

Onderwerp Stand van zaken stedenbouwkundige visie Stadsdeelcentrum Paddepoel
wensen en bedenkingen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14 050	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	193517-2024
Datum	17 juli 2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Met deze brief informeren wij u over de stand van zaken rond de Stedenbouwkundige visie voor Stadsdeelcentrum Paddepoel. Zoals vermeld in de informerende brief Retail ontwikkelingen boodschappencentra van mei 2024 wordt er op dit moment gewerkt aan een financiële en programmatisch haalbare stedenbouwkundige visie. Wij nemen u graag mee in de stand van zaken hiervan en presenteren u ter overweging de uitgangspunten welke wij als college aan de ontwikkelaar meegeven ten behoeve van het verder uitwerken van de visie.

Aanleiding

De wens om het stadsdeelcentrum Paddepoel te revitaliseren bestaat al een lange tijd. Zo werd de modernisering van het winkelcentrum al genoemd in de gemeentelijke Structuurvisie Detailhandel van 2011 en is er sinds 2018 in het kader van de wijkvernieuwing met diverse betrokkenen samengewerkt aan de totstandkoming van het Masterplan Kloppend Hart Paddepoel (maart 2020). Dit vond plaats binnen het in co-creatie tot stand gekomen Lab Kloppend Hart Paddepoel, een samenwerking tussen gemeente, bewoners, ondernemers en professionele vastgoedpartijen in en rond het winkelcentrum.

In 2020 is het bestuur van de Collectieve Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum (hierna CVvE, bestaande uit ca 45 eigenaren van winkelpanden) vernieuwd en is zich meer gaan richten op versterking van het winkelcentrum. De CVvE heeft met dit uitgangspunt aan ontwikkelaar MWPO opdracht gegeven een nieuwe visie te ontwikkelen voor een multifunctioneel Hart voor (primair) Paddepoel en de omliggende wijken.

Volgvel 1

De visie van MWPO sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor een toekomstbestendig stadsdeelcentrum. In april 2023 zijn er intentieovereenkomsten gesloten tussen (1) vastgoedontwikkelaar MWPO en gemeente en (2) tussen vastgoedontwikkelaar MWPO en de CVvE om de visie voor het stadsdeelcentrum verder uit te werken.

De kern van de wens tot modernisering betreft het naar buiten keren van een in zichzelf gekeerd winkelcentrum. De gesloten gevels open maken en verbinding maken met de wijk.

Het hoofddoel is het toekomstbestendig maken van het stadsdeelcentrum en het meer te laten functioneren als het kloppende hart van Paddepoel.

Proces en participatie

Het Masterplan van Lab Kloppend Hart dient, naast de gemeentelijke beleidskaders, als belangrijke input voor de stedenbouwkundige visie. Het Masterplan laat zien hoe de verbinding tussen winkelcentrum en wijk versterkt kan worden en doet een uitwerking voor de inrichting van de openbare ruimte en het verbeteren van de verblijfskwaliteit. Een vertegenwoordiging van het Lab Kloppend Hart, bestaande uit een bewoner, de voorzitters van de wijkraad Paddepoel, de voorzitter van bedrijvenvereniging West en de centrummanager van winkelcentrum Paddepoel, is het afgelopen jaar aangesloten bij het toewerken naar de stedenbouwkundige visie.

Er is intensief samengewerkt, diverse werksessies hebben plaatsgevonden om toe te werken naar een gedragen en haalbare stedenbouwkundige visie. De werksessies vonden plaats met ontwerpbureau Rijnboutt, ontwikkelaar MWPO en verschillende gemeentelijke adviseurs. Daarnaast hebben er sessies plaatsgevonden met de vertegenwoordiging van het Lab Kloppend Hart.

Begin november 2023 heeft een excursie plaatsgevonden met betrokkenen naar diverse winkelcentra in Nederland om beeld te krijgen bij de mogelijkheden voor Stadsdeelcentrum Paddepoel.

Op 22 november 2023 heeft er een brede bijeenkomst met stakeholders plaatsgevonden, u als raad was hier ook voor uitgenodigd. Hierbij waren aanwezig: een raadslid, leden van de wijkraad, studenten, leden van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE), vertegenwoordigers van zowel de winkeliers als van Toegankelijk Groningen, woonservicecentrum Bernlef en woningcorporaties.

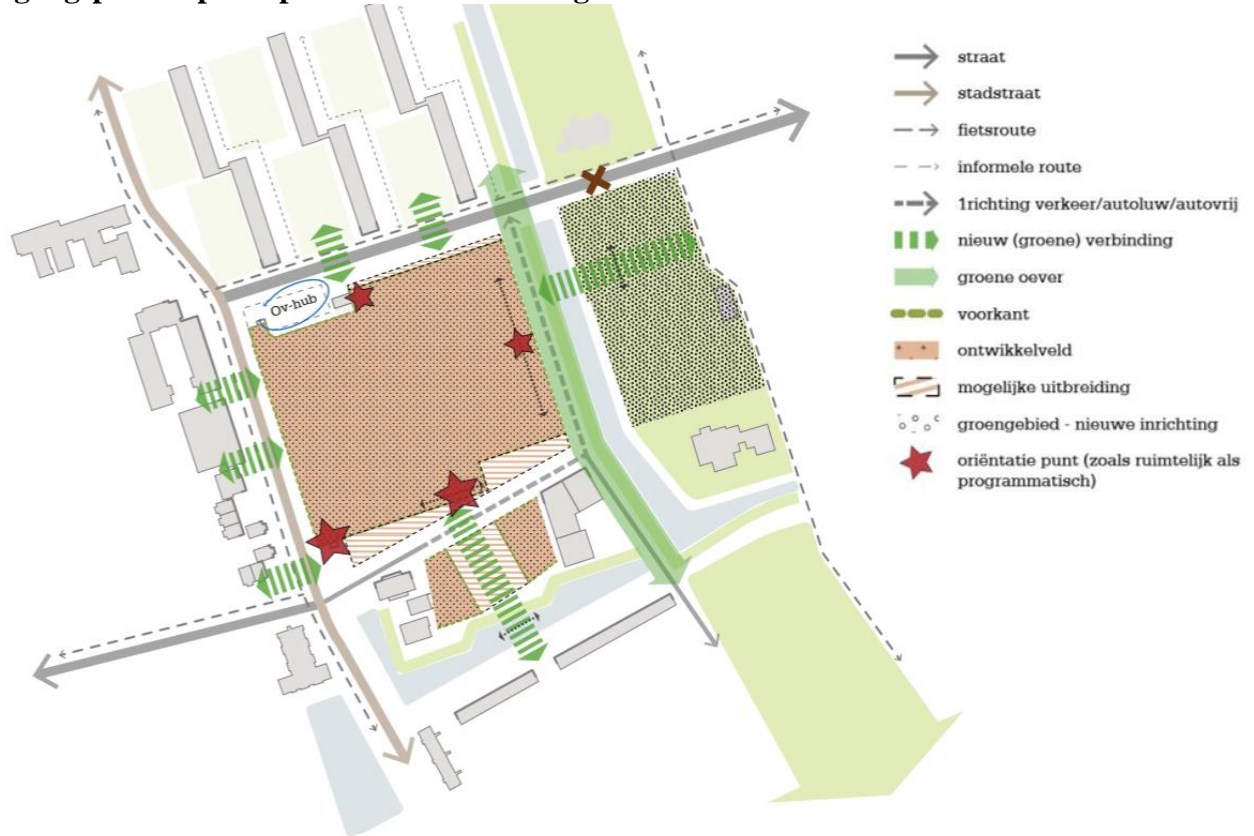
Inwoners zijn geïnformeerd over het hierboven beschreven proces via nieuwsberichten op de gemeentelijke website, e-mails en berichten in diverse wijkkranten.

Stand van zaken

De reacties en ideeën die voortkwamen uit de excursie, de bijeenkomst en de diverse werksessies dragen bij de vorming van de stedenbouwkundige visie. De visie wordt op dit moment, begin juli 2024, verder uitgewerkt met de betrokken partijen (CVvE, MWPO en gemeente). Wegens de complexiteit van de diverse aspecten die de visie beïnvloeden, bijvoorbeeld het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het waarborgen van de expeditie van de aanwezige winkels, de revitalisering van het bestaande winkelcentrum en het realiseren van een passend woningbouwprogramma zal de uitwerking hiervan tijd vragen. Desalniettemin is het vertrouwen en de intentie

om tot een financieel haalbaar en programmatisch uitvoerbare visie te komen door de betrokken partijen uitgesproken. Wij nemen u als raad graag mee in de uitgangspunten voor de visie, zodat u uw eventuele wensen en bedenkingen hierover aan kunt geven

Uitgangspunten/principes stedenbouwkundige visie



1. Kanskaart voor Stadsdeelcentrum Paddepoel (Bron: Rijnbouw).

Uitgangspunten/principes die wij als college hebben meegegeven aan de ontwikkelaar MWPO en de CVvE voor de stedenbouwkundige visie zijn:

Toekomstbestendig maken van het winkelcentrum:

- De integrale visie omvat het gehele bestaande centrum en de directe omgeving. Deze worden toekomstbestendig gemaakt, inclusief de openbare ruimte.
- De visie voorziet in het toevoegen van niet-winkelfuncties en meer ruimte voor ontmoeten en verblijven. Het toevoegen van een functiemix aan het centrum die varieert in activiteit en gebruikstijdstippen, bevordert de levendigheid van het centrum.
- De CVvE investeert in revitalisering waaronder onder andere: entrees worden vernieuwd, de toegankelijkheid wordt verbeterd, de bestaande vloer wordt vervangen, de uitstraling van de overkapping wordt aangepakt, de buitengevels worden wat uitstraling betreft in lijn gebracht met de te realiseren nieuwbouw op parkeerterrein P1, etc.

Parkeren:

- Voor wat betreft het parkeren wordt de beleidsregel Parkeernormen 2024 toegepast.
- Het parkeren voor bezoekers wordt (in fases) geconcentreerd in één nieuw te bouwen bovengrondse parkeergarage op het huidige parkeerterrein P1 (tegen het winkelcentrum aan). Het huidige parkeerterrein P2 (rondom tankstation) wordt daarmee uitgefaseerd, om zoekverkeer van bezoekend publiek te voorkomen. Parkeren op straat, in de openbare ruimte, wordt zoveel mogelijk geminimaliseerd om ruimte voor voetganger en fietser te realiseren.

Woningbouw

- Gefaseerde realisatie van woningen op de bestaande parkeerterreinen P1 en P2 (beiden in eigendom van de CVvE), op dit moment wordt daarbij gedacht aan in totaal ca.425 woningen.
- We zien ruimte voor toevoeging van nieuwe hoogte-accenten, in relatie tot de bestaande bebouwing. Beleidsmatig worden deze onder andere geborgd in het Handboek Hoger bouwen welke gelijktijdig met dit schrijven aan u wordt aangeboden.
- Bij het stadsdeelcentrum wordt een gedifferentieerd woonprogramma aangeboden dat een optimale bijdrage kan leveren aan de ongedeelde stad. Paddepoel heeft nu stedelijk gezien een relatief groot aandeel sociale huur. In de directe omgeving zijn vervangbouwplannen van woningcorporaties. Er zijn weinig locaties beschikbaar voor andere segmenten, de meeste locaties die vrij komen bij herstructurering zijn in bezit van woningcorporaties. Stadsdeelcentrum Paddepoel biedt kans om aan de ongedeelde stad te werken door een grotere inzet op andere segmenten. Vooralsnog gaan we voor stadsdeelcentrum Paddepoel uit van 20% sociaal programma.

Financiering en uitvoering:

- De Nota Kostenverhaal wordt toegepast (ontwikkelaar/eigenaren dragen bij aan investeringen in de openbare ruimte).
- Om een integraal plan te kunnen ontwikkelen en realiseren wil de gemeente, conform de brief 'Ontwikkeling tankstation locaties' (d.d. 22-12-2022), in gesprek met de CVvE over de relocatie van het BP-tankstation op P2. Met een eventuele relocatie komt ruimte vrij om een integraal plan te maken met (woningbouw en groen) ontwikkeling op de P2-locatie.
- De fasering van de plannen moet worden geborgd (zorg dragen voor de aanpak van het gehele centrum en niet slechts één fase).
- Voor wat betreft de openbare ruimte heeft de gemeente in haar meerjarenprogramma aanvullende middelen gereserveerd, waaronder de realisatie van een beleefplek Zonnelaan en knip Eikenlaan.

Vervolg

Voor de wijkvernieuwing is het van belang dat er naast woningen ook aan publieke ruimte en voorzieningen wordt gewerkt. De aanpak van Stadsdeelcentrum Paddepoel is daarin een sleutelproject, dat ook als vliegwiel voor andere projecten kan dienen.

Op basis van bovenstaande genoemde uitgangspunten/principes werken we intensief samen met ontwikkelaar MWPO en de CVvE aan een haalbare stedenbouwkundige

Volgvel 4

visie. Wij nemen hierbij graag uw eventuele wensen en bedenkingen mee en bieden u, wanneer gewenst, een beeldvormende sessie aan om de uitgangspunten nader toe te lichten

Vanaf het moment dat er sprake is van een haalbare stedenbouwkundige visie zal deze met uw raad gedeeld worden. Ontwikkelaar MWPO zal de visie verder uitwerken tot een concreet plan. Bij dit plan zal tevens een participatiestrategie worden opgesteld, waarin expliciet wordt aangegeven wie op welk moment wordt betrokken. Eind 2024 zullen naar verwachting anterieure overeenkomsten worden gesloten om het stedenbouwkundige plan verder uit te werken. Vervolgens zal er gestart worden met de benodigde procedures, u zult hier conform de gebruikelijke route van op de hoogte worden gehouden. De verwachting is dat in 2026/2027 de bouw kan starten, de uitvoering zal in fases plaatsvinden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.