

## Raadsvoorstel



|                           |                                                                                                                                                        |                                                |           |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|
| Onderwerp                 | Stedenbouwkundige visie stadsdeelcentrum Paddepoel                                                                                                     |                                                |           |
| Telnr.                    | 14 050                                                                                                                                                 | Bijlagen 1                                     |           |
| Registratienummer         | 119178-2025                                                                                                                                            |                                                |           |
| Classificatie             | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens) |                                                |           |
| Portefeuillehouder        | Van Niejenhuis                                                                                                                                         | Overlegd met Bloemhoff en Eikenaar             |           |
| Langetermijn agenda (LTA) | LTA ja:                                                                                                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Maand juli | Jaar 2025 |
| Raad                      | LTA nee:                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> Niet op LTA           |           |

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

De stedenbouwkundige visie stadsdeelcentrum Paddepoel vast te stellen;

---

### Samenvatting

Winkelcentrum Paddepoel is, na de binnenstad, het belangrijkste winkelgebied van Groningen. Al langere tijd leeft de ambitie om dit stadsdeelcentrum nieuw leven in te blazen en te ontwikkelen tot een bruisend hart voor bewoners, ondernemers en bezoekers. De stedenbouwkundige visie die nu voorligt, markeert een belangrijke stap in die richting. Het gebied krijgt een toekomstbestendige impuls die niet alleen economische vitaliteit brengt, maar ook sterk bijdraagt aan sociale verbinding en leefkwaliteit.

De visie is gebaseerd op een grondige historische analyse, een zorgvuldige beoordeling van de veranderende omgeving en duidelijke ambities voor de toekomst. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk-programmatisch kader dat richting geeft aan zowel bestaande als nieuwe initiatieven. In de visie is expliciet aandacht besteed aan het sociale woningbouwprogramma, waarmee het mogelijk wordt om ook betaalbaar wonen een volwaardige plek te geven in het gebied. Het Masterplan van Lab Kloppend Hart (2020) vormt, naast het gemeentelijk beleid, een belangrijke inhoudelijke basis voor deze visie. Dankzij de financiële borging kunnen de plannen van fase 1 en 2 nu gericht worden omgezet in concrete resultaten die direct bijdragen aan de versterking van het stadsdeelcentrum. En kunnen de voorbereiding voor de fase 3 en 4 in gang gezet worden.

## Aanleiding en doel

---

Winkelcentrum Paddepoel is, na de binnenstad, het tweede winkelgebied van Groningen. Al langere tijd bestaat de ambitie om dit stadsdeelcentrum te versterken en door te ontwikkelen tot een bruisend hart van de wijk en de omliggende gebieden. In 2020 heeft de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum (CVvE, circa 45 eigenaren) haar koers aangescherpt en de focus nadrukkelijk gericht op versterking en toekomstbestendigheid van het winkelcentrum. Vanuit dit perspectief heeft de CVvE aan ontwikkelaar MWPO de opdracht gegeven een ambitieuze visie te ontwikkelen voor een multifunctioneel en levendig hart voor Paddepoel en de omliggende wijken. In april 2023 zijn hiervoor intentieovereenkomsten gesloten tussen MWPO en de gemeente, en tussen MWPO en de CVvE, om de visie gezamenlijk verder uit te werken.

De beoogde transformatie van het stadsdeelcentrum, zoals vastgelegd in de stedenbouwkundige visie, levert een krachtige bijdrage aan meerdere urgente maatschappelijke opgaven uit de Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'. De visie gaat verder dan alleen economische versterking; zij richt zich ook op het vergroten van de woningvoorraad, het stimuleren van werkgelegenheid en het verbeteren van de leefkwaliteit voor bewoners en bezoekers.

Net als in de binnenstad is een aantrekkelijk, veilig en uitnodigend verblijfsgebied cruciaal, met ruimte voor ontmoeting, verbinding en sociale interactie. Paddepoel vraagt om een integrale aanpak, waarin wijkvernieuwing, mobiliteit, wonen en leefbaarheid hand in hand gaan. De voorliggende visie biedt daarvoor het ruimtelijke en programmatische kader en vormt de basis voor een toekomstbestendig en sociaal verbonden stadsdeelcentrum.

Deze ambities vertalen zich voor het stadsdeelcentrum Paddepoel in de volgende concrete opgaven:

- Herpositionering en versterking van het winkelcentrum;
- verbreding van het voorzieningenaanbod;
- verbetering van de bereikbaarheid, met extra aandacht voor voetgangers en fietsers;
- vergroting van de verblijfskwaliteit en een aantrekkelijke uitstraling van de openbare ruimte;
- verduurzaming en het klimaatadaptief maken van het gebied.

Met deze visie zet de gemeente een stevige stap naar een veerkrachtig en aantrekkelijk stadsdeelcentrum dat een nieuwe impuls geeft aan het gehele noordelijke stadsgebied.

## Kader

---

De belangrijkste kaders voor de stedenbouwkundige visie stadsdeelcentrum Paddepoel zijn:

- De omgevingsvisie Next City (2018)/Levende Ruimte(2021/2022);
- Masterplan "Kloppend Hart Paddepoel" (maart 2020)
- Stadsdeelcentrum Paddepoel, Programma van eisen, Gemeente Groningen (december 2023)
- Strategische Woningbouwprogrammering (2023-2032)
- Nota Hoger bouwen (2024)
- Ruimte voor retail (2021)
- Koopstromenonderzoek Provincie Groningen (2023)
- Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte "Nieuwe ruimte" (2021)
- Natuurinclusief bouwen (2022)
- Nota Kostenverhaal (2024)
- Nota Grondprijzenbeleid Gemeente Groningen (2025)
- Mobiliteitsvisie "Groningen goed op weg" (2021)

## Argumenten en afwegingen

---

Winkelcentrum Paddepoel is het tweede winkelgebied van Groningen en vormt een belangrijk stadsdeelcentrum binnen de gemeente Groningen. In de opgestelde stedenbouwkundige visie is onderzocht hoe Paddepoel toekomstbestendig en veerkrachtig kan doorontwikkelen. Op basis van een historische analyse, de veranderende omgeving en geformuleerde ambities is toegewerkt naar een ruimtelijk-programmatisch kader en ontwikkelstrategie. Hierin worden kansen voor het gebied benoemd en biedt de visie een sturingsinstrument voor zowel bestaande als nieuwe initiatieven.

De visie schetst een toekomst waarin Paddepoel uitgroeit tot een levendig, toegankelijk en gemengd stadsdeelcentrum, waar wonen, winkelen en ontmoeten op een aantrekkelijke manier samenkomen. Er wordt ingezet op een breed voorzieningenaanbod voor jong en oud, in een gebied waar mensen zich veilig en welkom voelen. De bereikbaarheid voor alle vormen van vervoer wordt verbeterd, de openbare ruimte wordt groener en attractiever en de verbinding met omliggende wijken wordt versterkt. Deze gebiedsontwikkeling sluit aan bij de geplande verbeteringen aan de westelijke ringweg, waarmee de bereikbaarheid van Paddepoel verbetert en barrières tussen wijken worden verminderd. Dit vergroot de aantrekkingskracht van het stadsdeelcentrum.

Het winkelcentrum zelf wordt opener en richt zich meer op de omgeving, met actieve plinten die ook buiten winkeltijden zorgen voor levendigheid. Door parkeren te concentreren, ontstaat ruimte voor vergroening en verblijfskwaliteit. Nieuwe entrees en routes versterken de verbinding met de buurt. De visie bevat daarnaast een gemengd woonprogramma, gericht op verschillende doelgroepen en het stimuleren van doorstroming binnen de wijk.

Binnen deze context is ook het sociale woningbouwprogramma zorgvuldig afgewogen. Op 2 oktober 2024 heeft uw raad motie M08 aangenomen, waarin werd uitgesproken te streven naar meer dan 20% sociaal programma. Dit is binnen de huidige financiële en ruimtelijke kaders helaas niet haalbaar gebleken. De visie komt uit op 15% sociale woningbouw, passend bij de door uw raad vastgestelde *Woonvisie Gemeente Groningen, een thuis voor iedereen*, waarin voor Paddepoel de koers 'licht afnemen' is vastgesteld. Met 15% sociaal, van de circa 330 woningen in fase 1 en 2, wordt hier invulling aan gegeven. Echter in absolute zin neemt het zeker toe. Met de toevoeging van circa 50 sociale huurwoningen wordt voor het eerst sociale woningbouw in dit gebied gerealiseerd, waarmee het aandeel van 0% naar 15% groeit. Dit betekent een zichtbare versterking van de sociale woningvoorraad met doorstroommogelijkheden en biedt meer kansen voor betaalbaar wonen in een levendig en gemengd stadsdeelcentrum.

Dit plan vormt daarmee een belangrijke stap in de toekomstbestendige ontwikkeling van Paddepoel. Het brengt wonen, werken en ontmoeten op een aantrekkelijke manier samen en levert ruimtelijke en economische meerwaarde op voor de stad.

De visie biedt kansen om de Dierenriemstraat te transformeren tot een autovrij onderdeel van Park Selwerd en maatschappelijke functies beter te verweven met het gebied. Wat van enorme meerwaarde is voor de leefbaarheid van het gebied. Duurzaamheid, energiezuinigheid en klimaatadaptatie zijn daarbij belangrijke uitgangspunten. De ruimtelijke opzet grijpt terug op de oorspronkelijke structuur uit 1968, met behoud van de karakteristieke kwaliteiten aan de Zonnelaan en een eigentijdse, samenhangende uitstraling. Gezien de stedenbouwkundige, programmatische en financiële complexiteit van deze opgave en het grote aantal betrokken partijen, is een integrale benadering noodzakelijk om te komen tot een financieel haalbare en uitvoerbare visie en verdere planvorming.

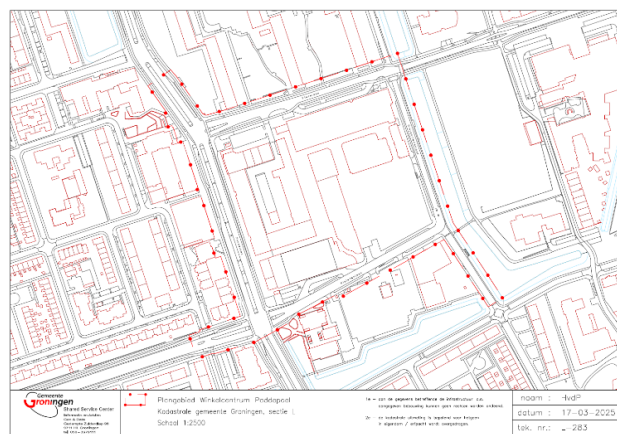
De komst van nieuwe woningen zorgt bovendien direct voor een grotere en meer diverse bewonersgroep in en rond het stadsdeelcentrum. Dit vergroot het draagvlak voor de lokale middenstand en winkeliers. De verwachte toename van bezoekers en de verbeterde verblijfskwaliteit maken het gebied aantrekkelijker voor zowel bestaande ondernemers als nieuwe investeringen in het winkelcentrum.

Fase 1 en 2 zijn daadwerkelijk uitvoerbaar dankzij de anterieure overeenkomst met ontwikkelaar MWPO. Hiermee zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal, fasering en gronduitgifte, waardoor de uitvoering voortvarend kan starten. Fase 3 en 4 volgen aansluitend op de eerste twee fasen, waarbij de voorbereidingen hiervoor al parallel kunnen worden opgepakt. Zo blijft de ontwikkeling van het stadsdeelcentrum in beweging en kan het gebied zich in een logisch en samenhangend tempo doorontwikkelen.

Deze visie is tot stand gekomen op basis van het masterplan van Lab Kloppend Hart en is mede vormgegeven met actieve inbreng van bewoners, ondernemers en lokale partners. Daarmee is er niet alleen sprake van een gedragen plan, maar ook van een gezamenlijke ambitie om van Paddepoel het kloppend hart van Groningen Noord te maken. Een plan met een enorme impact voor de toekomst van dit deel van de stad.



Afbeelding 1. Wensbeeld stedenbouwkundige visie fase 1 en 2



Afbeelding 2. Plangebied fase 1 en 2 - rode bolletjes



Afbeelding 3. Sfeerimpressie: entreeplein Zonnelaan/Pleiadenlaan

Ontwikkelaar MWPO is deels eigenaar binnen het plangebied en beschikt over ontwikkelrechten voor fase 1 en fase 2. In het kader van het project zal de gemeente verantwoordelijk zijn voor de herinrichting van het openbaar gebied. Dit wordt in nauwe samenwerking verder uitgewerkt.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het in co-creatie opgestelde Masterplan van *Lab Kloppend Hart* (2020) vormt, naast de gemeentelijke beleidskaders, een belangrijke inhoudelijke pijler onder de stedenbouwkundige visie voor Paddepoel. Een brede vertegenwoordiging van het Lab, bestaande uit bewoners, de voorzitters van de wijkraad Paddepoel, de voorzitter van bedrijvenvereniging West en de centrummanager van het winkelcentrum, heeft actief bijgedragen aan het vormgeven van deze visie.

De afgelopen periode is intensief samengewerkt om te komen tot een gedragen en haalbaar toekomstperspectief voor het stadsdeelcentrum. In diverse werksessies met stakeholders en met ontwikkelaar MWPO en gemeentelijke adviseurs, zijn de mogelijkheden voor Paddepoel verkend en verder uitgewerkt. Daarnaast is met het Lab Kloppend Hart uitgebreid gesproken over wensen en ambities vanuit de wijk en het bedrijfsleven. Om inspiratie op te doen en goede voorbeelden van vergelijkbare transformaties te bekijken, vond begin november 2023 een gezamenlijke excursie plaats naar diverse winkelcentra in Nederland. Deze inzichten zijn direct meegenomen in de verdere planvorming.

Op 22 november 2023 volgde een brede bijeenkomst met stakeholders, waarvoor ook de gemeenteraad was uitgenodigd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de contouren van de visie gedeeld en is in gesprek gegaan met vertegenwoordigers van de wijkraad, studenten, de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE), winkeliers, Toegankelijk Groningen, woonservicecentrum Bernlef en de woningcorporaties.

Daarnaast zijn inwoners actief geïnformeerd over het proces via nieuwsberichten op de gemeentelijke website, e-mails en publicaties in diverse wijkkranten. Zo is het fundament gelegd voor een breed gedragen en toekomstgericht plan, waarin de wensen van bewoners en ondernemers samenkomen.

Dit zorgt ervoor dat de voorliggende visie niet alleen toekomstgericht is, maar ook stevig verankerd in de wensen en behoeften van de wijk.

---

### **Financiële consequenties**

De uitwerking van de stedenbouwkundige visie en de voorbereiding van fase 1 en 2 zijn financieel gedekt middels een anterieure overeenkomst die is gesloten met ontwikkelaar MWPO en financiële bijdragen vanuit de programma's Ruimtelijke Economie en Mobiliteit. In de anterieure overeenkomst met MWPO zijn conform de Nota Kostenverhaal 2024 afspraken gemaakt over de te betalen plankosten, de kwaliteitsbijdrage fysieke leefomgeving en kosten voor de herinrichting voor fase 1 en 2 van het openbaar gebied. Voor het openbaar gebied is een taakstellend budget bepaald dat toereikend is voor de uitvoering van het plangebied fase 1 en fase 2.

De kosten en het taakstellend budget voor het openbaar gebied voor deze fases bedragen bijna 4 miljoen euro. Dekking komt voor ongeveer de helft uit gemeentelijke middelen. Op een later moment ontvangt de raad een voorstel met o.a. de kredietaanvraag waarin dan ook de exacte kosten en dekking zijn opgenomen.

Onderdeel van de afspraken in de anterieure overeenkomst is, dat de ontwikkelaar na afronding van fase 1 en 2 het parkeerterrein P2 om niet overdraagt aan de gemeente. De gemeente wordt daarmee eigenaar en verantwoordelijk voor de verdere planvorming van fase 3. Omdat deze planvorming zich nog in een vroeg stadium bevindt, zijn de financiële gevolgen hiervan nu nog lastig te bepalen. De gemeente behoudt echter volledige keuzevrijheid ten aanzien van de ontwikkeling, waardoor eventuele financiële risico's op dit moment als beperkt worden ingeschat.

---

### **Overige consequenties**

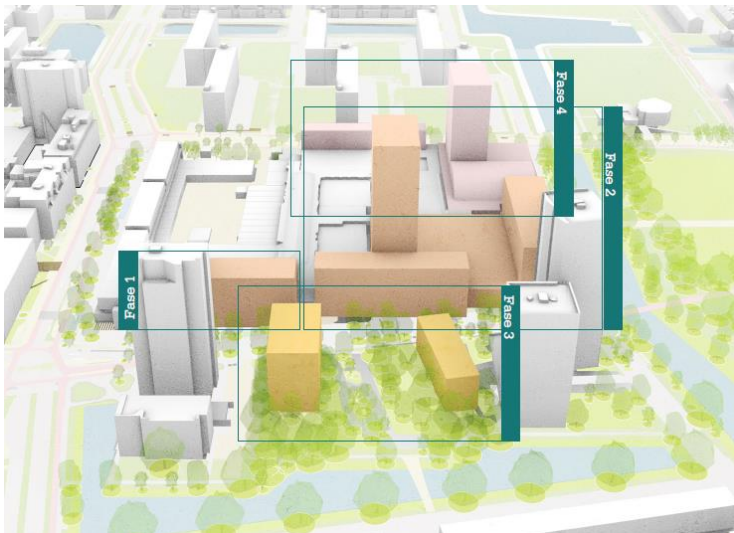
Na vaststelling van de stedenbouwkundige visie wordt de volgende stap gezet: het opstarten van de benodigde juridische en planologische procedures om de geplande ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken.

Een belangrijke impuls in de eerste fase is de herontwikkeling van het huidige parkeerterrein P1, waar fase 2 van de visie wordt gerealiseerd. De bestaande circa 230 maaiveldparkeerplaatsen maken hier plaats voor een moderne, bovengrondse parkeergarage met ruimte voor circa 500 voertuigen. Tegelijkertijd krijgt de openbare ruimte rond het stadsdeelcentrum een kwaliteitsimpuls. De straatparkeerplaatsen aan de Dierenriemstraat en Pleiadenlaan verdwijnen vrijwel volledig, waardoor ruimte vrijkomt voor vergroening, verblijf en een aantrekkelijker leefklimaat.

Hoewel de openbare parkeercapaciteit met circa 10% afneemt, blijft het totaal aantal bezoekersparkeerplaatsen op peil. Door de inzet van deelauto's in fase 1 en 2 en een efficiëntere concentratie van parkeerplaatsen, wordt de parkeerbehoefte op een slimme manier (concentratie van plekken en deelmobiliteit) opgevangen. Hierdoor blijven de effecten op de bereikbaarheid en het comfort voor bezoekers beperkt. Deze aanpak is onderbouwd met een mobiliteits- en parkeeronderzoek ("Stedenbouwkundige visie – stadsdeelcentrum Paddepoel", bijlage 4 – "Mobiliteitsonderzoek, stand van zaken").

Ook de openbare ruimte profiteert zichtbaar van deze ontwikkeling. In het meerjarenprogramma "Van verkeersruimte naar leefruimte, uitvoeringsprogramma doorwaadbare stad 2022-2026" zijn in 2024 aanvullende middelen gereserveerd. Hiermee wordt onder meer de realisatie van een beleefplek aan de Zonnelaan en de 'knip' in de Eikenlaan mogelijk gemaakt. De uitvoeringsplanning hiervan wordt op korte termijn verder uitgewerkt.

Gedurende de uitvoering van fase 1 en 2 worden de voorbereidingen gestart voor fase 3 en 4. Door deze voorbereidende werkzaamheden parallel te laten lopen met de uitvoering van de eerste fasen, kan de gebiedsontwikkeling soepel worden voortgezet en blijft de voortgang in het gebied gewaarborgd. De voorbereidende werkzaamheden richten zich onder meer op het verkennen van kansen rondom de benzinepomp en het voorbereiden van de aanleg van nieuwe brugverbindingen.



Afbeelding 4. Doorkijk naar de toekomst fase 3 en fase 4

## Vervolg

---

Na vaststelling wordt de stedenbouwkundige visie voor het stadsdeelcentrum Paddepoel op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarmee is een belangrijke mijlpaal bereikt en kan de volgende fase van deze ambitieuze gebiedsontwikkeling van start gaan.

Ontwikkelaar MWPO werkt de visie verder uit tot een concreet en haalbaar plan, waarbij nadrukkelijk wordt ingezet op een zorgvuldig participatietraject. In de bijbehorende participatiestrategie wordt helder vastgelegd wie op welk moment betrokken wordt, zodat inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden actief kunnen meedenken en bijdragen aan de uitwerking van de plannen.

Na afronding van de planvorming worden de noodzakelijke juridische procedures opgestart. De verwachting is dat in 2027/2028 de eerste bouwactiviteiten kunnen starten. De uitvoering vindt gefaseerd plaats, zodat de ontwikkeling van het stadsdeelcentrum in een goede balans en met blijvende aandacht voor de leefbaarheid van het gebied wordt gerealiseerd.

## Lange Termijn Agenda

---

Onderwerp Stedenbouwkundige visie stadsdeelcentrum Paddepoel staat op de LTA voor 2 juli 2025.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,  
Mirjam Wijnja

secretaris,  
Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*