

**Het bouwen van een 18-tal woningen –
locatie 16 Aprillaan en Rode Kruislaan
te Groningen**

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

	RB 30.251
	Januari 2024

Inhoudsopgave

.....	1	
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planologisch kader	5
1.2.1	<i>Bestemmingsplan Corpus den Hoorn (2009)</i>	5
1.2.2	<i>Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2</i>	7
1.2.3	<i>Bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021 (ontwerp)</i>	7
1.2.4	<i>Ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (versie 20 april 2023)</i> ..	8
1.3	Procedurekeuze	9
1.4	Leeswijzer	9
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Ligging plangebied	10
2.2	Het gewenste plan	12
2.3	(Stedenbouwkundige) verantwoording, noodzaak en uitgangspunten van het bouwplan 17	
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	25
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	26
3.2	Regionaal beleid	27
3.2.1	<i>Regionale woondeal</i>	27
3.3	Provinciaal beleid	28
3.3.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen</i>	28
3.3.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	29
3.4	Gemeentelijk beleid	29
3.4.1	<i>Bestemmingsplan Corpus den Hoorn</i>	29
3.4.2	<i>Omgevingsvisie 'Levende ruimte'</i>	29
3.4.3	<i>Woonvisie gemeente Groningen (vastgesteld juni 2020)</i>	30
3.4.4	<i>Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020</i>	31
3.4.5	<i>Meerjarenprogramma wonen 2021 – 2024</i>	32
3.4.6	<i>De Route van 2018: Verduurzaming woningen</i>	32
3.4.7	<i>Beleidsnota Natuurinclusief Bouwen</i>	33
3.4.8	<i>Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (ontwerp versie 20 april 2023)</i> 34	
3.4.9	<i>Algemene afwegingscriteria bij afwijken van het bestemmingsplan</i>	36
3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	37
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	38
4.1	Archeologie	38
4.2	Bodem	38
4.3	Ecologie	40
4.4	Fysieke en externe veiligheid	44
4.5	Geluid	48
4.5.1	<i>Wegverkeerslawaaï in relatie tot het nieuwe woongebouw</i>	48
4.6	Bedrijven en milieuzonering	49
4.7	Luchtkwaliteit	50
4.8	Verkeer en vervoer en parkeren	50
4.9	Watertoets	50
4.10	M.e.r.-onderzoek	52

5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	54
---	--	-----------

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Aan de 16 Aprillaan en Rode Kruislaan in Groningen staan momenteel 3 bestaande woonblokken met elk 3 woningen per blok. Woningstichting Patrimonium uit Groningen heeft concrete plannen om de bestaande woningen te slopen en het gebied te herontwikkelen. Het plan voorziet na de sloop in de ontwikkeling en realisatie van 3 woongebouwen, met daarin elk 6 woningen. Bij dit project zullen 9 woningen worden vervangen voor 18 rug-aan-rug woningen. Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied en een weergave van de te slopen bebouwing. De te slopen bebouwing is zichtbaar gemaakt binnen de rode kaders.

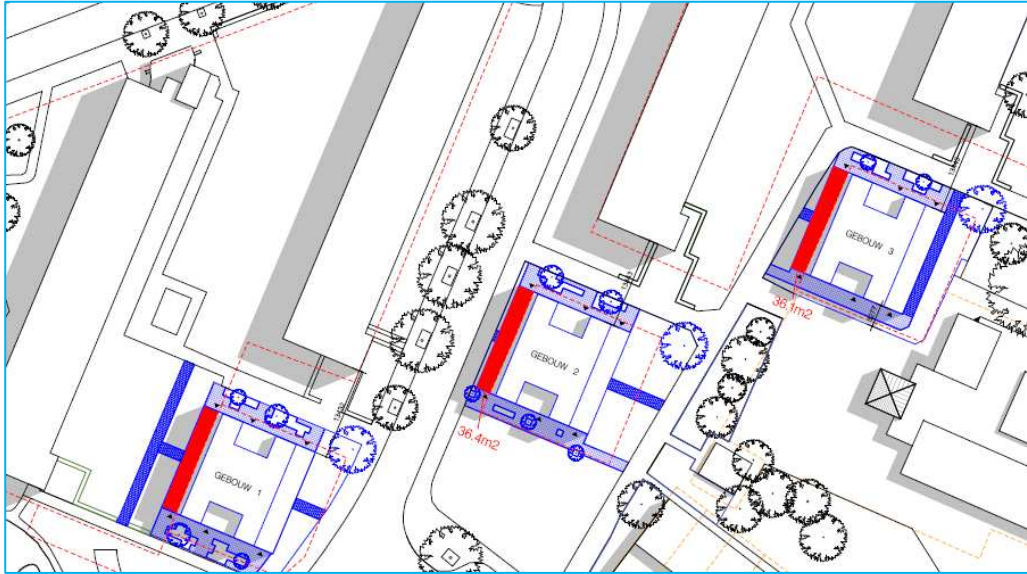


Figuur 1.1: Indicatieve weergave van de 3 te slopen locaties (rode kader).



Figuur 1.2: Een weergave van de woningen aan de Rode Kruislaan (82, 84 en 86) en 16 Aprillaan (2, 4 en 6)

Op de hierna weergegeven figuur is zichtbaar gemaakt hoe in de beoogde nieuwe situatie de gewenste situatietekening eruit ziet.



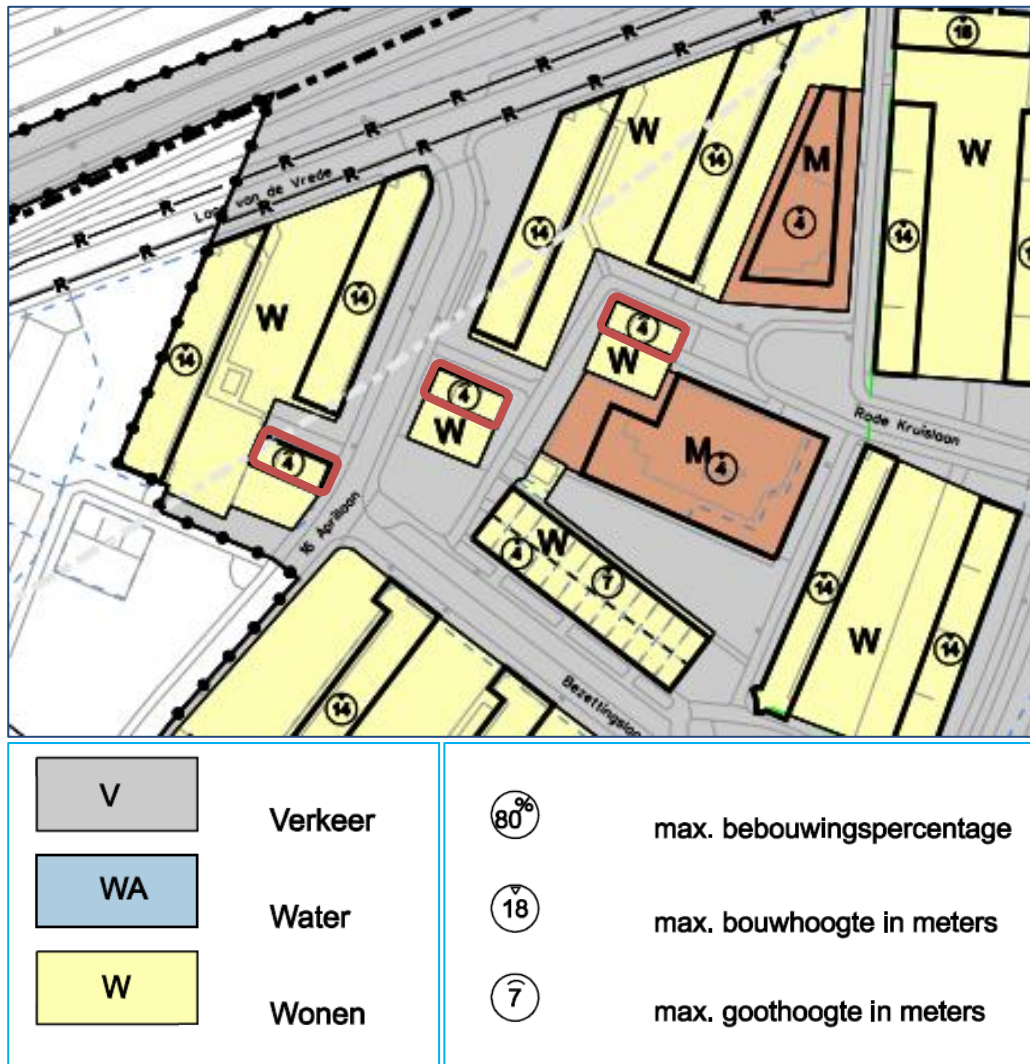
Het bouwen van de nieuwe rug-aan-rug woningen is in strijd met het geldend bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gezien gelegen in een aantal bestemmingsplannen. Ze worden hierna behandeld van 'oud' naar 'nieuw'.

1.2.1 Bestemmingsplan Corpus den Hoorn (2009)

Dit bestemmingsplan "Corpus den Hoorn" is vastgesteld op 21 mei 2009. Daarin hebben de gronden een woonbestemming. Tevens gelden voor het perceel aanduidingen, zoals een 'bouwvlak' en 'maximum goothoogte van 4 meter'.



Figuur 1.3: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan

De op de kaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen);

In artikel 16.2.2 zijn de bouwregels voor 'hoofdgebouwen' opgenomen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
 - de nieuwe woningen worden gedeeltelijk buiten de aangegeven bouwvlak gebouwd, dat betreft een strijdpunt met het geldende bestemmingsplan;
- de maximale bouwhoogte en/of maximale goothoogte mogen niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
 - de voorgeschreven maximale goothoogte van 4 meter wordt in het nieuwe plan overschreden. De nieuwe woningen zijn plat afgedekt met wisselende hoogten van 5,8 en ca. 9 meter, dat betreft een strijdpunt met het geldende bestemmingsplan;
- de maximale dakhelling bedraagt 60°.

- de nieuwe woningen worden plat afgedekt, dat betreft een strijdpunt met het geldende bestemmingsplan.

Tevens worden er meer woningen gebouwd dan in de bestaande situatie aanwezig zijn, dat betreft tevens een strijdpunt met het geldende bestemmingsplan.

1.2.2 Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

In dit bestemmingsplan zijn bepaalde regels voor de bestemming Wonen voor onder andere het bestemmingsplan Corpus den Hoorn gewijzigd. Het gaat daarbij om de volgende regels:

1. het nog uitsluitend toelaten van zelfstandige woningen bestemd voor duurzame huishoudens (niet zijnde kamerverhuur), met een gebruiksoppervlakte van meer dan 50 m². Deze oppervlakte is nodig voor kwalitatief goede huisvesting en voorkomt de vorming van zeer kleine zelfstandige woningen die vergelijkbaar zijn met kamers in kamerverhuurpanden.

Daar waar onlangs kleinere wooneenheden zijn vergund of waar we als gemeente al in gesprek zijn met ontwikkelende partijen en door ons een positief advies is afgegeven geeft het bestemmingsplan over het algemeen een positieve bestemming. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' zijn deze kleinere eenheden vastgelegd voor alleen die locaties waar dit van toepassing is. Daar waar nodig is ook het maximum aantal woningen vastgelegd.

2. het uitsluiten van nieuwe kamerverhuur; dit kan alleen nog worden toegestaan via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid die toegepast kan worden na een positieve omgevingstoets. In bestaande legale kamerverhuurpanden mogen daarnaast de kamers verzelfstandigd worden met als doel een kwalitatieve verbetering van het kameraanbod. De minimale oppervlakte van een zelfstandige kamer moet dan 24 m² zijn en het aantal zelfstandige wooneenheden moet kleiner zijn dan het oorspronkelijke aantal onzelfstandige kamers.
3. beschermd wonen is niet langer bij recht mogelijk (behoudens bestaande situaties), maar kan mogelijk gemaakt worden met een afwijking. Voor de beoordeling is een verwijzing opgenomen naar een door burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel met een beoordelingskader.

Ook vanuit dit bestemmingsplan geldt dat de aanvraag niet past in de regels van het geldende bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2, omdat er meer woningen worden teruggebouwd dan er nu zijn, omdat er grotendeels buiten het bouwvlak én deels ook buiten de bestemmingsgrens wordt gebouwd en omdat de maximale goothoogte van 4 meter wordt overschreden. Er is een buitenplanse afwijking nodig met een uitgebreide Wabo procedure en een ruimtelijke onderbouwing.

1.2.3 Bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021 (ontwerp)

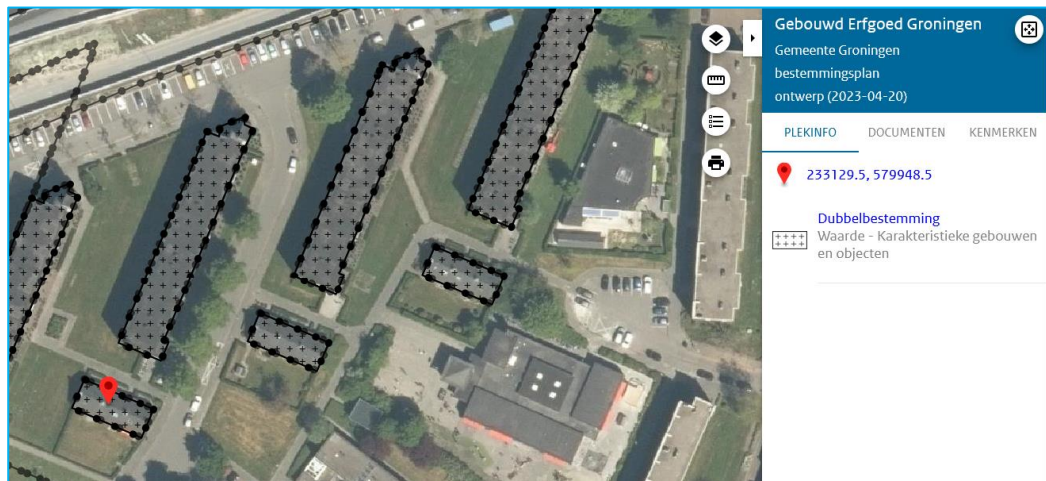
Het ontwerpbestemmingsplan 'herziening parkeren 2021' is tevens van toepassing voor het project. Paragraaf 4.8 gaat hier nader op in.

1.2.4

Ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (versie 20 april 2023)

Er heeft inmiddels een ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen ter inzage gelegen. Binnen dit ontwerpbestemmingsplan zijn de drie te slopen woonblokken voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Karakteristieke gebouwen en objecten'.

Op de weergave hieronder is dat zichtbaar gemaakt door middel van een weergave van een gedeelte van de verbeelding van genoemd ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Het plan is ook in strijd met het ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, omdat het drie blokjes karakteristiek gebouwen/objecten zijn. De bestaande hoofdvorm, gevelindeling en positie van de gebouwen moet worden gehandhaafd.

Binnenplans afwijken is mogelijk om toe te staan dat goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object. Daarbij geldt een sloopverbod voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het gebouw.

Onder voorwaarden is het mogelijk om hiervoor een vergunning te verlenen. In dit geval zou aanvrager een beroep moeten doen op hetzij dat er sprake is van een algemeen ruimtelijk belang waarvoor (delen van) het gebouw of object moet wijken of het feit dat het belang van de vergunningaanvrager om (delen van) het karakteristieke gebouw of object te slopen moet groter is dan het behoud van het karakteristiek gebouw of object.

Derde optie is de redenering dat het naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is dat door een goede herinvulling, binnen een redelijke termijn na de sloop van een gebouw of object, de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt hersteld. Bij 'belang van vergunningaanvrager' is een bouwhistorisch rapport nodig plus een planning van het hele traject plus een schriftelijke verklaring van de uitvoering. Bij 'goede herinvulling' is een aangevraagd omgevingsvergunning nodig voor het bouwen of een door de raad vastgesteld stedenbouwkundig plan voor de herinrichting van de locatie. Ook dan geldt de verplichting van een schriftelijke verklaring van de uitvoering.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat uit twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied vormt onderdeel van de wijk Corpus den Hoorn ligt aan de zuidwestzijde van de stad Groningen. De wijk is in de jaren 50 van de vorige eeuw ontstaan als de eerste grootschalige naoorlogse stadsuitbreiding. Het plangebied wordt begrensd door de A7 in het noorden, de Hoornse Dijk / het Noord-Willemskanaal en A28 in het oosten. Onderstaand een weergave van het plangebied en de 3 locaties in het gebied.



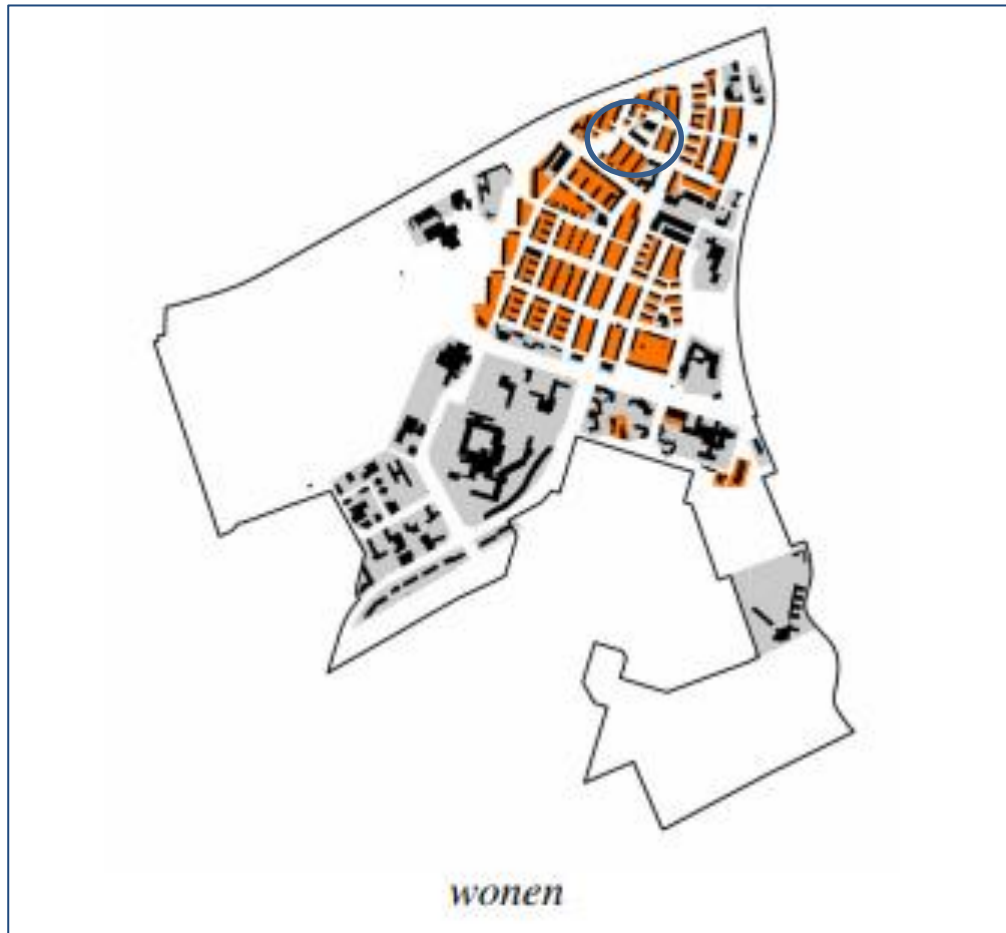
Figuur 2.1: Het plangebied vanuit hoger perspectief, op wijkniveau.



Figuur 2.2: Het plangebied vanuit hoger perspectief, op straatniveau

Bebouwingsstructuur

De functie wonen bevindt zich in de noordelijke helft van het plangebied, voornamelijk ten noorden van de Laan Corpus den Hoorn.



Het grootste deel van de woningen in de wijk is, volgens de naoorlogse filosofie, systematisch gebouwd. Dit geldt voor zowel de verkaveling als voor de bouw van de woningen zelf. In de wijk komt zowel strokenbouw als stempelstructuur voor. De stempelstructuur is hier op een kleine schaal toegepast, met slechts één woningtype in elke stempel. In later gebouwde woonwijken zijn grotere stempels toegepast, waarbij in elke stempels meerdere woningtypes voorkomen. Kenmerkend voor de verkavelingstypen in de wijk is het uniforme uiterlijk van de bebouwing. Individuele expressie vindt enkel plaats in de woningen of, waar aanwezig, in de tuinen. Er komen zowel gestapelde, als grondgebonden woningen in het gebied voor. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen met daarboven een flauwe kap. De blokken met gestapelde woningen bestaan meestal uit drie of vier woonlagen boven een plint van bergingen. Op een aantal plaatsen komt hogere bebouwing voor waarmee de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk benadrukt wordt. De blokken met gestapelde woningen zijn voornamelijk noordzuid georiënteerd, zodat de ochtend- en avondzon op de gevels schijnt. De grondgebonden rijen zijn voornamelijk oostwest georiënteerd met de achtertuin op het zuiden. Een deel van deze woningen wordt ontsloten via een woonpad, dat niet toegankelijk is voor autoverkeer. De overige woonbebouwing kan niet onder de stempel- of strokenbouw geschaard worden. Deze bebouwing fungeert voornamelijk als verbindend of aansluitend element om de stempels en stroken op de

omgeving te laten aansluiten. Ook deze bebouwing is grotendeels collectief ontwikkeld en zorgt ervoor dat de wijk een samenhangende ruimtelijke structuur heeft.



Figuur 2.3: Het plangebied gezien vanaf de verschillende woonblokken in de wijk.

Het plangebied zelf omvat nu nog de bestaande woonblokken. Deze woonblokken worden gesloopt en de locatie wordt vrijgemaakt voor de herontwikkeling. Door het slopen ontstaat er ruimte voor de nieuw te bouwen rug aan rug woningen. De herontwikkeling en stedenbouwkundige invulling in de wijk ten opzichte van nabijgelegen woongebouwen is zorgvuldig en in samenwerking met de gemeente Groningen (afdeling stedenbouw) tot stand gekomen.

2.2 Het gewenste plan

Samen met de corporaties stelt de gemeente prestatie-afspraken vast in een Meerjaren Programmering, die jaarlijks wordt bijgesteld. In Corpus den Hoorn Noord is de wens om zowel het aantal sociale huur, als duurdere huur toe te laten nemen. De 3 blokken aan de 16 Aprillaan e.o. lenen zich voor sloop-nieuwbouw. De 9 verouderde 'bejaardenwoningen' worden vervangen voor 18 grondgebonden eengezinswoningen.

Het toevoegen van eengezinswoningen is op deze plek stedelijk-volkshuisvestelijk gewenst. In de lijn en specifiek voor de doelgroep voor deze woningen kun je dat niet zonder buitenruimte met privacy doen. Gezien de ligging is er gekozen voor een compacte situering met alzijdige oriëntatie die passen in de context en waarbij er geen voor-achter-problemen ontstaan. De bovenste laag voorziet in de 3e slaapkamer en privé buitenruimte. Via een centrale gang worden de bergingen/bijkeukens ontsloten. Door de rug-aan-rug ligging van de woningen wordt niet alleen voorzien in een alzijdige oriëntatie, het levert ook een compacte projectgrootte op.



MOLENWIEKSVERKAVELING

De huidige seniorenwoningen staan gecentreerd op de kop van de galerijflats met het bouwblok aan de noord en de tuinen op de zuidkant van het perceel.

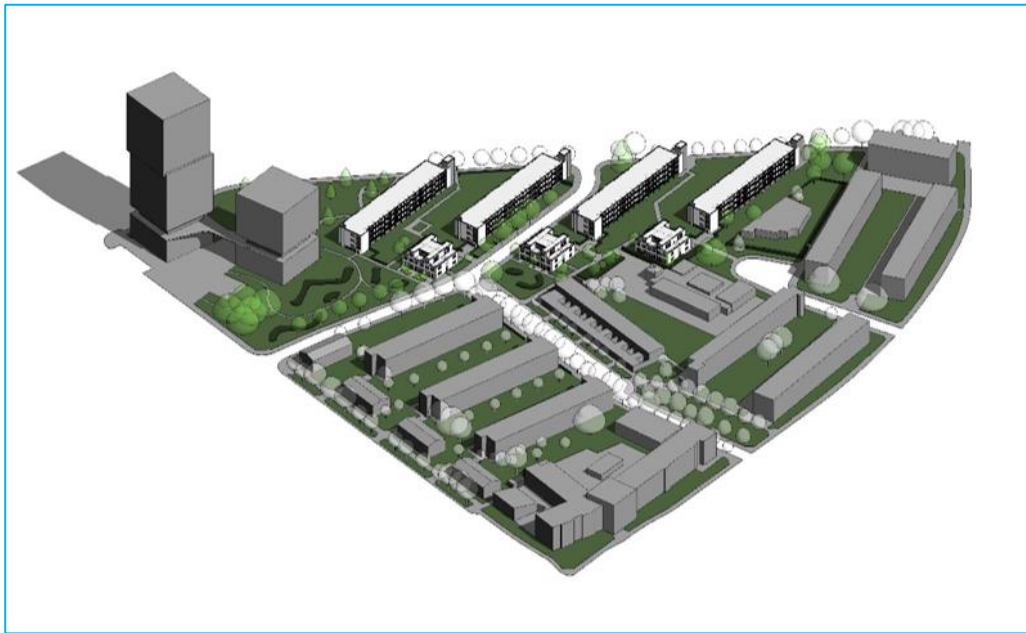
Het volume van de rug aan rugwoningen is ongeveer 2x zo diep. Centreren t.o.v. de galerijflats is geen optie omdat het gebouw dan op de stoep terecht komt. Daarom is er gekozen om de drie bouwblokken op eenzelfde positie ten opzichte van de galerijflats te plaatsen. De repeterende stedenbouwkundig opzet blijft hierdoor intact, hetzij met een andere stempel.

Om het zicht op de achterliggende galerij flats te verhogen zijn de bouwblokken plat uitgevoerd en aan de oostgevel uitgelijnd. Daarnaast zijn de hoeken voorzien van dakterrassen met semi transparante glazen balustrades.

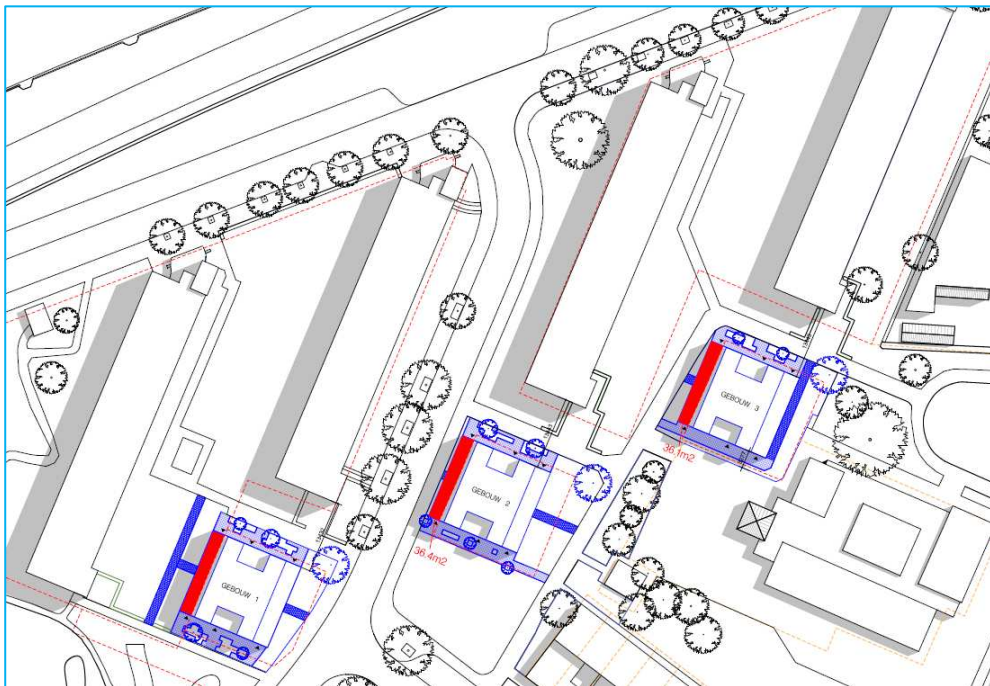
Op onderstaande weergaven is het bouwplan weergegeven in 3-d visualisaties.



Figuur 2.4: Weergave van de nieuwe rug aan rug woningen, gezien vanaf de 16 Aprillaan.



Figuur 2.5: Het inpassingsplan van de nieuwe rug aan rug woningen in de wijk.



Figuur 2.6: De nieuwe bouwvolumes gezien op straatniveau ten opzichte van nabijgelegen bebouwing.

Groenstructuur

Er is een inventarisatie gemaakt van alle bomen die zich in de nabijheid van het project bevinden met een omtrek op 1.30m groter dan 20cm.



Voor het project worden vier bomen in de bestaande situatie gekapt (oranje gekleurd), allemaal particulier bezit.

Boom 1: Sierappel, omtrek 98 cm, doorsnede kruin 7,70 m (foto links)

Boom 2: Magnolia, omtrek 21cm, doorsnede kruin 2,80 (rechts op foto midden)

Boom 3: Rode prunus, omtrek 50cm, meerdere stammen 2,20m, doorsnede kruin 4,40m

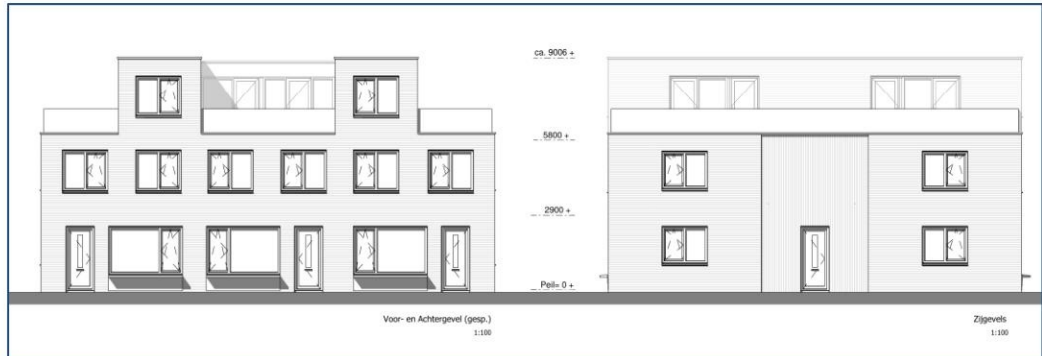
Boom 4: Laurier struik, omtrek 32cm, doorsnede kruin 4,60m (foto rechts)



Parkeren

Voor de ringwijk geldt de norm: 1 parkeerplaats per sociale huurwoning. Bij dit project zullen 9 woningen worden vervangen voor 18 rug aan rug woningen. Dit betekent dat er in totaal 9 parkeerplaatsen bij moeten komen. Als het parkeren niet op straat kan, kan er uitgeweken kunnen worden naar de bijna leegstaande parkeergarage van La Liberté. Deze parkeerplaats ligt op een afstand van circa 110 tot 250 meter van de nieuwe woningen.

Onderstaande enkele verbeeldingen van de gevels van de nieuwe woningen.



Figuur 2.6: De nieuwe gevelaanzichten van de nieuwe woningen.



Figuur 2.6: Een visualisatie qua vormgeving en materialisatie van een rug aan rug woning.

Bezinning

Er is een schaduwstudie gedurende het jaar gedaan, deze is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De nieuwe bouwblokken zorgen voor iets meer schaduw, maar dit heeft geen negatief effect op de omliggende woningen. Het valt voornamelijk op de weg en de eigen tuin.

Afvalinzameling

De bestaande 6 woningen aan de 16 aprillaan 1t/m6 maken gebruik van de ondergrondse vuilcontainer aan de bezettingslaan. De woningen aan de Rode Kruislaan 82, 84 en 88 maken gebruik van de ondergrondse container aan de Rode Kruislaan West.

2.3 (Stedenbouwkundige) verantwoording, noodzaak en uitgangspunten van het bouwplan

Karakter van de Wijk

Corpus den Hoorn Noord valt onder de gebiedsgerichte criteria 5. Stempel en strokenbouw uit de jaren 1950-1970. Op het niveau van wijk en buurt maakt de afwisseling in bebouwingshoogte deel uit van het totaalconcept. Hier en daar zorgt hoogbouw voor een accent of verbijzondering.



Aan de 16 Aprillaan e.o. staan 3 blokjes seniorenwoningen (1 laag+kap) haaks op galerijflats met 3 lagen appartementen op een halfverdiepte laag met bergingen. T.b.v. de nieuwbouw van La Liberté is reeds 1 blok gesloopt. De bestaande woningen liggen in een openbaar groengebied slechts omzoomd met een heg.



Programmatische afweging

Samen met de corporaties stelt de gemeente prestatie-afspraken vast en een Meerjaren Programmering, die jaarlijks wordt bijgesteld. Dit plan is één van de onderdelen van die meerjarenplanning. Ook daaromheen vindt voortdurend afstemming plaats over inhoud en snelheid van de productie. Zo wil de gemeente in Corpus den Hoorn Noord zowel het aantal woningen sociale huur, als ook duurdere huur laten

toenemen. Deze uitgangspunten uit de met de corporaties gedeelde visie (uitgewerkt met adviesbureau KAW) werden in bestuurlijk overleg vastgesteld.

Corpus den Hoorn, noordoostelijk kwadrant

In de wijk Corpus den Hoorn (noord) hebben de corporaties Nijestee en de Huismeesters in de afgelopen decennia wijkvernieuwing gepleegd, net als bijna alle corporaties in bijna alle corporatieve wijken van de stad Groningen. Patrimonium heeft zich later ingevoegd, zij waren minder geneigd om woningen te slopen en 'oud door nieuw' te vervangen en hadden lange tijd gebrek aan locaties. Op dit moment nemen zij volwaardig hun aandeel in de wijkvernieuwing en de nieuwbouw sociale huur op zich, waar dat kan. Binnen het bezit van Patrimonium is het noord oost kwadrant van Corpus den Hoorn een plek die zich leent voor vervanging. Hier is nog een enigszins ruime verkaveling aanwezig.

Met voorliggend plan vervangt Patrimonium 9 verouderde 'bejaardenwoningen' door 18 eengezinswoningen. Dat is redelijk uniek en daarom belangrijk onderdeel van de nieuwbouwproductie sociale huur, want in het algemeen zijn corporaties in wijkvernieuwingsgebieden genoodzaakt om appartementen terug te bouwen, ongeacht van wat er gesloopt wordt.

Noodzaak tot verdichten, appartementen versus eengezinswoningen

Die noodzaak om appartementen te bouwen en te verdichten in de wijkvernieuwing heeft met een aantal zaken te maken:

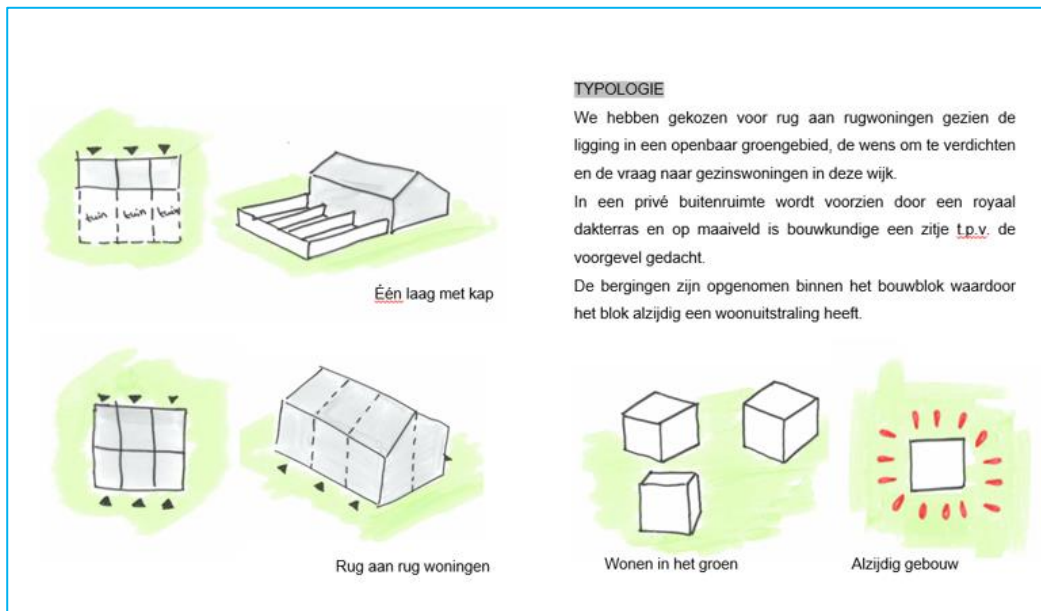
- toename van het aantal kleine huishoudens;
- versterkte toename van het aandeel kleine huishoudens in de sociale huur;
- verscherpte regelgeving ten aanzien van het zogenaamd 'passend toewijzen';
- Nieuwbouw eengezinswoningen in de sociale huur staan daarmee sterk onder druk, en kunnen huur-technisch (woningwaardering), verhuurtechnisch en kostentechnisch nauwelijks meer toegankelijk gemaakt worden voor de doelgroep;
- plannen zo rendabel mogelijk maken (gemeenschapsgelden);
- uitbreidingsgebieden waar meer kansen zijn of noodzaak is voor combinatie van nieuwbouw, eengezinswoningen en (betaalbare) sociale huur. (Meer seriematig bouwen en andere stedenbouwkundige verkavelingen)

Gezamenlijk met de corporaties streeft de gemeente naar een zo divers mogelijk nieuwbouwprogramma, waarbij vernieuwing van de voorraad eengezinswoningen nog altijd gewenst is en gewenste kwaliteit biedt voor gezinnen en andere gesettele huishoudens.



Dit plan

In het eerdere proces over deze locatie is er vergaande overeenstemming gekomen tussen bouwvorm en programma (compact, in de vorm van blokjes met een alzijdige oriëntatie die passen in de context en waarbij je geen voor-achter-problemen krijgt). De bovenste laag is noodzakelijk, net als de gang naar de bergingen/bijkeukens/ 'achterom', om nadelen van de alzijdige oriëntatie van de blokjes te ondervangen. Buiten alles wat al opgemerkt is, voegt het plan met de '6-onder-een-dak' (met individuele opbouw) een heel bijzonder type toe aan de huurvoorraad in de stad.



De compacte situering in de vorm van rug-aan-rugwoningen lost niet alleen de alzijdige oriëntatie op, maar compenseert ook een beperkte projectgrootte van 18 woningen. Kortom, het plan dat er nu ligt mag binnen deze context een mooie prestatie heten als het betaalbaar kan worden uitgevoerd. Het vernieuwen van de voorraad eengezinswoningen in de (sociale) huur is stedelijk-volkshuisvestelijk gewenst. In de lijn

van leefbaarheid en specifiek voor de doelgroep voor deze woningen kun je dat niet zonder buitenruimte met privacy doen. Ook kun je zo voorkomen dat mensen hun (voor)tuinen buitenproportioneel gaan afschermen.

Ruimtelijke afweging

De hoofdopzet is binnen de gemeente ruimtelijk akkoord. Dit is meegegeven in het gesprek op 9 november 2021 met aanvrager, architect, gebiedsstedenbouwkundige, adviseur cultuurhistorie en steller van dit advies. Gezien het feit dat een bouwblok met twee bouwlagen en een kapafdekking het zicht op de flats relatief meer ontnaemt dan het voorstel van twee bouwlagen en een deels teruggelegde derde bouwlaag is nu definitief gekozen voor het voorstel met platte afdekking.

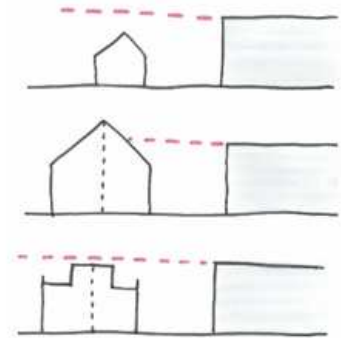


VOLUME

Ons eerste model ging uit van 2 lagen met kap. Hier is op verzoek van stedenbouw van afgestapt omdat in het straatbeeld de achterliggende galerijflats niet meer zichtbaar waren.

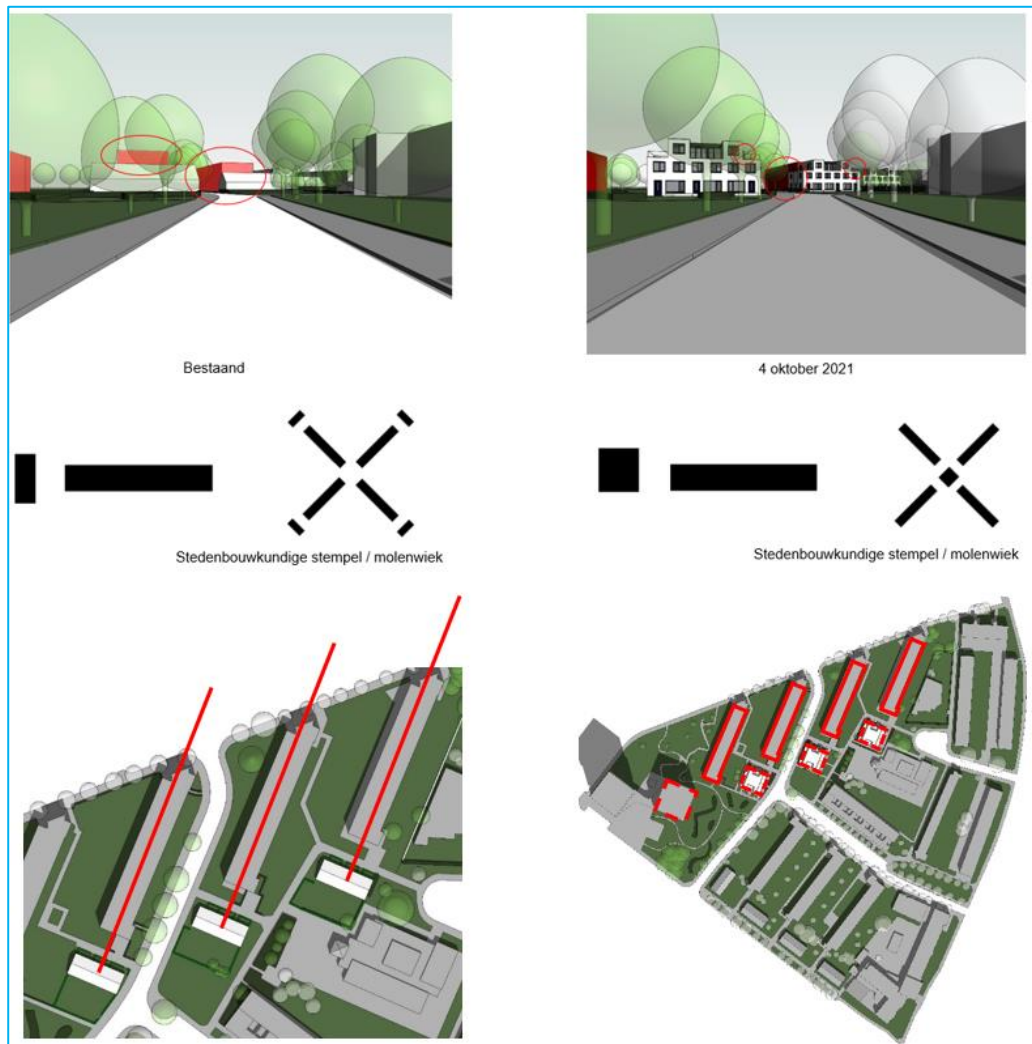
In het huidige platte volume zijn op de hoeken dakterrassen gerealiseerd met licht getinte glazen balustrades zodat de zichtbaarheid weer terug is. Qua vormtaal refereren we o.a. naar de 'blokkendoos' La Liberté.

In dit laatste model is de woning nog iets verschoven zodat ook achter het linker blok de galerijflat weer zichtbaar is.



De huidige seniorenwoningen staan gecentreerd op de kop van de galerijflats met het bouwblok aan de noord en de tuinen op de zuidkant van het perceel (molenwiekstructuur). Het volume van de rug aan rugwoningen is ongeveer 2x zo diep.

Centreren t.o.v. de galerijflats is geen optie meer omdat de nieuwbouw dan op de stoep terecht komt. Er is voor gekozen om de drie bouwblokken op eenzelfde positie ten opzichte van de galerijflats te plaatsen. De repeterende stedenbouwkundig opzet blijft hierdoor intact, hetzij met een andere stempel.



De bouwblokken zijn aan de oostgevel uitgelijnd om zo het zicht op de galerij flats te verhogen.

Er zijn verschillende varianten ingediend voor wat betreft de plaatsing van de drie blokjes. De optie waarbij de drie blokjes iets richting het westen springen levert bij de school wat meer lucht en ruimte op. Wel is bij blokje 2 en 3 aankoop dan wel ruil van gemeentegrond nodig. Deze variant heeft ruimtelijk gezien wel de voorkeur.

Er is een ooghoogteperspectief van blokje 2 gemaakt, waarbij het bouwblok pal aan het trottoir komt te staan. N.a.v. dit perspectief is er voor gekozen om de blokjes toch terug te zetten met de oostgevel in 1 lijn met achtergevel van de galerijflats en is er genoeg afstand tussen de woning en het trottoir.



Om te voorkomen dat de indruk wordt gewekt dat de deur naar de inpandige bergingen de hoofdentree betreft is deze op een andere wijze vorm gegeven dan de voordeuren van de woningen. Ter plaatse van de stoep worden de keramische tegels uit de huidige woningen teruggeplaatst.

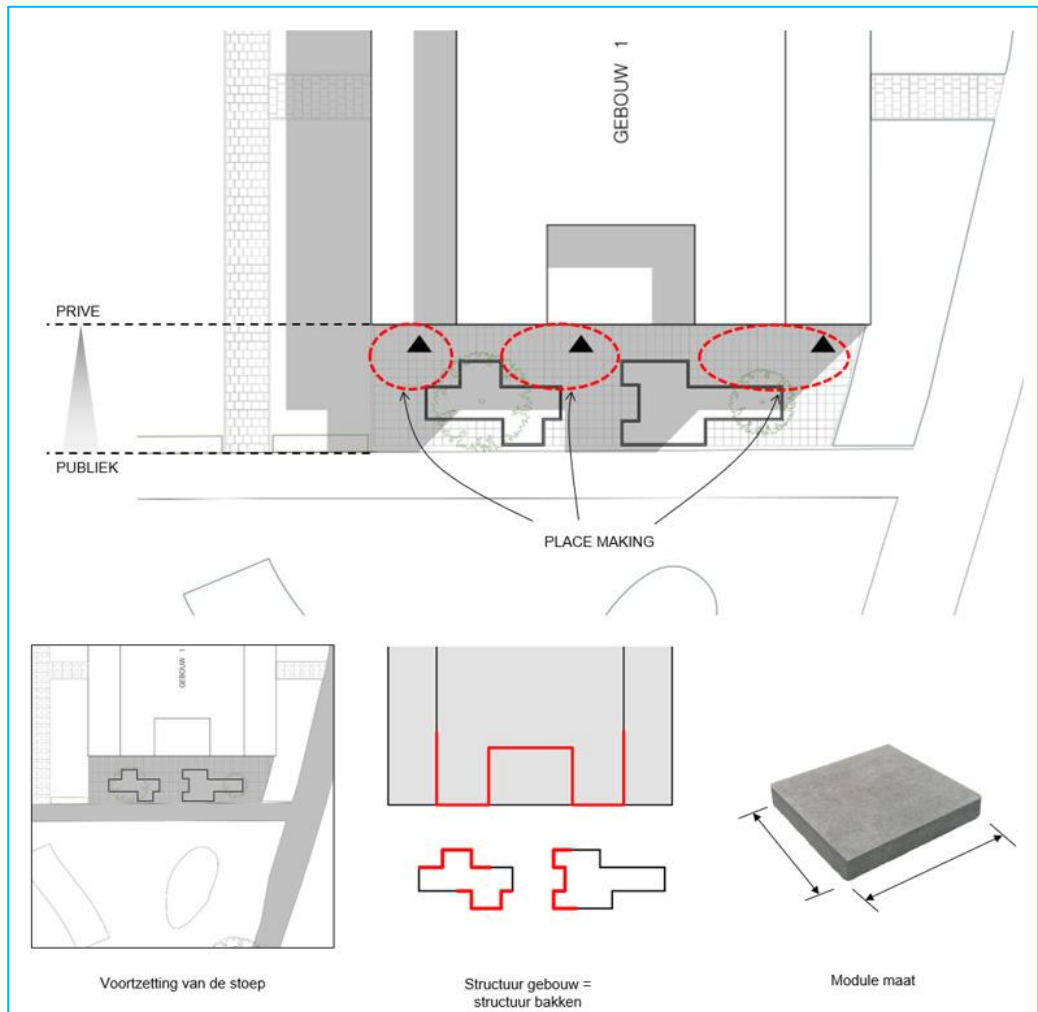


Inrichting maaiveld

Het openbaar gebied loopt door tot aan de gevel van de bouwblokken. Het gebied voor de bouwblokken is een voortzetting van de openbare stoep die door de groene deken van het gebied heen loopt.

Op het maaiveld is bouwkundig een zitje ter plaatse van de voorgevel geplaatst waar de bewoners buiten kunnen zitten. Door middel van grote bloembakken ontstaat er een intieme ruimte,. Een geleidelijke overgang van publiek naar privé. Daarnaast verhinderen de bloembakken het plaatsen van auto's en andere attributen. De vorm van de bloembakken is een afgeleide van de bouwblokken en op stoeptegels maat uitgedacht.





3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen.

Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van 18 woningen na sloop van 9 woningen. In Groningen is veel vraag naar nieuwe woningen. Deze 18 woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt. De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. De locatie is opgenomen binnen het woningbouwcontingent in de Regio Groningen – Assen en de aantallen passen in de planning daarvan, ook het meerjarenprogramma wonen 2017-2021 laat zien dat er een sterke behoefte is aan nieuwe woningen. Daarmee is de behoefte vastgesteld.

De tweede vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door sanering en sloop van bestaande woonbebouwing in binnenstedelijk gebied. Er wordt geen beslag gedaan op buitenstedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden. Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied als woongebied. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen.

Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak¹ als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien.

Bij dit project zullen 9 woningen worden vervangen voor 18 rug aan rug woningen. Het project voorziet feitelijk in het toevoegen van netto gezien 9 nieuwe woningen aan de woningvoorraad. In een uitspraak² blijkt dat de Afdeling van oordeel is dat gelet op het aantal van 9 woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, 1e lid, aanhef en onder i Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is dan ook niet van toepassing.

Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regionale woondeal

De provincie werkt samen met gemeenten en het Rijk om 28.500 huizen in de provincie Groningen te bouwen. In 2030 moeten deze nieuwe woningen gebouwd zijn. Voor de regio's Eemsdelta, Oost-Groningen en Groningen-Assen hebben de gemeenten en provincies met minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening drie regionale woondeals ondertekend. In de woondeals staan afspraken over het aantal woningen dat per regio gebouwd wordt en wat de belangrijkste locaties zijn.

Er komen 3.293 woningen in regio Eemsdelta, 3.846 in de regio Oost-Groningen en 21.370 in de regio Groningen-Assen. Voor deze laatste regio werken provincies Drenthe en Groningen samen met de Groninger en Noord-Drentse gemeenten in de regio Groningen-Assen.

Betere en betaalbare woningen

In de Nationale Woon- en Bouwagenda staan de oorzaken van de wooncrisis, de doelstellingen en de aanpak voor de komende jaren. Het doel van de agenda is om het woningtekort op te lossen en betere en betaalbare woningen te bouwen. De regionale woondeals zijn hier onderdeel van. In de agenda staan ook afspraken over de inrichting van de openbare ruimte, de aanleg van wegen en het vernieuwen van buurten en wijken. Er wordt nauw samengewerkt met woningcorporaties, bedrijven en maatschappelijke organisaties om de doelstellingen te bereiken.

De regio Groningen–Assen, waar ook de gemeente Groningen onder valt, stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouw met elkaar af. In de regio worden de komende jaren veel woningen gebouwd om aan de grote vraag te voldoen. Hiervoor zijn onder andere aanpassingen nodig om buurten en wijken te vernieuwen en bereikbaar te maken.

In onderstaande tabel is zichtbaar het aantal woningen tot en met 2030 dat nog gebouwd moet worden binnen de gemeente Groningen, het gaat daarbij om ruim 15.000 extra woningen (planperiode 2022 – 2030). De bouw van de 9 extra woningen binnen dit project zijn inpasbaar binnen de genoemde aantallen vanuit de regiodeal.

1. ¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953

2. ² ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921

GEMEENTE GRONINGEN - DEFINITIEVE PROVINCIALE AFSPRAKEN: AANTALLEN WONINGEN EN PERCENTAGES															
JAARTAL	AMBITIE EN PLANCAPACITEIT						BETAALBAARHEID (BRUTO)						CORPORATIES (BRUTO)		
	BRUTO NIEUWBOUW-AMBITIE	RAMING SLOOP	NETTO UITBREIDING	BESCHIKBARE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET NETTO UITBREIDING	HARDE PLANCAPACITEIT	VERHOUDING MET PLANCAPACITEIT	SOCIALE HUURWONINGEN	VERHOUDING SOCIALE HUUR EN BRUTO NIEUWBOUW	HUURWONINGEN VANAF DE SOCIALE HUURGRENSEN TOT €1000 PER MAAND	VERHOUDING MIDDEN- EN HOOGEN BRUTO NIEUWBOUW	KOOPWONINGEN TOT AAN DE NHG GRENS (€355.000)	VERHOUDING BETAALBARE KOOP EN BRUTO NIEUWBOUW	WONINGEN DOOR CORPORATIES SOCIALE HUUR	WONINGEN DOOR CORPORATIES MIDDEN HUUR
2022	1.703	348	1.355	1.481	109%	1.035	70%	776	46%	46	3%	146	9%	756	-
2023	1.842	487	1.355	3.746	276%	1.188	32%	979	53%	866	47%	244	13%	959	157
2024	1.842	487	1.355	2.644	195%	237	9%	979	53%	500	27%	361	20%	959	157
2025	1.842	487	1.355	2.328	172%	233	10%	979	53%	272	15%	398	22%	959	157
2026	1.842	487	1.355	2.309	170%	233	10%	979	53%	256	14%	298	16%	959	157
2027	1.842	487	1.355	1.625	120%	220	14%	979	53%	353	19%	240	13%	959	157
2028	1.605	250	1.355	1.213	90%	220	18%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2029	1.605	250	1.355	843	62%	220	26%	670	42%	69	4%	323	20%	650	160
2030	1.153	250	903	843	93%	220	26%	670	58%	69	6%	323	28%	650	160
Totaal	15.276	3.533	11.743	17.032	145%	3.806	22%	7.680	50%	2.500	16%	2.656	17%	7.500	1.265

3.3

Provinciaal beleid

3.3.1

Omgevingsvisie provincie Groningen

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de provinciale omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Voor dit project geldt dat wordt voorzien in het netto toevoegen van 9 woningen. De woningbouwplannen passen binnen de genoemde aantallen vanuit zowel het jongste 'Meerjarenprogramma wonen 2017 – 2021' als ook in genoemde aantallen te bouwen woningen voor de stad Groningen vanuit woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen. Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Corpus den Hoorn

Het plangebied bevindt zich binnen het bestemmingsplan Corpus den Hoorn. In paragraaf 1.2.1 is uitgebreid ingegaan op de redenen dat het beoogde bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan (als ook de overige in paragraaf 1.2 genoemde ruimtelijke kaders).

3.4.2 Omgevingsvisie 'Levende ruimte'.

Met de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' geeft de gemeenteraad richting aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Groningen.

Over woningbouw staat onder andere het volgende genoemd in de Omgevingsvisie.

- Groningen is een van de snelst groeiende gemeenten van Nederland. Deze groei zet de komende jaren door naar circa 250.000 inwoners in 2035;
- De energietransitie brengt onder andere een grote opgave voor de gebouwde omgeving met zich mee.

Door middel van voorliggend woningbouwplan worden er extra woningen gebouwd, hetgeen in overeenstemming is met het aspect dat er meer gebouwd moet worden. Er wordt verder voorzien in een kwaliteitsverbetering door de oude, verouderde bebouwing te slopen en hiervoor duurzame nieuwbouw terug te bouwen.

3.4.3 Woonvisie gemeente Groningen (vastgesteld juni 2020)

De gemeente Groningen staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Die opgave zit in de aantallen maar ook in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van haar woningen en woonomgeving. Met de Woonvisie gemeente Groningen zet de gemeente in op de woonomgeving van morgen. Samen maken we wonen in Groningen nog beter, zodat iedereen in onze gemeente een goede plek heeft om te wonen. De gemeente doet dat aan de hand van de volgende vijf speerpunten:

1. Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit
2. Binden door samenwerking: het Woonakkoord
3. Publieke regie en sturing: een gemeente voor iedereen
4. Groningen en de regio: verstedelijkingsstrategie
5. Nieuwe focus op doelgroepen.

De komende jaren groeit de gemeente fors. Dat vraagt om heel veel extra woningen. Daar komt bij dat er nog een inhaalslag gemaakt moet worden ter compensatie van de lage productieaantallen uit de vorige crisis. Door meer te bouwen wordt de druk van de woningmarkt gehaald. De gemeente concentreert het woningbouwprogramma in haar ontwikkelgebieden Stadshavens, Meerstad en de Suikerzijde. Op haar eigen locaties versnellen ze de ontwikkeling. De gemeente pakt de regie.

In de bestaande wijken gaan ze aan de slag met de leefbaarheid. Binnen de wijkvernieuwing doen ze ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Ze maken van woonwijken leefwijken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig. Daarbij verbinden ze het ruimtelijk en het sociaal domein.

Bij het realiseren van die woningen gaat het om veel meer dan aantallen. De kwaliteit vinden ze van groot belang, zowel in de stedenbouw en als de openbare ruimte. Ze handhaven daarbij de strategie van de compacte stad met volop aandacht voor een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte. Zo wordt geïnvesteerd in een gemeente waar iedereen graag wil (blijven) wonen: vandaag, morgen en overmorgen.

Door middel van voorliggend woningbouwplan worden er extra woningen gebouwd, hetgeen in overeenstemming is met het aspect dat er meer gebouwd moet worden. Er wordt verder voorzien in een kwaliteitsverbetering door de oude, verouderde bebouwing te slopen en hiervoor duurzame nieuwbouw terug te bouwen.

3.4.4 Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen geeft het stadsbestuur aan wat het woonbeleid in Groningen is op lange termijn. Onderwerpen als duurzaamheid, omvang sociale huurvoorraad, ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting komen er in aan de orde. Als centrale ambitie van het woonbeleid is uitgesproken dat een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin moet kunnen wonen. Daarbij moet er meer te kiezen zijn, in woningtype, woonmilieu en wijk.

Een belangrijke verstedelijkingsambitie is hierbij de compacte stad. Door de verstedelijkingsambitie is Groningen de afgelopen jaren flink gegroeid en om deze groei op de vangen moeten maatregelen worden genomen om de stad bereikbaar te houden. Infrastructurele maatregelen kunnen vervolgens een structurerend effect hebben op het woningbouwprogramma.

De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied en draagt daarmee bij aan het verder vormgeven van de compacte stad.

Als ambitie geldt verder dat kwaliteit boven kwantiteit gaat door veel aandacht te besteden aan een duurzaam ingerichte woonomgeving. Groningen Woonkwaliteit vormt hierbij het kwaliteitskader.

In de woonambitie wordt ook de nadruk op duurzaamheid gelegd en is het accent bij nieuwbouw gelegd bij drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Om de ambities verder vorm te geven is voor de komende jaren het beleid als volgt gerubriceerd:

1. Kwaliteit
2. Woningmarkt en doelgroepen
3. Woonmilieus.

Groen- en centrumstedelijk wonen

De enige plek waar we een groenstedelijk woonmilieu kunnen bieden, is aan de rand van de stad; in de 'weilanden'. Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat de consument vooral behoefte heeft aan een groenstedelijk woonmilieu aan de zuidkant van de stad. Aan die kant van de stad zijn er echter weinig mogelijkheden. Een belangrijke kwaliteit van de stad is de aanwezigheid van groen in de directe nabijheid. Veel mensen willen dicht bij het centrum wonen (centrumstedelijk woonmilieu).

De ruimte is hier echter schaars en er is ook ruimte nodig voor (speel)voorzieningen, groen, parkeren, etc. Dat leidt tot hoge prijzen, ingewikkelde ruimtelijke procedures en complexe stedenbouwkundige vraagstukken. Compactheid en dichtheid zijn uiteraard het handelsmerk van de binnenstad. Dit noopt tot de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, waarin dichtheid en grondbinding worden gecombineerd.

Daarmee wordt bereikt dat voor- en naoorlogse woonmilieus en bedrijventerreinen transformeren tot centrumstedelijke milieus.

Het plangebied is in een bestaande woonwijk gelegen. Het gebied en project geeft kansen voor de wijk. Het slopen van de 'oude woonblokken' en het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van modernen woningen sluit aan bij de (gemeentelijke)

ruimtelijke randvoorwaarden. Daarmee is aansluiting gezocht bij de voorgenomen visie en is als passend te beschouwen binnen dit beleidsdocument.

3.4.5 Meerjarenprogramma wonen 2021 – 2024

De gemeente Groningen groeit en blijft voorlopig groeien. We koersen op 240.000 – 250.000 inwoners in 2028. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van al die (doel)groepen ligt er een forse woningbouwopgave. Daarbij moeten we ook een inhaalslag maken om de lagere woningbouwaantallen uit de crisis te compenseren. Groei van het aantal woningen moet daarnaast zorgen dat de druk op de woningmarkt afneemt en daarmee ook de stijging van de woningprijzen. We zetten in op een netto toevoeging van 200 – 240 woningen sociale huurwoningen per jaar.

In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om in de jaarlijkse nieuwbouw 30% sociale huur toe te voegen. Het gaat daarbij, zoals ook in de woonvisie staat aangegeven, om bruto aantallen om te kunnen voorzien in de jaarlijkse netto behoefte aan sociale huurwoningen van tussen de 200-240 sociale huurwoningen. Corporaties hebben de komende vijf jaar investeringsruimte beschikbaar om deze aantallen te realiseren. Daarnaast is het belangrijk dat er ook voldoende locaties zijn. Dit doen we door: proberen om sneller te ontwikkelen op bestaande locaties, voor nieuwe ontwikkelzones onderzoeken om het aandeel corporatiewoningen te verhogen of naar voren te halen/versneld te realiseren en bij ontwikkellocaties die niet in eigendom zijn van de gemeente proberen we invloed uit te oefenen op het toevoegen van sociale huur en middenhuur als onderdeel van het programma. Voor 2025 is de verwachting dat er voldoende investeringsruimte en locaties zijn om deze opgave te realiseren. We focussen ons op voldoende locaties voor het toevoegen van voldoende sociale huurwoningen na 2025.

Door middel van voorliggend woningbouwplan worden er extra woningen gebouwd in de huursector, hetgeen in overeenstemming is met de wens voor meer huurwoningen.

3.4.6 De Route van 2018: Verduurzaming woningen

Verduurzaming is één van de genoemde doelstellingen in het programma. Door bestaande woningen te verduurzamen en nieuwe woningen duurzaam te bouwen, wil de gemeente woonwijken aantrekkelijker maken. Wijken zijn aantrekkelijker als de woonkwaliteit verbetert en de woonlasten op de lange termijn betaalbaar worden. Verduurzaming speelt hierin een belangrijke rol.

Wetswijzigingen (wet VET en Bouwbesluit 2012) hebben bepaalde ambities ingehaald. Met ingang van 1 juli 2018 worden nieuwe woningen niet meer op een gas(voorziening) aangesloten. De woningen worden gasloos gebouwd. Daarnaast voldoet het project tenminste aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012, zoals de EPC en MPG-berekening en worden maatregelen in de plannen opgenomen. Afhankelijk van de verdere wensen van initiatiefnemers worden extra duurzaamheidsmaatregelen getroffen.

De nieuwbouw zal worden voorzien van duurzame voorzieningen, zoals zonnepanelen op het dak en tevens wordt er gasloos gebouwd. Dit is in overeenstemming met de wens voor de verduurzaming van woningen.

3.4.7 Beleidsnota Natuurinclusief Bouwen

Het beleidskader is uitgewerkt in een beleidsregel. Deze is op 17 mei 2022 vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders. In de beleidsregel staat onder andere dat natuurinclusief bouwen voorlopig alleen verplicht is als een nieuwbouwplan afwijkt van een bestemmingsplan.

Het college stelt een norm vast om te bepalen wanneer er sprake is van voldoende natuurinclusief bouwen en doet dit via een puntensysteem. De eigenschappen van het puntensysteem zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Kaveloppervlak	Hoogte	Te behalen score
Kleine ontwikkeling	Tot 1.000 m2	Tot 15 meter	7 punten
Middelgrote ontwikkeling	Van 1.000 tot 2.500 m2	En/of tussen 15 en 30 meter	14 punten
Grote ontwikkeling	Van 2.500 tot 10.000 m2	En/of hoger dan 30 meter	21 punten
Extra grote ontwikkeling	Vanaf 10.000 m2	N.v.t.	28 punten

Tabel : Eigenschappen per categorie met bijbehorende punten

Het college schrijft voor dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoende natuurinclusief is als er maatregelen worden toegepast in het bouwwerk, aan en op het bouwwerk en op het erf direct om het bouwwerk, waarbij het puntentotaal over de hiervoor genoemde onderdelen conform onderstaande tabel worden verdeeld.

Onderdeel	Kleine ontwikkeling	Middelgrote ontwikkeling	Grote ontwikkeling	Extra grote ontwikkeling
Maatregelen in het bouwwerk	2 punten	4 punten	6 punten	8 punten
Maatregelen aan/op het bouwwerk	2 punten	4 punten	6 punten	8 punten
Maatregelen op het erf van het bouwwerk	3 punten	6 punten	9 punten	12 punten
Totaal	7 punten	14 punten	21 punten	28 punten

In de nadere uitwerking van de aanvraag om omgevingsvergunning zal aanvrager aangeven op welke wijze rekening is gehouden met de genoemde beleidsnotitie.

3.4.8 Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (ontwerp versie 20 april 2023)

Bescherming van het cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed is overal in de samenleving aanwezig. In musea, historische binnensteden en op het platteland. Maar ook in de bodem en onder water. En als immaterieel erfgoed in tradities, rituelen en verhalen. Erfgoed geeft identiteit. Dit geldt ook voor het erfgoed binnen de gemeente Groningen. Het erfgoed is voor een belangrijk deel bepalend voor het karakter van de gemeente. Het erfgoed maakt de gemeente aantrekkelijk en zorgt dat inwoners zich er mee verbonden voelen.

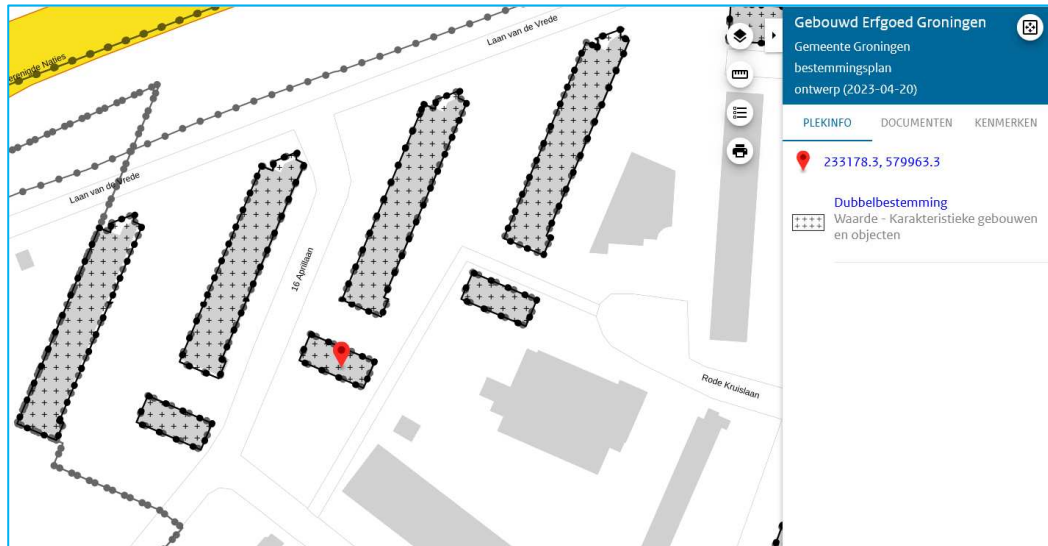
De overheid heeft de bescherming van de monumenten geregeld in de Erfgoedwet die sinds juli 2016 geldt. In het kader van de ruimtelijke ordening van 2012 zijn gemeenten verplicht het cultureel erfgoed in haar bestemmingsplannen te borgen.

Na de samenvoeging van de (oud) gemeenten Haren, Ten Boer en Groningen is een inventarisatie en waardering van het aanwezige erfgoed uitgevoerd in de nieuwe gemeente. Tevens is er een inventarisatie uitgevoerd voor de harmonisering van het erfgoedbeleid en het borgen van het erfgoed in het kader van de Omgevingswet. Er is voor gekozen om in eerste instantie een bestemmingsplan op te stellen voor het oude grondgebied van de gemeente Groningen.

Vanuit de gemeente is er de wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en het erfgoed in goede orde te beschermen. Daarnaast zijn er de verplichtingen vanuit de POV en de motiveringsverplichting vanuit de Bro waaraan de gemeente wenst te voldoen. Met dit bestemmingsplan worden de karakteristieke- en beeldondersteunende gebouwen en objecten en in het plangebied van de (voormalige) gemeente Groningen vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante karakteristieke- en beeldondersteunende kenmerken van deze gebouwen en objecten die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed en de identiteit van de gemeente. Vanwege de aardbevingsproblematiek is het belangrijk om de karakteristieke- en beeldondersteunende gebouwen en objecten vast te leggen in het bestemmingsplan. Dit is de reden dat in dit bestemmingsplan de gebiedsbeschermingen (b.v. beschermd stadsgezichten) nu niet worden meegenomen. Uiteraard blijven gebiedsregels in bestaande plannen, zoals de regels voor de verschillende beschermd stadsgezichten, gewoon bestaan. Deze gebiedsbeschermingen worden de komende jaren integraal in het Omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet opgenomen.

Daarbij ligt in dit bestemmingsplan niet slechts de focus op het behoud van beeldondersteunende- en karakteristieke gebouwen en objecten. In voorkomende gevallen kan de sloop van gebouwen en objecten worden toegestaan, mits wordt voldaan aan voorwaarden waaronder sloop kan plaatsvinden. Afhankelijk van de situatie en relevantie van de karakteristieken wordt bekeken of sloop tot de mogelijkheden behoort, eventueel met voorwaarden voor herontwikkeling van de locatie. Dit is maatwerk per gebouw en object.

Het gevolg van dit bestemmingsplan (dat als ontwerp in procedure is gebracht en nog niet is vastgesteld) hebben de 3 bestaande woongebouwen in het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – karakteristieke gebouwen en objecten'.



Karakteristieke waarden

Het plan betreft het realiseren van vervangende nieuwbouw aan de Aprillaan en Rode Kruislaan. Bestaande woningen worden gesloopt, 3 blokken van elk 3 woningen, en hiervoor komen 3 woonblokken met in totaal 18 gezinswoningen voor terug. De huidige woningen zijn aangewezen als Karakteristieke gebouw en daardoor mede bestemd voor het behoud en het herstel. Het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen biedt de mogelijkheid tot sloop indien er sprake van een algemeen ruimtelijk belang.

Dit algemeen ruimtelijk belang lichten wij nader toe. Gezien de woningnood binnen de Gemeente Groningen en daartoe gemaakte prestatieafspraken tussen de gemeente Groningen en woningcorporaties prevaleert het volkshuisvestelijk belang boven behoud van de cultuurhistorische waarde van deze woningen. Immers, voorliggend plan kan gezien worden als een positieve ontwikkeling én bijdrage voor de sociale huurvoorraad en de ongedeelde stad. Patrimonium is in deze buurt, net als de andere corporaties, bezig met wijkvernieuwing en de nieuwbouw van sociale huur, waar dat kan. Binnen het bezit van Patrimonium is het noordoost kwadrant van Corpus den Hoorn een plek die zich leent voor vervanging. Hier is nog een enigszins ruime verkaveling aanwezig. Met dit plan vervangt Patrimonium de 9 sterk verouderde 'bejaardenwoningen' door 18 eengezinswoningen. Dat is redelijk uniek en daarom belangrijk onderdeel van de nieuwbouwproductie sociale huur, want in het algemeen zijn corporaties in wijkvernieuwinggebieden genoodzaakt om appartementen terug te bouwen, ongeacht van wat er gesloopt wordt. Het relatief beperkte aanbod gezinswoningen in de sociale huur resulteert er ook in dat de zoektijd van (één-ouder) gezinnen gemiddeld het hoogst is in de stad.

Gezamenlijk met de corporaties streeft de gemeente naar een zo divers mogelijk nieuwbouwprogramma, waarbij toevoeging en vernieuwing van de voorraad eengezinswoningen nog altijd gewenst is en gewenste kwaliteit biedt voor gezinnen en andere gesettelde huishoudens.

3.4.9 Algemene afwegingscriteria bij afwijken van het bestemmingsplan

Bij het afwijken van de regels van een bestemmingsplan wil het bevoegd gezag omschreven zien of met de uitvoering van het bouwplan er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Van belang is om na te gaan of deze voorwaarden in het geding zijn.

De woonsituatie

De nieuwe woningen worden gebouwd binnen een gebied dat op basis van het geldende bestemmingsplan is bestemd als Wonen en er is ook sprake van een bestaande woonwijk in het plangebied en directe omgeving. Ook voor de omringende woningen geldt dat de bestemming Wonen van toepassing is. Als gevolg van de uitvoering van het bouwplan blijft de woonsituatie intact.

Het straat- en bebouwingsbeeld

In de bestaande situatie omvat het plangebied nu nog de bestaande woonblokken. Deze woonblokken worden gesloopt en de locatie wordt vrijgemaakt voor de herontwikkeling. Door het slopen ontstaat er ruimte voor de nieuw te bouwen rug aan rug woningen. De herontwikkeling en stedenbouwkundige invulling in de wijk ten opzichte van nabijgelegen woongebouwen is zorgvuldig en in samenwerking met de gemeente Groningen (afdeling stedenbouw) tot stand gekomen en kan als passend worden beschouwd binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld.

De verkeersveiligheid

De ontsluiting vindt plaats via dezelfde ontsluiting als waar nu de bestaande woningen ook via ontsloten zijn. De 9 extra woningen zorgen niet voor een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen dat de aanwezige wegen dit extra verkeer niet aan zouden kunnen. De verkeersveiligheid is niet in het geding. Ter plaatse mag nu ook 30 km/uur worden gereden en in de nieuwe situatie zal dat ook zo zijn.

De sociale veiligheid

In de bestaande situatie waren reeds woningen aanwezig. In de nieuwe situatie komen er ook weer woningen. De sociale veiligheid neemt niet af.

De milieusituatie

In de bestaande situatie waren reeds woningen aanwezig. In de nieuwe situatie komen er ook weer woningen. De milieusituatie neemt niet af.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast. Gronden blijven bestemd voor het wonen.

Vanuit de gestelde afwijkingscriteria is het verantwoord om af te wijken van het geldende bestemmingsplan voor dit specifieke bouwplan.

3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is niet in strijd met het Rijks- en Provinciaal beleid. Het plan is wel in strijd met het gemeentelijk beleid (bestemmingsplan Corpus den Hoorn en het ontwerpbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, echter zijn er legitieme argumenten en motieven om toch medewerking te verlenen aan het gewenste bouwplan. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en medewerking is goed te verantwoorden.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming. Bij dit project zullen 9 woningen worden vervangen voor 18 rug aan rug woningen. De nieuwe woningen worden op dezelfde locatie terug gebouwd als de bestaande woningen worden gesloopt. Het project kan zonder archeologisch onderzoek uit te voeren worden gerealiseerd.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dit dient te gebeuren bij de gemeente Groningen en/of bij de provinciale archeoloog.

4.2 Bodem

Er dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Op basis van de Ministeriële regeling omgevingsrecht zal tevens bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Sigma Bouw en Milieu is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal puinsporen waargenomen. Een samenvatting van de toetsingsresultaten staat weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

Meng-monster grond	Boringen	Diepte	Zint.	>AW of >S	>T	>I	Indicatieve toetsing Bbk*
MM1	2+4+5	0-0,5	-	kwik, lood, PAK, PCB	-	-	Industrie*
MM2	1+6+7+8	0-0,5	-	kwik, lood, zink, PAK, PCB	-	-	Wonen*
MM3	3+9+10+11	0-0,4	-	kwik, lood, zink, PCB	-	-	Industrie*
MM4	1+2+3	0,4-1,0	zw.-sp. puin	kwik, minerale olie, PCB	koper, lood, zink	PAK	> Interventiewaarde*
MM5	1+2+3	0,7-2,0	-	-	-	-	Achtergrondwaarde*
M6	1A	0,7-0,9	sp. puin	koper, kwik, minerale olie, PCB	lood, zink	PAK	>Interventiewaarde*
AV1	1	0,4-0,8	sp. puin	kwik minerale olie	koper, lood, zink, PAK	-	Industrie*
AV2	2	0,3-0,6	sp. puin	cadmium, koper, kwik, minerale olie, PAK, PCB	lood, zink	--	Industrie*
AV3	3	0,1-1,0	zw. puin	koper, kwik, zink, minerale olie, PCB	-	lood, PAK	>Interventiewaarde*
grondwater							
Pb1	1	2,1-3,1	-	-	-	-	n.v.t.

Legenda

>AW / >S overschrijding achtergrondwaarde of streefwaarde (bodemindex =<0,5)

>T overschrijding tussenwaarde (criteria voor nader onderzoek, bodemindex >0,5)

>I overschrijding interventiewaarde (bodemindex >1)

Bbk besluit bodemkwaliteit

*= beoordeling is excl. onderzoek naar PFAS-verbindingen, onderzoek naar deze verbindingen is vanaf 8 juli 2019 verplicht bij beoordeling van hergebruiksmogelijkheden van de grond

grond

bovengrond

De bovengrondmengmonsters MM1, MM2 en MM3 bevatten een verhoogd gehalte kwik, lood, polychloorbifenylen (PCB) en/of zink en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalten kwik, lood, zink, PAK en PCB in de bovengrondmengmonster MM1, MM2 en MM3 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

ondergrond (0,4-2,0 m-mv)

De puinhoudende ondergrond bevat plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK. De matig tot sterk verhoogde gehalten koper, lood, zink en PAK geven aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

De diepere ondergrond vanaf ca. 0,7 m-mv bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan niet eenduidig gesteld worden of sprake is van een demping dan wel een ophooglaag. Ter plaatse van boring 1, 1A en 3 ter plaatse van de vermoedelijke demping zijn o.a. matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK gemeten. Ter plaatse van boring 2 buiten de vermoedelijke demping zijn tevens lood en zink boven de tussenwaarde gemeten.

grondwater

peilbuis 1 (2,1-3,1 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de streefwaarde en/of de detectiewaarde.

toetsing hypothese

In onderstaande tabel is de hypothese en de noodzaak tot vervolgonderzoek beoordeeld aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkendend onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
16 Aprillaan 1 t/m 6 en Rode Kruislaan 82-86	verdacht	ja, er zijn verhoogde gehalten aangetoond	nee, onderzoeksinspanning voldoende	ja, er zijn matig tot sterk verhoogde gehalten in de grond gemeten.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie vrij is van bodemverontreiniging.

De puinhoudende ondergrond bevat plaatselijk matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, zink en PAK. De matig tot sterk verhoogde gehalten koper, lood, zink en PAK geven aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Tijdens het veldwerk is geconstateerd dat met name ter plaatse van boring 3 in de diepere ondergrond obstakels aanwezig zijn.

De vooraf gehanteerde hypothese is gezien de doelstelling van het onderzoek alsmede de bekende onderzoeksresultaten onvoldoende om conclusies te verbinden betreffende de kwaliteit van de bodem t.p.v. de onderzoekslocatie.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

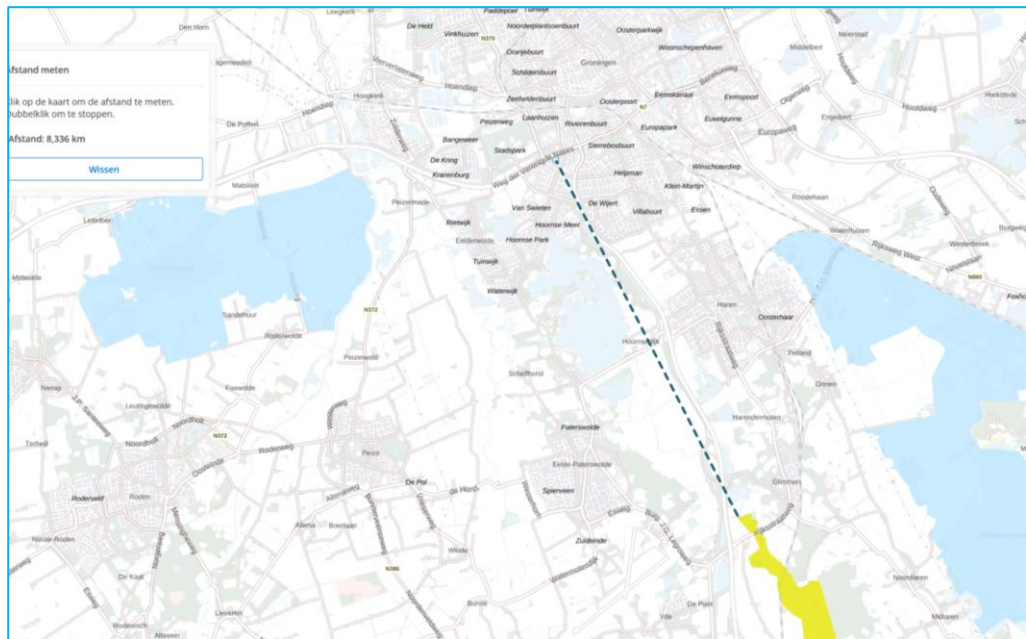
In de ruimtelijke onderbouwing dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is het Leekstermeer op ca. 3,8 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (stedelijk gebied en industrie doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Een voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 8,3 kilometer zuidwaarts.



Figuur 4.1: Weergave voor verzuring gevoelig Natura 2000 gebied op 8,3 kilometer.

Stikstofdepositie

Het project voorziet in het slopen / saneren van 9 bestaande (gasgestookte) woningen en het terugbouwen van in totaliteit 18 gasloze woningen.

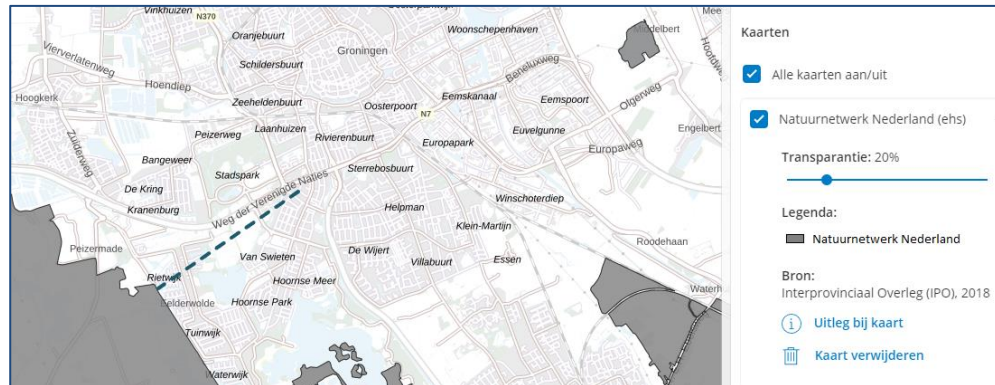
Om inzicht te bieden in de eventuele stikstofdepositie van dit plan op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden is door onderzoeksbureau Noorman Bouw- en Milieuadvies een stikstofberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als ook gebruiksfase. De berekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er voor zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het onderdeel stikstof vormt geen belemmering voor het plan. Er geldt geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De

begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat zich ten westen en zuiden waardevolle NNN zijn gelegen. In westelijke richting is het een NNN gebied op ca. 2,5 kilometer gelegen. Omdat het plangebied niet ligt in een NNN is nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig.



Figuur 4.2: Weergave NNN gebieden.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Op de onderzochte locatie:

- Is geen via de Wnb beschermde flora aangetroffen en wordt deze ter plaatse ook niet verwacht;
- Zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van beschermde grondgebonden zoogdiersoorten;

- Wordt geen functioneel leefgebied van grondgebonden zoogdieren dusdanig aangetast dat er sprake is van het in gevaar komen van de gunstige staat van instandhouding;
- Kan de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen niet worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde amfibieën-, reptielen- en vissensoorten worden uitgesloten;
- Kan de aanwezigheid van beschermde insectensoorten en andere ongewervelden worden uitgesloten;
- De onderzochte locatie ligt niet binnen de begrenzing van het NNN en op 8,48 kilometer afstand van een N2000 gebied en de aard van de geplande werkzaamheden is van dien aard dat de kernwaarden van het NNN en N2000 niet zullen worden aangetast.

Op basis van deze quickscan wordt het volgende geadviseerd:

- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren op basis van vleermuisprotocol 2021 ten behoeve van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, tweekleurige vleermuis en laatvlieger;
- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren op basis van Kennisdocument Huismus;
- Laat aanvullend onderzoek uitvoeren op basis van Kennisdocument Gierzwaluw.

Het aanvullende onderzoek is uitgevoerd door onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bijgevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde ecologisch onderzoek.

Vleermuizen

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid vastgesteld van de volgende vleermuissoorten:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*;
 - Ruige dwergvleermuis *Pipistrellus nathusii*;
 - Laatvlieger *Eptesicus serotinus*
 - Rosse vleermuis *Nycatalus noctua*
-
- Alleen de gewone dwergvleermuis benut de onderzochte locatie als vaste verblijfplaats. Het betreft één zomerverblijfplaats/balts- en paarverblijfplaats;
 - Door de voorgenomen activiteit zal deze vaste verblijfplaats worden vernietigd;
 - De onderzochte locatie vormt een belangrijk foerageerbiotoop voor de gewone dwergvleermuis;
 - De onderzochte locatie maakt deel uit van en vliegroute voor vleermuizen;

Huismus

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen niet vastgesteld in de te slopen bebouwing. Er zijn broedende huismussen in de directe omgeving aanwezig. Deze bevinden zich in huismussennestkasten die al eerder als compensatie zijn geplaatst.

- Door de voorgenomen activiteit zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen worden vernietigd.

Gierzwaluw

Tijdens dit aanvullend onderzoek is de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen niet vastgesteld.

- Door de voorgenumen activiteit zullen geen jaarrond beschermde nestplaatsen van gierzwaluwen worden vernietigd.

Aanbevelingen

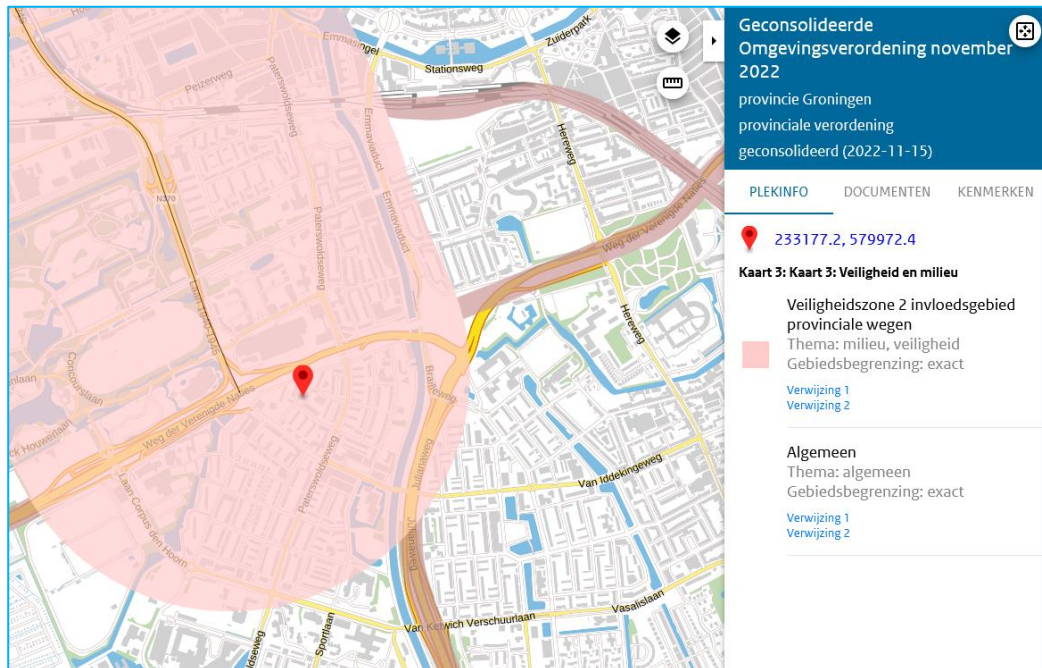
Aanbevelingen zijn in deze casus niet aan de orde, want hoewel er sprake is van een zomerverblijfplaats/balts- en paarverblijfplaats van een gewone dwergvleermuis waar een ontheffing i.h.k.v. de Wnb voor zal moeten worden aangevraagd bij de provincie Groningen, wordt daar via een generieke ontheffing al in voorzien.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar objecten, zodat beoordeeld behoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen en de kaart Veiligheid en Milieu vanuit de provinciale omgevingsverordening (versie november 2022). Deze zijn hierna weergegeven.



Figur 4.3: Uitsnede risicokaart Nederland



Figuur 4.4: Uitsnede kaart 3 Veiligheid en Milieu

Het plangebied bevindt zich binnen zones die te maken hebben met de Rijksweg N7 en de provinciale weg de N370. Bij paragraaf 4.4.1.5 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de buurt van het plangebied.

4.4.1.4 *Tankstation(s)*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen tankstations gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

4.4.1.5 *Transport gevaarlijke stoffen*

In de directe nabijheid van het plangebied zijn routes gevaarlijke stoffen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het gaat daarbij om de invloed vanuit de Weg der Verenigde Naties (de N7) en ook de provinciale weg N370. Hierna worden deze twee wegen nader beschouwd.

4.4.1.5.1 **De N7**

De Weg der Verenigde Naties is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is en inzicht geboden dient te worden in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Voor het aspect externe veiligheid spelen hier 3 afstanden.

1. Plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶

Voor de N7 ter hoogte van het plangebied bedraagt deze contour 0 meter en is daarmee niet van invloed.

2. Provinciaal basisnet

Vanuit het provinciaal basisnet ligt er een zone van 30 meter rond de N7. Het plan(gebied) bevindt zich op circa 90 meter afstand dus buiten deze zone en is daarmee niet van invloed.

3. Het invloedsgebied van de N7 (explosieaandachtsgebied)

Het explosieaandachtsgebied van deze weg bedraagt circa 200 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 100 meter afstand van deze weg en daarmee binnen het aandachtsgebied. Omdat het plan binnen het aandachtsgebied ligt moet een verantwoording van het groepsrisico opgesteld worden. Dit is gebaseerd op de volgende wetgeving : Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) de artikel 7 en 8.

Vanuit artikel 7 geldt dat er advies gevraagd moet worden bij de Veiligheidsregio Groningen. Dat advies zal in het formele traject gevraagd gaan worden. Vanuit de VRG is wel alvast informeel aangegeven dat er geen aanvullende maatregelen zullen worden geadviseerd.

Vanuit artikel 8 geldt dat er invulling gegeven moet worden aan dit artikel door het schrijven van een 'verantwoording van het groepsrisico'. Omdat in deze situatie het groepsrisico ligt tussen de 0,1 en 1,0 maal de oriëntatiewaarde en niet meer dan 10% toeneemt wordt voldaan aan het gestelde in artikel 8, lid 2 sub b1 en b2. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

4.4.1.5.2 **De N370 (westelijke ringweg)**

Vanuit het aspect externe veiligheid spelen hier 3 veiligheidsafstanden.

1. Plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶

Voor de N370 ter hoogte van dit plan is deze contour 0 meter vanaf de weg en daarmee niet van invloed.

2. Provinciaal basisnet

Vanuit het provinciaal basisnet geldt een brandaandachtsgebied van 30 meter. Het plan ligt op tenminste 130 meter afstand dus buiten deze zone.

3. Het invloedsgebied van de N370

Het invloedsgebied van de N370 bedraagt ongeveer 880 meter. Het plangebied bevindt zich op circa 130 meter afstand van de N370 en bevindt zich daarmee binnen het

invloedsgebied. Daardoor geldt onderstaande regel uit de provinciale omgevingsverordening.

Artikel 2.23.3 Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

1. De toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' bevat een nadere verantwoording van het groepsrisico en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.
2. In afwijking van het eerste lid kan in de toelichting op een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 3 aangegeven 'veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen' worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, als:
 - a. het plangebied geheel is gelegen op een afstand van minimaal 200 meter van de betreffende infrastructuur; of
 - b. in het vigerende, minder dan 10 jaar geleden vastgestelde, bestemmingsplan reeds een nadere verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van:
 - maximaal 41 woningen per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 3000 m² bruto vloeroppervlakte winkelruimte per hectare buiten de PRmax; of
 - maximaal 100 personen per hectare buiten de PRmax in de vorm van objecten of een combinatie van objecten die leiden tot een personen dichtheid van maximaal 100 per hectare.
3. Wanneer op grond van het tweede lid, geen nadere verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen, wordt in de toelichting op het bestemmingsplan de reden daarvan aangegeven.
4. Eventuele berekeningen voor een nadere verantwoording van het groepsrisico moeten worden gemaakt op basis van de in tabel 1 en tabel 2 van bijlage 1 opgenomen referentiewaarden.

Het plangebied bevindt zich niet op meer dan 200 meter afstand van de weg, zodat het gestelde onder 2 b a niet van toepassing is. Het vigerend bestemmingsplan komt uit 2009 en is daarmee ouder dan 10 jaar, zodat ook niet van punt b gebruik gemaakt kan worden. Omdat in dat bestemmingsplan uit 2009 (te oud) dus voor onderhavige ontwikkeling geen nadere verantwoording heeft plaatsgevonden, is dat voor dit project dus wel alsnog een vereiste. Het eerste lid van artikel 2.23.3 POV bepaalt dat "(...) een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist is en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen."

Informeel is vanuit de VRG al aangegeven dat er geen aanvullende maatregelen zullen volgen, daarvoor is de ontwikkeling te gering van omvang en neemt het groepsrisico niet met meer dan 10% toe.

4.4.1.6

Hoogspanningslijnen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

4.4.1.7 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering.

4.5 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

4.5.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot het nieuwe woongebouw

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn vanuit de Wet geluidhinder aan te merken als geluidsgevoelig objecten. Het plangebied is gelegen in een woonwijk (woonerf) waar de snelheid maximaal 30 km/u geldt. Voor wegen met een dergelijke maximumsnelheid gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.

Het plangebied is echter ook gelegen binnen de geluidszone van de Weg der Verenigde Naties.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Wegverkeerslawaai

Als gevolg van het verkeer op de Autoweg N7 / Rijksweg A28 dient het bevoegd gezag verzocht te worden een hogere waarde van 49 dB Lden vast te stellen voor de derde bouwlaag aan de noordoostzijde van de woonblokken 1 t/m 3.

De geluidbelasting reduceren, tot de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden, door het treffen van maatregelen in de vorm van bron en overdracht is ondoeltreffend of stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De gezamenlijke geluidbelasting van de overige aan- en omliggende wegen voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een afzonderlijk wegvak. Voor deze wegen zijn er dan ook geen akoestische belemmeringen geconstateerd.

Industrielawaai (basisschool)

Op korte afstand van de ontwikkelingslocatie (met name woonblok 2 en 3) is de bestaande basisschool De Triangel gelegen.

Uit de resultaten van de representatieve bedrijfssituatie blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de optredende maximale geluidniveaus dusdanig zijn dat er bij

woonblok 3 geen sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Om dit te realiseren is het plaatsen van een 23 meter lang geluidscherm op de erfgrans, met een hoogte van 2,4 meter, een optie.

De maatgevende geluidniveaus als gevolg van basisschool zijn op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toetsing uitgesloten. Dit betekent dat de school als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar activiteiten.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving. Vooral wanneer het woongebieden of gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Het project dat voorziet in het bouwen van woningen in een bestaande woonwijk met overwegend andere woonfuncties. Ten zuiden van het woonblok [REDACTED] t/m 6 is een basisschool gelegen. Zie onderstaande weergave van het geldend bestemmingsplan.



Figuur 4.5: Weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan waaruit blijkt de overwegende woonfuncties rondom het plangebied.

Voor een basisschool geldt, uitgaande van het omgevingstype 'gemengd gebied' dat er sprake is van richtafstanden voor hinder voor geur, stof, geluid en gevaar van respectievelijk 0 m, 0 m, 10 m en 0 meter. Voor geluid geldt dus de richtafstand van 10 meter, voor de overige aspecten is er geen sprake van milieuhinder. Voor geluid is in paragraaf 4.5 aangegeven en berekend dat dat school als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd wordt in haar activiteiten.

Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 18 nieuwe woningen (een toename van 9 nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande situatie) en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Het betreft enkel sociale woningbouw, er is gekeken naar andere (parkeer)oplossingen, de parkeerdruk is laag, het project is klein van omvang (de parkeernorm is 9), het autobezit onder huidige bewoners is laag (1 bewonersvergunning) en naar verwachting zal de parkeerdruk hier niet fors gaan stijgen door andere woningbouwprojecten. het plan voorziet in een parkeeroplossing van 0 extra parkeerplaatsen

De toekomstige bewoners kunnen aanspraak maken op een parkeervergunning.

4.9 Watertoets

Op 14 december 2022 is ten behoeve van het project via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragen geldt het volgende:

4. Er zijn geen kaartlagen geraakt binnen het plangebied;
5. Op basis van de doorgegeven antwoorden dient de standaard advies procedure te worden gevolgd;
6. Er geldt advies voor de afvoer van riool- en hemelwater via het gemengd stelsel.

Voor punt 1 gelden verder geen eisen. Hierna worden de punten 2 en 3 verder uitgewerkt.

2. Standaard wateradvies

Dit plan heeft waarschijnlijk een beperkte invloed op de waterhuishouding. Het standaard advies kan worden gebruikt voor de uitwerking van de relevante waterspecten in het plan.

Waterbeleid

Juridisch kader

In het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het verplicht plannen te toetsen op waterspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Missie

Waterschap Noorderzijlvest staat voor veilig, voldoende en schoon water. Wij creëren hiermee een basis voor een gezonde en toekomstbestendige leef-, woon- en werkomgeving in Groningen en Noord-Drenthe.

Vigerend beleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013.

Veilig, voldoende en schoon water

Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen willen wij hier invulling aan geven. Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied. Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn: Vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) Schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit)

Borgen integrale afweging

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen, omgevingsplannen en bestemmingsplannen.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest:

Verhardingstoename

Uit de gegevens blijkt dat de verhardingstoename in dit plan beperkt is. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te nemen.

Grondwater

Houdt bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de drooglegging. Om grondwateroverlast te voorkomen kunt u werken met de volgende indicatieve droogleggingsnormen.

Drooglegging

- Woningen met kruipruimte 1,30 m
- Woningen zonder kruipruimte 1,00 m
- Gebiedsontsluitingswegen 0,80 m
- Erftoegangswegen 0,80 m
- Groenstroken/ecologische zones 0,50 m

Afvoer van riool- en hemelwater

Door het afvalwater en schone hemelwater gescheiden aan te bieden aan de daarvoor bestemde rioolstelsels wordt invulling gegeven aan het beleid van gemeente en waterschap. Afstemming met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels is altijd nodig. Schoon hemelwater kan ook rechtstreeks naar het oppervlaktewater worden afgevoerd, als dat in de directe omgeving aanwezig is. In dat geval is afstemming met het waterschap nodig.

SAMENVATTEND: Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig.

3. Gemengd stelsel

"Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gecheiden moeten worden afgevoerd. Als er op dit moment alleen een gemengd rioolstelsel aanwezig is, moet schoon hemelwater gescheiden worden aangelegd van het afvalwater binnen het plan ('scheiden aan de bron'). Bij het op termijn aanleggen van een gescheiden stelsel (door de gemeente) kan daarop worden aangesloten.

Of het afvalwater en het hemelwater op het gemengde rioolstelsel kan worden geloosd dient te worden afgestemd met de gemeente als beheerder van de rioolstelsels. Als er mogelijkheden zijn om het schone hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken."

Bij dit plan zal alvast op eigen terrein worden voorgesorteerd op een eventueel in de toekomst aan te leggen gescheiden stelsel. Het aanwezige bestaande stelsel stamt uit circa 1960. Er staan in de wijk staan anno 2023 nog geen werkzaamheden voor afkoppelen gepand.

4.10

M.e.r.-onderzoek

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
-----------	---	---	---	---

Fig. 4.6: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend plan voorziet in het bouwen en gebruiken van 18 woningen op gronden bestemd voor woondoeleinden. In het plangebied zijn reeds een bestaande woningen aanwezig. Feitelijk is sprake van het toevoegen van 9 woonfunctie. Het project daarmee kleinschaliger dan in kolom 2 genoemde projectomvang:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Samen met de gemeente zal tevens een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

Projectgegevens

Project : 16 Aprillaan en Rode Kruislaan in Groningen (18 woningen)
Projectnummer : RB 30.251
Versie : 01
Datum : Januari 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl