

Raadsvoorstel

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan**
Registratienr 6057387 Steller/telnr Peuscher/ Meinderts Bijlagen Div.

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het plangebied te onttrekken aan de geluidzone vanwege Industrierrein Groningen-West Hoogkerk overeenkomstig dit voorstel;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP564Polaris vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van mei 2016, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Bestemmingsplan Polaris heeft betrekking op de voormalige Rabotoren in Paddepoel.

Het plangebied wordt begrensd door de Zonnelaan, de Pleiadenlaan, het parkeerterrein van winkelcentrum Paddepoel en openbaar groen aan de Wilgenlaan.

Doel van het bestemmingsplan is realisering van twee woontorens met tweekamerappartementen van rond de 45 m² voor starters op de woningmarkt/werkende jongeren, een verbeterde groenstructuur langs de Wilgenlaan en het onttrekken van het plangebied aan de geluidzone vanwege industrieterrein Groningen-West.

Ter voorbereiding op de vaststelling is het plan met ingang van 29 september tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegd. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

B&W-besluit d.d.: 13 december 2016

Afgehandeld en naar
archief

Paraaf

Datum

Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de voormalige Rabotoren in Paddepoel. Het plangebied wordt begrensd door de Zonnelaan, de Pleiadenlaan, het parkeerterrein van winkelcentrum Paddepoel en openbaar groen aan de Wilgenlaan. Doel van het bestemmingsplan is realisering van twee woontorens met tweekamerappartementen van rond de 45 m² voor starters op de woningmarkt/werkende jongeren, een verbeterde groenstructuur langs de Wilgenlaan en het onttrekken van het plangebied aan de geluidszone vanwege industrieterrein Groningen-West.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd: met ingang van 29 september tot en met 9 november 2016. U bent hiervan per brief d.d. 20-09-2016 met kenmerk 5910649 op de hoogte gesteld. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Onderstaand komen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- grondexploitatie.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 28 september 2016. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover hier wijzigingen uit voortvloeien zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Argumenten en afwegingen

Boom Effect Analyse

De boomstructuur langs de Zonnelaan en de Wilgenlaan dient behouden te worden. De boomstructuur langs de Pleiadenlaan zal niet worden versterkt. Dit is een wijziging ten opzichte van wat eerder in de bomenstructuurvisie is vastgesteld; tot nu toe was dit een bomenhoofdstructuur.

In plaats van de boomstructuur langs de Pleiadenlaan wordt de openbare groenstructuur langs het water aan de Wilgenlaan (zijde van de te ontwikkelen locatie) versterkt. Hiermee ontstaat er een voor mens en natuur aangename groenzone.

Ten behoeve van de realisering van Polaris is een Boom Effect Analyse (BEA) opgesteld d.d. 06-09-'16. Uit de BEA 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 m² heesters worden gerooid (niet vergunningplichtig).

De basisgroenstructuur wordt 1:1 gecompenseerd. Er worden 5 nieuwe bomen geplant en er is ten zuiden van de woontorens een areaaluitbreiding beschikbaar van 600 m² voor groeninrichting.

Deze BEA hebben wij vastgesteld en vormt daarmee de basis voor de vergunning voor het eventuele kappen van bomen. De BEA is in de bijlagenbundel opgenomen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Over de huidige planontwikkeling hebben woningstichting Lefier en gemeente een drietal gesprekken gevoerd met de Wijkraad Paddepoel (Werkgroep Duurzaamheid en Bouwen). Er bleek een groot aantal gezamenlijke uitgangspunten en wensen te zijn die in de planontwikkeling zijn 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 7 juni 2016 is het voorontwerp-bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is op 23 juni 2016 van start gegaan na een advertentie in de Gezinsbode. Tijdens deze periode is op d.d. 30 juni 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Ook was er de mogelijkheid voor schriftelijke en digitale inspraak. Tijdens deze inspraaktermijn zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op de inloopbijeenkomst waren plm. 15 bezoekers aanwezig. Zij reageerden overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling. Zie voor een uitvoeriger toelichting naar hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan.

Ter voorbereiding op de vaststelling is het ontwerp-bestemmingsplan Polaris Pleidenlaan met ingang van 29 september tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegd. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

De volgende ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen.

1. Paragraaf 4.3 van de toelichting en bijbehorende bijlage 1 zijn aangevuld met resultaten van het ecologisch vervolgonderzoek naar vleermuizen en steenmarters. De conclusie is, dat een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig is.
2. Naar aanleiding van nader archeologisch onderzoek is paragraaf 4.2 van de toelichting aangevuld en zijn de plankaart en de verstoringsdiepte aangepast (artikel 9). Gebleken is dat zich langs de westzijde geen relevante archeologische sporen bevinden en dat archeologisch interessante sporen pas aanwezig zijn op een diepte van 1 meter of meer beneden maaiveld.
3. In de definitie van het bebouwingspercentage is aangegeven dat dit percentage niet geldt voor het hele perceel, maar voor de maatvoeringsvlakken.
4. In de toelichting is de tekst over de GAK-UWV-locatie veralgemeniseerd omdat deze planontwikkeling nog loopt, en daarvoor een afzonderlijke procedure wordt gevolgd.

Financiële consequenties

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.

Overige consequenties

Naar de geluidbelasting op de toekomstige woontoren is onderzoek gedaan. De bevindingen zijn vastgelegd in het 'akoestisch onderzoek woontoren Polaris' (25 april 2016). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Zonnelaan en Pleiadenlaan op een aantal gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder vanwege wegverkeer overschrijdt. Voor dit bestemmingsplan hebben wij op 22 november 2016 een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld (zie de afzonderlijk toegevoegde bijlage).

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Groningen-West. Sinds de verplaatsing van de Suiker Unie is de geluidbelasting ten gevolge van dit industrieterrein echter dusdanig laag geworden, dat het plangebied bij de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan aan de geluidszone wordt onttrokken.

Vervolg

Na vaststelling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het zes weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, kan een omgevingsvergunning voor de bouw worden verleend. Inmiddels is een sloopmelding afgegeven en is Lefier begonnen met de sloopwerkzaamheden van de Rabobankgebouw. Lefier is voornemens om na het verkrijgen van de omgevingsvergunning nog voor de zomer van 2017 te starten met de bouw, zodat de eerste bewoners naar verwachting in het najaar van 2018 hun intrek kunnen nemen in de nieuwbouw van Polaris.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink