

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering januari 2013

Raadscommissie R&W

Datum raadscommissie

Bijlagen 2

Registratienr. RO 12.3375113

Datum B&W besluit 4 december 2012

Portefeuillehouder van der Schaaf

Steller Bert van de Vorstenbosch

Telefoon 8102

E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP520PleiadenlOost-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van oktober 2012, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen omdat een exploitatieplan niet nodig is.

(Publieks-)samenvatting

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 vast te stellen. Dit is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie van het voormalige Rabobank-kantoor aan de Pleiadenlaan 8. Het plan geeft de locatie een dienstverleningsbestemming, maar biedt tegelijk de mogelijkheid er (via een wijzigingsplan) de bestemming Wonen aan te geven. Dat maakt het mogelijk het gebouw, volgens de plannen van Stichting Lefier en de gemeentelijke nota Jongerenhuisvesting, te verbouwen voor jongerenhuisvesting.

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld met als doel enerzijds het actualiseren van de ter plaatse geldende, verouderde bestemmingsplannen, en anderzijds om een aanzet te bieden voor de verbouw van het gebouw voor jongerenhuisvesting.

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. U bent hiervan per brief d.d. 31 mei 2012 op de hoogte gesteld. Er zijn geen zienswijzen op het ontwerpplan ingediend. Wel stellen wij voor enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling komt een actueel planologisch kader voor de locatie beschikbaar dat voorsorteert op de gewenste functiewijziging naar jongerenhuisvesting.

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 7 juni 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging (8 juni 2012 tot en met 19 juli 2012) iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Het plan is onderdeel van het programma 2012 Actualisering verouderde bestemmingsplannen.

Argumenten/afwegingen

Actualiseringsplan met wijzigingsbevoegdheid.

Het plan heeft als hoofdbestemming (zakelijke) dienstverlening, de huidige functie, die is overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Om de verbouwplannen te zijner tijd te faciliteren is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de bestemming Dienstverlening worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Er is nog geen verbouwplan beschikbaar. Stichting Lefier heeft een aanvankelijk plan teruggetrokken omdat het te duur was. Daarin was ook door ons een aangedragen voorstel voor toegevoegde bouw in 4 lagen langs de Pleiadenlaan en langs het water ten zuiden van de toren opgenomen. Maar ook de ontworpen verbouw van de toren bleek te duur. Lefier studeert nu op een alternatief. Het is dan ook op dit moment niet eenvoudig om in de regels voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid de juiste randvoorwaarden voor wijziging op te nemen. Als het uiteindelijke verbouwplan niet binnen die regels past, kan van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Dan moet een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt of een Wabo-projectbesluit worden genomen. Toch stellen wij u voor dit plan nu vast te stellen, omdat de actualiseringsdeadline van 1 juli 2013 nadert. Daarbij stellen wij voor om de randvoorwaarden voor het wijzigingsplan te baseren op het eerste verbouwplan, dat uit stedenbouwkundig oogpunt nog altijd onze voorkeur heeft. Die voorwaarden maken het wijzigen van de bestaande en toevoegen van nieuwe bouwvlakken mogelijk. Op deze manier is de kans het grootst dat het uiteindelijke plan past binnen de wijzigingsrandvoorwaarden.

De vaststelling van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van ons college; u als raad stelt nu de kaders voor wijziging vast. Een wijzigingsplan kan in procedure worden gebracht op het moment dat het actualiseringsplan in werking is getreden. Dit zal naar verwachting in voorjaar 2013 het geval zijn.

Ambtshalve wijzigingen.

Wij stellen voor op de volgende onderdelen het plan aan te passen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

1. Verbeelding:

- a. De bouwgrens van de toren wordt ruimer gelegd. De eerdere bouwgrens was gebaseerd op de maatvoering op de begane grond, maar de daarboven gelegen verdiepingen kragen over. De verdiepingsmaten zijn daarom leidend.
- b. De maximale hoogte wordt gewijzigd van 42 in 46 meter. Dit is de hoogte die ook in het oude bestemmingsplan gold.
- c. De gebiedsaanduiding wro-zone – wijzigingsgebied 1 wordt gewijzigd in wro-zone – wijzigingsgebied. In het plangebied is namelijk maar één wijzigingsgebied opgenomen.

2. Regels:

- a. In artikel 4.4 Wijzigingsbevoegdheid wordt in de eerste regel "wro-zone – wijzigingsgebied 1" gewijzigd in "wro-zone – wijzigingsgebied".
- b. in het ontwerp-bestemmingsplan waren de opgenomen wijzigingsregels nog onvoldoende objectief begrensd. Daarom stellen wij u nu voor de regels van het plan als volgt aan te passen. In artikel 4.4 Wijzigingsbevoegdheid worden, onder vernummering van de subleden a tot en met d in e tot en met h, de volgende subleden ingevoegd:
 - a. de bouwhoogte van 46 meter niet mag worden vergroot;
 - b. de oppervlakte van de bebouwing met een bouwhoogte van 46 meter maximaal 400 m² mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte ter plaatse van de nieuwe bouwvlakken maximaal 14 meter mag bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de nieuwe bouwvlakken ten hoogste 1000 m² mag bedragen;
- c. de titel van artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling wordt gewijzigd in Anti-dubbeltelregel. Dit is conform de nieuwste landelijke standaarden.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het plan heeft in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage gelegen. Daarvan is geen gebruik gemaakt. Met de Wijkraad Paddepoel is gesproken over de voorgenomen ontwikkeling van de centrumzone van Paddepoel (inclusief De UWV-GAKlocatie en het winkelcentrum). Tegen de functiewijziging naar wonen voor jongeren bestaat geen bezwaar.

Financiële consequenties

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is

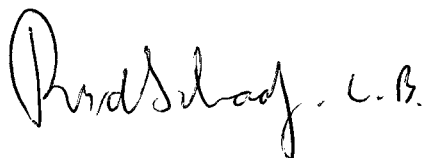
voor de functiewijziging van de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Realisering en evaluatie

Als uw raad het plan vaststelt, wordt het nogmaals 6 weken ter inzage gelegd en kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. In dit geval kan dat alleen tegen de bij de vaststelling aangebrachte ambtshalve wijzigingen omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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

