

Datum raadsvergadering 30-01-2013  
Raadscommissie R&W  
Datum raadscommissie 09-01-2013  
Bijlagen 2

Registratienr. RO 12.3398757  
Datum B&W besluit 11 december 2012  
Portefeuillehouder v.d.Schaaf  
Steller Bert van de Vorstenbosch  
Telefoon 8102  
E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

**Onderwerp**

Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

**Concept raadsbesluit**

De raad besluit:

- I. de zienswijze van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum De Paddepoel niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP528PleiadenOost2-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van november 2012, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet nodig is.

**Aanwijzingen:** status, deadline, visietrommel

## **(Publieks-)samenvatting**

---

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 vast te stellen. Dit is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie van het voormalige UWV-GAKkantoor aan de Dierenriemstraat 100. 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 om, volgens de plannen van Stichting Nijestee en de gemeentelijke nota Jongerenhuisvesting, een nieuw gebouw voor jongerenhuisvesting te realiseren.

## **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 nieuwbouw 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. 6 september 2012 op de hoogte gesteld. Er is één zienswijze op het ontwerpplan ingediend.

## **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 13 september 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging (14 september 2012 tot en met 25 oktober 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**

---

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

Er is nog geen definitief nieuwbouwplan beschikbaar. Stichting Nijestee heeft een aanvankelijk plan met een gebouwde parkeervoorziening teruggetrokken omdat het te duur was, en studeert nu op een alternatief. Daarbij is de parkeeroplossing (indien om budgettaire redenen geen gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd) een knelpunt. Vanuit de gemeente wordt aangedrongen om een combinatie te zoeken met de plannen voor een gebouwde parkeervoorziening die Winkelcentrum Paddepoel momenteel ontwikkelt. Nijestee is op dit moment voorts de financierings- en beheersmogelijkheden voor het nieuwe complex aan het onderzoeken.

Wij stellen u voor dit plan nu vast te stellen, omdat de actualiseringsdeadline voor verouderde bestemmingsplannen van 1 juli 2013 nadert. Daarbij stellen wij voor om in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van een gebouwde parkeervoorziening te handhaven.

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.

### **Zienswijze.**

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, nl. door de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum De Paddepoel. Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:

1. men maakt de kanttekening dat op de locatie gezinswoningen de voorkeur hebben boven studentenhuisvesting;
2. het vervallen van de eerder geopperde mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt wordt met instemming begroet;
3. gevraagd wordt om de functie zakelijke dienstverlening en het begrip additionele voorzieningen zodanig te formuleren dat geen concurrentie mogelijk is met vestigingen van bv. een verzekeraar of bank in Winkelcentrum Paddepoel. Ook ten aanzien van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid om op de begane grond en de eerste verdieping van de nieuwbouw de functies dienstverlening, sport en recreatie en cultuur wordt een dergelijk bezwaar gemaakt. Tenslotte wordt gevraagd de in de Algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid om kiosken en standplaatsen toe te staan, te beperken tot bestemmingen die niet concurreren met het winkelcentrum.

Wij stellen u voor als volgt te reageren op deze zienswijze.

Ad 1.

Voor gezinsbewoning is de locatie, gelegen pal naast het parkeerterrein van het winkelcentrum Paddepoel, niet geschikt en ook financieel zou dit geen haalbare kaart zijn. Uw raad heeft in de Nota Jongerenhuisvesting de locatie aangewezen voor huisvesting van jongeren.

Ad 2.

Dit feit is gunstig voor onderbrenging van een extra supermarkt binnen de muren van winkelcentrum Paddepoel.

Ad 3.

1. De bestemming (zakelijke) Dienstverlening is een bestaand recht dat uit het voorgaande bestemmingsplan uit 1964 is overgenomen (de bestemming was toen Kantoor). Zolang er geen wijzigingsplan is vastgesteld, kunnen wij deze bestemming niet zomaar verwijderen. Dat zou de gebruiksrechten van de eigenaar aantasten. Overigens is "zakelijke dienstverlening" in het bestemmingsplan gedefinieerd als "het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening." De hier genoemde functies treft men slechts mondjesmaat aan in een winkelcentrum en daarmee zal de eventuele concurrerende werking bescheiden blijven. Additionele voorzieningen zijn daarbij slechts een afgeleide van deze functies.
2. De functies dienstverlening, sport en recreatie en cultuur zijn in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid te bieden op de begane grond enkele andere functies dan wonen toe te staan. Dat combineert logisch met een woonfunctie voor jongeren daarboven. Wij verwachten niet dat zich hier met het winkelcentrum concurrerende functies zullen vestigen, maar dat eventuele vestigingen zich specifiek op de behoeften van de jongeren zullen richten. Overigens is het toestaan van deze functies in het wijzigingsplan als bevoegdheid opgenomen. Indien gewenst kan dit na afweging achterwege blijven. De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van kiosken en standplaatsen voor straathandel is een algemene bevoegdheid die in elk bestemmingsplan wordt opgenomen. Bij aanvragen zal telkens afgewogen worden of deze ruimtelijk en functioneel gewenst zijn, en daarbij wordt de situatie in de nabije omgeving (in casu bij het winkelcentrum) betrokken.

#### **Maatschappelijk draagvlak/participatie**

---

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

#### **Financiële consequenties**

---

##### **Grondexploitatie**

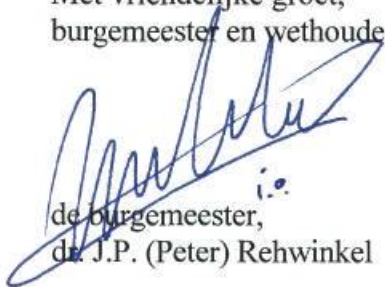
Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van 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. Een wijzigingsplan kan direct na deze vaststelling in procedure worden gebracht.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

  
i.o.  
de burgemeester,  
de J.P. (Peter) Rehwinkel

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



Cooperatieve Vereniging van Eigenaren  
in het Winkelcentrum De Paddepoel  
Groningen U.A. te Groningen  
KvKnr. 27157025

24 OKT. 2012



Per fax en aangetekend verzenden

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Groningen  
p/a RO/EZ  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen.

Leidschendam, 23 oktober 2012

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan 'Pleiadenlaan-oost 2'  
Kenmerk: 541 121023-01ew

Geachte Raad en medewerk(st)ers van de dienst RO/EZ,

Met dank voor de geboden gelegenheid onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van gemeld ontwerp willen wij allereerst onze waardering uitspreken voor de beoogde gebiedsverbetering ter plaatse.

Alhoewel wij ons realiseren dat de politieke zo niet maatschappelijke wenselijkheid richting 'jongerenhuisvesting' gaat, veroorloven wij ons daarbij echter de kanttekening te plaatsen dat 'gewone' volkshuisvesting ter plaatse, ten behoeve van gezinnen enz., stellig de voorkeur verdient. De ervaringen met studenten / jongerenhuisvesting elders en de vanuit een studentenhuusvesting-perspectief 'boter noch vis locatie' aan de Pleiadenlaan, ver van het centrum én ver van de universiteitsvoorzieningen, spreken daarbij voor zich.

Voor wat betreft de bestemmingsomschrijving waarderen wij zeer dat de in het verleden gestelde mogelijkheid tot onder andere de vestiging van een supermarkt kennelijk is komen te vervallen. Evenzeer waarderen wij het goed overleg met de dienst RO/EZ ter zake.

De formele bewoording van het concept baart ons echter nog zorgen nu gesproken wordt van "zakelijke dienstverlening" en "additionele voorzieningen" zonder dat deze begrippen voor ons eenduidig kenbaar omschreven staan. Daarbij komt dat bijvoorbeeld de verzekeringsactiviteiten van de commerciële vestiging van bijv. Univé aan de Zonnelaan en/of de diverse bankvestigingen in het winkelcentrum uiteraard geen concurrentie van het bestemmingsplan GAK locatie moeten duchten. Wij hebben begrepen dat dit ook niet de bedoeling is. Wij vertrouwen er daarom op dat ondubbelzinnig dit soort bestemmingen worden uitgesloten. Een doelmatige manier om te dit te bereiken lijkt ons de toevoeging aan de artikelen 4.1 a en c "**voor zover niet concurrerend met het Winkelcentrum Paddepoel.**"

Een overeenkomstige aanpassing is vervolgens gewenst bij artikel 4.4.c. Evenzeer geldt dit door toevoeging van dat vereiste als voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 12.1 zodat ook de middels die afwijkingsbevoegdheid mogelijke "kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes" (12.1.e) en de mogelijkheid "voor het innemen van een standplaats voor straathandel" (12.1.j), beperkt worden tot bestemmingen die niet concurreren met het winkelcentrum.

**Objectief Management BV**  
www.objectiefvfm.nl  
info@objectiefvfm.nl

Bezoekadres  
Rozemarijnhof 23  
2262 AD Leidschendam

Correspondentieadres  
Postbus 1286  
2260 BG Leidschendam

telefoon 070 3273199  
fax 070 3178039  
24 uur 015 8893766

Rabobank 1373.42.101  
KvK Den Haag 27302361  
BTWnr NL8196.14.178.B01

Cooperatieve Vereniging van Eigenaren  
in het Winkelcentrum De Paddepoel  
Groningen U.A. te Groningen  
KvKnr. 27157025



Gegeven de verstande bedoeling in de contacten met de dienst RO/EZ vertrouwen wij er op dat deze wijzigingen als niet controversieel en passend in de bedoeling in een nader concept qua bewoording conform aangescherpt zullen worden, onder meer ook middels de toevoeging aan artikel 12.2 van de voorwaarde "g. geen concurrentie met het winkelcentrum Paddepoel "

U bij voorbaat dankend voor uw aandacht voor en reflectie van het voorgaande,

Hoogachtend,



Namens bestuur van de CVvE Winkelcentrum Paddepoel Groningen  
F.M. Wilderbeek

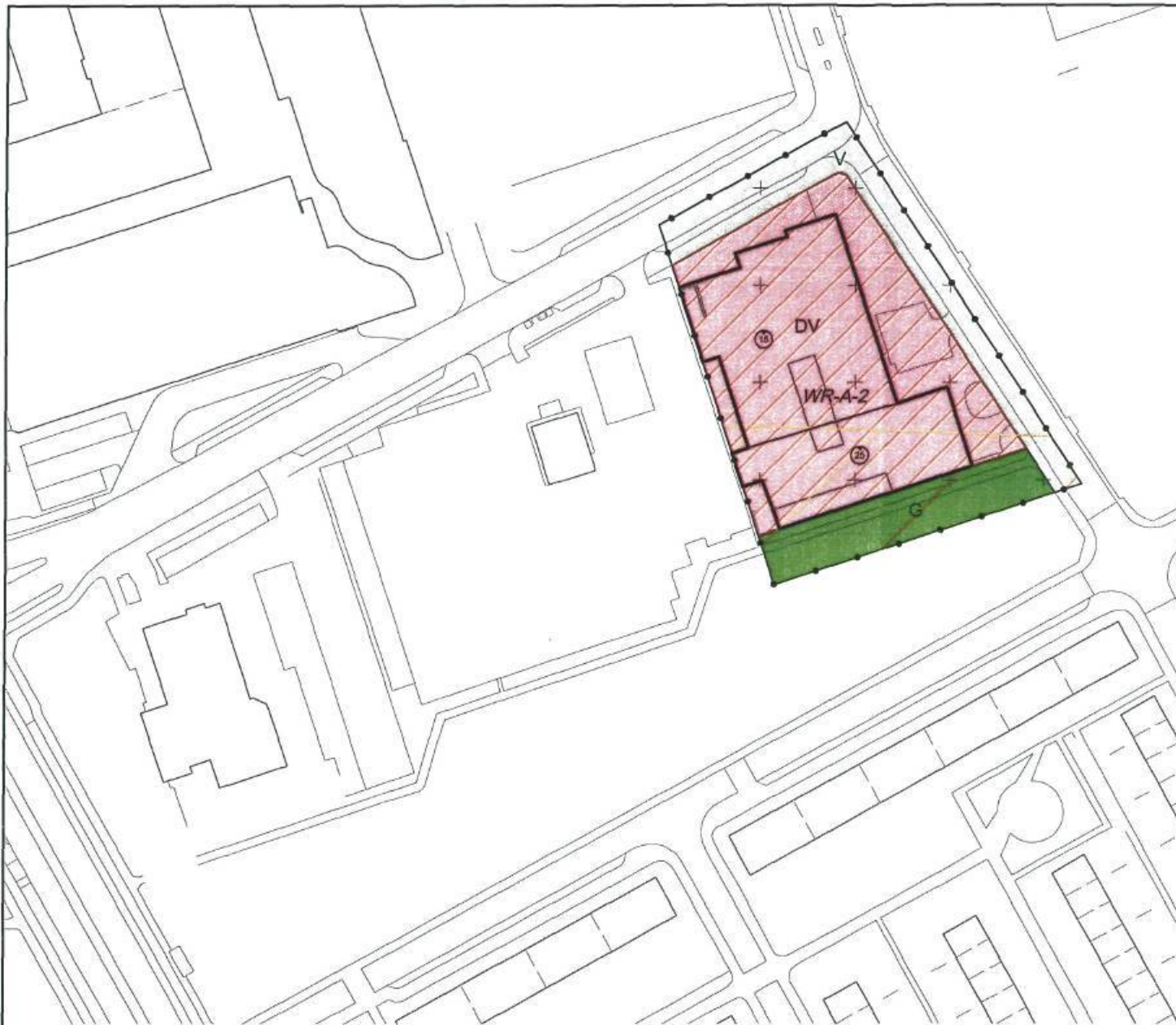
**Objectief Management BV**  
www.objectiefvgm.nl  
info@objectiefvgm.nl

Bezoekadres  
Rozemarijnhof 23  
2262 AD Leidschendam

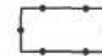
Correspondentieadres  
Postbus 1286  
2260 BG Leidschendam

telefoon 070 3273199  
fax 070 3178039  
24 uur 015 8893766

Rabobank 1373.42.101  
KvK Den Haag 27302361  
BTWnr NL8196.14.178.B01



Plangebied



Plangebiedgrens

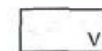
Bestemmingen



Dienstverlening



Groen



Verkeer

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie



wro-zone - wijzigingsgebied

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak



maximale bouwhoogte (m)

Verklaring



Gebruikte ondergrond: GBBG november 2012



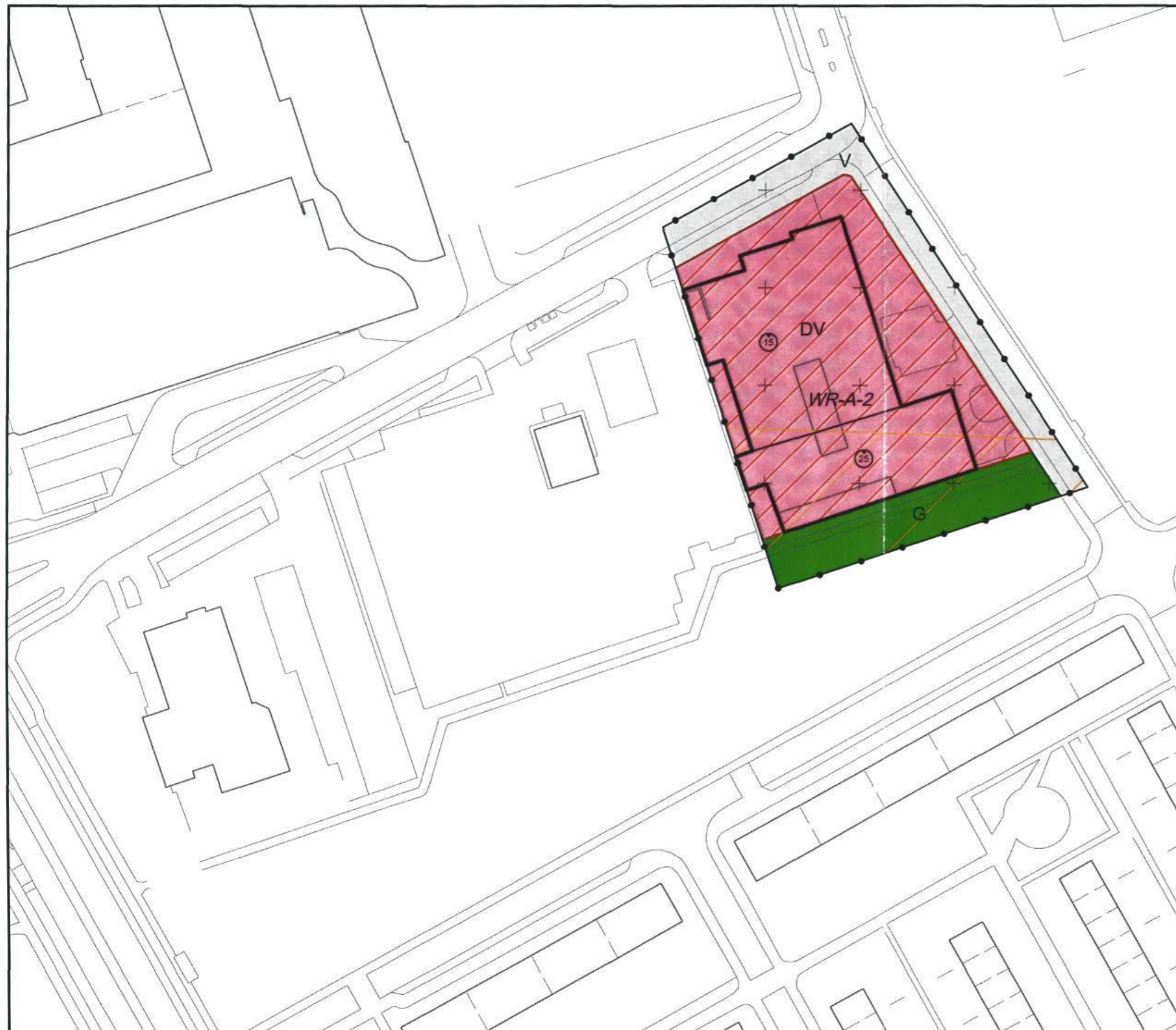
bestemmingsplan  
Pleidenlaan - oost 2

NL.IMRO.0014.BP528PleidenOost2-vg01  
status: vastgesteld  
vastgesteld:



schaal 1 : 1.000  
formaat: A3

**stad.**



Plangebied



Plangebiedgrens

Bestemmingen



Dienstverlening

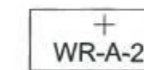


Groen



Verkeer

Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen



geluidzone - industrie



wro-zone - wijzigingsgebied

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoeringaanduidingen



maatvoeringsvlak

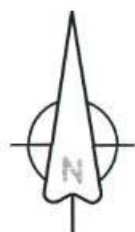


maximale bouwhoogte (m)

Verklaring



Gebruikte ondergrond: GBBG november 2012



bestemmingsplan  
Pleidenlaan - oost 2

NL.IMRO.0014.BP528PleidenOost2-vg01  
status: vastgesteld  
vastgesteld:



schaal 1 : 1.000  
formaat: A 3

**stad.**