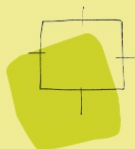


Omgevingsvergunning Antillenstraat 11-13 Groningen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

Omgevingsvergunning Antillenstraat 11-13 Groningen

13-12-2023

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing projectgebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Regionaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling	15
3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur	15
3.2 Bouwplan	15
3.3 Verkeer en parkeren	18
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/omgevingsaspecten	19
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.4 Ecologie	22
4.5 Water	23
4.6 Milieu	26
4.7 M.e.r.-beoordeling	32
Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg	33
5.1 Participatie	33
5.2 Inspraak	33
5.3 Overleg	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid/exploitatie	35

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Antillenstraat 11-13 in Groningen was voorheen een schildersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is verhuisd. Ter Steege Bouw Vastgoed heeft het perceel gekocht en is van plan om hier een appartementencomplex met 62 woningen te ontwikkelen.

Het project past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Door de gemeente Groningen is aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van het project. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd dient te worden. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Antillenstraat 11-13 in Groningen en bestaat uit de percelen met kadastrale aanduiding gemeente Groningen sectie A nummers 10620 en 13928 (deels). De totale oppervlakte is circa 4.600 m².

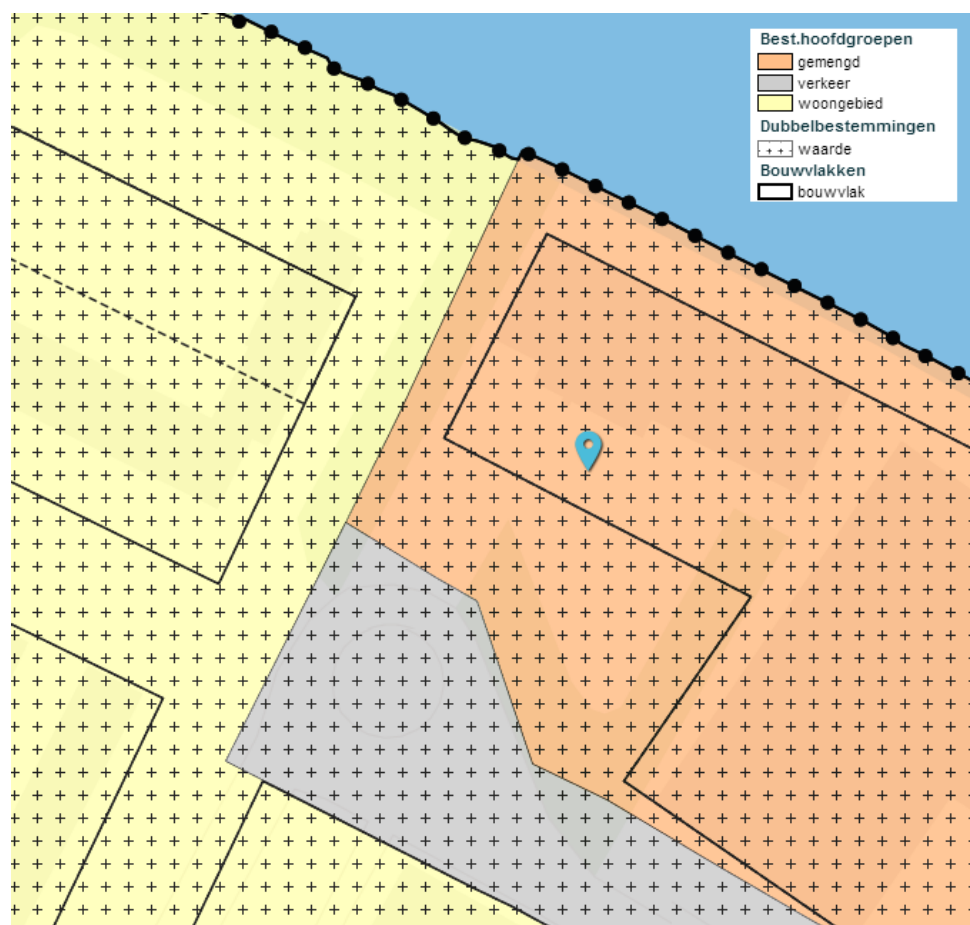
Aan de noordzijde wordt het projectgebied begrensd door het Van Starckenborghkanaal. Ten oosten van het projectgebied bevindt zich trampolinehal Jump XL. Aan de zuidzijde vormt de Antillenstraat de grens. Ten westen van het projectgebied bevindt zich een woongebouw van Lefier.



Figuur 1.1 Globale begrenzing projectgebied (bron: PDOK viewer)

Verder zijn de volgende facetbestemmingsplannen van kracht of in voorbereiding:

- Facetherziening Parkeren (vastgesteld 8 juni 2016)
- Herziening Bestemmingsregels Wonen (vastgesteld 19 april 2017)
- Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (vastgesteld 1 april 2020)
- Herziening Parkeren 2021 (ontwerp 24 februari 2022)
- Geitenhouderijen 2023 (ontwerp 5 oktober 2023)



1.4 Leeswijzer

8

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI wordt ingegaan op urgente opgaven die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Deze opgaven omvatten onder andere klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Het uitgangspunt in de aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Er zijn vier prioriteiten waar het Rijk op wil sturen en richting geven:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkelingen van het land.

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:

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

Deze onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 62 woningen. Binnen de verstedelijkingsstrategie is aangegeven dat de behoefte aan ruimte voor wonen, werken en voorzieningen bij voorkeur geacommodeerd wordt binnen bestaand stedelijk gebied, door onderbenutte ruimte te ontwikkelen en verouderde (of in onbruik geraakte) gebieden te transformeren. Deze ontwikkeling past daarbinnen.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 4.1) wordt hier verder op ingegaan.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht worden genomen. Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie (geconsolideerd 2022) van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

- Ruimte: ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijk vestigingsklimaat, ruimte voor duurzame energie, vitale landbouw
- Natuur en landschap: beschermen landschap en cultureel erfgoed, vergroten biodiversiteit
- Water: waterveiligheid, schoon en voldoende water
- Mobiliteit: bereikbaarheid
- Milieu: tegengaan milieuhinder, gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen (geconsolideerd 2022; hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgroningen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen zoals hierboven is beschreven. De volgende artikelen zijn relevant voor het projectgebied:

Rechtstreeks werkende regel aardbevingsgebied (artikel 2.9.2)

Artikel 2.9.2 ziet toe op de sloop van gebouwen binnen het aardbevingsgebied, waartoe ook de gemeente Groningen behoort. De gemeente heeft het facetbestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen in voorbereiding. De te slopen bebouwing in het projectgebied is hierin niet aangewezen als karakteristiek of beeldondersteunend object. Het project is op dit punt dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

Woningbouw (artikel 2.15.1)

In artikel 2.15.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen,

voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw. De bouw van 62 woningen in het projectgebied past binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Groningen werkt met elf andere gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe prognoses voor de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio neerwaarts bij te stellen en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken 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.

In 2016 zijn met betrekking tot het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt nu rekening gehouden met de netto toevoeging/verlies. De regiogemeenten hebben meer vrijheid gekregen om binnendorpse en binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden. De regionale woningbouwafspraken en bijbehorende instemming blijven van toepassing bij nieuwe uitleglocaties of als een maximaal aantal door een gemeente wordt overschreden.

2.3.2 Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen - Assen

In 2015 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (Woningbehoefteonderzoek 2015 d.d. 17 juni 2015 & Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken, d.d. 16 november 2015, Companen). Gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen is in 2017 een Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 opgesteld door Weusthuis en KAW. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

Voor de regio Groningen blijft een behoefte aan toevoeging van 17.000 tot 19.000 woningen aanwezig. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Op (centrum-)stedelijke locaties is tot 2030 capaciteit voor circa 12.000 woningen. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen daarmee een tekort ontstaat van 5.000 tot 7.000 woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Om invulling te

kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals aan het Van Starkenborghkanaal, met voortvarendheid worden aangepakt.

2.3.3 Conclusie regionaal beleid

De bouw van 62 appartementen op een binnenstedelijke locatie past binnen het regionale instemmingsmodel en sluit aan op de geconstateerde behoefte.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009

Het project is op de volgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan 'Korrewegwijk-de Hoogte 2009':

- Binnen het bouwvlak van de bestemming 'Gemengd - 1' en aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
- De nieuwbouw overschrijdt de grenzen van het bouwvlak aan de zijde aan de Antillenstraat;
- De nieuwbouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 12 meter, met circa 6 meter.
- Binnen de verkeersbestemming is het bouwen van woongebouwen niet toegestaan.

Motivering afwijkingen

In de omgeving van de Antillenstraat bevindt zich langs het kanaal een gebied met een gemengd karakter. De kavels zijn hier tot op de kade uitgegeven. Het gebied maakt met de al gerealiseerde en met de toekomstige projecten een transformatie door naar een woongebied. Gezien die transformatie is een afwijking van de geldende bestemming 'Gemengd - 1' voor de bouw van woningen in dit geval aanvaardbaar.

Dit geldt ook voor de verkeersbestemming. Met het verdwijnen van de bedrijvigheid en het bijbehorende vrachtvervoer is de keerlus verkeerstechnisch overbodig geworden. Het openbaar gebied wordt hier heringericht.

Het appartementencomplex is geprojecteerd in het zuidelijk deel van het projectgebied. Het staat daarmee in het verlengde van de rooilijn van het nieuwe woongebouw van Lefier, ten westen van het projectgebied. Ten noorden van het appartementencomplex wordt een openbare groenzone aan het Van Starkenborghkanaal ingericht.

De kruising van de Korreweg met het Van Starkenborghkanaal is een kruising van twee stedelijke hoofdstructuren. Het gebied rond de Antillenstraat is in de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' aangewezen als ontwikkelgebied met een hoge stedelijke dichtheid. Hiermee wordt de entree van de stad vanaf het water naar de Korreweg vormgegeven en het stedelijke, bovenwijkse karakter van de Korreweg benadrukt.

Gezien het volume, de situering ten opzichte van de zon en de afstand tot de bestaande en geplande bebouwing rondom is de bouwhoogte van maximaal circa 18 m van het bouwplan hier goed inpasbaar.

2.4.2 Omgevingsvisie Levende Ruimte

De omgevingsvisie 'Levende Ruimte' (vastgesteld 26 januari 2021) gaat over de ontwikkeling van de ruimtelijke en sociale leefomgeving van Groningen. De ontwikkelingen en uitgangspunten dragen bij aan het doel van de Omgevingsvisie: een zo hoog mogelijke leefkwaliteit in een groene, gezonde en veilige leefomgeving.

Groningen staat voor een bijzonder stevige ontwikkelopgave op het gebied van wonen en werken. Daarbij hoort ook dat voorzieningen voor onder andere sport, welzijn en onderwijs meegroeien. De gemeente moet letterlijk ruimte maken: voor een deel op bestaande locaties, maar ook op nieuwe locaties in de stad. Een enorm karwei, temeer omdat de gemeente hierbij vasthoudt aan het idee van de compacte stad en het landelijk gebied open en groen willen houden.



Figuur 2.1 Visiekaart Omgevingsvisie gemeente Groningen

Om de groei te faciliteren zijn de volgende strategische uitgangspunten geformuleerd:

- Vasthouden aan de compacte stad, niet extra in het buitengebied bouwen.
- Ontwikkelen langs de radialen/waterwegen die stad en ommeland verbinden en bij knooppunten van openbaar vervoer.
- Mogelijk maken van een verdere groei van het OV en terugdringen van de dominante rol van de auto.
- Benutten van ontwikkelzones om de wijken aan elkaar te hechten.
- Ontwikkelen gemengde stedelijke gebieden.
- Benutten en beschermen van bestaande kwaliteiten en zorgdragen voor cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden.
- Meegroeien van voorzieningen, passend bij specifieke behoeften van wijken en dorpen.

Bij het ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties wordt vanaf het begin rekening gehouden met de leefkwaliteit. De gemeente faciliteert een duurzame groei: alle nieuwbouw is aardgasloos en nul-op-de-meter of energieleverend, en klimaatbestendig.

2.4.3 Woonvisie Een thuis voor iedereen

Groningen staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Die zit in de aantallen maar ook in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen en woonomgeving. In de Woonvisie is uiteen gezet hoe de gemeente tegen de opgave aankijkt, wat de ambities zijn en hoe de gemeente aan de slag gaat. Dat doet de gemeente aan de hand van vijf speerpunten:

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

De komende jaren groeit de gemeente fors. Dat vraagt om heel veel extra woningen. Daar komt bij dat er nog een inhaalslag moet worden gemaakt ter compensatie van de lage productieaantallen uit de vorige crisis. Door meer te bouwen wordt de druk van de woningmarkt gehaald.

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 gemeente handhaaft daarbij de

strategie van de compacte stad met volop aandacht voor een hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimte.

2.4.4 Parkeervisie Ruimte voor de straat

In de parkeervisie 'Ruimte voor de straat' (vastgesteld 30 mei 2018) heeft de gemeente het parkeerbeleid voor de periode 2018-2025 vastgelegd. Het doel van het parkeerbeleid blijft om Groningen optimaal bereikbaar te houden. Daarnaast worden in het parkeerbeleid in het vervolg de maatschappelijke effecten vooropgesteld. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de openbare ruimte is in beginsel niet bestemd voor privégebruik;
- er wordt meer ruimte gegeven aan 'de straat' (groen en leefruimte in de straat);
- er wordt meer maatwerk en flexibiliteit geboden;
- keuze voor duurzaamheid;
- geld verdienen is niet het doel.

In de Beleidsregel parkeernormen 2021 is het bijbehorend instrumentarium uitgewerkt. Het belangrijkste uitgangspunt in deze norm is dat de gemeente geen extra parkeerdruk aan de bestaande stad wil toevoegen. Daarom is elke initiatiefnemer van een bouwplan zelf verantwoordelijk voor het oplossen van de eigen parkeerbehoefte. Die parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgelost.

2.4.5 Beleidsregel natuurinclusief bouwen

De Beleidsregel natuurinclusief bouwen richt zich op het versterken van biodiversiteit van ruimtelijke ontwikkelingen (via een buitenplanse afwijking of bestemmingsplan) die niet plaatshebben in de openbare ruimte. Het gaat dus om bouwwerken en de erven van die bouwwerken. Hierbij wordt een puntensysteem gehanteerd waarmee is te bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling voldoende natuurinclusief is. Aan de hand van de regeling kunnen ontwikkelende partijen zelf kiezen welke maatregelen zij willen toepassen om gebouwen natuurinclusief te maken en op deze wijze een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

2.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het projectgebied ligt in het ontwikkelgebied Oosterhamrikzone aan het Van Starkenborghkanaal, tussen de Oosterhamrikkade en de Korreweg. Het project draagt bij aan de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied. Met de bouw van 62 appartementen vindt een verdichting van de bestaande stad plaats, waarbij de nu nog ontoegankelijke kade van het Van Starkenborghkanaal wordt ingericht als openbare groene ruimte. Voor het parkeren wordt aangesloten op het gemeentelijke parkeerbeleid (zie verder paragraaf 3.3). Er is een plan opgesteld voor groen en ecologie waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel voor natuurinclusief bouwen (Bijlage 1). Het project past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

Ontstaansgeschiedenis

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is het gebied tussen de Oosterhamriklaan en het Van Starckenborghkanaal ingevuld. In de West-Indischebuurt werden stroken met portieketagewoningen gebouwd. Oorspronkelijk was in deze zone een bedrijventerrein gepland. Op een tweetal plaatsen zijn groene longen aangebracht, die als visuele verbindingsas naar het Van Starckenborghkanaal fungeren (Surinamestraat en Paramaribostraat). De buurt kwam geïsoleerd te liggen ten opzichte van de rest van de wijk doordat er een strook grond was gereserveerd voor een ringweg, mede ter ontsluiting van het bedrijventerrein. Aan de oostzijde van de Korreweg ontstond wel een soort bedrijventerrein langs het kanaal, met daarop ook enkele scholen. Het idee van de ringweg door de wijk werd pas later losgelaten, waarbij de grond een bestemming als plantsoen kreeg: het Molukkenplantsoen.

De (huidige) ruimtelijk-functionele structuur

In de omgeving van de Antillenstraat bevindt zich langs het kanaal een gebied dat wat functies betreft divers is. Langs het kanaal bevinden zich onder meer sport-, maatschappelijke en recreatieve functies. De kavels zijn hier tot op de kade uitgegeven.

In het geldende bestemmingsplan 'Korrewegwijk-de Hoogte 2009' is de stedenbouwkundige visie, zoals verwoord in stedenbouwkundig plan 'Antillenstraat en omstreken' (vastgesteld 2004), juridisch-planologisch vastgelegd. Op grond van het stedenbouwkundig plan is nabij de Antillenstraat woningbouw mogelijk. Voormalige bedrijfsbebouwing heeft hier inmiddels plaatsgemaakt voor woningen (onder meer Berlagehof).

Langs de Korreweg is in het stedenbouwkundig plan hogere bebouwing voorzien. Hier wordt op dit moment het woongebouw van Lefier gebouwd. De wijk krijgt hiermee een stedenbouwkundige afronding, de entree van de stad vanaf het water naar de Korreweg wordt vormgegeven en het stedelijke, bovenwijkse karakter van de Korreweg wordt zo benadrukt.

3.2 Bouwplan

Programma en ontwerp

Het project betreft de realisatie van 62 woningen aan de Antillenstraat 11-13. De appartementen variëren in oppervlakte van circa 62 m² tot circa 88 m². Deze appartementen bevinden zich in het segment middendure koop of middenhuur. Het project bestaat uit een u-vormig bouwblok dat oploopt van vier bouwlagen aan de Antillenstraat naar zes bouwlagen aan het Van Starckenborghkanaal. De bouwhoogte loopt op van circa 12 m aan de Antillenstraat naar circa 18 m aan het Van Starckenborghkanaal. Voor het project is een document opgesteld waarin wordt ingegaan op het stedenbouwkundige plan, de architectuur en het inrichtingsplan (Bijlage 1).



Antillenstraat



Ecozone



Kanaalzone en zijgevel

Figuur 3.1 Ontwerp gevels (bron: Dedem architectuur)

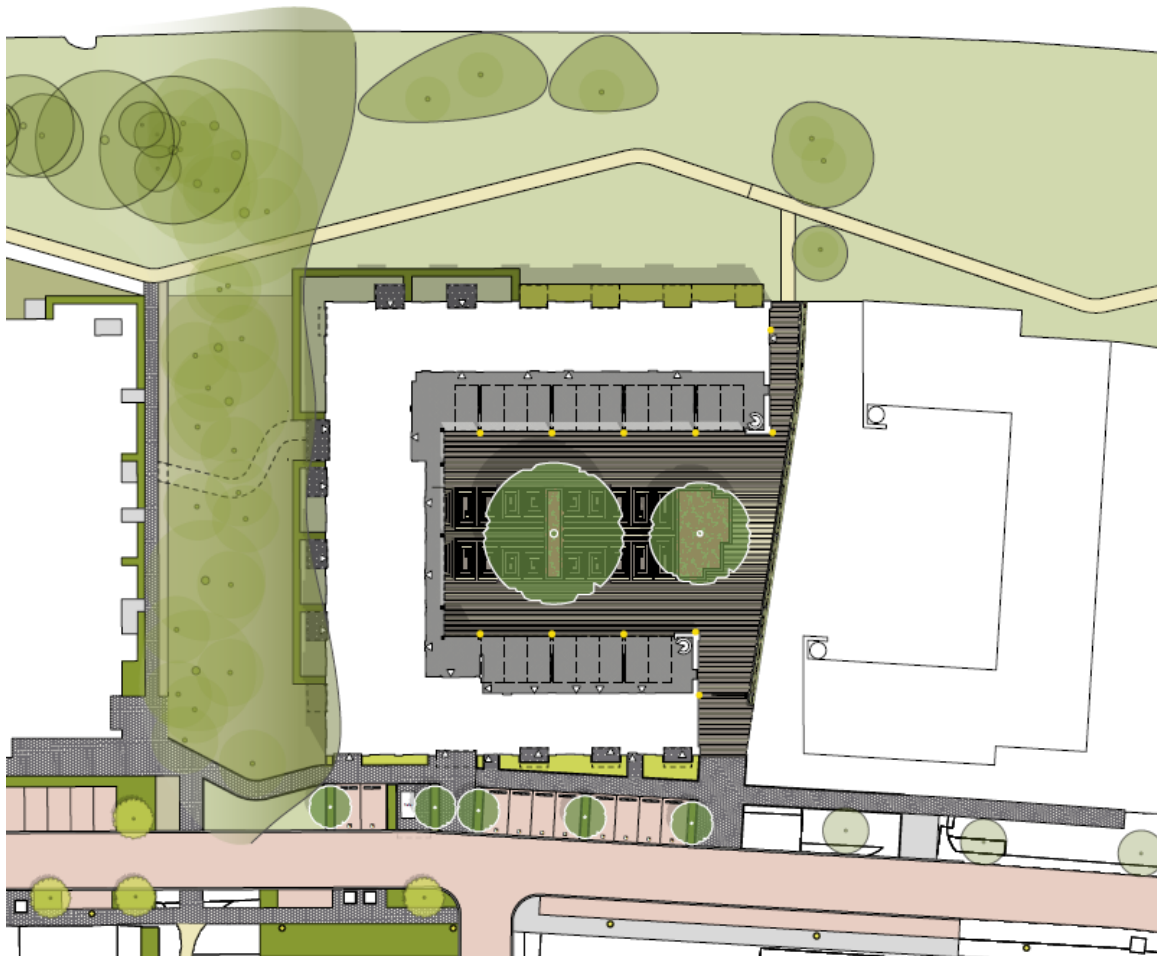
Ruimtelijke inpassing

Kenmerk van dit deel van de Antillenstraat is de structuur van bedrijvigheid die is ontstaan op de voormalige industrieverkaveling aan het Van Starckenborghkanaal. In het algemeen is de oorspronkelijke bebouwing en de uitstraling van die bebouwing langs het kanaal toe aan een kwaliteitsimpuls. Dit oorspronkelijke beeld van het einde van de wijk en grotendeels gesloten bedrijfsloodsen langs het water begint met nieuwe plannen te transformeren. Zoals bijvoorbeeld met de bebouwing van de Berlaghehof en de nieuwbouw van Lefier.

Met dit project wordt verder voortgeborduurd op het versterken van de kruising van de Korreweg en het Van Starckenborghkanaal als belangrijke structuur. Dit geldt ook voor de maat en schaal van de bebouwing. Dit bouwplan als totaal sluit met haar specifieke invulling dan ook aan op het ruimtelijke systeem van de stad op deze plek.

Voor de landschappelijke aansluiting op de omgeving is een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1). De uitgangspunten voor de zijde Antillenstraat zijn: sfeer huidige Antillenstraat doorzetten, groene plint/voortuin voor gebouw, parkeren tussen hagen en bomen. De uitgangspunten voor de zijde ecozone (ten noordoosten van gebouw) zijn: inrichting zuidelijk ecozone doortrekken, fauna uittredeplaats aan kanaal voorzien, ecozone gaat een verbinding aan met de sfeer van het Van Starckenborghkanaal. De uitgangspunten voor de zijde Van Starckenborghkanaal zijn: naast het kanaal een groene kade met een pad en een bomenrij, gebouw in het groen.

Daarnaast is een ontwerp opgenomen voor het binnenterrein. Het binnenterrein wordt hoofdzakelijk gebruikt om te parkeren. Door groen aan het terrein toe te voegen kan het karakter van de ruimte verzacht worden. Dit heeft geleid tot een ontwerp dat is weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.2 Inrichtingsplan (bron: Laos Landschapsarchitectuur)

Bezonning en privacy

De plek van het volume op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon gunstig gelegen. Van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing is slechts in geringe mate sprake.

Inherent aan het bouwplan verandert uiteraard het uitzicht ten opzichte van de bestaande bebouwing op de locatie. De oriëntatie van het grootste deel van de woningen is gericht op de openbare ruimte. De afstand van de bouwlocatie tot aan de bestaande bebouwing is op de schaal van de stad voldoende te noemen, zodat voor wat dit punt betreft geen problemen te verwachten zijn. Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

3.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

Autoparkeren

Aan de hand van de Beleidsregel parkeernormen 2021 is de parkeerbehoefte van het project bepaald. Het projectgebied ligt in de Beleidsregel in een ontwikkelzone. In nieuwe ontwikkelzones of -gebieden moeten de parkeernormen voor auto en fiets en locaties van de parkeerplaatsen onderdeel zijn van een gebiedsvisie. Voor de Oosterhamrikzone is nog geen sprake van zo'n gebiedsvisie met parkeernormen. Er is daarom uitgegaan van de minimale parkeernorm voor Overige niet-grondgebonden huur- en koopwoningen in Zone B met betaald parkeren.

Functie	Aantal woningen	Parkeernorm per woning	Parkeerplaatsen
Appartement 50 tot 80 m ²	56	0,5	28
Appartement 80 tot 100 m ²	6	0,7	4,2
Totaal			32,2

De parkeerbehoefte bedraagt, afgerond, 33 parkeerplaatsen. Op het binnenterrein worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de Antillenstraat worden 10, private, parkeerplaatsen aangelegd. Met in totaal 48 parkeerplaatsen wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Bewoners van het gebouw hebben geen recht op een vergunning om in de openbare ruimte te parkeren. Bezoekersparkeren vindt, betaald, plaats in openbaar gebied.

Fietsparkeren

Er worden inpandig, op maaiveld, gezamenlijke ruime bergingen gerealiseerd ten behoeve van het fietsparkeren voor de appartementen. Hiervoor geldt op grond van de Beleidsregel een kencijfer van drie fietsparkeerplaatsen per woning. Er moeten daarmee 186 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd voor de 62 appartementen.

Verkeer

Het perceel wordt voor autoverkeer ontsloten op de Antillenstraat. De wegenstructuur in de omgeving van het projectgebied heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder van de duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van het plan is de realisatie van een appartementengebouw met 62 woningen. De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar te slopen bedrijfsbebouwing staat. Gezien de functiewijziging en het aantal woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

BEHOEFTE

In 2015 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (Woningbehoefteonderzoek 2015 d.d. 17 juni 2015 & Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken, d.d. 16 november 2015, Companen). Gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen is in 2017 een Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 opgesteld door Weusthuis en KAW. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

Voor de regio Groningen blijft een behoefte aan toevoeging van 17.000 tot 19.000 woningen aanwezig. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Op (centrum-)stedelijke locaties is tot 2030 capaciteit voor circa 12.000 woningen. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen daarmee een tekort ontstaat van 5.000 tot 7.000 woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals aan het Van Starkenborghkanaal, met voortvarendheid worden aangepakt.

Het project maakt de bouw van 62 appartementen mogelijk op een voormalige bedrijfslocatie in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. De nieuwbouw past binnen het regionale en gemeentelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2.3 en 2.4. Het bouwproject voorziet in de vraag naar dit type woningen. Gesteld kan worden dat het project voorziet in zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve behoefte.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Voor bestaand stedelijk gebied wordt de definitie uit het Bro aangehouden. Het begrip is daarin gedefinieerd als: bestaand stedelijk gebied: "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."

De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar te slopen bedrijfsbebouwing staat. De locatie bevindt zich

binnen bestaand stedelijk gebied en wordt middels herstructurering geschikt gemaakt voor de bouw van woningen. Het project voldoet daarmee aan de Ladder.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In juni 2012 zijn de 'Visie op de ondergrond' en de 'Warmtevisie Groningen duurzaam warm' door de raad vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst. In het project wordt gebruik gemaakt van een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar, de zogenoemde bodemlus, en van zonnepanelen.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

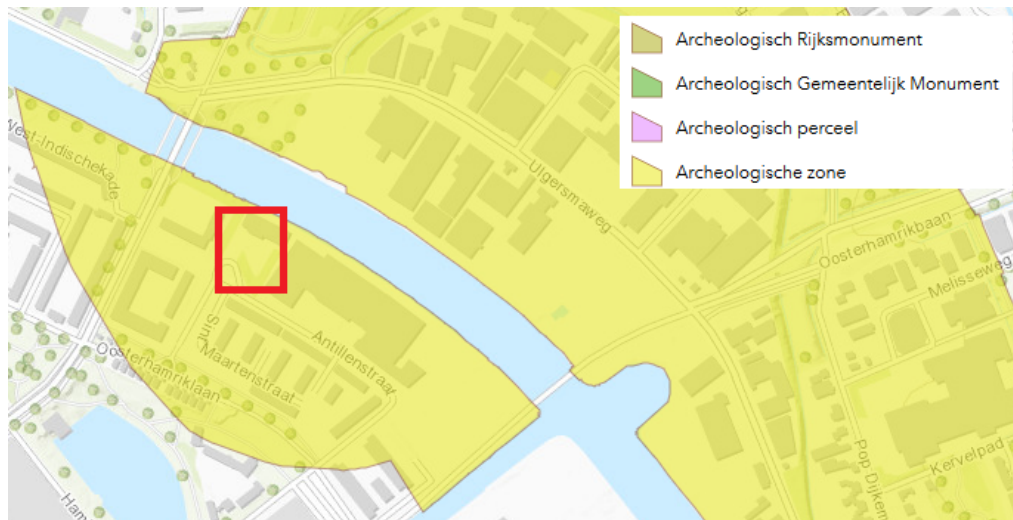
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Afweging

ARCHEOLOGIE

De gemeente Groningen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart waarop ook archeologische waarden zijn opgenomen. Het projectgebied bevindt zich op deze kaart in een archeologische zone. Het betreft de hoger gelegen oeverwallen van de Hunze, die hier ooit stroomde. In deze zone kunnen overslibde terpjes en nederzettingsresten aangetroffen worden. Bebouwing in dit gebied heeft de bovenste lagen waarschijnlijk aangetast, maar diepere archeologische sporen kunnen nog wel intact zijn. Archeologisch onderzoek is daarom verplicht bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,6 m beneden maaiveld.



Figuur 4.1 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

De ingrepen voor dit project overschrijden de vrijstellingsgrenzen. Er is daarom een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). Het onderzoek heeft aangetoond dat zich in het projectgebied, op een diepte tussen 1,5 m en 2,0 m beneden maaiveld, een vegetatiehorizont bevindt. In deze laag kunnen archeologische resten worden verwacht. Aangezien de geplande bodemingrepen van het project dieper reiken dan 1,3 m beneden maaiveld wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Dit vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (Bijlage 3). De resultaten van het proefsleuvenonderzoek tonen aan dat in het projectgebied geen waardevolle archeologische resten verstoord worden.

Na het uitvoeren van de genoemde onderzoeken is uit verkennend onderzoek in de omgeving van het projectgebied gebleken dat in dit gebied een (of meerdere) overslibde wierde(n) aanwezig is/zijn. De wierde(n) lag(en) binnen de meander van de voormalige Hunze. In verkennende boringen ten noorden en zuiden van de Gerrit Krolbrug en het Van Starckenborghkanaal zijn wierdelagen waargenomen. Ten noorden van de Gerrit Krolbrug is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd waarbij een intacte wierde uit de periode ijzertijd-Romeinse tijd is aangetroffen.

Het huidige projectgebied valt binnen dezelfde oude meander waar deze wierde(n) zich bevindt/bevinden. Mogelijk ligt het plangebied ofwel nog net binnen de wierde(n) zelf ofwel in de periferie van deze vindplaats. Om deze reden heeft er nog een karterend booronderzoek plaatsgevonden (Bijlage 4). Op basis van de resultaten van zowel dit nieuwe onderzoek als van de voorgaande onderzoeken blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten klein is. In vermoedelijk het hele projectgebied is de natuurlijke bodem voorafgaand aan het ophogen van het terrein in de vorige eeuw afgetopt. Ook op de locatie van de voormalige bebouwing is de bodemopbouw niet intact.

Hoewel het projectgebied grenst aan een (of meerdere) wierde(n) uit de periode ijzertijd-Romeinse tijd, zijn binnen het gebied zelf geen ophoog- of wierdelagen aangetroffen. In een deel van het projectgebied is wel een vegetatielaag aanwezig. Verder wordt het gebied door waarschijnlijk meerdere geulen doorsneden. Bij het eerder uitgevoerde proefsleuvenonderzoek zijn geen archeologische resten gevonden, maar wel een natuurlijke geul.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat er onvoldoende reden is om aan te nemen dat zich binnen het

projectgebied behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

CULTUURHISTORIE

Op de oorsprong van het projectgebied is in 3.1 al ingegaan. Het gebied heeft in de huidige situatie geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Bomeneffectanalyse

Voor het project is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (Bijlage 5). Het doel van de bomeneffectanalyse is om de gevolgen van het project voor het aanwezige bomenbestand inzichtelijk te maken. In het projectgebied staan 24 bomen en bevindt zich een houtopstand van circa 1.100 m². Hiervan kunnen zes bomen worden behouden. De overige bomen en de houtopstand zijn niet te behouden en worden geveld.

Compensatie middels herplant kan plaatsvinden in het projectgebied. Indien hiervoor geen ruimte is, kan dit erbuiten plaatsvinden, onder voorwaarde dat dit binnen een straal van 500 meter rond het projectgebied plaatsvindt en dat grond beschikbaar is (toestemming eigenaar). Indien het voorgaande niet realiseerbaar is, moet een compensatiebedrag gestort worden in het gemeentelijk groenfonds.

Op basis van het groenplan worden er in totaal 28 bomen aangeplant. Daarnaast wordt 89 m² aan haagelementen aangeplant. Hiermee wordt de compensatieplicht in het gebied niet gehaald. Overige compensatie vindt daarom plaats middels herplant in de omgeving en/of het storten van een compensatiebedrag.

4.4.2 Ecologische inventarisatie

Kader

Om de uitvoerbaarheid van het project te toetsen, zijn een natuurtoets (Bijlage 6), een nader onderzoek naar ecologie (Bijlage 7) en een berekening stikstofdepositie (Bijlage 8) uitgevoerd.

Soortenbescherming

VOGELS

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.

VLEERMUIZEN

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat het projectgebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis. De gewone dwergvleermuis gebruikt het plangebied om te foerageren langs de opgaande beplanting. In het projectgebied is een balts- paar- en winterverblijfplaats vastgesteld van een ruige dwergvleermuis. Langs de westrand van het erf is een vliegroute geconstateerd van laatvlieger.

Uit de onderzoeken is gebleken dat beperkte negatieve effecten van de werkzaamheden te verwachten zijn. Echter wordt een tijdelijke verstoring geaccepteerd om het doel te bereiken. Gewerkt wordt conform de door de provincie Groningen verleende ontheffing Wet natuurbescherming. Om schade en verstoring zoveel mogelijk te voorkomen moet men werken volgens een ecologisch werkprotocol (Bijlage 9). Hierin zijn de maatregelen voor de ruige dwergvleermuis, en vleermuizen in het algemeen, aangegeven die genomen dienen te worden om negatieve effecten op de aangetroffen soorten te voorkomen. Tevens zijn maatregelen opgenomen met betrekking tot broedvogels.

OVERIGE SOORTEN

In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten aangetroffen. Het groen in het projectgebied is echter geschikt voor diverse zoogdieren als ree, kleine marterachtigen en muizen. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Bij de uitvoering dient men altijd alert te zijn op de aanwezigheid van (nieuwe) beschermde soorten, en hier zorgvuldig en zorgzaam mee om te gaan.

Gebiedsbescherming

NATURA 2000

Het projectgebied ligt op een afstand van circa 6,4 km ten noorden van het dichtstbijzijnde in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebied, het Zuidlaardermeer. Dit gebied is niet stikstofgevoelig.

Het projectgebied is gescheiden van Natura 2000-gebieden door bebouwing, (water)wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het project, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Over deze afstand kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom is een AERIUS-berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat tijdens de aanleg- en gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

HOUTOPSTANDEN

De circa 30 bestaande bomen inclusief opgaande beplanting binnen het plangebied worden grotendeels verwijderd. Het betreft hier een houtopstand binnen de bebouwde kom. Het melden van de kap valt hiermee buiten de wettelijke verplichtingen. Een nadere toetsing van houtopstanden is niet noodzakelijk. In paragraaf 4.4.1 is al ingegaan op de bomeneffectanalyse.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied en omliggende gebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Als gevolg van het project treedt geen significant negatief effect op op de instandhoudingsdoelstellingen van de in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. Voor de werkzaamheden is een ontheffing verleend van de Wnb voor vleermuizen. Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het project.

4.5 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Voor dit project is een watertoets gedaan (Bijlage 10).

Locatie

De locatie van het projectgebied is gelegen aan de Antillenstraat in Groningen. Het betreft een terrein van circa 4.600 m².

Huidige situatie

In het projectgebied bevindt zich een bedrijfspand met omliggende bestrating. Verder maakt de keerlus in de Antillenstraat ook deel uit van het projectgebied. Het gebied is op een aantal groenstructuren na verhard. In de aanloop naar de herontwikkeling wordt de aanwezige bebouwing gesloopt.

Toekomstige situatie

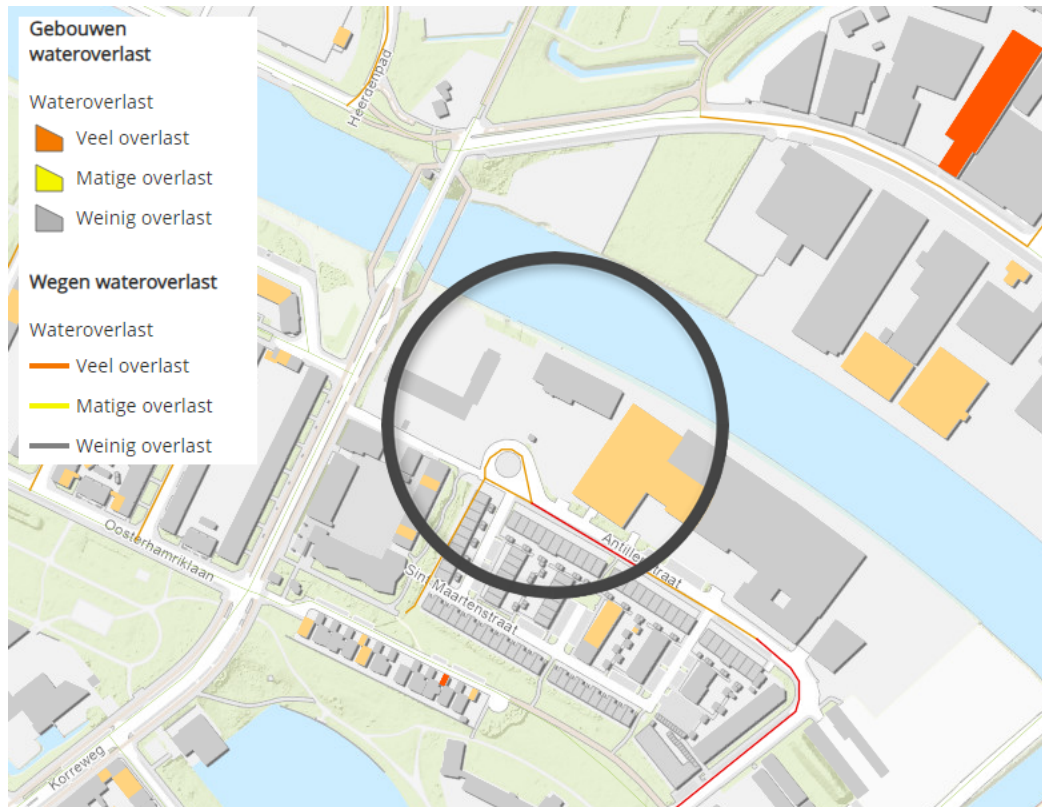
Het project betreft de bouw van 62 woningen. In het projectgebied zijn verder parkeerplaatsen geprojecteerd. Tussen het gebouw van Lefier en aan het Van Starkenborghkanaal wordt een openbare groenzone gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie neemt de verharding in het projectgebied toe met circa 700 m².

Wateroverlast

De gemeente Groningen heeft een wateroverlastkaart opgesteld. Hierop is aangegeven waar kans is op wateroverlast op straat en mogelijk in gebouwen bij buien van 58 mm/u en 73 mm/u. Een bui van 58 mm/u komt tegenwoordig al relatief vaak voor. Door het veranderende klimaat komen buien van 73 mm/u steeds vaker voor.

Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van de kaart weergegeven waarop binnen de zwarte cirkel de wateroverlast is te zien bij een bui van 73 mm/u. Er is in zo'n situatie in de omgeving van het projectgebied weinig tot matige overlast bij gebouwen. Op de wegen is sprake van matige tot veel overlast.

Hierdoor dient bij de ontwikkeling binnen het plangebied aangetoond te worden dat er klimaatbestendig gebouwd wordt. Dit betekent onder andere dat er een bui van 73 (drieënzeventig) millimeter in een uur kan worden afgevoerd zonder dat er wateroverlast ontstaat en de gemeentelijke riolering extra wordt belast. Dit kan door aanvullende waterbergende of infiltrerende maatregelen op te nemen in het plan. Deze maatregelen kunnen in ieder geval 60 mm water bergen, vertraagd leeglopen in minimaal 10 (tien) en maximaal 24 (vierentwintig) uur en worden bij voorkeur groen ingevuld.



Figuur 4.1 Wateroverlastkaart Groningen (bron: gemeente Groningen)

Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

REGIONALE KERING

Het projectgebied raakt een regionale kering aan het Van Starckenborghkanaal. Het betreft hier een veiligheids- en beschermingszone rondom de regionale en overige keringen. Deze beschermingszone geldt tot 4 m buiten het centrale deel van de waterkering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient hier nadrukkelijk rekening mee gehouden te worden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een watervergunning nodig.

De nieuwe appartementen worden op minimaal 30 m uit de oeverlijn gebouwd. De ontwikkeling vindt daarmee plaats buiten de beschermingszone van 4 m van de waterkering.

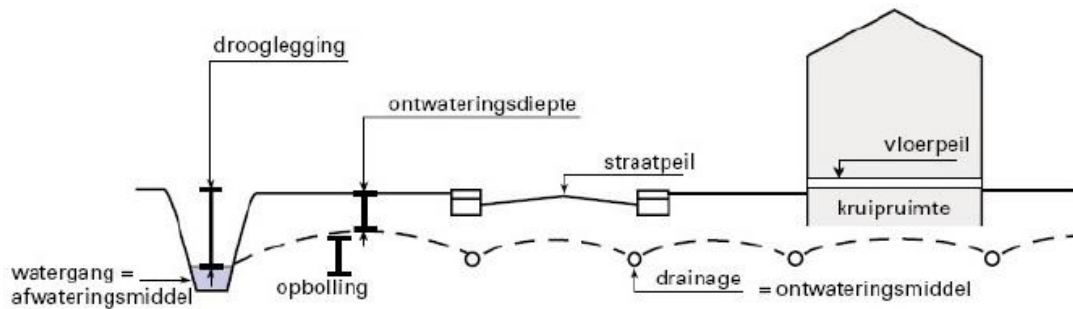
WATERCOMPENSATIE

Over het algemeen neemt bij de ontwikkelingen van huisvesting het verhard oppervlak vaak toe waardoor regenwater sneller tot afstroming komt. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet als compensatie meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Ook andere vormen van compensatie zijn mogelijk, zoals een blauw-groen dak of waterbergingskratten.

Bij de bouw van het woongebouw wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het totaal aan verhard oppervlak neemt toe met circa 700 m². Er zijn daarom geen compenserende maatregelen vereist.

BODEM

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen.



Figuur 4.3 Drooglegging

De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen minimaal 1,3 meter zijn ten opzichte van maaiveld. Bij kruipruimtelooze bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimtelooze bouw) rekening te worden gehouden.

RIOLERING

Bij nieuwbouw moet een gescheiden riolsysteem aangelegd worden, waarbij regenwater gescheiden wordt van het overige huishoudelijke afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken. De ontwikkelaar moet in dit geval het afvalwater gescheiden aanleveren ter plaatse van de erfgrans. Vervolgens kan aangesloten worden op de bestaande riolering.

4.6 Milieu

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, moet met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Afweging

Het project betreft de bouw van milieugevoelige objecten in de vorm van woningen. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich onder meer woningen, bedrijven en recreatieve functies. De omgeving van het projectgebied kan daarmee aangemerkt worden als een gemengd gebied.

Relevant voor het projectgebied zijn de volgende milieuhinderlijke functies:

- Trampolinehal Jump XL (Antillenstraat 9a)
- Gortproduktenfabriek Offeringa (Ulgersmaweg 46)

Trampolinehallen zijn niet opgenomen als specifieke functie in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor de enigszins vergelijkbare functie 'overdekte zwembaden' (milieucategorie 3.1) geldt in gemengd gebied een grootste richtafstand van 30 meter, voor het aspect geluid. De toekomstige bebouwing in het projectgebied ligt op circa 10 m van de trampolinehal en voldoet daarmee niet aan de richtafstand. Ten aanzien van de aspecten geur, stof en gevaar gelden geen richtafstanden.

Offeringa kan gekarakteriseerd worden als een meelfabriek met een productiecapaciteit groter dan 500 ton

per uur. Het valt daarmee in milieucategorie 4.2. Voor een meelfabriek geldt in gemengd gebied een grootste richtafstand van 200 meter, voor het aspect geluid. De toekomstige bebouwing in het projectgebied ligt op circa 110 m van de grens van de bedrijfsbestemming en voldoet daarmee niet aan de richtafstand. Ten aanzien van de aspecten geur (100 m), stof (50 m) en gevaar (50 m) wordt wel voldaan aan de richtafstanden.

Omdat er niet voldaan wordt aan de richtafstanden voor geluid wordt er een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.6.2).

4.6.2 Geluid

Kader

Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 11). Normen met betrekking tot wegverkeerslawaaï worden in Nederland gebaseerd op de Wet geluidhinder. Krachtens de wet worden zones aangegeven aan weerszijden van een weg. Binnen de zones wordt geëist dat ten gevolge van die weg ter plaatse van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen een zekere maximale geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden. Naast wegverkeerslawaaï moet ook rekening worden gehouden industrielawaaï als gevolg van bedrijven in de omgeving van het projectgebied.

Afweging

WEGVERKEERSLAWAAI

De geprojecteerde nieuwbouw is gelegen binnen de geluidzones van de Korreweg en de Ulgersmaweg. Het betreft in beide gevallen 50 km/u wegen met één of twee rijbanen in stedelijk gebied waarvoor geldend een geluidzone van 200 m. In het kader van een goed woon- en leefklimaat zijn ook de relevante 30 km/u wegen meegenomen. Het betreft hier de Antillenstraat en de Sint Maartenstraat. Deze wegen zijn niet zoneringsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder.

Vanwege wegverkeer over de Korreweg en de Ulgersmaweg treden ter plaatse van de beoogde nieuwbouwlocatie geluidbelastingen op van maximaal 38 en 33 dB (inclusief aftrek). Er wordt in alle gevallen ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van goede ruimtelijke ordening is ook de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/u wegen inzichtelijk gemaakt. Vanwege wegverkeer over de Antillenstraat en Sint Maartenstraat treden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie geluidbelastingen op van maximaal 43 en 39 dB (inclusief aftrek). Ook deze waarden worden toelaatbaar geacht.

INDUSTRIELAWAAI

Op korte afstand van het projectgebied bevindt zich Gortproduktenfabriek Offeringa. Direct ten oosten van het projectgebied bevindt zich Jump XL. Uit het onderzoek blijkt dat met name de geluidniveaus ten gevolge van de inrichting van Offeringa knelpunten (geluidbelasting hoger dan 55 dB(A)) opleveren voor de voorgenomen woningbouw. Deze knelpunten zijn middels voorzieningen in het bouwplan opgelost. Door het toepassen van geluidreducerende maatregelen kan het invallend geluidniveau gereduceerd worden:

- het balkon "half inspringend" construeren;
- het toepassen van een (glazen) afschermingswand.

Verder wordt de oostgevel doof uitgevoerd. Hierbij is de gevel niet voorzien van te openen delen en met voldoende geluidwering. Voor de appartementen is daarmee sprake van een verdedigbare en toelaatbare situatie.

4.6.3 Luchtkwaliteit

Kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit

programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5} in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM₁₀, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5}".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en 3.000 woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Afweging

Het project maakt de bouw van een appartementencomplex met 62 woningen mogelijk, dat wordt ontsloten op de Antillenstraat. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan daarmee als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Uit het Verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het project.

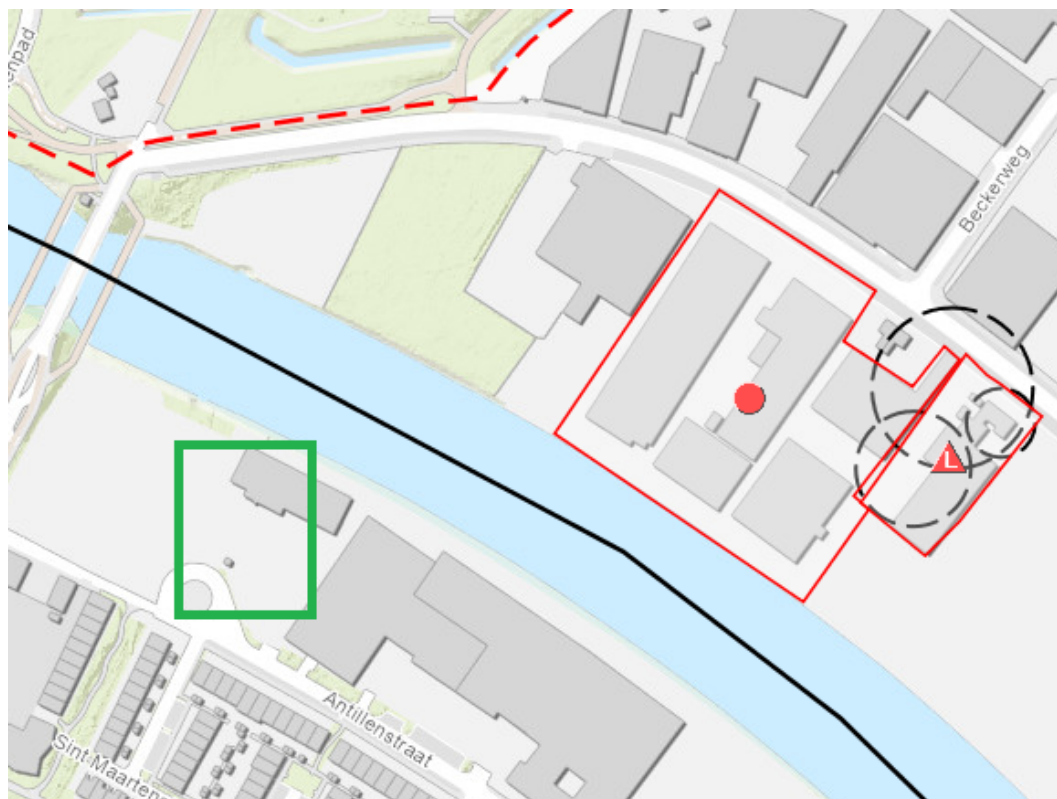
4.6.4 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart (bron: nederland.risicokaart.nl)

Afweging

INRICHTINGEN

Ten noordoosten van het projectgebied bevinden zich twee risicovolle inrichtingen:

- Offeringa's Gortproduktenfabrieken

Vanwege de aard van het bedrijf is er een risico op een stofexplosie van gevaarlijke stoffen. Het bedrijf is geen BEVI-inrichting en heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}). De toekomstige bebouwing in het projectgebied ligt op circa 110 m van de grens van het bedrijf. Het projectgebied ligt buiten het invloedsgebied van het bedrijf.

- Firezone Tankstation Ronda

Het betreft een tankstation met lpg. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren (PR 10^{-6}) van lpg-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. Voor het vulpunt moet een invloedsgebied van 150 m worden aangehouden voor de verantwoording van het groepsrisico. De nieuwbouw in het projectgebied ligt op een afstand van circa 300 m van het vulpunt, en daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied.

BUISLEIDINGEN

Ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding van Gasunie (N-507-50). De plaatsgebonden risicocontour ligt op de leiding zelf. De 1%-letaliteitsgrens van de leiding ligt op 70 m. De toekomstige bebouwing in het projectgebied ligt op minimaal 150 m van de buisleiding. Het projectgebied ligt daarmee niet in het invloedsgebied van de leiding.

WATERWEGEN

Het Van Starckenborghkanaal behoort tot het Basisnet water. Het is een binnenvaartroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd (zwarte vaarweg). De plaatsgebonden risicocontour ligt op het water zelf. Het kanaal heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 25 m. Deze afstand wordt gemeten vanaf de oeverlijn. De nieuwe appartementen worden buiten het PAG, op minimaal 30 m uit de oeverlijn gebouwd. Daarnaast speelt nog de situatie rondom de Gerrit Krolbrug. Deze brug is in 2021 dermate zwaar beschadigd geraakt door een aanvaring door een binnenvaartschip, dat reparatie niet mogelijk bleek. Als

gevolg van de aanleg van de nieuwe vervangende brug moeten de kanaaloevers gewijzigd te worden. Voorlopig staat de oplevering van de nieuwe brug en de daarbij behorende aanpassing aan de kanaaloevers gepland voor 2025. Ter hoogte van het projectgebied wordt de afstand van de oeverlijn tot het nieuwe gebouw groter dan in de huidige situatie.

(SPOOR)WEGEN

Er zijn in of nabij het projectgebied geen risicovolle wegen aanwezig. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedsgebied van wegen.

Op circa 1,3 kilometer ten westen van het projectgebied ligt de spoorlijn Groningen - Sauwerd. Deze spoorlijn valt onder het Basisnet en heeft, ter hoogte van het projectgebied, een plaatsgebonden risicocontour van 11 m en een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Het projectgebied ligt ruimschoots buiten deze zones. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de spoorlijn is 4 kilometer. Het projectgebied ligt binnen dit invloedsgebied.

VERANTWOORDING GROEPSRISICO

In het projectgebied worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Het groepsrisico moet berekend worden voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een Basisnetroute. Het projectgebied ligt op meer dan 200 m van de spoorlijn Groningen - Sauwerd maar binnen de zone van 200 meter van de vaarweg. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord als er onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt gebleven. Dit betekent in de praktijk dat langs zwarte vaarwegen het groepsrisico moet worden verantwoord indien het aantal inwoners de 1.500 per hectare, bij dubbelzijdige bebouwing, overschrijdt. Bij het Van Starkenborghkanaal is dit niet het geval. Een nadere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven. Veiligheidsregio Groningen wordt om advies gevraagd.

- Bouwkundige maatregelen

Gezien de afstand tot het spoor en waterweg zal de stralingsbelasting ten gevolge van een calamiteit met gevaarlijke stoffen beperkt zijn. Verdere bouwkundige bescherming is naar verwachting niet noodzakelijk.

- Zelfredzaamheid en ontvluchting

De doelgroep voor de woningen in het project bestaat uit één- tot tweepersoonshuishoudens. De woningen zijn niet specifiek bestemd voor zorgbehoevenden of mensen met een zorgindicatie. Er wordt aangenomen dat er in de woningen geen of in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking zonder begeleiding aanwezig zullen zijn. Voor de aanwezigheid van kinderen geldt dat hiervan mogelijk sprake kan zijn. In dat geval kan aangenomen worden dat ouders/begeleiders aanwezig zijn om de kinderen te begeleiden bij een incident. Er is daarmee geen sprake van een concentratie van verminderd zelfredzame personen. Dit betekent dat personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het project voorziet in de realisatie van hoogbouw. Vluchten uit hoge gebouwen vergt tijd. Dit betekent dat de personen een groter risico lopen om het gebied in geval van een incident met gevaarlijke stoffen veilig te verlaten. In de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met de vluchtroutes van de woonblokken.

- Bereikbaarheid

Om de hulpdiensten een goede toegankelijkheid tot de woningen te bieden moeten brandweervoertuigen zich nabij de woningen te kunnen opstellen.

- Bluswatervoorzieningen

Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen van belang.

- **Brandbare stoffen**

Het transport van toxische stoffen kan bij een incident op het spoor of water leiden tot letale effecten binnen het projectgebied. Om een veilig verblijf in de woningen te bewerkstelligen is het van belang dat de luchttoevoer van buiten kan worden beperkt of voorkomen, zodat veilig verblijf gedurende enige uren in het gebouw mogelijk is. Door het gesloten houden van ramen en deuren wordt toetreding van lucht van buiten in voorkomende gevallen zoveel mogelijk beperkt. De woningen beschikken over een ventilatiesysteem dat door de bewoners zelf is uit te schakelen bij een calamiteit.

- **Organisatorische mogelijkheden**

De bewoners worden middels een schriftelijke instructie op de hoogte worden gebracht van de aanwezige risico's en hoe te handelen bij een incident. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ontruiming (het ontvluchten) van het gebouw alsmede het eventueel sluiten van ramen en deuren. Verder wordt aan toekomstige bewoners uitgelegd hoe men de ventilatie van de woning direct en eenvoudig kan uitschakelen (risicocommunicatie richting bewoners).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

4.6.5 Bodem

Kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

Voor het project zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd: een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Bijlage 12), een milieukundig grondonderzoek (Bijlage 13) en een nader bodemonderzoek (Bijlage 14).

In het projectgebied is een schuurtje aanwezig met een asbest-golfplatendak, dat afwatert boven een onverhard terreindeel. Op basis van de resultaten van het asbestonderzoek is in de toplaag van de bodem ter plaatse van de druppelzone van het dak een gehalte aan asbest is aangetoond dat ruim boven de interventiewaarde ligt. Geadviseerd wordt de asbestverontreiniging in de toplaag van de bodem te saneren en om de de asbest-golfplaten op verantwoorde wijze af te voeren. Dit om de verdere verspreiding van asbestvezels naar de bodem te voorkomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wbb zijn aangetoond. Plaatselijk overschrijdt het gehalte aan PAK de interventiewaarde. Naar aanleiding daarvan is een nader onderzoek uitgevoerd.

Op basis van het nader onderzoek is er sprake van sterke bodemverontreiniging met PAK. De sterke verontreiniging bevindt zich in de bovengrond aan de noordoostzijde van de locatie. Het betreft een met PAK verontreinigd volume bovengrond van naar schatting circa 25 m³, waarvan circa 5 m³ sterk verontreinigd is.

De ter plaatse aangetoonde PAK-verontreiniging is aan te merken als niet ernstig, op grond waarvan hiervoor geen wettelijke saneringsnoodzaak bestaat. Geadviseerd wordt, om de verontreiniging op een natuurlijk moment te saneren, één en ander in het kader van de overdracht en/of herontwikkeling van het betreffende terreindeel.

4.6.6 Kabels en leidingen

In het projectgebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de ondergrondse hoofdstructuur. Ten behoeve van het project wordt te zijner tijd een graafmelding in het kader van KLIC/WION gedaan.

4.6.7 Bezoning

Kader

Landelijk bestaan er geen wettelijk vastgelegde normen of eisen waaraan plannen ten aanzien van de bezoning in relatie tot bestaande functies moeten voldoen. In het Bouwbesluit is wel regelgeving voor daglichttoetreding opgenomen maar dit heeft geen betrekking op schaduwwerking van het ene gebouw op het andere.

Teneinde de resultaten van het bezonningsonderzoek te kunnen beoordelen kan gebruik gemaakt worden van een TNO-norm. Deze norm wordt door verschillende gemeenten gehanteerd bij het uitvoeren van een bezonningsstudie bij een gebiedsontwikkeling. De TNO-norm gaat uit van het criterium dat woningen ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam moeten krijgen gedurende de periode van 19 februari tot 21 oktober (gedurende 8 maanden). Op basis hiervan kan de schaduwwerking beoordeeld worden. De TNO-norm geeft ten aanzien van de bezonningsuren een richtlijn, meestal wordt 21 maart (of 21 september) als maatgevende datum gehanteerd.

Afweging

Voor het project is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 15). De gekozen data zijn conform richtlijnen van TNO. Uit de studie blijkt dat er op bebouwing in de omgeving in enige mate sprake is van schaduwwerking. De schaduwwerking is zodanig beperkt dat wordt voldaan aan de TNO-norm. Schaduwwerking vormt geen belemmering voor het project.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Kader

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is in werking getreden op 7 juli 2017.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

Afweging

De gronden in het projectgebied zijn in gebruik als bedrijfsgronden. Het project maakt een functiewijziging naar een woongebied met 62 woningen mogelijk. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (D11.2) geldt een grenswaarde van een oppervlakte van 100 hectare, 2.000 woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Het project blijft met de genoemde aantallen en oppervlakte ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In en nabij het projectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor er cumulatie van negatieve effecten optreedt.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bijlage 16), blijkt dat de effecten van de realisatie van het project in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

In juli 2022 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage (Bijlage 17). Een tweede buurtbijeenkomst wordt georganiseerd bij het ter inzage leggen van de omgevingsvergunning.

5.2 Inspraak

De resultaten van inspraak worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

5.3 Overleg

De resultaten van overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid/exploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

