

**Ruimtelijke onderbouwing buitenplanse
Omgevingsplanactiviteit**

Groningen, Oosterhamrikkade

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Groningen, Oosterhamrikkade

Projectnaam: Groningen, Oosterhamrikkade
Projecttype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Status: Definitief
Datum: Juli 2025

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	3
1.3	HET OMGEVINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE.....	8
HOOFDSTUK 3	VOorgenomen Ontwikkeling	10
3.1	HET VOORNEMEN	10
3.2	DOORVERTALING IN HET OMGEVINGSPLAN	13
HOOFDSTUK 4	BELEID EN REGELGEVING.....	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	18
4.3	BELEID WATERSCHAP.....	22
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	32
5.1	GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	32
5.2	BODEMKWALITEIT	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	38
5.6	GEUR.....	41
5.7	ECOLOGIE	41
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	43
5.9	MOBILITEIT, VERKEER EN PARKEREN.....	48
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	49
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	52
6.1	ALGEMEEN	52
6.2	KOSTENVERHAAL	52
6.3	SITUATIE PROJECTGEBIED	52
HOOFDSTUK 7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	53
7.1	PARTICIPATIE	53
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	56	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	57
BIJLAGE 2	WATERTOETS (DIGITAAL)	58
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	59
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI.....	60
BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK	61
BIJLAGE 6	PARKEERBEREKENING	62
BIJLAGE 7	GROEN- EN NATUURINCLUSIEF BOUWEN	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op de locatie 'O-kade' aan de Oosterhamrikkade (hierna: projectgebied), gelegen ten noorden van de binnenstad. Het terrein grenst zowel aan een woonwijk en aan het Oosterhamrikkanaal en betreft een voormalige bedrijfslocatie dat (samen met overige percelen welke echter niet in eigendom van initiatiefnemer zijn) de komende jaren transformeert naar een nieuw gemengd stedelijk woongebied.

De ambities en ontwikkelingsrichting voor de Oosterhamrikkade zijn opgesteld door zowel de gemeente en marktpartijen en beogen de realisatie van een nieuw stedelijk woonmilieu en daarmee een forse stedenbouwkundige impuls, in vergelijking met de bestaande situatie. Het eerste concrete project is dat van initiatiefnemer. Hiervoor is in het verleden (2022 en 2023) een plan ingediend door initiatiefnemer, dat echter als gevolg van de gevoerde participatie en stedenbouwkundige beoordeling, niet de goedkeuring van alle betrokken partijen kon wegdragen, rechtdoende aan de kwaliteit die wordt beoogd voor deze locatie.

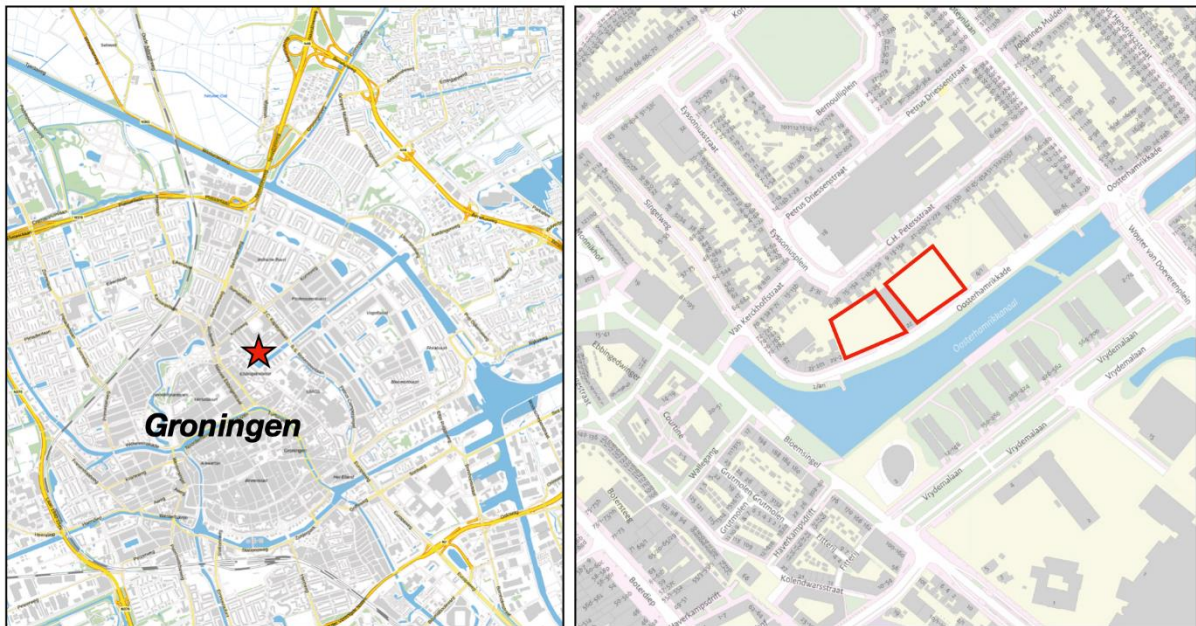
Daarom is het planvoornemen qua stedenbouwkundige opzet fors aangepast, waarbij onder andere het maaiveldparkeren is vervangen door een gebouwde parkeervoorziening, een aantal stadsvilla's is vervangen door appartementen en de opzet van het appartementengebouw in hof 2 is aangepast, waardoor het aantal woningen stijgt van 67 naar 81. Ook de verdeling van het woningbouwprogramma is gewijzigd door meer kleinere appartementen in het betaalbare segment toe te voegen. Het plan is uitgebreid besproken met de buurt, waarbij deze tijdens een informatiebijeenkomst op 30 mei en 1 juni 2024 konden kennismaken met het aangepaste plan voor deze 'O-kade'.

Het aangepaste plan geldt als vertrek kader voor deze toekomstige ontwikkeling. De eerstvolgende stap voor het verder mogelijk maken van dit project is het volgen van de juiste planologische procedure. Het project is op basis van het omgevingsplan namelijk niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 81 woningen, onderverdeeld in grondgebonden eengezinswoningen en ook appartementen. Ook wordt één commerciële ruimte van circa 93 m² gerealiseerd. De geldende gebruiks- en bouwregels binnen het projectgebied zijn echter ontoereikend om de gewenste 81 woningen én commerciële ruimte te realiseren. Daarom is een planologische procedure noodzakelijk, middels een omgevingsvergunning te verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) middels de uitgebreide procedure.

Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt in de kromming van de Oosterhamrikkade. Het gaat om de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Groningen, sectie A, nummer 14416 (deels). In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied in Groningen (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rood kader) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied in Groningen en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

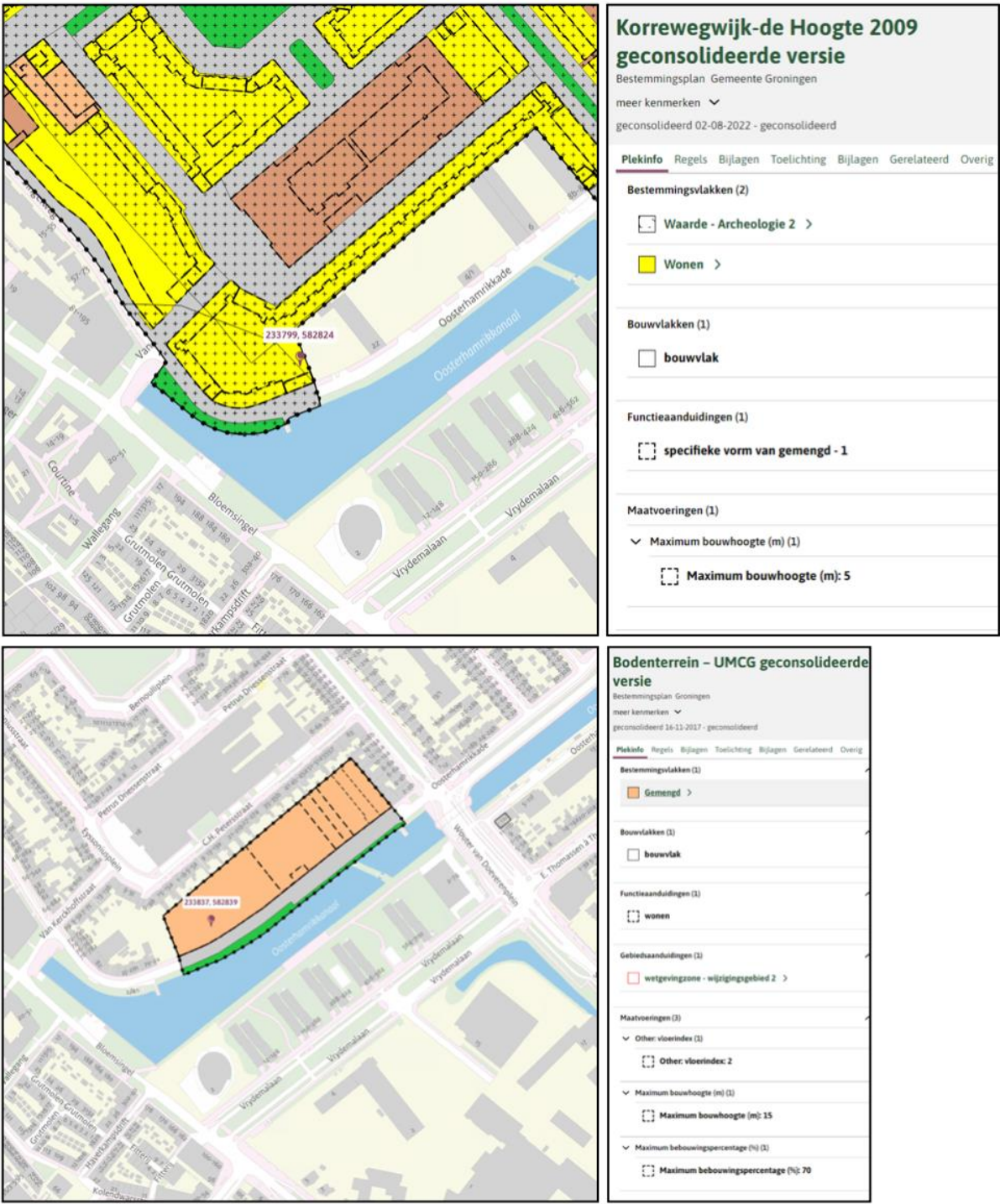
1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Groningen. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Binnen het omgevingsplan van rechtswege (Omgevingsplan gemeente Groningen) ligt het projectgebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2”, waarbinnen zowel het bestemmingsplan “Korrewegwijk-De Hoogte 2009” en ook het “Bodenterrein – UMCG” van de gemeente Groningen zijn opgenomen. Tevens ligt het projectgebied binnen de grenzen van het bestemmingsplan (zover relevant) “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A (HBW 2A)” en “Herziening Parkeren 2021”.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling en voor de duiding van het planologisch regime van het projectgebied zijn met name “Korrewegwijk-De Hoogte 2009” alsook “Bodenterrein – UMCG” van toepassing. Het omgevingsplan bevat in de huidige situatie namelijk uitsluitend de regels van de bruidsschat. Op deze plek wordt wel benoemd dat de andere documenten minder van belang zijn op deze toetsing (parkeren, standplaatsen etc.) maar hier is in de toetsing alsmede op overige plekken in deze Bopa wel rekening mee gehouden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van voorgenoemde bestemmingsplannen opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede planologisch regime bestemmingsplannen die van toepassing zijn (Bron: Regels op de Kaart)

1.3.2 Bestemmingen en strijdigheid

1.3.2.1 Bestemmingen

Korrewegwijk-de Hoogte 2009

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

Binnen de enkelbestemming 'Wonen' is een bouwvlak aanwezig, met daarbij de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak bebouwd worden, de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven (5 meter).

Ter plaatse van de aanduiding inzake 'gemengd -1' zijn bedrijven van maximaal categorie 2 van de Lijst van bedrijfstypen, dienstverlening, dienstverlenende bedrijven, kantoren, en detailhandel - met uitzondering van een supermarkt, detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in motorbrandstoffen – toegestaan.

De voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Op deze bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarvan de ondergrondse bebouwing en/of bodemverstoring meer bedraagt dan 0,6 meter beneden maaiveld of waarvoor een bodemingreep van meer dan 200 m² nodig is.

Bodenterrein – UMCG

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de betreffende gronden de enkelbestemming 'Gemengd'. Binnen deze enkelbestemming is een bouwvlak aanwezig, met daarbij de functieaanduiding 'wonen' en een maatvoeringsaanduiding voor het maximale bebouwingspercentage (70%) en de maximale bouwhoogte (15 meter). Eveneens is er een maatvoeringsaanduiding voor de vloerindex (2). Tenslotte is er een gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2'. Er mag uitsluitend binnen het bouwvlak bebouwd worden, waarbij de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

Ter plaatse van deze gronden zijn dus zowel bedrijven van de categorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfstypen, dienstverlening, dienstverlenende bedrijven, kantoren, en detailhandel (en nog vele andere functies onder voorwaarden) toegestaan. Ook is wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden, die op de kaart zijn aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' wijzigen naar de bestemming 'Woongebied' en moet in dat geval deze bestemming tevens wijzigen met dien verstande dat:

- de hoogte maximaal 15 meter bedraagt;
- het bebouwingspercentage maximaal 100% bedraagt;
- op de begane grond tevens andere functies kunnen worden toegestaan die zich verdragen met de bovenliggende woonfunctie;
- het parkeren binnen de bestemming wordt opgelost;
- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan (de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of) een verkregen hogere grenswaarde.

1.3.2.2 Strijdigheid

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 81 woningen, onderverdeeld in grondgebonden eengezinswoningen en ook appartementen. Ook wordt één commerciële ruimte van circa 93 m² gerealiseerd.

Het voornemen voldoet echter niet aan de bouwregels (het maximale bebouwingspercentage alsmede de maatvoeringen omtrent hoogtes) van voorgenoemde bestemmingsplannen. Het plan is in strijd met de geldende regels omdat het realiseren van de overkragende balkons niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving 'Verkeer'. Daarnaast kent het plan een overschrijding in bouwhoogte, voor zowel de woningen als voor het trappenhuis en wordt het plan deels buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd, waarbij de woningen op sommige plekken buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Als gevolg van deze laatste strijdigheid dient de gemeenteraad een zogenaamd bindend adviesrecht af te geven.

Enkel voor de overschrijding van de bouwhoogte van het trappenhuis is middels de algemene ontheffingsregels onder voorwaarden medewerking mogelijk. Voor de overige strijdigheden is geen medewerking mogelijk in afwijking van de regels van het omgevingsplan van rechtswege.

Echter, middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) bestaat de mogelijkheid om hiervoor medewerking te verlenen. Om het voornemen te realiseren, kan daarom een omgevingsvergunning worden verleend voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan op basis van artikel 8.0 Bkl worden verleend, wanneer de activiteit in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Hierbij dient te worden beoordeeld of sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties, de zogenaamde ETFAL-onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke motivering voorziet hierin.

Voor onderhavig voornemen wordt de uitgebreide (BOPA)procedure gevolgd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 allereerst ingegaan op de huidige situatie. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie in het projectgebied toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie en van de gemeente zélf beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten in de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 6 staat in het teken van de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid met de uitkomsten van participatie.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

In deze paragraaf wordt ingegaan op de ruimtelijke structuur en de huidige situatie van het projectgebied. Het gebied ligt ten noorden van het centrum van Groningen direct aan het Oosterhamrikkanaal. Het is feitelijk onderdeel van de rand van het centrum van Groningen, tegen het bruisende Ebbingekwartier aan. Nu is het een in transitie zijnde gebied, waar men al goed kan vertoeven, zwemmen in het Oosterhamrikkanaal of eten bij horecazaken in de nabijheid van het projectgebied. Verder zijn er in de nabijheid scholen, parken, een supermarkt en uitvalswegen om de hoek.

Langs de kade ligt een ecologische zone en het schoonste zwemwater van Groningen, het Oosterhamrikkanaal. Vanaf de kade is er direct zicht op de binnenstad van Groningen, waarbij op een kwartier afstand lopen de Martinitorren en de Grote Markt zijn gesitueerd.

De locatie van het projectgebied is in eigendom van gemeente Groningen met de bedoeling te worden verworven door initiatiefnemer VanWonen, met het doel om - in lijn met de voorgenoemde visie voor deze voormalige bedrijfslocaties – voor de reeds gesloopte bedrijfsbebouwing in de plaats nieuwe woningen te realiseren. De reeds gesloopte gebouwen hadden weinig stedenbouwkundige of architectonische kwaliteiten en niet of nauwelijks een relatie met de omgeving. De bestaande situatie betreft braakliggend terrein, met verspreid parkeervoorzieningen, zand- of sloopafval. Het is daarbij nog grotendeels verhard en voorzien van oude begane grondvloeren, klinker- of tegelverharding.

Hierna is in afbeelding 2.1 is het projectgebied middels een luchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 zijn enkele straatbeelden opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie projectgebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Weergave van de huidige situatie in het projectgebied (Bron: Maps Google)

HOOFDSTUK 3 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 Het voornemen

De initiatiefnemer is voornemens de locatie te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 81 woningen, onderverdeeld in grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Ook wordt een commerciële ruimte gerealiseerd. Voor de ontwikkeling is een eigen stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitplan opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 1. Hierna volgt een beknopte weergave van dit plan, voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar bijlage 1.

Architect [REDACTED] geeft middels voorgenoemde kwaliteitsplan een architectuur én een passende invulling aan deze historische plek. In de jaren 20 is gestart met het graven van het Oosterhamrikkanaal als verbindingskanaal vanuit de binnenstad naar het Van Starckenborghkanaal. Het stedenbouwkundig ontwerp voor deze locatie is geïnspireerd op het industriële verleden van het gebied. Dit komt op meerdere schaalniveaus tot uiting. Groningen kent een groene singel rond het historische centrum, ontstaan na het slechten van de vestingwerken in de 19e eeuw. Het Oosterhamrikkanaal doorsnijdt deze singel en is tegenwoordig een ecologische zone. Met de inrichting van hoven, hoge poorten en een groen beplantingsplan wordt geprobeerd deze groene structuur te herstellen en biodiversiteit te versterken.

Het kanaal is oorspronkelijk gegraven voor de industrie, waaronder de voormalige gasfabriek. Langs het kanaal ontwikkelde zich een karakteristiek patroon van diepe kavels, met aan het water representatieve kantoren en daarachter industriële bebouwing met bijvoorbeeld sheddaken. Dit historische principe is richtinggevend geweest voor de opbouw van het nieuwe plan: een 'bouwsteen' aan het kanaal (vijf lagen, circa 15 meter hoog) en een lager woonmilieu in de diepte van de kavel (twee à drie lagen). Deze opbouw sluit aan bij het schaalniveau van vroegere gebouwen zoals de fabriek en het kantoor van Koldam.

De rijke handel en industrie langs het kanaal is grotendeels verdwenen, maar de levendige sfeer op het water en langs de kades wordt nieuw leven ingeblazen door de realisatie van woningbouw, onder andere dus ook door het project 'O-kade'. Ook in de architectonische uitwerking is het industriële verleden herkenbaar vertaald. Het ontwerp refereert aan de negentiende-eeuwse fabrieksarchitectuur: een robuuste uitstraling, een constructief raster met invullingen van baksteen en industriële materialen als cortenstaal. Elk bouwdeel krijgt een eigen karakter in materialisatie, gevelopbouw en raamverdeling, wat past bij de historische, organische opbouw van de fabrieksterreinen.

Wonen rondom 2 hofjes

Het project bestaat uit 2 hofjes. Hof 1 bestaat uit:

- 5 maisonnettes, van circa 129 m² - 166 m²
- 13 driekamerappartementen, van circa 58 m² - 129 m²
- 2 vierkamer-appartementen, van circa 99 m²
- 5 rijwoningen, van circa 108 m²
- 6 rijwoningen, van circa 60 m² - 65 m².

Hof 2 bestaat uit:

- 2 maisonnettes, van circa 101 m² - 144 m²
- 15 tweekamerappartementen, van circa 50 m² - 53 m²
- 23 driekamerappartementen, van circa 58 m² - 87 m²
- 10 rijwoningen, van circa 108 m² - 139 m²
- 1 commerciële ruimte, van circa 93 m²

Beide hofjes worden groen ingericht. Op de begane grond bevindt zich de parkeergarage met 45 overdekte parkeerplaatsen. Het parkeerdek (en daarmee de hofjes) wordt groen ingericht. De fietsen worden allemaal op de begane grond van de appartementen gebouwen gestald. De appartementen met een woonoppervlakte van meer dan 90 m² hebben een eigen parkeerplaats in hof 2.

Type woningen in het project

Er zijn diverse typologieën woningen, waarmee diverse doelgroepen (starters, gezinnen en ouderen) worden bediend. Dit zorgt in de toekomst voor een gemengde buurt, waar diverse doelgroepen met elkaar leven. Het betreft een mix van gebouwtypes, met zowel koopappartementen alsook grondgebonden eengezinswoningen.

Parkeervoorzieningen

Alle bewoners parkeren in de parkeervoorziening op de begane grond. Bezoekers parkeren in het openbaar gebied of in één van de openbare parkeergarages in de buurt. Door het bewonersparkeren in de parkeergarage op te lossen, ontstaat er binnen het projectgebied groene ruimte op hofjes-niveau op en om de gebouwen heen. Dit draagt dit bij aan een betere inbedding van de volumes in de context. Ook is sprake van enkele fietsenstalplaatsen, rekening houdend met diverse soorten en groottes van fietsen, op die manier is er een extra stimulans om anonimiteit te voorkomen en bewoners elkaar te laten ontmoeten.

Stedenbouwkundige inpassing

De initiatiefnemer wil in de beoogde nieuwbouwontwikkeling een woonproduct realiseren dat aansluit op de vraag in de gemeente Groningen en op de wensen die door de omwonenden in de gevoerde participatie (zie inleiding in paragraaf 1.1) vastgesteld zijn. Daarbij is ook een stedenbouwkundig plan (opgenomen in bijlage 1) opgesteld voor deze ontwikkeling. Ten aanzien van het projectgebied zelf wordt opgemerkt dat vanuit stedenbouwkundig opzicht het plan qua volume past binnen de omgeving en hiermee als stedenbouwkundig acceptabel wordt aangemerkt. Het bouwvolume sluit aan op de omliggende bestaande bebouwing. De diverse bebouwingsblokken hebben elk hun eigen hoogteaccenten, zie hiervoor afbeelding 3.1, bovenop de parkeervoorziening.

Het betreft een stedenbouwkundig gelaagd plan, met blokken die zijn opgebouwd uit een onder- en bovenopbouw met een plint. Deze gelaagdheid is in het gehele plan doorgetrokken, alsook in het groen wat weer een rijke biodiversiteit oplevert. In het plan wordt verblijf- en beleefgroen gerealiseerd, wat zorgt voor prettige wandelroutes tussen de gebouwen door alsmede fijne verblijfplekken voor de toekomstige bewoners. Ook wordt een goede overgang tussen de openbare gebieden en de privégebieden (tuinen) geborgd, door middel van het toepassen van groene erfafscheidingen. Daarbij vind parkeren geheel in de parkeergarage plaats, zodoende is het (buiten incidentele gevallen in de 'straatjes') een autovrij gebied, hetgeen het groene, stedelijke karakter van het plan versterkt. Voor een nadere uitwerking van bovenstaande wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze onderbouwing.

Voor het overige worden de gronden ingericht voor (privé)tuinen en een groen dek, bovenop de parkeergarage. De woningen zijn, zoals reeds beschreven, geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. De diversiteit aan doelgroepen (leeftijd, inkomen) bevordert de sociale cohesie.

In afbeelding 3.1 is een situatieschets weergegeven van de toekomstige positionering van de bouwblokken in het projectgebied. In de afbeelding 3.2 zijn impressiebeelden van de beoogde situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Situatieschets toekomstige situatie projectgebied (Bron: Van Wonen)



Afbeelding 3.2 Impressie beoogde situatie (Bron: VanWonen)

3.2 Doorvertaling in het omgevingsplan

Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze verplichting geldt vanaf 1 januari 2032.

De vergunde activiteiten worden in het Omgevingsplan opgenomen middels het toevoegen van de verleende omgevingsvergunning, waarbij concreet de toegepaste bouwregels, gebruikte maatvoering et cetera worden overgenomen en vastgelegd.

HOOFDSTUK 4 BELEID EN REGELGEVING

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie 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 onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschild tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. 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 inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;

- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De Ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI). Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen en vervolgens beleidsneutraal overgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’, ‘stedelijke ontwikkeling’ en nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’.

bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. De beoogde woon- en kleine commerciële functie gaan goed samen op deze locatie en geven de locatie toekomstperspectief, zoals ook in de aanleiding reeds is beschreven. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit project.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Dit project raakt verder geen instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die spelen bij deze ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen”. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval ziet de beoogde ontwikkeling toe op de realisatie van 81 woningen, onderverdeeld in grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van een BOPA een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 81 woningen nabij de kern van Groningen. De woningen zullen, gezien de aard en omvang van de woningen alsmede hoe de woningen aansluiten op het woonbeleid van de gemeente Groningen, met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de stad Groningen en haar directe omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Kwantitatieve behoefte

Met voorliggende BOPA wordt voorzien in 81 woningen nabij de kern Groningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de urgente woningbehoefte in Groningen. In 2020 is de nieuwe Woonvisie 2020-2025 vastgesteld in de gemeenteraad. Eén van de speerpunten is het bouwen van extra woningen om te kunnen voldoen aan de hoge vraag naar woonruimte. Die vraag wordt in de visie als volgt omschreven:

"Illustratief voor de aantrekkingskracht van Groningen zijn de groeicijfers van onze gemeente. Dat het aantal huishoudens sneller toeneemt dan het aantal inwoners komt door gezinsverdunding. Alle prognoses laten zien dat de groei aanhoudt, zowel de absolute groei als de groei van het aantal huishoudens. Zo verwachten we voor 2023 - 2028 een groei van respectievelijk 6800 huishoudens. We koersen daarmee als gemeente af op 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van al die (doel)groepen moeten we flink bijbouwen. Een inhaalslag is nodig om de lage aantallen nieuwbouw uit de crisis te compenseren."

In het meerjarenprogramma 'Wonen' en 'Stadsontwikkeling' is ten aanzien van de woningbouwopgave voor de gemeente Groningen het volgende vermeld:

"Op basis van diverse prognoses houden we momenteel rekening met een groei van de gemeente met ongeveer 15.000 woningen tot 2030. Met onze samenwerkingspartners in de regio Groningen-Assen hebben we afspraken gemaakt over de groei van de woningvoorraad: Groningen mag jaarlijks gemiddeld groeien met 600 nieuwbouwwoningen (exclusief jongerenhuisvesting). De opgave voor jongerenhuisvesting schatten we in op 450-500 zelfstandige eenheden per jaar. Met de corporaties is afgesproken dat zij aan de jaarlijkse groei bijdragen met netto 225 sociale huurwoningen per jaar (inclusief jongerenhuisvesting). De groei hebben we de afgelopen jaren niet gehaald, maar de komende periode gaan we dit aantal wel halen. Daarnaast zouden er in Groningen (op basis van laatste regionale berekeningen) jaarlijks veel meer woningen (circa 1.500) moeten worden toegevoegd. Dit betekent dat we de komende jaren een inhaalslag moeten en kunnen maken. Uit de woningbouwplanning blijkt ook dat we de komende jaren ruim meer dan deze 600 woningen gaan bouwen."

Gelet op de huidige omstandigheden op de woningmarkt, ook die van Groningen, is de behoefte aan woningen overduidelijk aantoonbaar. Dit plan met 81 woningen past binnen de woningbouwopgave zoals die beleidsmatig is verankerd.

Er kan daarom gesteld worden dat er ruime behoefte is aan het toevoegen van 81 woningen voor verschillende gebruikers aan de harde plancapaciteit.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woonvisie van de gemeente Groningen blijkt dat er grote vraag is naar nieuwbouwwoningen. Verder richt de behoefte aan woningen zich op appartementen in alle sectoren. Het voornemen bestaat om maximaal 81 woningen te realiseren, bestaande uit zowel grondgebonden woningen als appartementen, verdeeld over een tweetal hofjes. Bij dit plan gaat het planvoornemen uit van diverse soorten typologieën woningen, waarmee diverse doelgroepen (starters, gezinnen en ouderen) worden bediend. Dit zorgt in de toekomst voor een gemengde buurt, waar diverse doelgroepen met elkaar leven. In het plan wordt daarmee voldaan aan de gewenste doelgroepen: senioren, gezinnen, startende jongeren en ouders.

Daarbij is de nabijheid van het stadshart en het OV aantrekkelijk voor iedere mogelijke toekomstige bewoner. Tot slot wordt voldaan aan de groeiende behoefte aan kleinstedelijke woonmilieus in de regio Groningen.

Hiermee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro en later het Bkl kan worden geconcludeerd dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied betreft een thans gesloopt, maar voormalig bebouwd bedrijfsperceel waar in dit geval sprake is van herstructurering. Zoals in hoofdstuk 2 beschreven is, is de ambitie van de gemeente Groningen en initiatiefnemer erop gericht om het gebied te transformeren naar een passend en kwalitatief stedelijk woongebied. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit het Bkl.

4.1.4 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig project in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Vanaf 1 januari 2024 heeft iedereen die iets ontwikkelt in de leefomgeving te maken met de Omgevingswet, zoals eerder beschreven. Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van de landelijke wetgeving en het rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de Provinciale Omgevingsvisie en de Provinciale Omgevingsverordening.

4.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

4.2.1.1 Algemeen

De omgevingsvisie is een nieuw instrument, voortkomend uit de Omgevingswet. De Omgevingswet is ingegaan op 1 januari 2024. De visie bevat een integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Belangrijke onderwerpen in de Omgevingsvisie zijn het zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, het benutten van ontwikkelingsmogelijkheden, het beschermen van karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen en het bieden van ruimte voor ondernemerschap.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om samenhang te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Om dit te doen is al het provinciaal beleid in vijf thema's en elf provinciale 'belangen' geordend.

De thema's en belangen zijn:

- Ruimte
 1. Ruimtelijke kwaliteit
 2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
 3. Ruimte voor duurzame energie
 4. Vitale landbouw
- Natuurlandschap
 1. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
 2. Vergroten biodiversiteit
- Water
 1. Waterveiligheid
 2. Schoon en voldoende water
- Mobiliteit
 1. Bereikbaarheid
- Milieu
 1. Tegengaan milieuhinder
 2. Gebruik van de ondergrond

Met de Omgevingsvisie wil de provincie Groningen aansluiting vinden bij maatschappelijke ontwikkelingen en hier samen met anderen aan werken. De provincie ziet drie dominante ontwikkelingen, namelijk: bevolkingsontwikkeling, de digitale revolutie en de energietransitie.

Voor de voorliggende Bopa is het volgende beleid relevant:

- De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, teneinde het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, te behouden en versterken;
- Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft binnen de zojuist benoemde thema's het meeste raakvlak met het thema Ruimte en dan in specifiek de belangen *ruimtelijke kwaliteit* en *aantrekkelijk vestigingsklimaat*. Hierna wordt op de betreffende onderdelen nader ingegaan.

4.2.1.2 Ruimtelijke kwaliteit

De provincie Groningen streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Het omgevingsbeleid wordt zoveel mogelijk gericht op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties.

Stedelijk gebied

Onder stedelijk gebied verstaat de provincie Groningen een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie Groningen wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie Groningen het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunen en adviseert de provincie de gemeenten.

4.2.1.3 Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De provincie zet in op een leefbare omgeving, waar voldoende werk en dynamiek is. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt gerealiseerd door samen met gemeenten te werken aan een goede structuur voor wonen werken en opleiden.

Gemeenten zijn goed op de hoogte van lokale omstandigheden en zijn vaak goed in staat maatwerkoplossingen te vinden voor de vraagstukken die op hen afkomen. Vraagstukken op het gebied van woningbouwlocaties, bedrijventerreinen en detailhandelslocaties zijn vaak gemeentegrens overstijgend. Gemeenten krijgen voor deze onderwerpen meer verantwoordelijkheid. Om te voorkomen dat gemeenten elkaar beconcurreren met een overaanbod vindt de provincie Groningen het belangrijk dat er in regionaal verband bij voorkeur integrale visies (structuurvisie, Omgevingsvisie of beleidsvisie) worden opgesteld. Daarbij moet worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals die is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De rol van de provincie is om gemeenten hierbij te faciliteren/ondersteunen.

Woningvoorraad

Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut.

In de stad Groningen is de opgave gericht op het vergroten van de woningvoorraad, naast uiteraard de kwaliteitsverbetering en de verduurzaming. Daarbij wordt gericht op alle doelgroepen, met een extra focus op gezinnen en jongeren. Verder verwacht de provincie de komende jaren een toename van met name eenpersoonshuishoudens, kleinere huishoudens en een sterke wens tot binnenstedelijk wonen. Inzetten op transformatie van leegstaande panden kan hierbij helpen in de regionale balans.

4.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie is de bijbehorende Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. Ook de omgevingsverordening is een aantal keren partieel gewijzigd danwel geactualiseerd. In de

verordening is aangegeven waarmee gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden. Voor de onderliggende onderbouwing is artikel 2.15.1 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening van belang.

4.2.2.1 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 nadere regels 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 nieuwbouwruijnte 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:
 1. 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
 2. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

4.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Met de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling wordt goed aangesloten op de beleidsuitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie en wordt voldaan aan de relevante artikelen uit de verordening.

- Dit plan voorziet in een (gewenste) ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om te komen tot een verantwoorde planologische inpassing, waarvan ruimtelijke kwaliteit deel uitmaakt, is het voornemen op tal van aspecten onderzocht. De resultaten daarvan zijn uitgebreid in deze onderbouwing beschreven, waar nodig zijn onderzoeksrapporten bijgevoegd.
- Middels deze ontwikkeling wordt op een binnenstedelijke locatie nadrukkelijk ingespeeld op hergebruiken van een binnenstedelijke locatie. Hierdoor vindt geen extra ruimtebeslag plaats buiten het stedelijk gebied. .
- In voorliggend geval is sprake een woningbouwontwikkeling waarbij 81 woningen alsmede een commerciële ruimte worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied van Groningen. Daarbij wil de provincie transformatie naar andere functies zoveel mogelijk stimuleren. Met deze ontwikkeling wordt daarbij een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwbehoefte, en hiermee tevens het vitaal houden van de kern Groningen. Bij de realisatie van het voornemen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidsaspecten.

4.2.4 Overig beleid

Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op

circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak. De plancapaciteit van Groningen ligt tot nu toe onder de regioafspraken en is flexibel.

Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

Gemeenten, provincies en Rijk hebben in 2021 de woningbouwopgave in het bredere verband van de Regio Groningen-Assen opgepakt en gezamenlijk een regionale verstedelijkingsstrategie opgesteld. Met een langere termijn ontwikkelperspectief, een meerjarenplanning en een uitvoeringsstrategie willen de gezamenlijke overheden hun krachten bundelen om maximaal aan de noodzakelijke versnelling en vergroting van de productie bij te dragen. Voor dit plan is de strategie voor de noordflank van belang:

"Deze flank van Groningen biedt ruimte voor een sprong in verstedelijking. Als de flanken zich ontwikkelen als subcentra in de stad ontstaat er meer evenwicht qua verdichting, voorzieningen, vervoersbewegingen, maar ook qua nieuwe impuls voor bestaande wijken."

4.2.5 Toetsing initiatief aan het overig beleid

Dit plan past binnen regionale woningbouw- en verstedelijkingsafspraken (waarbij ook de provincie Groningen is betrokken). Dit plan voldoet ook aan de hiervoor vermelde provinciale instructieregel uit de Omgevingsverordening.

4.3 Beleid Waterschap

4.3.1 Vigerend beleid

4.3.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.3.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016-2021. Het NWP komt voort uit de Waterwet en met het oog op de Omgevingswet zijn deze twee plannen samengevoegd tot één programma. In het NWP staan de internationale verplichtingen voortkomend uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Maritieme Strategie (KRM). Het Nationaal Waterprogramma geeft op hoofdlijnen het beleid aan van het Rijk in de periode 2022 – 2027. Door klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, het verlies aan biodiversiteit en ruimtedruk worden de wateropgaven steeds groter en complexer. De opgaven zijn complex door deze in samenhang met de opgaven voor energietransitie, de woningbouw, de transitie van het landelijk gebied en de verouderde infrastructuur aan te pakken. Bij de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn daarvoor water en bodem leidend. Het vraagt daarvoor in te zetten op klimaat- en landbouwtransitie en herstel voor natuur.

4.3.1.3 Provinciaal beleid

In Omgevingsvisie provincie Groningen wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten en wordt een aantal doelen nagestreefd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de aspecten 'bescherming tegen overstroming en wateroverlast' en de zorg voor 'voldoende schoon drinkwater'. Beide aspecten worden als essentieel gezien om een schone, gezonde en veilige leefomgeving te creëren binnen de provincie. Bescherming tegen overstroming grote delen van de provincie Groningen liggen onder de zeewaterspiegel.

Door de klimaatverandering zal de zeespiegel in de toekomst verder gaan stijgen en door aardgaswinning in de provincie zal de bodem in delen van de provincie verder gaan dalen. Verder heeft het veranderde klimaat ook gevolgen voor de neerslag. Door toename van de neerslag wordt er meer aandacht gevraagd voor de bescherming van laag gelegen delen van de provincie tegen wateroverlast. Om een optimale bescherming tegen overstromingen en wateroverlast te kunnen garanderen en om dit te kunnen bereiken is een aantal concrete uitgangspunten geformuleerd:

- Klimaatadaptatie
- Kustverdediging
- Wateroverlast uit boezemsystemen
- Regionale wateroverlast
- Bodemdaling door delfstoffenwinning
- Overstromingsrisico's

4.3.1.4 Beleid waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest heeft het Waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld. Hierin zijn strategische ambities aangegeven over hoe uitvoering wordt gegeven de wettelijke waterschaptaken.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Sinds 2020 moeten ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn en worden opgebouwd en getoetst.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Door het grootschalig verharderen van tuinen van particulieren neemt de kans op wateroverlast toe.

4.3.1.5 Gemeentelijke Verordening afvoer hemel- en grondwater Groningen 2023

Afvoer hemelwater en grondwater

Klimaatverandering treedt steeds sneller op. Daardoor krijgen we ook steeds meer te maken met de effecten daarvan. Zo wordt het steeds heter en worden ook de regenbuien heviger. Dat kan overlast veroorzaken en schadelijk zijn voor de gezondheid van inwoners. Daarom werkt de gemeente er hard aan om haar grondgebied klimaatbestendig te maken.

Verordening

Maar de gemeente kan de effecten van klimaatverandering niet alleen oplossen in de openbare ruimte. Daarvoor zijn ook privé terreinen nodig. Met de 'verordening afvoer hemelwater en grondwater' regelt de gemeente Groningen hoeveel water bij nieuwbouwprojecten op eigen terrein opgevangen moet worden.

De belangrijkste aanpassingen in de verordening zijn:

- Bij nieuwbouw vangen perceeleigenaren van percelen groter dan 250 m² water op, op basis van de grootte van het perceel. Het liefst met groene maatregelen, bijvoorbeeld een vergroende tuin of een groen dak.
- Binnen bestaand bebouwd gebied kunnen gebieden worden aangewezen waar de verordening van toepassing wordt. Bijvoorbeeld gebieden waar de riolering wordt vervangen. Hier gaan we vervolgens samen met bewoners en ondernemers aan de slag met maatregelen bij percelen groter dan 250 m² om schade door wateroverlast te voorkomen.

Groen als waterberging

Groene maatregelen om water op te vangen en te bergen hebben altijd de voorkeur. Tegelijkertijd wordt zo aan meerdere doelen gewerkt:

- Groen heeft een positief effect op de gezondheid van inwoners en/of medewerkers.
- Groen kan zorgen voor schaduw en daardoor hitte tegengaan.
- Groen kan zorgen voor wateropvang: denk aan wadi's (grasstroken met diepteverschil), een groen dak of waterdoorlatende parkeerplekken.

4.3.2 Toetsing van initiatief aan beleid van het desbetreffende Waterschap Noorderzijlvest

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Zoals in bovenstaande uiteen is

gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen, deze is in navolgende paragraaf opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.2.1 Watertoetsproces en waterhuishouding projectgebied

Het Waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (www.hetwateradvies.nl). De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling wordt voorgelegd aan het waterschap.

Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 2 bij deze onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het projectgebied. Hierna wordt op enkele relevante aspecten ingegaan.

Waterkwantiteit

Conform het relevante beleid van het Waterschap zijn in het projectgebied geen watergangen aanwezig.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Binnen het projectgebied liggen geen oppervlaktewaterlichamen die zijn aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water. Er bevinden zich ook geen natte ecologische verbindingszone zoals opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland binnen het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

De bestaande gebouwen waren tot de sloop aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal nieuwe bebouwing gerealiseerd worden. In de huidige situatie is het gebied eigenlijk grotendeels geheel verhard (sloopresten van bestaande bebouwing en parkeervoorzieningen) waardoor in de nieuwe situatie eigenlijk geheel geen sprake van toename aan verharding zal zijn, eerder juist van een verbetering. Daarnaast wordt het projectgebied, waar mogelijk in de hofjes, zo groen mogelijk ingericht. In de ruimte tussen de gebouwen wordt maximaal groen gecreëerd om hittestress te voorkomen, daarnaast wordt in het projectgebied groen aangelegd dat extensief en ecologisch verantwoord beheer mogelijk maakt. De biodiversiteit wordt zoveel als mogelijk behouden en waar mogelijk verhoogd door beheer en insectvriendelijke beplanting en nestkasten.

Waterkwantiteit

Conform het beleid van het Waterschap, dient bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² (in stedelijk gebied) water compenserende maatregelen te worden genomen. Met de realisatie van de beoogde ontwikkeling zal de toename van verharding onder de grens van 500 m² blijven aangezien de locatie momenteel al geheel verhard is.

Waterveiligheid

Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Op maaiveld niveau wordt een prettige verblijfsfeer neergezet met heesters en vaste planten borders, gras en bomen. Deze informele binnenwereld biedt de bewoners gelegenheid om de woning te bereiken, de tuinen en de plaatsjes, voor ontmoeting, om in het zonnetje te zitten, te spelen, kortom voor alles in en rondom de eigen woning.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

De semi-openbare ruimte binnen in het gebouw (binnenplaats) wordt ingericht met beplanting en bomen, waardoor ook daar hemelwater wordt vastgehouden en langzaam wordt afgevoerd. Tevens zorgt het groen op de binnenplaats in combinatie met de licht kleurige binnenzijde van het gebouw voor een verkoelende werking. De groene omzoming van het gebouw wordt ingericht met verschillende inheemse beplanting waaronder hoog gras en bijenplanten. Hiermee wordt biodiversiteit bevorderd.

Afvalwaterketen en riolering

Conform het beleid van het Waterschap is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Daarbij dient de ontwikkelaar ervoor te zorgen dat deze ontwikkeling voldoet aan de eisen vanuit de afvoer hemelwater en grondwater. Hiervoor is een rekentool ontwikkeld die helpt om te bekijken hoe hieraan kan worden voldaan. De uitkomst, en de wijze waarop u maatregelen neemt, zijn meegenomen te worden in de technische aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Conclusie

De in deze Bopa mogelijk gemaakte ontwikkelingen zijn onderzocht voor het projectgebied en in de toekomst worden de hiervoor beschreven ontwikkelingen toegepast. Ook ligt het projectgebied niet in de kern- of beschermingszone van een waterkering. Hierdoor kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse uitgesloten worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot deze BOPA zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Woonvisie gemeente Groningen – Een thuis voor iedereen

4.4.1.1 Algemeen

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 de woningen en woonomgeving. Met het vaststellen van de woonvisie 2020 – 2025 in juni 2020 zet de gemeente in op de woonomgeving van morgen. In woonvisie zijn vijf speerpunten geformuleerd:

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.

In voorliggend geval is met name de eerste speerpunt van belang. Hierna wordt nader op dit punt ingegaan.

4.4.1.2 Speerpunt 1; bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit

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

In de bestaande wijken wordt aan de slag gegaan met de leefbaarheid. Binnen de wijkvernieuwing doen we ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Van woonwijken naar leefwijken: goed gemengd, duurzaam en toekomstbestendig. Daarbij wordt het ruimtelijk en het sociaal domein met elkaar verbonden.

Bij het realiseren van die woningen gaat het om veel meer dan aantallen. De kwaliteit vindt de gemeente van groot belang, zowel in de stedenbouw en als de openbare ruimte. De strategie van de compacte stad wordt gehandhaafd met volop aandacht voor een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie gemeente Groningen – Een thuis voor iedereen

Zoals blijkt uit bovenstaande beschrijving en de uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie eerder in deze Bopa in 4.1.3) moeten er de komende jaren fors meer woningen worden gebouwd. Met het realiseren van 81 woningen binnen het projectgebied wordt hier een bescheiden maar noodzakelijke bijdrage aan geleverd. Qua woningtype is gekozen voor verschillende groottes zodat een bredere doelgroep bediend kan worden dan wanneer eenzelfde soort woningen of appartementen worden gebouwd. Deze woningen zijn daarmee ook uitermate geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens als voor kleine gezinnen. Juist deze doelgroepen hebben op dit moment moeite om een geschikte woning in de stad Groningen te vinden die voldoet aan de hedendaagse voorkeuren. Ook zijn de woningen voor senioren echter uitermate geschikt.

Met het realiseren van de grondgebonden woningen alsook appartementen wordt dan ook bijgedragen aan het realiseren van voldoende woningen in de stad Groningen en het behoud van de leefbaarheid in de wijken. Tevens krijgt een locatie op een inbreidingsplek daarmee een nieuwe functie. Het plan voorziet dan ook zowel in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Daarnaast sluit de ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke ambitie ten aanzien van de 'compacte stad', doordat gebouwd wordt op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de gemeentelijk woonvisie.

4.4.2 Omgevingsvisie The Next City

4.4.2.1 Algemeen

De gemeente Groningen beschikt over een actuele omgevingsvisie: The Next City. In de omgevingsvisie worden strategische keuzes gemaakt voor toekomstige ontwikkeling van de stad, met het accent op de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is gemaakt voor de 'oude' gemeente Groningen. Het landelijk gebied, dat na de gemeentelijke herindeling per 1 januari 2019 bij de gemeente is ingedeeld, wordt uitzonderlijk uitgewerkt.

Groningen groeit flink. Over 10 tot 15 jaar is de gemeente met een kwart gegroeid naar circa 250.000 inwoners. Deze groei moet worden opgevangen in de bestaande stad. Dit betekent een heel stevige ontwikkelopgave. In de schaarse ruimte moet veel gebeuren. Het gaat erom dat er een goed evenwicht wordt gevonden tussen de verschillende functies, belangen en wensen.

In de omgevingsvisie zijn 12 belangrijke keuzes voor de stad opgenomen, deze staan hierna weergegeven:

1. Er zijn 20.000 woningen nodig en er wordt een groei van 15.000 banen voorzien. Het opvangen van die groei is een enorme opgave. Groningen houdt vast aan de compacte stad en vangt de groei voor twee derde deel op in (binnen)stedelijk gebied.
2. Voorzieningen (o.a. sport, cultuur) groeien mee met de stad en sluiten aan bij de specifieke behoefte in de wijken. Het is noodzakelijk te investeren in het transformeren en bijbouwen van onderwijsvoorzieningen om de groei op te vangen.
3. Groningen houdt vast aan één centrum. De binnenstad wordt wel groter. Belangrijke (groot)stedelijke voorzieningen komen zoveel mogelijk in of nabij de verruimde binnenstad. De noordwand van de Grote Markt wordt aangepakt.
4. De ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en wijkcentra zijn dé plekken waar Groningen gaat verdichten. De gemeente ziet vooral kansen in het transformeren van huidige of voormalige bedrijventerreinen tot gemengde woonwerkgebieden.
5. In de wijken en op verouderde werklocaties mengt Groningen woningen en voorzieningen met bestaande en nieuwe werkgelegenheid. Binnen dergelijke gebiedsniveaus is differentiatie mogelijk en geeft de gemeente ruimte voor nieuwe (woon-) werkmilieus.
6. In de wijken zet Groningen in op meer aanbod aan sociale huurwoningen, huurwoningen voor middeninkomens en koopwoningen. Daarnaast spreidt Groningen sociale huurwoningen meer over de stad.
7. Groningen zet gericht in op fysieke maatregelen die participatie, ontmoeting, sociale contacten en gezond gedrag in de wijken stimuleren. Groningen verbindt de noordelijke wijken beter met de stad, versterkt de wijkcentra en geeft een nieuwe impuls aan de wijkvernieuwing.
8. Groningen geeft meer ruimte aan groen en leefruimte in de straat. Openbare ruimte is openbaar. Het is daarom niet langer vanzelfsprekend dat de auto de eerste rechten heeft op het gebruik van de openbare ruimte.
9. Groningen versterkt het groen en verbindt stad en regio. Groningen gaat het groen en water beter bereikbaar en beleefbaar maken. Het landelijk gebied blijft open. Door vergroenen van de stad en het versterken van het water maakt Groningen de gemeente klimaatadaptiever.
10. Nieuwbouw en bestaande bouw worden op termijn aardgasloos en energieneutraal. Voor duurzame energieopwekking zet Groningen in op 'zonneparken op land, grote windmolens op zee'. Als opmaat naar een emissieloze mobiliteit in de binnenstad is de totale bevoorrading van de binnenstad in 2025 emissieloos.
11. De groei van het Openbaar Vervoer maakt dat Groningen moet nadenken over nieuwe overstapplaatsen, bijvoorbeeld op plekken als de Friesestraatweg, het Suikerfabrieksterrein en/of Hoogkerk.
12. Groningen zet opnieuw in op een snellere verbinding Randstad-Groningen-Hamburg.

Deze 12 keuzes zijn vertaald in 5 concrete opgaven:

1. Faciliteren groei van de stad;
2. De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
3. De groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners;
4. De energietransitie wordt versneld;
5. Iedereen doet mee en helpt mee in een groeiende stad.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie The Next City

Voorliggende ontwikkeling sluit naadloos aan bij keuzes 1, 5, 6 en 10. Er wordt namelijk voorzien in een deel van de woningbouwbehoefte op een locatie in binnenstedelijk gebied, waarbij tevens verduurzaming plaatsvindt doordat de woningen en appartementen gasloos worden gebouwd en zullen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Daarnaast maakt de voorgenomen ontwikkeling deel uit van een groter plan waarbij de omgeving rondom het projectgebied wordt aangepakt, zie hoofdstuk 1 tot en met 3. Dit middels groenontwikkeling en faciliteiten wordt ontmoeting, sociale contacten en gezond gedrag gestimuleerd. Dit speelt in op de vitaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke omgevingsvisie 'The Next City'.

4.4.3 Welstandsnota Groningen

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het welstandsgebied Korrewegwijk (beschermde stadsgezicht), zoals benoemd in de Welstandsnota van de gemeente Groningen. De welstandscriteria voor Korrewegwijk richten zich op:

- Het vorm- en schaalniveau: helder en verband houdend met de historie
- Zichtlijnen, pleinen en groenstructuren: ruimtelijke gebruiksstructuren uit het verleden blijven leidend.
- Architectonische typologie en uitwerking: baksteen, vormgeving en detaillering ondersteunen het herkenbare wijkgezicht.

Bij wijzigingen of nieuwbouw is het van belang deze kwaliteiten te herkennen, te versterken en weloverwogen te integreren in het planontwerp. Zo borgt de gemeente dat de ontwikkeling harmonieus past binnen het bewuste beschermde stadsgezicht. De bouwplannen zijn daarom getoetst aan de gemeentelijk welstandseisen, en in enkele commissies ruimtelijke kwaliteit behandeld.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Het verzoek is voor het eerst op woensdag 25 september 2024 door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit behandeld. Het plan is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, de gemeentelijke welstandsnota, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de erfgoedwet en de leidraden voor de openbare ruimte. De commissie heeft het volgende advies:

De commissie ziet dat er zorgvuldig is ingegaan op de eerder opmerkingen en dat er aanzienlijke vooruitgang is geboekt, complimenten daarvoor. Het belangrijkste aandachtspunt betreft de privé-buitenruimte aan de Oosterhamrikkade, in het linker (rode) bouwblok. De vraag rijst of de huidige overgang tussen privé en openbare ruimte passend is voor deze locatie. Mogelijk zou een borstwering, kleuraccent of verminderde diepte bijdragen aan een duidelijkere scheiding en een duidelijker onderscheid tussen de poorten en de buitenruimtes. Dit vraagstuk is nauw verbonden met de inrichting van de openbare ruimte en de voorziene verkeersdruk. Er wordt momenteel uitgegaan van een verkeersluw profiel, maar het is niet uitgesloten dat deze straat, in combinatie met andere ontwikkelingen in het gebied, juist een profiel vereist dat geschikt is voor intensief verkeer. Beide scenario's vereisen een andere benadering van de overgang tussen privé en openbaar.

De commissie adviseert om in overleg met de andere projectgroep tot een weloverwogen keuze te komen voor de overgang. Het groenplan lijkt, voor zover nu uitgewerkt, een waardevolle bijdrage te leveren aan zowel de vergroening van het gebied als aan de erfafscheidingen. Er is besproken dat de keuze voor beplanting

en de vormgeving van afwatering nog nader wordt onderzocht. De commissie adviseert om voor alle stegen en straten één overkoepelend thema te kiezen om samenhang te waarborgen.

Op basis van bovenstaande punten kan de commissie een positief advies uitbrengen, mits de genoemde opmerkingen in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen. De commissie kijkt uit naar de verdere ontwikkeling van het plan.

Vervolgens is deze locatie behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 12 maart 2025. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder het stedenbouwkundig beleid, het erfgoedbeleid en de welstandsnota.

De commissie adviseert positief op de ontwikkeling aan de Oosterhamrikkade. Het wat preciezer duiden van de privé buiten ruimte aan de Oosterhamrikkade door de ruimte te verhogen wordt als een passende keuze gezien. De commissie is benieuwd hoe bewoners en gebruikers van de openbare ruimte deze vorm van afscheidingen in de praktijk zullen ervaren en benutten.

Het onderscheid tussen het wonen in hofjes en het wonen in straatjes komt helder naar voren, terwijl er tegelijkertijd een samenhangende eenheid binnen het hele plan zichtbaar blijft. De straatjes krijgen een robuustere, ruwere uitstraling, terwijl de hofjes een verfijnder karakter hebben. In dit kader heeft de commissie nog één aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het plan: in de straten worden momenteel nette, verzorgde hagen voorgesteld. De commissie adviseert om te onderzoeken of deze kunnen worden vervangen door een gevarieerdere beplanting die dezelfde afscheiding tussen de tuintjes creëert, maar beter aansluit bij het stoere, minder gemanicuurde karakter van de straatjes. Daarbij kan ruimte voor de bewoners om zelf invulling aan te geven aan de beplanting bijdragen aan het eigenzinnige karakter van de stegen.

Daarnaast heeft de commissie een opmerking voor de gemeente met betrekking tot de inrichting van de Oosterhamrikkade. Het nieuwe plan verwijst op een passende manier naar het oorspronkelijke industriële karakter van de kade, wat zelfs terug te zien is in de keuze van bestratingsmaterialen in de nieuwe straten. Echter, in het conceptontwerp van de herinrichting van de straat staat vermeld dat de gemeente van plan is de kinderkopjes te vervangen door 'fietsvriendelijke' stenen. De commissie begrijpt dat kinderkopjes niet zo fijn fietsen, maar vreest dat deze wijziging afbreuk zal doen aan zowel het karakter van de plek als de sterke industriële uitstraling van de nieuwe ontwikkeling. De commissie adviseert de kinderkopjes, die hele sterke identiteitsdragers zijn, te behouden ook omdat de architectuur van de toekomstige bebouwing gebaseerd is op het industriële verleden.

4.4.4 Strategische woningbouwprogrammering 2023- 2032

4.4.4.1 Algemeen

Groningen staat voor een forse woningbouwopgave. Om het huidige tekort terug te dringen en de toename van de behoefte bij te houden moeten jaarlijks tenminste 1.500 woningen worden gebouwd. Daarbij is het uitgangspunt dat deze woningen betaalbaar en duurzaam zijn en bijdragen aan een ongedeelde gemeente. Door de toegenomen rente en steeds verder stijgende bouwkosten is dat geen eenvoudige opgave. De Strategische Woningbouwprogrammering (SWP) draagt bij aan oplossing van de woningnood door het vergroten van de gemeentelijke regie op de woningbouw. Dit past bij het streven van het college om meer publieke regie te voeren op belangrijke thema's. Het vertrekpunt van de SWP is de Woonvisie 'Een thuis voor iedereen' (2020). De Woonvisie geeft aan welke doelstellingen we de komende jaren willen bereiken. De SWP vertaalt deze naar de vele woningbouwlocaties die Groningen kent. De SWP geeft aan welke woningtypen en prijksklassen op de verschillende locaties gebouwd moeten worden en welke fasering daarbij wenselijk is. De Strategische Woningbouwprogrammering richt zich op de periode 2023 t/m 2032. De meeste woningen die in het tijdvak 2023 t/m 2027 worden opgeleverd zijn onderdeel van lopende initiatieven. Bijsturen is dan vaak nog maar beperkt mogelijk en kan gepaard gaan met vertraging van de productie in plaats van versnelling. In de periode na 2027 is bijsturen veel beter mogelijk. Om nieuwe initiatieven richting te kunnen geven en tijdig te zorgen voor voldoende woningbouwlocaties bevat de SWP dan ook een doorkijk naar de periode 2028 t/m 2032.

4.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032 (SWP)

Op basis van de Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032 (SWP) van de gemeente Groningen kan het plan voor de **locatie 'O-kade' aan de Oosterhamrikkade** als volgt worden getoetst:

Beoordeling ten opzichte van gemeentelijk woningbouwbeleid

1. Inpassing in het stedelijk woonmilieu

- Het projectgebied ligt binnen het stedelijk woonmilieu, waar de focus ligt op verdichting en vooral appartementenbouw.
- De ontwikkeling van 81 woningen, waaronder appartementen en grondgebonden woningen, past bij dit profiel.
- De ligging nabij het centrum en langs het kanaal is geschikt voor deze verdichtingsopgave.

Conclusie: De locatiekeuze en typologie sluiten goed aan bij de SWP-uitgangspunten voor het stedelijk woonmilieu.

2. Programmering: sociaal/middelduur/duur

- Het gemeentelijk uitgangspunt is 30% sociaal, 40% middensegment (huur/koop) en 30% duur.
- In de aangepaste planopzet is het aandeel betaalbare woningen (kleinere appartementen) vergroot. Het plan bevat een meer evenwichtige verdeling in lijn met de gewenste programmamix.

Conclusie: Het plan draagt positief bij aan de beleidsdoelstelling voor een ongedeelde gemeente en de toevoeging van betaalbare woningen.

3. Versnelling van woningbouwproductie

- De Oosterhamrikzone is expliciet benoemd als ontwikkellocatie in de SWP (ca. 3.600 woningen).
- De gemeente erkent dat in de periode 2023-2027 lopende initiatieven voortgang moeten krijgen om de productie op peil te houden.
- Dit project is één van de concrete initiatieven waarmee invulling wordt gegeven aan de gewenste versnelling.

Conclusie: Het project levert een directe bijdrage aan de benodigde woningbouwproductie op korte termijn.

4. Kwaliteit en aanpassing na participatie

- De eerdere planversie is aangepast na overleg met de gemeente en bewoners: o.a. meer diversiteit in woningtypes.
- Deze aanpassingen dragen bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid, beide zijn ook expliciete aandachtspunten in de SWP.

Conclusie: Het plan toont aanpasbaarheid en participatieve totstandkoming, wat past bij het gemeentelijk beleid op regie en kwaliteit.

5. Commerciële ruimte

- De toevoeging van 93 m² commerciële ruimte is kleinschalig en kan bijdragen aan de levendigheid en functiemenging, passend in een stedelijk milieu.

Conclusie: de omvang is beperkt en past binnen een gemengd woongebied.

Eindconclusie

Het aangepaste plan voor de O-kade sluit in grote lijnen goed aan bij de uitgangspunten van de Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032 van de gemeente Groningen. Het draagt bij aan:

- het verdichten van het stedelijk woonmilieu,
- de toevoeging van betaalbare woningen,
- versnelling van de woningbouw,

- en een gemengde stad.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief uitstekend past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 5 ASPECTEN VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagrafen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod:

- Geluid door activiteiten;
- Bodemkwaliteit;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Milieuzonering;
- Geur;
- Ecologie;
- Archeologie & cultuurhistorie;
- Verkeer en parkeren;
- Besluit milieueffectrapportage;
- Stedenbouw- en welstand (reeds aan bod gekomen in hoofdstuk 3 en 4)

5.1 Geluid door activiteiten

5.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit aan.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1.3 Situatie projectgebied

In dit geval is door abt Wassenaar een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Het plan ligt binnen de invloedssfeer van de volgende 50 km/h wegen:

- Wouter van Doeverenplein
- J.C. Kapteynlaan
- S.S. Rosensteinlaan
- Petrus Campersingel
- Oosterhamrikbaan
- Vrydemalaan
- E. Thomassen à Thuessinklaan

Binnen het onderzoeksgebied bevinden zich de volgende wegen met een snelheidsregime van 30 km/h:

- Oosterhamrikkade
- Oliemuldersweg
- Antonius Deusinglaan.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat :

- de geluidbelasting van alle wegen gecumuleerd ten hoogste 57 dB bedraagt, waarmee niet wordt voldaan aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- de geluidbelasting vanwege de 50 km/h wegen ruimschoots voldoet aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB
- de geluidbelasting vanwege de 30 km/h wegen niet voldoet aan de standaardwaarde van $L_{den} = 53$ dB. Dit wordt met name veroorzaakt door de verharding van de Oosterhamrikkade van klinkers in keperverband en de geringe afstand van de weg tot de appartementen
- het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als zij:
 - geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 3.35 lid 1 onder a Bkl)
 - de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 3.35 lid 1 onder b Bkl). Het bevoegd gezag kan geluidbeperkende maatregelen treffen die de overschrijding van de standaardwaarde in mindere mate beperkt, maar die leiden tot minder gecumuleerd geluid (artikel 3.35 lid 4 Bkl)
 - geluidbeperkende maatregelen bij voorkeur aan de bron heeft getroffen (artikel 3.35 lid 5 Bkl)
 - bij voorwaarde 1, 2 en 3 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen van geluidbeperkende maatregelen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan. (artikel 3.35 lid 2 Bkl)
 - geluidbeperkende maatregelen als financieel doelmatig heeft beoordeeld.
 - het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 3.38 Bkl).

Gelet op bovenstaande bepalingen en overwegingen, waarbij redelijkerwijs geen maatregelen aan de dominante en maatgevende weg - de Oosterhamrikkade met een verharding van klinkers - mogelijk zijn, wordt voorgesteld de berekende geluidbelasting van ten hoogste $L_{den} = 57$ dB toe te staan. Dit kan de gemeente Groningen doen middels een maatwerkvoorschrift in de BOPA-vergunning. Deze geluidbelasting ligt ten hoogste 4 dB boven de standaardwaarde en ligt ruimschoots onder de maximale grenswaarde van 70 dB, namelijk 13 dB.

Railverkeerslawaaï- en industrielawaaï

In de omgeving van het projectgebied zijn geen spoorlijnen en is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Omgevingswet, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï en

industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het projectgebied wordt verwezen naar paragraaf over milieuzonering in dit hoofdstuk.

5.1.4 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

5.2.2 Situatie projectgebied

In het verleden zijn ter plaatse diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, hieruit blijkt dat er gesaneerd moet worden. Daarom heeft Van der Wiel/Enviso voor het projectgebied een bodem- en saneringsplan gemaakt. Hierna wordt kort op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

In opdracht van VanWonen is door Enviso Ingenieursbureau een saneringsplan opgesteld met betrekking tot de voorgenomen sanering van de aanwezige verontreinigde bodem ter plaatse van de Oosterhamrikkade 2, 4, 6a en 8 te Groningen. Binnen de saneringslocatie is een viertal gevallen van ernstige bodemverontreiniging aanwezig in de zin van de Wet bodembescherming (hierna: Wbb). Er is geen sprake van humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's en daarom geldt er geen spoedeisendheid tot sanering.

De aanleiding voor het opstellen van het saneringsplan is de voorgenomen herinrichting en nieuwbouw op de locatie en de tijdens voorgaande onderzoeken aangetoonde bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, minerale olie en vluchtige aromaten.

Op grond van de Wbb moet een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Groningen), voordat met de graafwerkzaamheden en nieuwbouw mag worden gestart.

Het doel van het saneringsplan is het beschrijven van de uit te voeren bodemsanering, waarbij zowel uitvoeringstechnische als milieuhygiënische aspecten aan de orde komen. De uit te voeren sanering wordt zodanig beschreven, dat hierop door het bevoegd gezag in het kader van de Wbb een beschikking kan worden afgegeven.

5.2.3 Conclusie

Opgemerkt wordt dat het projectgebied bouwrijp wordt opgeleverd aan initiatiefnemer. De voorgenoemde sanering wordt daarom in de loop van 2025 uitgevoerd. Op basis hiervan (na sanering) wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit in de toekomst bij het toekomstig gebruik zal passen.

De kwaliteit van de bodem staat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

5.3.2 Situatie projectgebied

NIBM

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met categorieën van gevallen, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Gevoelige functies

De voorgenomen te realiseren woningen worden verder in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen, niet aangemerkt als 'gevoelige functies'. Het Besluit gevoelige bestemmingen behoeft geen nadere aandacht.

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. Na raadpleging hiervan blijkt dat in het projectgebied voor de stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) ruimschoots wordt voldaan aan de Wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

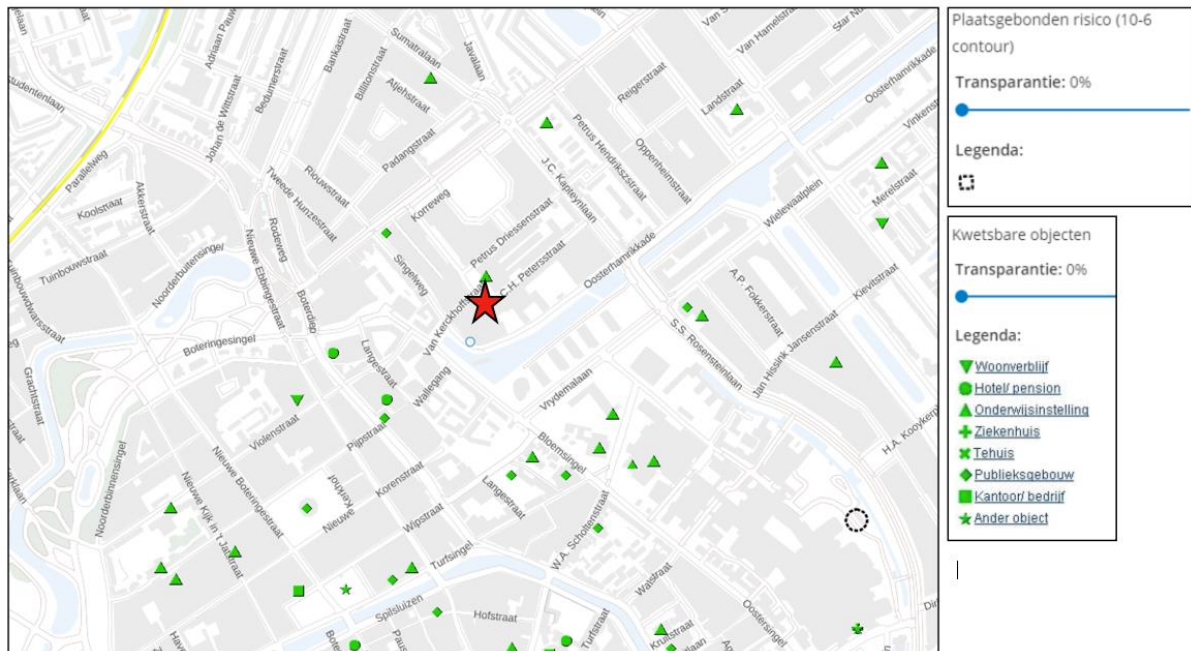
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouwweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

In afbeelding 5.1 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart. Het projectgebied is met de rode ster indicatief weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving, bewerkt door BIZ.nu)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);

- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Opgemerkt wordt dat ten noordwesten van het projectgebied, op een grote afstand van 785 meter, een spoorweg ligt. Deze spoorweg heeft een PAG-indicatie (Plasbrandaandachtsgebied) en hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PAG-indicatie betreft een zone van 30 meter breed. Gelet op de afstand tussen de spoorweg en het projectgebied, vormt de PAG-indicatie geen belemmering.

Over het spoor worden meerdere typen gevaarlijke stoffen vervoerd. In dit geval is stofcategorie B3 maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedsgebied (1% - letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35 ¹
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	nvt ²
LT4			nvt ²	nvt ²
GF1			40	nvt ²
GF2			280 ³	65
GF3	A	460 ³	355 ³	90
GT2			245	nvt ²
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	nvt ²
GT5	B3	>4000	>4000	nvt ²

1. LF1 transporten worden gemodelleerd als 1/13 LF2 transporten.
2. Deze stofcategorie wordt niet (of nauwelijks) in bulk getransporteerd op de (vaar)weg
3. Deze afstanden horen bij het scenario instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen). In theorie wordt voor weersklasse D9 een grotere afstand bereikt. Omdat bevolkingsvlakken buiten 355 m het groepsrisico alleen beïnvloeden bij onrealistisch hoge personen aantallen is in de praktijk de genoemde afstand ruim voldoende.

Opgemerkt wordt dat het invloedsgebied van stofcategorie B2 en B3 tot over het projectgebied reikt. Het groepsrisico ter plaatse van het projectgebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en bestaande toegestane planologische situatie, waarbij per saldo als gevolg van deze Bopa het aantal personen in het projectgebied slechts beperkt zal toenemen.

Gelet op het vorenstaande is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Toetsing verantwoording van het groepsrisico

Desondanks is in verband met de locatie van het project in de nabijheid van het invloedsgebied van een spoorlijn het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn beschouwd. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de beoordeling worden hierna benoemd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, gezien onderstaande stappenplan.

Stap 1

Gezien de beschikbare ruimte is het niet mogelijk de ontwikkeling volledig buiten het explosieaandachtsgebied te plaatsen.

Stap 2

Voor zover bekend zijn geen bronmaatregelen genomen waarmee het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen zoveel mogelijk is teruggedrongen. Omdat het gebied in de verleden situatie bebouwd was, is het aannemelijk dat deze locatie in de huidige situatie bereikbaar zijn voor de hulpdiensten en de aanwezige bluswatervoorzieningen in orde zijn. Het projectgebied ligt op grote afstand van de spoorlijn. In het geval van een calamiteit zijn de aanwezige personen binnenshuis goed beschermd, waardoor de overlevingskans zeer groot is.

Stap 3

De afstand en obstakels tussen het spoor en het projectgebied kunnen helpen bij het beschermen van de aanwezigen.

Over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid kan advies worden gevraagd bij de veiligheidsregio, indien initiatiefnemer daar geen ervaring mee heeft. In voorliggend geval heeft VanWonen ruime ervaring met gebieds- en projectontwikkeling en heeft zij reeds kennis over deze onderwerpen.

Andere soorten risico

In de omgeving is geen opslag voor het bewerken en/of her verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl) aanwezig. Ook is er geen sprake van het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). In de nabijheid van het projectgebied is ook geen sprake van het exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Ten slot ligt het projectgebied ook niet in de nabijheid van een inrichting voor het opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl). Er zijn geen (veiligheids) maatregelen nodig voor de realisatie van het project.

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld, zoals voorheen in het Activiteitenbesluit of een milieuvergunning, maar direct in het omgevingsplan. Dit is een van de redenen waarom de VNG heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 met de richtafstanden per bedrijfsactiviteit niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet en het omgevingsplan.

Milieuzonering nieuwe stijl (VNG handreiking mei 2019) anticipeert hierop en gaat uit van de beschikbare gebruiksruimte om activiteiten uit te voeren, onder meer voor geluid. De werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit is dan bepalend of een activiteit op een bepaalde locatie past, en niet meer een richtafstand.

De systematiek uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is opgenomen in veel bestemmingsplannen. Zolang die bestemmingsplannen van kracht zijn wordt deze systematiek nog toegepast. In voorliggend geval zijn de bestemmingsplannen nog van kracht aangezien deze zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In voorliggend geval geldt voor het project gebied het de 'bedrijven en milieuzonering' systematiek. Hierna wordt de ontwikkeling op basis hiervan getoetst.

5.5.2 Situatie projectgebied

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in een centrumomgeving, waarbij sprake is van een omliggende woonwijk, maar ook gemengde functies, verkeer, water en bedrijvigheid, waardoor er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de onderstaande tabel is te zien welke richtafstanden per milieucategorie gelden dit omgevingstype.

In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype '**gemengd gebied**'. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Interne en externe werking

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als

het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van woningen, alsmede een commerciële ruimte. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wat betreft de 'commerciële ruimte/functie' in het projectgebied wordt gesteld dat dit een dusdanig functie nabij de woonfuncties betreft, die goed nabij/in-of aanpandig bij woningen kan worden uitgeoefend (milieucategorie 1) en dat deze functie daarom geen nadere toetsing behoeft.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies (in de omgeving). Op de percelen rondom het projectgebied zijn (in de toekomst, zie hiervoor hoofdstuk 1 van deze onderbouwing) met name woningen alsook bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Daarnaast blijft het bedrijf Wenutbutter behouden, dit bedrijf is cf. het bestaande planologische regime maximaal milieucategorie 2 (met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in gemengd gebied).

Het projectgebied is gelegen op een afstand van ruim meer dan 10 meter tot omliggende bedrijvigheid, behalve wat betreft het bedrijf Wenutbutter. Daarom is er door abt Wassenaar een onderzoek uitgevoerd naar dit bestaande, feitelijk aanwezige en vergunde cq. bestemde bedrijf, wat betreft de invloed van het plan op dit bedrijf en vice versa. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze BOPA. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de optredende geluidbelasting vanwege de inrichting ter plaatse van de geplande nieuwbouw. De activiteiten van de inrichting vallen onder de werkingssfeer van de "Bruidsschat" van de Omgevingswet (voorheen het Activiteitenbesluit, type B inrichting). Bekeken is de planologische situatie van dit bedrijf alsmede de vergunde situatie van dit bedrijf. Vervolgens is akoestisch onderzoek verricht.

Aanleiding voor het onderzoek is de geplande nieuwbouw rondom de inrichting. Hierbij geeft het onderzoek inzicht in:

1. langtijdgemiddelde geluidniveaus vanwege de inrichting ter plaatse van de gevels van de omliggende woningen
2. maximale geluidniveaus vanwege de inrichting ter plaatse van de gevels van de omliggende woningen
3. toetsing van de berekende geluidniveaus aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit en de toelaatbare waarden genoemd in de Bruidsschat (zie hoofdstuk 3).

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Uit de rekenresultaten blijkt dat het geluidniveau op alle rekenpunten in de dag-, avond- en nachtperiode voldoet aan de toelaatbare waarden van de Bruidsschat c.q. het Activiteitenbesluit. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode is de inrichting niet in werking.

Relevante geluidbronnen zijn met name de aan- en afvoer van goederen met twee vrachtwagen en zes bestelbussen, alsmede het gebruik van een palletkar.

Maximale geluidniveaus

Vanwege het laden en lossen en aan- en afvoerbewegingen zullen maximale geluidniveaus optreden. De maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door transportbewegingen zoals het gebruik van een palletkar, het dichtslaan van portieren en het optrekken, remmen, manoeuvreren van vrachtwagens en bestelbussen.

In Tabel 5 in het onderzoek zijn de maximale geluidniveaus (LA,max) op de rekenpunten weergegeven voor het optrekken van een vrachtwagen (v) en het gebruik van een palletkar (p). Uit de rekenresultaten blijkt dat de maximale geluidniveaus ten hoogste 89 dB(A) bedragen vanwege een optrekkende (of remmende) vrachtwagen met remontluchting. De maximale geluidniveaus vanwege het gebruik van een palletkar bedragen ten hoogst 77 dB(A). Deze geluidspieken treden enkele keren in de dagperiode en uitsluitend in de dagperiode op en zijn inherent aan de bedrijfsvoering en niet te vermijden.

Omdat de maximale geluidniveaus ter plaatse van alle rekenpunten worden veroorzaakt door laad- en loswerkzaamheden en aanverwante activiteiten, zijn deze maximale geluidniveaus in de Bruidsschat (voorheen

het Activiteitenbesluit) in artikel 22.63 lid 4, uitgezonderd van toetsing. Dit omdat deze maximale geluidniveaus – zoals is aangegeven in de toelichting van het besluit - in de dagperiode doorgaans niet tot hinder leiden.

Geconcludeerd wordt dat milieubelastende functies geen belemmering vormen voor de realisatie van woningen binnen het projectgebied. Vanuit milieuzonering wordt er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

Andersom wordt geconcludeerd dat milieubelastende functies niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden. Door ABT Wassenaar is de geluidbelasting op de omgeving getoetst op de huidige feitelijke bedrijfsactiviteiten van Wenutbutter. Daarbij wordt bekeken dat planologisch is toegestaan en wat planologisch vergund is. In het kader van milieuzonering kan er niet getoetst worden mogelijk toekomstige ambities van Wenutbutter, waarvan de plannen nog niet bekend van zijn en waar (nog) geen planologische vergunning voor is.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied is een goed woon- en leefklimaat te verwachten, daarnaast wordt de omliggende functies niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

5.6.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval zijn er in en rondom het projectgebied geen geurbronnen aanwezig. In voorliggend geval is een geuronderzoek dan ook niet van toepassing.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

5.7.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkrijks significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan of afwijken van het omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.3 Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren.

5.7.4 Situatie projectgebied

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' is gelegen op circa 10,9 kilometer afstand van het projectgebied.

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het project, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd, welke zijn opgenomen in bijlage 5 bij deze onderbouwing. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen).

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voorttoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

NNN-gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen concreet begrensd Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het meest nabij gelegen gebied bevindt zich op 2,1km afstand ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging en de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend voornemen geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

In voorliggend geval is de soortenbescherming uit de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In dit geval is sprake van nieuwbouw op een straks compleet bouwrijp terrein. Initiatiefnemer krijgt het eigendom namelijk pas overgedragen, nadat het bouwrijp is gemaakt. Dit is na sloop van de bebouwing of rooien van de opgaande beplanting. Op dat moment is er, gezien er reeds gesloopt is en het intensieve bouwrijp maken, geen bijzondere flora en/of fauna meer te verwachten. Er zullen nog een drietal bomen worden gekapt, de aanvraag hiervoor wordt binnenkort behandeld.

Gelet op de kenmerken en het huidige gebruik van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. Van significant negatieve effecten door dit plan lijkt dan ook geen sprake. Gelet op vorenstaande wordt het uitvoeren van een Quickscan natuurwaarden niet noodzakelijk geacht.

5.7.5 Conclusie

Mits bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen, is er geen sprake van mogelijke overtreding van de Wnb als gevolg van het toestaan van voorliggend project.

5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Algemeen

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.8.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

5.8.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het projectgebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

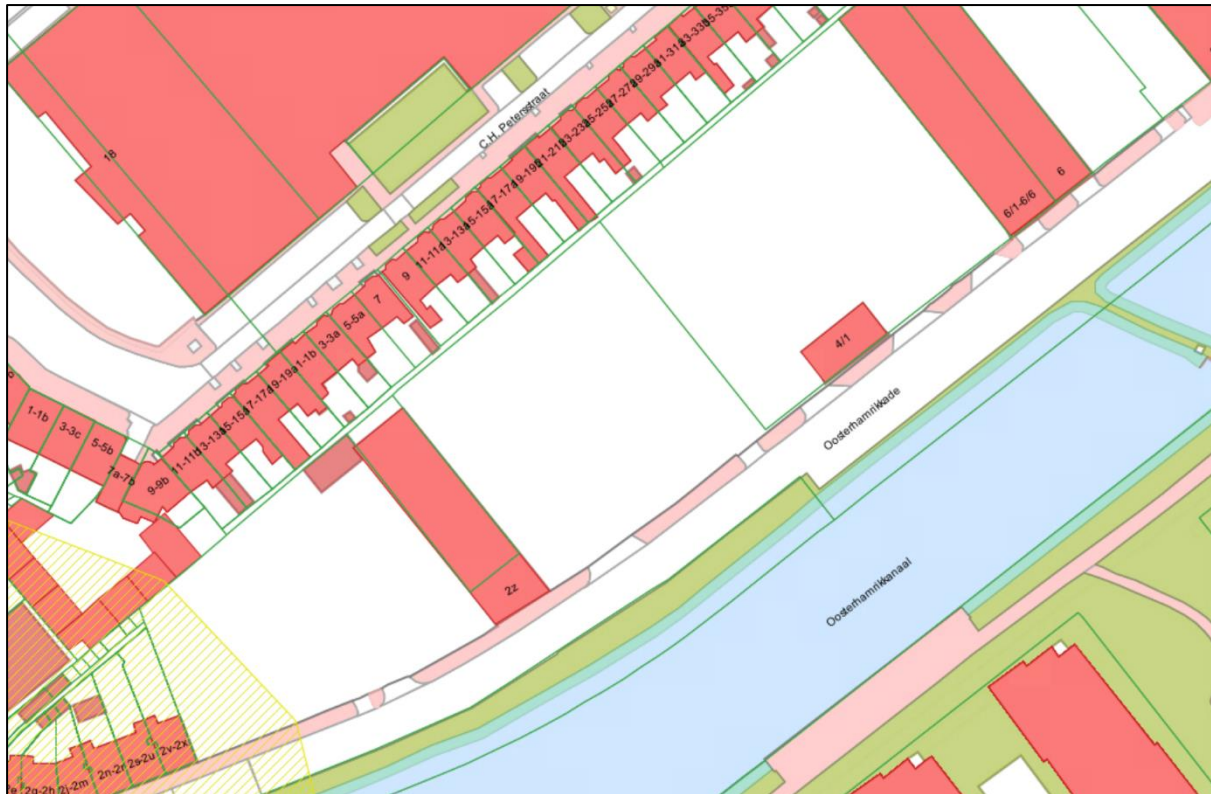
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

5.8.4 Situatie projectgebied

Archeologie

De gemeente Groningen heeft haar archeologische verwachtingskaart doorvertaald in de planologische regimes. Het bestemmingsplan “Korrewegwijk-De Hoogte 2009” en het bestemmingsplan “Bodenterrein – UMCG” zijn ter plaatse van het projectgebied grotendeels niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming, dit betekent dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarbij zijn de gronden in verleden reeds bij de bouw van de voormalige bedrijfsbebouwing geroerd en zijn deze bij de recente sloop van deze bebouwing eveneens weer geroerd.

Opgemerkt wordt dat alleen voor een klein perceel zuidwestelijk op de kavel (zie hieronder) nog een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor dat onderzoek is door de gemeente Groningen inmiddels opdracht gegeven, en dit zal zijn afgerond op moment dat de gronden worden overgedragen aan initiatiefnemer.



Afbeelding 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Groningen)

Ten aanzien van archeologie is de locatie voor het overige niet verdacht en hoeft er niets onderzocht te worden.

Cultuurhistorie

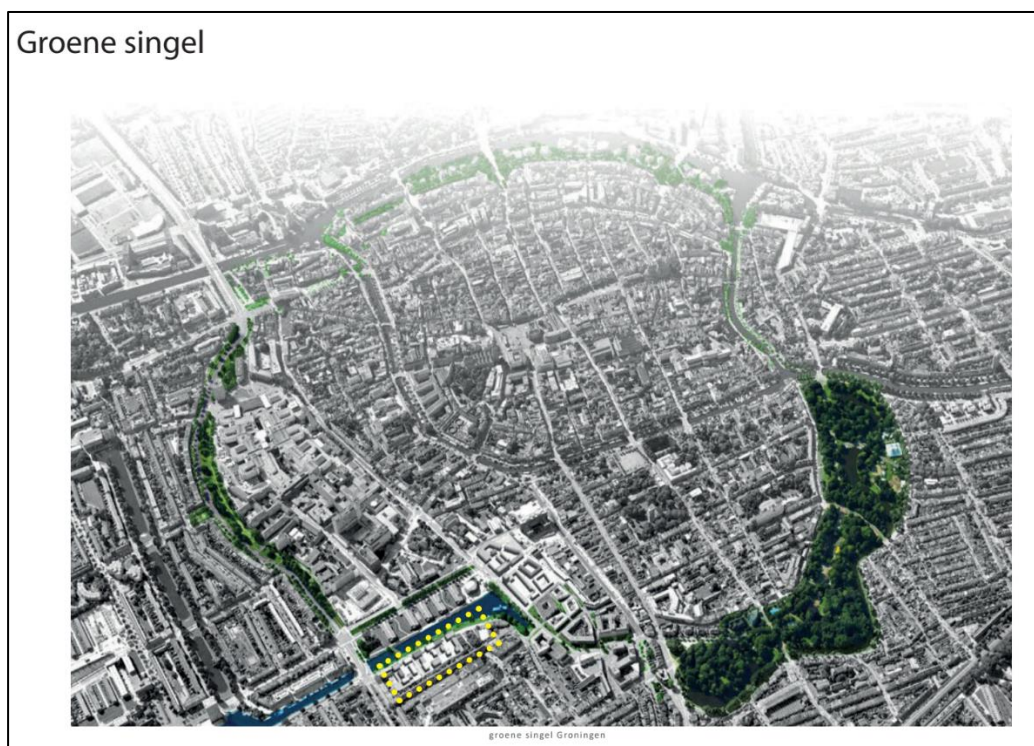
In of rondom het projectgebied bevinden zich geen aangewezen Rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook bevindt het projectgebied zich niet in een cultuurhistorisch landschap.

Bij het ontwerp van voorliggend project heeft het industrieel verleden echter wel als inspiratiebron gediend. In meerdere opzichten en op meerdere schaalniveaus. Groningen heeft een groene singel (zie afbeelding 5.4) rondom het historische centrum. Deze ontstaan in de negentiende eeuw na de ontmanteling van de vestingwerken. Het Oosterhamrikanaal doorsnijdt deze groene singel en is een ecologische zone. Door het ontwerp van de hoven, de hoge poorten en het beplantingsplan (opgenomen in bijlage 7 bij deze onderbouwing) brengt dit plan zoveel mogelijk groen en biodiversiteit terug om de continuïteit van de groene singel rondom de binnenstad zoveel mogelijk te herstellen, zie afbeelding 5.3 voor een visuele weergave hiervan. Daarbij is dit een directe uitwerking van de Beleidsregel Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Groningen, dit omdat deze duidelijke eisen stelt voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals de O-kade. In genoemde bijlage 7 wordt het initiatief nader uitgewerkt op deze onderdelen.



Afbeelding 5.3 Uitsnede concept beplantingsplan (Bron: Dijk&Co Landschapsarchitectuur)

Groene singel



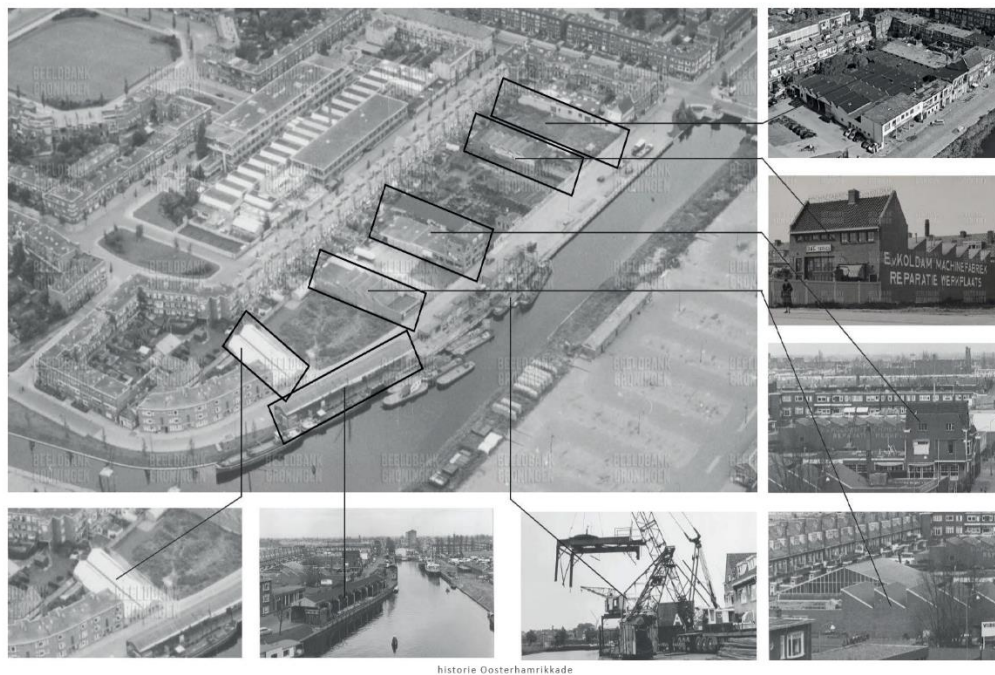
Afbeelding 5.4 Uitsnede groene singel rondom Groningen (Bron: Dijk&Co Landschapsarchitectuur)

Industriële verleden



Afbeelding 5.5 Uitsnede volumes (Bron: VanWonen)

Historie



Afbeelding 5.6 Uitsnede historische beelden (Bron: VanWonen)

Verder is het relevant om vanuit historisch oogpunt op deze plek te vermelden dat het Oosterhamrikkanaal is gegraven voor transport over water van de gasfabriek op de kop van het kanaal en de industrie langs het kanaal. De locaties langs het kanaal zijn perceelsgewijs georganiseerd met diepe kavels. Deze zijn veelal vormgegeven met een trots kantoor aan het Oosterhamrikkanaal en een fabriek met sheddaken in de diepte van het kavel. Dit principe van een bouwsteen aan het kanaal en een woonmilieu hierachter in de diepte van het kavel is leidend geweest voor de stedenbouwkundige uitleg van het projectgebied. De bouwhoogten en de hiërarchie tussen het kanaal en de hoven zijn hierop afgestemd. Het volume aan het kanaal is vijf verdiepingen (15 meter hoog) en vergelijkbaar met de kantoren toendertijd. Het kantoor Koldam was bijvoorbeeld 4 lagen en een kap. Het volume in de diepte van de kavel is twee en drie verdiepingen en vergelijkbaar met de fabrieken toendertijd. De fabriek Koldam was 2 laags met een sheddak.

De fabriek met sheddaken waar Wenutbutter nu in is gehuisvest is een dankbaar residu van die tijd en wordt als beeld gekoesterd om de geschiedenis van het gebied leesbaar te houden. Alleen op de kop van Wenutbutter komt een cortenstalen bouwsteen aan het kanaal, omdat deze voorbouw laagwaardig was. Zie afbeelding 5.6.

In de opzet van de architectuur van het woonmilieu is ook nadrukkelijk aansluiting gezocht met de industrieel verleden. De stad is in ontwikkeling, is nooit af en de leesbaarheid van de tijdslagen maakt de ontwikkeling begrijpelijk en interessant. Daarbij heeft VanWonen samen met de architect de oorspronkelijke typologie van de architectuur van de negentiende eeuwse fabriek verwerkt in het ontwerp. Veelal werd gebruik gemaakt van een constructie met een invulling van baksteen. Op deze wijze konden de machines makkelijk in en uit de fabriek getransporteerd worden. De materialisering was veel steenachtig, de verschijningsvorm robuust. De gegevens van de opzet van raster en invulling, de materialisering in baksteen en cortenstaal, de verschijningsvorm robuust is overgenomen in de hoofdopzet van de architectuur. In de opbouw van de volumes is aansluiting gezocht met de oorspronkelijke maat van de volumes langs het kanaal. Elk perceel heeft een andere verschijningsvorm, materialisering, raamverdeling, verticale gevelopbouw, net als de organische groei van de fabrieksparcels toendertijd, zie afbeelding 5.5 en 5.6.

5.8.5 Conclusie

Het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. Er wordt geconcludeerd dat er voor dit aspect wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Mobiliteit, verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen en onderzoek

Bij het opstellen van dit plan voor deze projectlocatie is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van de een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De gemeente Groningen beschikt over een eigen parkeernota: 'Beleidsregels parkeernormen 2024'. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is hieraan getoetst.

Voor wat betreft de berekening van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Parkeerbehoefte

De Gemeente Groningen heeft samen met ontwikkelaar VanWonen voor de voorgenomen ontwikkeling de parkeersituatie in beeld gebracht en hiervoor een berekening geschreven. De geactualiseerde parkeerbilans is

op 24 april 2025 door VanWonen ingediend, dit naar aanleiding van het verzoek om aanvulling van 7 april 2025 door de gemeente Groningen. In bijlage 6 van deze Bopa is de rapportage opgenomen. De geactualiseerde parkeerbalans is op 24 april 2025 door VanWonen ingediend, dit naar aanleiding van het verzoek om aanvulling van 7 april 2025 door de gemeente Groningen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is bepaald op basis van de Beleidsregel parkeernormen 2024 van Gemeente Groningen. Het plangebied bevindt zich in zone B met betaald parkeren.

Voor de verschillende woningtypen is de voorgeschreven parkeernorm voor bewoners en bezoekers aangehouden. Voor de bedrijfsruimte die kleiner is dan 100 m² GO, is gerekend met 1 parkeerplaats voor personeel en 2 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het parkeren voor bewoners en personeel wordt opgelost in de te realiseren stallingsgarage. Het parkeren voor bezoekers wordt opgelost in openbaar gebied. De bedrijfsruimte wordt gerealiseerd als een casco-ruimte en dient na oplevering door de koper/gebruiker nog te worden ingericht. Uitgangspunt is dat binnen deze casco-ruimte door de koper/gebruiker minimaal 2 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd.

Bezoekers parkeren in het openbaar gebied of in één van de openbare parkeergarages in de buurt. Door het bewonersparkeren in de parkeergarage op te lossen, ontstaat er binnen het projectgebied groene ruimte op hofjes-niveau op en om de gebouwen heen. Dit draagt dit bij aan een betere inbedding van de volumes in de context. Ook is sprake van enkele fietsenstalplaatsen, rekening houdend met diverse soorten en groottes van fietsen, op die manier is er een extra stimulans op anonimiteit te voorkomen en bewoners elkaar te laten ontmoeten.

Verkeersgeneratie

De nieuw te realiseren woningen worden, direct vanuit de parkeervoorziening, ontsloten op de Oosterhamrikkade. Uit ervaringscijfers blijkt dat deze, als onderdeel van de wegenstructuur van het omliggende gebied, ruim voldoende verkeersbewegingen kan afwikkelen zonder dat dit tot problemen leidt. De hierop aansluitende en omliggende wegen rondom het projectgebied, in de wijdere omgeving, zijn eveneens van voldoende omvang om de verkeersbewegingen af te kunnen wikkelen.

Tot slot wordt opgemerkt dat er geen sprake zal zijn van een forse toename van verkeersbewegingen in vergelijking met de bestaande planologisch mogelijke verkeersgeneratie afkomstig van het projectgebied. Daarom zal naar verwachting het aantal verkeersbewegingen in de toekomst gelijk zijn of zelfs lager zijn dan bij een maximale invulling van de huidige bestemmingen. Bovendien zal er, in tegenstelling tot bij een bedrijfsmogelijkheden binnen de bestaande bestemmingen, nauwelijks sprake zijn van vrachtverkeer.

Er is rekening gehouden met één of meerdere punten voor ondergrondse containers aan de Oosterhamrikkade voor huisvuil als gevolg van het project. Het aantal containers en de capaciteit ervan moet nog bepaald worden. Daarnaast is ook rekening gehouden met een plek voor bestelbusjes voor leveringen. Er is ook rondom het plan rekening gehouden met de toegang voor nood- en hulpdiensten. Voor bepaalde verkeersbewegingen zoals verhuizingen en voor onderhoud kan binnen het plangebied van de tussenstraatjes gebruik worden gemaakt. Deze route is buiten deze gevallen niet toegankelijk voor het normale autoverkeer.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de omliggende wegen ontstaat.

5.9.2 Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Besluit Milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

5.10.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van de herontwikkeling is er, gezien de definitie van de ladder voor duurzame verstedelijking, sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is, dit in relatie tot de bestaande situatie.

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' is gelegen op circa 10,9 kilometer afstand van het projectgebied.

Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebied en het feit dat de uitkomsten van het uitgevoerde stikstofonderzoek middels AERIUS geen significante negatieve effecten oplevert alsmede dat voorliggende ontwikkeling na realisatie een minimale toename van extra verkeersaantrekkende werking heeft en tenslotte de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Voorliggend initiatief heeft met uitzondering van tijdelijke milieueffecten tijdens de sloop- en bouwfase geen significante nadelige milieubelastende gevolgen.

5.10.3 Conclusie

Uit de m.e.r-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

6.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

6.3 Situatie projectgebied

In dit geval is de gemeente Groningen zelf eigenaar van het projectgebied. Het projectgebied wordt verkocht aan VanWonen. Daarvoor wordt een koopovereenkomst gesloten tussen Van Wonen en de gemeente Groningen. Gezien de gemeente volledig eigenaar is van de gronden hoeft er geen anterieure overeenkomst te worden gesloten. Ook hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat de gemeente de gronden gaat verkopen aan VanWonen. Met deze verkoop is het risico van planschade alsmede het kostenverhaal volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Participatie

7.1.1 Algemeen

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

7.1.2 Gemeentelijk participatiebeleid

Beleidsnotitie participatie onder de omgevingswet

Binnen de gemeente Groningen is participatie niet nieuw. De gemeente vraagt inwoners in een vroege fase mee te denken, mee te doen of mee te beslissen bij het maken van de plannen en ideeën. Omgekeerd weten inwoners de gemeente ook steeds vaker te vinden. Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Door inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties op tijd bij projecten en plannen mee te laten denken en te doen is de kans groter op meer steun. Ook kan de kwaliteit van plannen en projecten groter worden. De manier waarop participatie in Groningen een plek krijgt, staat in de beleidsvisie op (inwoners) participatie. Hierin staan de regels voor: inwonerp participatie, overheids participatie, het uitdaagrecht en participatie onder de Omgevingswet.

Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet een initiatiefnemer aangeven of hij/zij aan participatie heeft gedaan. Als dat zo is, geeft de aanvrager ook aan hoe dat is gedaan. En wat het resultaat daarvan is. Het gaat alleen om een indieningsvereiste voor de aanvraag. Het is daarmee niet verplicht om participatie ook echt toe te passen. Er is één uitzondering hierop: de gemeenteraad kan bepalen voor welke gevallen participatie (wel) verplicht is.

Visie op (inwoner) Participatie

Partijen die de omgeving betrekken bij plannen krijgen hier waardevolle inzichten en betere initiatieven voor terug. Als de omgeving vroeg bij een traject betrokken wordt, voorkomt dat vaak bezwaren in een later stadium. Om die reden moet een initiatiefnemer bij de aanvraag van een omgevingsvergunning aangeven of en hoe de omgeving betrokken is bij zijn plan en wat er met de resultaten is gedaan. Dit noemt de gemeente een indieningsvereiste.

Soms is het niet nodig om een (groot) participatietraject te starten. Bijvoorbeeld als het initiatief geen consequenties heeft voor de omgeving. Daarom is participatie niet per definitie verplicht en altijd vormvrij. Het ontbreken van een participatieproces is dus op zich geen reden om een vergunning te weigeren.

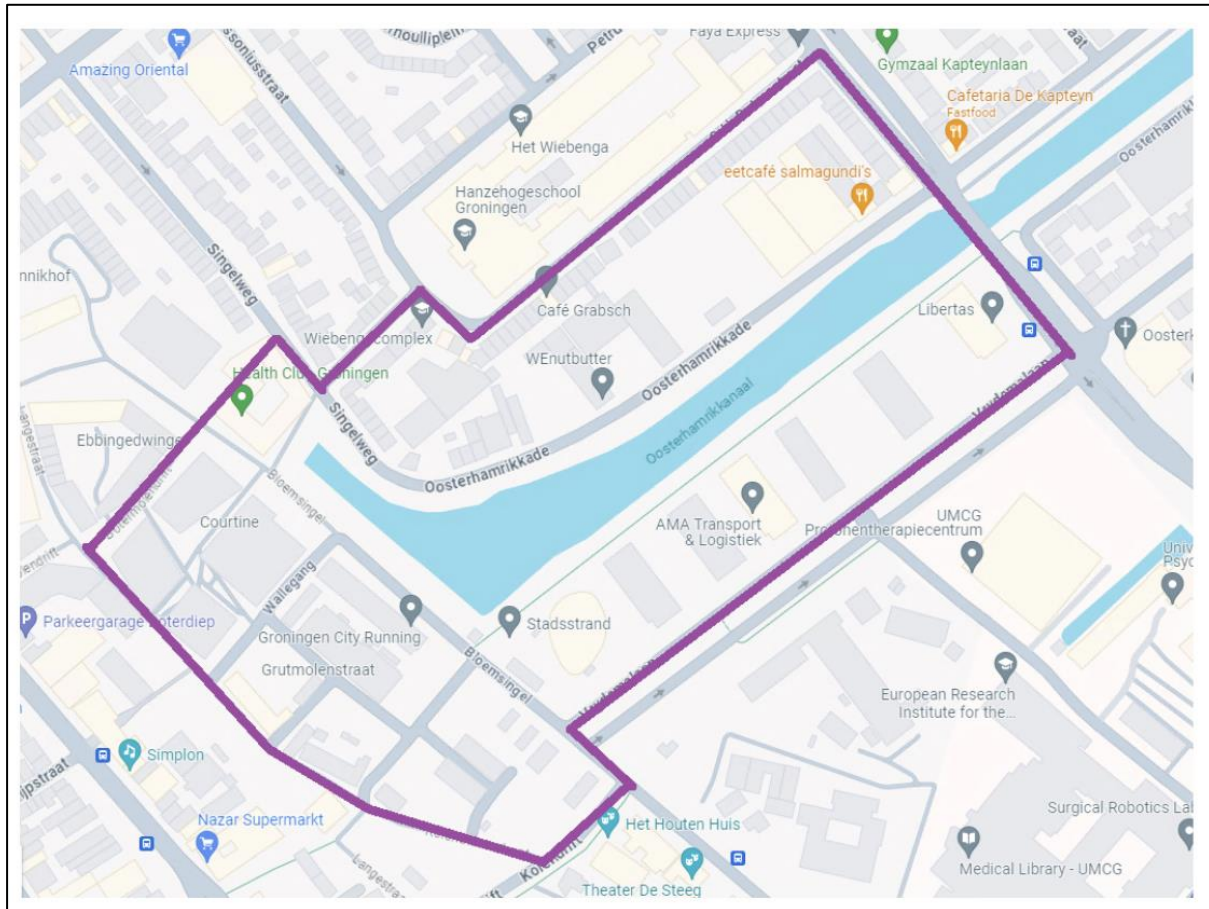
7.1.3 Situatie projectgebied

Dit project is een BOPA en daarom zijn omwonenden en betrokkenen in de aanloop naar dit plan uitgebreid geïnformeerd en kon men op verzoek een toelichting op de plannen krijgen. Hieronder volgt een samenvatting van de gevoerde inspraak door VanWonen met de omwonenden en betrokkenen.

“Samenwerken staat voor VanWonen centraal. Binnen het projectteam met de gemeente, architect, aannemer, maar ook met de omgeving. VanWonen gaat bij iedere nieuwbouwontwikkeling transparant in gesprek met de omgeving om te komen tot een gedragen plan. Met inbreng van de omgeving willen men graag de plannen beter maken, en zorgen dat de buurt zich gehoord voelt.

Aanpak O-kade

Alle omwonenden, bedrijven en instellingen in het gebied tussen de paarse lijnen (zie onderstaand kaartje) zijn per brief uitgenodigd voor een informatieavond. Deze is gehouden op donderdagavond 30 mei bij VanWonen op kantoor.



Afbeelding 7.1 Uitsnede gebied welke is uitgenodigd voor een informatieavond (Bron: VanWonen)

De avond was een vrije inloop. Het projectteam was aanwezig om een toelichting te geven op de voorgenomen plannen en om de zorgen en wensen op te halen. De mensen die niet aanwezig konden zijn op deze avond zijn vervolgens uitgenodigd om op zaterdag 1 juni 2024 langs te komen tijdens een algemene informatiebijeenkomst. Ook was het mogelijk om individueel een afspraak te maken. Van deze laatste optie is geen gebruik gemaakt.

Opbrengst

Er waren 9 bureaus aanwezig om de plannen te bekijken. Over het algemeen werd het plan zeer positief ontvangen. Met name het feit dat het plan aan de achterzijde lager is geworden ten opzichte van het "oude" plan, werd zeer gewaardeerd. Eén buurvrouw die woont aan de C.H. Petersstraat achter het toekomstige hof 4, vond de 3-laagse woning in hof 2 nog steeds te hoog. De architectuur en de gekozen parkeeroplossing werd door alle aanwezigen zeer gewaardeerd.

Onderstaand een overzicht van de gestelde vragen:

Vraag	Opmerking
Hoe gaan de gemeente en de aannemer om met de wortels van de	De sanering wordt uitgevoerd onder regie van de gemeente, de bouw onder regie van VanWonen. VanWonen en de gemeente

bomen in de achtertuinen van de C.H. Petersstraat tijdens de sanering en de bouw?	zullen een inventarisatie maken van de huidige situatie en het plan van aanpak hierop afstemmen.
Kan er een doorgang komen tussen de brandgang en de straatjes tussen de hofjes?	Dit is bespreekbaar indien dit akkoord is voor alle bewoners/eigenaren die gebruik maken van de brandgang. Het is aan de bewoners/eigenaren om te inventariseren of dit gewenst is.
Wat wordt er gedaan aan de overlast van DOT anno nu?	Door de gemeente zijn huisregels opgesteld voor het gebruik van het stadsstrand. Het stadsstrand is in principe een tijdelijke voorziening (tot 2026). Momenteel wordt er door de gemeente een gebiedsvisie opgezet voor het Bodenterrein, waarin het faciliteren van zwemmen in de Oosterhamrikkade wordt meegenomen als uitgangspunt. De planning is om de gebiedsvisie eind dit jaar af te hebben, daarmee volgt tegen die tijd meer duidelijkheid over de toekomst van het stadsstrand.
Hoe komt de Oosterhamrikkade er straks uit te zien? Wordt dit groener dan nu het geval is?	Er is nog geen inrichtingsplan voor de aanpak van de Oosterhamrikkade. Zodra deze gemaakt is, zullen we die via onze website delen.
Er is niet voor iedereen een parkeerplaats, waar moeten de mensen zonder parkeerplaats parkeren?	In de parkeergarage aan het Boterdiep.
Komt er meer groen in de buurt?	We maken een integraal ontwerp voor de inrichting van de hofjes en de straatjes. We zullen hier zoveel mogelijk groen gaan realiseren.

Terugkoppeling

VanWonen heeft aangegeven dat men de terugkoppeling via de website zal doen. Ook zullen de aanwezige bewoners persoonlijk antwoord op hun specifieke vragen krijgen. Tijdens de bouw zal gebruik worden gemaakt van een 'bouwapp' zodat indien nodig snel kan worden geschakeld met de bewoners."

Vervolg

De volgende stap is dat de BOPA als ontwerp ter inzage wordt gelegd. Op dat moment is het mogelijk om zienswijzen in te dienen tegen deze BOPA. Van deze zienswijzen wordt een verslag gemaakt en de zienswijzen worden beoordeeld om te kijken of ze leiden tot aanpassing van het project. Deze zienswijzen en eventuele aanpassingen zullen in de vastgestelde BOPA worden opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Watertoets (digitaal)

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 5 Stikstofonderzoek

Bijlage 6 Parkeerberekening

Bijlage 7 Groen- en natuurinclusief bouwen