

RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2695195

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan Trefkoel heeft betrekking op de locatie van het voormalig sociaal-cultureel centrum De Trefkoel, tussen de Antaresstraat en de Zonnelaan. Dit complex zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met daarin woningen, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en horeca. In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben deze onderwerpen een juridische vertaling gekregen. De wijk Paddepoel is gebouwd vanaf 1965. In de directe nabijheid van een winkelcentrum werd destijds vaak een gebouw voor sociaal-cultureel werk gebouwd, in Paddepoel was dat de Trefkoel. De Trefkoel is een typisch, introvert, jaren zestig gebouw. De sociaal-culturele functie van de Trefkoel is al jaren geleden overgegaan naar de Vensterschool Selwerd, Paddepoel, Tuinwijk. Het gebouw is de laatste jaren bewoond geweest via Carex.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat op de Trefkoellocatie, naast wonen, ook ruimte is voor nieuwe functies in sociaal-maatschappelijke en commerciële dienstverlening en horeca. Het geheel moet een stedelijke uitstraling krijgen.

Ligging in de stad.

De Trefkoellocatie ligt in de wijk Paddepoel in de directe nabijheid van de drie belangrijkste wegen van Paddepoel, namelijk Zonnelaan, Eikenlaan en Pleiadenlaan. De Zonnelaan legt de relatie met de binnenstad, de Eikenlaan en Pleiadenlaan met de omringende wijken op stadsdeelniveau.

Ontwikkeling centrumgebied Paddepoel.

In het centrumgebied van Paddepoel lopen naast de herontwikkeling van de Trefkoellocatie, verschillende ontwikkelingen zoals de revitalisering van het winkelcentrum, de aanleg van een trambaan en de herontwikkeling van twee kantoorpanden naar jongerenhuisvesting. De verschillende ontwikkelingen moeten met elkaar in lijn zijn om in de toekomst de samenhang in het centrum van Paddepoel te handhaven.

De ontwikkeling van de Trefkoellocatie draagt bij aan de versterking van de fysieke en sociale structuur van het centrumgebied en aan de ingezette wijkvernieuwing van Paddepoel.

Het gebied van het winkelcentrum en de Trefkoel is het belangrijkste, meest stedelijke gebied in het noordwesten van de stad. Verdere verdichting op deze plek en in de wijk is mogelijk, zelfs wenselijk. De Trefkoelontwikkeling moet de belangrijkheid van de plek onderstrepen. De ontwikkelingen moeten een versterking betekenen van de ontwikkelingszone Eikenlaan-Zonnelaan-Pleiadenlaan en de HOV-as CS-Zernike.

De ontwikkeling past in de vastgestelde visies, analyses en plannen zoals Masterplan Paddepoel Zuid, Stadsdeelvisie Noord West en de Structuurvisie.

Hoofdzaken.

Het project dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt omvat in hoofdzaak:

1. Op de kruising van Zonnelaan en Eikenlaan een hoogteaccent van ca 75 meter om de stedenbouwkundige betekenis van dit subcentrum van de stad ook op stadsdeel-niveau zichtbaar te maken. De nota Hoogbouw geeft aan dat hoogteaccenten op het niveau van de wijk altijd mogelijk zijn, mits geplaatst op de stedenbouwkundig betekenisvolle plaatsen (knooppunten) van de wijk. Het plan maakt onderdeel uit van een ruimtelijk-functionele totaalvisie waarbij de hele zone langs de Zonnelaan tegenover het winkelcentrum Paddepoel uiteindelijk kan worden herontwikkeld. Het hoogteaccent in dit plan is van belang op het niveau van de wijk zelf en past daarmee in de nota Hoogbouw.
2. Langs de Zonnelaan wordt een gebouw van maximaal 8 etages voorgesteld. Om het nieuwe gebouw niet te zwaar over te laten komen is gekozen om de drie hoger gelegen appartementen naar achteren te laten verspringen. Aan de Antaresstraatzijde is gekozen voor diepe inspruingen. Op deze manier komt het gebouw veel minder 'zwaar' over en is het mogelijk de appartementen "opener" te maken.
3. In totaal worden 275 woningen gerealiseerd waarvan 44 begeleidwonen woningen en 231 appartementen.
4. De ontsluitingsstructuur sluit aan en is afgestemd op de huidige structuur; de parkeergarages zijn ontsloten aan de Antaresstraat.
5. In de plint zijn maatschappelijke en zakelijke dienstverlening plus horeca mogelijk.

Wonen.

De wijk Paddepoel is in de nota Zorgen voor Morgen 2 aangewezen als servicewijk voor wonen, welzijn en zorg. In een dergelijk servicewijk wonen rond het steunpunt van zorg verhoudingsgewijs meer ouderen en mensen met een beperking. Door woningen geschikt te maken voor extramurale zorg kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Van belang is om ruimte te creëren voor ontwikkelingen op dit gebied. Van de appartementen is ruim 10% een sociale huurwoning.

Het GWK (Groninger Woonkwaliteit) basispakket is voor alle woningen van toepassing, voor de woningen in de categorie "verzorgd wonen" wordt dit aangevuld met het zorgpakket. Met het basispakket wordt beoogd dat de woningen van een hoge kwaliteit zullen zijn: veilig, toegankelijk, comfortabel, met een gezond binnenmilieu, energiezuinig en duurzaam in bouw en in gebruik. In de komende tien jaar zal Groningen, in overeenstemming met het landelijke beleid, streven naar een omslag naar energieneutrale nieuwbouw. Het is daarom van belang dat de te ontwikkelen woningen een hoge mate van energie-efficiency bezitten.

Voorzieningen.

In de nieuwe ontwikkeling zijn kansen om een dienstencentrum (1e lijnscentrum nieuwe stijl) te realiseren met huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, psychologische hulp, thuiszorg e.d. Ook kan worden gedacht aan ruimten voor buurtactiviteiten. Daarnaast is zakelijke dienstverlening toegestaan. Zowel de zakelijke als de maatschappelijke dienstverlening worden gepositioneerd op de begane grond aan de Zonnelaan. De ontwikkeling van detailhandel wordt nadrukkelijk geconcentreerd op de winkelcentrumlocatie en mogelijk ook op een deel van de UWV-locatie aan de Pleiadenlaan. Concurrerende detailhandel op de Trefkoellocatie is dan ook niet toegestaan. Wel is er plaats voor horeca aan de Zonnelaan.

In blok B (middendeel) zou een organisatie gericht op de combinatie 'wonen en zorg' een belangrijke plek kunnen vinden. In de plint aan de Zonnelaan kan dan kantoorruimte komen en een 'wonen en zorg'-gerelateerd restaurant.

Samengevat: op deze locatie is medische en maatschappelijke dienstverlening, commerciële en niet commerciële dienstverlening en horeca mogelijk.

Groen/ecologie.

Boom Effect Analyse.

In de Boom Effect Analyse¹ zijn de gevolgen aangegeven van het voorgestelde ontwerp van Köther/Salman/Koedijk Architecten d.d. 21-10-2010. Om het project te kunnen bouwen moeten 11 bomen, dunner dan 20 cm stamdoorsnede (niet omgevingsvergunningsplichtig) en 13 bomen met een stam dikker dan 20 cm (wel omgevingsvergunningsplichtig) worden gekapt. Eén van de te kappen bomen is een waardevolle, grote kastanjeboom met een doorsnede van 55 cm (nr. 30).

Vijf bomen kunnen blijven staan tot gestart wordt met de bouw van de 2^e fase (blok b en blok C, de toren)

Voorgesteld wordt om in het plangebied alle gekapte bomen te compenseren.

Ecologie .

In de oostgevel van de toren (blok C) worden 34 nestkasten geplaatst, 17 voor zwaluwen en 17 voor mussen.

Verkeer.

Openbaar vervoer/tram.

De komst van de tram (lijn 1 Groningen CS-Zernike) heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment kan deze nog niet concreet worden aangegeven.

¹ Trefkoel Paddepoel, Boom Effect Analyse. Gemeente Groningen, 03-01-2011, vastgesteld door College van B & w

Ontsluiting/oversteekbaarheid Zonnelaan.

De ontsluiting voor de Trefkoellocatie kan niet plaatsvinden op de Zonnelaan maar moet plaatsvinden aan de Antaresstraat. De oversteekbaarheid van met name de Zonnelaan moet op daarvoor aangegeven plaatsen goed zijn geregeld.

Autoparkeren.

Voor nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd. Deze normen zijn vastgelegd in de parkeernormennota 2008. Uit een gehouden parkeeronderzoek (5 en 6 april 2006) blijkt dat in de openbare ruimte rond de Trefkoel weinig of geen restruimte aanwezig is om de parkeervraag van de Trefkoel op te vangen. Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. De ontsluiting voor verkeer ligt aan de Antaresstraat.

Fietsparkeren.

Het fietsparkeren wordt in de woning dan wel in de bij de woning behorende berging opgelost. De stalling bij de voorzieningen moet direct gesitueerd worden bij een hoofdingang. De hoofdingang moet eenvoudig toegankelijk zijn.

In de hallen en parkeergarages komen oplaadpunten voor scootmobiel.

Hogere grenswaarden geluid.

Tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit "hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï" ter inzage gelegen. Dit besluit is nodig vanwege de toekomstige geluidbelasting van auto- en tramverkeer op de gevels van de nieuwbouw. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij hebben inmiddels de hogere grenswaarden vastgesteld.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende het proces van planontwikkeling is een aantal keren met de wijkraad Paddepoel overlegd. Op verzoek van de wijkraad is aan zowel de ledenvergadering als bij andere overleggen uitgebreid aandacht gegeven aan de planontwikkeling van de Trefkoellocatie.

Vanaf 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011, in totaal zes weken, heeft het ontwerp-bestemmingsplan Trefkoel ter inzage gelegen. Geïnteresseerden konden het plan op verschillende locaties schriftelijk en via de website bestemmingsplannen.groningen.nl ook digitaal bekijken.

In die periode kon eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad, p/a dienst RO/EZ.

Op donderdag 7 juli, van 16.30 tot 20.00 uur is over dit ontwerp-bestemmingsplan een inloopavond in de Vensterschool aan de Eikenlaan 288 te Groningen gehouden. Op de informatieavond waren allerlei tekeningen, een grote maquette, uitgebreide bezonningsstudies en dergelijke te zien. De avond is bezocht door ongeveer 20 mensen.

Medewerkers van de gemeente en de projectontwikkelaar, woningcorporatie Nijestee hebben informatie verstrekt. De vragen hadden vooral betrekking op het aantal appartementen, de planning van de sloop en bouw en de mogelijke huur of koop van de appartementen. De avond verliep in positieve sfeer.

Zienswijze.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, en daarop is één zienswijze ontvangen. Deze is afkomstig van een bewoner van de Zonnelaan die tegenover de Trefkoel (boven het winkelcentrum) woont en gaat over verlies van bezonning, groen en uitzicht en over de vraag of vleermuisonderzoek is gedaan.

De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Zij is vóór 22 juli 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Verlies van bezonning zal als gevolg van de voorziene ontwikkeling inderdaad optreden op het betreffende pand. De bebouwing komt dichterbij te staan en wordt hoger. De woontoren zal, blijkens het uitgevoerde bezonningsonderzoek, echter uitsluitend in de avonden in de zomerperiode eerder schaduw op het betreffende pand veroorzaken dan in de huidige situatie. Het uitzicht zal inderdaad afnemen door de hogere bebouwing en groen vermindert doordat de bebouwing dicht op de Zonnelaan wordt gesitueerd dan nu het geval is. Onze belangenafweging is de volgende. Het gaat hier om een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. De voorgestelde ontwikkeling past uitstekend in het karakter van het centrumgebied van Paddepoel, met zijn winkelcentrum met regionale betekenis. De nieuwe bebouwing blijft op redelijke afstand (ca. 38 meter) van de woningen boven het winkelcentrum. Wij achten de woonomstandigheden tegenover de nieuwbouwlocatie ook na de realisatie van de nieuwbouw nog altijd alleszins redelijk en de opgevoerde bezwaren niet van dusdanige aard dat deze tot planwijziging zou moeten leiden. Blijkens gehouden onderzoek² bevinden zich geen vleermuizen in het bestaande gebouw van de Trefkoel. Dit staat dan ook niet in de weg aan de sloop van het complex. Wij stellen u voor de zienswijze niet over te nemen.

Eén wijziging.

In het vast te stellen plan stellen wij u één wijziging voor ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betreft de openbare ruimte ten noorden van de nieuwe bebouwing. In het stedenbouwkundig plan is ten noorden van de woontoren een nieuw plein met een openbare functie voorzien. Momenteel bevindt zich hier nog een parkeerplaats van het aangrenzende Huize Bernlef, met de bestemming Maatschappelijk. Ontwikkelaar Nijestee is in gesprek met de eigenaar van de parkeerplaats, Woningstichting De Huismeesters, over wijziging van de bestemming van het parkeerterrein. De huidige parkeerplaatsen krijgen dan een plek achter de bestaande flat aan de Antaresstraat. Vooruitlopend hierop nemen wij in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer op om de nieuwe functie van het terrein mogelijk te maken. De plankaart wordt met deze bestemming uitgebreid.

² Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen sloop van de Trefkoel te Groningen. Rapport 2011-042, Koeman en Bijkerk bv, ecologisch onderzoek en advies.

Grondexploitatie.

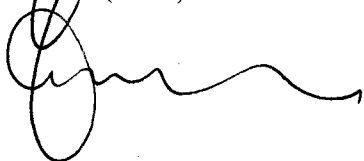
Met de ontwikkelaar, Nijestee is een anterieure overeenkomst gesloten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de ingediende zienswijze niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Trefkoel, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP501Trefkoel-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van augustus 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

