

Onderwerp Voorontwerpwijzigingsplan 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

Datum 11-04-2018

Uw brief van

Uw kenmerk 6872512

Geachte heer, mevrouw,

Ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel was het kantoor van de UWV en het GAK gevestigd. 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 artikel 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 voorontwerpwijzigingsplan 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, waarvan de kwaliteit op dit moment te wensen overlaat, zal met aandacht worden vormgegeven met ruimte voor groen langs de waterpartij aan de Wilgenlaan. De focus 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 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.

Deze semi-zelfstandige eenheden zijn met name bedoeld voor buitenlandse studenten. Verder bestaat het programma uit 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 van het huren van de tweekamerappartementen (sociale huur) of de driekamerappartementen (vrije sector). Met de projectontwikkelaars gaan wij er echter vanuit dat deze appartementen vooral aantrekkelijk zijn voor studenten en young professionals en minder voor andere doelgroepen.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het parkeerterrein van winkelcentrum Paddepoel, aan de noordzijde door de Pleiadenlaan, aan de oostzijde door de Dierenriemstraat en aan de zuidzijde door een waterpartij en openbaar groen aan de Wilgenlaan.

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

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):

- 13 juli 2016 zijn eerste contouren van de planontwikkelingen geschetst;
- 9 mei 2017 vond het tweede gesprek met de werkgroep plaats;
- 20 december 2017 is de werkgroep bijgepraat over de actualiteit rond de voorgenomen ontwikkeling;
- 30 maart 2018 zijn de gewijzigde en geïntensiverde plannen gepresenteerd. De ontwikkelaar heeft namelijk tussentijds haar plannen moeten bijstellen vanwege hoge bouwkosten. Het aantal woningen binnen het plan is daardoor toegenomen.

In de eerste twee gesprekken werden de plannen toegelicht en werd vanuit de wijkraad de ambitie op tafel gelegd om de kwaliteit van het gebied tussen het winkelcentrum en de Wilgenlaan een impuls te geven. Daarvoor zou met name de groenzone langs het water versterkt en meer beleefbaar moeten worden gemaakt. In het vierde gesprek toonde de wijkraad zich positief over de voorgenomen plannen, de keuze van de architect, de mobiliteits- en parkeeroplossing en situering van de gebouwen die ertoe bijdraagt dat de groenzone wordt versterkt. De wijkraad was tevreden dat hun ambities tot uitdrukking komen in het ontwerp van de groene ruimte rondom en in het plangebied.

Het plan kan nu, conform de Inspraakverordening, worden vrijgegeven voor inspraak gedurende vier weken. In die periode kan iedereen schriftelijk (ook via elektronische weg) reageren en er zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Daarnaast wordt het plan aan een aantal (semi)-overheidsinstanties voorgelegd in het kader van het wettelijk voorgeschreven overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro. Tevens zal apart gesproken worden met een aantal direct belanghebbenden, waaronder de werkgroep Duurzaamheid en Bouwen van de Wijkraad Paddepoel en vertegenwoordigers van het winkelcentrum

### **Vervolgprocedure**

De resultaten van de inspraak- en overlegfase zullen voor zover mogelijk en wenselijk in het ontwerp-wijzigingsplan worden verwerkt, waarna we het plan 6 weken ter inzage leggen. Vervolgens kunnen wij het plan vaststellen. Na de vaststelling geldt nog een beroepsprocedure voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. We verwachten dat het wijzigingsplan de hele procedure in december 2018 heeft doorlopen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a horizontal line underneath.

de secretaris,  
Peter Teesink