording vallen buiten het voorliggend project, maar zijn wel onder de aandacht gebracht van het verkeersloket van de gemeente.

*Overige aspecten*

Een enkele bewoner toont zich kritisch over de verdichting rondom het winkelcentrum (Polaris, Atlas en Pleione, Trefkoellocatie etc).

*Gemeentelijke reactie:*

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor enige verdichting. Deze blijft echter beperkt, doordat gebouwd wordt op/bij de plaats van het voormalige GAK-UWV-gebouw.

**Digitale inspraakreacties**

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn twee digitale inspraakreacties ingediend (zie bijlage).

1. De werkgroep Toegankelijk Groningen vraagt: Wordt er bij de bouw van de gebouwen rekening gehouden met toegankelijkheid voor slechtzienden, blinden en rolstoel- of rollatorgebruikers en qua indeling en grootte van toilet/badkamer met levensloopbestendig wonen?

2. Een bewoner aan de Lierstraat (die dit ook tijdens de inloopbijeenkomst heeft gemeld) stelt in zijn inspraakreactie:

- de gebouwen worden te hoog, het woongenot (uitzicht) gaat achteruit;
- het idee om hier studenten te huisvesten is alweer achterhaald nu universiteiten niet steeds meer studenten willen; er wordt niet gesproken over sociale huurwoningen, terwijl juist deze sector onder druk staat;
- de nieuwbouw brengt parkeerproblemen met zich mee.

*Gemeentelijke reactie:*

Ad 1. Beide gebouwen zijn voor bewoners met visuele en lichamelijke beperkingen goed toegankelijk. De structuur naar en in de complexen is helder en duidelijk van opzet. Daarbij zullen de eisen inzake drempel- en deurbreedte conform het Bouwbesluit worden gehanteerd. Een inrichting van de woningen specifiek voor mensen met een beperking of ouderen is niet aan de orde. Het woningprogramma voor Atlas en Pleione is ontwikkeld voor studenten respectievelijk Young Professionals. Voor mensen met een zware lichamelijke beperking zijn de woningen minder geschikt.

Ad 2.

- De geprojecteerde hoogte van de gebouwen is wenselijk, omdat de torens in stedenbouwkundige zin het centrum als het belangrijkste deel van de wijk markeren. Het uitzicht van de woningen zal inderdaad veranderen. In plaats van het al vrij forse UWV-GAK-gebouw komen er nu twee woontorens. Het is inherent aan het wonen in de stad dat het uitzicht in de loop van de tijd kan

veranderen.

- Wat betreft het idee om hier studenten te huisvesten: zie hiervoor de gemeentelijke reactie onder het kopje Doelgroep.

Een goede menging van woningsoorten is goed voor een wijk. Ook de herstructurering van Paddepoel heeft dat als uitgangspunt. Op verschillende plekken wordt sociale huur toegevoegd. Er is daarnaast ook behoefte aan vrije-sector-huurwoningen in de stad. Overigens liggen de meeste jongereneenheden onder de huurtoeslaggrens, zodat zij onder de sociale huur vallen.

- Wat betreft eventuele parkeerproblemen: zie hiervoor de gemeentelijke reactie onder het kopje Parkeren (zie ook paragraaf 4.4 van de toelichting van het wijzigingsplan).

### **Overleg**

In het kader van het vooroverleg is het wijzigingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Het wijzigingsplan geeft deze instanties geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen. Dit, met dien verstande dat de provincie enkele service-opmerkingen meegeeft. Hierop is gereageerd in hoofdstuk 7 van het wijzigingsplan. De overlegreacties zijn in de bij het wijzigingsplan behorende bijlagenbundel opgenomen.

### **Overige wijzigingen**

Ten opzichte van het voorontwerpplan zijn er geen belangrijke wijzigingen in de opzet van het plan. Wel zijn een windhinder- en een akoestisch onderzoek toegevoegd bij het plan; de resultaten van het windhinderonderzoek zijn vermeld in paragraaf 5.7. Hoofdstuk 5 is op enkele punten geactualiseerd, zoals de vermelding van het vervallen van de wettelijke aansluitplicht op aardgas. Op de plankaart is het bouwvlak van met name de parkeergarage verruimd ten behoeve van de flexibiliteit van het plan.

### **Grondexploitatie**

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Stichting Nijestee en Mensenborgh Pleione BV en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. 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 met Nijestee en Mensenborgh afgesloten exploitatie-overeenkomst. 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 kan nu de wettelijke procedure ingaan met een terinzagelegging van 6 weken, waarbij iedereen gedurende 6 weken zijn/haar zienswijze kan indienen. Na deze procedure kan het wijzigingsplan eind dit jaar/begin volgend jaar door ons College worden vastgesteld, waarna nog een beroepsprocedure geldt, voordat het wijzigingsplan onherroepelijk wordt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

de loco-burgemeester,  
Ton Schroor

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop at the top and a vertical line through the center. The initials "I.S." are written in the upper right corner of the signature.

de loco-secretaris,  
Bert Popken