

**Het bouwen van een 31 woningen –
locatie voormalige basisschool
Doefmat te Groningen
(Isebrandtsheerd wijk Beijum
Groningen)**

Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 30.128

Februari 2023

Dhr. H. de Roo

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planologisch kader	5
1.3 Procedurekeuze	5
1.4 Leeswijzer	5
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING.....	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden	7
2.3 Het gewenste plan	8
2.4 Zonnestudie	10
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen.....	14
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	15
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Woonvisie gemeente Groningen (vastgesteld juni 2020)	15
3.3.2 Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020	16
3.3.3 Meerjarenprogramma wonen 2017 – 2021	17
3.3.4 De Route van 2018: Verduurzaming woningen	17
3.3.5 Beleidsnota Natuurinclusief Bouwen.....	18
3.3.6 Afwegingsaspecten	19
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	22
4.1 Archeologie	22
4.2 Bodem	23
4.3 Ecologie	23
4.3.1 Natuurwaarden in het terrein.....	25
4.3.2 Bomen Effect Analyse	26
4.4 Fysieke en externe veiligheid	27
4.5 Geluid	30
4.5.1 Wegverkeerslawaaï in relatie tot het nieuwe woongebouw	30
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren.....	33
4.9 Watertoets	33
4.10 M.e.r.-onderzoek	36
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....	37

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Op het perceel Isebrandtsheerd 97, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie AB, perceel 5900 bevindt zich momenteel nog de bebouwing van een voormalig schoolgebouw die momenteel in gebruik is als buurtcentrum in de wijk Beijum.

Woningstichting Patrimonium heeft plannen om de bestaande bebouwing te slopen en het gebied te herontwikkelen naar woningbouw. Het plan van Patrimonium voorziet in de ontwikkeling van 9 grondgebonden eengezinswoningen (sociale huur) en 22 appartementen. De eengezinswoningen worden in 3 geschakelde rijtjesblokken gebouwd. Het appartementencomplex omhelst een complex van drie verdiepingen, met ruimte voor 22 appartementen.

Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied en een weergave van de te slopen bebouwing.

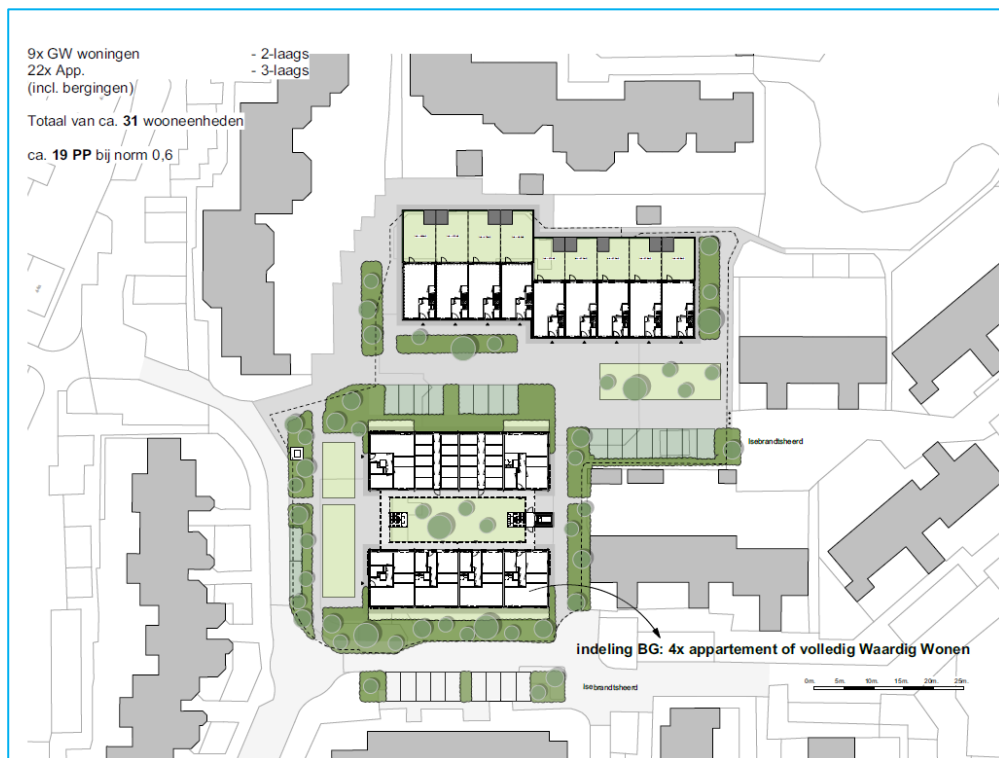


Figuur 1.1: Indicatieve weergave van het plangebied



Weergave huidige staat van het plangebied

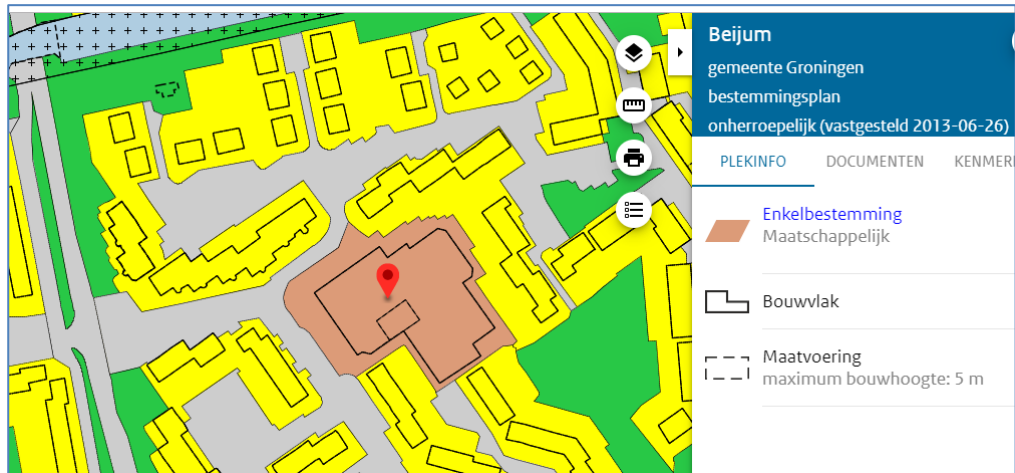
Op onderstaande weergave is het beoogde bouwplan qua situatietekening weergegeven.



Het bouwen van rijenwoningen en een woongebouw op het onderhavig perceel is in strijd met het geldende planologisch regiem (zie paragraaf 1.2). Om het project te realiseren dient er een planologische procedure (zie paragraaf 1.3) te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

1.2 Planologisch kader

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan "Beijum" vastgesteld 26 juni 2013 en daarin is het perceel bestemd als "Maatschappelijk". Tevens gelden voor het perceel aanduidingen, zoals een 'bouwvlak' en 'maximum bouwhoogte van 5 meter'.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan

Het bouwen en gebruiken van woningen past niet binnen bestemmingsomschrijving van bestemming "Maatschappelijk", omdat ter plaatse de aanduiding 'wonen' ontbreekt (artikel 8.1 onder d.).

1.3 Procedurekeuze

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

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

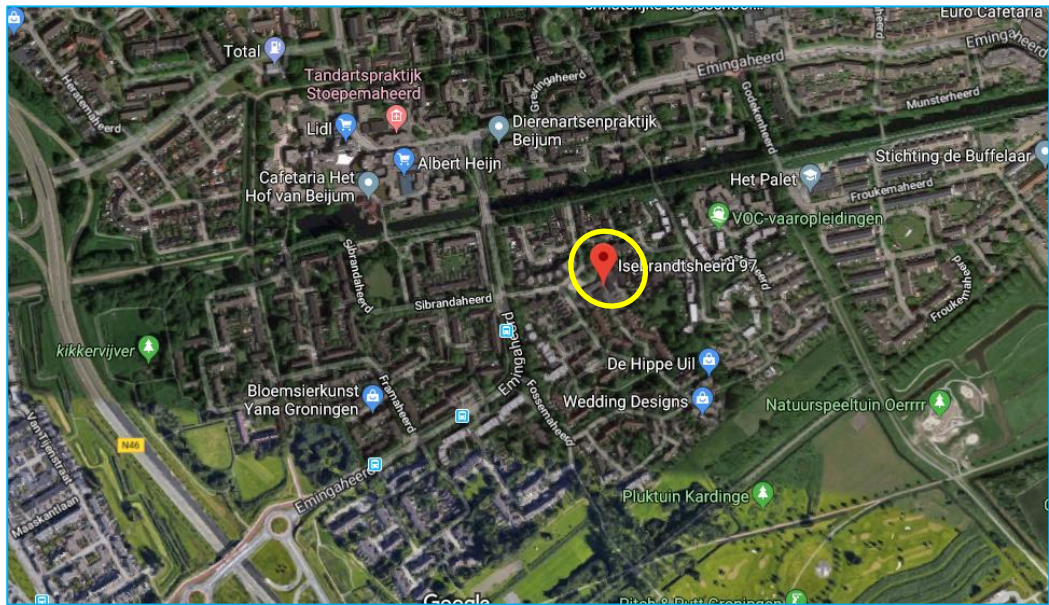
1.4 Leeswijzer

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

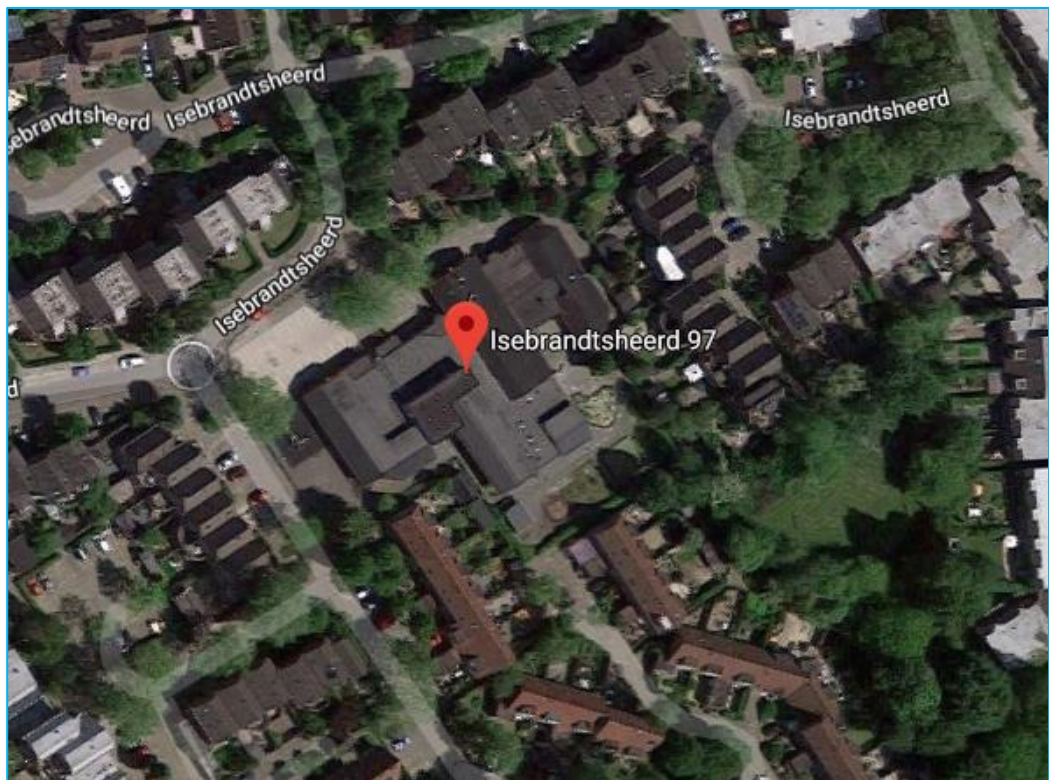
2 Hoofdstuk 2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied vormt onderdeel van de wijk Beijum. Het bestaande schoolgebied, tevens het plangebied is gelegen aan de doorgaande Isebrandsheerd. Onderstaand een impressie van de ligging in de wijk Beijum.



Figuur 2.1: Het plangebied vanuit hoger perspectief, op wijkniveau



Figuur 2.2: Het plangebied vanuit hoger perspectief, op straatniveau



Figuur 2.3: Het plangebied vanaf straatniveau, in zuidelijke richting, met zicht op de toegang van het schoolplein en schoolgebouw



Figuur 2.4: Het plangebied vanaf straatniveau, in oostelijke richting, met zicht op het schoolplein en schoolgebouw met naastgelegen woningen.

Het plangebied zelf omvat nu nog het bestaande schoolgebouw. Het schoolgebouw wordt gesloopt en de locatie wordt vrijgemaakt voor herontwikkeling. Door het slopen ontstaat er ruimte voor de nieuw te bouwen woningen en woongebouw. Het bouwen van woningen en een woongebouw is niet vreemd en sluit aan bij de overige woningen in de woonwijk.

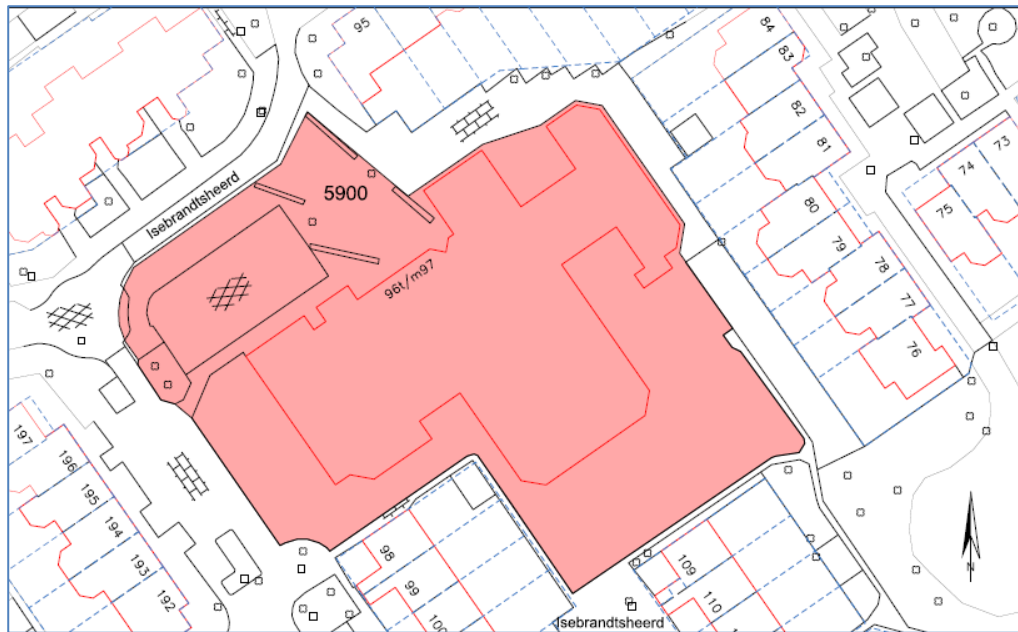
2.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Door de gemeente Groningen zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden gegeven. Beijum is een van de vier wijkvernieuwingsgebieden in Groningen. Beijum is een kwetsbare wijk met relatief veel sociale problematiek. Daarom moet de fysieke en de sociale tak van de gemeente hier extra goed worden afgestemd.

De herontwikkeling biedt een aantal kansen, zoals investering in de wijk. Het toevoegen van kwalitatief goede woningen voor nieuwe doelgroep of doorstroming voor ouderen. Daarnaast biedt het project een kans om de onoverzichtelijke en rommelige openbare ruimte te verbeteren, met meer helderheid, overzicht en oriëntatie.

Ruimtelijke randvoorwaarden Isebrandtsheerd

- Bebouwingspercentage: maximaal 30%
- Bouwhoogte maximaal 3 woonlagen, voor maximaal 4 appartementen is een extra woonlaag toegestaan
- Bij voorkeur een functie voor de buurt of wijk in de plint (zie inleiding)
- Parkeren op eigen terrein conform beleidsregels parkeren
- Oriëntatie op openbare ruimte, zie lijnen in modellen
- Zicht vanaf de wijkontsluitingsweg (Emingaheerd) op complex (oriëntatiepunt)
- Aanpak openbare ruimte
- Overgang openbaar-privé duidelijk en groen (hagen)

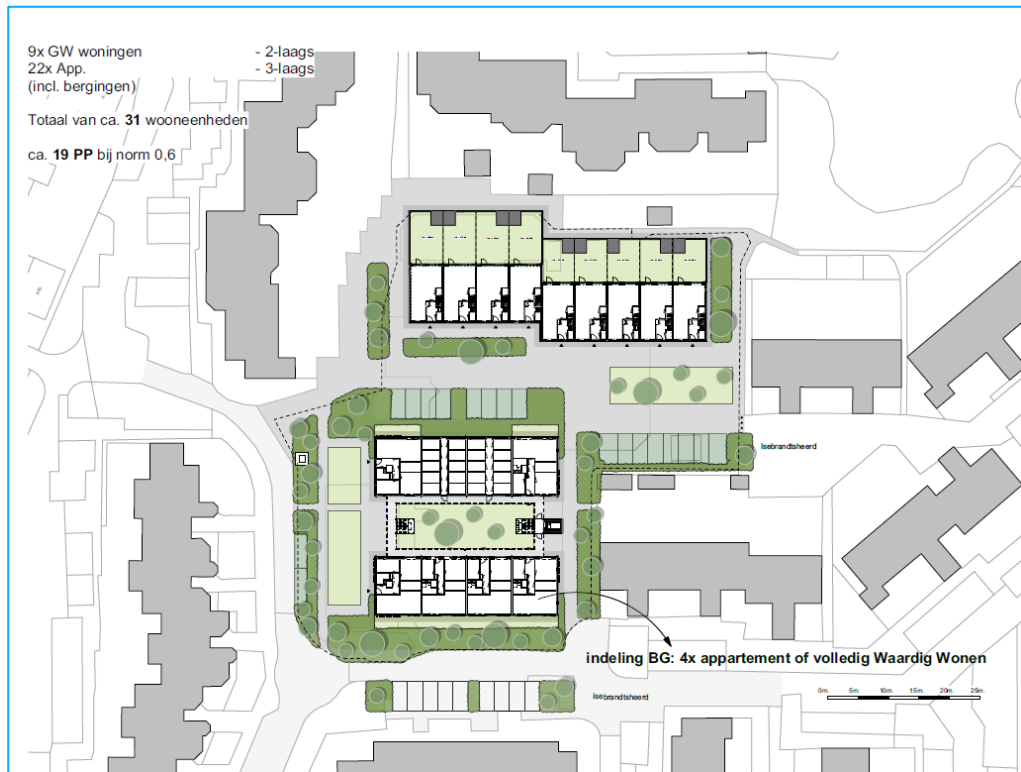


Figuur 2.5: Weergave van het volledige plangebied

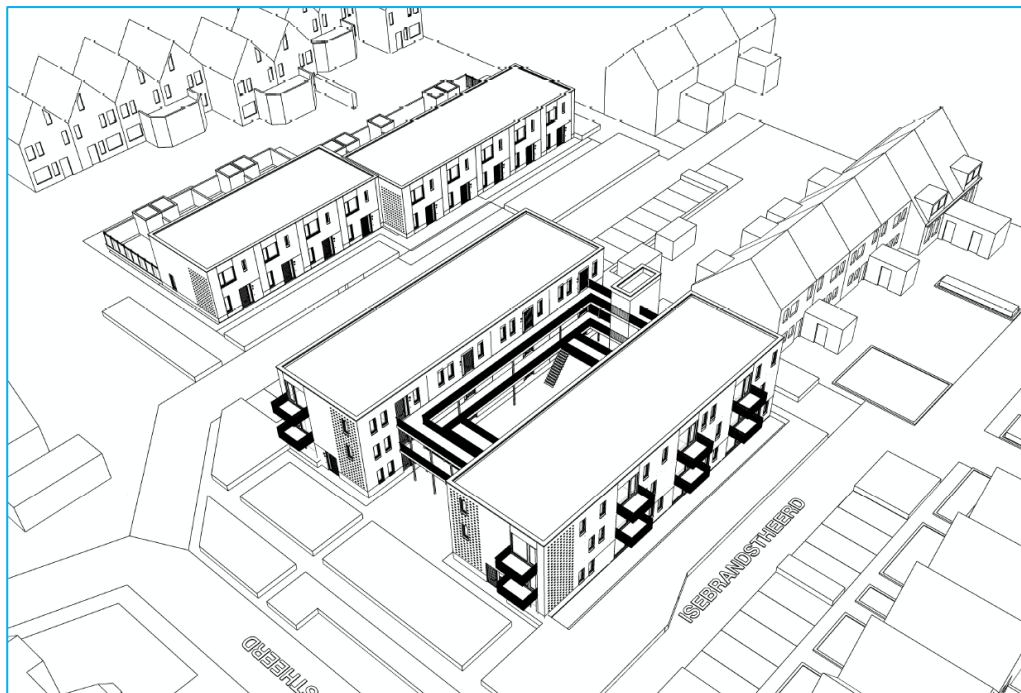
2.3

Het gewenste plan

Onderstaand is weergave gedaan van de beoogde nieuwe inrichting van het plangebied qua inrichtingstekening. Deze tekening kan tevens worden gezien als het inrichtingsplan voor het gehele project omdat er ook zichtbaar is gemaakt waar de verschillende invullingen voor het groen worden gerealiseerd.



Op onderstaande figuur is het bouwplan weergegeven in een 3-d visualisatie.



De dakrandhoogte van de grondgebonden woningen zal maximaal 6,74 meter bedragen en van de appartementengebouwen maximaal 9,37 meter.

Het plan dat er ligt voegt zich in zijn stedenbouwkundige opzet goed naar het karakter van Beijum. Daartoe heeft de gemeente eerder in samenspraak met Barzilay+Ferwerda gemeentelijke stedenbouwkundige aandachtspunten geformuleerd. Deze komen voort uit een stedenbouwkundig onderzoek naar de wijk Beijum en een analyse naar de structuren binnen de woonbuurt waarin de Doefmat-locatie is gelegen. Bovendien is de stedenbouwkundige opzet ook in nauwe samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. In een intensief participatieproces met schets- en maquettesessies zijn er gezamenlijk 4 verschillende stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Bewoners hebben op de uitkomsten reacties gegeven.

Een belangrijk criterium is dat het plan meedoet in de Beijumse ritmiek van speelse structuren. De structuur van de bouwvolumes voegt zich naar de bestaande rijenstructuur, met een speelsheid die tot uiting komt in de verspringing van de rooilijn bij de grondgebonden woningen en knik in het erf. De wens om een gebaar met accent te maken op de hoek t.h.v. de entree komt goed tot uiting in de situering van de appartementen en de groene inpassing hiervan. De Isebrandtsheerd krijgt hiermee meer smoel. Qua maat en schaal met 3 lagen staat deze in juiste verhouding t.o.v. de bestaande appartementen aan de overzijde.

De rijwoningen liggen met hun tuin aan de bestaande tuinen, om zo een anonieme en onverzorgde achterkantsituatie te voorkomen. Aandacht voor sociale veiligheid uit zich verder in voorkanten die gericht zijn op de openbare ruimte. De appartementen worden net als het appartementencomplex aan de overzijde omzoomd door groen. Het binnengebied tussen de twee appartementenblokken, met ontsluitingen, is zowel een aantrekkelijke plek voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden.

2.4 Zonnestudie

Verder is nog een bezonningsstudie gemaakt. Een zonnestudie vergelijkt de planologische toegestane situatie met de aangevraagde situatie. In dit geval wat je mag bouwen binnen de bestemming Maatschappelijk in vergelijking met de aanvraag. Hierna volgt een weergave van deze bezonningsstudie. De gehele bezonningsstudie is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Doordat het nieuwe ontwerp rekening heeft gehouden met de huidige bebouwing van de wijk, vindt de toename van schaduw op de omgeving van de nieuwbouw voornamelijk plaats in het openbare gebied, dit is ook te herleiden uit de bezonningsdiagrammen.

De bruikbaarheid van tuinen en terrassen neemt hierdoor niet onaanvaardbaar af. Door juist lage bouwmassa's (grondgebonden woningen) ten noordoosten van het bouwvlak te situeren, waardoor de huidige tuinen rug-aan-rug komen te liggen met de nieuwe tuinen, beperken we hierdoor onaanvaardbare schaduwwerking en optimale zonbeleving bij zowel de huidige als de nieuwe woningen. Het hogere deel van het ontwerp (appartementenblok) is juist te zuidwesten van het bouwvlak gesitueerd aan de Isebrandtheerd. De weg is hier namelijk verbreed doordat hier bestaande dwarsparkeerplekken zijn gesitueerd, wat uiteraard ten goede komt aan het beperken van schaduwwerking in evt tuinen of terrassen.. Verder is dit hoge blok maximaal naar het zuidoosten geschoven, zodat er meer lucht ontstaat tussen de huidige bouwblokken ten noordwesten van het nieuwe ontwerp. Juist de optelsom van al deze ingrepen

zorgen voor een minimale schaduwwerking in tuinen/ terrassen en balkons en een optimale bezonning voor huidige en nieuwe bewoners.

Ook volgt uit de bezonningsdiagrammen dat de nieuwe tuinen en balkons van het nieuwe ontwerp tevens voldoende zon krijgen.”

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Ruimtelijk – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

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

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het woningbouwplan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt.

De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. De locatie is opgenomen binnen het woningbouwcontingent in de Regio Groningen – Assen en de aantallen passen in de planning daarvan, ook het meerjarenprogramma wonen 2017-2021 laat zien dat er een sterke behoefte is aan nieuwe woningen. Daarmee is de behoefte vastgesteld.

De tweede vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door sanering en sloop van een voormalige schoollocatie. Er wordt dus geen beslag gedaan op buitenstedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden.

Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied als woongebied. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen.

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen*

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

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

Woningvoorraad

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

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

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

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

3.2.2 **Provinciale Omgevingsverordening (POV)**

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

Artikel 2.15.1 Woningbouw

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

Voor dit project geldt dat wordt voorzien in het netto toevoegen van 31 woningen. De woningbouwplannen passen binnen de genoemde aantallen vanuit zowel het jongste 'Meerjarenprogramma wonen 2017 – 2021' als ook in genoemde aantallen te bouwen woningen voor de stad Groningen vanuit woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen. Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 **Gemeentelijk beleid**

3.3.1 **Woonvisie gemeente Groningen (vastgesteld juni 2020)**

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

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

5. Nieuwe focus op doelgroepen.

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

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

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

3.3.2 **Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020**

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

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

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

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

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

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

Groen- en centrumstedelijk wonen

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

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

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

Het plangebied is in een bestaande woonwijk gelegen. Het gebied en project geeft kansen voor de wijk. Het slopen van voormalige schoolgebouw en het plangebied te herontwikkelen ten behoeve van wonen sluit aan bij de (gemeentelijke) ruimtelijke randvoorwaarden. Daarmee is aansluiting gezocht bij de voorgenomen visie en is als passend te beschouwen binnen dit beleidsdocument.

3.3.3 Meerjarenprogramma wonen 2017 – 2021

De stad plant tot 2021 ruim tienduizend woningen erbij om grote tekorten op de overspannen huizenmarkt te voorkomen. De gemeenteraad geeft het groene licht.

Het college houdt rekening met een toename van het inwonertal met maximaal 25.000 inwoners en 20.000 woningen. In het meerjarenprogramma wonen 2018 - 2021 komen er 10.259 woningen bij. Groningen mag jaarlijks met gemiddeld 600 nieuwbouwwoningen (jongerenhuisvesting uitgezonderd) groeien. Dit is zo afgesproken met andere gemeenten in de samenwerkingsregio Groningen - Assen. Maar op grond van de laatste onderzoeken blijkt dat er een behoefte is aan een jaarlijkse groei van 1500 woningen, inclusief jongerenhuisvesting, per jaar. Daarom zet de gemeente in op 650 woningen per jaar.

De nieuwbouw, die als het aan de gemeente ligt niet op gas worden aangesloten, vindt bij voorkeur in de bestaande stad plaats. Er is onder meer nieuwbouw gepland in de Oosterhamrikzone, Eemskanaalzone, Reitdiepzone, Engelse Kamp, Reitdiep en Meerstad. Het woningbouwproject vindt plaats in de bestaande stad. Tevens gaat er gasloos worden gebouwd.

3.3.4 De Route van 2018: Verduurzaming woningen

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

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

3.3.5 **Beleidsnota Natuurinclusief Bouwen**

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

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

Categorie	Kaveloppervlak	Hoogte	Te behalen score
Kleine ontwikkeling	Tot 1.000 m ²	Tot 15 meter	7 punten
Middelgrote ontwikkeling	Van 1.000 tot 2.500 m ²	En/of tussen 15 en 30 meter	14 punten
Grote ontwikkeling	Van 2.500 tot 10.000 m ²	En/of hoger dan 30 meter	21 punten
Extra grote ontwikkeling	Vanaf 10.000 m ²	N.v.t.	28 punten

Tabel : Eigenschappen per categorie met bijbehorende punten

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

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

In de nadere uitwerking van de aanvraag om omgevingsvergunning zal aanvrager aangeven op welke wijze rekening is gehouden met de genoemde beleidsnotitie. Vanuit het ecologisch onderzoek is aangegeven dat de volgende maatregelen doorgevoerd gaan worden:

- In maart 2020 zijn twintig tijdelijke vleermuiskasten opgehangen door Patrimonium;
- Er komen 14 vleermuisinbouwkasten in de nieuwbouw waardoor er meer geschikte ruimte aanwezig is voor vleermuizen;
- Er komen 10 gierzwaluwkasten, inbouw of extern;
- Er komen 4 huismuskasten, inbouw, extern of vogelvides.

Het gebied wordt dus geschikt gemaakt voor gierzwaluw en huismus. In de aanvraag om Omgevingsvergunning worden deze door te voeren maatregelen nader inzichtelijk gemaakt en aangevraagd.

3.3.6 Afwegingsaspecten

Verder is het voor het project nog van belang in te gaan op de volgende aspecten:

- Aantasting van de woonsituatie (voor bewoners zelf als ook de omwonenden);
- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De verkeersveiligheid;
- De sociale veiligheid;
- De milieusituatie;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op bovengenoemde aspecten wordt hierna ingegaan.

Aantasting van de woonsituatie (voor bewoners zelf als ook omwonenden)

Wordt gekeken naar de bestaande stedenbouwkundige setting van de wijk Beijum dan is de invulling van deze nieuwe woningen als passend te beschouwen. Er is ook nu reeds sprake van een woonwijk. Er zijn ten opzichte van de voorheen aanwezige maatschappelijke functie nu na de geplande woningbouw geen omwonenden die hinder

gaan ondervinden van deze nieuwe woningen. Ook niet qua schaduw is gebleken vanuit een uitgevoerde schaduwstudie daarin. De afstand tot omringende woningen is ook voldoende groot. Daarbij komt ook dat vanuit bedrijven en milieuzonering er geen richtafstanden gelden voor woningen onderling. Ook zal er een groenere invulling zijn van het plangebied ten opzichte van de situatie nu nog waarbij nagenoeg alles bebouwd en verhard is.

Ook bevinden zich in de directe nabijheid van de woningen geen bedrijven die hinder opleveren (vanuit geur, stof, gevaar en geluid) voor de bewoners van de tijdelijke woonwijk.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het plan dat er ligt voegt zich in zijn stedenbouwkundige opzet goed naar het karakter van Beijum. Daartoe heeft de gemeente eerder in samenspraak met Barzilay+Ferwerda gemeentelijke stedenbouwkundige aandachtspunten geformuleerd. Deze komen voort uit een stedenbouwkundig onderzoek naar de wijk Beijum en een analyse naar de structuren binnen de woonbuurt waarin de Doefmat-locatie is gelegen. Bovendien is de stedenbouwkundige opzet ook in nauwe samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. In een intensief participatieproces met schets- en maquettesessies zijn er gezamenlijk 4 verschillende stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Bewoners hebben op de uitkomsten reacties gegeven.

Een belangrijk criterium is dat het plan meedoet in de Beijumse ritmiek van speelse structuren. De structuur van de bouwvolumes voegt zich naar de bestaande rijenstructuur, met een speelsheid die tot uiting komt in de verspringing van de rooilijn bij de grondgebonden woningen en knik in het erf. De wens om een gebaar met accent te maken op de hoek t.h.v. de entree komt goed tot uiting in de situering van de appartementen en de groene inpassing hiervan. De Isebrandtsheerd krijgt hiermee meer smoel. Qua maat en schaal met 3 lagen staat deze in juiste verhouding t.o.v. de bestaande appartementen aan de overzijde.

De rijwoningen liggen met hun tuin aan de bestaande tuinen, om zo een anonieme en onverzorgde achterkantsituatie te voorkomen. Aandacht voor sociale veiligheid uit zich verder in voorkanten die gericht zijn op de openbare ruimte. De appartementen worden net als het appartementencomplex aan de overzijde omzoomd door groen. Het binnengebied tussen de twee appartementenblokken, met ontsluitingen, is zowel een aantrekkelijke plek voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden.

De verkeersveiligheid

Het gebied is in de bestaande situatie ingericht als een woonerf-gebied. Dat blijft ook zo. De afwikkeling van het langzaam verkeer zal plaatsvinden via de bestaande routing in de woonwijk.

De sociale veiligheid

De bouw van de woningen leidt tot een positieve bijdrage ten aanzien van de sociale cohesie. Ten opzichte van de voorheen aanwezige functie van een school was deze in de avonduren gesloten. Er komen nu meer bewoners wat ook in de avonduren zal leiden tot meer ontmoetingsmomenten. Het maakt dat bewoners elkaar meer kunnen en zullen zien en ontmoeten, en verlaagt daarmee de drempel tot het leggen van contact. Het bevordert het gevoel van verbondenheid en geborgenheid, en stimuleert noaberschap en (positieve) sociale controle.

De milieusituatie

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op alle van belang zijnde milieukundige aspecten. Vanuit dit hoofdstuk en de daarbij uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de tijdelijke woonwijk vanuit de milieukundige aspecten inpasbaar is op de beoogde locatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De rondom gelegen woningen en gronden worden niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt als gevolg van deze nieuwe woningen.

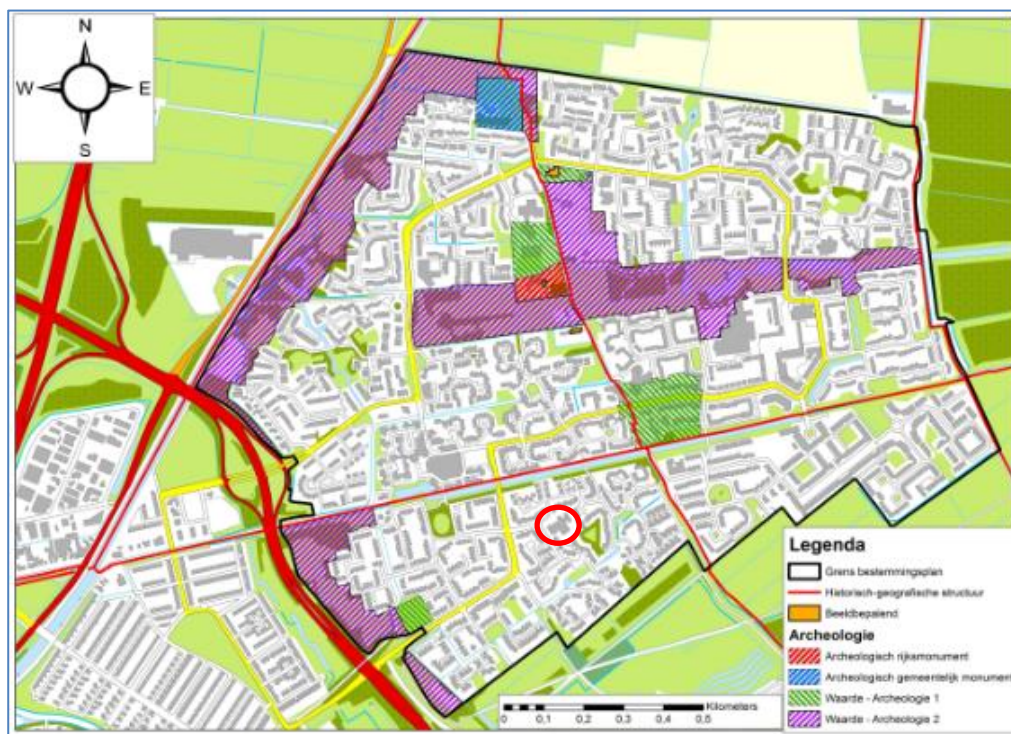
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

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

4.1 Archeologie

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

Het plangebied kent geen archeologische dubbelbestemming. In figuur 4.1 is een verbeelding uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Uit de verbeelding blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn. Zodoende is geen archeologisch onderzoek nodig. Daarbij komt ook de locatie reeds geroerd is als gevolg van de aanwezigheid van de bestaande bebouwing.



Figuur 4.1: Uitsnede van de verbeelding uit de toelichting van het bestemmingsplan met archeologische waardevolle gebieden. Het plangebied (rode aanduiding) heeft geen archeologische waarde.

Algemene zorgplicht

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

Erfgoedwet. Dit dient te gebeuren bij de gemeente Groningen en/of bij de provinciale archeoloog.

4.2 Bodem

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

Door TAUW is een 'Verkennend bodemonderzoek Isebrandtsheerd 96 en 97 te Groningen, d.d. 5 maart 2018' uitgevoerd. Hieronder een beschrijving van de conclusie in het rapport:

Door middel van dit verkennend bodemonderzoek is de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de onderzoeklocatie aan de Isebrandtsheerd 96 en 97 in Groningen in voldoende mate vastgesteld.

In zowel de grond als het grondwater zijn maximaal enkele licht verhoogde waarden gemeten. De gemeten waarden vormen geen risico voor de volksgezondheid en/of het milieu. De locatie is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem.

Na indicatieve toetsing volgens de kaders van het Besluit bodemkwaliteit is de gehele boven- en ondergrond van de locatie aan te merken als bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar.

Er zijn vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen transactie van de locatie. De locatie is, milieu hygiënisch gezien, geschikt voor ieder gewenst gebruik.

Vanuit het aspect bodem is er geen belemmering voor het voorgenomen plan voor woningbouw.

4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is het Zuidlaardermeergebied op ca. 7 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van het tussenliggende gebied, (stedelijk gebied en industrie doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Stikstofdepositie

Het project voorziet in het slopen / saneren van een schoollocatie. De herontwikkeling voorziet in het bouwen en gebruiken van woningen en een woongebouw. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden worden gebruikt gemaakt van machines, dat gepaard kan gaan door het uitstoten van stikstof in de atmosfeer. Deze activiteiten zijn eenmalig en kortdurend.

De woningen en woongebouw zijn energie zelfvoorzienend en heeft geen gasgestookte verwarmingstoestellen, waardoor geen sprake is van uitstoot van stikstof. Het aantal vervoersbewegingen voor de woonfunctie is ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming relatief en zal per saldo afnemen.

Om toch inzicht te bieden in de eventuele stikstofdepositie van dit plan op voor verzuring gevoelige Natura 2000 gebieden is door Rensen Milieu Advies een stikstofberekening uitgevoerd. De berekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er voor zowel de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar. Het onderdeel stikstof vormt geen belemmering voor het plan.

Natuurnetwerk Nederland

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

Uit kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat zich op ca 2,3 kilometer in noordwestelijke richting een waardevolle NNN is gelegen. Omdat het plangebied niet ligt in een NNN is nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig.

Soortenbescherming

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

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

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

4.3.1

Natuurwaarden in het terrein

Voor deze locatie heeft Buro Bakker een Quickscan uitgevoerd (Buro Bakker (2019); Quickscan Wnb sloop buurtgebouw aan de Isebrandtsheerd in Groningen stad. Rapport P19043, Assen).

Uit de Quickscan komt naar voren dat verblijfplaatsen van vleermuizen in het gebouw niet kunnen worden uitgesloten. Om vast te stellen of de werkzaamheden effecten kunnen hebben op verblijfplaatsen van vleermuizen (en daarmee kunnen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming) is een soortgericht vervolgonderzoek nodig.

Vervolgens is door onderzoeksbureau Buro Bakker een vervolgonderzoek uitgevoerd. Het daarbij behorende onderzoeksrapport is als bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde aanvullende onderzoek.

De sloop van het oude schoolgebouw aan de Isebrandtsheerd te Groningen heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten. Er zijn momenteel geen geschikte broedplaatsen voor de huismus en gierzwaluw, voor vleermuizen is het gebouw wel geschikt.

- Door de sloop zal 1 paar/winter verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis verloren gaan;
- In maart 2020 zijn twintig tijdelijke vleermuiskasten opgehangen door Patrimonium;
- Er komen 14 vleermuisinbouwkasten in de nieuwbouw waardoor er meer geschikte ruimte aanwezig is voor vleermuizen.
- Er komen 10 gierzwaluwkasten, inbouw of extern.
- Er komen 4 huismuskasten, inbouw, extern of vogelvides.
- Het gebied wordt dus geschikt gemaakt voor gierzwaluw en huismus.

Ecologisch gezien is het afwijken van de ontheffing met het niet aanbrengen van tijdelijke kasten voor de soorten huismus en gierzwaluw verantwoord.

4.3.2 Bomen Effect Analyse

Verder is voor het project door bureau Pius Floris een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Aanleiding voor dit onderzoek is de sloop van het buurtcentrum en de nieuwbouw van woningen. Bij dit onderzoek zijn de bomen visueel gekeurd volgens de BVC-methode (Boomveiligheidscontrole). Daarnaast is er een groeiplaats onderzoek uitgevoerd bij de bomen op het werkterrein. Aan de hand van de onderzoeken zijn de BVC en de BEA verder uitgewerkt in deze rapportage. Het rapport behorende bij de analyse is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgt de uiteenzetting van het resultaat van dit uitgevoerde onderzoek.

Alle resultaten die verkregen zijn uit de voorstudie, het veldwerk en de analyse in een onderlinge samenhang worden hier in beeld gebracht.

- Op het terrein zijn geen monumentale bomen aanwezig. Bomen 1 t/m 7, 9 en 14 hebben een leeftijd van rond de 40 jaar en zijn daarom potentieel monumentaal. De bomen 8 en 10 t/m 13 zijn jonger dan 35 jaar en nog niet (potentieel) monumentaal.
- De bomen 3, 4, 8, 12 en 13 kunnen niet duurzaam gehandhaafd blijven. Voor deze kap is de compensatieregeling van de gemeente Groningen van kracht.
- Boom 1 en 2 kunnen behouden blijven met licht snoei in overleg met bomenexpert van de gemeente Groningen.
- De kastanje boomnummer 9 kan niet gehandhaafd blijven omdat deze in conflict komt met de nieuwbouw en het voetpad rondom. Bovendien is het meenemen van de kap in de plannen nu aan te raden, omdat de boom bij sterfte over enkele jaren anders alsnog gekapt moet worden en de situatie dan weer aangepast moet worden.
- Om de huidige bomen en de nieuw te planten bomen beter en duurzamer te laten groeien, is het aanleggen van goede groeiplaatsen noodzakelijk.
- Voor de te verplanten boom 10 moet nog een plek worden gevonden op het terrein zelf of in een straal van 500 meter in overleg met de gemeente Groningen.
- Bij werkzaamheden die invloed hebben op de ondergrondse of bovengrondse groeiruimte, moet een gecertificeerde deskundige aanwezig zijn.
- In verband met het verlies van wortels tijdens de werkzaamheden is het noodzakelijk de bomen te snoeien om het wortelverlies te compenseren.
- Bij de aanleg van de nutsvoorzieningen moet rekening worden gehouden met de bomen. De voorzieningen moeten minimaal 2,5 m buiten de kronen worden gelegd. Het is raadzaam om de aanleg van de nuts te combineren met de groeiplaatsverbeteringen.
- Voor samenvatting eendoordeel effecten zie onderstaande afbeelding.

Boomnr.	Lat. Naam	Ned. Naam	Verplanten	Kappen	Handhaven	Snoeien	Groeiplaats verbetering	Opmerkingen
1	Platanus X hispanica	Gewone plataan			X	X	X	Wortelopdruk
2	Platanus X hispanica	Gewone plataan			X	X	X	Wortelopdruk
3	Platanus X hispanica	Gewone plataan		X				Wortelopdruk
4	Platanus X hispanica	Gewone plataan		X				Wortelopdruk
5	Acer campestre	Veld esdoorn			X	X	X	Wortelopdruk
6	Acer campestre	Veld esdoorn			X	X	X	Wortelopdruk
7	Acer campestre	Veld esdoorn			X	X	X	Wortelopdruk
8	Aesculus hippocastanum	Witte paardenkastanje		X				Wortelopdruk
9	Aesculuc carnea	Rode paardenkastanje		X				Kastanjebloedingsziekte
10	Pterocarya fraxinifolia	Vleugelnoot	X		X	X	X	
11	Acer campestre	Veld esdoorn			X	X	X	Wortelopdruk
12	Betula pendula	Ruwe berk		X				
13	Betula pendula	Ruwe berk		X				
14	Acer campestre	Veld esdoorn			X	X	X	

Aan de hand van de definitieve groenontwerp van Barzilla en Ferwerda architectuur is de volgende groenbalans opgemaakt. Zie onderstaande afbeelding/tabel.

Omschrijving	Te kappen	Verplanten	Hoeveelheid na compensatieberekening	Volgens voorlopig beplantingsplan	Eind saldo
Bomen	6 stuks	1 stuks	9 stuks maat 18-20	9 stuks maat 2025	0 stuks
			4 stuks maat 18/20	4 stuks maat 18/20	0 stuks
			9 stuks maat 14/16	9 stuks maat 14/16	0 stuks
				1 stuks maat 300/350	1 stuks over

In het groenontwerp worden de volgende bomen en boommaten teruggeplaatst.

- 9 stuks linde, gleditsia en berk maat 20/25
- 4 stuks zuilvormen maat 18/20
- 9 stuks sierappel en meidoorn maat 14/16
- 1 stuks zevenzonenboom meerstammig maat 300/350

De te verwijderen bomen 3 en 4 zijn 40 jaar oud. Hiervoor zouden er 10 stuks van 18/20 teruggeplaatst moeten worden. Er is gekozen voor 5 stuks maat 20/25

De te verwijderen boom 8 is 26 jaar oud. Hiervoor zouden er 3 stuks van 18/20 teruggeplaatst moeten worden. Hier is ook voor gekozen.

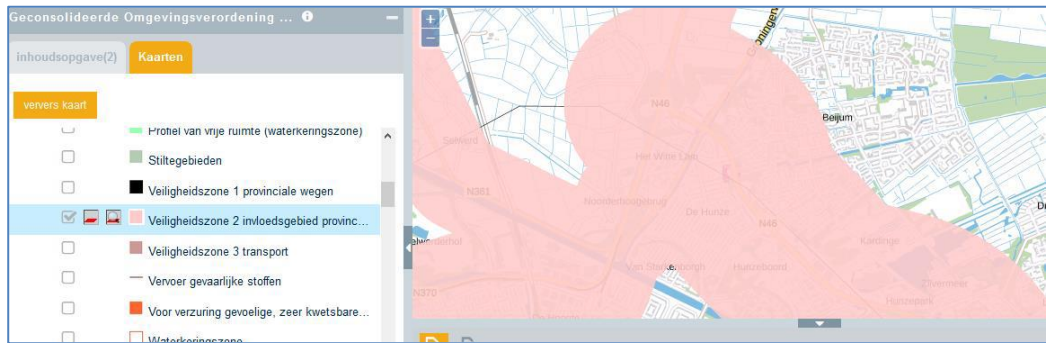
De te verwijderen bomen 12 en 13 zijn 33 jaar oud. Hiervoor zouden er 8 stuks van 18/20 teruggeplaatst moeten worden. Er is gekozen voor 4 stuks maat 20/25

De te verwijderen boom 9 is 34 jaar oud. hiervoor zouden er 4 bomen in de maat 18/20 terug geplaatst moeten worden. Er is gekozen voor 9 stuks van 14/16 en 1 stuks van 18/20.

De totaal te verwijderen houtopstand (uitgegroeide hagen en opslag in hekwerk) is minder dan 100 m2 en hoeft daarom niet te worden gecompenseerd. Echter op de tekening van de architect worden wel houtopstanden nieuw aangeplant in de vorm van hagen.

4.4 Fysieke en externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar objecten, zodat beoordeeld hoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen.



Figuur 4.3: Uitsnede van kaart 3 van de Provinciale Omgevingsverordening met in het roze de 'provinciale veiligheidszone 2'

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. Tevens bevinden zich geen Bevi-bedrijven nabij het plangebied die invloed zijn op het plangebied.

Het plangebied valt echter nog binnen het Provinciaal basisnet Groningen. De N46 is een weg als bedoeld in artikel 23.1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Het plangebied valt binnen het invloedsgebied van deze weg. Met als gevolg dat een nadere verantwoording van het groepsrisico vereist en biedt inzicht in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen.

Het plangebied is echter gelegen op circa 600 meter van deze N46, waardoor op grond van artikel 2.23.3 lid 2 en 3 van de Provinciale Omgevingsverordening kan worden volstaan met een beperkte groepsrisico verantwoording, waarbij het dan moet gaan om de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, als de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen;
- bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron;
- bluswatervoorzieningen binnen het plangebied en in de omgeving.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Hieruit blijkt het volgende:

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen zijn op de N46 drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE6) en/of het vrijkomen van een toxische wolk.

1. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand op de weg de 100% letaliteitsgrens op 35 meter en de 1% letaliteitsgrens op 60 meter ligt;
2. Bij een explosie op de weg ligt de 100% letaliteitsgrens op 90 meter ende 1% letaliteitsgrens op 230 meter;

3. Bij een toxische wolk ligt de 100% letaliteitsgrens op 30 meter en de 1% letaliteitsgrens op 200 meter;
4. De N46 ligt op een afstand van meer dan 200 meter (ongeveer 600 meter is de feitelijke afstand). Hierdoor zijn dodelijke toxische en overdrukeffecten niet te verwachten.

Bereikbaarheid

Het plangebied en de N46 zijn beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de N46 bovenwinds (met de windrichting mee) kunnen worden benaderd, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende: Zowel het plangebied als de N46 zijn in voldoende mate tweezijdig bereikbaar voor de hulpdiensten. De opkomsttijd vormt geen probleem. Ook bij een calamiteit op de N46 blijft de bereikbaarheid van het plangebied goed.

Samenvattend geeft het aspect bereikbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchtingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Hieruit blijkt het volgende: Het plan voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (zoals kleine kinderen, zieken en ouderen). Doel van het plan is de realisatie van eengezinswoningen. De toekomstige bewoners en gebruikers van het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Samenvattend geeft het aspect zelfredzaam vermogen geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobronnen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende: Het plangebied biedt voldoende vluchtmogelijkheden voor de toekomstige gebruikers om het gebied in het geval van een calamiteit op de N46 snel te verlaten.

Samenvattend geeft het aspect ontvluchtingsmogelijkheden geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Hierdoor is een snelle alarmering in het plangebied mogelijk. Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid adviseert de veiligheidsregio om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

Conclusie

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid blijkt, dat het plangebied goed bereikbaar is en dat rondom het plangebied voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

4.5 Geluid

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

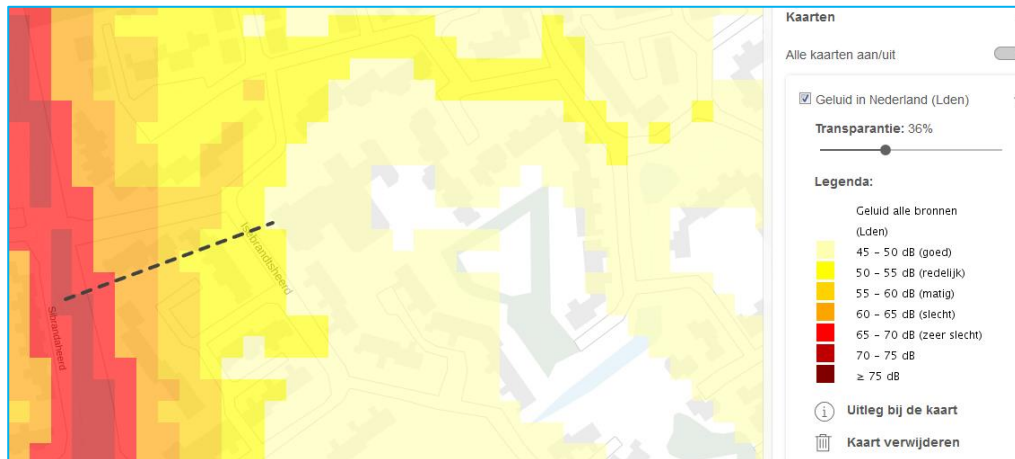
4.5.1 Wegverkeerslawaai in relatie tot het nieuwe woongebouw

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

Tevens is het plangebied gelegen binnen de geluidszone van de weg Emingaheerd. Hier geldt een snelheid van 50 km/uur. Dergelijke wegen hebben een wettelijke geluidszone van 200 meter aan weerszijden van de weg. De afstand tot deze weg bedraagt circa 100 meter, zodoende is er nader akoestisch onderzoek nodig.

Vanuit het akoestisch onderzoek kan dan blijken of er wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a) of dat er eventueel een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden verleend door het bevoegd gezag.

Op basis van de hierna weergegeven kaart uit de Atlas van de Leefomgeving zal er naar verwachting wel sprake zijn van een goed leefklimaat vanuit het aspect geluid.



Figuur 4.4: Uitsnede van de Atlas van Leefomgeving

Naast een geaccepteerd Lden biedt het Bouwbesluit voldoende bescherming tegen geluid van buiten, waardoor een geaccepteerd woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe woningen is geborgd.

De nieuw te bouwen woningen dienen te voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bouwbesluit. Een te bouwen woning biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 3.1). Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

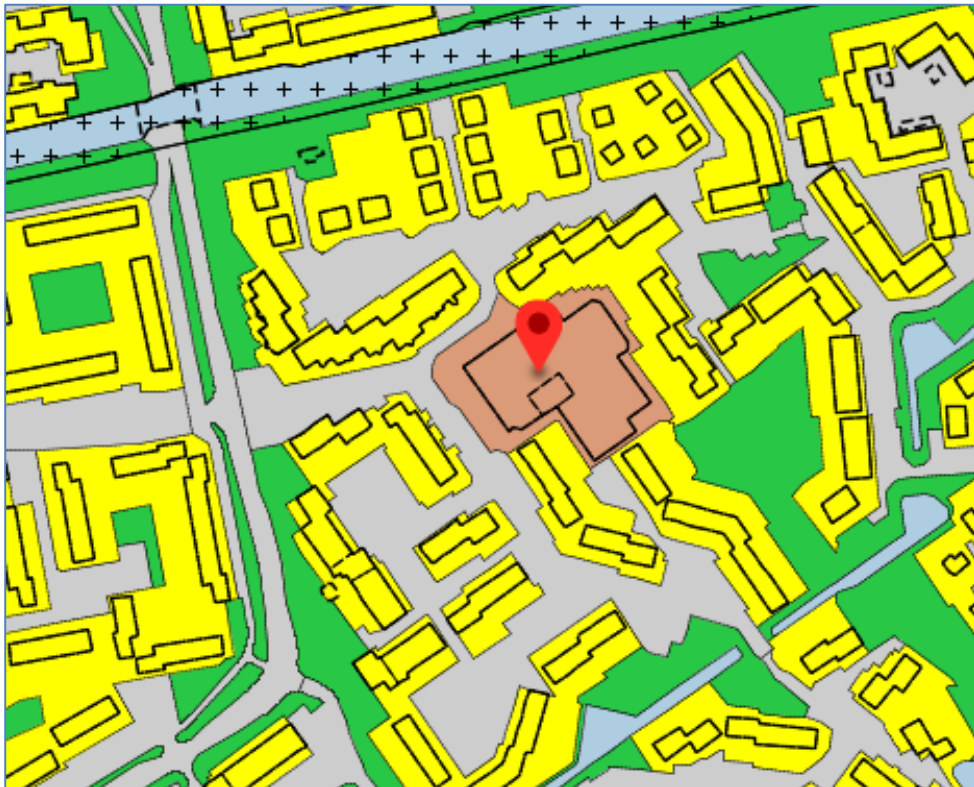
Spoorweg- en industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Ook speelt het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart geen rol.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

Het project dat voorziet in het bouwen van woningen en een woongebouw in een bestaande woonwijk met overwegend andere woonfuncties. Zie onderstaande weergave van het geldend bestemmingsplan.



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

Er is geen milieuhinder te verwachten en naar verwachting is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de nieuwe woningen.

4.7 **Luchtkwaliteit**

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

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

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Conform de regels van de gemeente Groningen moet de parkeervraag van de ontwikkeling in beginsel worden opgelost op eigen terrein. Waarschijnlijk is de parkeervraag groter dan de aanwezige ruimte voor parkeren in het plangebied. Daarnaast willen zowel Patrimonium als de gemeente Groningen voldoende ruimte voor groen in het plangebied. Mogelijk kan ook de omringende openbare parkeercapaciteit worden benut voor deze ontwikkeling.

Door onderzoeksbureau BonoTraffics is vervolgens een parkeerbalans-berekening uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Omdat de parkeerbehoefte van de ontwikkeling Doefmat niet geheel op eigen terrein gerealiseerd kan worden is getoetst of in de omliggende openbare ruimte nog voldoende restcapaciteit aanwezig is. Voor ontwikkelingen in de buitenwijken dient hiervoor in een gebied tot 150 meter loopafstand van de ontwikkeling de parkeerdruk onder de 85% te blijven.

Uit de parkeertoets van de ontwikkeling Doefmat aan de Isebrandtsheerd blijkt een theoretische parkeerbehoefte voor het totaal van de appartementen en eengezinswoningen van 34 parkeerplaatsen. In het plan zijn 24 (nieuwe) parkeerplaatsen opgenomen, wat betekent dat er in de openbare ruimte gezocht moet worden naar ruimte voor de overige 10 parkeerplaatsen.

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat er op het maatgevende moment (werkdagnacht) 128 van de (toekomstige) 190 parkeerplaatsen in het omliggende gebied (ex. ontwikkeling) bezet zijn. In het plan is een tekort van 10 parkeerplaatsen. Door het toenemen van de parkeerdruk met deze 10 voertuigen, komt de parkeerdruk in het omliggende gebied uit op 138 voertuigen (op het drukste moment). De bezettingsgraad in het omliggende gebied komt hiermee op 73% te liggen. De toekomstige bezettingsgraad in het gehele gebied (inclusief ontwikkeling) komt op het drukste moment (nacht) op 76% te liggen. Dit is onder de grenswaarde van 85%.

Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet volledig voorziet in de eigen parkeerbehoefte (op eigen terrein/binnen de plangrenzen) maar dat in de directe omgeving nog voldoende capaciteit beschikbaar is om de (extra) parkeervraag op te vangen. Er hoeven hiervoor geen extra parkeerplaatsen (t.o.v. van de 24 geprojecteerde) in en rondom het plangebied te worden gerealiseerd, ten koste van speelruimte of groen.

4.9 Watertoets

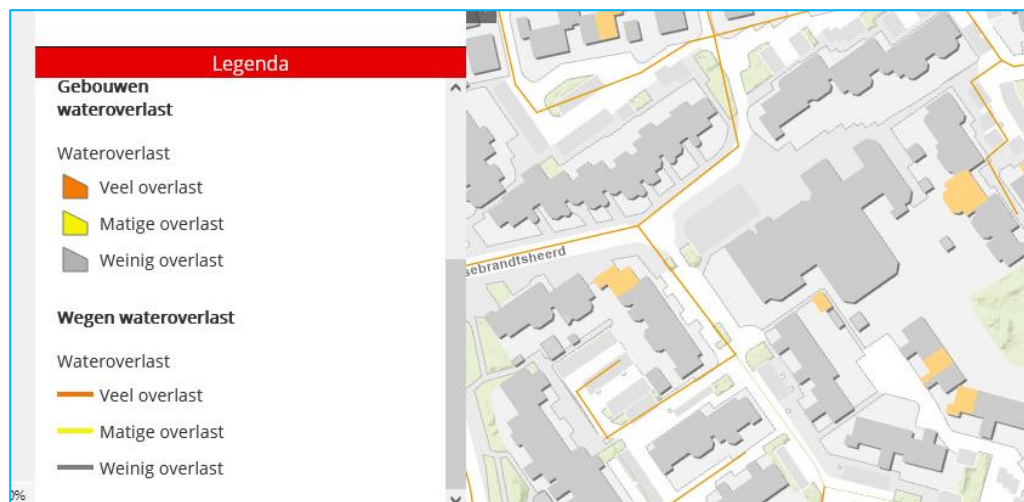
Alvorens de watertoets is uitgevoerd is inzichtelijk gemaakt welke aspecten van belang zijn voor het kunnen uitvoeren van de watertoets.

Grondwater

In de omgeving van het plangebied staan een aantal peilbuizen die de grondwaterstand meten. Deze geven over het algemeen een (te) hoge grondwaterstand weer. Om te voldoen aan de minimale ontwateringseis zal er waarschijnlijk drainage moeten worden aangelegd of het maaiveld worden opgehoogd.

Wateroverlast bij extreme neerslag (klimaatbestendigheid)

De klimaatstresstest heeft aangetoond dat tijdens hevige neerslag (>58 mm in een uur) enkele straten onder water komen te staan en zelfs kunnen leiden tot water in de woning. Bij de aanpak van het gebied zal er naar gestreefd moeten worden om, door de vergroening of aanleg van waterberging, dit te voorkomen en in ieder geval te verminderen.



Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig maar op ca. 150 m afstand liggen twee watergangen met een streefpeil van -1,80 en -2,00 m NAP. Hierop kan eventueel regen- of drainagewater worden geloosd.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel. Ondanks het ontbreken van een regenwaterriool zal het vuilwater en regenwater wel gescheiden aangeboden dienen te worden om in de toekomst dit gescheiden af te kunnen voeren.

De ontwikkelaar dient na te gaan of deze wel voldoende capaciteit heeft voor uitbreiding. Op dit moment is namelijk de toename niet bekend.

Op 11 juli 2022 is ten behoeve van het project via de website www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragen geldt dat de zogeheten 'standaard advies procedure' van toepassing is.

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

Hierna volgt het standaard advies en waar mogelijk uitgewerkt voor het bouwplan.

Missie

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

Vigerend beleid

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

Veilig, voldoende en schoon water

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

Borgen integrale afweging

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

Geraakte kaarten in plangebied - Er zijn geen kaarten geraakt binnen het plangebied.

Standaard advies van waterschap Noorderzijlvest:

Verhardingstoename

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

Grondwater

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

Drooglegging

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

Afvoer van riool- en hemelwater

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

Samenvattend

Op basis van de Digitale Watertoets geeft waterschap Noorderzijlvest, mits aan de bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan, een positief wateradvies. De uitkomst van deze Digitale Watertoets is één jaar geldig. Mocht u aanvullende informatie hebben of nog krijgen met betrekking tot deze watertoets (schetsontwerpen, relevante documentatie etc.), raden wij u aan deze per e-mail op te sturen naar:

advies@noorderzijlvest.nl.

Met de gegeven adviezen zal daar waar het kan rekening worden gehouden in de verdere uitwerking van de plannen.

4.10

M.e.r.-onderzoek

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

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

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

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. en lijkt een nader m.e.r.-onderzoek niet nodig.

5

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

Projectgegevens

Project : Isebrandtsheerd 97 te Groningen – bouw 31 woningen
Projectnummer : RB 30.128
Versie : 01
Datum : Februari 2023

RooBeek Advies

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