

Collegevoorstel



Onderwerp **Vaststelling wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan**

Registratienr. Steller/telnr. Huizenga/Meinderts/ 8219 Bijlagen Div. Fatale datum 4-12-2018

Portefeuillehouder V.d.Schaaf Overlegd met -

Voorstel voor agendering Discussiedeel Conformdeel
Classificatie Openbaar Intern Vertrouwelijk Geheim
Publiciteit Persbericht Persconferentie:
 Geen publiciteit, want
Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand November Jaar 2018
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld collegebesluit

Het college besluit:

1. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.WP001AtlasPleione-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van maart 2018, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. de informerende brief aan de raad over vaststelling van wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan vast te stellen.

Samenvatting

Voor een locatie direct ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel heeft de Stichting Nijestee een woningbouwplan ontwikkeld: twee woontorens van 17 en 23 bouwlagen met als projectnaam Atlas en Pleione c.q.: kleinere eenheden voor de doelgroep onder de 23 jaar en grotere eenheden van 50 m² of groter voor starters op de woningmarkt (werkende jongeren meestal boven de 23 jaar).

Het ontwerp wijzigingsplan is terinzage gelegd met ingang van 27 september tot en met 7 november 2018.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

In dit voorstel wordt het college gevraagd het plan vast te stellen.

B&W-besluit d.d.:

Agendering collegevergadering	Datum	<input type="checkbox"/> Discussie <input type="checkbox"/> Conform		
		Gemeentesecretaris	Paraaf	Datum
Portefeuillehouder	Paraaf	Datum	Afgehandeld en naar archief	Paraaf Datum

Vervolg voorgesteld collegebesluit

Aanleiding en doel

Tussen de Pleiadenlaan, de Dierenriemstraat en het openbaar groen aan de Wilgenlaan bevindt zich het voormalig UWV-GAK-kantoor. Dit 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.

Paddepoel is één van de zones die in Campus Groningen (voorheen BOUWJONG) is aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting. In de woonvisie 'Wonen in Stad' (juni 2015) is de keuze voor Paddepoel opnieuw bevestigd en is onder andere de voorliggende locatie als prioritair project aangewezen. Dit betekent dat partijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd in het versneld realiseren van plannen voor jongeren. De focus ligt daarbij op het realiseren van kleinere zelfstandige eenheden voor studenten (vooral de doelgroep onder de 23 jaar) en grotere eenheden van 50 m² of groter voor starters op de woningmarkt (werkende jongeren meestal boven de 23 jaar).

Door de ontwikkeling van Atlas en Pleione wordt een gevarieerd programma ontwikkeld, dat voorziet in de vraag van verschillende doelgroepen in onze stad. De openbare ruimte, waarvan de kwaliteit op dit moment te wensen overlaat, zal met aandacht worden vormgegeven met ruimte voor groen langs de Wilgenlaan. De ontwikkeling van Atlas en Pleione draagt bij aan een upgradering van het totale gebied en het vergroten van het draagvlak voor het tegenoverliggende winkelcentrum Paddepoel.

Kader

Het voorliggend plan is een wijzigingsplan op basis van lid 4.4 van bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (het moederplan), vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. In het moederplan is door de gemeenteraad - onder voorwaarden - aan het college van burgemeester en wethouders 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.

Mogelijke oplossingen

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Aan het voorontwerp-wijzigingsplan is een uitgebreid participatietraject vooraf gegaan in de vorm van 4 gesprekken met (een werkgroep van) de wijkraad (zie paragraaf 7.1 van het wijzigingsplan).

Op 10 april 2018 is het voorontwerp-wijzigingsplan Atlas en Pleione Pleiadenlaan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 19 april 2018 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof een inloopbijeenkomst d.d. 26 april 2018 en schriftelijke en digitale inspraak. Er is overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling gereageerd. De inspraak heeft niet tot aanpassing van het wijzigingsplan geleid (zie voor een uitgebreid verslag paragraaf 7.2 van het wijzigingsplan).

Het ontwerp-wijzigingsplan is ter inzage gelegd met ingang van 27 september tot en met 7 november 2018. Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht in het plan.

- De tekst inzake het gemeentelijk beleid is geactualiseerd. In plaats van de Structuurvisie 2008-2020 is de Omgevingsvisie The Next City opgenomen, omdat dit inmiddels vigerend beleid is (paragraaf 2.3).
- Op grond van voortschrijdend inzicht is de functie Maatschappelijke dienstverlening, die was toegestaan op de begane grond, geschrapt, omdat hier uitsluitend een additionele voorziening ten behoeve van de woonfunctie is beoogd. Teneinde een dode functie op de begane grond te vermijden, is het wel toegestaan hier een studie-/ activiteiten- en/of ontmoetingsruimte te realiseren (lid 4.1/lid 4.5).

- In verband met het door de gemeenteraad vastgestelde paraplubestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen is voor de noordelijke woontoren een verbod op kamerverhuur toegevoegd, terwijl een dergelijk verbod voor de huurwoningen (niet specifiek ‘sociale’ huurwoningen) in de zuidelijke woontoren niet beoogd is (artikelen 4.1, 4.5 en artikel 1.41) en is in de woningsplitsingsregeling (artikel 8) het woord ‘bestaand’ geschrapt, omdat er ten tijde van inwerkingtreding van het wijzigingsplan nog geen bestaande woningen aanwezig zijn.

Financiële consequenties

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Stichting Nijestee en Mensenborgh Pleione BV en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van een met Nijestee en Mensenborgh afgesloten exploitatie-overeenkomst. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

Overige consequenties

Voor nieuw te bouwen geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied is in een aantal gevallen een hogere grenswaarde verkeerslawaai nodig die op grond van de Wet geluidhinder kan worden vastgesteld door het college. De ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid is tegelijkertijd met het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegd. Ook hierop kon iedereen gedurende 6 weken zienswijzen indienen. Tegen de ontwerpbeschikking zijn geen zienswijzen ingediend. Op 19 november 2018 is de hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Ambtelijk advies (weging mogelijkheden, draagvlak en consequenties)

n.v.t.

Publiciteit

Het wijzigingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd.

Vervolg

n.v.t.

Lange Termijn Agenda

Na vaststelling van dit wijzigingsplan zal het nogmaals 6 weken ter inzage worden gelegd. Er kan dan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.