

bestemmingsplan

Uitwerkingsplan
Meerstad-Harksteder Broeklanden

versie voorontwerp

Meerstad-Harksteder Broeklanden

Groningen

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0014.UP012Broeklanden-vo01

projectnummer:

20221227

opdrachtleader:

planstatus

datum:

05-04-2023

01-05-2023

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

2

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	21
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	31
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
Bijlagen toelichting	49
Bijlage 1 Concept beeldkwaliteitsplan Harksteder Broeklanden	51
Bijlage 2 Woningbouwbehoefte onderzoek KAW 2020	85
Bijlage 3 Stikstofberekening en memo	173
Bijlage 4 Ecologische Quickscan	187
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï	203
Bijlage 6 Akoestische onderbouwing geluidzone NAM	235
Regels	239
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	240
Artikel 1 Begrippen	240
Artikel 2 Wijze van meten	247
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	249
Artikel 3 Gemengd - 3	249
Artikel 4 Water - 3	250
Artikel 5 Woongebied - 8	251
Artikel 6 Woongebied - 9	254
Artikel 7 Woongebied - 10	257
Artikel 8 Woongebied - Groen	260
Artikel 9 Waterstaat - Noodwaterberging	264
Hoofdstuk 3 Algemene regels	265
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	265
Artikel 11 Algemene bouwregels	266
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	268
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	269
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	271
Artikel 14 Overgangsrecht	271
Artikel 15 Slotregel	272
Bijlagen regels	273

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	274
Verbeelding		277

Toelichting

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

6

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Meerstad is een woonkern in het oosten van de gemeente Groningen. Door de veelvuldige ontwikkelingen in Meerstad wordt ingespeeld op de regionale behoefte voor wonen, werken en recreëren. De omgeving van Meerstad kenmerkt zich door een recreatief, groen en waterrijk landschap.

Het ontstaan van Meerstad begon met de ontwikkeling van de eerste wijk, Meeroevers. Ook is een groot deel van het Woldmeer aangelegd met een vaarverbinding naar het Slochterdiep. De tweede wijk van Meerstad, Tersluis, is nagenoeg gereed. Momenteel zijn de wijken Sluis Oost en Achter Klein Harkstede volop in ontwikkeling. De wijk Sluis Oost is opgenomen in het uitwerkingsplan *De Zeilen fase I en II (2019, 2021)*. De wijk Achter Klein Harkstede is opgenomen in het uitwerkingsplan *Groenewei (2019)*. Bij verwijzing naar bovenstaande ontwikkeling wordt in de rest van deze toelichting de uitwerkingsplannen gebruikt.

Op 31 januari 2018 is het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West* vastgesteld. Hierin zijn de ruimtelijke ontwikkelingen van Meeroevers, Tersluis, De Zeilen (Sluis Oost) en Groenewei (Achter Klein Harkstede) geactualiseerd. In het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* zijn ook enkele uit te werken woonbestemmingen opgenomen. Hiervan zijn onder andere uitwerkingsplannen *Groenewei (2019)*, *De Zeilen (2019)* en *De Zeilen fase 2 (2021)* ondertussen vastgesteld.

Gemeente Groningen heeft de wens om ook het deelgebied Harksteder Broeklanden, als onderdeel van De Zeilen, te gaan ontwikkelen. Het gaat in het plangebied om de realisatie van 48 woningen verspreid over vier verschillende locaties. Hierbij wordt aansluiting gezocht met het naastgelegen woongebied (De Zeilen fase 2). Daarnaast is het de wens om een buslus met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

In het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* heeft het plangebied de bestemming 'woongebied-uit te werken'. Deze bestemming geeft de mogelijkheid om nog keuzes te maken over dit gebied passend binnen het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'woongebied-uit te werken' geeft ruimte voor wonen, natuur, water en verkeer. Maar ook voor maatschappelijke voorzieningen, recreatie, sport of horeca. Het maximaal totaal aantal woningen voor De Zeilen is 935. Op de andere voorwaarden die aan het uitwerkingsplan worden gesteld wordt in paragraaf 1.3 verder ingegaan.

Op basis van het geldende bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* is het op dit moment niet mogelijk om bij recht woningen en een buslus met voorzieningen te realiseren bij Harksteder Broeklanden. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen is het opstellen van een uitwerkingsplan noodzakelijk. Daarbij hoort een onderbouwing dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende plan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

In figuur 1.1 is te zien dat het plangebied is gelegen aan de noordoost rand van Meerstad. Het plangebied is kadastraal bekend als Meerstad, GNG01, sectie AE, nummers 927, 928 en deels nummers 883, 885, 891, 929 en 930. Het plangebied zal aan de westkant via de Vossenburglaan worden ontsloten.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (Bron: pdok.nl)

Het noordelijke deel van het plangebied ligt tegen het bosgebied Harksteder Broeklanden aan. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich water en agrarische percelen. Ten westen ligt het in ontwikkeling zijnde woongebied De Zeilen fase 2. Verder ten noorden van het plangebied bevindt zich een installatie voor delfstoffenwinning van de NAM. Kenmerkend voor de omgeving van Meerstad is het gebruik van groen, water en een ruimtelijke uitstraling.

Binnen het plangebied zal ruimte worden gegeven voor de realisatie van 48 woningen in combinatie met een buslus met bijbehorende voorzieningen. In figuur 1.2 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



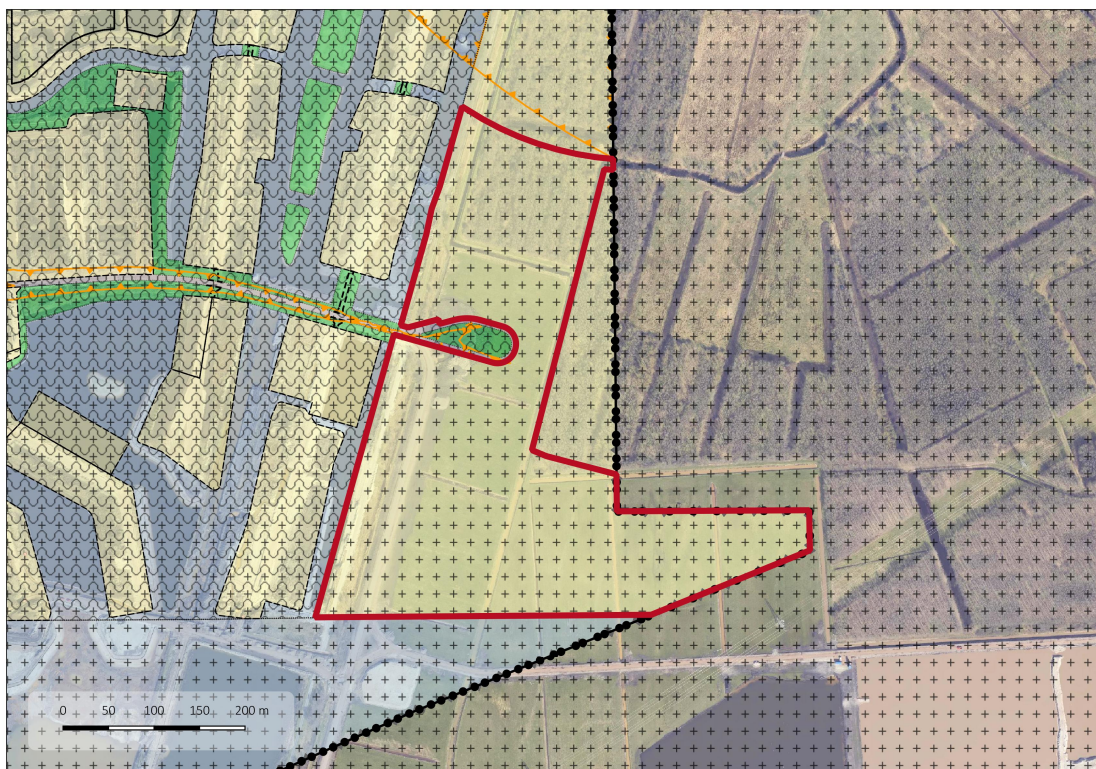
Figuur 1.2 Ligging plangebied met luchtfoto huidige situatie (Bron: pdok.nl)

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West*, dat is vastgesteld op 31 januari 2018 door de gemeente Groningen. In het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West* heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied-uit te werken'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere wonen, natuur, water, verkeer, horeca, detailhandel, recreatie, sport en maatschappelijke doeleinden. Het is de wens van de gemeente om op het plangebied woningen te realiseren, maar de bestemming zal moeten worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan alvorens hier woningen kunnen worden gerealiseerd. In het geldende bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen voor het uitwerkingsplan, welke in paragraaf 1.3.1 aan de orde komen. Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'Geluidszone-Industrie'. Binnen deze gebiedsaanduiding worden alleen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt indien de geluidsbelasting niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Hier zal in paragraaf 4.6 verder op in worden gegaan. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat-Noodwaterberging'. De voor 'Waterstaat-Noodwaterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een zoekgebied voor het bergen van water in overlastsituaties. Hier wordt in paragraaf 4.7 op ingegaan. Een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse is weergegeven in figuur 1.3. Een uitsnede van het plangebied Harksteder Broeklanden is weergegeven in figuur 1.4.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018) (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.4 Uitsnede plangebied Harksteder Broeklanden (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

1.3.1 Voorwaarden Uitwerkingsplan

De bestemming 'Woongebied-uit te werken' geeft Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om een gebied met deze bestemming verder uit te werken. Hierbij is het van belang dat de uitwerkingsregels uit het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* in acht worden genomen: De uitwerkingsregels zijn:

- Het totaal aantal woningen is maximaal 1685 in alle deelgebieden (Meeroevers, Tersluis, Sluis Oost, Achter Klein Harkstede). Zoals eerder toegelicht is de wijk Sluis Oost opgenomen in het uitwerkingsplan *De Zeilen (2019)* en de wijk Achter Klein Harkstede in het uitwerkingsplan *Groenwei (2019)*. Voor het deelgebied De Zeilen (2019) geldt een maximum van 935 woningen.

Het aantal woningen in het deelgebied De Zeilen (2019) dat op dit moment gerealiseerd of in voorbereiding is bestaat uit 698 woningen. Door de voorgenomen ontwikkeling nabij de Harksteder Broeklanden van 48 woningen zal er onder het maximum van 935 worden gebleven. Hiermee wordt aan deze uitwerkingsregel voldaan.

- Het gezamenlijk bruto vloeroppervlak aan voorzieningen, anders dan wonen, is maximaal 30.000 m².

In dit uitwerkingsplan wordt een buslus met bijbehorende voorzieningen aan de westkant van het plangebied mogelijk gemaakt. De bijbehorende voorzieningen bestaan uit een pauzeruimte voor de buschauffeur (25 m²), een kiosk (maximaal 75 m²), een Abri en een laadpaal met een trafohuisje. Door de kleinschaligheid van de voorzieningen wordt het maximale bruto vloeroppervlak van 30.000 m² niet overschreden.

- Bebouwing op percelen grenzend aan of liggend nabij Harkstederweg en Hoofdweg dient qua hoogte en bebouwingsdichtheid zoveel mogelijk aan te sluiten op de karakteristiek van het ter plaatse bestaande lint.

Het plangebied bevindt zich niet nabij de Harkstederweg en/of de Hoofdweg. Bovenstaande uitwerkingsregel kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. Daarentegen omschrijft hoofdstuk 2 de aanwezige ruimtelijke situatie en de manier waarop de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk wordt ingepast.

- De gebouwen in deelgebied Harksteder Broeklanden hebben een maximale goothoogte van 21 meter en een maximale bouwhoogte van 26 meter. In afwijking hiervan mogen gebouwen mogelijk worden gemaakt tot een hoogte van maximaal 35 meter, tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 3.500 m². Bouwwerken geen gebouw zijnde hebben ook maximaal een bouwhoogte van 26 meter.

Bovenstaande regels worden één op één opgenomen in de regels van dit uitwerkingsplan. In tabel 1 zijn de voor dit uit te werken deelgebied de bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven.

		<i>De Zeilen/ Harksteder Broeklanden</i>	<i>Groenwei</i>	<i>Meeroevers</i>
<i>Gebouwen</i>	<i>Goothoogte</i>	21	17,5	22,5
<i>Gebouwen</i>	<i>Bouwhoogte</i>	26	22,5	22,5

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

<i>Bouwwerken geen gebouwen zijnde</i>	<i>Bouwhoogte</i>	<i>26</i>	<i>22,5</i>	<i>22,5</i>
<i>Antennemast</i>	<i>Bouwhoogte</i>	<i>50</i>	<i>40</i>	<i>40</i>

Tabel 1: bouwmaten in meters binnen 'Meerstad-Midden West' (2018)

De marges in deze tabel gelden voor het gehele deelgebied. Bureau Meerstad monitort bij het opstellen van elk ruimtelijk (deel)plan, de aantallen woningen en toetst deze aan het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018).

Water

- Er dient een afdoende kwelvoorziening tot uitdrukking te komen tussen de meeroever en omliggende gronden zodat het grondwaterpeil voor omliggende gronden waarvan het bestaand gebruik wordt voortgezet niet voor dat gebruik nadelig wordt beïnvloed.

Bovenstaande is beoordeeld en verder uitgewerkt in paragraaf 4.7 over het omgevingsaspect water. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij Waterschap Hunze en Aa's.

Verkeer

- Bij de uitwerking mogen niet meer dan 650 woningen worden mogelijk gemaakt, dan nadat:
 1. de westelijke ontsluiting tussen Hoofdweg/Borgweg en Beneluxweg is gerealiseerd dan wel dat vaststaat dat deze in gebruik zal zijn genomen op het moment dat meer dan 1500 woningen zullen zijn opgeleverd; of
 2. er een aantoonbaar gelijkwaardig alternatief beschikbaar is,
- Het aantal rijstroken per weg is maximaal twee, tenzij de intensiteit van wegen aanleiding geeft tot meer rijstroken.
- Bij de uitwerking wordt een fijnmazig langzaamverkeersnetwerk gerealiseerd, waarbij woonbuurten onderling zoveel mogelijk door korte fietsroutes worden verbonden.

Er wordt ook aan bovenstaande uitwerkingsregels over verkeer voldaan. Sinds het voorjaar van 2020 wordt er gewerkt aan de aanleg van de noordelijke ontsluitingsroute van en naar Meerstad. De noordelijke ontsluitingsroute wordt de nieuwe route voor auto, fiets en openbaar vervoer tussen de Vossenburglaan-Hoofdweg en P+R Meerstad. De nieuwe route lost de verkeersproblematiek bij de Borgbrug op, voegt een veilige fietsroute toe en zorgt voor veel minder verkeer in het woongebied van Achter Klein Harkstede. De aspecten rondom verkeersveiligheid en parkeren wordt verder besproken in paragraaf 4.2.

Geluid

- Bij de uitwerking mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt met een geluidbelasting vanwege het wegverkeer van meer dan 48 dB of een vast te stellen hogere grenswaarde.
- Bij de uitwerking wordt het aantal woningen met een geluidsbelasting hoger dan 48 dB zoveel mogelijk beperkt en wordt een zo goed mogelijk leefkwaliteit nagestreefd waarbij de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde 58 dB bedraagt. Hiertoe wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

- Bij de uitwerking wordt het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone-industrie' met een geluidsbelasting hoger dan 50 dB(A) zoveel mogelijk beperkt en wordt een zo goed mogelijk leefkwaliteit nagestreefd waarbij de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde 55 dB(A) bedraagt. Hiertoe wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Voor zowel het wegverkeerslawaai als het industrielawaai is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hiermee is aangetoond dat aan bovenstaande uitwerkingsregels over geluid wordt voldaan. In paragraaf 4.6 wordt hier verder op ingegaan.

1.3.2 Milieueffectrapportages

Er is een MER-procedure doorlopen in het kader van het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)*. Het planMER dat naar aanleiding van deze procedure is opgesteld, geldt als basis voor de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is onderdeel van het uitwerkingsplan voor de woningbouwontwikkelingen nabij de Harksteder Broeklanden in Meerstad. De opbouw van deze toelichting is als volgt:

- na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld;
- een toetsing van het plan aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten is in hoofdstuk 4 opgenomen;
- hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het uitwerkingsplan;
- tot slot behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan;

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

14

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Meerstad-Midden bestaat na realisatie ervan uit de woongebieden Meeroevers, Groenewei, Tersluis en De Zeilen. Voor de woonbuurten Meeroevers en Tersluis zijn in het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* beeldkwaliteitplannen vastgesteld, waarmee de gewenste stedenbouwkundige structuur is uitgewerkt.

Voor Groenewei en De Zeilen bleef in het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* de ontwikkelingsstrategie en de daarin opgenomen visie uit het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* het uitgangspunt. Er zijn daarom voor de verschillende uitwerkingsplannen (*Groenewei (2019)*, *De Zeilen (2019)* en *De Zeilen fase 2 (2021)*) aparte beeldkwaliteitplannen opgesteld.

Voor het deelgebied Harksteder Broeklanden wordt ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarbij de hoofduitgangspunten vanuit het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* voor dit uitwerkingsplan het uitgangspunt zijn. Hoe dit vorm krijgt in de voorgenomen ontwikkeling wordt verder in paragraaf 2.2.3 behandeld.

In het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* heeft het plangebied de bestemming 'Woongebied-uit te werken'. Deze bestemming geeft de mogelijkheid om nog keuzes te maken over dit gebied passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat grotendeels uit agrarische percelen. Het noordelijke deel van het plangebied grenst aan het bosgebied Harksteder Broeklanden. Ook loopt er een weg door het plangebied. In figuur 2.1 is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging plangebied met luchtfoto huidige situatie (Bron: pdok.nl)

2.1.1 Uitgangspunten en visie Meerstad

Een basisuitgangspunt voor Meerstad, is de realisatie van het Woldmeer. Het Woldmeer is de belangrijkste ruimtelijke drager en is daarom al deels gerealiseerd. Daarnaast is het Woldmeer van belang voor de recreatie en de waterbergende functie. In samenhang met het meer wordt ingezet op de realisatie van veel groen. Zo wordt een impuls gegeven aan de natuurontwikkeling aansluitend op Midden-Groningen (dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland) en draagt het positief bij aan het creëren van groene milieus in het belang van Stad en Ommeland.

Meerstad wordt in beginsel een woonwijk, waarin ten tijde van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018) binnen Meerstad werd uitgegaan van circa 6.500 woningen (bijgestelde doelstelling). Inmiddels is de Agenda voor de Toekomst vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Groningen waar uitgegaan wordt van circa 8.000 woningen.

In Meerstad-Midden West zullen in totaal 2.425 woningen worden gebouwd. Bij deze woningen is sprake van verschillende marktsegmenten, waarbij in het deelgebied Harksteder Broeklanden ruimte is voor vrijstaande woningen, royale vrije kavels, collectief en landelijk wonen.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is het plangebied te transformeren tot woningbouwlocatie. Dit is conform het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* waarin het plangebied met 'Woongebied-uit te werken' is bestemd. Het plan bestaat uit de bouw van 48 woningen in vier woonvormen. Daarnaast biedt een afwijkingsbevoegdheid in de regels van dit uitwerkingsplan de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het totaal aantal te realiseren woningen.

Naast woningbouw wordt in dit uitwerkingsplan een buslus met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een pauzeruimte voor de buschauffeur van ongeveer 25 m², een kiosk (75 m²), abri, laadpaal en trafohuisje. Voor wat betreft de kiosk gaat het om de uitgifte van dranken en snacks. Er zullen geen alcoholische dranken worden verkocht.

Er moet altijd aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* (1.3.1) worden voldaan.

2.2.1 Hoofdpzpet

Nu de planontwikkeling en realisatie van de buurten Meeroevers, Tersluis, De Zeilen fase 1 en 2 en Groenewei een eind op weg zijn, start Bureau Meerstad de voorbereidingen voor de eerstvolgende woonbuurt. In het deelgebied Harksteder Broeklanden zullen gefaseerd 48 woningen worden ontwikkeld voor een diversiteit aan doelgroepen.

Drie karakters: groen, dorps en water

Het principe van Meerstad is het aansluiten op- en verrijken van bestaande groene en blauwe kwaliteiten. De ruimtelijke opbouw laat consequent drie woonsferen zien. Op en rond het Woldmeer bepaalt de kwaliteit van het water deze sfeer. Daaromheen ligt een schil met dorpse kwaliteiten. Hier is het karakter meer intiem en compacter. Als buitenste schil wordt Meerstad omkaderd door een groene, landschappelijke lijst. De drie karakters bepalen de verschillende sferen van de buurten. Deze is niet overal in Meerstad gelijk. In de Harksteder Broeklanden zullen voornamelijk water en groen de woonsferen zijn.

2.2.2 Schetsontwerp

Met het realiseren van het deelgebied Harksteder Broeklanden van Meerstad Midden West wordt een nieuwe oostelijke rand van het woongebied Meerstad gerealiseerd. Het uitwerkingsplan is verdeeld in vijf verschillende locaties. Deze locaties zijn in figuur 2.2 aangegeven.

Locatie 1 heeft als uitgangspunt het concept 'Collectief Wonen' en zal bestaan uit 22 woningen en zal aan een collectief worden uitgegeven. De bijzondere collectieve woonvorm maakt optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied. Bij woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7 meter en de maximale nokhoogte 13 meter.

Locatie 2 bestaat uit Eilandwoningen en sluit aan bij het concept van 'de eilanden' van het naastgelegen woongebied de Zeilen fase 2. Woningen met kap hebben hier een maximale goothoogte van 3.5 meter en maximale nokhoogte van 10 meter. De kavels grenzen aan de achterzijde aan het water. Van belang bij locatie 2 is dat er eenheid is in bouwhoogte, kleurgebruik en vorm.

De oostelijk gelegen eilanden, locatie 3, bieden ruimte voor royale kavels met veel groen en grotere woningen. In locatie 3 kunnen 6 royale eiland kavels uitgegeven worden in een groene omgeving, waarbij ruimte is voor een landschappelijk en waterrijk woonmilieu. De maximale goot- en nokhoogte zijn hierbij gelijk aan locatie 2. Verschillend met locatie 2 is het maximale bruto begane grondoppervlak van de totale bebouwing. Deze bedraagt 350 m².

In locatie 4 worden 6 vrijstaande woningen gerealiseerd. Dit deelgebied biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen die optimaal gebruik maken van het landschap. Bij deze woningen geldt met een kap de maximale goothoogte van het hoofdgebouw van 7 meter en de maximale nokhoogte van 13 meter.

Locatie 5 is de buslus met de bijbehorende voorzieningen. Er komt onder andere een pauzegebouw, laadpaal voor de bus en een kiosk. Locatie 5 zal een maximaal bebouwd oppervlak hebben van 100 m². Voor de hoogtes van de gebouwen in locatie 5 geldt een maximum van 10 meter.

Een impressie van de verschillende woonvormen per locatie is te vinden in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).



Figuur 2.2 Woonvormen en locaties deelgebied Harksteder Broeklanden (Bron: Bureau Meerstad)

2.2.3 Beeldkwaliteitsplan

Net als bij de andere uitwerkingsplannen van Meerstad is bij het uitwerkingsplan voor Harksteder Broeklanden een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft de eisen en voorwaarden voor de vier locaties met bijbehorende woonvorm uit dit plan. Daarnaast geeft het beeldkwaliteitsplan kaders voor de onbebouwde/collectieve ruimte aan.

De woonkwaliteit en de daaraan gekoppelde beeldkwaliteitsregels zijn gerelateerd aan het aanwezige landschap. Het royale landschap maakt het mogelijk om op bepaalde aspecten relatief veel vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling, geveltoevoegingen en detaillering. Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden. Dit wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Hieronder zijn de uitgangspunten kort samengevat. Dezelfde uitgangspunten komen terug in de regels van dit uitwerkingsplan. Het volledige beeldkwaliteitsplan is te vinden in bijlage 1.

Collectief Wonen

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

Het collectief wonen gaat plaatsvinden in een zogenoemde 'boskamer' (locatie 1 uit figuur 2.2). Deze boskamer zal een aantal woningen bevatten. De boskamer dient zo groen mogelijk ingericht te worden. Het bebouwd oppervlakte van de boskamer bedraagt maximaal 40%. De onbebouwde ruimte in de boskamer krijgt een bosrijk karakter. Inrichting van de boskamer vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad. Een boskamer dient als eenheid te worden ervaren. De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble door afstemming in woningtypes, materialisering en vorm- en stijl kenmerken.

Landelijk wonen op het Eiland

Het Eiland (locatie 2 uit figuur 2.2) biedt ruimte aan kavels met vrijstaande woningen. De woningen op het eiland hebben een ruime opzet en de kavels profiteren optimaal van het Woldmeer als kwaliteitsdrager. Daarnaast worden de natuurlijke kwaliteiten van de Harksteder Broeklanden doorgezet. Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is. Door eenheid in kleurstelling zijn ruimere regels in materiaalgebruik mogelijk, bijvoorbeeld het gebruik van baksteen, hout en natuursteen.

Royaal Eilandwonen

De eilanden zijn ruim opgezet en hebben een groen en landelijk karakter. Om deze sfeer te versterken is de dichtheid van de bebouwing bij de zuidelijke locaties (locatie 3 uit figuur 2.2) lager dan in de rest van het deelgebied Harksteder Broeklanden. De uitgangspunten voor de royale eiland woningen zijn bijna gelijk aan het landelijk wonen op het eiland. Met als uitzondering dat het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, carports) maximaal 350 m² bedraagt. En verhardingen worden zo veel mogelijk beperkt.

Vrijstaand wonen aan de Bosrand

Dit deelgebied (locatie 4 uit figuur 2.2) biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen die optimaal gebruik maken van het landschap. De woningen komen nabij de te realiseren buslus met bijbehorende voorzieningen. De woningen hebben een oppervlakte van maximaal 150m². Voor deze woningen geldt geen minimale afstand tot de erfgrans. Daarnaast hebben de woningen geen traditionele tuin. De woningen worden in de plaats daarvan voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

20

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Bij deze beleidsbeschrijving is aangesloten bij het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)*.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Groningen is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.
Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Groningen onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden.
Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie infrastructuur en Ruimte uit 2012 (SVIR) is geheel opgegaan in de NOVI, behalve enkele onderdelen van bijlage 6, 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'.

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

- Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio Groningen;
- Het Eemskanaal is aangewezen als hoofdvaarweg;
- De A7 is aangewezen als hoofdweg.

Het bestemmingsplan raakt daarmee vanuit de SVIR het volgende nationaal belang: 'het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.' De reserveringszones rond de genoemde hoofdvaarweg en hoofdweg liggen echter niet binnen het plangebied en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofdvaarwegensysteem wordt dan ook niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI. Door de ontwikkeling van Meerstad wordt invulling gegeven aan de derde opgave van de NOVI: steden en regio's sterker en leefbaarder maken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt juridische regels voor de nationale belangen die worden genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) worden deze regels nader uitgewerkt.

Op basis van het Barro en de Rarro wordt geconstateerd dat het plangebied in een zone ter bescherming van radarstations Leeuwarden en Wier ligt. Voor deze radarstations moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 95 meter en 89 meter. In het plangebied is geen sprake van bebouwing die deze bouwhoogte haalt.

Conclusie

Het Barro en de Rarro staan de vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg en geven hiervoor geen uitgangspunten.

3.1.3 Ladder voor Duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Voor wonen geldt dat een ontwikkeling vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

De voorgenomen ontwikkeling ligt op de planlocatie Harksteder Broeklanden in Meerstad en bestaat uit het realiseren van 48 woningen en een buslus met bijbehorende voorzieningen. Voor de realisatie van de woningen is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Beoordeeld moet worden of er gemotiveerd kan worden dat de behoefte en ruimte voor de stedelijke ontwikkeling voldoende is afgewogen.

Voor een ontwikkeling anders dan wonen geldt in beginsel de ondergrens van een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Voor de voorzieningen bij de buslus wordt er onder deze grens gebleven. Een ladder onderbouwning is voor de realisatie van de buslus met voorzieningen daarom niet noodzakelijk. In de rest van deze paragraaf wordt daarom alleen in gegaan op de behoefte en locatie keuze voor de 48 woningen.

Behoefte

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkelingen in regio Groningen-Assen een uitgebreid onderzoek uitgevoerd door KAW. (bijlage 2). De regionale woningbehoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven. De komende tien jaar is in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten. De totale groei tot 2030 komt uit op ruim 21.000 woningen. De tien jaar erna zal door oplopende sterfte ook het aanbod aan woningen oplopen, naar verwachting ca. 14.000 maar wellicht meer, gezien de rol als economische motor van de regio.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woningtypen en woonmilieus. Er is volgens het KAW onderzoek vraag naar landelijke woonmilieus, in de buurt van de stad en in landschappelijk aantrekkelijke plattelandsgebieden. Het onderzoek laat zien dat veel huishoudens een sterke voorkeur hebben voor groene, rustige, veilige en overzichtelijke woonlocaties. Het grootste deel zoekt een woonmilieu met landelijke kenmerken op korte afstand van stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en openbaar vervoer. De vraag concentreert zich in gebieden dicht bij of met goede bereikbaarheid van stedelijke centra en die als landschappelijk aantrekkelijk beschouwd worden. Er is een duidelijke behoefte aan 'excellent stads wonen': dit kan ook ruim en landelijk van karakter zijn. In het KAW onderzoek wordt Meerstad genoemd als woongebied die bovenstaande kenmerken bezit.

De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien en biedt als alternatief voor centrum/stedelijk wonen het wonen 'aan de stad'. In Bijlage 2 is het KAW onderzoek voor de woningbehoefte in de regio Groningen- Assen opgenomen. In paragraaf 3.3.2 wordt er verder ingegaan op de resultaten van het onderzoek.

Locatie

Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. Het gebied is ook beleidsmatig als zodanig verankerd. Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Er wordt nu een nieuwe woonwijk gepland in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Het is immers niet mogelijk om woningbouw in de beoogde omvang binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Conclusie

Door middel van de ladder voor duurzame verstedelijking is de zorgvuldige afweging voor de woningbouwontwikkeling in het deelgebied Harksteder Broeklanden gemotiveerd. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen

Op 6 juli 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is daarom al het provinciale beleid geformuleerd dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving. Het is geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

1. Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw
- Natuur en landschap

2. Beschermen landschap en cultureel erfgoed

- Vergroten biodiversiteit
- Water

3. Waterveiligheid

- Schoon en voldoende water

4. Mobiliteit

- Bereikbaarheid

5. Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West en het daarin liggende plangebied van onderhavig uitwerkingsplan zijn vooral de volgende onderdelen van de Omgevingsvisie van belang:

- Meerstad-Midden West ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied. Woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in dit gebied gerealiseerd. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen deze gebieden.
- Landschappelijk gezien maakt Meerstad-Midden West deel uit van het Centrale Woldgebied en Duurswold. De kernkarakteristieken van het gebied moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Deze bestaan uit de volgende belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen:
 1. de grootschalige openheid;
 2. de reeksen boerderijen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
- 3. de Meedenverkaveling in de vorm van sloten en medenlanen in het Centrale Woldgebied;

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

4. de flauwe glaciale zandruggen met wegdorpen (groene linten) die overgaan in een grootschalig open landschap in Duurswold;
 5. de wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting in Duurswold;
 6. de klooster- en kerkerreinen, molens en een borg met landgoedbossen.
- Qua waterbeheer is sprake van het volgende:
 1. Meerstad-Midden West ligt in een laaggelegen gebied dat gevoelig is voor wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingscapaciteit in het plangebied;
 2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodberging. Regels voor noodbergingsgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening.
 - Meerstad-Midden West is volledig aangeduid als gebied waar 'gaswinning' een rol speelt. Het beleid van de provincie is gericht op een veilige gaswinning. Het Rijk is hiervoor eindverantwoordelijk. De provincie zet zich in om de gevolgen van de bevingen zoveel mogelijk te beperken, dan wel op te lossen. Hiervoor hebben zij met andere overheden en betrokken partijen het Bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' ondertekend. Het akkoord is inmiddels aangevuld met een aantal extra maatregelen. Op de volgende onderwerpen zijn maatregelen voorzien:
 1. veiligheid;
 2. gezonde woningmarkt, met energiezuinige huizen;
 3. leefbaarheid;
 4. duurzame economische ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van Meerstad is rekening gehouden met de bestaande belevingswaarden en elementen. Dit komt onder meer terug in het behoud van de bestaande bebouwingslinten en het zo veel mogelijk behouden van de openheid. Daarnaast is in Meerstad rekening gehouden met voldoende waterbergingscapaciteit door onder andere de aanleg van het Woldmeer. Bij de concrete woningbouw moet gezorgd worden voor een veilige situatie in relatie tot gaswinning en bevingen. De Omgevingsvisie geeft verder geen concrete uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied Harksteder Broeklanden past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Groningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de omgevingsverordening Provincie Groningen (2022) zijn juridische regels opgenomen om de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Provincie Groningen te waarborgen. De volgende afdelingen zijn van belang voor Meerstad-Midden West en het daarin liggende plangebied van dit uitwerkingsplan:

Afdeling 2.7 Bergingsgebieden, noodbergingsgebieden en zoekgebied noodberging

Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodberging' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodberging te waarborgen. Deze regels bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. Dit verbod is opgenomen in de dubbelbestemming Waterstaat-Noodwaterberging. Ook in het plangebied is dit van

voorontwerp

toepassing en daarin wordt dan ook hoogwaterbestendig gebouwd;

Afdeling 2.20 Windturbines

Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan. Dergelijke windturbines worden met dit uitwerkingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Artikel 3.2 Regionale waterkeringen

Langs het Eemskanaal en het Slochterdiep is een 'regionale waterkering' aangeduid. Bij een waterkering hoort een beschermingszone. Deze zone is door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' opgenomen in het huidige bestemmingsplan *Meerstad Midden (2018)*. De dubbelbestemming zorgt ervoor dat onderhoud mogelijk is aan de kering en er eventueel ruimte is voor dijkversterking of verbreding. Binnen deze zone zijn bouwwerken en bomen niet toegestaan zonder ontheffing. Omdat bomen en of bouwwerken de stabiliteit van de kering kunnen aantasten. De voorgenomen ontwikkelingen vallen niet binnen de zone van de waterkering. De dubbelbestemming heeft geen beperkende werking in het plangebied.

Conclusie

Bovengenoemde aspecten hebben geen directe doorwerking in de regeling van dit uitwerkingsplan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

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

In februari 2023 heeft er opnieuw een actualisatie plaatsgevonden van de regionale woningbouwafspraken. Door de nieuwe samenwerkingsafspraken is er ruimte voor de bouw van 28.500 nieuwe woningen. In de regio Groningen-Assen zijn dit 21.370 woningen.

De regio Groningen-Assen stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouw met elkaar af. Dit gebeurt gemeentegrens- en provincie grensoverschrijdend, omdat de regio zich kenmerkt door een sterk samenhangende woningmarkt. In de regio Groningen-Assen worden de komende jaren veel woningen gebouwd om aan de grote vraag te voldoen. Hiervoor is ook een impuls nodig voor de werkgelegenheid en bereikbaarheid. Dit doet de regio samen met het Rijk binnen de NOVEX-aanpak Regio Groningen-Assen.

In de komende tijd worden de plannen uitgewerkt met locaties en doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. De Regio Groningen-Assen trekt hierbij gezamenlijk op met de gemeenten, provincies en het Rijk om waar mogelijk de bouwplannen te versnellen. De provincies ondersteunen gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te verbinden, kennis te delen en te ondersteunen. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze

voorontwerp

afspraken.

De ontwikkeling van Meerstad is meegewogen in het beleid vanuit de Regiovisie. De planvorming van Meerstad en daarmee het plangebied van dit uitwerkingsplan past hier in.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Regiovisie van Groningen en Assen.

3.3.2 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

Eind 2019 is in opdracht van de regio Groningen-Assen door KAW een woningmarktonderzoek uitgevoerd onder 20.000 inwoners van de regio Groningen-Assen die recent verhuisd zijn. Centrale vraag uit het woningmarktonderzoek is of suburbanisatie een bewuste keuze is van mensen, of dat het een gevolg is van de overdruk op stedelijk gebied in met name de stad Groningen. In dit woningmarktonderzoek is gevraagd naar het oriëntatieproces van mensen, welke concessies ze deden en met welke motieven ze keuzes maakten. Op basis van deze motieven en concessies zijn de woonwensen in kaart gebracht en is gekeken in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij deze woonwensen.

De belangrijkste conclusies uit het Woningmarktonderzoek 2020-2030 zijn:

- De meeste bewoners van de regio Groningen-Assen deden concessies tijdens hun zoekproces naar een woning. Ondanks de concessies zijn ze tevreden over de gevonden woonsituatie. Maar het kan beter.
- Om de verwachte huishoudengroei op te kunnen vangen zijn er in de regio Groningen-Assen ruim 21.000 woningen nodig tot 2030 en tot 2040 nog eens 14.000 woningen.
- De oriëntatie op stedelijke woonmilieus in Groningen is groot, met als geografisch zwaartepunt de binnenstad, de oude wijken en de zuidwestkant van de stad, inclusief Haren.
- De overige regiogemeente spelen een belangrijke rol in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van de suburbanisatie. Deels is die suburbanisatie een wens van huishoudens, een deel door gebrek aan passend aanbod in de stedelijke woonmilieus van de stad Groningen (inclusief Haren).
- Het betaalbare wonen in Noordoost is een pluspunt: huishoudens oriënteren zich om die reden bewust op deze kant van de regio. Dit vraagt om extra bouwprogramma in Bedum en Winsum.
- De oriëntatie op de binnenstad van Groningen is zo groot, maar de behoefte ook weer zo vaak 'grondgebonden', dat dit beter te vertalen is op locaties rondom het centrum, zoals de Eemskanaalzone.
- Benut stedelijke herstructurering als kans en geeft een tweede leven aan oudere buurten en woningen.
- Monitoring is cruciaal voor balans in de regio Groningen-Assen.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. Deze behoefte is op dit moment groot en hier moet op geanticipeerd worden. Deze behoefte is in paragraaf 3.1.3 reeds door onder andere dit woningmarktonderzoek aangetoond.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met het voorgenomen plan en het woningbehoefte onderzoek van de regio Groningen en Assen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'

In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' staan de keuzes die de gemeente Groningen heeft gemaakt om richting te geven aan hoe de gemeente er in de toekomst uitziet. De omgevingsvisie is een actualisatie van de structuurvisie 'The Next City' uit 2018.

Eén van de onderdelen van de omgevingsvisie is het aanpakken van de woningbouwopgave. Daarvoor zijn meerdere gebieden aangewezen om nieuwbouw te realiseren. Meerstad is één van deze gebieden. Het voornemen is om de bestemming 'woongebied-uit te werken' van het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* in een uitwerkingsplan uit te werken.

Aan de hand van de regionale verstedelijkingsstrategie licht de gemeente haar ambities voor de ontwikkelgebieden in de gemeente toe. In de oostflank is Meerstad één van deze gebieden. In totaal worden hier circa 8.000 woningen gebouwd. De voorgenomen woningen zijn onderdeel van deze plannen.

Conclusie

Het plan past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Groningen.

3.4.2 Woonvisie

Gemeente Groningen staat voor een forse woningbouwopgave, zowel in aantallen als in kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen en woonomgeving. In haar woonvisie zet de gemeente Groningen uiteen hoe zij tegen die opgave aankijkt, wat de ambities zijn en hoe de gemeente aan de slag gaat. De woonvisie gaat uit van 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.

Er is een grote vraag naar woningen binnen de gemeente Groningen. De gemeente verwacht in de perioden 2018-2023 en 2023-2028 een groei van respectievelijk 7.000 tot 6.800 huishouden en verwacht 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. Om te kunnen voorzien in die woonbehoefte moet er flink worden bijgebouwd in de gemeente. De gemeente werkt intensief samen met het Rijk om de gewenste aantallen te kunnen halen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal die begin 2023 is ondertekend.

De Woondeal gaat over het versnellen van de woningbouw, over specifieke versnellingslocaties, over de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de huidige krapte op de woningmarkt. Het is wenselijk om in 2030 21.370 woningen in de regio Groningen- Assen te realiseren. De regio Groningen-Assen heeft als NOVEX-gebied een bijzondere status. Binnen de NOVEX werken het Rijk, provincies en gemeenten samen aan het toevoegen van 21.000 woningen vanaf 2020 tot 2030 en nog eens 15.000 woningen 2030 tot en met 2040. Hiermee moet de leefbaarheid in de hele regio versterkt worden.

Conclusie

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Groningen. Bovendien hebben de gronden in het huidige bestemmingsplan al een uit te werken woonbestemming. Het initiatief is in overeenstemming met de Woonvisie van de gemeente Groningen en de Woondeal van de regio Groningen-Assen.

3.4.3 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018)

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Op dit punt wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar paragraaf 2.3 in de toelichting van dat bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is het plangebied bestemd als 'Woongebied-Uit te werken'. Het betreft het gebied Harksteder Broeklanden, onderdeel van De Zeilen. Voor dit uit te werken deelgebied (De Zeilen) zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van 935 en zijn maximale bouw- en goothoogtes aangegeven voor gebouwen. Het gezamenlijk bruto vloeroppervlak aan voorzieningen, anders dan wonen, is maximaal 30.000 m².

Bureau Meerstad monitort bij het opstellen van elk ruimtelijk (deel)plan, de aantallen woningen en toetst deze aan het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

3.4.4 Welstandsnota (2020)

Op 28 maart 2018 is de Welstandsnota 2018 vastgesteld. In 2020 en 2021 is de Welstandsnota van de gemeente Groningen geactualiseerd. In de Welstandsnota zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Een beeldkwaliteitsplan creëert een gewenste, toekomstige ruimtelijke context. Beeldkwaliteitsplannen worden doorgaans opgesteld voor nieuwbouwlocaties, daar waar de omgeving nog niet wordt bepaald door bestaande bebouwing. En waarvoor nog geen criteria voor het bouwen bestaat. De criteria van een beeldkwaliteitsplan zorgen voor het gewenste basisniveau van de toekomstige context.

Voor dit uitwerkingsplan is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal gelijktijdig met dit uitwerkingsplan worden vastgesteld en daarmee onderdeel worden van de Welstandsnota. In hoofdstuk 2.2.3 wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan, dat tevens als Bijlage 1 is opgenomen.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

30

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht gegeven aan de milieu- en omgevingsaspecten en de ruimtelijk relevante wet- en regelgeving. Voor de uitwerking hiervan is aangesloten bij het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)*. Waar nodig vindt voor het plangebied een nadere uitwerking plaats.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 MER plicht

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van MER-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een MER-procedure moet worden doorlopen (MER-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een MER-procedure al dan niet nodig is (MER-beoordelingsplicht). In de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planMER-, projectMER- of MER-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West (2018) was een ruimtelijk plan dat de volgende activiteiten uit bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (opnieuw) mogelijk maakt:

- stedelijk ontwikkelingsproject van meer dan 100 ha c.q. de bouw van meer dan 2.000 woningen (categorie D11.2); deels zal het actualisatieplan ook uitgewerkte bestemmingen bevatten, dus voor deze categorie is er sprake van zowel een plan-MER-plicht als een project-MER-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-MER-plicht).

Gelet hierop gold voor het actualisatieplan de verplichting zowel een plan-MER als een project-MER te doorlopen. Deze beide procedures zijn gecombineerd in één MER-studie.

Sinds 7 juli 2017 zijn de drempelwaarden hiervoor niet meer bepalend voor een MER-plicht. Voor elk project dat in kolom 1 staat (in casu een stedelijk ontwikkelingsproject) en waarvoor een besluit noodzakelijk is uit kolom 4 moet het bevoegd gezag beoordelen of er een m.e.r gemaakt moet worden. Dit moet aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese mer richtlijn: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Dit is de zogeheten vormvrije MER-beoordeling. In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt en op basis daarvan is een vormvrije MER-beoordeling nodig. Er zal daarom als onderdeel van dit uitwerkingsplan een aanmeldnotitie vormvrije MER beoordeling worden toegevoegd.

4.1.2 Uitkomsten MER

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (*bestemmingsplan Meerstad-Midden West 2018*), maar ook een doorkijk naar de toekomstige situatie als de overige delen van Meerstad-Midden worden ontwikkeld en een doorkijk naar de eindsituatie Meerstad Totaal, waarin heel Meerstad is gerealiseerd. Uit het MER en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de milieueffecten van het planvoornemen voornamelijk variëren van licht negatief en neutraal tot licht positief. Dit zijn ook te verwachten effecten van een groot woningbouw project in een nog relatief leeg gebied. De effecten van het verkeer zijn reeds goed gemitigeerd in het planvoornemen op grond van de eerder uitgevoerde MER-studies. Doordat deze maatregelen nu als vast onderdeel in de planvorming zijn opgenomen en het woningbouwprogramma lager uitvalt, vallen de milieueffecten ook minder negatief uit dan in eerdere MER-en. Er zijn geen ingrijpende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

Conclusie

De milieueffectrapportages als onderdeel van het *bestemmingsplan Meerstad-Midden West 2018* staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Verkeer en Parkeren

Op het gebied van verkeer en mobiliteit bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat een nieuwe functie mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen uit 'Beleidsregel parkeernormen 2021'.

4.2.1 Parkeren

Bij grondgebonden woningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden. Voor bezoekers dienen bij grondgebonden woningen 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte van het plangebied voor de woningen bedraagt 113 parkeerplaatsen. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor voldoende mogelijkheden.

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren. In locatie 1 (het Collectief Wonen) wordt parkeren daarom opgelost door middel van een collectief terrein. Bij locatie 2 (Landelijk wonen op het Eiland) en locatie 3 (royaal Eilandwonen) wordt parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Bij locatie 4 (de vrijstaande woningen aan de Bosrand) wordt parkeren in de openbare ruimte voorzien, in de directe nabijheid van de woningen.

Zoals opschreven in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) geldt dat het parkeren dusdanig wordt ingepast dat geparkeerde auto's minimale ruimtelijke impact hebben op de omgeving. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk. De geclusterde

voorontwerp

parkeerterreinen hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, half-verharding en 'groene verharding' (bijvoorbeeld gras tegels).

Daarnaast zal er bij de buslus met bijbehorende voorzieningen ook parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen zal passen bij de grootte van deze openbare voorziening. Bij de verdere inrichting van de buslus en de bijbehorende voorzieningen wordt hier verder invulling aan gegeven. Bureau Meerstad zorgt dat de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.2.2 Verkeersgeneratie

Door de ontwikkeling van woningbouw wordt met het planvoornemen verkeer gegenereerd. Deze verkeersgeneratie heeft effect op de doorstroming, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op het omliggende wegennet. Om de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling in deelgebied Harksteder Broeklanden te beoordelen zijn de resultaten van de Milieueffectrapportage (MER) van Meerstad-Midden West als uitgangspunt genomen.

In het MER zijn 6,4 autoritten per woning aangehouden. Voor het deelgebied Harksteder Broeklanden geldt daarom voor de 48 woningen een verkeersgeneratie van 307,2 mvt/etmaal. In de stikstofberekening wordt ook rekening gehouden met deze verkeersgeneratie. De inrichting van de buslus heeft geen toename van de verkeersgeneratie tot gevolg. Deze blijft gelijk aan de bestaande situatie, omdat er op dit moment al een bus op deze locatie keert. De herinrichting zal op het gebied van verkeer een oplossende werking hebben, en niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Er hoeft daarom niet verder getoetst te worden aan de verkeersaspecten.

In de verkeersanalyse en effectenbeoordeling komt duidelijk naar voren dat in het verleden al studies zijn uitgevoerd voor het verkeersaspect, zoals de eerder uitgevoerde milieueffecten rapportages. Op basis van deze studies zijn in de planscenario's reeds mitigerende maatregelen opgenomen bijhorend de verkeerstoename. Hierdoor worden veel verkeersaspecten in het MER neutraal beoordeeld.

Conclusie verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plangebied zal niet leiden tot knelpunten. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte op basis van de parkeernormen en de gegevens. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt

voorontwerp

milieuzonering toegepast. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Deze rangschikking is gekoppeld aan richtafstanden. Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstand wordt bepaald door de grootste afstand van deze aspecten. In het geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een NAM-locatie. De geluidzone van de NAM-locatie overlapt het plangebied in de noordoosthoek. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op ingegaan.

In de omgeving van de voorgenomen woningen is voor het overige geen sprake van bestaande bedrijven en/of installaties die invloed hebben op het woongebied. Hinder op de woningen wordt dan ook niet verwacht. De buslus met bijbehorende voorzieningen wordt op een aanvaardbare afstand van de bestaande en de nieuwe woningen gerealiseerd. De verwachting is dat er geen overlast door de buslus wordt veroorzaakt.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.4 Ecologie

Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. De afstand van Meerstad-Midden West tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zuidlaardermeer) is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand ongeveer 5 kilometer. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied (Drentsche Aa) is ruim 10 kilometer. Uit het MER voor Meerstad-Midden West blijkt dat de ontwikkeling van de wijk voor deze gebieden geen negatieve effecten geeft. Gezien de aard en omvang van het plangebied, en dat de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitwerkingsregels van de uit

te werken woonbestemming past, geldt deze conclusie ook voor het deelgebied Harksteder Broeklanden.

Ondanks dat de voorgenomen locatie voor woningbouw buiten de grenzen van de Natura 2000- gebieden ligt, kan de ontwikkeling van de planlocatie leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet beoordeeld worden of het plan leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten binnen de Natura 2000-gebieden. Het is daarom noodzakelijk om een AERIUS berekening uit voeren om te bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wettelijk kader

Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking getreden. De Wsn en de Bsn regelen een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Op 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3159) is in de zaak van Porthos een uitspraak gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak over deze partiële bouwvrijstelling. Uit deze uitspraak blijkt dat art. 2.9a van de Wnb en art. 2.5 Bnb in strijd is met art. 6 van de Habitatrichtlijn uit de Wet natuurbescherming.

Er wordt daarom teruggegaan naar de situatie vóór 1 juli 2021 waarbij ook de aanlegfase van bouwprojecten moet worden doorgerekend voor stikstofdepositie om significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden te kunnen uitsluiten.

AERIUS Calculator

De berekening met AERIUS genereert een rekenresultaat waarin wordt geconstateerd dat er als gevolg van de gewenste ontwikkeling geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden waarbij sprake is van een overschrijding van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De aanleg- en exploitatiefase van de woningen en de voorzieningen met buslus zijn worstcase in dezelfde berekening meegenomen. Voor de realisatie van de buslus met voorzieningen is geen exploitatiefase opgenomen omdat alle bussen elektrisch rijden.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig. De stikstofberekening en de bijbehorende memo zijn opgenomen in bijlage 3.

Natuurnetwerk Nederland

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

Het plangebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de

voorontwerp

aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Toetsing

De effecten van Meerstad op mogelijk aanwezige beschermde soorten is onderzocht in het planMER voor Meerstad-Midden West. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde heikikker. Hiervoor zijn veel maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad, het inrichten van een natuurlijke groenzone in Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. Omdat het ecologische onderzoek uit het planMER gedateerd is moet deze geactualiseerd worden.

Ecologische quickscan

Ten behoeve van de soortenbescherming is een ecologische quickscan uitgevoerd welke is opgenomen in bijlage 4. In de ecologische quickscan is het bosgebied, ten noorden van het plangebied ook meegenomen. Maar door overleg met de Natuur en landschapstafel zal deze locatie niet worden ontwikkeld en wordt in dit uitwerkingsplan buiten beschouwing gelaten.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de ecologische quickscan wordt nader onderzoek geadviseerd om de aanwezigheid van de waterspitsmuis, poelkikker en heikikker in het plangebied te onderzoeken. Er is een grote kans dat deze soorten in het plangebied voorkomen. Voor deze soorten dient daarom nader onderzoek plaats te vinden en mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

Daarnaast dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met algemene broedvogels om overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen. Indien wel in het broedseizoen wordt gewerkt dient de vegetatie ter plaatse van de werkzaamheden en in een straal van ca. 25 meter te worden verwijderd, dan wel kort te worden gemaaid. Ook is er aanvullend onderzoek noodzakelijk als er werkzaamheden plaatsvinden in het broedseizoen. In dat kader dient dan ook het sperwernest ten noordoosten van het plangebied onderzocht te worden op bewoning. Indien het nest bewoond wordt, wordt afgeraden om in de directe omgeving (< 100 meter) werkzaamheden op te starten. Indien werkzaamheden 's nachts in de zomerperiode plaatsvinden, dient tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden dat de aangrenzende bossingel aan de noordzijde beschenen wordt met kunstlicht. Dit kan invloed hebben op foeragerende vleermuizen of op een vliegroute.

Indien de graslanden in voorjaar en zomer niet worden gemaaid, dient ook nader onderzoek naar het voorkomen en gebruik van het gebied door de haas plaats te vinden. Voor andere beschermde soorten dan hierboven beschreven heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Nader onderzoek

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten voor het onderdeel gebiedsbescherming. Uit het nader onderzoek naar beschermde soorten zal blijken of een ontheffing voor de Wet

voorontwerp

natuurbescherming nodig is of dat er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

4.5 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Om eventuele belemmeringen in te schatten is de Bodeminformatiekaart van de provincie en gemeente Groningen geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Op de Bodemkwaliteitskaart *Meerstad-Midden West (2018)* is te zien dat er geen verdachte locaties voorkomen in het plangebied. Daarnaast heeft het plangebied op dit moment al een uit te werken woonbestemming. In het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West (2018)* is beoordeeld dat de bodemkwaliteit toereikend is voor de functie wonen.

Bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwactiviteiten, overlegt de initiatiefnemer het betreffende bodemonderzoek aan bevoegd gezag, de gemeente. De gemeente voert vanuit haar wettelijke taak een bodemtoets uit waarbij gebruik gemaakt wordt van het bodeminformatiesysteem (BIS). Uit deze toets komt naar voren of er voldoende informatie beschikbaar is om te kunnen veronderstellen dat de aanwezige kwaliteit van de bodem voldoet aan de gestelde normen voor de plannen. Indien daar aanleiding toe is, wordt informatie over de te nemen stappen gegeven, bijvoorbeeld wanneer nader onderzoek gewenst is.

Conclusie

Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw. Gelet op de voorgenomen ontwikkeling en de informatie uit de Bodemkwaliteitskaart is er vanuit het aspect bodem geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

4.6 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe woningen moet aangetoond worden dat deze (geluidgevoelige objecten) geen geluidhinder ondervinden vanuit omliggende bronnen. Voor het bestemmingsplan *Meerstad-Midden West* is het aspect geluid uitgebreid onderzocht (Spree, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan en MER *Meerstad-Midden West* rapportnr. 20161070 d.d. 24 februari 2017). Daarbij zijn diverse verkeersscenario's doorgerekend. Deze verkeersscenario's zijn afkomstig uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 11 november 2016.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan *Meerstad-Harksteder Broeklanden*

4.6.1 Wegverkeerslawaai

Voor het uitwerkingsgebied Harksteder Broeklanden is op 6 februari 2023 aanvullend onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai, zie bijlage 5. In het akoestisch onderzoek is onderzocht welke invloed het wegverkeer op de nieuwe wegen heeft op de geluidskwaliteit in het plangebied en of er een acceptabel woon- en leefklimaat zal heersen. In het akoestisch onderzoek zijn in het noorden van het plangebied ook woningen opgenomen (locatie 1). Dit noordelijke deel van het plangebied uit het akoestisch onderzoek is geen onderdeel van dit uitwerkingsplan. Dit heeft geen invloed op de resultaten van het onderzoek.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp de geluidsbelasting vanwege het verkeer op het Slochterdiep aan de voorkeurswaarde voldoet. Er is geen hogere grenswaarde geluid nodig om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

De interne 30 km wegen zijn uitgezonderd van de normen van de Wet geluidhinder. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook hier onderzoek naar gedaan. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp de geluidsbelasting langs het 30 km/uur onder voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting in Lden incl. 5 dB aftrek vanwege:

- Het Slochterdiep maximaal 47 dB is.
- De interne 30 km wegen maximaal 42 dB is'

Bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde. Er is geen hogere grenswaarde geluid nodig om de bouw van de woningen mogelijk te maken. Het wegverkeerslawaai zorgt niet voor belemmering van de voorgenomen ontwikkeling bij Harksteder Broeklanden.

4.6.2 Geluidzone NAM-locatie

Het plangebied van de Harksteder Broeklanden komt deels binnen de geluidzone van de NAM-locatie Eemskanaal te liggen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Meerstad-Midden in 2007 is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vastgesteld om woningbouw van Meerstad binnen de geluidzone mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij was dat er niet meer dan 147 nieuw te bouwen woningen binnen de geluidzone worden gebouwd. Nagegaan is of het standpunt uit 2007 eventueel herzien zou moeten worden (Bijlage 6).

Het geluidsperspectief is sinds 2007 voor deze locatie aanmerkelijk beter geworden. De gaswinning zal binnen enkele jaren worden afgebouwd waardoor de geluidsbelasting van de locatie minder wordt en op termijn nul is. Tot die tijd blijft de geluidzone intact zodat er wel mee rekening gehouden moet worden bij vaststelling van nieuwe woningbouwplannen.

Gezien de eerdere onderzoeken is het niet nodig om opnieuw uitgebreide technische studies uit te voeren naar eventuele geluidsmaatregelen. Het is ook niet doelmatig om voor de resterende periode nog afscherpende maatregelen te treffen.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

De geluidsbelasting van de gaswinningslocatie is niet continue maar afhankelijk van de gasproductie en dat kan per seizoen verschillen. De nachtperiode is bepalend voor de etmaalwaarde. De werkelijke optredende geluidsbelasting is vaak minder dan de zonegrens suggereert. Daarnaast wordt er aan de voorwaarde om niet meer dan 147 woningen te bouwen binnen de geluidszone.

Bij de bouw van nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met een verhoogde geluidsbelasting door het treffen van isolatiemaatregelen. Mochten zich de komende tijd nog perioden voordoen met een verhoogde geluidsbelasting wordt hierdoor de hinder in huis beperkt.

Conclusie

Het is daarom niet nodig om het standpunt uit 2007 te herzien en buiten de 50 dB(A) te blijven. De geluidzone van de NAM-locatie zorgt niet voor belemmering van de voorgenomen ontwikkeling bij de Harksteder Broeklanden.

4.7 Water

4.7.1 Meerstad Midden West (2018)

In het kader van het aspect water zijn voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West het grondwater, het oppervlaktewater en de waterkwaliteit beoordeeld. In het daarbij opgenomen MER is beschreven welke (extra) maatregelen zijn genomen om te borgen dat de realisatie van Meerstad-Midden West geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van de omliggende gebieden. Aan het Woldmeer is de bestemming Water-3 toegekend. Ook binnen de woon- en groenbestemmingen is 'water' overal als (mede)gebruik mogelijk gemaakt.

Woldmeer als noodberging

Het Woldmeer en zijn omgeving (onder andere de woongebieden en waterkeringen) worden zodanig ingericht dat het meer ingezet kan worden voor noodberging. Hierbij kan ten opzichte van het streefpeil van 2,30- m. NAP een extra schijf water van 0,50 m in het meer geborgen worden. De al gerealiseerde gebieden zijn reeds op basis van dit uitgangspunt uitgevoerd.

In lijn met het vigerende bestemmingsplan Meerstad-Midden (2007) is het binnen de planperiode alleen niet toegestaan het Woldmeer nu al voor noodwaterberging in te zetten. Het bergingsverbod is opgenomen als vertaling van de uitkomst van de waterkwaliteitsrapportages en -besprekingen in het kader van het MER. Hieruit komt naar voren dat het voltooide watersysteem een aantal jaren nodig heeft om zich zodanig te stabiliseren dat het zichzelf binnen acceptabele tijd kan herstellen van verstoring van de waterkwaliteit. In deze periode kan inlaat van grote hoeveelheden gebiedsvreemd water met een mindere waterkwaliteit, een mogelijke maatregel bij regionale wateroverlast, een negatieve invloed hebben op de waterkwaliteit in het watersysteem. Na een bepaalde periode kan het watersysteem zich daar sneller van herstellen. De inzichten hierover zijn nog niet anders.

Hierbij speelt ook een rol dat het voorliggende uitwerkingsplan slecht over een relatief beperkt gedeelte van het Woldmeer gaat en dat voltooiing van het gehele meer binnen de planperiode niet voorzien wordt. Het realiseren van het Woldmeer is nog volop in

voorontwerp

uitvoering. Door het College van Groningen is besloten dat er een ontwikkel- en uitvoeringsplan voor Meerstad Midden Oost opgesteld moet worden. Onderdeel hiervan is het bepalen van de contouren van het oostelijke deel van het Woldmeer, gelegen buiten dit uitwerkingsplan. Mede op basis hiervan en op basis van de monitoringsresultaten zal een nieuw onderzoek uitgevoerd worden naar de te verwachten waterkwaliteit van het Woldmeer, waarbij de waterberging betrokken zal worden.

4.7.2 Watertoets

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Hunze en Aa's.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is er overleg met Waterschap Hunze en Aa's geweest. De uitkomst van dit overleg is dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan het waterstructuurplan voor Meerstad

Onderstaand zijn belangrijke uitgangspunten voor water uitgewerkt.

Toename verharding

Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van oppervlakte water. Ook is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan mogelijk. Voor de woningbouwontwikkeling en de buslus met bijbehorende voorzieningen bij de Harksteder Broeklanden moet nog uitgewerkt worden wat voor maatregelen er worden genomen om de versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding te compenseren. Het is in ieder geval het voornemen om waterpartijen aan te leggen in het plangebied, om zo eilanden te creëren waarop woningen gerealiseerd kunnen worden. Het Woldmeer zal worden uitgebreid. In de omgeving van het plangebied is voldoende ruimte om deze watercompensatie te realiseren.

Bergingsgebied

Bergingsgebieden vallen onder de werking van de Keur en moeten in bestemmingsplannen bestemd worden als bergingsgebied. Het waterschap dient direct te worden betrokken bij iedere vorm van bestemmingswijziging, functieverandering of enige andere vorm van gebiedsontwikkeling binnen deze gebieden.

Oppervlaktewater

Er zullen fysieke wijzigingen aan het watersysteem plaatsvinden in de vorm van het aanleggen van nieuw oppervlakte water. Om het watersysteem blijvend goed te laten functioneren, moeten aanpassingen voldoen aan bepaalde eisen en randvoorwaarden. Wijzigen aan het watersysteem moeten dan ook altijd gemeld worden aan het waterschap conform de Keur.

Conclusie

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling en na het overleg met het Waterschap Hunze en voorontwerp

Aa's wordt gesteld dat er geen verdere afstemming noodzakelijk is met het waterschap. Er kan worden voorzien in de nodige compensatie voor de toename aan verharding door het toevoegen van oppervlaktewater door de uitbreiding van het Woldmeer en de aanleg van plasdrasgebied. Conclusie is dat de voorgestelde ontwikkeling voldoet aan het waterstructuurplan voor Meerstad en daarmee akkoord is.

4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂) gehanteerd.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In dit Besluit *niet in betekenende mate* is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toetsing

Het plan maakt de realisatie van 48 woningen, een buslus en bijbehorende voorzieningen (100 m²) mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens worden de woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Toetsing

De gemeente Groningen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart (CWK) waarop ook archeologische waarden zijn opgenomen. De geldende CWK is verouderd maar de nieuwe CWK is nog niet openbaar. Vanuit de gemeente Groningen is aangegeven dat de nieuwe CWK voor het plangebied Harksteder Broeklanden niet afwijkt van de oude CWK.

Uit de waardenkaart blijkt dat in het plangebied eerder archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (Archeologisch onderzoek boringen Meerstad Fase II-Booronderzoek). Dit onderzoek is uitgevoerd ter voorbereiding van de aanleg van de nieuwbouwwijk Meerstad. Er zijn vindplaatsen aangetroffen. Het gaat om vuursteenvindplaatsen en aardewerkvindplaatsen welke laatste mogelijk locaties van boerderijen of veenterpjes representeren. Door de relatief grote boorafstanden en kleine boordiameter is het echter moeilijk om kleine vindplaatsen af te bakenen. Er is daarom besloten dat verder vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Daarnaast is er door de gemeente Groningen een themakaart archeologie voor Meerstad opgesteld. Hieruit blijkt ook dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig is in het plangebied.

Nader onderzoek of een specifieke bescherming middels een archeologische dubbelbestemming is daarmee niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op de voorgenomen ontwikkeling en het resultaat van het archeologisch onderzoek kan worden aangenomen dat er op het gebied van archeologie geen belemmering is voor dit bestemmingsplan.

4.10 Cultuurhistorie

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in artikel 3.1.6 lid 5 sub a vastgelegd dat gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Toetsing

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

In Meerstad is vooral de landschappelijke structuur bepalend voor de cultuurhistorische waarden. Door de realisatie van Meerstad is erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur gerealiseerd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. In dit plan wordt de belangrijkste landschapsstructuur dan ook planologisch vastgelegd, onder meer via de bestemming Groen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader onderzoek benodigd is en er geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van de omgeving rondom het plangebied.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoeren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel voorontwerp

- inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.12 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Het juridisch systeem

Het uitwerkingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het uitwerkingsplan, digitaal en analogo. De regels van dit uitwerkingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (het moederplan). De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' die in artikel 28 van het moederplan is opgenomen is uitgewerkt in dit uitwerkingsplan. De juridische opzet van dit plan vertoont veel gelijkenis met en sluit aan op de eerdere uitwerkingsplannen van Meerstad, waaronder De Zeilen fase 2.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het voorliggende uitwerkingsplan wordt de beoogde situatie vastgelegd. Deze zijn opgezet volgens het geldende bestemmingsplan en de recente standaarden van de gemeente Groningen. De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het moederplan gaat uit van de hoofdfunctie wonen, maar geeft ook de mogelijkheid voor het bestemmen van allerlei andere functies binnen het plangebied. Het plangebied heeft in dit uitwerkingsplan de volgende bestemmingen gekregen:

Gemengd - 3

De bestemming 'Gemengd - 3' is toegevoegd om de infrastructurele voorzieningen ter hoogte van de buslus en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. Het gaat hierbij om zowel wegen, een laadpaal enabri's, als een pauzegebouw voor de buschauffeur(s) en een kiosk. Daarnaast zijn bouwwerken als informatieborden, en overige ondergeschikte functies toegestaan.

Water - 3

De delen van het plangebied waar water gerealiseerd wordt hebben de bestemming 'Water - 3'. De bestemming 'Water - 3' ligt op het Woldmeer. Aan deze bestemming wordt toegevoegd waterberging en recreatievaart. Het water rondom de eilanden is bevaarbaar voor recreatievaart. Binnen de bestemming 'Water - 3' mogen in beginsel geen steigers worden gebouwd, behalve binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-steiger'. Hier is één steiger per woning toegestaan.

Woongebied - 8

De bestemming 'Woongebied - 8' ziet op het deel van het plangebied waar het 'landelijk voorontwerp

wonen op het eiland' mogelijk wordt gemaakt. Voor de regels is aansluiting gezocht op het naastgelegen uitwerkingsplan 'De Zeilen fase 2', waar deze bestemming ook is toegepast voor een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet. Met deze bestemming kunnen woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen worden gerealiseerd. Het gaat om vrijstaande woningen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 10 meter.

Woongebied - 9

De bestemming 'Woongebied - 9' ziet op het deel van het plangebied waar het 'royale eiland wonen' mogelijk worden gemaakt. Omdat deze regeling afwijkt ten opzicht van de bestemming 'Woongebied - 8' is ervoor gekozen in de naamgeving van de bestemming door te nummeren. Met deze bestemming kunnen woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen worden gerealiseerd. Het gaat om vrijstaande woningen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 10 meter.

Woongebied - 10

De bestemming 'Woongebied - 10' ziet op het deel van het plangebied waar 'vrijstaand wonen' mogelijk wordt gemaakt. Het gaat hierbij om de vrijstaande woningen aan de bosrand. Ook hier is ervoor gekozen om in de naamgeving van de bestemming door te nummeren in verband met onderlinge afwijkingen in de regeling. Met deze bestemming kunnen woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen worden gerealiseerd. Het gaat om vrijstaande woningen met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 13 meter.

Woongebied - Groen

Naast de algemene woonbestemming kent dit uitwerkingsplan ook een bijzondere woonbestemming (voor de boskamer binnen het collectief wonen). De bedoeling is dat binnen deze bestemming groen een belangrijke rol krijgt. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag voor maximaal 40% worden bebouwd om de groene uitstraling te borgen. De maximum goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk 7 en 13 meter.

Waterstaat - Noodwaterberging (dubbelbestemming)

Met deze dubbelbestemming wordt het zoekgebied voor de functie noodwaterbergingsgebied planologisch vastgelegd. Hiermee wordt geregeld dat de gronden tevens zijn bestemd voor een zoekgebied voor de berging van water in overlastsituaties.

Het bouwen op basis van de bestemming is beperkt tot hoogwaterbestendige gebouwen. Ook de infrastructuur dient hoogwaterbestendig te worden aangelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het uitwerkingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun mening op het plan kenbaar kunnen maken.

Inspraak

Er is een eerste inspraak ronde geweest met de Natuur en Landschapstafel. In overleg met deze organisatie is besloten om het gebied ten noorden van de Kleislout niet mee te nemen in de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het noordelijke bosgebied valt daarom buiten het plangebied van dit uitwerkingsplan.

Tijdens de voorjaarsmarkt voor bewoners van het plangebied Meerstad van 13 april jl. zijn de plannen voor de woningbouw in Harksteder Broeklanden getoond en konden bezoekers vragen stellen en feedback geven.

Vooroverleg

Het ontwerpuitwerkingsplan zal ter beoordeling worden voorgelegd aan de Provincie Groningen, het Waterschap Hunze en Aa's, de Omgevingsdienst, de veiligheidsregio's en de NAM. Tijdens deze periode hebben de overlegpartners de mogelijkheid om een overlegreactie in te dienen.

Ontwerp-uitwerkingsplan

De resultaten van het vooroverleg zullen waar nodig worden verwerkt in het ontwerp-uitwerkingsplan. Bovendien bestaat er voor belanghebbenden altijd de mogelijkheid zienswijzen in te dienen op het ontwerp-uitwerkingsplan.

Vaststelling

Het uitwerkingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het uitwerkingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze waarop gemeentelijke kosten op het plan worden verhaald (grondexploitatie).

Het uitwerkingsplan Harksteder Broeklanden maakt deel uit van de grondexploitatie Meerstad. De benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeentelijke exploitatiemaatschappij (GEM) Meerstad. De gemeente Groningen is eigenaar van 100% van de aandelen van de GEM Meerstad CV. De grondexploitatie is sluitend. Daarmee is voor de gemeente Groningen de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De realisatie van het deelgebied Harksteder Broeklanden maakt deel uit van deze exploitatie.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

In de Wet ruimtelijke ordening is de exploitatieregeling opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een gemeente de plankosten bij de realisatie bouwplannen kan verhalen op derden. De exploitatieregeling is bij de realisatie van dit uitwerkingsplan van toepassing, omdat sprake is van de bouw van nieuwe woningen (bouwplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening). Van de noodzaak van kostenverhaal is echter geen sprake. De door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt via de uitgifte van de gronden.

Bijlagen toelichting

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

50

Bijlage 1 Concept beeldkwaliteitsplan Harksteder Broeklanden

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

51

Harksteder Broeklanden

Beeldkwaliteitsplan CONCEPT 20.04.2023





Indicatieve verkaveling Harksteder Broeklanden

Inhoudsopgave

A.	Inleiding	5
B.	Meerstad en Harksteder Broeklanden	9
	Wat zijn de kwaliteiten van Meerstad? En welke plek hebben de Harksteder Broeklanden daarin? Wat voor sfeer hebben de Harksteder Broeklanden en haar deelgebieden? Wat zijn de bijzondere plekken binnen Harksteder Broeklanden?	
C.	Regels per deelgebied	13
	1. Landelijk wonen op het Eiland	
	2. Royaal Eilandwonen	
	3. Vrijstaand wonen aan de Bosrand	
	4. Collectief Boswonen	

A. Inleiding

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Relatie tot Welstandsnota

Voor het gebied geldt de 'Welstandsnota 2020, gemeente Groningen'. Deze Welstandsnota is op 28 maart 2018 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Groningen. De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de Welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. In de Welstandsnota krijgen alle beeldkwaliteitsplannen van Meerstad een plaats. In de Welstandsnota worden samenvattingen gepresenteerd inclusief de gebiedsgerichte welstandscriteria die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad. Ook dit beeldkwaliteitsplan zal op dezelfde wijze verwerkt worden in de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen vormen altijd het vertrekpunt voor de welstandstoets.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Voor het gebied van dit beeldkwaliteitsplan treden die in de plaats van de welstandscriteria uit de Welstandsnota.

Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd. Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen ingespeeld worden, omdat de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald zijn. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria een bepaalde situering voorschrijven.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouw kavels vast.

Leeswijzer

Hoofdstuk B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk Harksteder Broeklanden. In hoofdstuk C wordt per deelgebied beschreven welke beeldkwaliteitsregels gelden.

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige staan ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden. In het document wordt aangegeven wat de status van een regel is met de volgende codering

- Welstandscriteria die enkel in dit Beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd.
- Welstandscriteria die ook opgenomen worden in privaatrechtelijke afspraken en/of het Uitwerkingsplan.

B. Meerstad en Harksteder Broeklanden

Veelzijdig wonen in de natuur

Harksteder Broeklanden is na de buurten De Zeilen, Groenewei, Tersluis en Meeroevers het volgende deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. De woningontwikkeling in Harksteder Broeklanden ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk. Dit betekent concreet dat de verbindingen tussen Harksteder Broeklanden en Meerstad worden versterkt.

Harksteder Broeklanden biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van vrije kavels met weids uitzicht over het Woldmeer tot een collectief woongebied in een bosrijk landschap.

Het Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd. Een belangrijk ontwerppunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het groenblauwe raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners.

Een van de doelen van dit beeldkwaliteitsplan is het zorgdragen dat de gewenste Meerstadkwaliteit, de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau: dat van de woning en de tuin.

Stedenbouwkundig ontwerp Harksteder Broeklanden

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Ontwerp Harksteder Broeklanden. In het beeldkwaliteitsplan wordt ingegaan op de randvoorwaarden waaraan de bebouwing en de inrichting van kavels en de openbare ruimte moeten voldoen. De verschillende deelgebieden hebben allen een eigen karakter, wat zich doorvertaalt in diversiteit binnen de stedenbouwkundige opzet en een verscheidenheid aan woningtypes. Afstemming in kleurstelling zorgt voor eenheid. Het voorgeschreven donkere kleurenpalet maakt dat de bebouwing natuurlijk opgaat in de schaduwwerking van de lommerijke Harksteder Broeklanden.

C. Regels per deelgebied

1. Landelijk wonen op het Eiland

Woningen die haaks op de kavelrichting staan hebben een dakhelling van ten minste 50 graden (bron: onix.nl/).



Woningen worden uitgevoerd met een lagere goothoogte (referentie: Meerstad).



De lage bouwhoogte in combinatie met het groene straatprofiel zorgt voor een ontspannen beeld (bron: vandersalm-aim.nl/).



Er is vrijheid in materiaalgebruik, afstemming in kleur zorgt voor eenheid (bron zieglerbranderhorst.nl/).

Het Eiland biedt ruimte voor kavels met vrijstaande woningen. Aan de voorzijde grenzen de kavels aan een lommerrijk profiel, aan de achterzijde aan het water. Elke kavel benut zo het beste van twee werelden. Eenheid in bouwhoogte, vorm en kleur zorgen ervoor dat de woningen op Het Eiland een ensemble vormen.

Woningtypes en massaopbouw – univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid

- Het Eiland biedt ruimte aan kavels met vrijstaande woningen.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 3.5m en max. nokhoogte van 10m. Woningen met een plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m*.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m. In het geval van een plat dak is de bouwhoogte max. 3.5m.
- Bij woningen met een kap is de minimale dakhelling bij toepassing van een dwarskap (haaks op de overwegende kavelrichting) tenminste 50 graden en bij een langskap minimaal 30 graden.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

** In afwijking van deze regel is het tbv een borstweringop een dakterras, zowel bij hoofdgebouwen als bij aan- en uitbouwen, mogelijk om de maximale goothoogte met maximaal 1m te overschrijden.*

Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld

- De voorgevel van de woning is minimaal 5m terug gelegen van de voorerfgrens.*
- De zijgevel van de woning is minimaal 2m terug gelegen van de zijerfgrens.
- De achtergevel van de woning is ten minste 6m terug gelegen ten opzichte van het water.
- In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4m zijn terug gelegen ten opzichte van het water.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen, carports en bijgebouwen) bedraagt 30% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m².

- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.
- Alle kavels op de eilanden hebben een tuin die direct aan het water grenst. Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen legt Bureau Meerstad een steiger aan waar een bootje aangelegd kan worden.

** In afwijking van deze regel is een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrans mogelijk (min. 3m), als dat noodzakelijk is voor een ordentelijke inpassing van de woning en de tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.*

Erfafscheidingen – hagen als verbindende structuur om het groene karakter van het Eiland te versterken.

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgransen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Erfafscheiding tussen kavels in de voortuin worden voorzien van een door de koper aangeplante haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Indien een zij-erfgrans aan openbaar gebied grenst komt tegen de erfgrans, op de kavel een haagbeuk die tussen de 1.6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- In overleg met de koper wordt bepaald waar in de voortuin een doorgang door de haag komt ten behoeve van de toegankelijkheid van de kavel. Per kavel is het toegestaan om maximaal één doorgang door de haag te realiseren. De doorgang heeft een maximale breedte van 4m.

Parkeren - door bewonersparkeren op te lossen op de kavel wordt de impact van auto's in het straatbeeld geminimaliseerd

- Op elke kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen.
- Voor bezoekers wordt per woning 0.3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.
- Een inrit is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrans gepositioneerd.
- Bij hoekkavels worden de opstelplaatsen en de garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.



Kleur- en materialenpalet

Uitstraling en materiaalgebruik - door de keuze in kleurstelling te limiteren ontstaat eenheid tussen de verschillende woningen

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen

- Elke woning dient te voldoen aan de beleidsregel van de gemeente Groningen inzake natuurinclusief bouwen. Zie hiervoor <https://gemeente.groningen.nl/natuurinclusief-bouwen/>.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.
- Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

2. Royaal eilandwonen



Royale raampartijen zorgen voor een uitnodigend karakter
(bron: speearchitecten.nl).



De donkere kleurstelling van de woningen gaat een harmonieuze relatie aan met de schaduwwerking van de bomen (bron: bedauxdebrouwer.nl/).



Kleur- en materiaalgebruik worden alzijdig doorgezet (bron: studionauta.com/).



De lage bouwhoogte in combinatie met het groene straatprofiel zorgt voor een ontspannen beeld (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

De oostelijk gelegen eilanden bieden ruimte voor royale kavels met veel groen en grotere woningen. Eenheid in bouwhoogte, en kleurgebruik zorgen ervoor dat de woningen samen een ensemble vormen. Het donkere kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen zich natuurlijk voegt in de lommerijke omgeving.

Woningtypes en massaopbouw – uniformiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid

- De eilanden bieden ruimte aan royale kavels met vrijstaande woningen.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die één bouwlaag met kap of max. twee bouwlagen hoog is.
- Woningen met kap hebben een max. goothoogte van 3.5m en max. nokhoogte van 10m. Woningen met een plat dak hebben een max. bouwhoogte van 7m*.
- Aan-, uitbouwen en bijgebouwen hebben een max goothoogte van 3.5m en nokhoogte van 6m. In het geval van een plat dak is de bouwhoogte max. 3.5m.
- Bij woningen met een kap is de minimale dakhelling bij toepassing van een dwarskap (haaks op de overwegende kavelrichting) tenminste 50 graden en bij een langskap minimaal 30 graden.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

** In afwijking van deze regel is het tbv een borstweringop een dakterras, zowel bij hoofdgebouwen als bij aan- en uitbouwen, mogelijk om de maximale goothoogte met maximaal 1m te overschrijden.*

Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld

- Het aantal m² aan verhard oppervlakte (exclusief halfverharding en ander doorlatend materiaal) van het onbebouwde deel van de kavel mag niet meer dan 10% van het totale oppervlakte van de kavel bedragen.
- De voorgevel van de woning is minimaal 5m terug gelegen van de voorerfgrens.*
- De zijgevel van de woning is minimaal 2m terug gelegen van de zijerfgrens.
- De achtergevel van de woning is ten minste 6m terug gelegen ten opzichte van het water.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing bedraagt 350m², waarvan maximaal 200m² voor hoofdgebouwen en 150m² voor carports, bijgebouwen en aan- en uitbouwen. Het totale bebouwde oppervlakte mag echter niet meer dan 30% van het kaveloppervlakte bedragen.

CONCEPT 20.04.2023



De royale maat van de kavels optimaliseert het gevoel van vrij wonen (bron: [studionauta.com/](https://www.studionauta.com/)).

- Extra aandacht wordt gevraagd voor de afwerking van de oevers. Oevers zijn groen en natuurlijk ingericht en de beschoeiing wordt in stand gehouden.

** In afwijking van deze regel is een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrans mogelijk (min. 3m), als dat noodzakelijk is voor een ordentelijke inpassing van de woning en de tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.*

*** In afwijking van deze regel mag het gezamenlijke maximale bruto begane grondoppervlak voor carports, bijgebouwen en aan- en uitbouwen, carports 200m² bedragen als dit noodzakelijk is voor een verbetering van de woonkwaliteit. Hierbij blijft de regel gelden dat de totale bebouwde oppervlakte niet meer dan 30% van het kaveloppervlak mag bedragen.*

Erfafscheidingen – hagen als verbindende structuur om het groene karakter van de eilanden te versterken.

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Bij zij-erfgrenzen wordt een haagbeuk aangepland die tussen de 1.6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- In overleg met de ontwikkelende partij wordt bepaald waar in de voortuin een doorgang door de haag komt ten behoeve van de toegankelijkheid van de kavel. Per kavel is het toegestaan om maximaal één doorgang door de haag te realiseren. De doorgang heeft een maximale breedte van 4m

Parkeren - door bewonersparkeren op eigen terrein op te lossen wordt de impact van geparkeerde auto's in het straatbeeld geminimaliseerd

- Op elke kavel dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen.
- Voor bezoekers wordt per woning 0.3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.
- Een inrit is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrens gepositioneerd.



Kleur- en materialenpalet

Uitstraling en materiaalgebruik

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de gewenste kwaliteit van de architectuur

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholten goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

- Elke woning dient te voldoen aan de beleidsregel van de gemeente Groningen inzake natuurinclusief bouwen. Zie hiervoor <https://gemeente.groningen.nl/natuurinclusief-bouwen/>.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.
- Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

CONCEPT 20.04.2023



Royale raampartijen zorgen ervoor dat het landschap zo optimaal als mogelijk onderdeel wordt van de woonbeleving (bron: bedauxdebrouwer.nl/).

3. Vrijstaand wonen aan de bosrand



Door royale raampartijen en in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimtes profiteert de woning optimaal gebruik van het landschap (bron: yod.group/).



De bosrand geeft de woning een stevige rugdekking (bron: bcj.com/).



Woningen worden voorzien van een ontworpen, robuuste veranda aan het water (bron: <https://aasgroningen.nl/>).



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs. (bron: bcj.com/).

Op de overgang naar de Harksteder Broeklanden wordt ruimte gegeven aan bijzondere vrijstaande woningen.

In plaats van een traditionele tuin worden deze woningen voorzien van een buitenruimte die onderdeel is van de woning, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda. Het landschap wordt daarmee een verlengstuk van de woning.

Woningtypes en massaopbouw – univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking zorgen voor eenheid

- De Bosrand biedt ruimte aan bijzondere vrijstaande woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.
- Elke woning heeft een heldere hoofdvorm die in de basis bestaat uit een rechthoekig volume die twee bouwlagen met kap of max. drie bouwlagen hoog is.
- Bij woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m.
- Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte 7m*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10,5m.*) als de oppervlakte van de bovenste etage maximaal 60% bedraagt van de footprint van het hoofdvolume (dit is excl. aanbouwen zoals erkers).*
- De maximale footprint van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bedraagt maximaal 150m².
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

** In afwijking van deze regel is het tbv een borstweringop een dakterras, zowel bij hoofdgebouwen als bij aan- en uitbouwen, mogelijk om de maximale goothoogte met maximaal 1m te overschrijden.*

Kavelinrichting – een set aan regels voor de kavelinrichting draagt bij aan het groene straatbeeld

- Woningen hebben geen traditionele tuin. Woningen worden in de plaats daarvan voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.
- Rond de woning loopt een strook van 1.5m dat privaat eigendom is. Deze zone is ten behoeve van onderhoud van de woning en dient vrij te blijven van bebouwing.
- Het parkeren wordt opgelost in het openbaar gebied, in de directe nabijheid van de woning.

CONCEPT 20.04.2023

Beeldkwaliteitsplan 'Lanksteder Broeklanden - Vrijstaand wonen aan de bosrand'



Woning en landschap gaan een harmonieuze relatie aan (bron: yod.group/).

Uitstraling en materiaalgebruik

- Elk gebouw heeft een eigen ontwerp, kleurstelling en materiaalgebruik, dan wel combinatie van op elkaar afgestemde materialen, welke alzijdig wordt door gezet.
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Elke woning heeft aan de straatzijde minimaal één etage hoog raam.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.

Detailering - zorgvuldige detailering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detailering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

- Elke woning dient te voldoen aan de beleidsregel van de gemeente Groningen inzake natuurinclusief bouwen. Zie hiervoor <https://gemeente.groningen.nl/natuurinclusief-bouwen/>.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.
- Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.



Kleur- en materialenpalet

4. Collectief boswonen



Woningen worden voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap



De boskamer wordt groen ingericht met een bepaalde mate van openheid en lucht (bron: zieglerbranderhorst.nl/).



De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet

De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble (bron: rebelodeandrade.com/).

De getoonde beelden geven een suggestie weer van de architectuur. Het landschap komt niet overeen met de Harksteder Broeklanden.

In het bosrijke gebied is een boskamer gelegen met ruimte voor een landschappelijk en groen woonmilieu.

De bijzondere collectieve woonvorm maakt optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied. De architectuur is eigentijds en de bebouwing maakt een zachte overgang naar het landschap.

Inrichting boskamer - een set aan regels voor de inrichting van de boskamer draagt bij aan het lommerrijke beeld

- De boskamer dient zo groen mogelijk ingericht te worden en heeft een bepaalde mate van openheid en 'lucht'.
- De stedenbouwkundige opzet is erop gericht interactie aan te gaan met de bosomgeving, dit bijvoorbeeld door doorbraken tussen bouwvolumes en doorzichten.
- Het bebouwd oppervlakte binnen een boskamer bedraagt maximaal 40% van de boskamer.
- De bebouwing is ten minste 2m vanaf de randen van de boskamer gelegen.
- Het aantal m² aan verhard oppervlakte (exclusief halfverharding en ander doorlatend materiaal) van het onbebouwde deel van de kavel mag niet meer dan 15% van het totale oppervlakte van de kavel bedragen.
- De begrenzing van de boskamer wordt landschappelijk en robuust opgelost, bijvoorbeeld door een droge greppel.
- De onbebouwde ruimte in de boskamer krijgt een bosrijk karakter. Inrichting van de boskamer vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad.
- Door de boskamer loopt ten minste een openbaar, recreatief pad dat aansluit op de omliggende padenstructuur. Uitwerking hiervan vindt plaats in overleg met Bureau Meerstad.

Woningtypes en ensemblewerking - univormiteit in vorm, hoogte en dakafwerking versterken ensemblewerking

- De boskamer wordt gekenmerkt door een herkenbaar ensemble van bijzondere woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.
- De boskamer dient als eenheid te worden ervaren. De bebouwing binnen de boskamer is herkenbaar als één ensemble door afstemming in woningtypes, materialisering en vorm- en stijkenmerken
- Er wordt ingezet op woningtypes die optimaal gebruik maken van de bosomgeving, zoals veranda- of kwadrantwoningen.
- Bij woningen met een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m. Bij toepassing van een plat dak is de maximale goothoogte 7m*. Een extra etage is mogelijk (maximale goothoogte 10,5m.*) als maximaal 60% van de footprint van het hoofdvolume wordt gebouwd (dit is excl. aanbouwen zoals erkers, bergingen of garages).

- Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3.5m. De maximale nokhoogte is 6m.
- Zowel voor- als zijgevels die grenzen aan de openbare ruimte hebben royale gevelopeningen, zoals ramen, hoekramen en toegangen, naar het openbare gebied.

** In afwijking van deze regel is het tbv een borstweringop een dakterras, zowel bij hoofdgebouwen als bij aan- en uitbouwen, mogelijk om de maximale goothoogte met maximaal 1m te overschrijden.*

Oriëntatie woningen

- Er wordt sterk ingezet op het principe groen tot aan de voordeur.
- Woningen oriënteren zich met entrees en gevelbeeld naar alle randen van de boskamer.
- Woningen zijn vanuit de bosomgeving te bereiken via informele paden, waarbij rekening dient te worden gehouden met algemeen geldende regels voor onder andere nooddiensten.
- Woningen zijn zo gepositioneerd dat elke woning aan de voorzijde uitzicht heeft op de bosomgeving.

Buitenruimtes en overgang openbaar-privé

- Er is een geleidelijke overgang tussen woning en landschap. Deze overgangen zijn zorgvuldig en landschappelijk ontworpen.
- Woningen worden voorzien van een in ontworpen, robuuste overgang tussen de woning en het landschap, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda, stoepzone of een in het hoofdvolume geïntegreerde buitenruimte. Hagen zijn dan ook niet verplicht. Het ontwerp van de overgang dient de privacy te waarborgen, robuust zijn vorm gegeven en de relatie tussen woonbeleving en landschap te versterken.

Uitstraling en materiaalgebruik

- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel, vormen samen een architectonisch ensemble, dit door een gelijke vormtaal, kleurstelling en materiaalgebruik
- Er is een variëteit in materialen toegestaan waaronder bijvoorbeeld baksteen, hout en natuursteen.
- De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet en donkerbruin tot donkergroen-grijs.
- Hoofdentrees zijn gelegen aan de straat, worden integraal mee-ontworpen met de woning en hebben door raampartijen een uitnodigend karakter. Elementen zoals deurbel, huisnummers brievenbus en buitenlicht zijn mee-ontworpen.



Kleur- en materialenpalet

Detaillering - zorgvuldige detaillering draagt bij aan de kwalitatieve uitstraling van de architectuur

- Kleurstelling van gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails sluit aan op de kleur hoofdmateriaal.
- De detaillering is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.
- Kozijnen hebben een minimale breedte (bijgevoegde referentiebeelden zijn hierin richtinggevend) of zijn weggewerkt achter het hoofdmateriaal en worden uitgevoerd in een antracieten kleur zodat deze visueel wegvallen in het raam.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee bij voorkeur geïntegreerde nestvoorzieningen, elk geschikt voor een ander dier. De keuze voor het type voorzieningen is afhankelijk van de context van de woning. Nestvoorzieningen worden integraal mee-ontworpen en geïntegreerd in de gevel.
- Zonnecollectoren worden geïntegreerd in het dakvlak en zijn niet nadrukkelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. In het geval van een woning met een plat dak, kan dit bijvoorbeeld gedaan worden door de zonnecollectoren in te passen achter van een borstwering.
- Technische installaties als ventilatieschachten en warmtepompen worden zorgvuldig ingepast en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Parkeren - door parkeren geclusterd op te lossen wordt de impact van geparkeerde auto's in de bosrijke omgeving geminimaliseerd

- Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en bosomgeving te waarborgen.
- Parkeren wordt in de boskamer zo veel als mogelijk geclusterd opgelost in koffers. Ook wordt het parkeren dusdanig ingepast dat geparkeerde auto's minimale ruimtelijke impact heeft op de omgeving. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk.
- De parkeerders hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, half-verharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).

Ecologie - Meerstad is wonen in de natuur het is dan ook de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen.

- Elke woning dient te voldoen aan de beleidsregel van de gemeente Groningen inzake natuurinclusief bouwen. Zie hiervoor <https://gemeente.groningen.nl/natuurinclusief-bouwen/>.
- Elke woning wordt in de gevel en/of dak voorzien van twee geïntegreerde nestvoorzieningen. De keuze voor het type nestvoorzieningen is afhankelijk van de context en de woning. De twee nestvoorzieningen zijn ieder bij voorkeur geschikt voor een ander dier, bijvoorbeeld één voor vogels en één voor vleermuizen. Toegepaste neststenen of dakpannen worden integraal mee-ontworpen: bij voorkeur ingebouwd en direct in het metselwerk meegenomen. Ook bij houten gevels kunnen middels houten kasten tegen, of geïntegreerd in de gevel, voorzieningen worden aangebracht.
- Het gebruik van gevelgroen bij dichte delen van gevels wordt toegejuicht. Gevelgroen zorgt voor nestgelegenheid, vangt fijnstof af en heeft een positieve bijdrage aan het tegengaan van hittestress.



Stedenbouwkundig ontwerp:

© 2023

**De Zwarte Hond LAOS Landschapsarchitecten
Gemeente Groningen**

in opdracht van:
Bureau Meerstad
Zijkade 2
9613 CV Meerstad
T. 050 – 599 57 10
info@meerstad.eu
www.meerstad.eu

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

84

Bijlage 2 Woningbouwbehoefte onderzoek KAW 2020

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

Regio Groningen-Assen



WONINGMARKTONDERZOEK 2020-2030



INHOUD

Samenvatting	3
1. Inleiding	13
2. Trends en ontwikkelingen	17
3. Positie van de bestaande woningvoorraad	26
4. Begrijpen van verhuiskeuzes	34
5. Gebiedsprofielen	49
6. Demografische prognose en wensprogramma	59
7. Uitwerking naar woonmilieus	72
Bijlage: aanvullende adviezen van betrokkenen	80

Naslagwerk: separaat beschikbaar

S

Samenvatting en aanbevelingen

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

UITKOMSTEN EN AANWIJZINGEN VOOR BELEID EN PLANVORMING

Reden voor dit onderzoek

De regio Groningen-Assen vormt de motor van Noord-Nederland en het is nodig om vraaggericht in te spelen op de woonvraag om die rol goed te vervullen. Sinds de crisis op de woningmarkt achter ons ligt, is er sprake van oververhitting van de stad-Groninger woningmarkt en een aantrekkende suburbanisatie naar de regiogemeenten. De regio wil weten of deze suburbanisatie het gevolg is van de overdruk op de stedelijke woningmarkt, of dat mensen er bewust voor kiezen naar de regio te verhuizen. En ook: in hoeverre kan bijsturing van de woningbouwprogrammering tot een beter passend aanbod leiden? De regio is zich bewust van de noodzaak om de bestaande voorraad en bestaande woonmilieus daar maximaal bij in te zetten.

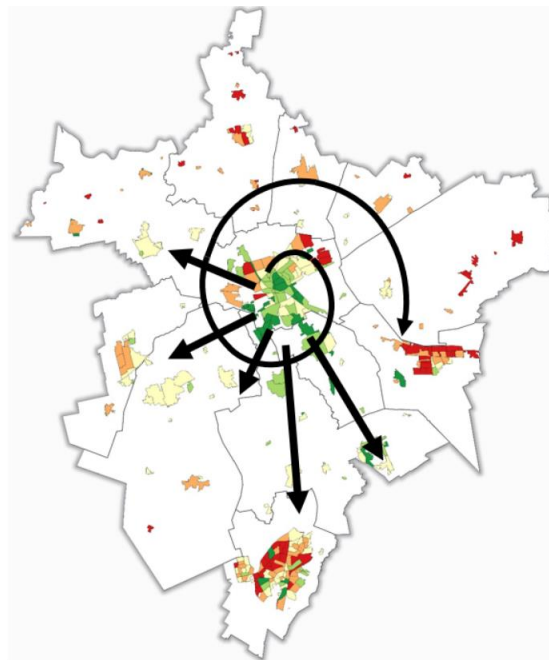
Opmerking vooraf: in dit onderzoek gaan we uit van de gemeenten die op 1 januari 2018 bestonden. Dat betekent dat de gemeenten Het Hogeland en Westerkwartier nog opgedeeld zijn in de voormalige gemeenten. Midden-Groningen zien we al wel als één gemeente.

Terugblik: regionaal marktonderzoek 2017

In het woningmarktonderzoek dat KAW/Weusthuis in 2017 voor de regio Groningen-Assen uitvoerde, bleek dat veel huishoudens die wilden verhuizen het centrum van Groningen als beginpunt bij hun verhuursorientatie namen. Huishoudens die zich vervolgens breder oriënteerden, deden dat volgens een vast patroon:

1. De zuidwestkant van Groningen kwam als eerste in beeld: Groningen-Zuid, Haren, Eelde-Paterswolde, Eelderwolde.
2. Daarna oriënteren mensen zich 'met de klok mee': via Roden, Leek en Zuidhorn naar Winsum en Bedum, eindigend in Hoogezand-Sappemeer.

Dat patroon was terug te zien in de vierkantemeterprijzen: wonen in Haren of Eelderwolde is relatief duur, terwijl je richting het noordoosten steeds meer huis voor je geld krijgt. De afbeelding rechts laat dit mechanisme zien. De uitkomsten waren destijds gebaseerd op o.a. gesprekken met marktpartijen.



▲ De manier waarop huishoudens zich volgens het regionale onderzoek uit 2017 oriënteerden op de woningmarkt in de regio Groningen-Assen. Bron: KAW/Weusthuis (2017).

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANPAK

Aanpak: Ieren kennen van motieven en concessies

Mensen vragen naar hun woonwensen leidt vaak tot wensenlijstjes die niet reëel zijn. De vraag meten met het *gedrag* leidt tot herhaling van wat er al is. Om vraaggericht te kunnen programmeren is kennis van keuzeprocessen van verhuizers relevant. Daarom vroegen we in een enquête onder 20.000 bewoners die de afgelopen 3 jaar zijn verhuisd hoe hun *oriëntatieproces* eruitzag (wat zochten zij, wat waren alternatieven), welke concessies zij deden en wat daarin het meest pijn deed.

Antwoord op de vraag over suburbanisatie

Is suburbanisatie een bewuste keuze van mensen of het gevolg van stedelijke overdruk? Die vraag stond centraal in het woningmarktonderzoek. Het antwoord erop is tweeledig. Aan de ene kant woont de meerderheid van de huishoudens naar tevredenheid op de plek waar ze zijn gaan wonen. Dat betekent dat die plek al vanaf het begin onderdeel was van het zoekproces van mensen. Zij kiezen bewust voor een woning in een van de suburbane regiokernen, om rustig en ruim te kunnen wonen. Een deel van de huishoudens heeft een breder zoekprofiel, waar zowel Groningen of Assen als kernen daarbuiten onder vallen.

Daar tegenover staat een sterke oriëntatie op de stad Groningen, in het bijzonder de stedelijke woonmilieus. Een deel van de verhuizers vindt daar ook een woning, maar een veel groter deel wijkt toch uit naar een suburbane regiokern. Als we kijken naar het woonmilieu dat zij eigenlijk zochten, kunnen we concluderen dat het grootste deel van deze groep beter (of anders gezegd: vraaggericht) bediend was met een passende woning in de stad Groningen. Met name gezinnen maken vaak een second-best-keuze, omdat de ruime grondgebonden woning met tuin in een stedelijk woonmilieu binnen Groningen niet voor handen is, laat staan binnen hun budget.

Een nieuw inzicht ten opzichte van het onderzoek uit 2017 is dat Noordoost bij meer mensen als alternatief in beeld is dan van tevoren gedacht, en Assen juist minder binnen de regio zelf. Ongeveer een kwart van de verhuizers kijkt naar Noordoost, tegenover driekwart naar Zuidwest. De regiokernen in Noordoost hebben dus een belangrijkere rol in het opvangen van de stedelijke overdruk dan we vooraf aannamen. Voor Assen geldt dat de sterke netto toestroom zoals die in eerdere decennia er was, nu niet meer zichtbaar is. De relatie tussen Groningen en

Assen is er wel, en op meer thema's dan alleen wonen, maar het saldo in het wonen is neutraal geworden. Dit heeft beslist te maken met de inspanningen van stad en regiokernen op korte afstand van de stad om mensen te binden. Dit kan, afhankelijk van de inspanningen en het aanbod ook weer veranderen.

Op de pagina's hierna vatten we de uitkomsten van het onderzoek in 15 punten samen.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

ALGEMENE UITKOMSTEN

Regio Groningen-Assen: een unieke mensenmagneet in Noord-Nederland. De regio Groningen-Assen is een zwaartepunt van werk, onderwijs en cultuur. De actuele gespannen marktsituatie is overal in de regio voelbaar, in de stad Groningen leidend tot oververhittingsverschijnselen. De regio Groningen-Assen biedt een uniek palet aan woonmilieus, waarin elk deelgebied een eigen bijdrage levert. Als economische kartrekker van het noorden is het van grote waarde die variëteit te waarderen en te benutten voor het opvangen van de woningbehoefte.

Second best = best. Iedereen doet concessies, maar de meerderheid is tevreden. De meeste verhuisde regiobewoners deden concessies tijdens hun zoekproces. Daarbij maken mensen een afweging wat voor hen het meest haalbaar of waardevol is: plek, woning, prijs, persoonlijke redenen, etc. Niet dit onderzoek maar wel vele andere laten zien dat de gemiddelde regiobewoner, ondanks concessies, tevreden is over de gevonden woonsituatie. Maar: het kan wel beter.

Een sterke groei. De komende tien jaar is in alle regiogemeenten een substantiële huishoudensgroei te verwachten (zie de tabel). De totale groei tot 2030 komt uit op ruim 21.000 woningen. De tien jaar erna zal door oplopende sterfte ook het aanbod aan woningen oplopen, waardoor de groei weliswaar blijft maar wel minder in aantal: naar de huidige verwachting ca. 14.000 maar wellicht meer, gezien de rol als economische motor van de regio. Eventuele overschotten komen vermoedelijk eerst buiten de regio voor, waar krimp ook nu al voorkomt. Dit neemt niet weg dat delen van de woningvoorraad om extra aandacht vragen. Na 2030 is het aannemelijk dat de woningbehoefte volgens een soortgelijk patroon tot uiting komt als de komende tien jaar. Dat betekent dat er naast een (afnemende) lokale groei, een opgabe is om bovenlokale groei een goede plek te bieden. Ook dan verwachten we:

- dat Groningen (en Haren) moeten zoeken naar voldoende ontwikkellocaties;
- dat de Zuidwestelijke regiogemeenten in alle scenario's locaties nodig hebben voor groei;
- Dat de mate waarin dit in de Noordoostelijke regiogemeenten nodig is, afhankelijk is van de druk op de woningmarkt.

Eén stap beter; stad en regio. De oriëntatie van verhuisden in de regio op de stedelijke woonmilieus van Groningen is groot. Zou elk product en elk woonmilieu overal onbepertt maakbaar zijn, dan zou Groningen veel sterker groeien dan waar trends en prognoses op wijzen. Met als geografisch zwaartepunt de binnenstad, de oude wijken en de zuidwestkant van de stad, inclusief Haren. Dit is echter een theoretische situatie. Woningzoekenden in de regio verhuizen naar buiten, zoekend naar meer ruimte voor hun geld in de woning en in de omgeving. Daarbij is binnenstedelijk vooral ruimer wonen een motief, buitenstedelijk kiezen mensen vanuit een positieve motivatie voor een groenere, ruimere woonomgeving.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

1. Programmering Groningen: creëer meer mogelijkheden

Groningen heeft als taak om te werken aan meer locaties met een stedelijk karakter om in de vraag te voorzien. Met de plancapaciteit zoals gemeten in 2019 lukt dat nog onvoldoende: bij verdere verdichting op die locaties tot ca. 15.000 woningen is het nog aannemelijk dat er voldoende grondgebonden woningen toegevoegd worden om daadwerkelijk meer huishoudens te kunnen bedienen. Verdere verdichting wijkt te veel af van de kwalitatieve behoefte. Bij een achterblijvende ontwikkeling in stedelijke milieus in Groningen zal dat leiden tot meer suburbanisatie, naar Groningse uitbreidingswijken én naar de regiogemeenten. Er is dus vooral meer ruimte nodig in stedelijke milieus, door moeilijk te ontwikkelen locaties sneller ontwikkelbaar te maken of door nieuwe locaties te vinden.

2. Programmering regio: richt je op het midden-scenario

De regiogemeenten spelen een belangrijke rol in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van suburbanisatie. Die suburbanisatie is deels 'autonoom': een expliciete wens van huishoudens. Een deel is te zien als noodgedwongen suburbanisatie door gebrek aan passend aanbod in de stedelijke

woonmilieus in de stad Groningen (inclusief Haren). Duidelijk is dat naarmate de stad Groningen (en Haren) preciezer inspelen op de woningbehoefte (dus: meer, stedelijk, voldoende grondgebonden en redelijk geprijsd) dit leidt tot minder benodigde woningen in overige gemeenten. Dat is vraagvolgend. Op basis van dit onderzoek is het verstandig om te werken volgens het midden-scenario (regio exclusief stad: ca. 8.000 woningen) en niet op voorhand méér programma te ontwikkelen. Bij reeds hogere geprogrammeerde aantallen *kan* dit op termijn reden zijn om plannen uit te stellen of in te trekken: daarin is monitoring van groot belang. Puntsgewijs betekent dit voor de regiogemeenten (m.u.v. Groningen en Haren):

- Meer plannen dan het hoogste scenario: in tijd vooruit programmeren of deprogrammeren (Assen);
- Tussen midden- en hoge scenario: nu geen actie, mogelijk later noodzaak tot vooruit programmeren of deprogrammeren (Midden-Groningen, Ten Boer, Tynaarlo; Noordenveld***)
- Beneden het midden-scenario: meer programmeren (Bedum, Leek, Winsum, Zuidhorn, met de genoemde gewenste voorzichtigheid bij Bedum en Winsum);
- Groningen en Haren: blijf zoeken naar meer mogelijkheden.

Programma	2020-2029			2030-2039
	Stad versnelt	Midden- scenario	Regio versnelt	Plannen
Bedum	285	370	460	240
Groningen capaciteit*	15.000	13.000	11.000	13.000
Haren capaciteit*	400	+?	+?	400
Leek	565	730	905	345
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490***
Ten Boer	95	150	210	195
Winsum	360	480	605	200
Zuidhorn	595	755	925	625
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315**
Noordenveld	460	775	1.075	785
Regio		21.180		14.125

▲ Middenscenario = uitgangspunt bij programmeren

Netto programma-uitgangspunten tot 2030, met een doorkijk naar 2040, in drie scenario's. Voor meer details: zie paragraaf 6.3.

* Voor Groningen en Haren betekenen deze cijfers: wat zij per scenario weten te realiseren. Hier geldt in alle scenario's: zoek naar meer ontwikkelruimte

** Waaronder 400 woningen Eelderwolde die we toerekenen aan de stad Groningen

*** In Noordenveld en Midden-Groningen is er *tussen* kernen wel reden voor planbijstelling: de ene kern meer, de andere kern minder. Dit is al opgenomen in lokaal woonbeleid / lokale marktonderzoek.

Zie toelichting op pagina 6:
Een blijvende sterke groei.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

3. Monitoring: cruciaal voor balans Groningen-regio

Als onderdeel van monitoring wordt de komende jaren duidelijk welke van de scenario's reëel is en hoe stad en regio elkaar preciezer kunnen aanvullen om in de vraag te voorzien. Daar maken de gemeenten bij voorkeur structureel onderling steeds afspraken over. In alle scenario's geldt: ontwikkel plannen zo dat zij ook tussentijds af te ronden zijn. Maak stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen bij voorkeur zo dat tussentijdse resultaten ook een goed eindresultaat vormen, zodat plannen waar nodig tijdelijk of permanent kunnen worden stilgelegd. Voorinvesteringen daar ook op afstemmen (zoals: ook gefaseerd infrastructuur aanleggen). Zie ook de preciezere aanbevelingen aan het eind van deze samenvatting.

4. Meer ruimte voor Noordoost, maar blijf voorzichtig.

Eerdere demografische prognoses en zorgwekkende signalen door de aardbevingen deden vermoeden dat de behoefte aan extra woningen in de noordoostelijke kernen beperkt is (Winsum, Bedum, Hogezaand-Sappemeer, Ten Boer en omgeving). Het klopt dat de zuidwestkant van de regio driekwart van de behoefte in regiokernen voor rekening neemt. Maar het betaalbare wonen in Noordoost is een pluspunt: huishoudens oriënteren zich om die reden bewust op deze kant van de regio. Dit kwart van de vraag leidt tot aantallen die vragen om extra bouwprogramma in Bedum en Winsum. Wel is er een waarschuwing op zijn plaats. Gemeenten in Noordoost zijn vermoedelijk extra gevoelig voor schommelingen in de woningmarkt en de mate waarin Groningen in de vraag weet te voorzien. De historie wijst uit dat bij een afzwakkende druk op de regionale markt de gevolgen als eerst worden gevoeld in de noordoostelijke delen van de regio. Dit is verklaarbaar omdat dan ook in traditionele overdrukgebieden (de zuidwestflank van de regio) meer ontspanning op de markt ontstaat.

5. De doorsnee voorbij: meer profiel gewenst bij

ontwikkelingen. Uit de enquête leren we dat de 'doorsnee' woongebieden voldoende voorradig zijn. Het productaanbod in vroeg-naoorlogse woonbuurten in steden en dorpen vertoont zelfs een overschot. Ook nu geldt dat deze buurten door schaarste op de woningmarkt op de meeste plekken gewild blijven, en bovendien dat de plekken potentie bieden voor een ander aanbod. We werken hierna vier ontwikkelvarianten uit:

- Binnenstedelijk wonen buiten de binnenstad;
- Stedelijke herontwikkeling;
- Centrumdorpse vernieuwing;
- Herstructurering in woondorpen.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

6. Creëer binnenstedelijk wonen buiten de binnenstad. De grote groep stedelijk zoekenden is in Groningen niet te bedienen in de gebieden waar zij zich als eerste op richten. De oriëntatie op de binnenstad is zo groot, maar de behoefte ook weer zo vaak 'grondgebonden', dat dit beter te vertalen is op locaties rondom het centrum, zoals de Eemskanaalzone, waar hoogstedelijke dichtheden passend zijn. In Assen is de gewenste stedelijkheid lager en leert de geschiedenis dat gemiddelde Assenaren afhaken als er te veel haken en ogen aan stedelijk wonen kleven. Dat vraagt om een meer 'suburbane' vertaling van de term stedelijk wonen, waar een locatie als het Havenkwartier een rol in kan spelen.

7. Benut stedelijke herstructurering als kans. Vooral in Groningen en Hoogezand-Sappemeer zijn er vroegnaoorlogse wijken waar herontwikkeling urgent is en die kansen bieden voor nieuwe woonmilieus. De gewenste ontwikkelrichting verschilt per plek:

- In Groningen zorgt de vraag naar binnenstedelijk wonen ervoor dat de 'iets minder stedelijke' vraag geografisch meer naar buiten moet bewegen. De vroeg-naoorlogse wijken en de herontwikkelingsgebieden op iets grotere afstand van de binnenstad bieden kansen om *meer stad* te maken, met daarbinnen een combinatie van gestapeld en grondgebonden wonen. Belangrijk is een voelbare verbinding met de oude stad. Een bestaand voorbeeld is Paddepoel-Zuid, of in een hoger segment de Belcamposingel in De Wijert-Zuid. In Assen speelt dit op kleine schaal.
- In Hoogezand hangt herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken samen met ontwikkelingen in het Stadshart. Hier is behoefte aan meer hoogwaardige woningen, minder rijen en appartementen, meer ruimte en meer sub urbaan wonen. Wanneer dit substantiële aantallen betreft en hele buurten

van kleur verschieten, vergroot dat het perspectief voor Hoogezand-Sappemeer om haar positie als betaalbaar, bereikbaar en praktisch alternatief in de regio te versterken.

8. Centrumdorpse vernieuwing: geef een tweede leven aan oudere buurten en woningen. Er is veel animo voor regiodorpen en bestaande woonbuurten, maar het aanbod ervan is nog groter en neemt de komende tien jaar toe door sterfte. Ook is er een behoefte aan meer profiel: of op het dorpscentrum georiënteerd, of juist landelijk en ruim. In gewilde buurten leidt aanbod tot doorstroming en een golf van investeringen. Omdat het aanbod in aantal echter sterk oploopt, ligt er wel een uitdaging. Deze plekken en woningen spelen in potentie een belangrijke rol in de vraag naar centrumdorps wonen. Die kans groeit als in de woonomgeving wordt geïnvesteerd (overheid en in de woningen (corporaties, stimulering van particulieren): verhuisden wensen meer duurzaamheid en nieuwere woningen.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

9. Herstructurering in de woondorpen: vinger aan de pols.

Ook in de regionale woondorpen geldt dat het aanbod de komende jaren toeneemt. De marktpositiekaart op pagina 26 laat zien dat er lokaal wel risico's op te grote ontspanning op de woningmarkt ontstaan. Weliswaar is leegstand vooralsnog geen groot risico, maar achterblijvende investeringen zijn dat wel. In woondorpen is de behoefte aan ruim en landelijk wonen groot. Verouderde woningen met ruimte vinden doorgaans een nieuwe eigenaar, als woning of als kavel. Het zijn vooral de straatjes met vroegnaarlogse rijwoningen en appartementjes, in huur en koop, waar het toekomstperspectief om een eigen aanpak vraagt en waarbij bijvoorbeeld instrumenten als inponden het overwegen waard zijn.

10. Beeldbepalende locaties prioriteit geven. Voorkom dat binnenstedelijke of -dorpse, vaak lastiger te ontwikkelen locaties, blijven liggen. Na 2030 loopt de vraag naar woningen in de regiogemeenten naar verwachting op steeds meer plekken snel terug, vooral als gevolg van een snel oplopende sterfte en daarmee een snel stijgend woningaanbod.

11. Excellent wonen: voortaan kleinschaliger. De definitie van excellent wonen is lastig. In elk geval gaat het om gebieden waar mensen bereid zijn per vierkante meter te betalen. Deels is dat een imagokwestie. Er is veel vraag en het is voor de regio van belang aanbod te creëren. In stedelijk gebied kan dat op veel locaties, met focus op zuid. Haren is van oudsher in beeld voor zowel grondgebonden als gestapeld wonen, maar is er ruimtelijk krapte. Ook Eelderwolde (op grondgebied van Tynaarlo, tegen Groningen aan) is in een afrondende fase. Gezien de actuele (prijs)ontwikkelingen lijkt Meerstad een omslag te maken naar een meer excellent woonmilieu. Meerwijk in Midden-Groningen laat zien dat excellent wonen maakbaar is. Na afronding van Eelderwolde is er geen nieuwe excellente grootschalige locatie meer voorhanden. Dit is ook niet wenselijk. Het is nuttig om bij alle andere kernen in de regio te zoeken naar minder grootschalige locaties voor excellent wonen. Het kan op kernniveau gaan om plannen die samen tot 20% van de totale groei opvangen.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

12. Sociale huur: andere balans. In dorpen en wijken in de regio waar nu veel aanbod is aan goedkope sociale huurwoningen (vaak ook oudere woningen), geven mensen aan meer koop en duurdere (betere) huur te wensen. Omgekeerd geldt dit voor andere plekken. Opvallend daarbij is dat dit ook geldt voor de woondorpen. Het is weliswaar zichtbaar dat huishoudens vaker naar voorzieningenrijke plekken verhuizen, zeker bij ouderen en lagere inkomens, maar dit neemt niet weg dat er een blijvende (bescheiden) vraag naar sociale huurwoningen in de woondorpen blijft bestaan. Huishoudens ervaren daar gemiddeld genomen nu al schaarste bij het zoeken.

13. De vrije huurmarkt: profielverschil stad-regio. In de stad Groningen is de behoefte aan geliberaliseerde huur duidelijk hoger dan in andere gemeenten (ca. 25% versus maximaal 10% elders). Hier kunnen corporaties een rol nemen (marktpartijen komen door hogere rendementseisen vaak op een huurprijs hoger dan € 1.000 uit). De doelgroep in Groningen wordt gedomineerd door kleine huishoudens tot 35 jaar, in bijna twee derde van de gevallen gericht op appartementen. In regiodorpen is het aanbod beperkt en vooralsnog vooral het domein van geliberaliseerde beleggers. In de dorpen kunnen geliberaliseerde ontwikkelaars vaak ook onder de € 1.000 blijven. De doelgroep is gevarieerder: in meer dan de helft van de gevallen gaat de vraag uit naar grondgebonden huurwoningen. Alleen in de zuidwestelijke volledige kernen direct grenzend aan de stad liggen de kooprijzen zo hoog dat er een beperkt 'wal-en-schip'-effect ontstaat: het verschijnsel dat middeninkomens, voor wie de sociale huur niet toegankelijk is, onvoldoende alternatieven hebben op de relatief dure particuliere huurmarkt en op de koopmarkt. Daar is sturing op het middensegment zinvol.

Hoe verder?

In deze samenvatting bieden we een aantal aanbevelingen aan de regio Groningen-Assen en de regiogemeenten. Na het afronden van dit onderzoek worden deze adviezen verwerkt in een nieuw regionaal woondocument. Daarin wordt ook vastgelegd wat er met de aanbevelingen gedaan wordt.

SAMENVATTING EN AANBEVELINGEN

AANBEVELINGEN

Naar een meer kwalitatieve monitoring

De regio Groningen-Assen heeft een traditie van monitoring en planafstemming. De regio vergelijkt periodiek de afgesproken bandbreedte voor woningbouw met de plannen die gemeenten daarvoor hebben. Ook is er een kwartaalrapportage en een persbericht waarin ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt worden samengevat. We komen op basis van de uitkomsten van dit onderzoek en de gesprekken daarover tot drie adviezen.

1. Overweeg: meer duiden van de uitkomsten. De bestaande kwartaalrapportage is een rijke bron aan signalen over de woningmarkt. De monitor bevat informatie met zeggingskracht, zoals vergelijkingen in de tijd en tussen gebieden, en vergelijkingen tussen voorspellingen of afspraken en de werkelijke ontwikkeling. De samenvatting maakt het op dit moment mogelijk om in enkele pagina's de belangrijkste cijfers te zien. Wat de samenvatting niet doet, is meer inhoudelijke conclusies trekken uit de achterliggende cijfers. Als voorbeeld: uit de samenvatting over de sociale huursector is af te leiden dat de druk op de sociale huursector oploopt. Dit zou stelliger vertaald kunnen worden, met aanvullend accenten zoals wáár of voor wie is dit het meest het

geval. Dit al dan niet aangevuld met kaarten of infographics. Een detail betreft de huidige vorm. Er is geen consequentheid in de opmaak van figuren. De leesbaarheid neemt toe als de figuren meer en uniformer worden vormgegeven.

2. Neem de bestaande voorraad op in de monitor. De bestaande voorraad is veel groter dan nieuwbouw en vraagt om vernieuwing, zeker met het oog op de energietransitie. Het zou van toegevoegde waarde zijn als in de monitor ook zichtbaar wordt waar de huur- en koopvoorraad wordt vernieuwd en waar gebieden worden vernieuwd. Dat valt uiteen in drie metingen:

- Algehele woningrenovatie, te meten in bijvoorbeeld aanvragen voor verbouwing van woningen en vanuit de DPI's van de corporaties;
- Verduurzaming, vanuit bijvoorbeeld de monitor van de energieloketten en door periodiek het energieverbruik te vergelijken (CBS vanaf 2015 per postcodegebied);
- Een overzicht te bieden van integrale gebiedsvernieuwing, als onderdeel van de informatielevering van verschillende gemeenten.

3. Meer kwalitatieve monitoring inrichten. De onderzoeken van de afgelopen jaren laten steevast zien dat niet alleen de aantallen, maar juist ook de kwaliteit van het wonen van belang is. Dat gaat verder dan alleen een onderverdeling naar woningtypen of woonmilieus. Het gaat ook over de meerwaarde van plannen voor een dorp, stad en voor een deel van de regio. Er is in de regio geen draagvlak voor een geformaliseerde toetsing van de kwaliteit van bouwplannen. Vanuit een positieve insteek is het een suggestie om afstemmingsmomenten op locatie te organiseren en bij voornemens tot een nieuw plan steeds één nieuw project of initiatief te presenteren aan de regio.

Omdat de regiogemeenten sterk afhankelijk zijn van de mate waarin de stad plannen uitvoert, is goede monitoring belangrijk. Bovenstaande aanpassingen helpen daarbij.

1

Inleiding

1.1 AANLEIDING EN DOEL

WAAROM DIT ONDERZOEK?

Een regio die alles biedt

De regio Groningen-Assen huisvest bijna een derde van alle inwoners van Noord-Nederland. Hoewel de stad Groningen het middelpunt is voor economie, kennis, cultuur en voorzieningen in het hele noorden, ligt de kracht van de regio juist in het totaal van steden, voorzieningenkernen, woondorpen en landelijk gebied. Het is een regio waar alle woonmilieus te vinden zijn. Een hoogwaardige verdere ontwikkeling van de regio vraagt om een woningaanbod dat zo goed mogelijk inspeelt op de behoeften.

Aanleiding voor nieuw onderzoek: de markt verandert

De woningmarktonderzoeken uit 2015 en 2017 vormen de onderlegger voor het Regionale Woondocument uit 2018. Waar het onderzoek uit 2015 nog geënt is op de naweeën van de crisis, zijn in het onderzoek uit 2017 de overdruk op de stad Groningen en een veel bredere suburbanisatie naar regiokernen zichtbaar. Dit laat zien hoe veranderlijk de woningmarkt is en dit nieuwe onderzoek moet de actuele ontwikkeling inzichtelijk maken.

Vraaggericht programmeren, op tijd reageren

De groei in de regio vraagt om een antwoord. Niet overal is evenveel vraag. Dit nieuwe onderzoek moet duidelijk maken waar en hoe huishoudensgroei zo vraaggericht mogelijk op te vangen is. Niet alleen in aantallen, product en plek, maar ook in de tijd is er een match nodig tussen vraag en aanbod. De woningmarkt kent vaak een 'varkenscyclus' waardoor vraag en aanbod elkaar in tijd vaak net mislopen, zowel op individueel niveau (de juiste woning op het juiste moment beschikbaar) als op grotere schaal (langjarige processen voor locatie-ontwikkeling die net te laat of net te vroeg komen).

Maximaal gebruikmaken van het bestaande

De regio Groningen-Assen is zich al langer bewust van de noodzaak om de bestaande voorraad en bestaande woonmilieus maximaal in te zetten bij het bedienen van de vraag. Een deel van het aanbod is courant, een deel niet. Investeren in de kwaliteit van woningen en plekken is steeds en overal belangrijk, met het oog op voldoende goed aanbod en een goede doorstroming. De inzetbaarheid van de bestaande voorraad speelt dan ook een hoofdrol in dit woningmarktonderzoek.

1.2 WERKWIJZE

VERHUISGEDRAG BEGRIJPEN, OM DAARMEE BETER TE PROGRAMMEREN

Verhuizen is concessies doen

Een cruciaal onderdeel in dit onderzoek is de duiding van het verhuisgedrag van huishoudens. Voorspellen op basis van alleen toekomstige *woonwensen* is vaak teleurstellend gebleken: het gedrag wijkt steevast ernstig af van het opgegeven wensenlijstje. Dat komt deels door wensdenken onder huishoudens, maar ook bij een realistische woonwens moeten de meeste huishoudens concessies doen bij hun uiteindelijke keuze. Het ideaal is zelden precies op tijd, in de juiste vorm of op de juiste plek voor de gewenste prijs voorhanden. Anders gezegd: second best is meestal 'best'. En voorspellen op basis van *gedrag* alléén kent eveneens beperkingen: het leidt tot herhaling van wat we al kennen, terwijl gedrag ook door schaarste kan komen.

Leren kennen van keuzeprocessen

De sleutel voor een meer toekomstbestendige voorspelling en programmering ligt in het leren kennen van de keuzeprocessen van verhuizers. Dat vormt de kern van onze enquête. De antwoorden leren ons op welke onderdelen de regio beter had kunnen inspelen op de vraag, via doorstroming, nieuwbouw of andere instrumenten. De belangrijkste meetpunten, naast het daadwerkelijke verhuisgedrag, zijn:

- Hun oriëntatieproces: wat zochten zij, wat waren alternatieven als het gaat om de woning (type, prijs, kwaliteit) en de omgeving (woonplaatsen, woonmilieu, ligging ten opzichte van voorzieningen).
- De concessies die zij deden. Welke keuzes moesten zij maken bij hun stap op de woningmarkt, welke keuze hadden zij het liefst *anders* gemaakt. Dat helpt om één stap vraaggerichter te programmeren.

Eén stap beter: vertalen naar aanbevelingen

De analyse van welke verbeterstappen er wenselijk zijn onder recent verhuisden vertalen we in dit onderzoek naar een gewenst profiel voor de samenstelling van de woningvoorraad, naar plek en woonproduct.

Dit profiel vergelijken we met het beschikbare aanbod: waar is schaarste, wat is ruim voorradig? Welke plekken zijn meer of minder in trek dan waar ruimte voor is, welke producten daarbinnen zijn meer of minder nodig?

Tot slot vergelijken we die uitkomsten met het beschikbare aanbod aan plannen. In hoeverre is er de reële mogelijkheid om vraaggerichter te programmeren, waar lopen gemeenten tegen ruimtelijke of programmatische grenzen aan?

1.2 WERKWIJZE

VRAAG HET DE MENSEN ZELF: EEN ENQUÊTE ONDER RUIM 20.000 VERHUISDEN

Enquête onder recent verhuisden

Een belangrijk onderdeel binnen het onderzoek is een enquête onder een steekproef van huishoudens die de afgelopen drie jaar binnen of naar de regio Groningen-Assen zijn verhuisd. De enquête gaat in op verhuisgedrag, het oriëntatieproces, de keuzes die mensen maakten en de concessies die zij deden. Binnen de regio herkennen we de volgende vijf groepen verhuizers:

1. Vertrekkers uit de stad, gevestigd in een regiogemeente;
2. Vertrekkers uit regiogemeenten, gevestigd in de stad;
3. Doorstromers binnen de stad;
4. Doorstromers binnen regiogemeenten;
5. Vestigers van buiten de regio.

Gebiedsindeling

De kaart rechts laat de gebiedsindeling zien waarmee we in dit onderzoek werken. In het naslagwerk staat een lijst met wijken en dorpen en het gebied waar ze bij horen.

Ruim 20.000 uitnodigingen, bijna 3.500 antwoorden

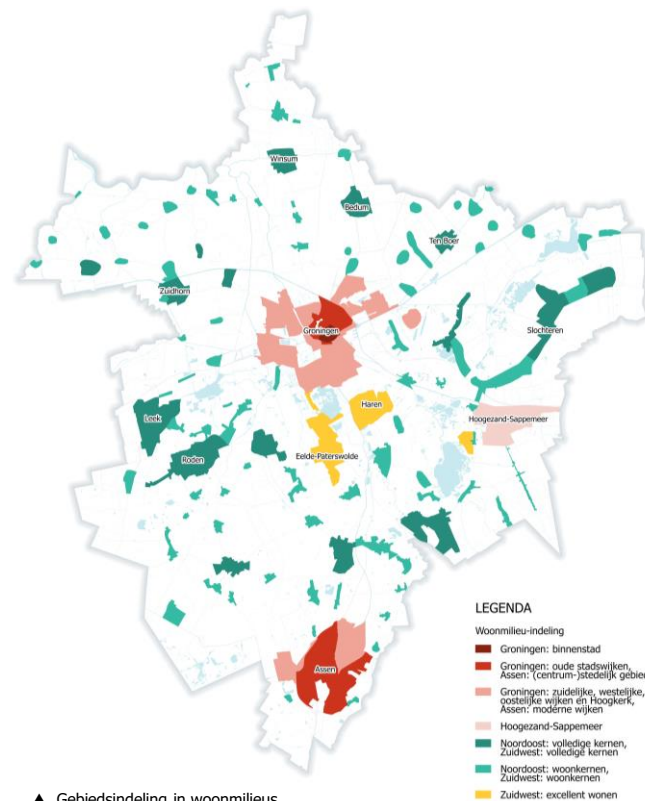
In april 2019 ontvingen 20.969 recent verhuisde huishoudens een uitnodiging om deel te nemen aan het onderzoek door een

enquête in te vullen. Dit heeft geleid tot voldoende respons om op gebiedsniveau richtinggevende antwoorden te geven op de gestelde vragen in het onderzoek. Per gemeente leverde de enquête de volgende respons op:

Gemeente	Verstuurd	Respons	%
Assen	3.722	700	19%
Groningen	7.436	1.147	15%*
Het Hogeland	1.137	203	18%
Midden-Groningen	3.442	392	11%*
Noordenveld	2.474	487	20%
Tynaarlo	1.422	268	19%
Westerkwartier	1.336	223	17%
totaal	20.969	3.420**	16,3%

* Door overwegingen i.v.m. privacywetgeving was aanschrijving op naam hier niet mogelijk, wat heeft geleid tot een lagere respons.

** Dit is exclusief enquêtes die onbruikbaar waren voor het onderzoek (niet of nauwelijks ingevuld).



▲ Gebiedsindeling in woonmilieus.

LEGENDA

Woonmilieu-indeling

- Groningen: binnenstad
- Groningen: oude stadswijken
- Assen: (centrum-)stedelijk gebied
- Groningen: zuidelijke, westelijke, oostelijke wijken en Hoogkerk, Assen: moderne wijken
- Hoogezand-Sappemeer
- Noord-oost: volledige kernen, Zuidwest: volledige kernen
- Noord-oost: woonkernen, Zuidwest: woonkernen
- Zuidwest: excellent wonen

2

Trends en ontwikkelingen

2.1 DEMOGRAFISCHE TRENDS

LANDELIJKE TRENDS: BEVOLKINGSONTWIKKELING EN VERHUIZINGEN

Veel landelijke trends op het gebied van wonen zijn ook van toepassing op de regio Groningen-Assen. Hieronder zetten we de belangrijkste op een rij:

Afvlakkende groei, groeiende verschillen. Landelijk blijft het aantal inwoners volgens het CBS tot ongeveer 2060 groeien. De groei gaat wel steeds trager. Het aantal huishoudens groeit sneller, door de toename van het aandeel kleine huishoudens, maar ook deze groei vlakt af. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: stedelijke gebieden groeien, daarbuiten ontstaat op steeds meer plekken krimp. Ook binnen krimpgebieden komen groei en krimp op kern- of wijkniveau naast elkaar voor.

De afgelopen jaren nam de verhuisdynamiek sterk toe. Het WOON2018 laat zien dat het aantal koopstarters aanzienlijk toenam, en dan vooral de *doorstroming* binnen de koopsector. Vooral gezinnen en stellen vanaf 35 jaar en ouderen verhuisden vaker dan in de crisisjaren. Door het aantrekken van de woningmarkt waren veel hen in staat hun woning te verkopen en een nieuwe woning te kopen.

Het aantal alleenstaande huishoudens en 65-plus-huishoudens neemt toe. Dat vraagt om meer voor ouderen geschikte woningen. Maar vaak wordt die vraag overschat: het blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, waardoor hun eengezinswoningen niet vrijkomen en er een behoefte blijft aan nieuwe eengezinswoningen, ondanks de krimp van de groep gezinnen. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de 'nieuwe generatie' vitaler en zelfredzamer is, deels door het beleid gericht op langer zelfstandig wonen en de noodzaak er nog niet is, deels omdat het alternatief gezien wordt als een stap terug. Als ze verhuizen zijn de wensen divers: van huurappartementen en zorgwoningen tot eengezinswoningen en vrije kavels. Een deel verhuist uit noodzaak, een deel om andere redenen als meer comfort of naar een plek met meer voorzieningen.

Vergrijzing remt nu nog de doorstroming. In de komende decennia zal de uitstroom van ouderen aanzienlijk toenemen, door verhuizingen naar instellingen en overlijden. De grote babyboomgeneratie bereikt dan leeftijden waarbij intensieve zorgvraag veel vaker voorkomt. Steeds vaker zijn gaat het om

koopwoningen. In regio's met een gespannen woningmarkt leidt dat tot doorstroming. In ontspannen gebieden kan het leiden tot een overschot.

2.1 DEMOGRAFISCHE TRENDS

ONTWIKKELING IN DE REGIO GRONINGEN-ASSEN

Groeiend aantal huishoudens

Specifiek voor de regio Groningen-Assen zien we dat er over de periode 2015-2018 overall in de regio nog huishoudensgroei was (zie de tabel hiernaast). In de stad Groningen was die groei het sterkst, in de dorpen in Noordoost en in Hoogkerk het minst sterk. Door gezinsverdunding leidt dat tot een afname van het aantal inwoners.

In hoofdstuk 2 van het naslagwerk staan meer cijfers, waaronder over verhuissaldi tussen gemeenten.

Vanwege wijzigingen in de indeling van CBS-buurtis is het niet mogelijk voor alle woonmilieus een vergelijking voor dezelfde periode te maken. Bij ieder woonmilieu staat aangegeven welke periode van toepassing is:

1: 1 januari 2015 – 1 januari 2018

2: 1 januari 2013 – 1 januari 2018

3: 1 januari 2013 – 1 januari 2017

Woonmilieus	bevolkingsontwikkeling			ontwikkeling door		huishoudensontwikkeling			ontwikkeling naar type		
	begin	eind	verschil	natuurlijk	migratie	begin	eind	verschil	1-pers	2-pers	gezin
Groningen, binnenstad ¹	16255	16750	495	10	485	13025	13470	445	264	221	-40
Groningen, oude stadswijken ¹	47755	49710	1955	865	1090	33220	34490	1270	848	245	177
Groningen, zuidelijke stadswijken ¹	51930	52390	460	170	290	32420	32535	115	-323	352	86
Groningen, westelijke stadswijken ¹	39665	39875	210	-25	235	20940	21420	480	630	-135	-16
Groningen, oostelijke stadswijken ¹	34740	35050	310	845	-535	16120	16545	425	362	194	-131
Groningen, Hoogkerk ¹	7945	7880	-65	65	-130	3540	3560	20	49	-47	13
Assen, centrum-stedelijk + stedelijk ²	42355	42930	575	-625	1200	20705	21275	570	679	-63	-46
Assen, moderne stadswijk ²	23670	23505	-165	820	-985	8490	8840	350	298	164	-117
Hoogezand-Sappemeer ³	30055	29845	-210	-210	0	13680	13745	65	260	-146	-49
Noordoost, volledige kern ³	30485	29925	-560	-220	-340	12450	12480	30	137	67	-174
Noordoost, woonkern ³	22045	21495	-550	50	-600	9240	9280	40	193	15	-168
Haren ²	14340	14780	440	-200	640	6680	6825	145	93	-56	108
Zuidwest, volledige kern ²	63695	64350	655	-550	1205	27615	27995	380	196	227	-43
Zuidwest, woonkern ²	30560	31770	1210	-245	1455	12100	12580	480	148	221	100
Zuidwest, excellent wonen ²	12255	13225	970	-80	1050	5160	5530	370	108	30	232

▲ Bevolkings- en huishoudensontwikkeling per woonmilieu. De woonmilieu-indeling komt overeen met de indeling die we in de enquête onder recent verhuisden hanteerden. Bron: CBS (2019).

2.2 WOONTRENDS

WOONMILIEUS

Hierna geven we een overzicht van de belangrijkste woontrends per thema. Deze trends gelden landelijk, maar waar nodig geven we aan wat dat voor de regio Groningen-Assen betekent.

Sterke bevolkingsgroei in de stad. De bevolking in de steden groeit sinds ongeveer 2008 aanmerkelijk sneller dan de rest van Nederland. Veel jongeren verhuizen naar de stad voor een opleiding of voor een eerste baan. Ook het aantal gezinnen in de stad nam de laatste jaren toe, maar deze groep trekt nu weer vaker de stad uit. Dit is onderwerp van dit onderzoek. Het kan gaan om een tijdelijk effect van de crisis, toen veel huishoudens niet uit de stad konden verhuizen. Het kan ook een blijvend effect zijn van de grotere aantrekkingskracht van de stad. De aantrekkingskracht zit in de aanwezigheid van hoger onderwijs en banen, maar steeds vaker ook in de aanwezigheid van hoogwaardige en gevarieerde voorzieningen als winkels, horeca en culturele voorzieningen. Ook speelt mee dat er binnen de grenzen van de stedelijke gemeenten meer ruime woningen in een groene woonomgeving worden aangeboden die ook aantrekkelijk zijn voor gezinnen. Er lijkt dus niet per definitie sprake van een verandering van de woonvoorkeuren.

Binnen universiteitssteden hebben wijken nabij het centrum een bijzondere status. Uit leefstijlonderzoek en uit marktsignalen is te herleiden dat wijken in universiteitssteden op korte afstand van het centrum een extra aantrekkingskracht hebben, vanwege hun ligging. Dit is vooral van toepassing op een groep stadsbewoners die bewust kiest voor een levensstijl waarin levendigheid, cultureel aanbod en mobiliteit per openbaar vervoer of langzaam verkeer de boventoon voeren. Dit woonmilieu is tot op zekere hoogte uit te breiden, door te verdichten in bestaande wijken of door 'nieuwe stad' te maken op andere plekken. De ruimtelijke druk die in deze steden bestaat, leidt ook tot 'gentrificatie': van oorsprong volkse buurten krijgen een profiel met veel jonge kleine huishoudens, vaak hoger-opgeleiden.



Er is ook vraag naar landelijke woonmilieus, maar dan wel vooral in de buurt van de stad en in landschappelijk aantrekkelijke plattelandsgebieden. Terwijl de steden groeien vertrekken er meer mensen van het platteland dan ernaartoe verhuizen. Toch laten onderzoeken zien dat veel huishoudens een sterke voorkeur hebben voor groene, rustige, veilige en overzichtelijke woonomgevingen. Het grootste deel zoekt een woonmilieu met landelijke kenmerken op korte afstand van stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en openbaar vervoer. Slechts een klein deel van de verhuisgeneigde stedelingen wil daadwerkelijk de stap zetten om naar het platteland te verhuizen. De vraag concentreert zich in gebieden dicht bij of met goede bereikbaarheid van stedelijke centra en die als landschappelijk aantrekkelijk beschouwd worden.

2.2 WOONTRENDS

VERANDERENDE WOONVOORKEUREN

Een voorkeur voor kleinschaligheid. Hoewel er een blijvende vraag is naar ruim en betaalbaar wonen, ook buiten de stadscentra, betekent dit niet automatisch dat de grote uitbreidingswijken blijvend populair zijn. De tendens is dat mensen graag kiezen voor herkenbare buurtjes, met voorzieningen nabij.

Toenemende belangstelling voor nieuwe onderscheidende woonvormen. Een groeiende groep mensen, bestaande uit zowel welvarende babyboomers als jonge huishoudens, wil een woning naar hun eigen specifieke wensen realiseren. Voorbeelden van deze ontwikkeling zijn bouwen in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), tiny houses, het Knarrenhof en een wijk als Oosterwold in Almere, waar bewoners zonder overkoepelend stedenbouwkundig plan geheel naar eigen inzicht een woning kunnen realiseren.

De vraag naar klein wonen neemt toe. Het kan hierbij zowel om tiny houses als om micro-appartementen in centra van populaire steden gaan. Deze ontwikkeling hangt samen met de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de populariteit

van het wonen in de stad en de groeiende belangstelling voor duurzaamheid. Bij tiny houses gaat het om een meer ideologische keuze voor vrijheid, onafhankelijkheid, een kleine ecologische voetafdruk en minder consumeren. Bewoners van micro-appartementen willen genieten van het stedelijke leven en daar zo veel mogelijk middenin wonen. Met de grote druk op de stedelijke woningmarkt en de hoge woningprijzen die daarvan het gevolg zijn kiezen ze ervoor concessies te doen aan de grootte van de woning.

Groeiende behoefte aan nieuwe (tussen)vormen van levensloopbestendig wonen. Ouderen die langer thuis blijven wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg, veiligheid en sociale contacten. Er is behoefte aan 'verzorgd wonen': als huurder van woonruimte en afnemer van zorg in een verzorgingshuis, of in compacte, zelfstandige woningen direct nabij voorzieningen en zorgaanbod (zoals de vroegere 'aanleunwoning'). Afgelopen jaren zijn geleidelijk nieuwe vormen van wonen en zorg opgekomen. Het aanbod blijft nog achter bij de vraag. Het is belangrijk oog te hebben voor een tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond, meer zelfredzaam) en lagere inkomensgroepen (eerder zorgvraag, gericht op veilig wonen).



2.2 WOONTRENDS

WONINGMARKT

De bestaande woningmarkt voorziet onvoldoende in de spoedvraag naar flexibel wonen. Volgens cijfers van Platform31 heeft minstens tien procent van de huishoudens snel beschikbare en betaalbare woonruimte nodig, waaronder studenten en afgestudeerden, arbeidsmigranten, gescheiden mensen, kenniswerkers, ggz-uitstromers en statushouders. Een flexibele schil aan woonruimte, naast de reguliere woningvoorraad, biedt een oplossing voor veel van deze spoedzoekers. In steeds meer gemeenten wordt daarom geëxperimenteerd met nieuwe flexibele woonoplossingen zoals verplaatsbare woningen en het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Voor spoedzoekers met weinig inkomen en een minimaal netwerk lijkt het aanbod tot nu toe onvoldoende.

De prijzen van bestaande koopwoningen stijgen snel. Het aanbod in de bestaande voorraad en de nieuwbouw van woningen blijven achter bij de vraag. Andere oorzaken voor de prijsstijging zijn een groeiende overwaarde, de lage hypotheekrente, de aankoop van koopwoningen door beleggers in de grote steden, de hoger dan verwachte bevolkingsgroei en de inkomensgroei. Het koopproces is omgedraaid in vergelijking met de eerste jaren na

de crisis: eerst kopen en dan pas de eigen woning te koop aanbieden. Daardoor is het aanbod van bestaande woningen nog beperkter geworden. Door de stijgende prijzen hebben steeds meer huishoudens beperkte toegang tot de woningmarkt.

Stagnerende woningmarkt: dalende trend in het aantal transacties en het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen. Na een periode van herstel na de crisis is begin 2018 een nieuwe fase aangebroken. Het Kadaster en de NVM registreerden in het jaar 2018 voor het eerst sinds 2013 weer minder transacties en minder verkochte woningen. De krapte op de woningmarkt in combinatie met de sterk gestegen prijzen lijkt de oorzaak voor de afnemende groei van het aantal transacties. Of en hoelang deze stagnerende fase aanhoudt, wordt beïnvloed door onder meer de nieuwbouwproductie, het woonconsumentenvertrouwen en het overheidsbeleid.

Huishoudens met een laag middeninkomen vallen vaak tussen wal en schip in gespannen woningmarkten. Hypotheekregels voor starters zijn aangescherpt, het aanbod van betaalbare koopwoningen in gespannen markten is beperkt, en

deze groep verdient doorgaans te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een deel van de woningzoekenden wil simpelweg niet kopen. Een betaalbaar middensegment ontbreekt vaak (zie ook het volgende punt). In meer ontspannen markten zien commerciële ontwikkelaars te weinig rendement tegen een te hoog risico om tot ontwikkeling te komen, in gespannen woningmarkten leidt dit tot een prijs-gat tussen de bovenkant van de sociale huursector en het begin van de vrijesectorhuur. Dit is juist voor deze groep moeilijk te overbruggen. In de stad Groningen is dit als een ontwikkeling herkenbaar in de afgelopen vijf jaar.



2.2 WOONTRENDS

SOCIALE HUUR

De meeste corporaties hebben ervoor gekozen zich (vrijwel) geheel te richten op de huishoudens met de laagste inkomens. Corporaties zijn wettelijk verplicht zich weer meer te richten op het huisvesten van huishoudens met een laag inkomen. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van hun vrijkomende gereguleerde huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen of een hoog inkomen. En alleen als de markt aantoonbaar niet functioneert in het vrijesectorsegment, kunnen corporaties ook daar ontwikkelen. Corporaties gebruiken deze mogelijkheid tot op heden maar zeer beperkt. Actueel is er wel weer een meer uitnodigende houding vanuit de overheid aan corporaties om het gat met de commerciële huurmarkt te dichten tot een prijs van € 950.

De samenstelling van de bewoners van sociale huurwoningen is veranderd, toenemende clustering van kwetsbare groepen. De corporatiesector is er in toenemende mate voor alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Steeds nadrukkelijker wonen zij geclusterd in steden of in dorpen waar voorzieningen aanwezig zijn. Er wonen steeds minder huishoudens met een inkomen uit loon en

zelfstandigen in een corporatiewoning en steeds meer huishoudens met een uitkering. Er is een groter aandeel met een lager inkomen en lagere opleiding en meer psychiatrische problematiek. Dit alles leidt tot een toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met de goedkoopste woningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

In de afgelopen jaren is de betaalbaarheid van het wonen in de huursector onder druk komen te staan. Een toenemend aantal huurders heeft een betaalarisico. Deze huishoudens hebben een inkomen dat lager is dan de netto huur en de door het Nibud gebudgetteerde minimale uitgaven aan het levensonderhoud. Deze huishoudens lopen daardoor het risico dat zij de huur op een gegeven moment niet meer kunnen betalen. Belangrijke oorzaken zijn de stijging van energiekosten, belastingen en de huurprijzen, maar vooral: het niet hebben van betaald werk.

2.2 WOONTRENDS

DUURZAAM

Het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad vormen een grote kwalitatieve opgave. Doordat de huishoudensgroei afvlakt ligt ook het benodigde aantal nieuwe woningen lager. Dit betekent dat de bestaande woningvoorraad een steeds groter deel uitmaakt van het totale woningaanbod. Vanwege de vergrijzing zal een groot aantal woningen in die bestaande voorraad aan de behoeften van ouderen moeten worden aangepast. Ook zal de energetische kwaliteit van de woningvoorraad sterk moeten worden verbeterd om op termijn te kunnen voldoen aan het klimaatakkoord van Parijs. Voor corporaties geldt dat naast verduurzaming ook nieuwbouw, het geschikt maken van woningen voor ouderen en betaalbaarheid om investeringen vragen.

Zorgen om de investeringsbereidheid en investeringskracht bij verduurzaming

Voor veel woningeigenaren geldt dat er nog onvoldoende (financiële) prikkels lijken te zijn om de eigen woning te verduurzamen. Voor een ander deel van de woningeigenaren

ontbreken de financiële middelen om verduurzaming te kunnen financieren. In met name ontspannen woningmarkten is er nog over wie straks de vrijkomende woningen gaat verduurzamen. Kunnen nieuwe eigenaren dat financieren en wie neemt daarin de regie? In ontspannen woningmarkten bestaat ook het risico op vraaguitval.

Klimaatadaptatie en verduurzaming van het energiesysteem worden belangrijker in ruimtelijke afwegingen bij nieuwbouw en bestaande bouw. Dat betreft aspecten als waterberging, overstromingsrisico's, maar ook de mogelijkheden om warmtenetten of andere duurzame energievoorziening aan te leggen. Ook de inpassing van bijvoorbeeld zonnepanelen, windturbines en warmte- en koudeopslag is een belangrijk vraagstuk.



2.2 WOONTRENDS

ECONOMIE EN BEREIKBAARHEID

Toenemende ongelijkheid tussen en binnen regio's en tussen groepen mensen. Tussen regio's groeien de verschillen: bijvoorbeeld de toegankelijkheid van de woningmarkt in groeiende steden versus krimpgebieden. De economische verschillen tussen stedelijke regio's lijken toe te nemen. Een combinatie van factoren verklaart deze verschillen in succes, zoals de kwaliteit van het regionale innovatiesysteem en een goed gekwalificeerde beroepsbevolking, maar ook 'zachtere factoren' die bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en werkklimaat met een goede bereikbaarheid. Ook de verschillen tussen groepen mensen nemen toe op grond van inkomen en opleiding. Er zijn er steeds meer verschillende groepen met eigen kansen of problemen: bijvoorbeeld de starters op de woningmarkt en de huiseigenaren, de ouderen zonder rijbewijs in dorpen waar de laatste voorzieningen zijn verdwenen en de forensen die boodschappen doen in de stad.

Steeds meer mensen werken niet waar ze wonen. Ook de gemiddelde woon-werkafstand is toegenomen, van 15 kilometer in 1995 naar 19 kilometer in 2016. Investerings in weg en openbaar vervoer hebben bijgedragen aan een toename van de

mobiliteit. Maar: dé forens bestaat niet. In het woon-werkverkeer is sprake van grote verschillen in gedrag tussen groepen. Lager-opgeleiden wonen gemiddeld veel dichterbij hun werk dan hoger-opgeleiden. Het daily urban system van deze groepen ziet er dus heel verschillend uit en de verschillen nemen toe. Het woon-werkverkeer vindt plaats op verschillende stedelijke schaalniveaus. Een grote groep van vooral lager-opgeleiden en parttimers werkt en woont in dezelfde plaats. Middelbaar-opgeleiden pendelen vaak tussen het ommeland en werklocaties in de centrale stad. Een groep van vooral hoger-opgeleiden pendelt vooral op het niveau van stedelijke netwerken, van stad naar stad. Maatregelen om de bereikbaarheid te verbeteren kunnen voor deze groepen dus heel verschillend uitpakken.

3

Positie van de bestaande woningvoorraad

3.1 METHODIEK

Marktpositie van plekken

De bestaande voorraad is nu en op langere termijn het belangrijkste deel van het woningbestand. Er is in de regio nog voldoende vraag naar nieuwbouw, maar de meeste verhuisbewegingen zullen binnen de bestaande voorraad plaatsvinden. Voor een goed functionerende woningmarkt is het belangrijk dat de kwaliteit van woning én omgeving goed zijn, nu en in de toekomst.

Eerder onderzoek laat zien dat sommige factoren erg bepalend zijn om voor een plek te kiezen. Voor de meeste verhuizers zijn voorzieningen en bereikbaarheid het belangrijkste, gevolgd door kenmerken van de woning. In dit hoofdstuk meten we langs verschillende criteria wat de marktpositie van plekken is. Hierna volgen vier kaarten:

1. Kwaliteit van de woningvoorraad
2. Omgevingskenmerken
3. Vierkantemeterwaarde
4. Marktpositie (combinatie van 1, 2 en 3)

Hoe bepalen we de marktpositie?

Langs negen* criteria maakten we voor iedere woning een inschatting van de marktpositie. Op elk criterium scoort een woning punten, die opgeteld leiden tot een rapportcijfer. Uit eerder onderzoek blijkt dat de gewildheid van woningen voor twee derde door de omgeving wordt bepaald en voor een derde door de woning. Dat komt terug in de weging.

De uitkomsten geven de onderlinge verhouding tussen woningen weer: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een lager cijfer. De analyse laat ook zien waar op termijn de *kans* op vraaguitval het grootst is, op plekken waar vraaguitval door sterfte richting 2030 een groeiende rol speelt.

We presenteren de uitkomsten in 'grids' van 250 bij 250 meter. Eventuele afwijkingen doordat het rapportcijfer op één unieke woning is gebaseerd filteren we er daardoor uit.

Welke criteria gebruikten we?

Criteria woning

1. Grootte
2. Bouwjaar
3. Energetische kwaliteit (m³ gasverbruik per m³ woning)

Criteria omgeving

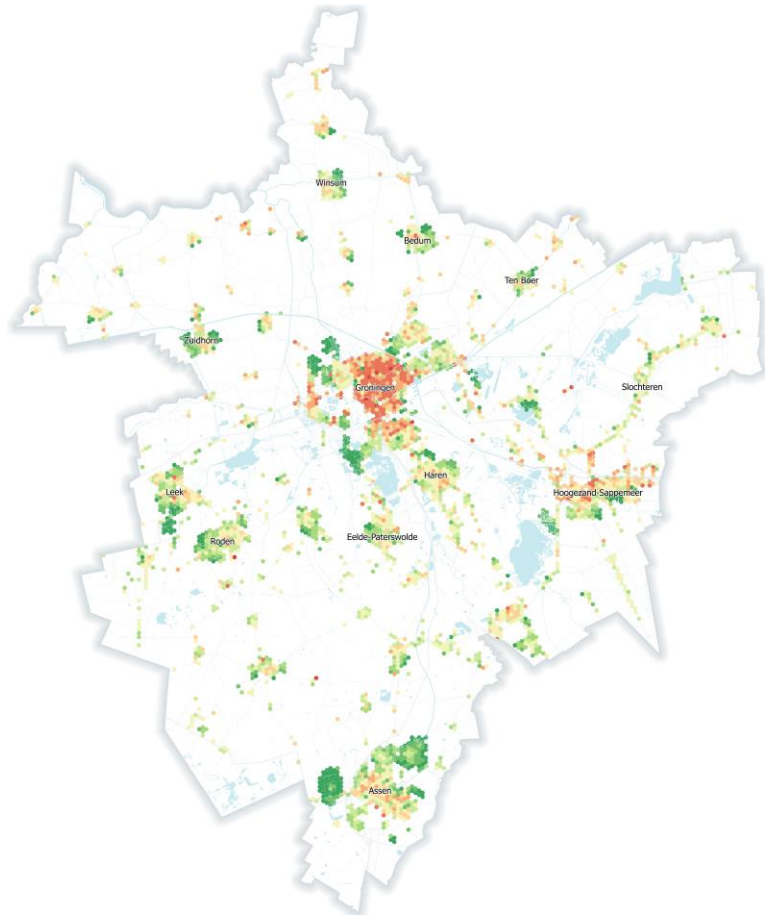
4. Afstand tot voorzieningen (supermarkt, school, huisarts, dorps-/ buurthuis)
5. Afstand tot treinstation
6. Afstand tot op-/afrit A- of N-weg
7. Aandeel lage inkomens

Criteria markt

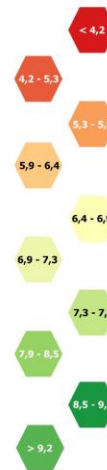
8. Gewildheid product
9. Vierkantemeterwaarde
10. Enkele marktsignalen, zoals looptijd en prijsontwikkeling*
11. Zoekoriëntatie sociale huursector*

* Voor de Westerkwartiergemeenten beschikken we over aanvullende informatie over de koop- en sociale huurmarkt. Daardoor is er met twee extra criteria gemeten.

3.2 KWALITEIT VAN DE WONINGVOORRAAD



Woningkwaliteit



TOELICHTING

De kwaliteit van een woning is berekend a.d.h.v. drie criteria (oppervlakte, bouwjaar en energetische kwaliteit).

Kleine, oude en energie-onzuinige woningen krijgen daarbij een lagere score dan ruime, nieuwe en energiezuinige woningen.

Oudste, kleinste huizen in de stad

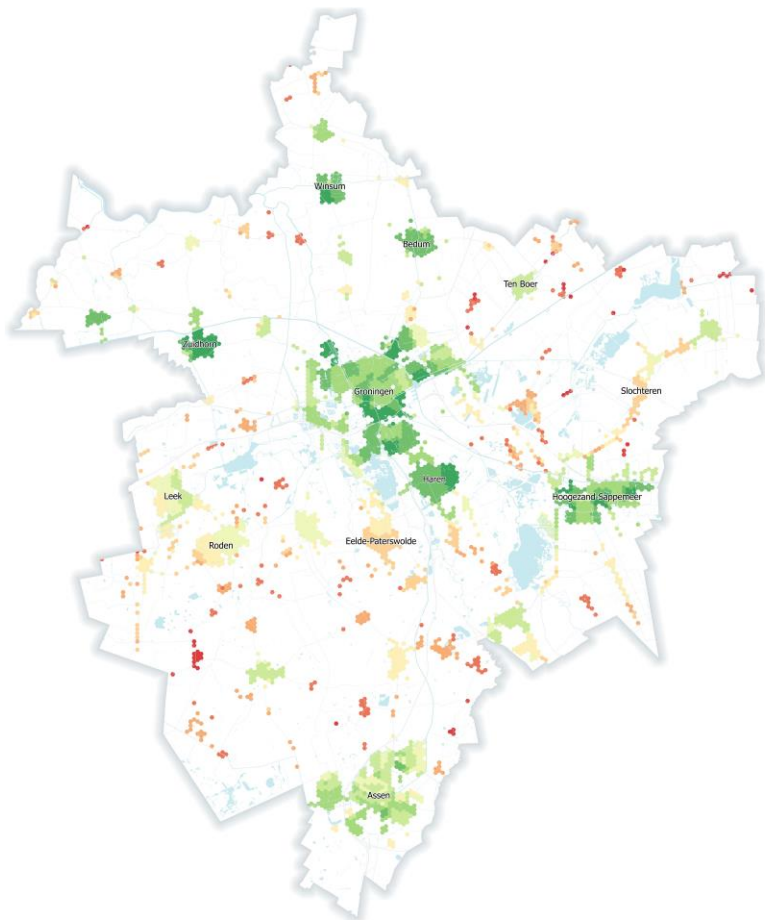
De kaart hiernaast laat zien wat de kwaliteit van de woningvoorraad is (zie 3.1 voor de gebruikte criteria).

- In de stad Groningen staan de meeste woningen die oud, klein en energie-onzuinig zijn. Daarna volgen Haren en de dorpscentra. In Assen scoren alleen het centrum en vroeg-naoorlogse wijken daaromheen lager.
- De gunstigste waarden zijn terug te vinden in de nieuwste wijken, vaak aan de rand van stad of dorp. Enkele voorbeelden zijn Kloosterveen in Assen, Eelderwolde, Oostindie bij Leek en De Vosholen bij Hoogezaand.

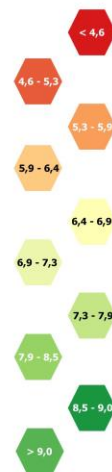
0 5 10 km

◀ Woonkwaliteit. Bron: BAG en Dataland (2019).

3.3 OMGEVINGSKENMERKEN



Omgevingskwaliteit



TOELICHTING

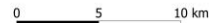
De omgevingskwaliteit is berekend a.d.h.v. vijf criteria (woonmilieu, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid per auto en ov en het aandeel lage inkomens per buurt).

Woningen op grote afstand van voorzieningen die minder goed bereikbaar zijn krijgen daarbij een lagere score dan goed bereikbare woningen dicht bij voorzieningen.

Stedelijk gebied scoort hoogst

De kaart hiernaast laat zien hoe plekken scoren op kenmerken van de omgeving (zie 3.1 voor de gebruikte criteria).

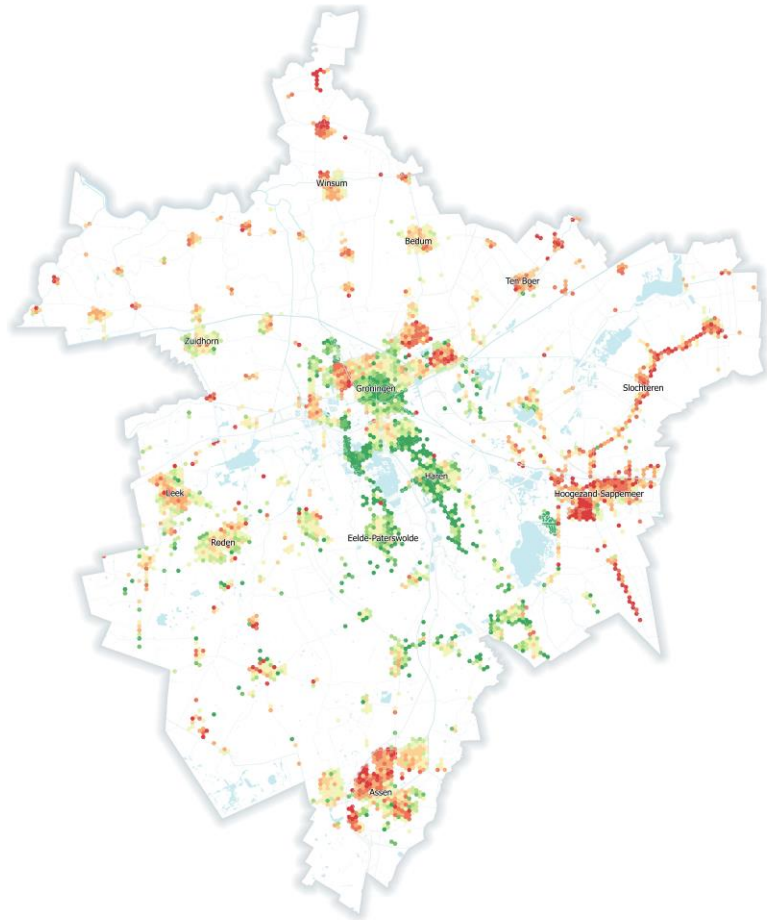
- Vanzelfsprekend scoort het stedelijk gebied het hoogst op kenmerken van de woonomgeving: Groningen, Assen, maar ook Hoogeveen-Sappemeer. Binnen de volledige kernen scoren dorpen met een station (o.a. Bedum, Haren) net iets gunstiger dan andere dorpen.
- De regio kent een paar gebieden die iets geïsoleerder liggen: het zuidwesten van Noordenveld, het gebied ten zuiden van Hoogeveen, dorpen in het noorden van het Westerkwartier en de omgeving van Overschild en Lageland.



◀ Omgevingskwaliteit. Bron: CBS (2019).



3.4 VIERKANTEMETERWAARDEN IN EURO'S



Vierkantemeterwaarde



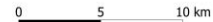
Stad en Zuidwest hoogste waarde

De kaart hiernaast laat zien wat de vierkantemeterwaarde op plekken is (zie 3.1 voor de methodiek). De ervaring leert dat dit een goede graadmeter is voor de marktpositie van plekken.

- De hoogste vierkantemeterwaarden zijn terug te vinden in de stad Groningen en het gebied ten zuiden ervan: Eelde-Paterswolde, Zuidlaren, Haren. In de volledige kernen ten zuidwesten van Groningen is het beeld diffuser: een hoge waarde in de nieuwe wijken, lagere waarden in het dorpshart.
- In Noordoost en in delen van Assen koop je veel huis voor je geld. Dat geldt ook voor enkele Groninger stadswijken: Lewenborg, Beijum, Vinkhuizen en in mindere mate Paddepoel en Selwerd.

TOELICHTING

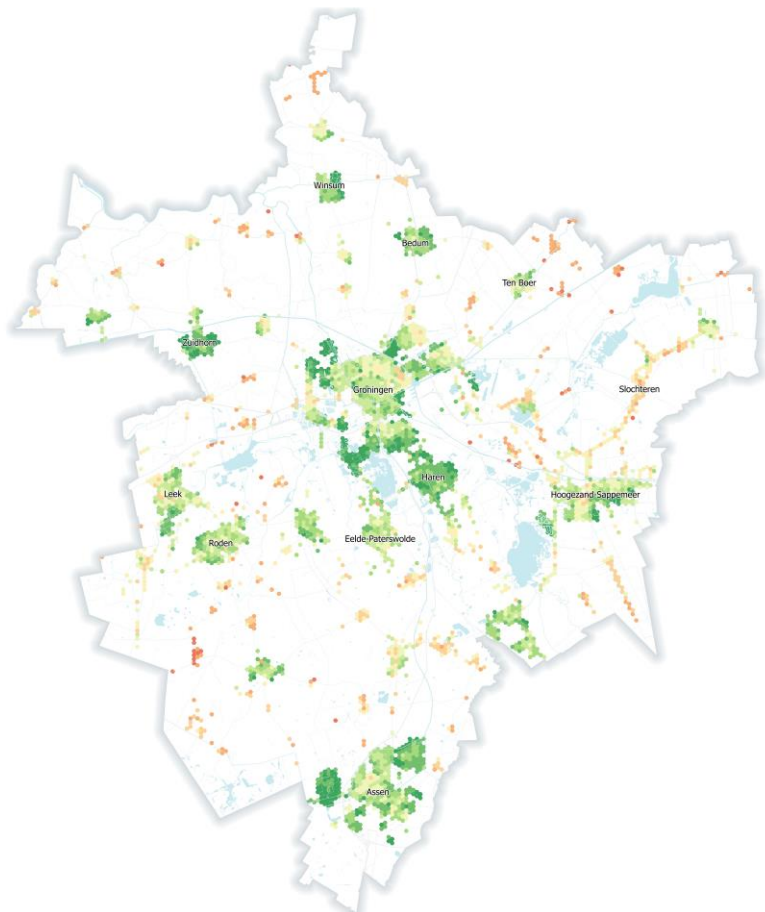
De vierkantemeterwaarde van woningen is berekend door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksovervlakte ervan.



◀ Vierkantemeterwaarden. Bron: Dataland (2019).



3.5 MARKTPOSITIE



Marktpositie



TOELICHTING

De marktpositie van een woning is berekend a.d.h.v. drie woningcriteria (oppervlakte, bouwjaar en energetische kwaliteit) en vijf omgevingscriteria (woonmilieu, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid per auto en ov en het aandeel lage inkomens per buurt). De vierkantemeterwaarde en gewildheid van het woningtype zijn meegenomen als marktcriteria.

Woningen met een lagere woontechnische kwaliteit op afstand van voorzieningen krijgen daarbij een lagere score dan goede woningen dicht bij voorzieningen.

Sterke positie Groningen en gebied ten zuidwesten ervan

De kaart hiernaast laat de marktpositie van plekken zien. Hier komen kwaliteit van de woning, omgeving en vierkantemeterwaarde samen.

- De marktpositie is het sterkst in het centrum en de oude en zuidelijke wijken van Groningen, plus de excellente woongebieden ten zuiden ervan. Ook delen van Assen en Hoogezand scoren hoog.
- In woondorpen op afstand van Groningen en in Noordoost ligt de marktpositie lager. Het gaat hier om een combinatie van minder goede woningen, weinig voorzieningen en een lage vierkantemeterwaarde die plekken op termijn kwetsbaarder maakt voor vraaguitval. De risico's zijn vooral reëel bij de echt rode clusters.

3.6 BELEIDSRELEVANTE CONCLUSIES

ZORGEN OM DE TOEKOMST, ANTICIPEREN OP LOKALE OVERSCHOTTEN

Waar is er reden tot zorg?

In het algemeen geldt dat de regio Groningen-Assen maar beperkt risico loopt op vraaguitval. De verwachting is dat er na 2030 een omgekeerde ontwikkeling ontstaat ten opzichte van de huidige: in grote gebieden ontstaat er veel aanbod door sterfte. Dat heeft effect op woningen in de regio Groningen-Assen: het kan tot prijscorrecties leiden en uiteindelijk tot overschotten.

Overschotten ontstaan naar alle verwachting als eerste in de meest kwetsbare regio's: de huidige krimpgebieden. In die gebieden krijgen huishoudens bij een toenemende ontspanning op de gehele woningmarkt de mogelijkheid om een stap richting economische kerngebieden te maken, in dit geval de omgeving van Groningen. Hooguit de randen van de regio Groningen-Assen zijn kwetsbaar, en enkele specifieke plekken in de regio zelf. Die randen en specifieke plekken zijn in twee hoofdstromen samen te vatten:

1. De woonkernen in Noordoost en Zuidwest
2. Echt verouderde woningen in iets gunstiger gelegen gebieden

1. De woonkernen in Noordoost en Zuidwest, ten opzichte van Groningen gelegen *achter* de grotere kernen, dus in de overgang naar krimpregio's. Daarbinnen is een tweedeling te zien: kleine, goedkope projectmatig gebouwde woningen: er is bij prijscorrectie tegen weinig meerkosten een grotere, betere, nieuwere woning vindbaar. En: grote, verouderde woningen op het platteland. Een deel zal vanwege grond of ligging een impuls krijgen (sloop-nieuwbouw bijvoorbeeld), maar het aanbod is vermoedelijk te groot en de kosten van modernisering zijn te hoog. Denk daarbij ook aan leegkomende boerderijen.

2. Echt verouderde woningen in iets gunstiger gelegen gebieden. Hoewel de plek meestal zwaarder weegt dan de woning zelf (die kun je immers verbeteren), is er wel een ondergrens. Een sprekend voorbeeld zijn vroeg-naoorlogse buurten met voormalige huurwoningen in Hoogezand waar nu al zichtbaar weinig investeringen plaatsvinden. Het contrast met andere buurten groeit daardoor. Op kleine schaal is dit in alle grotere dorpen en ook in Assen (De Lariks) zichtbaar. Alleen de meest gespannen markten zullen hier weinig last van hebben: daar is de plek zo bepalend voor de woonkeuze dat mensen tot in hoge mate een lage woonkwaliteit accepteren.



3.6 BELEIDSRELEVANTE CONCLUSIES

KANSEN VOOR EEN TWEEDE JEUGD: GEWILDE PLEK, VEROUDERDE WONING

Beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Uit de analyse van woonmilieus en verhuisketens blijkt dat met name in de voorzieningendorpen in de komende tien jaar veel woningen vrijkomen. Vaak betreft het buurten van enkele decennia geleden, gunstig gelegen ten opzichte van het dorpscentrum met zijn voorzieningen, in een volgroeiende omgeving. Gelijktijdig meten we dat er sterke behoefte is aan wonen op dit soort plekken.

De vrijkomende woningen zijn dikwijls verouderd en dat geldt soms ook voor de woonomgeving: het zijn vaak buurten die weliswaar ruim van opzet zijn, maar meestal op sterk functionele wijze zijn aangekleed, gericht op ontsluiten, parkeren, met een sobere materialisering.

Uit de enquête blijkt dat veel mensen die naar de dorpen verhuizen een energiezuiniger, nieuwere woning hadden gewenst dan wat ze gevonden hebben. Een bestaande woning wordt niet nieuwer, maar is wel te vernieuwen.

Hoewel de enquêtes er geen letterlijke antwoorden op geven, is het aannemelijk dat de gewildheid van bestaande buurten in de voorzieningenkernen kan toenemen als er extra prikkels worden geboden om die woningen te vernieuwen. Te denken valt aan:

- Investerings in een hoogwaardiger woonomgeving (inrichting, materialisering) door de gemeenten. Dit in navolging van investeringen in de dorpscentra;
- Financiële instrumenten die het renoveren van woningen stimuleren. Actueel zijn er subsidies die ingrijpende investeringen in verduurzaming moeten aanjagen (Rvo). Lokale overheden kunnen hier gerichte aanvullingen op ontwikkelen, bijvoorbeeld speciaal gericht woningen uit geselecteerde decennia;
- Juist bij mutatie van woningen blijkt dat de nieuwe bewoners bereid zijn om de woning aan te pakken. Bewoners zijn zich niet altijd bewust van de kans: grondige renovatie maakt een woning niet alleen duurzaam, maar kan ook samengaan met vernieuwing van de uitstraling, zowel intern als extern. Bestaande woningen hebben bovendien vaak meer ruimte en kavel dan nieuwbouw. Hier is in bewustwording iets mee te doen (makelaars, gemeenten, verkoop van corporatiewoningen).



4

Begrijpen van verhuiskeuzes

4.1 VOORAF: PROCESSEN LEREN KENNEN

Om de toekomstige woningbouwprogrammering beter af te stemmen op de wensen van verhuizers is het belangrijk inzicht te hebben in het keuzeproses van potentiële verhuizers. Dat proces hebben we voor zo'n 3.500 recent verhuisden zeer nauwkeurig in beeld gebracht, op basis van een verhuisenquête. We weten daardoor hoe mensen zich oriënteerden, wat ze zochten, welke keuzes ze daarin maakten en wat ze het liefst anders hadden gezien.

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de uitkomsten. Daarbij kijken we naar plekken, producten en doelgroepen. Precieze cijfers en een uitgebreidere toelichting daarop zijn terug te vinden in hoofdstuk 4 van het naslagwerk.

Hoe brachten we het oriëntatieproces in beeld?

Bijna iedereen doorloopt voordat hij of zij verhuist een oriëntatieproces. Je begint met zoeken op de plek die het meest aan je wensen voldoet en je richt je specifiek op een bepaald soort woning en/of prijssegment. Een klein deel vindt daadwerkelijk de woning die hij of zij zoekt, maar het merendeel stelt de eisen bij. Dat leidt er vaak toe dat het zoekproces zich verbreedt en meer plekken in beeld komen.

Om erachter te komen welke plekken dat zijn, vroegen we recent verhuisden hun oriëntatieproces te reconstrueren:

1. Waar woonde iemand vóódat hij of zij ging verhuizen?
2. Waar begon iemand met zoeken?
3. Waar zocht iemand eventueel nog meer?
4. Waar wilde iemand beslist niet wonen?
5. Waar woont iemand nu?

Plekken waar iemand begon met zoeken rekenen we tot de eerste voorkeur van mensen. Plekken die niet als eerste voorkeur genoemd werden, maar waar men zich later wél op heeft georiënteerd, zien we in dit onderzoek als alternatief / tweede

voorkeur. Twee fictieve voorbeelden ter illustratie:

Verhuisde X	Verhuisde Y
1 NO, woonkernen	1 NO, woonkernen
2 GR, zuidelijke wijken	2 GR, zuidelijke wijken
3 GR, zuidelijke wijken en ZW, volledige kernen	3 GR, zuidelijke wijken en ZW, volledige kernen
4 GR, binnenstad	4 GR, binnenstad
5 GR, zuidelijke wijken	5 ZW, volledige kernen

Verhuisde X vond in dit voorbeeld een woning op de plek van zijn eerste voorkeur. Hij is daarmee qua plek 'geslaagd'. Verhuisde Y vond een plek van zijn tweede voorkeur en maakte een 'second-best-keuze'. Voor de woning maakten we een soortgelijke vergelijking (zie verderop).

4.2 ORIËNTEREN EN VESTIGEN

HOE ORIËNTEERDEN MENSEN ZICH EN WAAR KWAMEN ZIJ TERECHT?

Sterke oriëntatie op de stad Groningen

Bij een groot deel van de verhuizers is de stad Groningen onderdeel van het oriëntatieproces. Lang niet iedereen vindt er een woning: zo'n 20% van de huishoudens die in eerste instantie in de stad wilden wonen, komt uiteindelijk ergens anders terecht. Zij doen dus binnen hun afweging in elk geval concessies op de woonplek.

De vraagdruk is het hoogst in de binnenstad van Groningen, waarna het effect uitwaaiert naar de oude wijken eromheen en de zuidelijke wijken. In woonmilieus uitgedrukt gaat het vooral om wonen in stadscentra en vooroorlogse buurten. Daar is marktruimte om woningen toe te voegen, maar de fysieke ruimte zal er soms beperkt zijn. Er is ook behoefte aan excellent stedelijk wonen en wonen op stedelijke herontwikkelingslocaties, zoals het Suikerunie-terrein. Het gaat daarbij om plekken met stedelijke elementen, maar wel met een mix van grondgebonden en gestapeld wonen.

Bij recente uitbreidingswijken zijn vraag en aanbod ongeveer in evenwicht. Suburbane woonmilieus zijn veel gevraagd, maar het

aanbod was de afgelopen jaren ook groot. Het advies is om de komende jaren in hetzelfde tempo door te blijven ontwikkelen, om aan de vraag naar suburbaan wonen te blijven voldoen.

In het algemeen geldt dat jonge gezinnen en mensen die een koopwoning zoeken het vaakst zijn uitgeweken naar een plek buiten de stad, terwijl ze bij voorkeur in de stad zelf waren gaan wonen. De oostelijke wijken en Hoogkerk vormen hier een uitzondering op. Daar slagen kopers wél vaak.

Vraagdruk waaiert uit naar Zuidwest

De sterke oriëntatie op de stad Groningen waaiert voor een deel uit richting het zuidwesten. Met name in Haren en in de woondorpen in Zuidwest ligt het aantal huishoudens dat zich er oriënteert hoger dan dat er uiteindelijk gaat wonen. De regio Zuidwest is bovendien vaak in beeld als alternatief voor de stadse vraag. Anders gezegd: mensen die eigenlijk in de stad willen wonen, maar daar niet de juiste woning kunnen vinden, kijken vervolgens ook vaak naar Zuidwest.

Binnen Zuidwest zijn er wel verschillen. Er is veel vraag naar

wonen in centra van grotere dorpen nabij voorzieningen én wonen in een ruimere groene setting, aan de dorpsrand of in het landelijk gebied. De doorsnee 'woonbuurtjes' die je in veel dorpen ziet, zijn juist minder gewild. Die zijn in groten getale aanwezig en zijn vaak weinig onderscheidend van elkaar.

Doordat er in een aantal volledige kernen in Zuidwest de afgelopen jaren veel gebouwd is (zoals Oostergast in Zuidhorn, Oostindië in Leek), zijn ook veel mensen geslaagd qua woning. Ook hier geldt: een diverser aanbod is gewenst (minder jaren 70-rijwoningen, meer ruim en rustig wonen). Bij excellent wonen in Zuidwest (o.a. Elderwolde) waren vraag en aanbod min of meer in balans: er was veel vraag, maar er is ook veel gebouwd.

4.2 ORIËNTEREN EN VESTIGEN

HOE ORIËNTEERDEN MENSEN ZICH EN WAAR KWAMEN ZIJ TERECHT?

Veel mensen slagen in Noordoost en Assen

In regio Noordoost en in Assen zijn naar verhouding meer huishoudens geslaagd dan er een woning zochten. Het aanbod aan woningen is daar dus ruimer dan de behoefte. Bij veel verhuizers speelde de prijs-ruimteverhouding een rol in het kiezen voor Assen of Noordoost: je krijgt er relatief veel ruimte voor relatief weinig geld.

Binnen Assen bestaan verschillen in gewildheid van woonmilieus. Er is vooral behoefte aan wonen in het stadscentrum, in vooroorlogse buurtjes of op stedelijke herontwikkellocaties, zoals het Havenkwartier. Suburbane naoorlogse buurten worden juist minder gevraagd. Dat biedt kansen voor Assen om bestaande buurten de komende tijd om te vormen tot nieuwe, meer stadse woonmilieus, met hoogteaccenten en ook voldoende ruimte voor grondgebonden wonen.

Voor Noordoost geldt dat zowel het stedelijk gebied als de dorpen een betaalbaar alternatief bieden voor mensen die in de stad geen passende woning binnen hun budget kunnen vinden. De jonge gezinnen en koop-zoekers die niet in de stad slaagden, vinden

hier juist wél een geschikte woning.

Erg gewild, maar niet bij iedereen

Sommige plekken zijn erg gewild, maar tegelijk ook plekken waar mensen juist niet willen wonen. Het meest opvallend is Hoogkerk. De binnenstad van Groningen wordt ook vaak genoemd, vanwege bereikbaarheid, maar ook vanwege het rumoer. Andere plekken die veel genoemd worden, zijn de dorpen in Noordoost en specifiek de woonkernen in Zuidwest.

4.2 ORIËNTEREN EN VESTIGEN

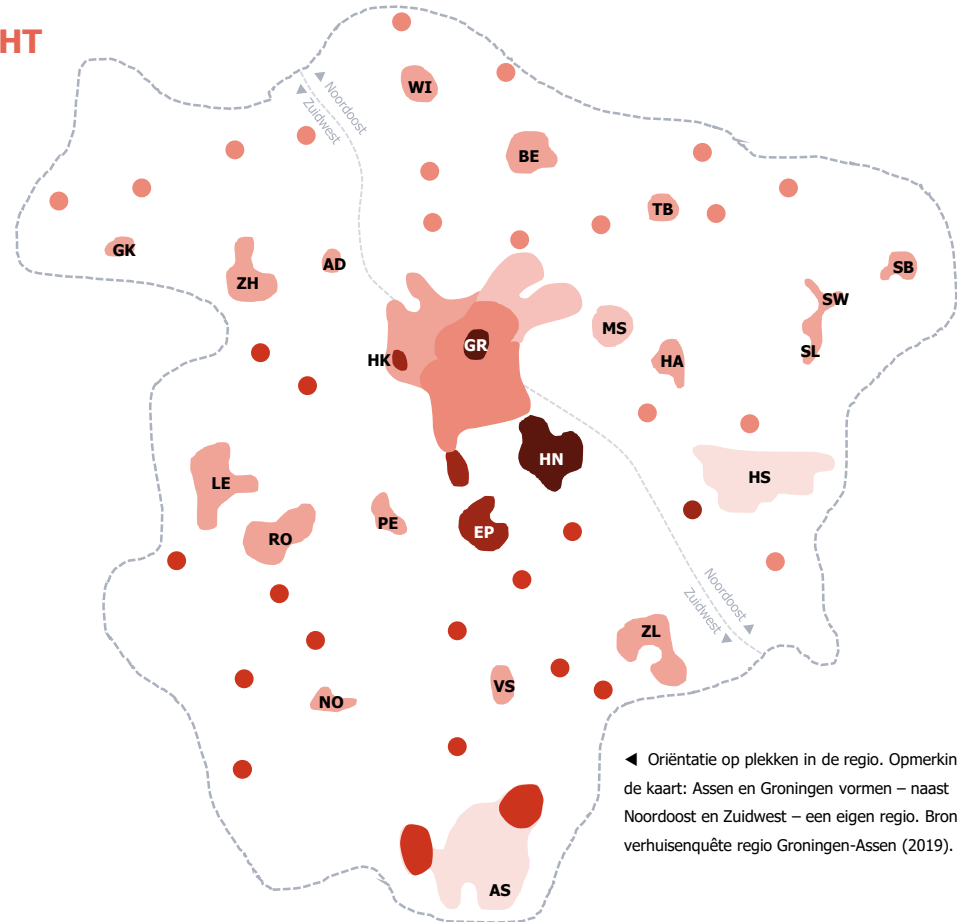
ORIËNTATIES OP GEBIEDEN IN ÉÉN OVERZICHT

Waar wordt naar verhouding het vaakst gekeken?

In absolute zin kijken huishoudens het vaakst naar de stad Groningen. Dat is logisch, want het gaat om een groot gebied met veel woningen. In de kaart hiernaast corrigeren we daarvoor. De kaart laat zien op welke plekken huishoudens zich verhoudingsgewijs het vaakst oriënteren. We zien dan dat het zuidelijke deel van Groningen, Haren, Eelderwolde, Eelde-Paterswolde, de woonkernen in Zuidwest en de moderne wijken van Assen eruit springen.

Twee opmerkingen bij de kaart:

- De woonkernen in het noorden van het Westerkwartier horen formeel bij regio Zuidwest. Lokaal onderzoek laat echter zien dat de marktpositie van deze dorpen lager is dan bijvoorbeeld dorpen in Noordenveld of Tynaarlo. We hebben de kleur in de kaart daarom iets aangepast.
- We merkten in de enquête dat de oude wijken van Groningen soms als binnenstad worden gezien. Het is dus denkbaar dat de hoge oriëntatie op de binnenstad ook deels geldt voor de wijken daaromheen. Ook hier hebben we de kleur daarom iets aangepast.



◀ Oriëntatie op plekken in de regio. Opmerking bij de kaart: Assen en Groningen vormen – naast Noordoost en Zuidwest – een eigen regio. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

4.2 ORIËNTEREN EN VESTIGEN

SUBURBANISATIEMOTIEVEN

Hoe suburbaniseert de regio?

De kaart hiernaast laat de belangrijkste oriëntatierichtingen van verhuizers zien die naar een ander deelgebied verhuisden. Hierin is de suburbanisatie goed zichtbaar. Nota bene: veel vraag naar wonen ontstaat dus juist in de stad. Vandaaruit ontstaat een beweging naar plekken waar meer woonruimte haalbaar en betaalbaar is, of waar een minder stedelijke woongevinge te vinden is.

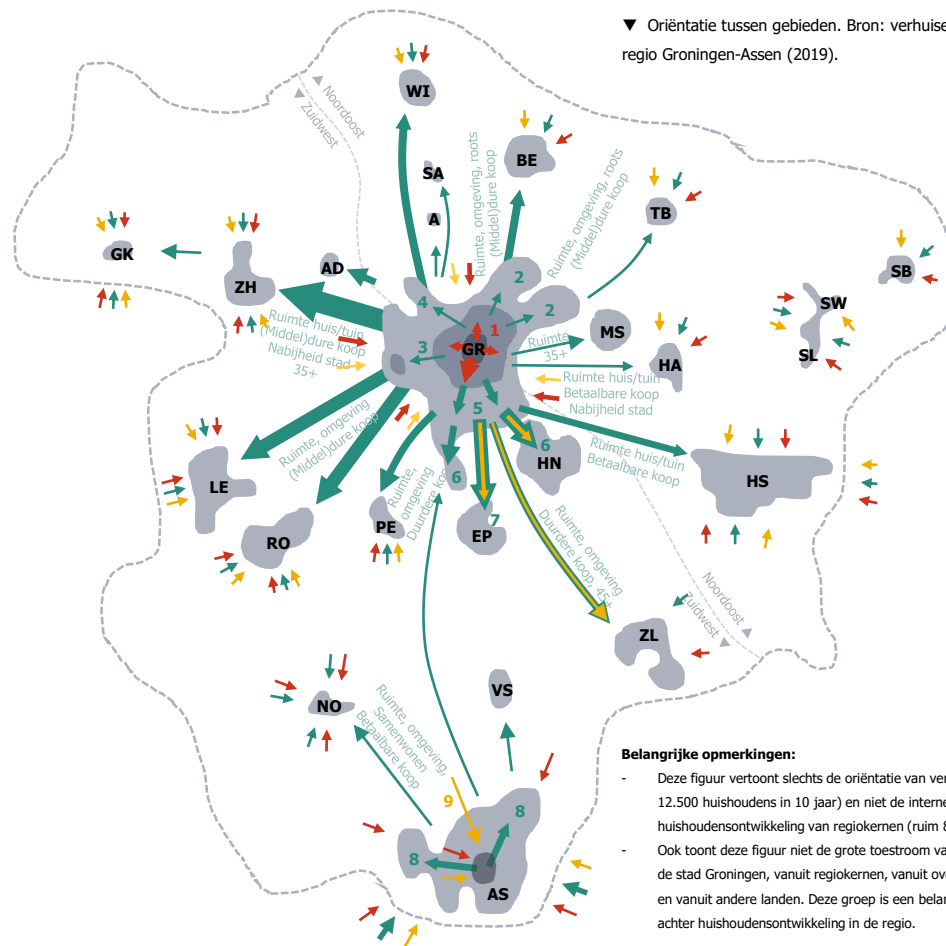
- = Jongeren / jonge huishoudens
- = Gezinnen
- = Ouderen / empty nesters

De dikte van de pijl laat de omvang van de oriëntatie zien.

Omschrijving van getallen bij de pijlen:

1. Ruimte huis/tuin, huren of kopen, jongeren of jonge gezinnen
2. Ruimte huis/tuin, betaalbare koop, starten op woningmarkt
3. Betaalbare koop, jonge gezinnen, terug naar roots
4. Ruimte huis/tuin, middeldure koop, jonge gezinnen
5. Hoog segment, oudere gezinnen
6. Hoog segment, empty nesters, 45+
7. Ruimte huis/tuin, omgeving, betaalbare koop, 40+
8. Ruimte huis/tuin, betaalbare of duurdere koop, doorstromers
9. Nabijheid voorzieningen, oudere doelgroep

▼ Oriëntatie tussen gebieden. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).



Belangrijke opmerkingen:

- Deze figuur vertoont slechts de oriëntatie van verhuisden (ca. 12.500 huishoudens in 10 jaar) en niet de interne huishoudensontwikkeling van regiokernen (ruim 8.000).
- Ook toont deze figuur niet de grote toestroom van jongeren naar de stad Groningen, vanuit regiokernen, vanuit overig Nederland en vanuit andere landen. Deze groep is een belangrijke motor achter huishoudensontwikkeling in de regio.

4.2 ORIËNTEREN EN VESTIGEN

EERSTE VOORKEUR EN SECOND BEST

Meerderheid woont op plek van eerste voorkeur

Voorals huishoudens in de binnenstad en de oude en zuidelijke wijken van Groningen slaagden qua plek (zie de tabel hiernaast). In de binnenstad en oude wijken zijn het vooral de kleine huishoudens die vaak slagen, in de zuidelijke wijken vooral de gezinnen. Omdat het gaat om plekken waar de druk op de woningmarkt hoog is, is het aannemelijk dat het gaat om huishoudens met een zeer specifieke woonvoorkeur qua plek. Zij nemen geen genoegen met een alternatieve locatiekeuze en wachten totdat het 'plaatje' qua plek compleet is. Dat geldt in iets mindere mate voor huishoudens die in de westelijke en oostelijke wijken van Groningen en in het (centrum-)stedelijk gebied van Assen kwamen wonen.

Vestiging in regio vaak als second-best-keuze

De regiokernen komen vaker als second-best-keuze naar voren dan Groningen en Assen. Dat geldt vooral voor Hoogezand-Sappemeer en de woonkernen en minder voor de volledige kernen. In Hoogezand-Sappemeer en de dorpen in Noordoost maakten vooral huishoudens tot 35 jaar een second-best-keuze qua plek. In de woondorpen in Zuidwest zijn dat juist huishoudens

tussen 35 en 65 jaar en in de volledige kernen in Zuidwest de gezinnen. Opvallend is dat de focus van deze groep vrijwel overal in eerste instantie op de stad Groningen lag. Enige uitzondering zijn de woonkernen in Noordoost: huishoudens die daar als second best zijn gaan wonen, oriënteerden zich in eerste instantie weinig op de stad Groningen.

Degenen die een second-best-keuze maakten qua plek oriënteerden zich vaak breder dan één plek. In veel gevallen is er in de second-best-oriëntaties van huishoudens een geografische samenhang te zien óf komt het soort plekken met elkaar overeen. Bijvoorbeeld: huishoudens bij wie de verhuizing naar een volledige kern in Noordoost een second-best-keuze was, oriënteerden zich ook op de woonkernen in Noordoost en de oostelijke wijken van Groningen (= geografische samenhang) én op de volledige kernen in Zuidwest (= een vergelijkbaar woonmilieu).

Wonen nu in:	Deze plek had hun eerste voorkeur	Deze plek was een second-best-keuze
GR, binnenstad	97%	3%
GR, oude wijken	93%	7%
GR, zuidelijke wijken	93%	7%
GR, westelijke wijken	87%	13%
GR, oostelijke wijken	87%	13%
GR, Hoogkerk	72%	28%
AS, (centrum-)stedelijk	87%	13%
AS, moderne wijken	85%	15%
NO, Hoogezand-Sappemeer	81%	19%
NO, volledige kern	84%	16%
NO, woonkern	78%	22%
ZW, Haren	80%	20%
ZW, volledige kern	85%	15%
ZW, woonkern	80%	20%
ZW, excellent wonen	72%	28%
Regio	85%	15%

▲ Eerste voorkeur of second-best-keuze. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

4.3 GEWENSTE WONING

OPTIMALE EN SUBOPTIMALE WONINGKEUZES

Ongeveer 40% vond de gewenste woning

Gemiddeld slaagde 39% van de verhuisden qua woning. De overige 61% maakte dus (op delen) een suboptimale woningkeuze (zie de tabel rechts).

- In de Groninger binnenstad slaagden mensen naar verhouding het minst vaak qua woning: 83% koos op eigendom, type en/of prijs iets anders dan ze vooraf wilden. Dat geldt in mindere mate ook voor woonkernen in Noordoost en de oude wijken van Groningen.
- In de moderne wijken van Assen vonden mensen het vaakst de woning waar ze naar op zoek waren (59%). Ook in de randwijken van Groningen en in Haren slaagden mensen relatief vaak qua woning.
- Gezinnen en huishoudens die een koopwoning zochten maakten het minst vaak een suboptimale woningkeuze. Degenen die een sociale of geliberaliseerde huurwoning zochten maakten juist het vaakst een suboptimale keuze, vooral in Haren (sociale huur) en de hele regio Zuidwest (geliberaliseerde huur).

Wanneer maakte iemand een suboptimale keuze?

In de enquête vroegen we recent verhuisden wat voor soort woning zij zochten, langs diverse kenmerken, waaronder eigendom, type en prijssegment. We vroegen ze ook hoe ze nu wonen.

Iemand maakte een optimale woningkeuze als het eigendom, type en prijssegment dat ze zochten overeenkomt met wat ze vonden. Komt dat niet overeen, dan maakte iemand een suboptimale woningkeuze. We toetsten dat aan het antwoord van mensen op de vraag of ze al hun woonwensen hebben kunnen vervullen. De uitkomsten van beide methoden komen nagenoeg overeen.

Woont nu in:	Optimale woning gevonden	Optimale woning niet gevonden
GR, binnenstad	17%	83%
GR, oude wijken	30%	70%
GR, zuidelijke wijken	42%	58%
GR, westelijke wijken	53%	47%
GR, oostelijke wijken	43%	57%
GR, Hoogkerk	44%	56%
AS, (centrum-)stedelijk	36%	64%
AS, moderne wijken	59%	41%
NO, Hoogezand-Sappemeer	33%	67%
NO, volledige kern	39%	61%
NO, woonkern	29%	71%
ZW, Haren	47%	53%
ZW, volledige kern	33%	67%
ZW, woonkern	37%	63%
ZW, excellent wonen	35%	65%
Regio	39%	61%

▲ Optimale of suboptimale woningkeuze. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

4.3 GEWENSTE WONING

WAT VOOR KENMERKEN ZIJN MEER OF MINDER GEWENST?

Meer balans gewenst

De schema's hiernaast en op de volgende pagina laten zien waar het aanbod aan moet voldoen om beter op de vraag afgestemd te zijn. Over het algemeen geldt dat er meer balans gewenst is. De opvallendste punten:

- In de Groninger binnenstad is meer behoefte aan koopwoningen en minder behoefte aan geliberaliseerde huurwoningen. Dat geldt in iets mindere mate ook voor het (centrum-)stedelijk gebied van Assen en de oude en zuidelijke wijken van Groningen.
- In Groningen en het (centrum-)stedelijk gebied van Assen bestaat de wens voor meer (en vaak ook ruimere) grondgebonden woningen.
- Buiten de steden is vaak een kwaliteitsslag gewenst: duurzamer, modern afgewerkt en onderhoudsvrij, in combinatie met een lagere energierekening.

Wensen in GR, binnenstad

Meer sociale huur, tot € 414 óf boven € 607
Meer koop, in prijssegment tot € 250.000
Minder geliberaliseerde huur
Minder reguliere appartementen, meer beneden-bovenwoningen
Ruimere woning én buitenruimte met goede parkeervoorziening

Wensen in GR, oude wijken

Meer koop tot € 300.000, accent op tot € 200.000
Voldoende sociale huur, maar meer goedkoop en minder duur
Minder geliberaliseerde huur
Meer (en ruimer) grondgebonden wonen
Meer nieuwe, duurzame woningen met goede parkeervoorziening

Wensen in GR, zuidelijke wijken

Meer koop in prijssegment tot € 300.000
Meer sociale huur in prijssegment tot ca. € 650
Minder geliberaliseerde huur
Meer grondgebonden wonen, vooral 2¹ en vrijstaand
Meer nieuwe, duurzame woningen met lage energielasten

Wensen in GR, westelijke wijken

Meer betaalbare koop, prijssegment € 150.000 tot € 200.000
Iets meer balans in prijzen sociale huur (meer bovenkant)
Meer geliberaliseerde huur
Ruimer grondgebonden wonen én meer beneden-boven
Meer nieuwe woningen met grotere buitenruimte

Wensen in GR, oostelijke wijken

Meer sociale huur, in alle prijssegmenten
Meer duurdere, geliberaliseerde huur
Minder rijwoningen, meer ruimer grondgebonden wonen
Vooral: meer nieuwe woningen, minder 1975-1990
Vaker onderhoudsvrij, duurzaam en lage energielasten

Wensen in GR, Hoogkerk

Minder goedkope sociale huur, meer bovenkant en particulier
Meer balans in kooprijzen: meer betaalbaar, minder duur
Minder rijwoningen, meer ruimer grondgebonden wonen
Meer kwaliteit: nieuwe woningen, modern afgewerkt, duurzaam en met een lage energierekening

4.3 GEWENSTE WONING

WAT VOOR KENMERKEN ZIJN MEER OF MINDER GEWENST?

Wensen in AS, (centrum-)stedelijk

Minder écht goedkope koop in segment tot € 150.000
Iets meer bovenkant sociale huur, niet per se particulier
Minder rijwoningen en appartementen, meer 2[^]1 en vrijstaand
Meer nieuwe woningen
Meer ruime, duurzame woningen

Wensen in AS, moderne wijken

Voldoende sociale huur, maar meer tot € 607 en € 651-€ 720
Meer betaalbare koop, prijssegment tot € 200.000
Maar ook: minder rijwoningen, meer vrijstaand (niet reëel)
Ondanks nieuwe voorraad toch duurzamer

Wensen in NO, Hoogezand-Sappemeer

Voldoende sociale huur, maar iets minder € 424 tot € 607
Minder écht goedkope koop in segment tot € 150.000
Meer middeldure koop, tussen € 250.000 en € 300.000
Meer kwaliteit: nieuwe woningen, modern afgewerkt,
duurzaam en met een lage energierekening

Wensen in NO, volledige kernen

Minder dure huur, boven € 720
Meer middensegment koop, prijssegment tot € 300.000
Minder rijen én tweekappers, meer vrijstaand
Meer nieuwe, duurzame woningen
Minder onderhoud, vaker bijzondere uitstraling

Wensen in NO, woonkernen

Meer sociale huur, meer balans in prijs (minder € 414 tot € 607)
Minder écht goedkope of écht dure koop
Minder vrijstaand, meer rijwoningen en tweekappers
Meer nieuwe, onderhoudsvrije en duurzame woningen

Wensen in ZW, Haren

Iets meer sociale huur, vooral boven tweede aftoppingsgrens
Meer koop, vooral prijssegment tot € 300.000
Minder geliberaliseerde huur
Meer vrijstaand, minder tweekappers en gestapeld (niet reëel)
Meer duurzame woningen, maar niet per se nieuw

Wensen in ZW, volledige kernen

Voldoende sociale huur, maar wel iets meer goedkoop
Meer koop, in alle prijssegmenten tot € 300.000
Minder rijen én tweekappers, meer vrijstaand
Meer nieuwe woningen met bijzondere uitstraling
Meer duurzame woningen met lage energielasten

Wensen in ZW, woonkernen

Voldoende sociale huur, maar meer € 607 tot € 720
Voldoende koop, minder boven € 300.000
Meer nieuwe, duurzame woningen met lage energielasten
Minder onderhoud aan woning

Wensen in ZW, excellent wonen

Minder sociale huur
Meer koop, vooral prijssegment tot € 250.000
Minder rijwoningen en gestapeld, meer 2[^]1 en vrijstaand
Oudere excellente woongebieden (Eelde-Paterswolde): meer
duurzame woningen

4.3 GEWENSTE WONING

CONCESSIES, ZOEKTIDEN EN OBSTAKELS

Bijna altijd is kenmerk van woning verbeterpunt

Als je aan huishoudens die onlangs zijn verhuisd vraagt wat zij het liefst anders hadden gedaan in hun verhuiskeuze, dan zegt de meerderheid een kenmerk van de woning te willen veranderen (62%). Dat is dus hun grootste concessie. In de stad Groningen en in Haren gaat het dan vaak om de grootte van tuin of balkon, in de dorpen vaak om energiezuinigheid. In Hoogezand-Sappemeer hadden mensen liever een ander woningtype gekozen.

De rest (38%) had het liefst een andere keuze qua woonplaats of soort buurt (of allebei) gemaakt. De woonplaats werd in de woonkernen en in Hoogezand-Sappemeer vaak genoemd, het soort buurt vaak in de randwijken van Groningen en Hoogkerk.

Langste zoektijden in regio Zuidwest

Hoewel de woningmarkt in de stad Groningen oververhit is, vinden mensen daar relatief snel een woning. De zoekduur is het kortst in de Groninger binnenstad gevolgd door Hoogkerk (ca. 150 dagen). Dat is bijzonder, omdat de binnenstad tegelijk de plek is waar relatief veel huishoudens zich op oriënteren. Mogelijk speelt de dominante rol van de geliberaliseerde huursector daarin mee. In de oostelijke wijken zochten mensen gemiddeld het langst naar een woning, maar nog altijd sneller dan gemiddeld.

In de regiogemeenten ligt de zoekduur beduidend hoger. Het excellente woonmilieu (Eelderwolde, Eelde-Paterswolde) heeft de langste zoektijden (ca. 300 dagen). De woonkernen in Noordoost hebben de kortste zoektijd (ca. 210 dagen).

Kijken we naar segmenten, dan valt op dat sociale huurders het langst op zoek zijn (ca. 260 dagen) en huurders in het geliberaliseerde segment het kortst (ca. 160 dagen). Kopers vallen daar met zo'n 220 dagen tussenin.

Weinig aanbod in prijssegment grootste obstakel

Te weinig aanbod in de gewenste prijsklasse wordt het vaakst als obstakel genoemd. Zo'n 80% kiest uiteindelijk toch voor een woning in het gewenste prijssegment en doet concessies op het woningtype. Een veel voorkomende concessie is die van vrijstaand naar tweekapper, met name in Groningen en Zuidwest (en in het bijzonder Haren en de moderne stadswijken).

Concurrentie van andere zoekers werd vooral in de steden ervaren, en dan vooral in de oostelijke wijken van Groningen. Gezinnen ervoeren het vaakst concurrentie bij het zoeken van een koopwoning.

Vooraf in excellente woonmilieus vonden mensen niet altijd het type dat ze zochten. Met name gezinnen tussen 35 en 65 jaar die vrijstaand wilden wonen zijn vaak in een tweekapper of rijwoning terecht gekomen.

4.4 VERHUISREDENEN

WAT ZIJN BELANGRIJKE PULL- EN PUSHFACTOREN?

Waarom vestigen mensen, waarom vertrekken zij?

De tabel op de volgende pagina laat zien wat de drie belangrijkste redenen zijn om ergens naartoe te verhuizen of te vertrekken. In het algemeen geldt:

- Huishoudens die binnen Groningen of Assen doorstromen, doen dat vaak vanwege de woning. Dat geldt ook voor degenen die de stad Groningen verruilen voor een regiogemeente.
- Bij verhuizingen van de regio naar de stad geeft de plek relatief vaak de doorslag. Veranderingen in de persoonlijke situatie (samenwonen, kinderen krijgen, andere baan) worden ook vaak genoemd.

Meer rust en meer groen redenen voor vertrek

Als mensen de stedelijke gebieden van Groningen, Assen en Hoogezand-Sappemeer verlaten, is dat duidelijk vanwege de behoefte aan meer rust en meer groen. Dit is een kwaliteit die in stedelijk gebied niet snel te bieden is. De groep die vertrekt, is voor ongeveer de helft hoe dan ook niet te binden met een alternatief stedelijk aanbod. Opvallend is dat deze redenen in de oostelijke

wijken van Groningen (o.a. Beijum, Lewenborg, Meerstad) en in Haren zowel door vestigers als door vertrekkers genoemd wordt.

Groningen trekt met levendigheid, werk en opleiding

In de stedelijke wijken geldt: hoe centraler de wijken, hoe meer levendigheid een pullfactor is. In een wat bredere straal rond de stad spelen werk en opleiding een rol, wat overigens ook geldt voor Assen en Hoogezand-Sappemeer.

De stad uit vanwege gezinsvorming of samenwonen

Uit de cijfers is te herleiden dat samenwonen en gezinsvorming, en daaraan verbonden vaak het kopen van een huis, leidt tot beweging naar ruimere stadswijken en vooral de dorpen in de regio. Omgekeerd is scheiding in vooral de moderne wijken van Assen, maar ook Haren, Hoogkerk en Hoogezand-Sappemeer een reden om er te vertrekken.

Woning-gebonden factoren minder bepalend

Hoewel er een duidelijk verband te zien is tussen meer ruimte, een grotere tuin en een huis kopen in combinatie met een beweging

naar de ruimere wijken en dorpen, is dit minder bepalend voor het gedrag. De plek is voor velen doorslaggevend dan de woning zelf.

Aardbevingen spelen een rol in Noordoost

De cijfers laten zien dat in de dorpen in Noordoost de aardbevingen een belangrijke reden zijn om er te vertrekken. Dit geldt vooral voor de volledige kernen, maar in mindere mate ook voor de woonkernen. Mensen vestigen zich om die reden vaak in Assen en de kernen in Zuidwest.

4.4 VERHUISREDENEN

WAT ZIJN BELANGRIJKE PULL- EN PUSHFACTOREN?

Pullfactoren: om er te vestigen

	1	2	3
GR, binnenstad	Levendigheid	Opleiding	Winkels
GR, oude wijken	Levendigheid	Werk	Vrienden/familie
GR, zuidelijke wijken	Levendigheid	Werk	Scheiden
GR, westelijke wijken	Werk	Levendigheid	Opleiding
GR, oostelijke wijken	Levendigheid	Werk	Huis kopen
GR, Hoogkerk	Samenwonen	Werk	Nabij familie
AS, (centrum-)stedelijk	Levendigheid	Zorgaanbod	Bereikbaarheid
AS, moderne wijken	Samenwonen	Vrienden/familie	Werk
NO, Hoogezand-Sappemeer	Bereikbaarheid	Vrienden/familie	Werk
NO, volledige kern	Vrienden/familie	Winkels	Samenwonen
NO, woonkern	Rust en groen	Ruimer wonen	Huis kopen
ZW, Haren	Rust en groen	Meer tuin	Gezinsvorming
ZW, volledige kern	Rust en groen	Samenwonen	Ruimer wonen
ZW, woonkern	Samenwonen	Op mezelf wonen	Rust en groen
ZW, excellent wonen	Meer tuin	Ruimer wonen	Werk

Pushfactoren: om er te vertrekken

	1	2	3
GR, binnenstad	Rust en groen	Gezinsvorming	Meer tuin
GR, oude wijken	Rust en groen	Gezinsvorming	Meer tuin
GR, zuidelijke wijken	Rust en groen	Gezinsvorming	Meer tuin
GR, westelijke wijken	Rust en groen	Samenwonen	Terug naar roots
GR, oostelijke wijken	Rust en groen	Vrienden/familie	Empty nest
GR, Hoogkerk	Rust en groen	Scheiding	Gezondheid
AS, (centrum-)stedelijk	Rust en groen	Opleiding	Meer tuin
AS, moderne wijken	Rust en groen	Scheiding	-
NO, Hoogezand-Sappemeer	Rust en groen	Scheiding	Levendigheid
NO, volledige kern	Aardbevingen	Gelijkvloers	Gezondheid
NO, woonkern	Meer winkels	Op mezelf wonen	Levendigheid
ZW, Haren	Scheiding	Meer winkels	Huis kopen
ZW, volledige kern	Scheiding	Vrienden/familie	Gelijkvloers
ZW, woonkern	Gezondheid	Empty nest	Overlijden
ZW, excellent wonen	Levendigheid	Minder tuin	Op mezelf wonen

▲ Top-3 pull- en pushfactoren bij het verhuizen. **Green** = bovengemiddeld vaak genoemd als reden om te vestigen, **red** = bovengemiddeld vaak genoemd als reden voor vertrek. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

4.5 BEHOEFTE AAN MIDDENHUUR

TYPE, PRIJS EN DOELGROEP

In Stad homogene vraaggroep, daarbuiten divers

De vraag naar particulier huren is het grootst in de stad Groningen. Het gaat vooral om kleine huishoudens tot 35 jaar. Ruim de helft zoekt een appartement. In de binnenstad en de oude wijken ligt dat aandeel nog iets hoger, maar daar is ook het aanbod al zeer groot. De druk is vooral in de wijken te merken rondom de binnenstad.

In Assen ligt de behoefte aan geliberaliseerde huur op zo'n 10%. In de (centrum-)stedelijke wijken bestaat de doelgroep vooral uit kleine huishoudens, in de moderne wijken ook uit andere groepen. In Noordoost en Zuidwest ligt de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen ook op zo'n 10%. De nadruk ligt daar op grondgebonden wonen en de doelgroep is divers.

Bovenal valt op dat het grootste deel een huurwoning met een huurprijs tot € 720 zoekt. Dat is de groep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning en ook niet wil of kan kopen. De markt voor dit segment is groot, zeker in de regiogemeenten. De markt voor middenhuur is kleiner en bedraagt ongeveer een kwart van het totaal.

Woonmilieu	Behoefte	Naar type		Naar prijs		Naar doelgroep				
		ggb	app	< € 720	> € 720	kl. <35	kl. 35-65	gz <35	gz 35-65	65+
GR, binnenstad	27%	35%	65%	71%	29%	83%	6%	4%	6%	1%
GR, oude wijken	25%	38%	62%	67%	33%	80%	9%	5%	4%	2%
GR, zuidelijke wijken	17%	35%	65%	61%	39%	72%	8%	4%	9%	7%
GR, westelijke wijken	18%	44%	56%	71%	29%	74%	9%	7%	8%	2%
GR, oostelijke wijken	13%	44%	56%	74%	26%	82%	7%	7%	4%	1%
GR, Hoogkerk	13%	46%	54%	78%	22%	60%	11%	7%	5%	17%
AS, (centrum-)stedelijk	9%	46%	54%	70%	30%	63%	17%	1%	9%	9%
AS, moderne wijken	7%	55%	45%	67%	33%	42%	22%	3%	20%	14%
NO, Hoogezand-Sappemeer	10%	45%	55%	83%	17%	41%	29%	0%	18%	11%
NO, volledige kern	10%	54%	46%	82%	18%	71%	7%	1%	20%	1%
NO, woonkern	9%	58%	42%	79%	21%	75%	10%	3%	10%	2%
ZW, Haren	8%	49%	51%	74%	26%	58%	11%	6%	21%	4%
ZW, volledige kern	5%	67%	33%	77%	23%	25%	19%	25%	17%	14%
ZW, woonkern	8%	61%	39%	76%	24%	42%	20%	17%	17%	5%
ZW, excellent wonen	6%	79%	21%	60%	40%	29%	27%	1%	30%	13%

▲
= middenhuur

▲ Samenstelling van de behoefte aan geliberaliseerde huurwoningen. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

4.6 BEHOEFTE AAN BIJZONDERE WOONVORMEN

ACCENTEN PER GROEP EN GEBIED

Duurzaam bouwen en hergebruik is populair

Onder de verhuisden is met name duurzaam (nieuw) bouwen een woonvorm die zij hadden gekozen als dat mogelijk was geweest: een derde wil dit misschien, een derde wil dit zeker.

Dit is vooral gewild onder hoogopgeleiden, hoge inkomens en onder de leeftijdsklasse 55 tot 70 jaar. Mogelijk hangt dit samen met reeds gemaakte stappen: duurzaam bouwen is wellicht een ultieme stap in het wonen. Omgekeerd kunnen jongeren en lagere inkomens de prioriteiten meer leggen bij basiseisen als ruimte binnen een beperkt budget.

Ouderen kiezen vaker voor 'samen'

Ouderen zijn vooral geneigd om zaken samen te regelen: samen bouwen, het delen van de openbare ruimte in bijvoorbeeld een hofje, wonen met meer generaties en met gelijkgestemden. Ook jongeren zijn geïnteresseerd in samen bouwen maar boven de 30 verschuift dit naar zelf bouwen.

Moderne wijken: geen gekke dingen

Met name huishoudens die zochten naar de moderne stadswijken van Assen zijn weinig geïnteresseerd in bijzondere woonvormen. Huishoudens die zochten in de Groningse binnenstad, in Hoogezand-Sappemeer en naar excellent wonen in Zuidwest (Eelderwolde, Eelde-Paterswolde) zijn juist vaker geneigd om een bijzondere woonvorm te kiezen.

Bijzondere accenten

- Zelf bouwen: hele regio Noordoost, woonkernen in Zuidwest, groepen tot 40 jaar;
- Samen bouwen: Groninger binnenstad, Hoogkerk, Hoogezand-Sappemeer, vooral tot 30 jaar;
- Experimenteel bouwen: excellent wonen m.u.v. Haren (marginaal verschil), vooral 55- tot 70-jarigen;
- Openbare ruimte delen: Groninger binnenstad (tot 30 jaar), Hoogezand-Sappemeer (70-plussers);
- Minimalistisch wonen: Groninger binnenstad en Hoogezand-Sappemeer, tot 30 jaar of juist 70-plus;
- Wonen met gelijkgestemden: Groninger binnenstad en Hoogezand-Sappemeer, 70-plus;

- Wonen met meerdere generaties: excellent wonen m.u.v. Haren, 70-plus.
- Duurzaam bouwen: oostelijke wijken, waaronder Meerstad, excellent wonen m.u.v. Haren, 30-plus.
- Hergebruik van gebouwen: vooral Groninger binnenstad en oude wijken, maar ook woonkernen in Zuidwest en excellent wonen.

Bijzondere woonvorm	Kanswaarde
Zelf bouwen	34%
Samen bouwen	31%
Experimenteel bouwen	30%
Delen van openbare ruimte / hofje	30%
Minimalistisch zoals tiny houses	31%
Wonen met gelijkgestemden	32%
Wonen met meer generaties	30%
Duurzaam bouwen	57%
Hergebruik van gebouw(en)	40%

▲ Behoeftte aan bijzondere woonvormen. In de tabel hebben we de uitspraken vertaald naar een kanswaarde: "niet" weegt niet mee, "misschien" als een derde, "waarschijnlijk" als twee derde en "zeker wel" volledig. Dat maakt de populariteit van de verschillende bijzondere woonvormen snel leesbaar. Bron: verhuisenquête regio Groningen-Assen (2019).

5

Gebietsprofilen

5.1 ORIËNTATIE PER GEBIED

In dit hoofdstuk gaan we gebiedsgericht in op de oriëntatie van verhuisden, hun daadwerkelijke gedrag, de mate waarin zij hun wensen wisten te vervullen en de concessies die zij deden tijdens hun zoek- en vindproces. Per gebied geven we een overzicht van de opvallendste constatering. In hoofdstuk 1 van het naslagwerk zijn details terug te vinden en beantwoorden we voor elk gebied de volgende vragen:

- Wie keken er naar het gebied?
- En ook: waarom willen mensen daar *niet* wonen?
- Wat zochten mensen in dat gebied?
- Wie gingen er daadwerkelijk wonen?
- Welk type woonmilieu zochten zij?
- Waarom verhuisden zij?
- Wat gaf de doorslag en waarop deden zij concessies?
- Welk woonproduct vonden vestigers?
- Waar vestigden mensen zich als dat niet lukte?
- Wat waren hun obstakels?
- En wat vonden zij dan?

5.2 BINNENSTAD EN OUDE WIJKEN GRONINGEN

Binnenstad: levendigheid voor een kleine groep

Voorals bewoners van de oude wijken, de binnenstad zelf en de zuidelijke wijken keken naar de Groninger binnenstad. Zij kwamen af op levendigheid, opleiding, werk en winkels. Vertrekkers uit het centrum zochten meer rust, groen en ruimte, vaak vanwege gezinsuitbreiding. Ook parkeren en hoge prijzen speelden een rol. Vertrekkers kozen vaak voor dorps wonen of vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken rondom het centrum van Groningen. De binnenstad is tegelijk een plek waar relatief veel mensen niet willen wonen, omdat ze zich er niet thuis voelen, vanwege de bereikbaarheid (auto) en het imago dat ze aan de plek verbinden.

Degenen die zich op de binnenstad oriënteerden, zochten een evenredige mix van zowel sociale huur, geliberaliseerde huur als koop, verspreid over alle prijsklassen. Opvallend is dat ruim 50% een grondgebonden woning zocht.

Slechts 10% van de zoekenden is uiteindelijk in de binnenstad gaan wonen. De rest belandde vaak in de wijken rondom de binnenstad. Zij ervoeren veel concurrentie. Van de vestigers wist een groot aandeel (ruim 80%) niet de gewenste woning te vinden.

Vaker hadden zij een sociale huurwoning of een koopwoning met meer ruimte willen hebben. Vooral gezinnen kozen voor een andere plek, stellen kozen vaak voor minder wooncomfort. Zij die wel geslaagd zijn, waarderen – naast functionele zaken – vaak ook het relatief hoge afwerkingsniveau en de bijzondere uitstraling van woningen.

Oude wijken: concessies op de woning

Voorals bewoners uit andere oude wijken, de zuidelijke wijken en de Groninger binnenstad keken naar de oude wijken van Groningen. Zij kwamen af op de levendigheid en nabijheid van werk, familie en vrienden. Vertrekkers zochten meer rust, groen en ruimte, vaak vanwege gezinsuitbreiding. Ook parkeren, overlast van studenten en sociale problemen speelden een rol. Zij kozen vaak voor vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken rondom het centrum van Groningen of voor dorps wonen.

Degenen die zich op de oude wijken oriënteerden, richtten zich in 40% van de gevallen op een koopwoning, 30% sociale huur en 30% geliberaliseerde huur, in een mix aan woningtypen en prijsklassen.

Zo'n 20% van de zoekenden, vooral gezinnen, is uiteindelijk in de oude wijken gaan wonen. De rest belandde vaak in aangrenzende stadswijken. Zij ervoeren veel concurrentie en het aanbod is vaak niet passend qua product en prijs. Alleenstaanden en stellen kozen vaker voor concessies in de woning. Een groot aandeel (twee derde) wist niet de gewenste woning te vinden. Vaker hadden zij een koopwoning willen hebben met meer ruimte, of een wat duurdere huurwoning. Zij die wel geslaagd zijn waarderen – naast functionele zaken – vaak de mogelijkheid om woningen naar eigen inzicht aan te passen en parkeermogelijkheden (die vergeleken met het centrum ruimer zijn).

5.3 ZUIDELIJKE EN OOSTELIJKE WIJKEN GRONINGEN

Zuidelijke wijken: vooral succes bij oudere gezinnen

Voorals bewoners uit de zuidelijke wijken zelf, de oude wijken en de Groninger binnenstad keken naar de zuidelijke wijken van Groningen. Zij zochten levendigheid en nabijheid van werk. Vertrekkers zochten meer rust, groen en ruimte, vaak vanwege gezinsuitbreiding. Het vrijstaand kunnen wonen speelde daarbij ook een rol. Zij kozen vaak voor dorps wonen, recente uitbreidingen bij de stad, soms ook oudere ruimer opgezette wijken dicht bij het centrum van de stad.

Degenen die zich op de zuidelijke wijken oriënteerden, richtten zich in 60% van de gevallen op een koopwoning, 20% sociale huur en 20% geliberaliseerde huur, met in zowel koop als huur een accent bij duurere woningen.

Zo'n 25% van de zoekenden, vooral gezinnen, is uiteindelijk in de zuidelijke wijken gaan wonen. Zij ervoeren zowel concurrentie van andere zoekenden als een gebrek aan passend aanbod qua product en prijs. Wat oudere gezinnen wisten vaak wel te slagen, qua plek en woning. Jonge alleenstaanden namen vaak genoegen met een minder passende woning. Jongere gezinnen kozen relatief vaak voor een andere plek.

Oostelijke wijken: betaalbaar doorstromen

Voorals bewoners uit de oude wijken, de zuidelijke wijken en de oostelijke wijken zelf keken naar de oostelijke wijken van Groningen. Zij zochten nabijheid, levendigheid en zagen het als een plek om een huis te kopen. Vertrekkers zochten meer rust en groen, vanwege familie of vrienden of omdat de kinderen uit huis gingen. Ook speelde het wonen in een kindvriendelijke(r) omgeving en sociale problemen in de wijk een rol. Zij kozen vaak voor dorps wonen, recente uitbreidingen bij de stad, soms ook oudere ruimer opgezette wijken dicht bij het centrum van de stad.

Degenen die zich op de oostelijke wijken oriënteerden, richtten zich in 60% van de gevallen op een koopwoning, 25% sociale huur en 15% geliberaliseerde huur, met in de koop een accent op de lagere prijsklassen.

Zo'n 25% van de zoekenden, vooral jonge stellen en gezinnen, is uiteindelijk in deze wijken gaan wonen. Zij waarden de prijsstelling en de parkeermogelijkheden. Wel deed twee derde van hen concessies bij de woning. Vaak hadden zij ruimer, nieuwer, duurzamer en grondgebonden willen wonen. In de huursector is vraag naar betere en duurere huurwoningen.

5.4 WESTELIJKE WIJKEN GRONINGEN EN HOOGKERK

Westelijke wijken: vooral succes bij jongere gezinnen

Vooraf bewoners uit de zuidelijke wijken, oude wijken en de Groninger binnenstad keken naar de westelijke wijken van Groningen. Zij zochten levendigheid en nabijheid van opleiding en werk. Vertrekkers zoeken meer rust en groen of zij vertrekken vanwege samenwonen of terugkeer naar hun roots. Wonen in een kindvriendelijke(r) omgeving en sociale problemen in de wijk speelden ook een rol. Zij kozen vaak voor dorps wonen, recente uitbreidingen bij de stad, soms ook oudere ruimer opgezette wijken dichterbij het centrum van de stad.

Degenen die zich op de westelijke wijken oriënteerden, richtten zich in 50% van de gevallen een koopwoning, 25% sociale huur en 25% geliberaliseerde huur, in een mix aan prijsklassen.

Een relatief groot aandeel zoekenden (70%), vooral gezinnen, is uiteindelijk niet in deze wijken gaan wonen. Wel is meer dan de helft van de vestigers er geslaagd qua woning. Zij ervoeren zowel concurrentie van andere zoekenden als gebrek aan passend aanbod qua product en prijs. Vooral gezinnen tussen de 30 en 40 jaar met een middelhoog of hoger inkomen weten vaak te slagen, qua plek

en woning. Jonge alleenstaanden kozen relatief vaak voor een andere plek.

Hoogkerk

Een breed profiel van bewoners uit andere stadswijken, maar ook van buiten de regio, keek naar Hoogkerk. Zij gingen vaak samenwonen of verhuizen voor werk en zochten vaak een koopwoning (70%) in een (recente) naoorlogse woonwijk. Opvallend voor Hoogkerk is dat gelijktijdig relatief veel mensen er juist niet willen wonen, vanwege imago, thuis voelen en bereikbaarheid. Zij kiezen dan vaak toch voor andere stadswijken. Vertrekkers kozen vaak voor meer ruimte en groen en stroomden door naar recente uitbreidingen en dorps wonen.

Zij die zich toch vestigden – vaak gezinnen met een middeninkomen – vonden vaak de gewenste woning: meestal koop (90%) in het middensegment. Er is een tweedeling tussen mensen die juist waarderen dat de woning te renoveren en aan te passen is en mensen die dat als een nadelige noodzaak ervaren.

5.5 ASSEN

Stedelijke wijken Assen: een betaalbare opstap

Voorals bewoners uit heel Assen zelf en de oude wijken van Groningen keken naar het (centrum-)stedelijk gebied van Assen. Zij kwamen af op de levendigheid, voorzieningen en bereikbaarheid. Vertrekkers uit deze wijken zochten meer rust en groen, meer tuin of verhuisden vanwege een opleiding. Ook sociale problemen of het vinden van een andere baan speelden een rol. Er lijkt een statusstap aan verbonden te zijn: vaak wordt genoemd: naar een betere buurt verhuizen. Imago en uitstraling is ook voor relatief veel respondenten een reden om er niet te zoeken. Hoewel het niet de grootste vraaggroep betreft, is er wel schaarste aan wonen direct in / om het centrum, terwijl er een vertrekoverschot is in de andere stedelijke wijken. Vertrekkers kozen vaak voor (recente) stedelijke uitbreidingen met een grondgebonden karakter.

Degenen die zich op het (centrum-)stedelijk gebied oriënteerden, zochten in 70% van de gevallen een koopwoning, 20% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur, in driekwart van de gevallen grondgebonden.

Relatief veel zoekenden vestigden zich ook in dit gebied (80%).

Daarbij was de buurtkeuze ondergeschikt aan het vinden van een passende woning, met uitzondering van de groep die specifiek het centrum koos: daar is de buurt een bewuste keuze. Toch moesten ook in dit gebied veel mensen concessies doen bij de woning (twee derde van de gevallen). De groep vestigers bestaat opvallend vaak uit lagere inkomensgroepen. Zij vragen feitelijk meer kwaliteit voor een lage prijs, een lastig te realiseren wensbeeld. Het lukt hen hier evenwel om een betaalbare woning te vinden die aan te passen is en waarbij het makkelijk parkeren is.

Recente wijken Assen: praktisch woongenot

Voorals bewoners uit heel Assen zelf en soms de zuidelijke wijken van Groningen keken naar dit gebied. Zij zochten er vooral om persoonlijke redenen: samenwonen, bereikbaarheid van werk en familie of vrienden. Vertrekkers uit deze wijken zochten soms meer rust en groen en vaak speelde scheiding een rol. Ook de wens om gelijkvloers te wonen, parkeren op eigen erf of het vinden van andere burens speelde een rol. Vraag en aanbod zijn regionaal ongeveer in evenwicht, een teken dat de jaarlijkse toevoegingen passend zijn qua aantal.

De zoekenden zijn sterk gericht op grondgebonden koopwoningen, ook in de wat hogere prijssegmenten.

Relatief veel zoekenden vestigden zich ook in dit gebied (75%). Daarbij is het vinden van een ruime woning van het juiste type een belangrijke reden, gevolgd door het soort buurt (een ruime recente wijk). Assen als woonplaats is vaak minder bepalend geweest. Relatief veel vestigers hoefden geen concessies te doen bij de woning: zij zijn tevreden over prijs, type, kwaliteit, parkeren. De groep vestigers bestaat vaak uit gezinnen met kinderen en een middeninkomen.

5.6 HOOGZAND-SAPPEMEER

Hoogezand: werk aan meer kwaliteit

Vooraf bewoners uit Hoogezand-Sappemeer zelf, woonkernen in Noordoost en de oostelijke wijken van Groningen keken naar deze plek. Het was vooral de mogelijkheid om een ruime woning tegen een gunstige prijs te kunnen vinden die mensen aantrok. Er zijn geen duidelijke aan de plek gerelateerde motieven om er te vestigen. Mensen vertrekken om rustiger en ruimer te wonen, vaak ook vanwege scheiding.

Degenen die zich op Hoogezand-Sappemeer oriënteerden, richtten zich in 60% van de gevallen op een koopwoning, 30% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur, met een accent op de lagere prijsklassen.

Bijna iedereen (95%) is uiteindelijk in Hoogezand-Sappemeer gaan wonen. Vooral jongeren en eenoudergezinnen met een lager inkomen vonden wat zij zochten. Gezinnen met meer inkomen kozen uiteindelijk vaak voor een andere plek. Er is evengoed wel enige schaarste aan wonen in dit gebied, waarbij vooral een ander productaanbod nodig is. Twee derde van hen deed concessies bij de woning, vooral gericht op bouwjaar, duurzaamheid en

technische staat. Bovendien is er behoefte aan meer betere (en duurder) woningen van andere typen: vaker recente appartementen of juist vrijstaand.

5.7 DORPEN IN NOORDOOST

Volledige kernen in Noordoost: jong én oud

Vooral inwoners van de volledige kernen zelf, de oostelijke wijken van Groningen en woonkernen in Noordoost keken naar de volledige kernen in Noordoost. Zij zochten in deze kernen enerzijds vanwege winkels, anderzijds om persoonlijke redenen zoals samenwonen en nabijheid van familie. Redenen om er niet te zoeken hangen vaak samen met bereikbaarheid, redenen om te vertrekken zijn enerzijds aardbevingen, anderzijds met vergrijzing samenhangende zaken als gelijkvloers wonen, minder onderhoud en gezondheid. Vertrekkers kiezen vaak opnieuw voor een dorp, maar vaak in een ander deel van de regio.

Beschikbaarheid van ruime woningen met veel tuin is vaak een doorslaggevende vestigingsreden (gezinnen met kinderen), maar evenzeer reden om te vertrekken (ouderen). De zoekenden richtten zich in 75% van de gevallen op een koopwoning, 15% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur, met een accent op de lagere prijsklassen.

Zo'n 45% van de zoekenden is uiteindelijk in deze kernen gaan wonen en zo'n 60% van hen deed concessies bij de woning. Gezinnen hadden vaker een vrijstaande woning gewenst in plaats

van rij of tweekapper, ouderen wensten vaak een woning die minder onderhoud vergt.

Woondorpen in Noordoost: veel huis voor je geld

Vooral bewoners uit de oostelijke, oude en zuidelijke wijken van Groningen keken naar de woonkernen in Noordoost. Zij zochten rust en ruimte. Redenen om er niet te zoeken, hangen vaak samen met bereikbaarheid, redenen om te vertrekken zijn vooral gerelateerd aan voorzieningen, gebrek aan levendigheid en bereikbaarheid.

Beschikbaarheid van ruime vrijstaande woningen met veel tuin voor een gunstige prijs is vaak een doorslaggevende vestigingsreden voor gezinnen met kinderen met een laag of middeninkomen. De zoekenden richtten zich in 75% van de gevallen op een koopwoning, 15% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur, met een accent op de lagere prijsklassen.

Slechts 30% van de zoekenden is uiteindelijk in deze kernen gaan wonen. Dat is niet omdat er schaarste is. Ruim 70% van hen deed bovendien toch concessies bij de woning, vooral gericht op bouwjaar, duurzaamheid en technische staat.

5.8 DORPEN IN ZUIDWEST

Volledige kernen Zuidwest: in balans

Vooraf bewoners uit volledige kernen in Zuidwest, de zuidelijke wijken en de oude wijken van Groningen keken naar deze plek. Zij hebben diverse motieven, zowel om te vestigen als om te vertrekken, maar de grootte van woning en tuin, ligging en uitzicht zijn vaak genoemd als doorslaggevend. Een reden om niet naar deze kernen te kijken is vaak de bereikbaarheid. Vertrekkers kozen vaak voor andere dorpen of landelijk gebied.

De oriëntatie is sterk koopgericht (80% tegenover 10% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur) en in sterke mate gericht op vrijstaand wonen, ook in de hoogste prijsklassen.

Ruim 80% van de zoekenden is uiteindelijk in deze dorpen gaan wonen. Er is een redelijke balans in vraag en aanbod. Jongere huishoudens, waaronder starters, wijken vaak uit vanwege gebrek aan betaalbare woningen. Ook is er vraag naar meer aanbod aan de bovenkant van de sociale huurmarkt. In twee derde van de gevallen deden vestigers concessies bij de woning, vooral op het gebied van type (lieft nog meer vrijstaand), bouwjaar, duurzaamheid en onderhoudsstaat.

Woondorpen Zuidwest: verjonging is gaande

Vooraf bewoners uit de zuidelijke wijken, woonkernen in Zuidwest en oude wijken van Groningen keken naar deze plek. Redenen voor vertrek hangen relatief vaak samen met vergrijzing: gezondheid, empty nest of overlijden van partner. Matige bereikbaarheid is een reden om niet naar deze dorpen te kijken. Vertrekkers verhuizen vaak naar grotere dorpen in het gebied, of kleinere dorpen en landelijk wonen elders.

De oriëntatie is sterk koopgericht (80% tegenover 10% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur) en in sterke mate op vrijstaand wonen, ook in de hoogste prijsklassen.

Circa 30% van de zoekenden is uiteindelijk in deze dorpen gaan wonen. Er is minder vraag dan aanbod. Jongere huishoudens, waaronder starters, wijken vaak uit vanwege gebrek aan betaalbare woningen. Ook is er vraag naar meer aanbod aan de bovenkant van de sociale huurmarkt en naar moderne koopwoningen in het middensegment. De voorraad bestaat te sterk uit verouderde dure vrijstaande koopwoningen.

5.9 HAREN EN EXCELLENT WONEN ZUIDWEST

Haren: voor weinigen bereikbaar

Voorals bewoners uit de zuidelijke en oude wijken van Groningen en mensen uit Haren zelf keken naar deze plek. Rustig en groen wonen met meer ruimte in huis en tuin, al dan niet met het ook op gezinsuitbreiding, is vaak een motief. Niet iedereen zoekt er: een bovengemiddeld grote groep denkt zich er niet thuis te voelen. Vertrekken doen mensen relatief vaak vanwege scheiding.

Het zijn vaak de hoogste inkomens die zich in Haren vestigen. Voor hen is het vinden van de het juiste type woning plus de uitstraling doorslaggevend. Hun zoekprofiel: 80% koop, 10% sociale huur, 10% geliberaliseerde huur, 80% grondgebonden en bovengemiddeld vaak vrijstaand in de hoogste prijsklassen.

Slechts 20% van de zoekenden is uiteindelijk in Haren gaan wonen; er is veel vraag maar beperkt aanbod. Anderen weken vooral uit naar omliggende grotere en kleinere dorpen of landelijk gebied, maar niet zo vaak naar stedelijke alternatieven. Groepen die zich er vestigden vonden vrijwel uitsluitend koopwoningen, terwijl er ook vraag is naar (duurdere) huur. Deels is er waardering voor de hoogwaardige afwerking, maar er worden ook concessies

gedaan door verouderde woningen te kopen die gerenoveerd moeten worden.

Excellent wonen Zuidwest: vooral 55-plus slaagt

Voorals bewoners uit de zuidelijke wijken, het excellent wonen zelf en de oude wijken van Groningen keken naar deze plek. Zij hebben diverse motieven om te vestigen, waarbij woningtype, ruimte en ligging of uitzicht van groot belang zijn. Vertrek kent geen dominante redenen. Wel speelt 'thuis voelen' een bovengemiddelde rol om niet naar deze plekken te kijken. Vertrekkers verhuizen vaak naar (andere excellente) dorpen of landelijk gebied.

De oriëntatie is sterk koopgericht (80% tegenover 10% sociale huur en 10% geliberaliseerde huur) en in sterke mate gericht op vrijstaand wonen, ook in de hoogste prijsklassen.

45% van de zoekenden is uiteindelijk in het excellente woonmilieu gaan wonen. Er is meer vraag dan aanbod. Het lukt vooral 55-plussers vaak om te vinden wat zij zoeken. Tweeoudergezinnen wijken vaak uit naar andere plekken, waar zij wél de gewenste woning kunnen vinden.

6

Demografische prognose en wensprogramma

6.1 METHODIEK PROGNOSE

Het regiototaal verdelen naar de regiogemeenten

Voor passend programmeren is het van belang om te weten welke aantal woningen er nodig zijn. We stellen per (voormalige) gemeente een woningbehoefteraming vast.

Prognosemodellen werken met twee hoofdingrediënten: natuurlijke huishoudensontwikkeling en migratie. Omdat veel verhuizingen zich afspelen binnen een afstand van 10 kilometer, is migratie op een laag schaalniveau (gemeenten, wijken) van zeer grote invloed. Migratie is dan bovendien soms aanbodgestuurd: daar waar vraag is en op het juiste moment woningen gebouwd worden, ontstaat groei. Maar daar waar vraag is en er géén ruimte is voor woningbouw, blijft groei uit. De achterblijvende trend op die plekken vertekent de eigenlijke woningbehoefte dan.

Op een hoger schaalniveau (regio) vallen de meeste verhuisbewegingen daarbinnen. Op die schaal is de migratietrend een betere graadmeter voor de regionale woningvraag. Met die gedachte werken we in dit onderzoek een woningbehoefteraming uit, in twee stappen:

Stap 1: De totale regionale woningvraag

Op basis van natuurlijke huishoudensontwikkeling plus het doortrekken van migratietrends naar de toekomst.

Stap 2: Verdeling over de regiogemeenten

Vraagvolgend op basis van de verhuismotievenenquête:

- We constateren dat Groningen en Haren als woonplek sterke aantrekkingskracht hebben, waardoor in theorie het aanbod aan woningen het maximum bepaalt. In de praktijk is er echter wel een maximum: kwalitatieve woonwensen zorgen er voor de huishoudens keuzes maken, gericht op voldoende ruimte in huis, tuin en omgeving, voor een vaak vaststaand budget. Het maximum wordt mede bepaald door de mate waarin voldoende grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat beperkt binnen de beschikbare ruimte het aantal woningen dat gebouwd kan worden. We leggen hierna uit waarom we denken dat 15.000 woningen het verdichtingsmaximum is om mee te gaan werken.
- Dan is er de regionale vraag, buiten de stad Groningen: een optelsom van (A) de eigen behoefte, (B) herverdeling van

verhuizers die om kwalitatieve redenen (huis, prijs, omgeving) de regiokernen opzoeken en (C) inloop van een actueel woningtekort. Daarbij hanteren we een vraaggerichte verdeelsleutel op basis van zoekgedrag van respondenten in de enquête: de mate waarin elk van de regiogemeenten de eerste of tweede voorkeur heeft van deze groep.

6.1 METHODIEK PROGNOSE

Belangrijke kanttekeningen

- De regio kan als geheel sterker groeien. Als zowel de steden als de dorpen aantrekkelijke milieus ontwikkelen, is extra trek van buiten de regio te verwachten;
- Werkzaamheden in de Eemshaven leiden naar verwachting tot permanente woonbehoefte van zo'n 400 huishoudens met een hoogwaardig beroep, vaak expats. Vaak kiezen zij voor een stedelijke setting, waardoor de stad en daarmee ook de regio extra vraag krijgen;
- Wanneer Nederland in een economische crisis belandt, is ook de kans op vertraging in de woningvraag reëel. Deze regionale raming gaat echter uit van natuurlijke ontwikkeling en trends sinds 2008, waarbinnen perioden van crisis én hoogconjunctuur vallen;
- We verwachten dat een deel van de actuele stadse tekorten niet in te lopen zijn, vanwege zeer uitgesproken hoogstedelijke woonwensen.

6.2 EEN STEDELIJK MAXIMUM

De stad trekt aan én stoot af

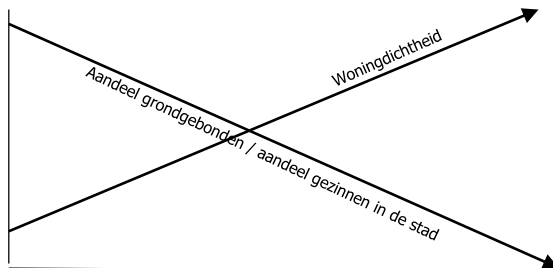
Grote aantallen regionaal verhuisden oriënteerden zich uitsluitend of ook op de stad Groningen en Haren. Ook als we alleen kijken naar huishoudens die een stedelijk woonmilieu zoeken (dus niet de recente uitbreidingswijken of de dorpen), dan is de behoefte aan grondgebonden wonen nog 60%. Het aanbod in deze woonmilieus was de afgelopen jaren voor 10 tot 15% grondgebonden. Ondanks deze mismatch weet Groningen veel mensen te binden. De groep die zocht naar een grondgebonden woning accepteert kennelijk de concessie op de woning, ten gunste van de plek. Tegelijk verliest Groningen substantiële aantallen gezinnen en andere huishoudens. Deels is dit onvermijdelijk: het betreft huishoudens die een ander woonmilieu wensen, met rust en ruimte doorgaans als overweging. Dat kan een stad moeilijk bieden. Maar er is ook een groep die omwille van de woning de stad verlaat. Die groep is kansrijk om te binden en het is vraagvolgend om dat na te streven.

Verdichtingsmaximum

De stad kent een vraag naar grotere aantallen woningen, maar niet onbeperkt, want hier kruisen twee effecten elkaar:

1. Meer woningen vereist verdere verdichting en daardoor een afnemend aandeel grondgebonden woningen;
2. Hogere dichtheid leidt tot minder vraaggericht bouwen, waardoor de neiging om in de stad te wonen afneemt.

Er is dus sprake van een verdichtingsmaximum: het punt waarop het aantal huishoudens bij wie de balans doorslaat naar uitwijken groter wordt dan de toevoeging van woningen door verdichting. We kunnen dit niet precies berekenen, maar durven een schatting te maken.



Huidige programma: voldoende vraagvolgend

De stad Groningen heeft een actueel bekend bouwprogramma met ruim 13.000 woningen*, waarvan 40% grondgebonden. Kijken we alleen naar de stedelijke woonmilieus, dus niet naar Meerstad, Reitdiep en De Held, dan komt dit uit op 21%. Daarmee is het aanbod grondgebonden woningen in stedelijke milieus hoger dan de afgelopen jaren (13%). We schatten om die reden in dat het haalbaar moet zijn om de beoogde aantallen daadwerkelijk te halen.

* Binnen dit aantal vallen: alle projecten die in het Groninger Meerjarenprogramma voor de jaren 2020-2029 zijn gepland, geüpdatet met actuele nieuwe projecten vanuit de prestatieafspraken met de corporaties en met projecten voor jongeren. Bij deze laatste categorie gaat het om grote projecten, waarbij woningen met een zelfstandig karakter (studio's) wél zijn opgenomen in de lijst, maar plannen die duidelijk onzelfstandig wonen bieden en gericht zijn op de actuele forse instroom van buitenlandse studenten zijn niet meegeteld. In de regionale vraagbepaling werken we met een langjarig migratiegemiddelde omdat we aannemen dat de recente forse instroom van buitenlandse studenten niet maatgevend is voor de komende tien jaar. Ten eerste is blijvende forse toestroom een onzekerheid. Belangrijker nog is dat dit uiteindelijk ook tot toenemende uitstroom leidt na afstuderen en die is in de recente trendcijfers niet zichtbaar.

6.2 EEN STEDELIJK MAXIMUM

Geschat verdichtingsmaximum: 15.000 woningen

Een analyse van het bouwprogramma, casestudie van enkele locaties en literatuuronderzoek naar woonmilieus, dichtheden en het aandeel grondgebonden woningen daarbinnen, leidt tot aannames voor eventuele verdichting in Groningen. Op dit moment is de midden-variant overeenkomstig de plannen.

Programma 2020-2029	Woningen / ha & % grondgebonden			
	ha.	laag	midden	Hoog
Centrum van de stad	5	65/0%	75/0%	85/0%
Vooroorlogse stadswijk	45	55/15%	60/5%	65/0%
Herontwikkeling	75	40/50%	50/25%	60/5%
Naoorlogs mix	55	35/70%	45/35%	55/15%
Naoorlogs grondgebonden	5	20/100%	30/90%	40/50%
Recente uitbreiding	155	20/100%	25/95%	30/90%

Leeswijzer: in variant midden gaan we in vooroorlogse stadswijken uit van 60 woningen per hectare, met 5% grondgebonden woningen. Uit de literatuurstudie blijkt dat variaties van 55-65 woningen per hectare veel voorkomen. Naarmate de dichtheid toeneemt, groeit het aantal woningen maar daalt het aandeel grondgebonden.

Vertalen we dit naar verschillende verdichtingsvarianten op stedelijk niveau, dan concluderen we dat de stad Groningen bij maximaal 15.000 woningen, op de nu beschikbare locaties, in

staat moet zijn om de uitstroom stedelijk georiënteerde, ruimtezoekende huishoudens te beperken. Bij verdichting tot 16.000 woningen bedient de stad nauwelijks nog de grote vraag naar grondgebonden stedelijk wonen. En aangezien juist de groep die ruimte zoekt de vertrekgroep is, is het niet aannemelijk dat je die met een dergelijk programma slechts door aantallen en niet met de gewenste woningtypes nog meer mensen weet te binden.

Hogere aantallen mogelijk bij meer ruimte

Alleen indien Groningen aanvullende, grote, stedelijke, grondgebonden locaties kan toevoegen (bijvoorbeeld door herontwikkeling van binnenstedelijke industriegebieden), ontstaan er nieuwe mogelijkheden. Dit gaat doorgaans gepaard met lange voorbereiding en hoge kosten.

Verwachte ontwikkelruimte Groningen: 11.000-15.000

Om bovenstaande redenen werken we verder met een bandbreedte van 11.000 tot 15.000 woningen in de periode 2020-2029. Met als argumenten dat 15.000 met de gegeven ruimte het kwalitatieve maximum is, 13.000 woningen in 10 jaar een unieke stedelijke prestatie zou zijn, en 11.000 nog steeds een verbetering

zou zijn van alle eerdere decennia. Dat leidt tot de scenario's op de pagina hierna.

Verdichtingsscenario's

Scenario 14.000 woningen: 15-20% grondgebonden stedelijk

Door hoge dichtheid binnenstedelijk (85/ha, 0% grondgebonden) en vooroorlogse wijken (65/ha, 0% grondgebonden, zoals: grote delen van de Eemskanaalzone). In deze variant blijft op herstructureringslocaties en bij naoorlogse wijkvernieuwing nog een substantieel aandeel grondgebonden in tact.

Scenario 15.000 woningen: 10-15% grondgebonden stedelijk

Door aanvullend een mix van middelhoge en hoge dichtheid bij herstructureringslocaties (55/ha, 15% grondgebonden) en naoorlogse wijkvernieuwing (50/ha, 20% grondgebonden).

Scenario 16.000 woningen: 5-10% grondgebonden stedelijk

Door aanvullend hoge dichtheid bij alle herstructureringslocaties (60/ha, 5% grondgebonden) en naoorlogse wijkvernieuwing (55/ha, 15% grondgebonden).

6.2 EEN STEDELIJK MAXIMUM

Assen: bovengemiddelde trek vanuit het zuiden

De gekozen methodiek gaat uit van vraagvolgende herverdeling van de woningbehoefte in de regio. Daarbij neemt Assen een bijzondere positie in als relatief grote stad aan de rand van de regio. Analyse van migratietrends leert dat Assen een bovengemiddeld sterke aantrekkingskracht heeft op inwoners in aangrenzend zuid-Drentse gemeenten zoals Westerveld en Midden-Drenthe. Dit effect is zowel in relatieve als absolute zin sterker dan bij andere gemeenten en aangrenzende gebieden. Deze positie hebben we vertaald in een grotere toedeling van migratie naar de regio aan Assen dan aan andere gemeenten.

De gemeente Assen liet door onderzoeksbureau Companen gelijktijdig aan dit onderzoek een gemeentelijk woningmarktonderzoek opstellen. Dat onderzoek bevat een brede bandbreedte in scenario's, waarvan de twee middelste door de gemeente Assen gezien worden als het meest waarschijnlijk. Deze sluiten aan op de twee hoge scenario's voor Assen in dit onderzoek.

Noordoost: meer vraag maar ook onzekerheid

na 2030 is er in met name Noordoost een omslag naar krimp of stagnatie, gevoed door natuurlijke huishoudenskrimp door sterfte. Bij een gelijksoortige verdeling van migratie (primair stedelijk, uitwijk naar de regio) is aannemelijk dat Groningen kan blijven groeien mits daarvoor ook locaties zijn. Dan is de migratie naar de regio beperkt. Zekerheid over locaties is er nu nog maar beperkt en het is ook denkbaar dat er grotere migratiestromen de regio in gaan na 2030. Zie de aantallen dus vooral als signaal.

6.3 VERTALING PER GEMEENTE

Stap 1: Regionale woningbehoefte		Stap 2: Herverdeling regiovraag naar gemeenten										
A Natuurlijke ontwikkeling: 8.380 Vorming en ontbinding van huishoudens (starters, "finishers") <i>IPB-model</i>		Assen	Bedum	Groningen	Haren	Leek	Midden-Groningen	Noordenveld	Ten Boer	Tynaarlo***	Winsum	Zuidhorn
		1.310	210			420	90	190	40	-90	250	450
		+	+			+	+	+	+	+	+	+
B Migratie 8.590* C Actueel tekort 4.210**		795 tot 1.715	75 tot 250	Ruimtelijk / kwalitatief maximum begrenst de groei		145 tot 485	980 tot 1.550	270 tot 885	55 tot 170	340 tot 1.105	110 tot 385	145 tot 475
		=	=			=	=	=	=	=	=	=
Resultaat 2020-2029: 21.180 woningen (netto groei)		2.105	285	15.000	400	565	1.070	460	95	250	360	595
Stad versnelt ►		2.555	370	13.000		730	1.350	775	150	625	480	755
Midden ►		3.025	460	11.000	+	905	1.640	1.075	210	1.015	605	925
Regio versnelt ►												
2030-2039: 14.125 woningen (netto groei)		Verwachting: soortgelijke onderverdeling. Druk op stedelijke milieus in Groningen, zekere groei in zuidwest, minder zeker in noordoost.										

Bandbreedte per gemeente

Het schema hiernaast toont de meest waarschijnlijke bandbreedte per (voormalige) gemeente. De middelste bandbreedte zien we als de meest waarschijnlijke:

- Stad versnelt met de ontwikkeling van stedelijke woonmilieus: hierbij gaan we ervan uit dat de stad Groningen 15.000 woningen bouwt, dus het maximale om tot het verdichtingsoptimum te komen. Dat leidt tot relatief weinig overloop naar de regiokernen. Let wel: voor de stad Groningen is dit dus eigenlijk scenario hoog.
- Midden: hierbij gaan we uit van 13.000 woningen in de stad. Dat is het aantal dat nu in de planlijsten staat.
- Regio versnelt: hierbij gaan we uit van 11.000 woningen in de stad. Dat is minder dan in de planlijsten staat, maar boven het tempo van eerdere decennia. De regiokernen profiteren hierbij extra van de stedelijke overloop.

* Binnenlands: 2008-2017 als trend, buitenlands: 1988-2017 als trend. Voor Noordenveld hanteren we cijfers tot en met 2015: juist in de jaren 2016-2017 zijn ontwikkelingen rond asielmigratie van grote invloed op de totalen, terwijl dit effect moeilijk te isoleren is van de reguliere verhuisbewegingen.

** Voor de stad Groningen nemen we aan dat een deel van het actuele tekort blijft bestaan, vanwege een uitgesproken stedelijke woonwens. Het woningmarktonderzoek van Companen wijst op 17% huishoudens dat niet verhuist als het gewenste product niet beschikbaar komt. Zonder deze correctie zou de regionale vraag toenemen met bijna 1.400 woningen.

*** Tynaarlo kent een negatieve eigen huishoudensaanwas, maar een sterke migratiepositie. Migratie is minder goed voorspelbaar wat leidt tot de ruime bandbreedte voor Tynaarlo;

6.4 WONINGBEHOEFTE VERSUS HUIDIGE PLANNEN

Voor de stad Groningen en Haren is de bestaande programmering en eventuele verdichting bepalend voor de uitkomsten van de prognose. Zoals gezegd: meer ruimte voor grondgebonden wonen in stedelijke milieus zal daar leiden tot meer groei.

Voor de regiogemeenten berekenden we welke substitutie van de vraag het meest vraagvolgend zou zijn. Dit betekent echter nog niet dat overal op dit moment al voldoende plancapaciteit is om die substitutie een plek te bieden. Wel nemen we aan dat juist deze gemeenten relatief veel mogelijkheden hebben om extra plekken tot ontwikkeling te brengen.

Op regioniveau is er voor zover nu bekend programma voor bijna 20.000 woningen. Dat is zo goed als passend bij de behoefte (ruim 21.000) en werkelijk voldoende als Groningen door verdichting haar programma weet op te hogen, zoals hiervoor beschreven.

'20-'30	Stad versnelt	Scenario midden	Regio versnelt	Plannen	Opmerking
Bedum	285	370	460	240	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Groningen		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Haren		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Leek	565	730	905	345	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490	Heroverweging van het planaanbod**
Ten Boer	95	150	210	195	Deel van de locaties als reserve aanhouden
Winsum	360	480	605	200	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Zuidhorn	595	755	925	625	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195	Herprioritering van het planaanbod
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315	Deel van de locaties als reserve aanhouden***
Noordenveld	460	775	1.075	785	Passend aanbod

▲ Vergelijking tussen de drie scenario's en de actuele plannen. Bron: IPB-prognose, verhuisenquête regio Groningen-Assen, planmonitor RGA (2019).

Opmerkingen:

* Zie ook de uitleg over het verdichtingsmaximum in hoofdstuk 6.2

** Net zozeer in aantal als wel naar plek: in de woonvisie van Midden-Groningen is al vastgesteld dat op sommige plekken méér, andere minder plannen nodig zijn.

*** Binnen het totaal van 1.315 valt ook afronding van Eelderwolde met ruim 400 woningen. Deze woningen zijn primair gericht op de stedelijke woningmarkt. In de behoefte-raming is die vraag niet opgenomen. Plannen voor de dorps vraag in Tynaarlo zijn dus niet meer dan ca. 900. Dit is in aantal naar verwachting nog steeds relatief ruim, maar als het valt wel binnen de totale bandbreedte.

6.6 VERGELIJKING MET EERDER ONDERZOEK

Meer woningen nodig, inlopen tekort in de hoofdrol

Dit onderzoek gaat uit van ca. 21.000 woningen in tien jaar met 2030 als horizon. Het onderzoek uit 2017 rekent met bijna 25.000 woningen in dertien jaar, ook met 2030 als horizon, als gemiddelde van verschillende scenario's. Vertaald in aantallen per jaar, is de voorspelling in dit onderzoek ruim 10% hoger. In belangrijke mate is dit verklaarbaar door uit te gaan van een in te lopen woningtekort. Zou dit niet worden meegeteld, dan zou de behoefte juist ruim 10% lager uitvallen. Vanuit huishoudensontwikkeling is dat logisch: richting 2030 bewegen we toe naar steeds minder eigen huishoudensgroei. We zien het als een omissie in het eerdere onderzoek dat inloop van bestaande tekorten niet zijn meegenomen. Dit vanuit de aanname dat die tekorten er in de gespannen regionale en vooral stadse markt / stedelijke woonmilieus wél zijn.

Andere methode

Zoals in dit rapport staat beschreven, is met name de verdeling van de regionale vraag anders benaderd dan in 2017. Nu kiezen we er voor om verhuisoriëntatie belangrijker te vinden dan de trend. Immers: dat ergens een trend niet ontstaat, kan betekenen dat er gebrek aan passend aanbod was.

De tabel hieronder vergelijkt de bandbreedtes waar het onderzoek uit 2017 mee werkte met de bandbreedte die we in dit actuele onderzoek hanteren. We gaan op de pagina hierna per gebied in op de (grote) lokale verschillen. De cijfers van het onderzoek "2017" zijn een optelsom van 2 jaren periode 2017-2022 uit dat onderzoek, en de periode 2023-2030. In het onderzoek uit 2017 is het scenario "laag" uiteindelijk niet als realistisch bestempeld, vandaar dat er alleen "midden" en "hoog" voorkomt.

Bijna overall hogere groei te verwachten

Na het onderzoek uit 2017 spraken de regiogemeenten af om conform het hoge scenario te programmeren. In dit onderzoek bevelen we aan om te werken vanuit het midden-scenario. Voor vrijwel alle gemeenten betekent dit: een hogere opgave om woningen toe te voegen, in het bijzonder de noordzijde van de regio: van Noordenveld tot en met Midden-Groningen. Specifiek voor Tynaarlo, Haren en Assen geldt dit niet. Voor Haren is echter de beschikbare bouwruimte al maat genomen: meer ontwikkelen is wenselijk. Voor Tynaarlo geldt dat in dit nieuwe onderzoek de afronding van Ter Borgh gemeten wordt als het bedienen van de stedelijke vraag: dat verklaart vrijwel exact het verschil. Voor Assen geldt dat er twee hogere scenario's denkbaar zijn maar dat het Assen dan wel moet lukken om meer toestroom te krijgen, ook vanuit de stad, waar dit niet meer een vanzelfsprekendheid is.

2020-2030		Assen	Bedum	Groningen	Haren	Leek	Midden-Groningen	Noordenveld	Ten Boer	Tynaarlo	Winsum	Zuidhorn	Regio
"2020"	Stad versnelt	2105	285	15000	400	565	1070	460	95	245	360	595	21180
	Middenscenario	2555	370	13000	400	730	1350	775	150	625	480	755	21180
	Regio versnelt	3025	460	11000	400	905	1640	1075	210	1015	605	925	21180
"2017"	Midden	1950	-110	15320	200	265	-95	255	25	1055	-240	545	19175
	Hoog	2470	200	16705	890	365	400	600	140	1005	-120	600	23255

6.6 VERGELIJKING MET EERDER ONDERZOEK

Groningen, Haren: focus op 'in de stad' verschuift iets

In beide onderzoeken werd duidelijk dat in deze gebieden niet snel te veel programma zal bestaan. Wel is er nu meer aandacht voor de grenzen aan groei, ruimtelijk maar ook door prijsvorming bij schaarste. Er is behoefte aan 'excellent stads wonen': dit kan ook ruim en landelijk van karakter zijn en in de conclusies wordt nu Meerstad met dit woonmilieu verbonden.

Noordoost: nadrukkelijker in beeld

Het onderzoek uit 2017 ging voor Noordoost uit van 0 tot 1.000 woningen. Dit onderzoek gaat eerder uit van mogelijk 2.500 woningen. Verhuisden geven vaak genoeg aan deze kant van de regio als eerste of tweede keuze te zien om deze stelling te verdedigen. Omdat de uitkomst zo anders is dan voorheen, is voorzichtig programmeren en focus op inbreidingslocaties wel van des te groter belang.

Zuidwest: meer, maar gevoelig voor concurrentie

Ook de zuidwestflank van de regio mag rekening houden met meer woningvraag dan in 2017 voorspeld. Maar ook hier geldt dat er grote gevoeligheid is voor wat de stad Groningen en Haren weten te realiseren in aantallen en passendheid bij de behoefte aan stads maar ruim wonen. Voor Tynaarlo geldt dit in het bijzonder, vanwege de natuurlijke huishoudenskrimp. Historisch gezien is het echter wel aannemelijker dat bij een afnemende vraag deze gemeenten dat later merken dan de noordoostflank. Ook hier geldt dat flexibel programmeren en focussen op inbreiden van belang is.

Assen: soortgelijke waarden

Voor Assen geldt dat de uitkomsten uit 2017 en 2020 grote overeenkomsten vertonen. Mogelijk kan Assen nog meer vraag bedienen als ingezet wordt op toestroom vanuit zuid-Drenthe of als Assen er in slaagt een stedelijk alternatief voor Groningen te vermarkten.

Kwetsbaarheid

Gezien de sterke positie van de regio als geheel, nuanceren we de zorg om leegstand, zoals die in het onderzoek uit 2017 relatief sterk naar voren komt. Lokaal is er zeker reden tot zorg en is achterblijvende investeringsbereidheid een risico. Maar op de meeste plekken zal toenemend aanbod naar verwachting vooral leiden tot nieuwe instroom, vernieuwing, en zullen de negatieve gevolgen vooral in verder weg gelegen gemeenten plaatsvinden, buiten de regio Groningen-Assen.

6.6 VERGELIJKING MET EERDER ONDERZOEK

Wat als de markt terugvalt

Dit onderzoek voerden we uit in een periode dat er veel vraag is naar woningen. Dat is ook wel anders geweest.

In het onderzoek uit 2017 presenteerden we de figuur rechts op deze pagina. Daarmee veronderstelden we, op basis van trendcijfers en aanvullende marktsignalen zoals de vierkantemeterprijzen in de kaart, dat oplopende marktdruk vanuit de stad als eerste de zuidwestelijke kernen raakt, die het dichtst bij de stad liggen. Na het dieptepunt in de woningmarktcrisis gold dit vooral voor Haren en Zuidhorn.

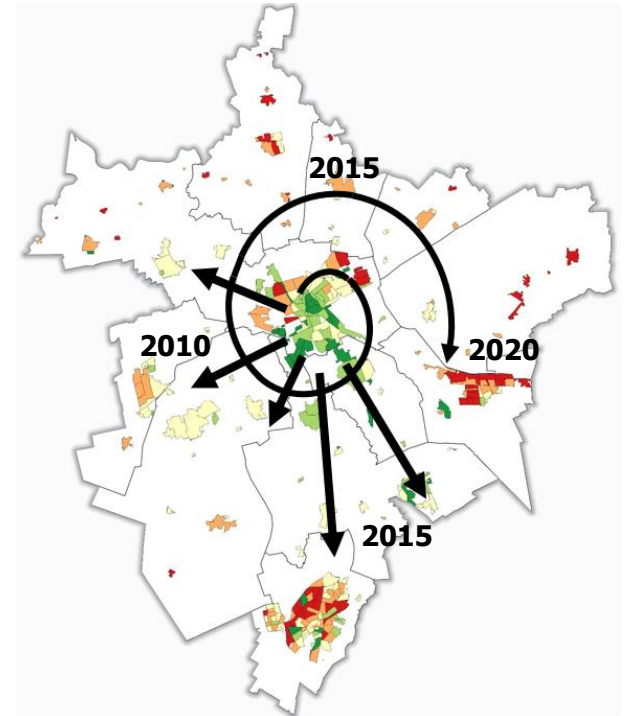
De aanname is verder de bij voortgaande oplopende druk ook de verder weg en meer noordoostelijk gelegen kernen één voor één aanhaken. De afgelopen jaren zagen we dat ook gebeuren.

Hieruit volgde ook de aanname dat bij een terugvallende woningvraag juist de noordoostflank als eerste vraaguitval merkt. Dat maakt dit deel van de regio erg gevoelig voor vraagverandering.

Het actuele onderzoek laat zien dat – op basis van oriëntatie – de noordoostflank meer in beeld is dan op basis van trends en signalen verwacht werd. Noordoost blijkt actueel niet alleen een alternatief voor de relatief gespannen markt elders in de regio, het is net zo goed óók de eerste voorkeur voor veel verhuizers geweest. Dat zou wijzen op een structureel betere positie dan gedacht.

Het is lastig te bepalen op basis van één verhuismotievenonderzoek in hoeverre hier sprake is van verwachtingsgestuurde antwoorden: zochten mensen vaker in noordoost omdat zij al wisten dat er in zuidwest minder keuze is en hogere prijzen gelden? Naarmate dat sterker het geval is, is het ook aannemelijker dat bij vraaguitval de noordoostkant weer minder in beeld komt.

Conclusie: noordoost is *nu* beduidend meer in trek dan voorheen wat leidt tot een stevige toevoegingsnoodzaak, maar op langere termijn is er meer onzekerheid dan in zuidwest, gezien de voorgeschiedenis. Een herhaalde motievenanalyse bij een inzakkende markt zou hier antwoord op geven.



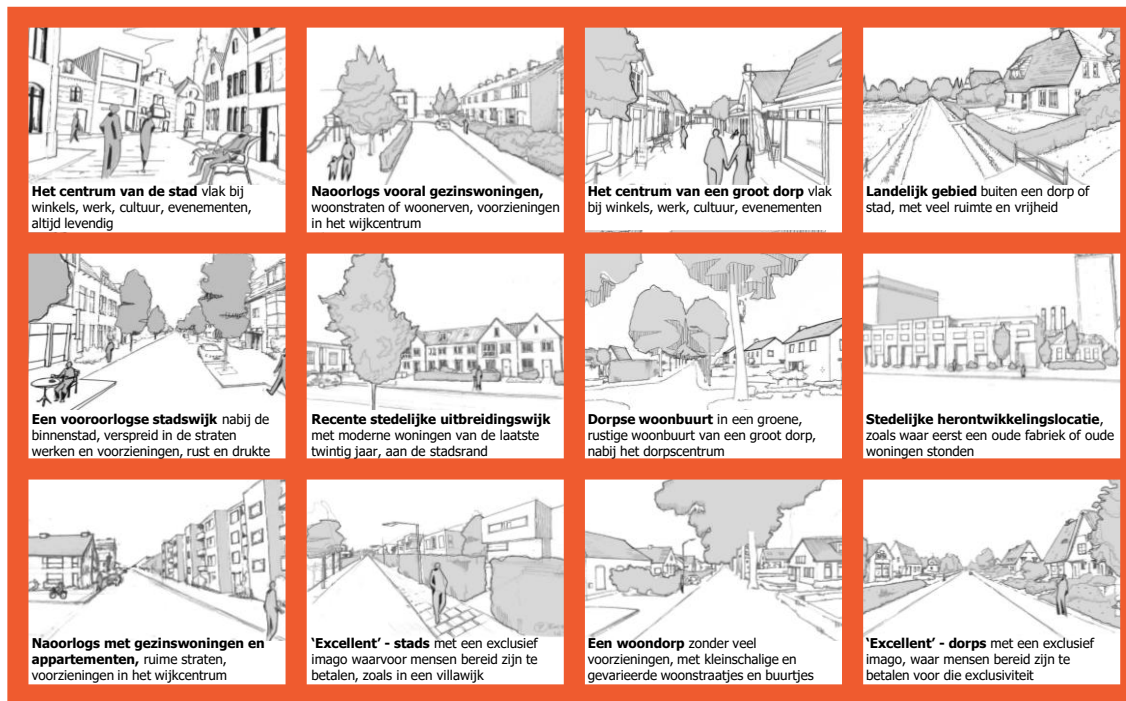
7

Uitwerking naar woonmilieus

7.1 INLEIDING

Verhuisden gaven in de enquête niet alleen aan in welke gebieden zij zochten, maar ook welke woonmilieus zij voor ogen hadden. Woonmilieus zijn samenstellingen van de woning en de omgeving, zowel in functionele zin als in beleving. Zij zeggen veel over het soort ontwikkeling dat nodig is om vraaggericht te (her)ontwikkelen.

De precieze definitie van bijvoorbeeld leven in een stadscentrum verschilt van persoon tot persoon. Met behulp van illustraties in de enquête kregen ondervraagden richting bij het geven van antwoord op de vraag welke woonmilieus hun voorkeur hadden tijdens hun zoekproces.



▲ Een impressie van de woonmilieus die we in de verhuisenquête hadden geschetst.

7.2 WOONMILIEUS IN AANTALLEN

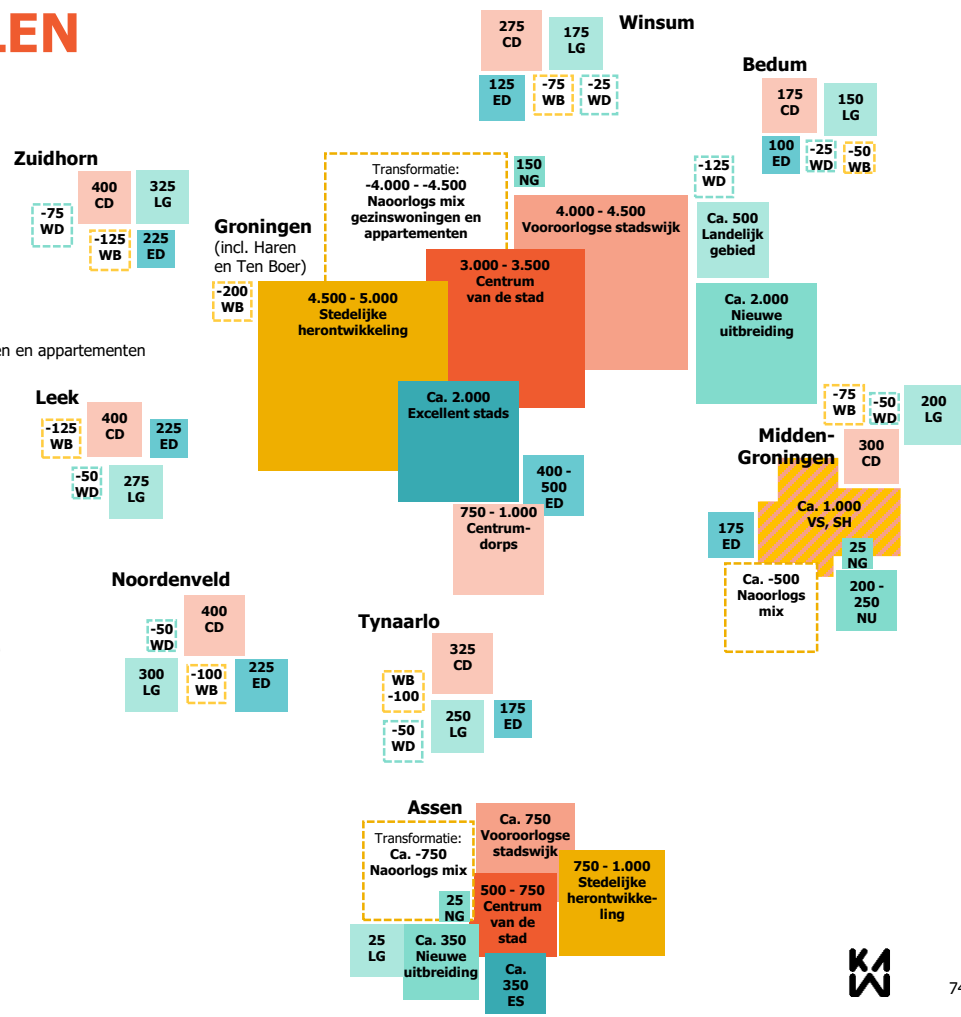
Een vergelijk tussen welke woonmilieus ondervraagdden zochten en wat zij uiteindelijk vonden, geeft antwoord op de vraag welke woonmilieus meer of minder gevraagd worden. Dit antwoord gebruiken we om tot een nadere onderverdeling te komen van de woningbehoefte per deelgebied (zie vorige paragrafen). Het schema hiernaast toont geografisch geclusterd de aantallen waar het (op basis van de enquête) om gaat. Hierbij geldt het middelste scenario (8.000 regio excl. stad) als basis.

Op de pagina's hierna volgt een belangrijke toelichting en interpretatie bij de woonmilieus per (voormalige) gemeente. Interpretatie is noodzakelijk om realistische conclusies te trekken.

Daarbij gaan we ook nader in op de samenstelling van programma's (huur/koop, grondgebonden/gestapeld). We putten daarvoor uit de gebiedsprofielen (zie hoofdstuk 1 van het naslagwerk).

Legenda

- CS Centrum van de stad
- VS Vooroorlogse stad
- NM Naoorlogs mix grondgebonden en appartementen
- SH Stedelijke herontwikkeling
- NG Naoorlogs grondgebonden
- NU Nieuwe uitbreiding
- ES Excellent stads
- CD Centrumdorps
- WB Woonbuurt in een groot dorp
- WD Woondorp
- ED Excellent dorps
- LG Landelijk gebied



7.3 ACCENTEN PER WOONMILIEU

CS Centrum van de stad en vooroorlogse wijken

Er is veel vraag naar 'wonen in het centrum van de stad', veel meer dan dat er ruimte is. Bovendien is de vraag naar grondgebonden wonen onrealistisch hoog voor zulke locaties. Dat geldt voor zowel Groningen als Assen. In de praktijk

VS betekent dit dat er marktruimte is om zowel in het centrum als

SH aan de randen daarvan met plannen te komen die duidelijk

gericht zijn op het stadscentrum. Het gebrek aan ruimte in de centra zelf betekent dat een belangrijk deel van deze vraag in de vooroorlogse wijken terecht komt, of op herontwikkelingslocaties vlak bij het centrum. Dit vraagt om een oprekking van de definitie van stadscentrum naar een groter gebied.

VS Vooroorlogse wijken en herontwikkeling

Er is eveneens veel vraag naar wonen in een 'vooroorlogse wijk'. Daarmee doelen mensen doorgaans op een plek in nabijheid van het stadscentrum, in een omgeving waar levendigheid en rust beide voorkomen. De aanwezigheid of directe nabijheid van stedelijke structuren en vastgoed met een historisch karakter speelt hierin ook een rol. Ook voor deze wijken geldt dat de ruimte beperkt is. Bovendien zijn dit de gebieden waar overloop is van de vraag naar 'wonen in het centrum van de stad'. Er liggen wel grote kansen om vroeg-naoorlogse wijken en vrijkomende stedelijke plekken op een duidelijk stedelijke manier te herontwikkelen. Dat kan gaan om gestapeld wonen, maar ook om compacte grondgebonden ontwikkelingen.

SH

NM

SH Stedelijke herontwikkelingslocaties

De vraag naar dit woonmilieu is niet het grootst van alle, maar het aanbod is nog beperkt. Dat maakt dat er in de steden mooie kansen liggen om aan woonlocaties te werken op vrijkomende plekken (voorheen industrie of verouderde woningen). Dit woonmilieu heeft een duidelijk stedelijk karakter maar is ook denkbaar op plekken wat verder buiten het stadscentrum. Relevant is dat kenmerkende elementen van de bestaande omgeving of het verleden herkenbaar blijven.

* In Hoogezand-Sappemeer is de overgang tussen vooroorlogs, naoorlogs en herontwikkelingslocaties ruimtelijk minder duidelijk. Hier geldt als opgave: vernieuw (en verdun) wijken rondom het centrum, ontwikkel en verdicht het stadshart. Zie ook de woonvisie van Midden-Groningen.

Groningen	Assen
3.000 - 3.500 woningen	500 - 750 woningen
45% grondgebonden	45% grondgebonden
25% sociale huur	20% sociale huur
Referenties: Kop van Oost Groningen, Eemskanaalzone	

Groningen	Assen	Midden-Groningen
4.000 - 4.500 woningen	Ca. 750 woningen	Deel van ca. 1.000*
45% grondgebonden	75% grondgebonden	65% grondgebonden
25% sociale huur	25% sociale huur	n.b.
Referenties: Diepstroeten Assen, Oosterparkwijk Groningen, Paddepoel-Zuid Groningen		

Groningen	Assen	Midden-Groningen
4.500 - 5.000 woningen	750 - 1.000 woningen	Deel van ca. 1.000*
70% grondgebonden	70% grondgebonden	70% grondgebonden
25% sociale huur	n.b.	n.b.
Referenties: Suikerunieterrein en CiBoGa Groningen, Havenkwartier Assen		

Opmerking: het aandeel per product is gebaseerd op de bruto wens zoals aangegeven in de verhuisenquête

7.3 ACCENTEN PER WOONMILIEU

NM

Vroeg-naoorlogs (mix gestapeld grondgebonden)

De vraag naar deze woonbuurten is duidelijk lager dan het huidige aanbod. Na een aantal (crisis)jaren van stagnatie is het nodig om verder te gaan met herontwikkeling van deze wijken naar een ander woonmilieu. Dat kan zijn: verdichtend aanhaken op de stad (vooral relevant voor Groningen), of juist verdunnend aanhaken op de behoefte aan meer ruimte (vooral relevant voor Assen en Hoogezaand). De aantallen zijn gebaseerd op een vervanging van 0,5% van de woningvoorraad per jaar in bestaand stedelijk gebied: een reële maat met het oog op het herontwikkelingstempo in het verleden.

Relatie met:

VS

SH

NU

NG

Naoorlogs (vooral grondgebonden)

In deze woonmilieus is vooral sprake van een stabiele situatie. Op kleine schaal is enige toevoeging mogelijk.

Groningen	Assen	Midden-Groningen
150 woningen	25 woningen	25 woningen

Referenties: Beijum, Ulgersmaborg Groningen, Peelo Assen, Woldwijk-West Hoogezaand

NU

Nieuwe uitbreiding

De enquête wijst uit dat het ontwikkeltempo van uitbreidingslocaties in de afgelopen jaren aansluit bij de behoefte. Wat ook duidelijk wordt, is dat een deel van de stedelijke uitbreidingen meer het karakter van 'landelijk wonen' zou moeten hebben.

LG

ES

'Excellent' stedelijk

Wat excellent wonen inhoudt, is niet eenvoudig te definiëren. Kenmerkend zijn de bereidheid om hogere prijzen per vierkante meter woning te betalen en dat het gebied een zekere omvang moet hebben om als woonmilieu gezien te worden. Bestaande groene villawijken zijn herkenbare voorbeelden. Het woonmilieu komt ook voor op kleinere schaal nabij de stadscentra. Er is vooral in Groningen maar ook in Assen behoefte aan meer aanbod van dit woonmilieu. Lang niet alle plekken lenen zich hier goed voor: ook imago speelt er een belangrijke rol in. In Groningen is de ruimte beperkt gebleken: Eelderwolde in de gemeente Tynaarlo fungeert tot op heden als overloopgebied voor de stadse vraag.

Relatie met:

NU

LG

CS

VS

Groningen	Assen	Midden-Groningen
-4.000 - 4.500 woningen	Ca. -750 woningen	Ca. -500 woningen

Referenties: Paddepoel en Selwerd Groningen, De Lariks en Oost Assen, Spoorstraat-Kieldiep en Noorderpark Hoogezaand

Groningen	Assen	Midden-Groningen
Ca. 2.000 woningen	Ca. 350 woningen	200 - 250 woningen
85% grondgebonden	90% grondgebonden	95% grondgebonden
5% sociale huur	5% sociale huur	10% sociale huur

Referenties: Meerstad, Reitdiep en De Held Groningen, Kloosterveen Assen, De Vosholen Hoogezaand

Groningen	Assen
Ca. 2.000 woningen	Ca. 350 woningen
90% grondgebonden	90% grondgebonden
5% sociale huur	5% sociale huur

Referenties: Oosterhaven, Zuiderpark en Villawijk Groningen, Eelderwolde Tynaarlo, omgeving Asser Bos Assen

Opmerking: het aandeel per product is gebaseerd op de bruto wens zoals aangegeven in de verhuisenquête

7.3 ACCENTEN PER WOONMILIEU

Centrum-stedelijk



Vooroorlogse wijken



Herontwikkeling



Excellent stedelijk



7.3 ACCENTEN PER WOONMILIEU

CD Centrumdorps

Binnen de grote dorpen is een tweedeling in de vraag te zien: compacter, nabij het centrum of juist ruim gesitueerd. De behoefte aan dit milieu richt zich niet letterlijk op wonen in een dorpscentrum, maar wel op wonen in de nabijheid daarvan. Dit uit zich ook in de behoefte aan grondgebonden wonen: gemiddeld 80%. Deze behoefte heeft een relatie met vernieuwing van bestaande woonbuurten om het centrum heen. Uit de enquête blijkt een overschot aan dat soort buurten, terwijl dit vaak juist grondgebonden woonbuurten zijn nabij de dorpscentra. Het kan reden zijn tot herontwikkeling (vooral sociale huur) maar meer nog tot stimuleren van renovatie (in het bijzonder bij koopwoningen).

Relatie met:

WB

WD Woondorpen

Er is behoefte aan minder 'wonen in woondorpen', maar meer 'wonen in landelijk gebied'. Met name vroeg-naoorlogse complexmatig gebouwde woningen zijn kwetsbaar. Corporaties spelen daarop in door verdunning bij vervanging. Omdat de regio als geheel marktdruk kent, treedt leegstand in de koopsector slechts incidenteel op, anders dan in echt krimpende regio's. Voorlopig zijn stagnerende doorstroming, achterblijvende prijsontwikkeling en achterblijvende investeringsbereidheid risico's. Woningen op ruime kavels hebben vaak toekomst als nieuwbouwkavel. Het is raadzaam om als gemeenten en corporaties een strategie te maken voor de langere termijn.

WD

Relatie met:

LG

ED 'Excellent' dorps

In de regio is behoefte aan 'excellent dorps' wonen. Het meest sprekende en grootschalige voorbeeld daarvan is Haren, maar er zijn ook kleinschaliger voorbeelden, zoals Glimmen, en 'gemaakte' voorbeelden zoals Meerwijck. Excellent dorps wonen kan samenvallen met centrumdorps wonen, maar op kleine schaal ook met landelijk en ruim wonen in of om woondorpen. Voor dit woonmilieu geldt – net als bij de stedelijke tegenhanger – dat niet alle plekken zich ervoor lenen. Imago en uitstraling zijn lastig meetbare factoren maar wel van belang.

ED

Relatie met:

CD

WB

LG

WD

Groningen	750 - 1.000 woningen (-200)	75% tot 85%
Midden-Groningen	Ca. 300 woningen (-75)	grondgebonden
Winsum	275 woningen (-75)	woningen
Bedum	175 woningen (-50)	
Zuidhorn	400 woningen (-125)	30% sociale huur
Leek	400 woningen (-125)	(m.u.v. Midden-
Noordenveld	400 woningen (-100)	Groningen: 50%
Tynaarlo	325 woningen (-100)	sociale huur)

Groningen	-125 woningen
Midden-Groningen	-50 woningen
Winsum	-25 woningen
Bedum	-25 woningen
Zuidhorn	-75 woningen
Leek	-50 woningen
Noordenveld	-50 woningen
Tynaarlo	-50 woningen

Groningen	400 - 500 woningen	90% tot 100%
Midden-Groningen	175 woningen	grondgebonden
Winsum	125 woningen	woningen, Haren een
Bedum	100 woningen	hoger aandeel
Zuidhorn	225 woningen	appartementen
Leek	225 woningen	
Noordenveld	225 woningen	Hoger segment
Tynaarlo	175 woningen	

Opmerking: het aandeel per product is gebaseerd op de bruto wens zoals aangegeven in de verhuisenquête

7.3 ACCENTEN PER WOONMILIEU

LG

Landelijk gebied

Er is behoefte aan wonen in 'landelijk gebied'. Dit betreft een vraag die zich zowel richt op de dorpen als op stedelijke gebieden. In alle gebieden gaat het om dermate grote aantallen, dat dit niet letterlijk als wonen op het platteland te interpreteren is. Logischer is het om dit op te vatten als het ruimte bieden voor:

- individuele ontwikkelingen in het landelijk gebied;
- kleinschalige ontwikkelingen bij woondorpen;
- bij grootschaligere nieuwe uitbreidingen een deel zeer ruim van opzet ontwikkelen.

Zie ook de opmerkingen bij de gerelateerde woonmilieus

Nieuwe uitbreidingen en Woondorpen.

Groningen	500 woningen	
Assen	25 woningen	
Midden-Groningen	200 woningen	Vrijwel uitsluitend grondgebonden
Winsum	175 woningen	
Bedum	150 woningen	
Zuidhorn	325 woningen	Vrijwel uitsluitend koop
Leek	275 woningen	
Noordenveld	300 woningen	
Tynaarlo	250 woningen	

Centrumdorps



Woondorpen



Excellent dorps en landelijk gebied



Relatie met:

NU

WD

Periode 2020-2030 (10 jaar)

BIJLAGE

BIJLAGE 1: ADVIEZEN VAN BESTUURDERS EN STAKEHOLDERS

OVER ACTUELE VRAAGSTUKKEN EN ANTWOORDEN VANUIT HET ONDERZOEK

Tijdens het onderzoek spraken we ook met bestuurders van gemeenten, provincies en enkele corporaties die actief zijn in de regio Groningen-Assen. Hieronder vatten we hun adviezen in tien punten samen.

Vanuit de corporaties

1. Denk na over één huurmarkt, zoals er ook één koopmarkt is.

Tot voorkort moesten huurders zich bij elke corporatie afzonderlijk inschrijven om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Als iemand op verschillende plekken zocht, moest diegene zich ook bij verschillende corporaties inschrijven. Met de platforms Groningen Huurt en Drenthe Huurt zijn die schotten deels weggenomen, maar het blijven drie gescheiden markten binnen één regio, met Woningnet (alleen de stad Groningen) in het midden. Op de koopmarkt fungeert Funda als één landelijk platform voor het zoeken van een nieuwe woning. Corporaties zien kansen in één inschrijfsysteem. Het scheelt bijvoorbeeld inschrijfkosten voor huurders. Bestuurders zien ook risico's en praktische bezwaren, zoals de kans dat huishoudens met weinig binding op plekken gaan wonen waar de huurmarkt ontspannen

is, of de manier waarop je omgaat met opgebouwde punten op het moment dat het nieuwe systeem ingaat.

2. Betrek corporaties weer actief bij regionale afstemming.

Corporaties vragen om hernieuwde betrokkenheid bij de regio-overleggen over wonen. Zij werken vaak gemeentegrens-overschrijdend en zitten nu alleen per gemeente aan tafel. Bovendien zijn corporaties een belangrijke speler als het gaat om vraaggericht bouwen. Betrokkenheid kan ook in een vrijere vorm van PTW- en POW-overleg, en ook minder frequent, bijvoorbeeld door eens per kwartaal een themamiddag over de woningmarkt te organiseren.

3. Houd de markt in stad en ommeland in balans. Lange wachttijden in Stad gaan gepaard met vraaguital in de regio. Bij vraaguital ontstaat er bij de corporaties een dilemma: verdunning via sloop beperkt het budget voor vernieuwing, maar verdunning door verkoop leidt tot risico's op de koopmarkt. Doordat kooprijzen er relatief laag liggen, creëer je concurrentie met je eigen bezit op prijs (kopen 'lijkt' per maand goedkoper dan sociaal huren). Bovendien vergroot verkoop de kans op

achterblijvende investeringen in de geliberaliseerde voorraad, omdat de groep die erop afkomt vaak onvoldoende budget heeft om fors in de woning te investeren.

4. Stuur op een ongedeelde samenleving. Door wetgeving groeit de concentratie van kleine huishoudens met lage inkomens (jong of oud), mensen met 'rugzakjes' of een bijzondere achtergrond in de sociale huurvoorraad. Dit leidt tot leefbaarheidsproblemen en gebrek aan zichtbaar perspectief op sociale stijging. Zorg daarom bij nieuwbouw áltijd voor een mix van koopwoningen en sociale huur en eventueel ook middenhuur.

5. Geef aan waar middenhuur nodig is en wie welke rol op zich neemt. Daar waar kooprijzen stijgen, stijgen ook de geliberaliseerde huurprijzen en groeit het gat tussen sociale huur en de geliberaliseerde markt. Het is nodig om in beeld te brengen waar middenhuur nodig is. Op basis daarvan kan een gesprek gevoerd worden over de rol van corporaties hierin. Ook de gemeentebestuurders noemen dit punt over de middenhuur.

BIJLAGE 1: ADVIEZEN VAN BESTUURDERS EN STAKEHOLDERS

OVER ACTUELE VRAAGSTUKKEN EN ANTWOORDEN VANUIT HET ONDERZOEK

Vanuit gemeenten en provincies

6. Stimuleer investeringsbereidheid in bestaande buurten.

Sommige gemeenten in de regio hebben te maken met vraaguitval, nu al op bepaalde plekken, straks op grotere schaal. Overall blijft vernieuwing nodig, met ruimte voor incidentele toevoeging. Vooral in de goedkope koopvoorraad is weinig investeringskracht: kopen is goedkoper dan huren, maar vraagt wel om jaarlijkse investering. Niet investeren leidt tot verdere achteruitgang van de woning en woonomgeving. Dit speelt concreet in wijken in Hoogezand-Sappemeer, maar ook op kleinere schaal in dorpen.

7. Bied ruimte voor excellent wonen. Het bedienen van de top van de woningmarkt is van economisch belang. De vraag is waar straks nog nieuwe, excellente woonmilieus gerealiseerd kunnen worden, zonder het landschap geweld aan te doen. Bestaande locaties voor excellent wonen zijn bijna allemaal afgerond. Meerstad en het Suikerunie-terrein bieden vooralsnog als enige ruimte voor grootschalige uitbreiding in excellent wonen.

8. Versnel nu, maar blijf flexibel voor marktverandering.

Er is momenteel veel vraag naar woningen, vooral aan de zuidwestkant van de regio, terwijl de plancapaciteit er niet altijd is. Hoe speel je in op de vraag, wetende dat de markt er een paar jaar later heel anders uit kan zien?

9. Laat stad en ommeland elkaar aanvullen.

Op basis van het onderzoek moet duidelijk worden hoe de regiodorpen en de steden aanvullend kunnen werken op de stad Groningen. Regiogemeenten zien een belang om met bestaande woningen, maar ook met nieuwe woningen in een deel van de regionale vraag te voorzien. Het startpunt is: volg de woningvraag, en die ligt vaak primair in de stad. Zoek daarbij actief naar kansen om de woningmarkt in de hele regio gezond te houden.

10. Bied kwaliteit. Waar gemeenten in de regio nu vaak met relatief inwisselbare plannen komen, is er meer kwaliteit mogelijk en nodig. Voorkom dat ontwikkelaars bepalen wat de kwaliteit is. Beconcurrer elkaar niet op prijs, maar daag elkaar uit met hoogwaardige plannen. Ontwikkel daarbij met 'couleur locale' en toon lef.

BIJLAGE 1: ADVIEZEN VAN BESTUURDERS EN STAKEHOLDERS

DRIE CASES UIT DE STAKEHOLDERSBIJeenKOMST

Op 27 juni 2019 was er een bijeenkomst met bestuurders, vertegenwoordigers van corporaties en marktpartijen over de ontwikkelingen die zij zien op de woningmarkt. Langs een aantal cases werd discussie gevoerd.

Case: Er is behoefte aan meer 'excellent wonen' à la Haren en Eelderwolde. Hoe maakbaar is dit op andere plekken in de regio, als de ruimte in Zuidwest op raakt?

Antwoord: Excellent wonen is meer dan grote kavels. Het gaat om een combinatie van plek en woningen, waarbij ook de landschappelijke kwaliteit belangrijk is, net als zaken als de stad binnen handbereik, fietsafstand tot de Grote Markt of hoogwaardige natuur. Het gaat ook om imago en een 'ons soort mensen'-situatie. Excellent wonen is tot op zekere hoogte maakbaar, maar grote dissonanten als een industrieterrein kunnen het dwarsbomen. De grens is echter dun: restanten van voormalige industrie kunnen ook een kwaliteit hebben als ornament. Over Meerstad is twijfel, of het imago van enkele jaren geleden kan omslaan. Peize wordt herkend als potentieel excellent, Roden is al minder uitgesproken.

Case: Assen verwacht met het Havenkwartier een serieus alternatief voor Groningen te hebben, voor mensen die stedelijk en bereikbaar willen wonen. Of moet Assen zijn rol vasthouden als producent van gewilde 'no nonsense'-woningen?

Antwoord: Het Havenkwartier ligt bij het station, bij water, met industriële elementen. Bovendien is het er relatief goedkoop wonen. Gezien de omvang van het gebied is fasegewijs ontwikkelen met veel flexibiliteit belangrijk. Er is wel regie nodig op de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Daarbij is het geen probleem dat Assen een ander soort stedelijkheid aanbiedt dan Groningen. Echt stadsgerichte Groningers ga je niet aantrekken, maar groepen die iets minder dynamiek en iets meer rust zoeken mogelijk wel, als alternatief voor stedelijke wijken rondom het centrum van Groningen. Het leuke van Assen is niet breed bekend en daar ligt dan ook de uitdaging.

Case: Moet je op plekken die niet aan hoogwaardig ov of een doorfietsroute liggen geen bouwstop opleggen? Anders loopt het verkeer in de regio verder vast!

Antwoord: Bereikbaarheid is een randvoorwaarde voor goed wonen. Dat is ook zichtbaar in een betere marktpositie van goed bereikbare plekken. Het werkt twee kanten op: alleen bouwen bij bereikbare plekken leidt ook daar tot overdruk, dus het is ook nodig om nieuwe plekken beter bereikbaar te maken. Dat is ook van belang om de gelijkheid in de regio te waarborgen. Een aandachtspunt is om goede, veilige en aantrekkelijke verbindingen te maken voor meerdere vormen van vervoer, waaronder in toenemende mate elektrisch fietsen over iets grotere afstanden. Bij locatiekeuze is het wel goed om een afweging te maken: is het bereikbaar óf bereikbaar te maken?

BIJLAGE 2: ADVIEZEN VAN DE RESPONDENTEN

WAT RESPONDENTEN IN HUN ANTWOORDEN MEEGAVEN AAN DE REGIO

1. Beter inspelen op marktvraag. In de verhuisenquête vroegen we aan de mensen zelf welk advies zij hun gemeente willen meegeven, zodat zij hun plannen beter op de vraag van woningzoekenden kunnen afstemmen. Veel mensen hebben daar ideeën over, soms erg op hun persoonlijke situatie gericht, soms als breed advies aan de regio. Hieronder de rode draad uit alle adviezen.

2. Voldoende aanbod voor alle doelgroepen. Dat het lastig is om op de oververhitte woningmarkt de juiste woning te vinden klinkt ook door in de antwoorden. Voor sommige doelgroepen is meer (en betaalbaar) aanbod nodig. Denk aan starters of huishoudens die te veel verdienen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een hypotheek te krijgen (de 'tussen-wal-en-schip-groep'). Zij zijn nu vaak aangewezen op (te dure) geliberaliseerde huurwoningen. Veel mensen zien graag dat huisjesmelkers die veel geld vragen voor weinig kwaliteit worden aangepakt. Ook stellen zij een limiet voor in het aantal koopwoningen dat door beleggers opgekocht en verhuurd mag worden.

3. Kleine huishoudens: aanbod voor jong én oud. Met het oog op de vergrijzing (m.n. in de regiogemeenten) en toename van het aantal alleenstaanden zien mensen graag betere woningen die aansluiten op de vraag van kleine huishoudens. Zij wonen vaak in een appartement, terwijl zij grondgebonden willen wonen, met een tuin. Daar komt bij dat een deel zorggeschikt moet zijn (traploos). Kijk daarbij niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar bestaande woningen op plekken nabij voorzieningen, is het advies. Zorg bovendien voor doorstroming onder ouderen, zodat gezinswoningen vrijkomen voor jonge (aanstaande) gezinnen.

4. Nieuwe woonvormen: klein, collectief en duurzaam. Een veel genoemd advies, dat ook ondersteund wordt door uitkomsten uit de enquête, is meer nieuwe vormen van wonen aan te bieden. Duurzaam wonen wordt veel gevraagd, soms in de vorm van tiny houses of minimalistisch wonen. Sommigen adviseren ook om tiny houses te bouwen voor kleine huishoudens met een grondgebonden woonwens. Ouderen zoeken juist vaak elkaar op en willen samen bouwen (bijv. CPO) óf samen wonen (groepswonen, 'knarrenhofje'). Het advies van mensen is om initiatieven de ruimte te geven. Sommige mensen pleiten ervoor om regels te versoepelen, zodat bijzondere woonvormen ook in letterlijke zin 'bijzonder' worden.

“ **Prikkel ouderen in gezinshuizen om door te stromen naar gelijkvloerse woningen. Zo kunnen we het ogenschijnlijke tekort aan gezinshuizen een beetje oplossen.** ”

BIJLAGE 2: ADVIEZEN VAN DE RESPONDENTEN

WAT RESPONDENTEN IN HUN ANTWOORDEN MEEGAVEN AAN DE REGIO

5. Sociale huur: meer betaalbaar aanbod. Met name in de stad Groningen zijn de wachttijden voor een sociale huurwoning erg lang, soms zelfs tot enkele jaren. Veel mensen zien daar maar één oplossing voor: meer sociale huurwoningen bouwen. Voorwaarde is wel dat woningen betaalbaar moeten zijn. Daarnaast zien mensen graag dat woningcorporaties zich (nog meer) inzetten voor verduurzaming van bestaande woningen, waarbij óók de woonlasten lager worden. Zeker bij oudere woningen (jaren '80 en eerder) zijn de hoge energielasten merkbaar in de portemonnee van mensen.

6. Creëer aanbod door functiewijziging. Veel mensen zien kansen in het transformeren van leegstaand vastgoed naar woningen. Op plekken met veel woningvraag kunnen bijvoorbeeld kantoren omgezet worden in zelfstandige appartementen voor jongerenhuishoudens. Functiewijziging kan er bovendien voor zorgen dat er weer wordt geïnvesteerd in leegstaand vastgoed, waardoor de uitstraling verbetert en een gebied aantrekkelijker wordt.

7. Behoud het groene karakter van de regio. Behalve een goed woningaanbod is een aantrekkelijke woonomgeving van wezenlijk belang. Veel mensen zijn bang dat de grote vraag naar woningen ten koste zal gaan van het groene karakter van de regio Groningen-Assen. Extra woningen toevoegen is nodig, maar dan wel zo veel mogelijk binnen de bestaande komgrenzen, is het advies van bewoners. "Focus op leefbaarheid, niet alleen op wat de markt wil", zo luidt het devies van veel regiobewoners.

8. Nieuwbouw op per ov bereikbare plekken. Hoewel er nog altijd behoefte is aan extra woningen in de regio, zijn er ook plekken waar de markt ontspannener is. In dorpen aan de randen van het gebied zien mensen dat het voorzieningenniveau terugloopt. Hun zorg is dat alle aandacht naar de stad gaat en de regio onderbelicht blijft. En dat terwijl óók daar grote vraagstukken spelen: vergrijzing, vernieuwing van de voorraad, leefbaarheid, aardbevingen, etc. Met name een goede verbinding tussen stad en dorpen wordt vaak als aandachtspunt genoemd. Bij nieuwbouw is het advies: realiseer woningen op die plekken die goed bereikbaar zijn per ov.

“ Het is ontzettend lastig om als starter je eerste huis te kopen. Er is weinig aanbod en je betaalt veel meer dan de vraagprijs.

REGIO GRONINGEN-ASSEN

Woningmarktonderzoek 2020

OPGESTELD DOOR

KAW architecten en adviseurs

AUTEURS

Emiel Heuff
Rixt Bijker
Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief

DATUM

16 maart 2020

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

172

Bijlage 3 Stikstofberekening en memo

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

173

RHO ADVISEURS - MEMO

DATUM 24 april 2023
KENMERK 20221227
VAN D. Rozeboom
AAN Gemeente Groningen

OPDRACHTGEVER Bureau Meerstad
PROJECT Meerstad – Harksteder Broeklanden

STIKSTOFEMISSIE EN DEPOSITIEBEREKENING

INLEIDING

In opdracht van Bureau Meerstad is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van de voorgenomen woningbouwontwikkeling Harksteder Broeklanden in Meerstad. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van maximaal 48 woningen. Voor de stikstofdepositieberekening wordt het worst-case scenario van 48 vrijstaande woningen aangehouden. Tevens wordt er een keerlus voor bussen gerealiseerd binnen het plangebied, waarbij voorzieningen als een pauzeruimte, kiosk, laadpaal en trafohuisje worden gerealiseerd. Op dit moment bestaat de planlocatie uit agrarische gronden. In de berekening is rekening gehouden met de inzet van dieselmaterieel en verkeersbewegingen als emissiebron.

WETTELIJK KADER

Algemeen

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming:

- verankert de Europese gebiedsbescherming van Natura 2000, bestaande uit Speciale Beschermingszones (SBZ's) op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving;
- vormt de wettelijke basis voor de aanwijzingsbesluiten met instandhoudingsdoelstellingen;
- legt de rol van bevoegd gezag voor verlening van vergunningen meestal bij de provincies.

Voor Natura 2000-gebieden gelden onder meer de volgende verplichtingen:

- De overheid dient ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke Habitats en de Habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert. Tevens mag er geen verstoring optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen.
- Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied, wordt een passende beoordeling gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Bevoegde nationale instanties geven slechts toestemming voor het plan of project nadat zij de zekerheid hebben verkregen dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
- Als een plan of project om dwingende reden van groot openbaar belang toch moet worden gerealiseerd, terwijl significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, moeten alle nodige compenserende maatregelen worden genomen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) bewaard blijft.

Bij de beoordeling van de gevolgen van plannen, projecten en handelingen voor de instandhoudingsdoelstellingen spelen onder andere de ecologische effecten van verzuring en vermessing door een eventuele toename van stikstofdepositie een rol. Uit jurisprudentie volgt dat in een overbelaste situatie al bij een kleine toename van stikstofdepositie sprake kan zijn van significante negatieve effecten. In dat geval is een passende beoordeling noodzakelijk.

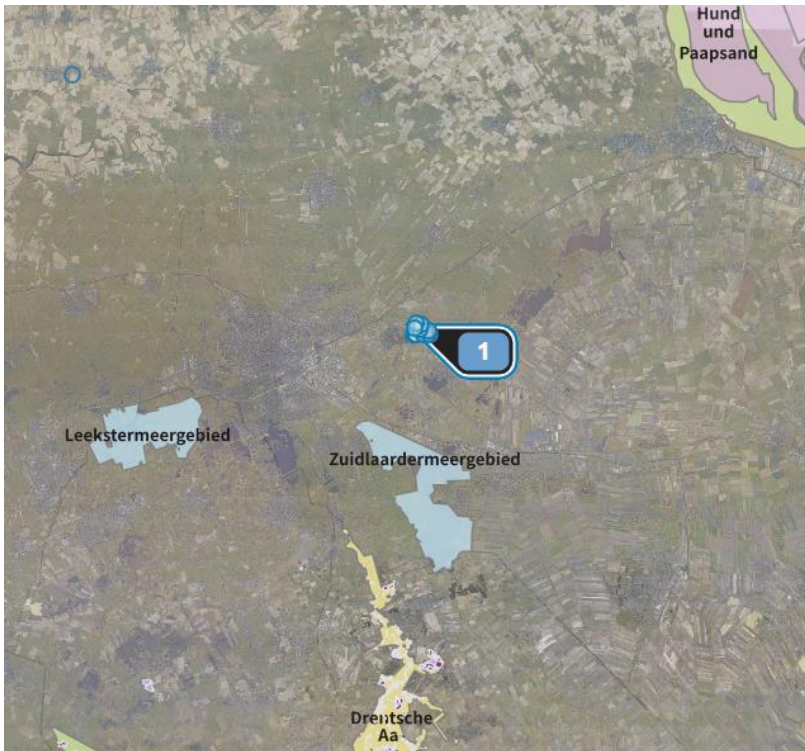
De vervallen Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn)

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan over de bouwvrijstelling in relatie met stikstofdepositie die per 1 juli 2021 via de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) in werking is getreden. De Wsn en de Bsn regelden een vrijstelling voor de vergunningsplicht van artikel 2.7 lid 2 Wnb voor de aanlegfase van bouwwerkzaamheden. Met de uitspraak van 2 november 2022 komt deze bouwvrijstelling (zgn. aanlegfase) te vervallen. Voor ruimtelijke plannen en projecten dient daarom de aanleg- en exploitatiefase meegenomen te worden om te bepalen of er een stikstofdepositie is. In het voorliggende onderzoek zijn de aanleg- en exploitatiefase meegenomen in de berekening.

AERIUS CALCULATOR EN UITGANGSPUNTEN

AERIUS Calculator, release 26 januari 2023

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 26 januari 2023) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. De Natura 2000-gebieden die binnen 25 kilometer van het plangebied zijn gelegen betreffen Het Zuidlaardermeergebied (5,5 kilometer), Het Leekstermeergebied (12 kilometer), het Drentsche Aa-gebied (12 kilometer), en het Hund und Paapsand (21 kilometer). Van deze Natura 2000-gebieden is het Drentsche Aa-gebied het enige stikstofgevoelige Natura 2000-gebied.



Figuur 1: plangebied met meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden

Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze woningen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de woningen.

Op basis van maximaal 48 vrijstaande woningen bedraagt het aantal verkeersbewegingen afgerond ten hoogste 308 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van de Milieueffectrapportage voor Meerstad-Midden-West (2017), zie tabel 1. Het aantal verkeersbewegingen per woning van zware motorvoertuigen bedraagt 0,02 mvt/etmaal (CROW publicatie 381). Het totale aantal verkeersbewegingen van zware motorvoertuigen voor de Harksteder Broeklanden bedraagt daarom 0,96 mvt/etmaal.

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal woon-eenheden	Kencijfer MER per woning	Verkeersgeneratie per etmaal (weekdag)
Vrijstaand, koop	48	6,4	307,2

Voor de rijroutes en rijrichtingen is het heersende verkeersbeeld van belang. Het wegverkeer gaat op in het heersende verkeersbeeld als het qua rij- en stopgedrag en intensiteit niet meer te onderscheiden is van het overige wegverkeer. Voor wat betreft de lengte van de rijroutes is uitgegaan van één rijroute vanaf het midden van het plangebied. Er is gekozen voor het midden van het plangebied omdat de aan te leggen wegen nog niet bekend zijn. 100% van het verkeer zal vanuit het plangebied richting het westen rijden over de Vossenburglaan naar het centrum van Meerstad en de stad Groningen (zie figuur 2). De bestaande route langs de Pilotenweg zal wegens het graven van oppervlaktewater niet meer bereikbaar zijn. Ook een

directe route naar het zuiden is buiten beschouwing gelaten omdat er aan de zuidkant van het plangebied water wordt gerealiseerd. Het aantal verkeersbewegingen per rijroute is weergegeven in tabel 2.



Figuur 2: schematische weergave rijroutes verkeersgeneratie

Tabel 2: Verdeling verkeer per rijroute

	Verdeling wegverkeer	Verkeersgeneratie per etmaal
Route 1 Vossenburglaan	100%	307,2
totaal	100%	307,2

Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselverbruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 1.040 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 20 verkeersbewegingen per woning, voorziening en keerlus per jaar. Voor het vervoer van personeel zijn er 14 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de rijroute van het werkverkeer is uitgegaan van een rijroute vanaf het plangebied over de Pilotenweg richting de Kooilaan en over de Vossenburglaan richting Meerstad. Er zijn twee routes worst-case aangehouden omdat nog niet bekend is hoelang het werkverkeer gebruik kan maken van de Pilotenweg wegens de verbreding van het Woldmeer.
2. De aanlegfase van de voorzieningen en woningen valt te splitsen in de voorbereiding-/grondwerk en de bouwphase. Gedurende voorbereiding-/grondwerk vindt het bouw- en woonrijp maken plaats. Het gaat hier om de aanleg van de funderingen, rioleringen, bekabeling, wegen, bestrating, straatmeubilair en groenvoorzieningen. Gedurende de bouwphase vindt de daadwerkelijke constructie van de woningen en voorzieningen plaats. In tabel 3 is het totaal aan dieselverbruik voor de woningen voor de aanlegfase weergegeven. In totaal gaat het om 23.040 liter diesel voor de

voorbereiding/grondwerk en 7.680 voor de bouwphase van de woningen. Bij de aanleg van de voorzieningen betreft dit 1.440 liter voor de voorbereiding/grondwerk en 480 voor de bouwphase.

3. Voor de keerlus wordt uitgegaan van een aanlegfase. Gedurende deze fase vindt het afgraven, asfalteren en walsen van het asfalt plaats. Het betreft hier 1.400 liter diesel voor de volledige aanlegfase van de keerlus.
4. In de berekening is ook het literverbruik van Adblue in dieselmotoren gespecificeerd. In combinatie met SCR-technologie (selectieve katalytische reductie) zorgt dit voor reductie van de emissie van stikstofdioxide (NO_x). Dit is van belang omdat het voorgenomen plangebied relatief dicht bij stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de Drentsche Aa ligt. Het Adblue verbruik bedraagt ongeveer 5 liter per 100 liter diesel. In de berekening is het Adblue verbruik daarom op 5% van het dieselverbruik gespecificeerd. Het Adblue-verbruik is opgenomen in onderstaande tabellen.

Tabel 3: Specificatie van het dieselmaterieel woningen

Activiteit	Klasse	Dieselverbruik [liter/uur]	Uren/dag	Aantal dagen/woning	Totaal aantal uren	Totaal dieselverbruik [liter]	Totaal Ad Blue Verbruik
<i>woningen (48 stuks)</i>							
Vorbereiding/grondwerk	Stage IV, 75-560 kW	20	8	3	1.152	23.040	1.152
Bouwphase	Stage IV, 75-560 kW	10	8	2	768	7.680	384
Totaal					1.920	30.720	1.536

Tabel 4: Specificatie van het dieselmaterieel voorzieningen

Activiteit	Klasse	Dieselverbruik [liter/uur]	Uren/dag	Aantal dagen/voorziening	Totaal aantal uren	Totaal dieselverbruik [liter]	Totaal Ad Blue Verbruik
<i>voorzieningen (pauzeruimte, kiosk en trafohuisje)</i>							
Vorbereiding/grondwerk	Stage IV, 75-560 kW	20	8	3	72	1.440	72
Bouwphase	Stage IV, 75-560 kW	10	8	2	48	480	24
Totaal					120	1.920	96

Tabel 5: Specificatie van het dieselmaterieel

Activiteit	Klasse	Dieselverbruik [liter/uur]	Uren/dag	Aantal dagen	Totaal aantal uren	Totaal dieselverbruik [liter]	Totaal Ad Blue Verbruik
<i>keerlus</i>							
Vorbereiding/grondwerk	Stage IV, 75-560 kW	25	8	7	56	1.400	70

RESULTATEN EN CONCLUSIE

Het bijgevoegde PDF-bestand geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van de stikstofdepositieberekening met AERIUS Calculator (release 26 januari 2023). De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de wet Natuurbescherming.

RHO ADVISEURS

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermisting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De aanleg- en exploitatiefase zijn worst-case in dezelfde berekening meegenomen. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb). De voorgenomen ontwikkeling wordt uitvoerbaar geacht.

Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Rho Adviseurs
Broeklanden Meerstad,
8911 LH Meerstad

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Broeklanden- Meerstad
Realisatie 48 woningen

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rq19WDYpqkGA
24 april 2023, 12:17
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Broeklanden Meerstad - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2023	11,1 kg/j	385,8 kg/j

Resultaten

Broeklanden Meerstad - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

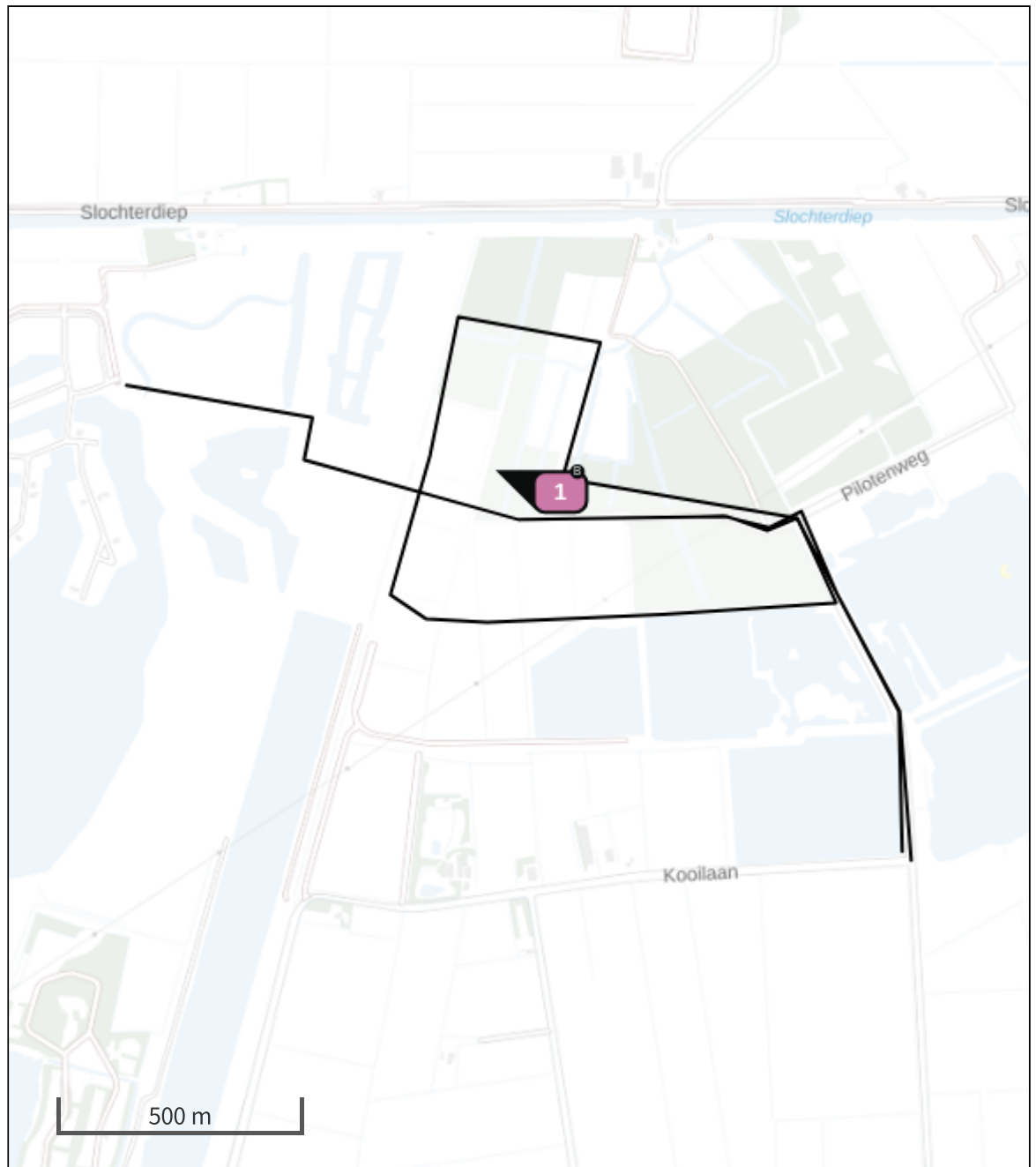








Broeklanden Meerstad (Beoogd), rekenjaar 2023

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Aanlegfase	8,2 kg/j	350,9 kg/j
 Verkeersnetwerk	2,9 kg/j	34,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|--|--|
|  Habitrichtlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitrichtlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Broeklanden Meerstad" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Broeklanden Meerstad, Rekenjaar 2023

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Aanlegfase	NO _x	350,9 kg/j
Locatie	X:241227,68 Y:583443,41	NH ₃	8,2 kg/j
Oppervlakte	31,14 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Voorbereiding/ Grondwerk woningen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	23040 l/j	1152 u/j	1152 l/j	NO _x NH ₃	236,2 5,5 kg/j
Bouwfase woningen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	7680 l/j	768 u/j	384 l/j	NO _x NH ₃	80,6 1,8 kg/j
Voorbereiding/grondwerk voorzieningen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1440 l/j	72 u/j	72 l/j	NO _x NH ₃	14,8 0,3 kg/j
Bouwfase voorzieningen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	480 l/j	48 u/j	24 l/j	NO _x NH ₃	5,0 0,1 kg/j
Aanlegfase keerlus	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1400 l/j	56 u/j	70 l/j	NO _x NH ₃	14,3 0,3 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute aanlegfase	Links	Rechts	NO _x	5,9 kg/j
Locatie	X:241900,26 Y:583257,32	Type scherm	-	NO ₂	1,7 kg/j
Lengte	1.341,44 m	Hoogte	-	NH ₃	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	1.040,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	14,0 p/etmaal	0,0 %
Middelwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute gebruiksfase Vossenburglaan	Links	Rechts	NO _x	13,3 kg/j
Locatie	X:240830,71 Y:583472,78	Type scherm	-	-	NO ₂ 2,9 kg/j
Lengte	947,14 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 0,9 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (doorstromend)	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	153,6 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,5 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

4 Wegverkeer | Weg

Naam	Rijroute gebruiksfase Kooilaan/Pilotenweg	Links	Rechts	NO _x	15,7 kg/j
Locatie	X:241895,94 Y:583283,85	Type scherm	-	-	NO ₂ 3,6 kg/j
Lengte	1.352,36 m	Hoogte	-	-	NH ₃ 1,7 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-	
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				
Verkeer	Max. snelheid	Voertuigbewegingen		In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	153,6 p/etmaal		0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,5 p/etmaal		0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal		0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
 AERIUS versie 2022.1_20230405_989cfb3815
 Database versie 2022.1_989cfb3815
 Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

Bijlage 4 Ecologische Quicksan

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

187



NOTITIE

Bureau Meerstad
t.a.v. dhr H. Groot
Zijkade 2
9613 CV Meerstad

DATUM: 17 februari 2023
ONS KENMERK: 22-0896/22./JEH
AUTEUR: A. Brouwer
PROJECTLEIDER: Jan Erik van der Heide
STATUS: Definitief
CONTROLE: J.H. van der Heide

Notitie Quicksan Wet Natuurbescherming (beschermde soorten en beschermde gebieden), Broeklanden Zuidwest Meerstad.

Bureau Meerstad werkt aan een omvangrijk woongebied gecombineerd met water en natuur, ten oosten van de stad Groningen. Een onderdeel hiervan is het gebied Broeklanden Zuidwest. Dit gebied wordt net als overige gebieden van Meerstad ingericht voor wonen, water en natuur. Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 9 december 2022) en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep op beschermde soorten en beschermde gebieden beoordeeld in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Conclusie

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met algemene broedvogels om overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb te voorkomen. Dit kan door te werken buiten het broedseizoen. Indien wel in het broedseizoen wordt gewerkt dient de vegetatie ter plaatse van de werkzaamheden en in een straal van ca. 25 meter te worden verwijderd, dan wel kort te worden gemaaid. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart dient aanvullend onderzoek plaats



te vinden of er broedgevallen van vogels aanwezig zijn, ter plaatse van of in de omgeving van de werkzaamheden. In dat kader dient dan ook het sperwernest ten noordoosten van het pangebied onderzocht te worden op bewoning. Indien het nest bewoond wordt, wordt afgeraden om in de directe omgeving (< 100 meter) werkzaamheden op te starten. Indien werkzaamheden 's nachts in de zomerperiode plaatsvinden, dient tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden dat de aangrenzende bossingel aan de noordzijde beschenen worden met kunstlicht. Dit kan invloed hebben op foeragerende vleermuizen of op een vliegroute.

De locaties met de geplande werkzaamheden vormen leefgebied voor enkele algemeen voorkomende beschermde soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing voor die soorten is niet nodig. Nabij het plangebied en in de iets wijdere omgeving (< 1 km rondom het plangebied) is de waterspitsmuis aangetroffen, alsmede heikikker en poelkikker (NDFP 2022). Ook in het recent uitgevoerde onderzoek van Altenburg & Wymenga (Terpstra 2022) zijn poelkikker en heikikker op korte afstand van dan wel grenzend aan het plangebied waargenomen (Terpstra 2022). Er is een grote kans dat deze soorten ook in het plangebied voorkomen. Voor deze soorten dient daarom nader onderzoek plaats te vinden en mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd. Indien de graslanden in voorjaar en zomer niet worden gemaaid, dient ook nader onderzoek naar het voorkomen en gebruik van het gebied door de haas plaats te vinden. Voor andere beschermde soorten dan hierboven beschreven heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Beschermde gebieden in het kader van Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland liggen op enige afstand. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied (Zuidlaardermeergebied) ligt op ca. 5,5 kilometer afstand. Op grotere afstand liggen Drentsche Aa gebied (ca. 11 km) en Leekstermeergebied (ca. 12 km). het Drentsche Aa gebied is ook stikstofgevoelig. Het dichtstbij gelegen element van het NNN (Middelberter plas) ligt op ca. 1 km afstand. Gezien deze afstanden worden daardoor geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. Er is één uitzondering: Sinds kort dient de aanleg/bouwfase van een project weer te worden getoetst op mogelijke effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Geadviseerd wordt een Aerius berekening op te stellen voor de aanlegfase. Voor het overige zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten. Deze conclusies worden hieronder toegelicht.

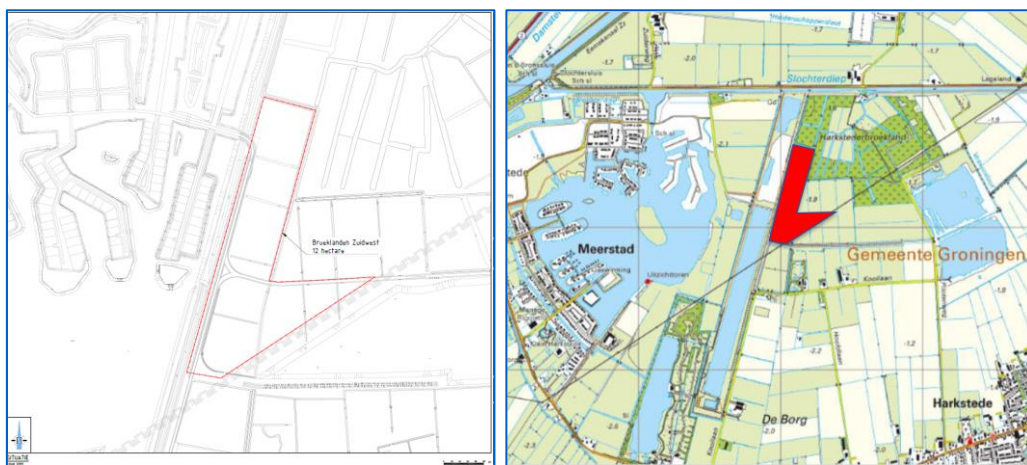
Op verzoek van de opdrachtgever zijn in een later stadium enkele deelgebieden aan het onderzoek toegevoegd, zie Bijlage 1. Deze deelgebieden zijn in een eerder stadium (2022) reeds onderzocht (Terpstra 2022). Voor deze deelgebieden (I en II in Bijlage 1) geldt de hierboven gestelde conclusie ten aanzien van broedseizoen vogels, sperwer, waterspitsmuis, heikikker en poelkikker, aangevuld met nader onderzoek naar verblijfplaatsen voor vleermuizen (boomholtes) en kleine marters (bunzing, hermelijn en wezel), zie Bijlage I.



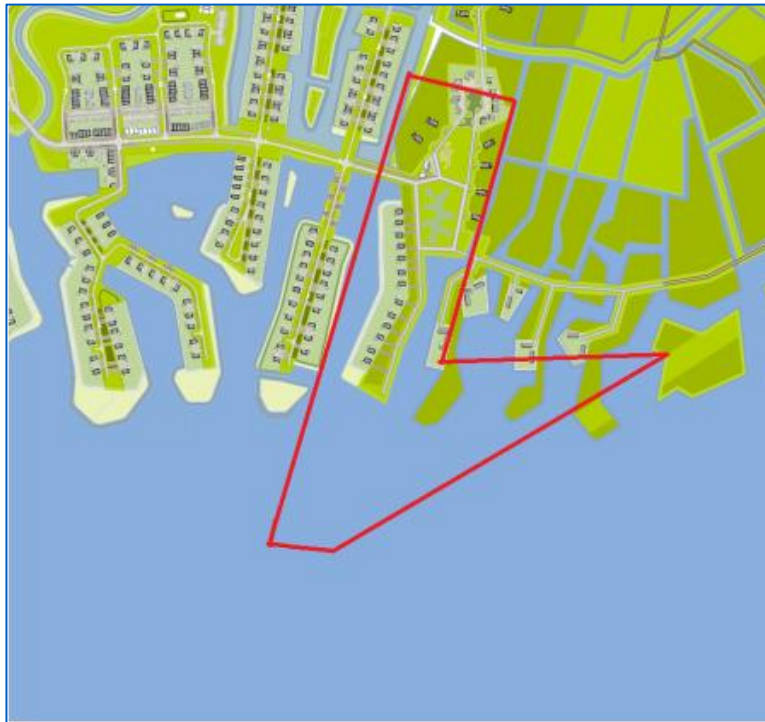
Toelichting

Plangebied

Het plangebied betreft een onderdeel van Meerstad. Meerstad ligt tussen de stad Groningen en het Roegwold, een groot natuurgebied bij Slochteren. Meerstad is een woongebied dat tevens voor een groot deel uit natuur en water bestaat. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 12 ha en ligt ten zuidwesten van de Harksteder Broeklanden (zie Figuur 1). Binnen dit gebied liggen enkele gronddepots, enkele bouwwegen en verder sloten, grasland en braakliggend terrein. Voor dit gebied is een uitwerkingsplan gemaakt (zie Figuur 2). Het uitwerkingsplan voor dit gebied wordt eind december 2022 ingediend en hiervoor is een ecologische toetsing noodzakelijk.



Figuur 1 Ligging van het plangebied, links: detailbegrenzing; rechts: ligging in de regio. (De ondergronden zijn niet hetzelfde omdat het gebied voortdurend in ontwikkeling is: de meest recente topografische kaart (2021) rechts, is al weer verouderd). Bron: Bureau Meerstad (links) en Kadaster (rechts).



Figuur 2 Optionele toekomstige inrichting van het gebied. (bron: Bureau Meerstad)

Voorgenomen ingreep

Het voornemen bestaat uit het vergraven van terrein en het aanleggen van water, schiereilanden en woningen.

Wettelijk kader

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals opgenomen in de Wnb. Bij toepassing van de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden: *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn*, *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn* en *Beschermingsregime andere soorten*. Voor een aantal landelijk algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren van het *Beschermingsregime andere soorten* heeft de provincie een vrijstelling van verbodsbepalingen verleend voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Voor andere beschermde soorten geldt geen vrijstelling en kan een ontheffing nodig zijn als de werkzaamheden leiden tot overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb. De gebiedsbescherming betreft de Natura 2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Methodiek onderzoek



Voorliggende toetsing in het kader van de Wnb is opgesteld op basis van een veldbezoek, de huidige ter beschikking staande kennis en inschattingen van deskundigen. Effecten zijn bepaald en beoordeeld op basis van de functie van het plangebied van beschermde soorten en de voorgenomen ingreep. De directe omgeving van het plangebied is recentelijk onderzocht door Altenburg & Wymenga (Terpstra 2022).

Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen is de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) geraadpleegd op 14 december 2022. Bij het raadplegen van de NDFF is uitgegaan van een zoekgebied met een straal van ca. 1 km om het plangebied en gegevens tot vijf jaar oud.

Het plangebied is op 9 december 2022 bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc.). Op basis van terreinkenmerken en *expert judgement* is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Functie van het plangebied voor beschermde soorten

Het plangebied bestaat uit gronddepots, braakliggend terrein, grasland en slotjes. Er is vrijwel geen opgaande beplanting aanwezig. Op basis van verspreidingsgegevens (NDFF 2022) en aanwezig biotoop wordt geconcludeerd dat het plangebied geen betekenis heeft voor andere soortengroepen dan planten, ongewervelden, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, vlermuizen en vogels. De (mogelijke) betekenis van het plangebied voor deze soortgroepen is in deze notitie in detail beschreven en beoordeeld.

Planten

Op grond van verspreidingsgegevens (NDFF 2022) en het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied geen betekenis heeft voor beschermde plantensoorten. Uit het plangebied en directe omgeving zijn geen waarnemingen van beschermde plantensoorten bekend. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het plangebied ook geen geschikte groeiplaatsen biedt voor beschermde plantensoorten en zijn ook geen beschermde plantensoorten waargenomen. Er is slechts voedselrijk grasland en ruigtevegetatie aanwezig.

Ongewervelden

In het plangebied worden enkele algemene soorten vlinders en libellen verwacht. Op grond van verspreidingsgegevens (NDFF 2022) en het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied géén betekenis heeft voor beschermde soorten dagvlinders, libellen en andere ongewervelden. Uit het plangebied en de directe omgeving zijn geen waarnemingen van beschermde soorten ongewervelden bekend. Tijdens het veldbezoek is vastgesteld dat het plangebied ook geen geschikt habitat biedt voor beschermde soorten ongewervelden.

Vissen



In de grotere waterlopen en plassen kunnen diverse soorten vissen worden verwacht zoals blankvoorn, kolblei en brasem. Beschermden soorten, zoals de in overige delen van de provincie voorkomende grote modderkruiper, zijn in deze waterlopen niet aangetroffen (NDFFF 2022; www.RAVON.nl) en worden op basis van de terreinkenmerken ook niet verwacht.

Amfibieën

Langs de oevers van de waterlopen kunnen enkele soorten amfibieën worden verwacht zoals groene en bruine kikker. De Europees beschermde soorten poelkikker en heikikker zijn in de directe omgeving van het plangebied aangetroffen en kunnen ook in het plangebied in en langs sloten en poelen worden verwacht (NDFFF 2022).

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt (geschikt) leefgebied van algemeen voorkomende soorten zoogdieren van het '*Beschermingsregime andere soorten*' waarvoor een vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij ruimtelijke ingrepen. Voorbeelden zijn veldmuis, bosspitsmuis en woelrat. Op grond van verspreidingsgegevens (NDFFF 2022) en het veldonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied tevens betekenis kan hebben voor waterspitsmuis, kleine marterachtigen, zoals bunzing en wezel en ook haas. Haas is niet waargenomen maar kan incidenteel op de graslanden van het plangebied aanwezig zijn. Voortplantingsplaatsen van de haas worden, gezien de kleinschaligheid van de graslandjes, menselijke aanwezigheid en de kortgemaaide vegetaties niet verwacht. Alleen bij een gewijzigd beheer: niet frequent maaien van de graslanden kunnen verblijfplaatsen op termijn (2e helft komende zomer 2023) niet worden uitgesloten. Ook verblijfplaatsen van kleine marters kunnen op grond van de terreinkenmerken (ontbreken van holen en dekking) worden uitgesloten. Nest- en verblijfplaatsen van de waterspitsmuis kunnen niet worden uitgesloten, vanwege de aanwezigheid van plas-drasoevers en de aanwezigheid van kruidachtige vegetaties langs slootoevers. In de directe omgeving van het plangebied zijn ze ook aangetroffen (Terpstra 2022).

Vleermuizen

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied is uitgesloten. Er zijn geen bomen en geschikte bebouwing aanwezig. Hooguit de bosrand (zie Figuur 3) maakt deel uit van een mogelijke vliegroute. Deze ligt echter buiten het plangebied. Het plangebied maakt waarschijnlijk wel deel uit van het foerageergebied van vleermuizen, met name de waterlopen, gronddepots en de opgaande beplanting langs de randen. Deze aanname wordt bevestigd door Terpstra (2022) die het plangebied als potentieel foerageergebied voor vleermuizen aanmerkt. Waargenomen soorten zijn onder andere: gewone en ruige dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis (NDFFF 2022). Het meest belangrijke deel van het foerageergebied is naar verwachting de bosrand grenzend aan het plangebied. Deze blijft intact. Ook de oeverlijnen kunnen een functie hebben voor vleermuizen.



Figuur 3. Noordelijk deel plangebied. De bosrand ligt buiten het plangebied.



Figuur 4. Middendeel plangebied met gronddepot en sloot van oost naar west



Figuur 5 *Kolganzen in plangebied*



Figuur 6. Zuidelijk deel plangebied in zuidwestelijke richting

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats¹ vastgesteld en deze worden in en direct rond het plangebied ook niet verwacht, behoudens de bosgebieden noordoostelijk van het plangebied. Aan de noordoostzijde van het plangebied is recentelijk een sperwernest aangetroffen op ca. 60 meter van het plangebied (Terpstra 2022, zie ook Bijlage I). Op grotere afstanden zijn ook nesten van buizerd aangetroffen (Terpstra 2022), maar gezien deze grotere afstanden (>100 meter) worden hierop geen effecten verwacht. In de gebruiksfase worden ook geen negatieve effecten op het sperwernest verwacht: Het plangebied wordt ter hoogte van het betreffende bosje groen ingericht met slechts enkele verspreide woningen. Tussen het nest en het plangebied is een dichte groenstrook aanwezig, waardoor er geen visueel contact is tussen het nest en het plangebied. Ook in de aanlegfase treden negatieve effecten waarschijnlijk niet op. Zekerheidshalve wordt geadviseerd om de werkzaamheden op deze locatie (noordoosthoek plangebied, binnen een straal van 100 meter afstand van het nest) niet in het broedseizoen uit te voeren. Indien er wel gewerkt wordt in het broedseizoen kan het nest van te voren worden onderzocht of het nest daadwerkelijk in het gebruik is.

Het plangebied vormt wel geschikt broedbiotoop van algemeen voorkomende vogels waarvan de nestplaats niet jaarrond beschermd is. Voor weidevogels is het plangebied niet erg geschikt. Er hebben de afgelopen jaren al diverse werkzaamheden in het plangebied plaatsgevonden en delen worden gebruikt als gronddepot. Hierdoor is het ongeschikt voor

¹ Op grond van door het voormalige ministerie van LNV verstrekte handreikingen worden nesten van de volgende soorten als jaarrond beschermde nestplaatsen beschouwd: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief, zwarte wouw.



weidevogels. Akkervogels kunnen wel voorkomen, al is het gebied daarvoor ook niet erg geschikt, gezien de verstoring van de afgelopen jaren. Tevens vormt het plangebied een deel van het foerageergebied van onder meer torenvalk, sperwer, buizerd en kolgans, alle vier de soorten zijn waargenomen op 9 december 2022. Sperwer, torenvalk en buizerd kunnen in de omgeving van het plangebied tot broeden komen. Het plangebied vormt vanwege de kleinschaligheid en weinig terreinvariatie, geen essentieel onderdeel van het foerageergebied voor torenvalk, sperwer, buizerd en kolgans. Voor deze soorten blijft voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving over.

Effecten van de ingreep

Negatieve effecten op andere beschermde soorten dan die hieronder worden besproken als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn uitgesloten. Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied namelijk geen betekenis.

Amfibieën

Grond- en graafwerkzaamheden kunnen algemeen voorkomende amfibieën van het *'Beschermingsregime andere soorten'* treffen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is dus geen ontheffing nodig. Het betreft algemeen voorkomende soorten zoals groene kikker en gewone pad (lokaal, regionaal en landelijk) en het aantal dieren dat potentieel gemoeid is met de (lokale) ingreep is beperkt. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is daarom niet in het geding. Ook heikikker en poelkikker kunnen in het plangebied voorkomen (Terpstra 2022; NDFF 2022). Deze soorten zijn niet vrijgesteld. Het doden dan wel aantasten van essentieel leefgebied van deze soorten is een overtreding in het kader van de Wnb, artikel 3.10. Voor deze soorten is nader onderzoek nodig en moet mogelijk een ontheffing worden aangevraagd.

Grondgebonden zoogdieren

Grond- en graafwerkzaamheden kunnen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren van het *'Beschermingsregime andere soorten'* treffen. Voor deze soorten (bijvoorbeeld veldmuis en woelrat) geldt een vrijstelling in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en is dus geen ontheffing nodig. Het betreft algemeen voorkomende soorten (lokaal, regionaal en landelijk) en het aantal dieren dat potentieel gemoeid is met de (lokale) ingreep is beperkt. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is daarom niet in het geding.

De waterspitsmuis is echter niet vrijgesteld en kan in het plangebied voorkomen. Het doden dan wel aantasten van essentieel leefgebied van deze soort is een overtreding in het kader van de Wnb, artikel 3.10. Voor deze soort is nader onderzoek nodig en dient een ontheffing te worden aangevraagd.

De locaties kunnen deel uitmaken van het foerageergebied van beschermde soorten kleine marterachtigen zoals hermelijn en bunzing. Gezien de aard van het terrein (korte vegetaties, braak, gronddepots is dit geen essentieel deel van het foerageergebied. De bosranden, overhoekbosjes en ruigere terreindelen buiten het plangebied zijn hiervoor geschikter. Tevens ontbreken mogelijkheden voor verblijfplaatsen en is er geen dekking in de vorm van struweel en bosjes aanwezig. Negatieve effecten op kleine marters treden



niet op. Hetzelfde geldt voor de haas: de graslandjes zijn kleinschalig, gering in oppervlakte en dekking voor hazenlegers ontbreekt. Alleen indien de graslanden in het voorjaar en in de zomer niet worden gemaaid, kunnen nestplaatsen niet geheel worden uitgesloten. In de huidige staat treden er geen negatieve effecten op de haas op.

Vleermuizen

Het plangebied is geen essentieel onderdeel van het foerageergebied voor vleermuizen, vanwege de openheid. De bosrand blijft intact en daarmee ook een mogelijke vliegroute langs het plangebied.

De oeverlijnen wijzigen maar na inrichting ontstaan andere oeverlijnen. Na inrichting zal het plangebied niet minder geschikt als zijn foerageergebied voor vleermuizen. De plannen en werkzaamheden hebben daarmee geen negatief effect op het foerageergebied en de mogelijke aanwezigheid van een vliegroute van vleermuizen.

Vogels

Werkzaamheden in het broedseizoen kunnen er toe leiden dat nesten van vogelsoorten die in gebruik zijn beschadigd raken of verlaten worden door de oudervogels als gevolg van verstoring. Effecten van de voorgenomen ingreep op soorten met een jaarrond beschermd nest zijn uitgesloten. Voor deze soorten heeft het plangebied namelijk geen betekenis. Een uitzondering wordt gemaakt voor het reeds eerder genoemde sperwernest ten noordoosten van het plangebied (Terpstra 2022). Geadviseerd wordt om in de directe omgeving van het nest (<100 meter) geen werkzaamheden uit te voeren in het broedseizoen, indien het nest in gebruik is.

Gebiedsbescherming

Beschermde gebieden in het kader van Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland liggen op enige afstand. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied (Drentsche Aa gebied) ligt op ca. 6 kilometer afstand. Het dichtstbij gelegen element van het NNN (Middelberter plas) ligt op ca. 1 km afstand. Gezien deze afstanden worden daardoor geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht. Er is één uitzondering: Sinds kort dient de aanleg/bouwfase van een project weer te worden getoetst op mogelijke effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Geadviseerd wordt een Aerius berekening op te stellen voor de aanlegfase. Voor het overige zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uitgesloten.

Beoordeling Wet natuurbescherming

- Voor het vernietigen van nesten die in gebruik zijn en het verstoren van in gebruik zijnde nesten van vogels zodanig dat broedsels mislukken is geen ontheffing mogelijk. Het vernietigen en verstoren van in gebruik zijnde nesten moet worden voorkomen (zie randvoorwaarden hieronder).
- Het vernietigen of aantasten van essentiële foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen is een overtreding van de Wnb artikel 3.5 lid 1 en 4. Indien niet voorkomen kan worden dat de bossingel in de zomerperiode beschenen wordt met kunstlicht, is nader onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of beschermde waarden aanwezig



zijn. Om een ontheffing aan te kunnen vragen moet tevens het wettelijk belang van de ingreep worden onderbouwd en moeten alternatieven zijn onderzocht.

Randvoorwaarden voor werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep

Het verstoren en vernietigen van vogelnesten die in gebruik zijn moet voorkomen worden om overtreding van verbodsbepalingen te voorkomen. Dit kan door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Voor het broedseizoen wordt in het kader van de Wnb geen standaard periode gehanteerd. De lengte en de aanvang van het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet voor het broedseizoen rekening gehouden worden met de periode half maart tot half augustus. Indien wel in de broedtijd wordt gewerkt, dient naast de hier boven genoemde werkzaamheden, het terrein te worden onderzocht op het voorkomen van broedgevallen. Dit geldt ook voor het sperwernest op ca. 60 meter afstand buiten het plangebied. Het aantasten van een essentieel foerageergebied of vliegroute van vleermuizen dient te worden voorkomen. Dit kan door lichtuitstoot op de bossingel langs de noordrand van het plangebied in de zomerperiode te voorkomen door geen bouwlampen te richten op bossingels.

Voor heikikker, poelkikker en waterspitsmuis is nader onderzoek nodig en dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd. Voor de haas is alleen nader onderzoek nodig indien de graslanden niet worden gemaaid in voorjaar en zomer.

Literatuur

NDFF, 2022(i). Nationale Databank Flora en Fauna Uitvoerportaal

<https://ndffecogrid.nl/uitvoerportaal/secure/index.zul> Geraadpleegd op 14 december 2022).

Terpstra, M. 2022. Natuurwaardenonderzoek Meerstad e.o. 2022. A&W-rapport 21-399b. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwalden

www.Ravon.nl



Bijlage 1



Figuur B1. *Impressie van een deel van het plangebied met een mogelijk inrichtingsscenario*



Locatie sperwernest (Terpstra 2022)

In Figuur B1 is een mogelijk inrichtingsscenario opgenomen van een deel van het plangebied. De deelgebieden I en II (deels) zijn niet in deze Quick-scan onderzocht. Deze deelgebieden zijn wel in inventariserende zin, in 2022 onderzocht (Terpstra 2022). Op verzoek van de opdrachtgever worden deze deelgebieden (I en II), op basis van het onderzoek van Terpstra (2022), ook in deze Wnb beoordeling betrokken. Op basis van dit onderzoek van Terpstra (2022) kunnen we concluderen dat de Conclusie zoals weergegeven aan het begin van deze Notitie ook voor de deelgebieden I en II van toepassing is. Dat betekent dat, indien er in deze deelgebieden ingrepen zijn gepland, rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen van vogels, het sperwernest en er aanvullend onderzoek moet plaatsvinden naar waterspitsmuis, heikikker en poelkikker. Daarnaast geldt voor deze deelgebieden nog het volgende: Indien hier ingrepen worden gepland dient nader onderzoek plaats te vinden naar mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen (boomholtes) en kleine marters (bunzing, wezel en hermelijn). Deze kunnen naast de in de Conclusie reeds benoemde soorten niet op voorhand worden uitgesloten.



Voor vragen over deze notitie kunt u contact opnemen met A. Brouwer

Bureau Waardenburg bv is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Bureau Waardenburg bv; opdrachtgever vrijwaart Bureau Waardenburg bv voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

© Bureau Waardenburg bv / Bureau Meerstad

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, digitale kopie of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en Bureau Waardenburg bv, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Lid van de branchevereniging Netwerk Groene Bureaus. Het kwaliteitsmanagementsysteem van Bureau Waardenburg bv is gecertificeerd door EIK Certificering overeenkomstig ISO 9001:2015. Bureau Waardenburg bv hanteert als algemene voorwaarden de DNR 2011, tenzij schriftelijk anders wordt overeengekomen.



Bureau Waardenburg, Varkensmarkt 9 4101 CK Culemborg, 0345 51 27 10, info@buwa.nl, www.buwa.nl

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden
202

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï



Akoestisch onderzoek Wegverkeer

Broeklanden

T.b.v. het Uitwerkingsplan
Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

Opdrachtgever:
Uitvoering:
Versie:

Bureau Meerstad
Adviesbureau WMA
6 februari 2023



Verantwoording

Titel : "Akoestisch onderzoek Meerstad uitwerking Broeklanden"

Datum versie : 6 februari 2023

Uitvoering : adviesbureau *WMA*
Ludemaborg 26
9722 WE Groningen
M 06 – 499 344 34
E info@westramilieu.nl
I www.westramilieu.nl

Opdrachtgever: Bureau Meerstad
Zijkade 2
9613 CV MEERSTAD

INHOUD

1. INLEIDING.....	4
2. SITUATIE	5
2.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2.2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING	5
3. ONDERZOEKSMETHODE	6
3.1 WEGEN EN VERKEER.....	6
3.2 BEREKENINGSMETHODE	7
4. BEOORDELINGSKADER.....	8
4.1 WET GELUIDHINDER	8
4.2 BOUWBESLUIT EN WONINGISOLATIE.....	9
4.3 DOSISMAAT L_{DEN}	9
5. RESULTATEN.....	11
5.1 GELUIDSBELASTING SLOCHTERDIEP.....	11
5.2 GELUIDSBELASTING INTERNE 30 KM/UUR WEGEN.....	12
5.3 GELUIDSBELASTING ALLE WEGEN CUMULATIEF	13
6. SAMENVATTING EN CONCLUSIE	14

BIJLAGEN

1. Kaart situatie en onderzoeksgebied
2. Algemene modelgegevens
3. Overzicht modelgegevens
4. Kaart verkeersintensiteiten
5. Kaart modelgegevens wegen en verkeer
6. Tabel modelgegevens wegen en verkeer
7. Kaart met rekenpunten
8. Tabel met rekenpunten
9. Geluidszones Slochterdiep
10. Geluidsbelasting Slochterdiep
11. Geluidszones overige wegen
12. Geluidsbelasting overige wegen
13. Geluidszones alle wegen cumulatief
14. Geluidsbelasting alle wegen cumulatief

1. Inleiding

In opdracht van bureau Meerstad is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het uitwerkingsplan Broeklanden van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Het uitwerkingsplan maakt de aanleg van wegen en de bouw van woningen mogelijk.

Het plangebied ligt ten oosten van Ter Sluis in Meerstad.

Onderzocht is welke invloed het wegverkeer op de nieuwe wegen heeft op de geluidskwaliteit in het plangebied en of er een acceptabel woon- en leefklimaat zal heersen.

Bij het mogelijk maken van de woningbouw en andere voor geluid gevoelige functies binnen zones langs wegen zal toetsing plaats moeten vinden aan de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder en een goede ruimtelijke ordening. Deze Wet hanteert een voorkeurswaarde van 48 dB en geeft criteria aan voor het toelaten van een hogere geluidsbelasting indien deze voorkeurswaarde niet gehaald kan worden.

In het onderzoek is rekening gehouden met eventuele wijzigingen in het stedenbouwkundig ontwerp. Het geeft voldoende informatie om besluiten te nemen en komt tegemoet aan de flexibilisering in de planvorming.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012".

In de voorliggende rapportage wordt verslag gedaan van de uitgangspunten en bevindingen van het uitgevoerde onderzoek.

2. Situatie

2.1 Ligging plangebied

De onderstaande luchtfoto geeft een overzicht van het plangebied, de wegen en de omgeving.



Figuur 1: Ligging van het plangebied in de omgeving

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van woningen en wegen binnen het plangebied. Voor de invulling van het plangebied is een ontwerp in ontwikkeling. In het onderzoek is voor de situering van de woningen uitgegaan van het huidige inrichtingsplan. Zie hiervoor bijlage 3.

3. Onderzoeksmethode

De onderzoeksmethode is in het kort als volgt:

- a. Inventarisatie van de toekomstige weg- en verkeerssituatie;
- b. inventarisatie van de omgevings situatie tussen weg en ontvanger;
- c. inventarisatie ligging en hoogte toekomstige bebouwing;
- d. modellering weg, verkeers- en omgevings
- e. situatie in het geluidsberekeningsprogramma;
- f. berekening en presentatie van de geluidsbelasting;
- g. toetsing aan de normen.

Het onderzoeksgebied betreft het plangebied. Zie hiervoor bijlage 1.

3.1 Wegen en verkeer

Het gemotoriseerde verkeer op de wegen in de omgeving is een bron van geluidsemisatie. Voor de bepaling van de geluidskwaliteit rond wegen zijn de volgende gegevens van belang:

- a. wegligging
- b. verkeersintensiteit (totaal aantal motorvoertuigen per etmaal);
- c. verkeerssamenstelling (aandeel auto's, middelzware voertuigen, zware voertuigen);
- d. verkeersverdeling over een etmaal (dag, avond en nacht);
- e. verkeerssnelheid;
- f. soort wegdek.

Bij de toetsing van de geluidsbelasting is uitgegaan van de toekomstige situatie (minimaal 10 jaar vanaf heden) om te zorgen voor een toekomstbestendig plan.

De woningen worden verkeerskundig ontsloten op de Vossenburglaan. Er komt geen doorlopende weg door de wijk. Aan de hand van een kengetal voor de verkeersgeneratie 6,4 per woning is de verkeersintensiteit op de wegen berekend. Er worden circa 54 woningen mogelijk gemaakt. De verkeersintensiteit op de wegen binnen het plangebied zal daardoor niet boven de 400 mvt/etmaal uitkomen.

De prognose voor het Slochterdiep (60 km/uur weg) is 3200 mvt/etmaal.

De verkeersintensiteit per weg is opgenomen in bijlage 4.

De wegen binnen de wijk krijgen een 30 km/uur snelheidsregime.

Uitgegaan is van normaal wegdek DAB.

Een overzicht van de gemodelleerde weg- en verkeersgegevens voor de berekening van de geluidsbelasting is opgenomen in de bijlagen 4 en 6.

3.2 Berekeningsmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaardrekenmethode II van het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012”. Dit is de regeling als bedoeld in artikel 110e van de Wet geluidhinder.

Van de situatie is een akoestisch rekenmodel opgesteld aan de hand van de kenmerken van het planontwerp, de plaatselijke kenmerken, de GBKN-ondergrond en luchtfoto's. Voor de geluidsberekening is gebruik gemaakt van het softwareprogramma Geomilieu. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens Standaard-rekenmethode 2 uit bijlage III van het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012”. Aan het model zijn de rijlijnen van de wegen, de gebouwen, ontvangerpunten en de bodemvlakken toegevoegd. Zie hiervoor bijlage 3.

Vanwege bodem- en afstandseffecten varieert de geluidsbelasting per verdiepingshoogte. Bij afstanden van 20 meter of meer tot aan de weg heerst de hoogste geluidsbelasting op de 2^e verdieping en is de geluidsbelasting op de begane grond het laagste. Bij kortere afstanden is de geluidsbelasting op de begane grond en de 1^e verdieping hoger. Uitgangspunt voor de gevelisolatie is de vastgestelde geluidsbelasting. Deze mag per verdiepingshoogte variëren maar mag vanwege de eenvoud ook voor elke verdieping op hetzelfde geluidsniveau worden vastgesteld, waarbij wordt uitgegaan van de maximale waarde.

Om te bepalen of er een hogere grenswaarde aan de orde is en of de maximale grenswaarde eventueel wordt overschreden is daarom in veel gevallen de rekenhoogte van 7,5 meter een belangrijk ijkpunt.

4. Beoordelingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gemotiveerd te worden waarom een ontwikkeling op de betreffende locatie kan plaatsvinden. Deze belangenafweging bepaalt of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Bij deze belangenafweging dient ook geluid te worden meegewogen. Hierbij worden alle relevante hinderaspecten beschouwd. De Wro zelf biedt geen kaders ter beoordeling van geluid. Daarom is aangesloten bij de Wet geluidhinder. Wat een goede ruimtelijke ordening is, staat niet letterlijk omschreven in de wet noch in het Besluit ruimtelijke ordening maar onderdeel hiervan is het bevorderen van een goed woon- en leefklimaat.

4.1 Wet geluidhinder

Om een goed woon- en leefklimaat qua geluid te bevorderen zijn er voorkeurs- en maximale waarden vastgesteld door de wetgever. Deze hebben zowel betrekking op het geluidsniveau “buiten” als “binnen” de woning. Een goed woon- en leefklimaat wordt bepaald door een combinatie van veel factoren waarbij geluid er één is. Als er buiten een verhoogd geluidsniveau heerst kan er door het nemen van maatregelen zoals bijvoorbeeld gevelisolatie en oriëntatie van buitenruimtes aan een geluidsluwe kant toch sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het bevoegd gezag bezit enige mate van beoordelingsvrijheid om de hoogte van het beschermingsniveau te bepalen.

In de Wet geluidhinder is per situatie bepaald wat de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidsbelasting is. Zie hiervoor de onderstaande tabel.

Situatie		Voorkeursgrenswaarde	Maximale waarde	Artikel Wgh
Gevoelige functie	Geluidsbron			
Nieuwe woning	Nieuwe weg	48 dB	Stedelijk gebied: 58 dB Buitenstedelijk gebied: 53 dB	Art. 83, lid 1
Nieuwe woning	Bestaande weg	48 dB	Stedelijk gebied: 63 dB Buitenstedelijk gebied: 53 dB	Art. 83, lid 2

Tabel 1: Voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare waarden voor wegverkeer

Stedelijk gebied: gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg.

Buitenstedelijk gebied: gebied buiten de bebouwde kom, alsmede het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg.

Bebouwde kom: bebouwde kom, vastgesteld krachtens de Wegenverkeerswet 1994.

Woning: gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe bestemd is.

De geluidsbelasting wordt per afzonderlijke weg bepaald en dan getoetst aan de norm.

30 km wegen

Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur en als woonerf aangeduide gebieden hebben volgens artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder geen zone en hoeven formeel niet getoetst te worden aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder. Uit jurisprudentie blijkt

echter dat een 30-kilometer weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen kan worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde (afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 3 september 2003, nr. 200203751/1). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet altijd worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook onderzoek gedaan naar de 30 km/uur wegen.

4.2 Bouwbesluit en woningisolatie

Als een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurswaarde op de gevel van een woning wordt toegestaan is een goede geluidwering van de gevel noodzakelijk om een aanvaardbaar binnenklimaat te houden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB voor nieuw te bouwen woningen.

Op basis van het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering van een gevel minimaal 20 dB bedragen. Dat is gebaseerd op de voorkeurswaarde van 48 dB. De benodigde isolatie zal bij de behandeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst.

Volgens het bouwbesluit dient de isolatie getoetst te worden aan een gevelbelasting *exclusief* de aftrek art 110g van 5 dB. Bij de dimensionering van de isolatiemaatregelen dient hiermee rekening te worden gehouden.

4.3 Dosismaat L_{den}

De geluidsbelasting is berekend in de dosismaat L_{den} en staat voor 'Level day-evening-night'. Voor de bepaling van L_{den} wordt het etmaal in drie periodes verdeeld:

- dagperiode 07.00-19.00 uur
- avondperiode 19.00-23.00 uur
- nachtperiode 23.00-07.00 uur

Een bepaald geluidsniveau in de avond en de nacht wordt door het verminderen van geluiden uit de omgeving als hinderlijker ervaren dan het geluid van overdag. Daarom wordt het niveau dat voor de avond wordt bepaald verhoogd met een 'straffactor' van 5 dB en het nachtniveau met een factor van 10 dB. L_{den} is het gemiddelde van de dag-, avond- en nachtwaarde, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Dit betekent dat de duur van elke periode wordt meegewogen.

Op grond van het artikel 1.3. van het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" wordt de door berekening bepaalde L_{den} waarde afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het even getal.

Aftrek artikel 3.4

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een

af trek worden gehanteerd op de berekende geluidbelastingen alvorens deze aan de grenswaarden worden getoetst (art. 110g van de Wgh, en art. 3.4 van het “Reken- en meetvoorschrift geluid 2012”).

De aftrek bedraagt:

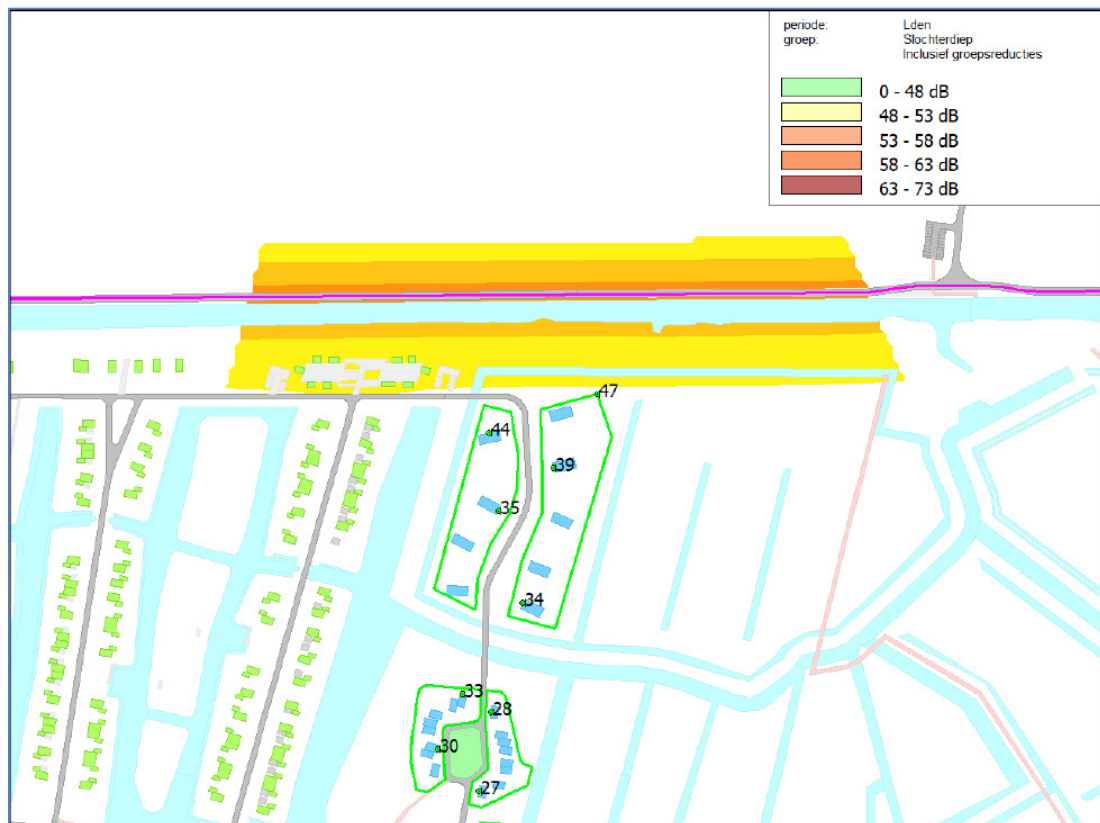
- a. bij wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt:
 - o 4 dB bij een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh.
 - o 3 dB bij een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
 - o 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- b. 5 dB voor de overige wegen;
- c. 0 dB bij toepassing van artikel 3.2 van het Bouwbesluit (bij bepaling verschil tussen binnen en buitenwaarde).

5. Resultaten

Op basis van de uitgangspunten zoals weergegeven in Hoofdstuk 2, 3 en 4 is de geluidsbelasting van de omliggende wegen op het plangebied berekend. In dit hoofdstuk wordt hiervan een samenvatting gegeven. De uitgebreide rekenresultaten zijn opgenomen in de bijlagen.

5.1 Geluidsbelasting Slochterdiep

Op de onderstaande kaart is de geluidsbelasting in het plangebied als gevolg van het verkeer op het Slochterdiep weergegeven. De kaart is ook opgenomen in bijlage 11 en 12.



Figuur 2: Geluidsbelasting Slochterdiep in L_{den} incl. aftrek art. 110g

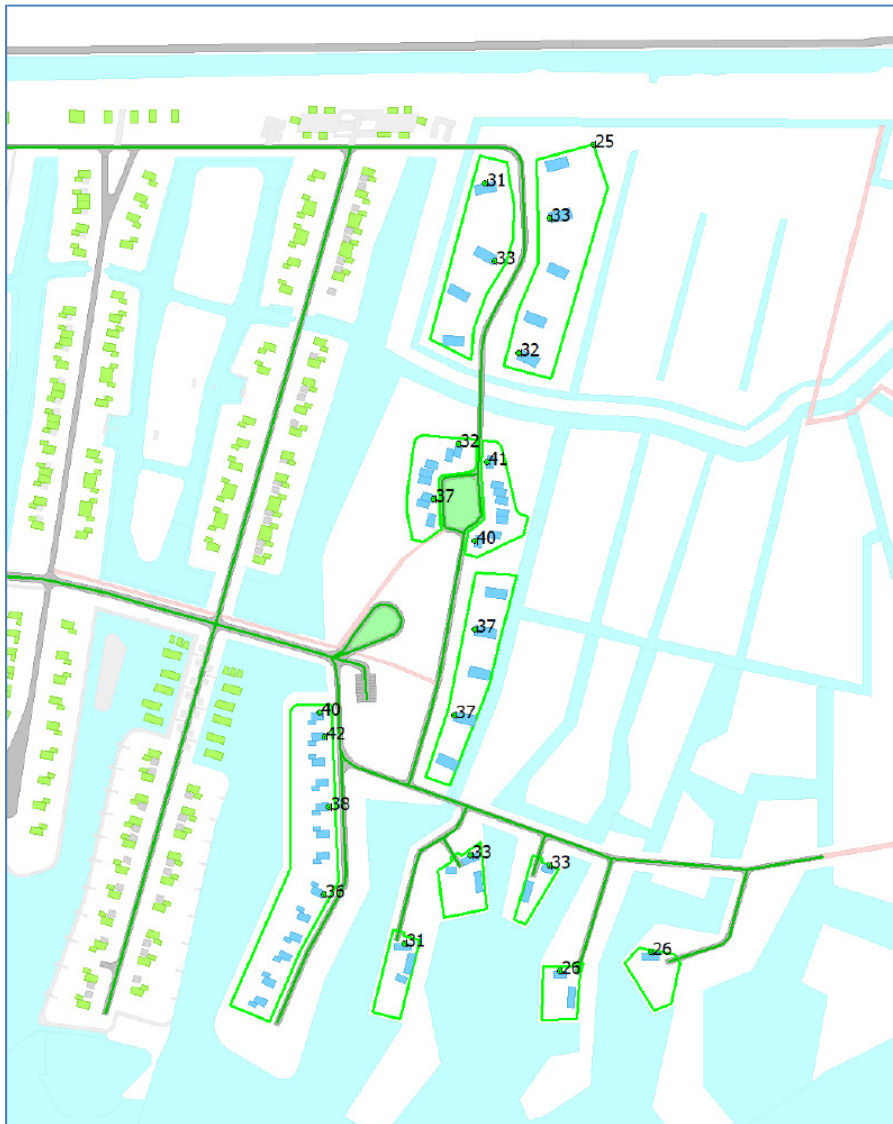
Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp de geluidsbelasting vanwege het verkeer op het Slochterdiep aan de voorkeurswaarde voldoet.

Er is geen hogere grenswaarde geluid nodig om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

5.2 Geluidsbelasting interne 30 km/uur wegen

De interne 30 km wegen zijn uitgezonderd van de normen van de Wet geluidhinder. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is ook hier onderzoek naar gedaan.

Op de onderstaande kaart is de geluidsbelasting in het plangebied weergegeven als gevolg van deze wegen. De kaart is ook opgenomen in bijlage 11 en 14.



Figuur 3: Geluidsbelasting van de interne 30 km/uur wegen in L_{den} incl. aftrek art. 110g

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp de geluidsbelasting langs het 30 km/uur onder voorkeurswaarde van 48 dB blijft.

5.3 Geluidsbelasting alle wegen cumulatief

De geluidsbelasting van alle wegen cumulatief is opgenomen in de onderstaande figuur. De kaart is ook opgenomen in bijlage 11.



Figuur 4: Geluidsbelasting alle wegen cumulatief in L_{den} zonder aftrek art. 110g

6. Samenvatting en conclusie

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai voor het uitwerkingsplan Broeklanden van het bestemmingsplan Meerstad-Midden.

Het uitwerkingsplan maakt de aanleg van wegen en de bouw van woningen mogelijk. In het onderzoek is het huidige stedenbouwkundig ontwerp doorgerekend.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting in Lden incl. 5 dB aftrek vanwege:

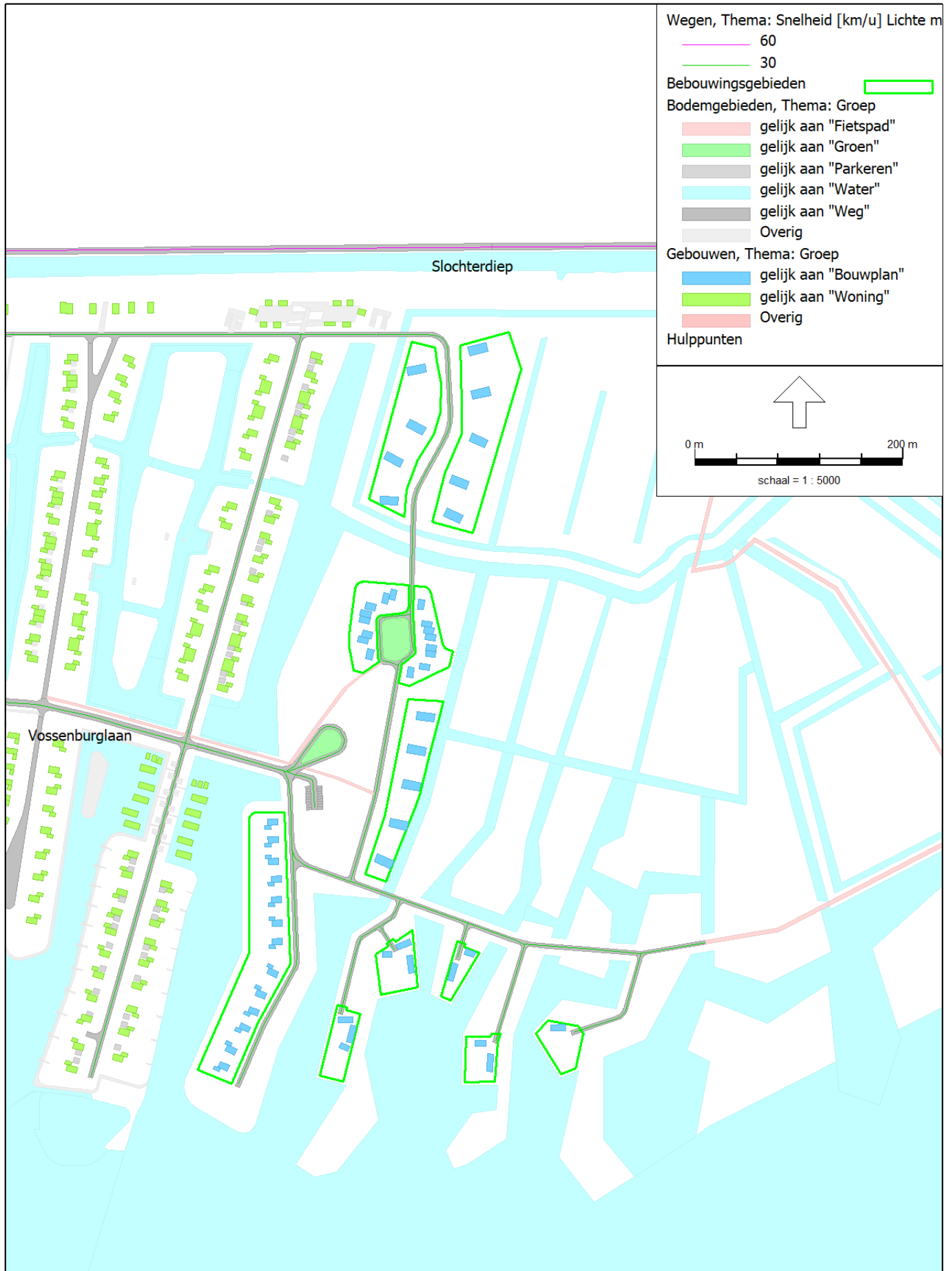
- Het Slochterdiep maximaal 47 dB is.
- De interne 30 km wegen maximaal 42 dB is

Bij uitvoering van het stedenbouwkundig ontwerp voldoet de geluidsbelasting aan de voorkeurswaarde.

Er is geen hogere grenswaarde geluid nodig om de bouw van de woningen mogelijk te maken.

Bijlagen

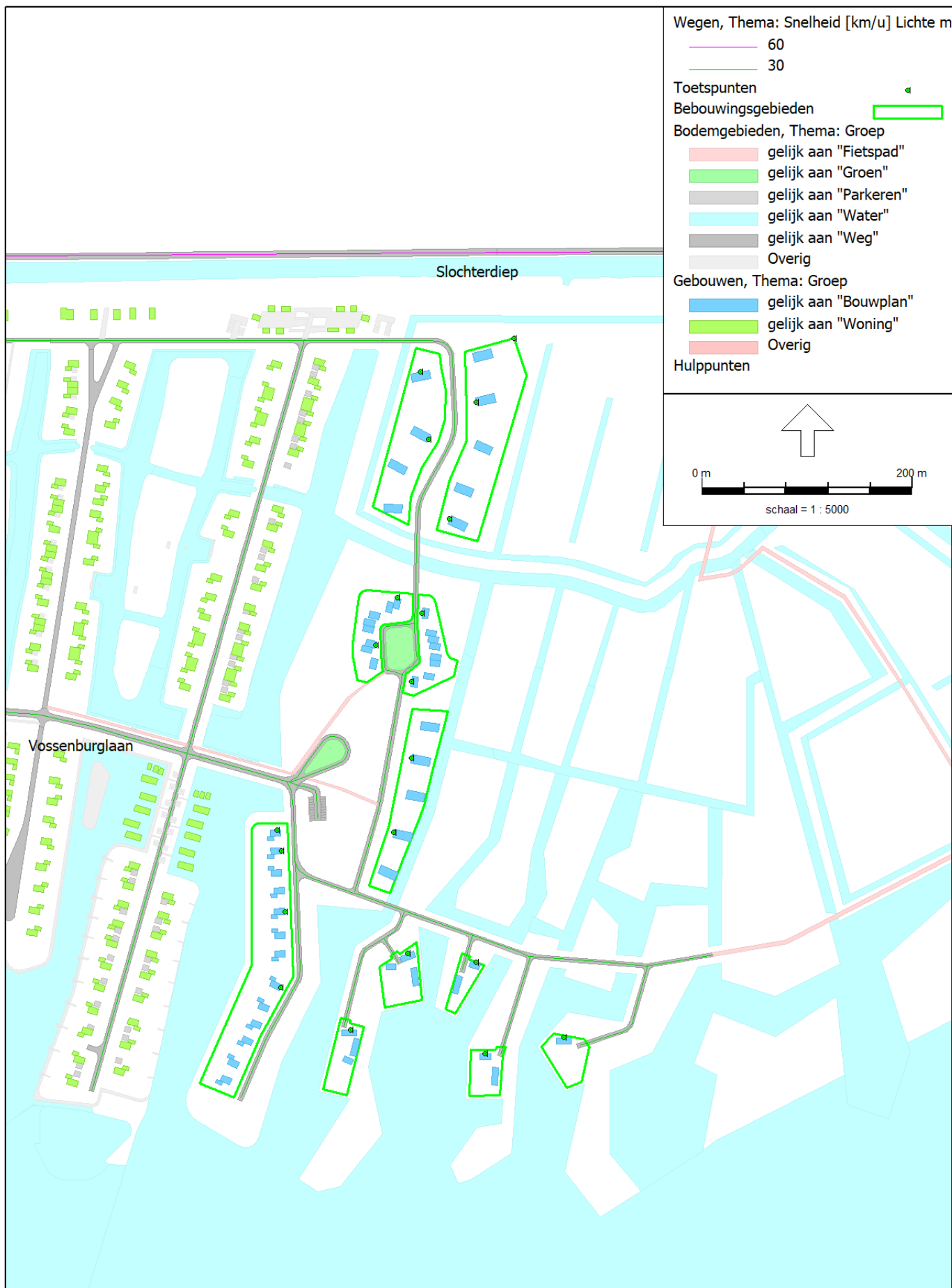
1. Kaart situatie en onderzoeksgebied
2. Algemene modelgegevens
3. Overzicht modelgegevens
4. Kaart verkeersintensiteiten
5. Kaart modelgegevens wegen en verkeer
6. Tabel modelgegevens wegen en verkeer
7. Kaart met rekenpunten
8. Tabel met rekenpunten
9. Geluidszones Slochterdiep
10. Geluidsbelasting Slochterdiep
11. Geluidszones overige wegen
12. Geluidsbelasting overige wegen
13. Geluidszones alle wegen cumulatief
14. Geluidsbelasting alle wegen cumulatief

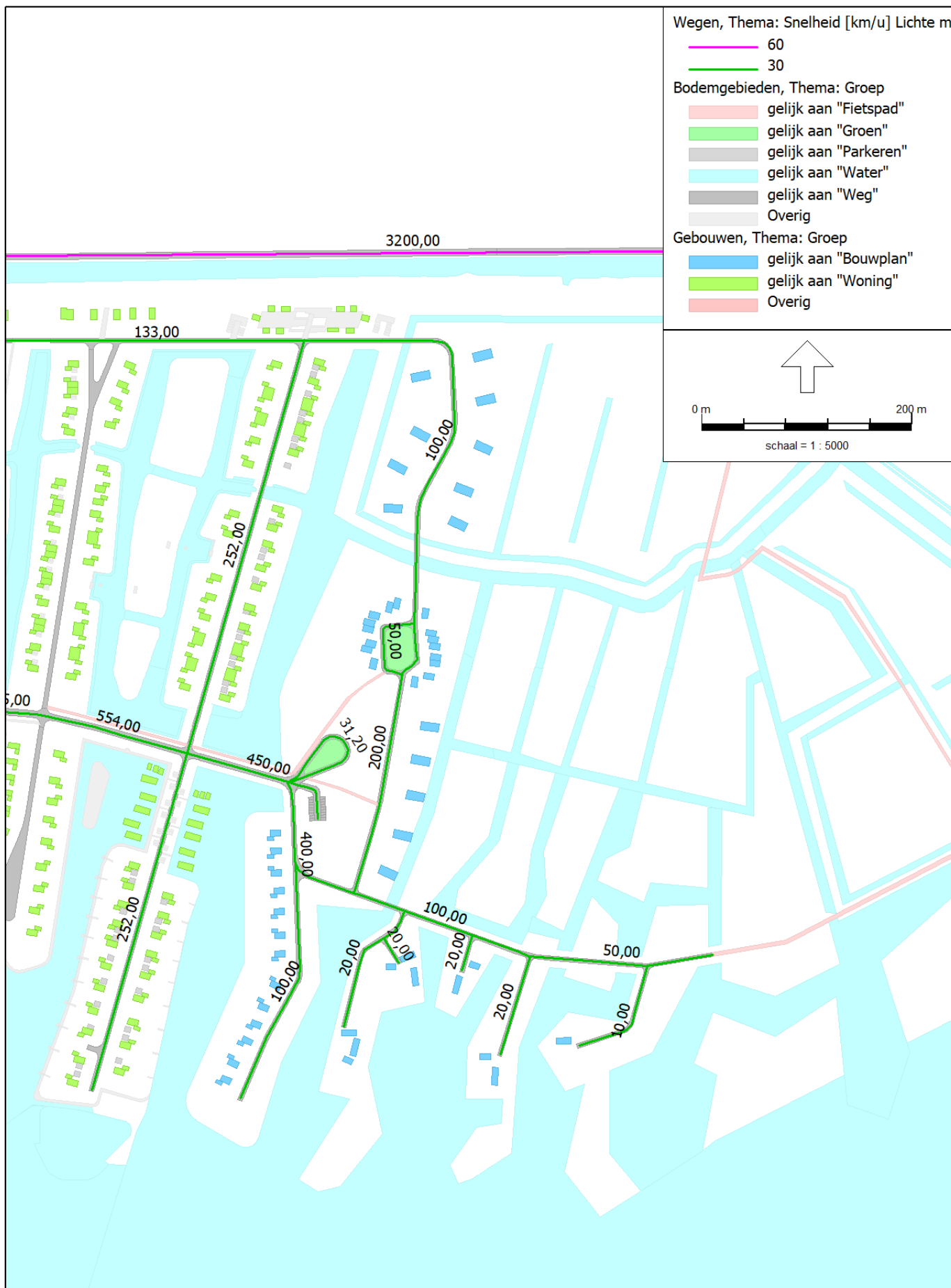


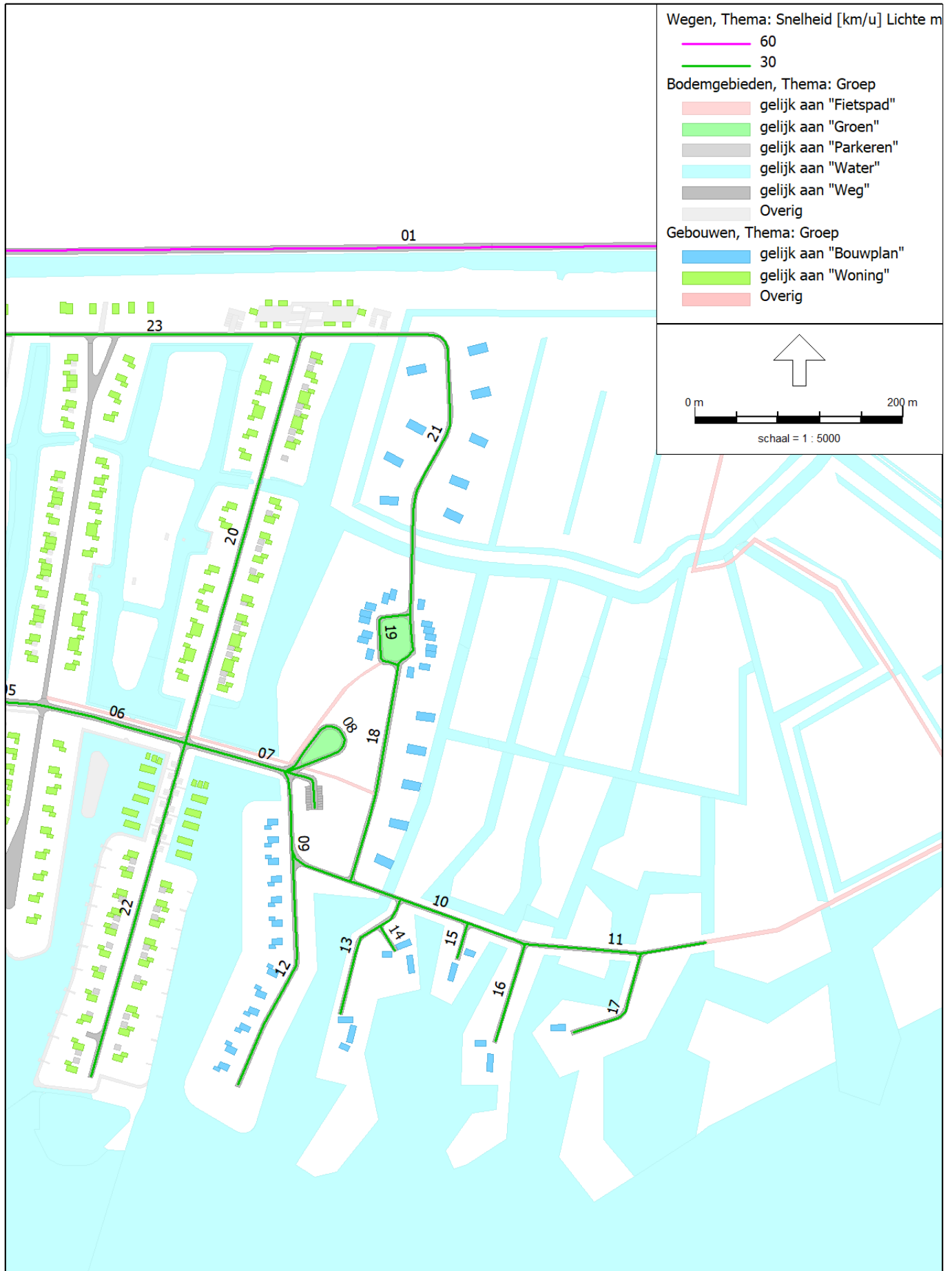
Rapport: Lijst van model eigenschappen
 Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer

Model eigenschap

Omschrijving	Broeklanden Meerstad wegverkeer
Verantwoordelijke	Ate Westra
Rekenmethode	#2 Wegverkeerslawaaï RMG-2012, wegverkeer
Aangemaakt door	Ate Westra op 2-4-2020
Laatst ingezien door	Ate Westra (WMA) op 3-2-2023
Model aangemaakt met	Geomilieu V4.50
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	7,5
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Aandachtsgebied	--
Max.refl.afstand	--
Standaard bodemfactor	0,50
Openingshoek	2
Max.refl.diepte	1
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50





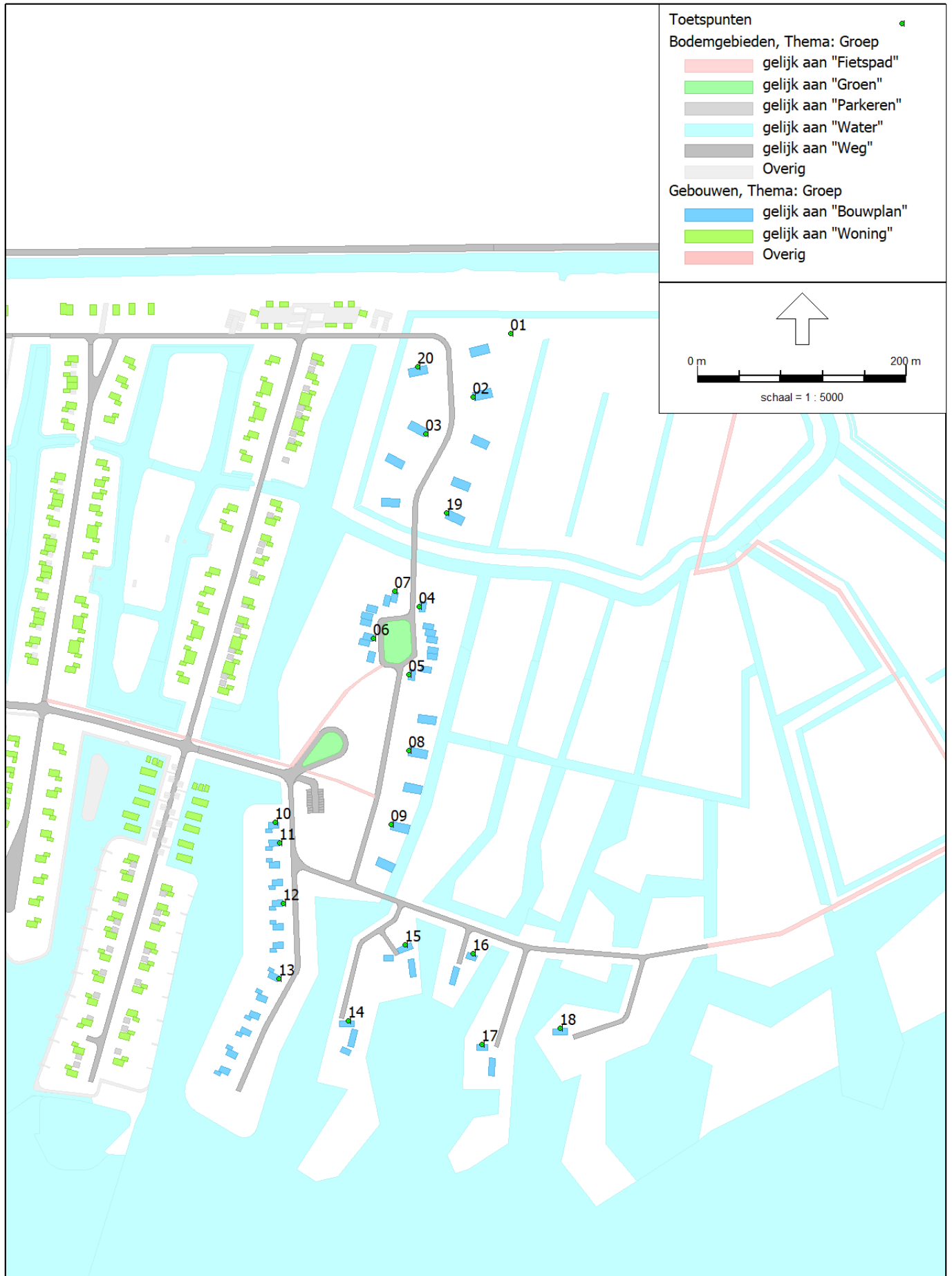


Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Groep	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	Wegdek	Wegdek	Totaal aantal
01	Slochterdiep Lageland-sluis	Slochterdiep	60	60	60	W0	Referentiewegdek	3200,00
02	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	1826,00
03	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	1329,00
04	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	1127,00
05	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	925,00
06	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	554,00
07	Vossenburghlaan	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	450,00
08	buslus	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	31,20
09	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	400,00
10	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	100,00
11	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	50,00
12	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	100,00
13	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	20,00
14	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	20,00
15	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	20,00
16	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	20,00
17	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	10,00
18	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	200,00
19	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	50,00
20	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	252,00
21	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	100,00
22	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	252,00
23	30 km weg	30 km wegen	30	30	30	W0	Referentiewegdek	133,00

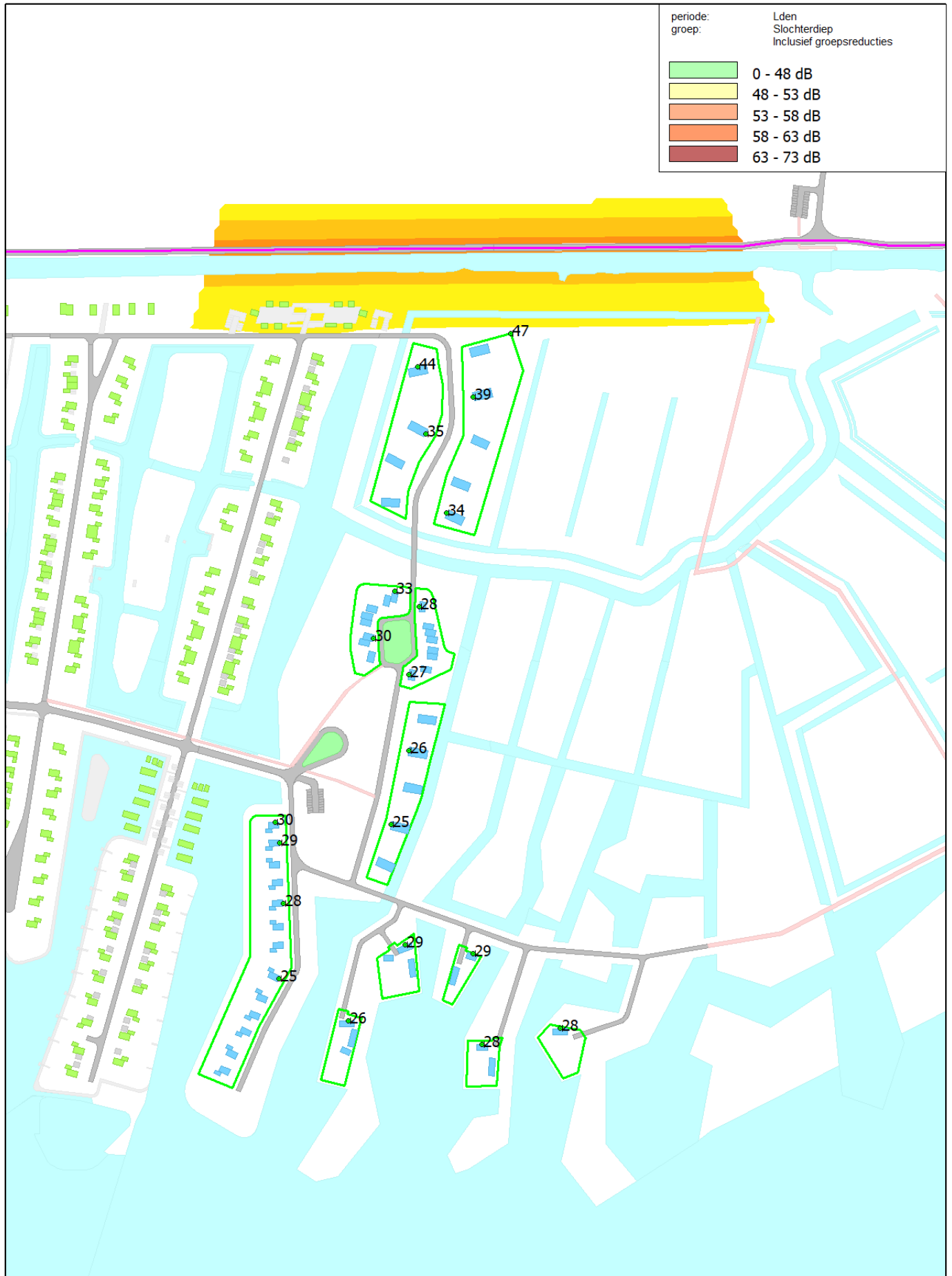
Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMG-2012, wegverkeer

Naam	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
01	6,58	3,38	0,94	88,80	92,98	88,41	7,70	4,68	7,59	3,50	2,34	4,00
02	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
03	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
04	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
05	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
06	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
07	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
08	6,41	3,21	1,28	--	--	--	100,00	100,00	100,00	--	--	--
09	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
10	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
11	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
12	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
13	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
14	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
15	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
16	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
17	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
18	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
19	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
20	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
21	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
22	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30
23	6,69	3,11	0,90	99,00	99,50	98,90	0,80	0,40	0,80	0,20	0,10	0,30



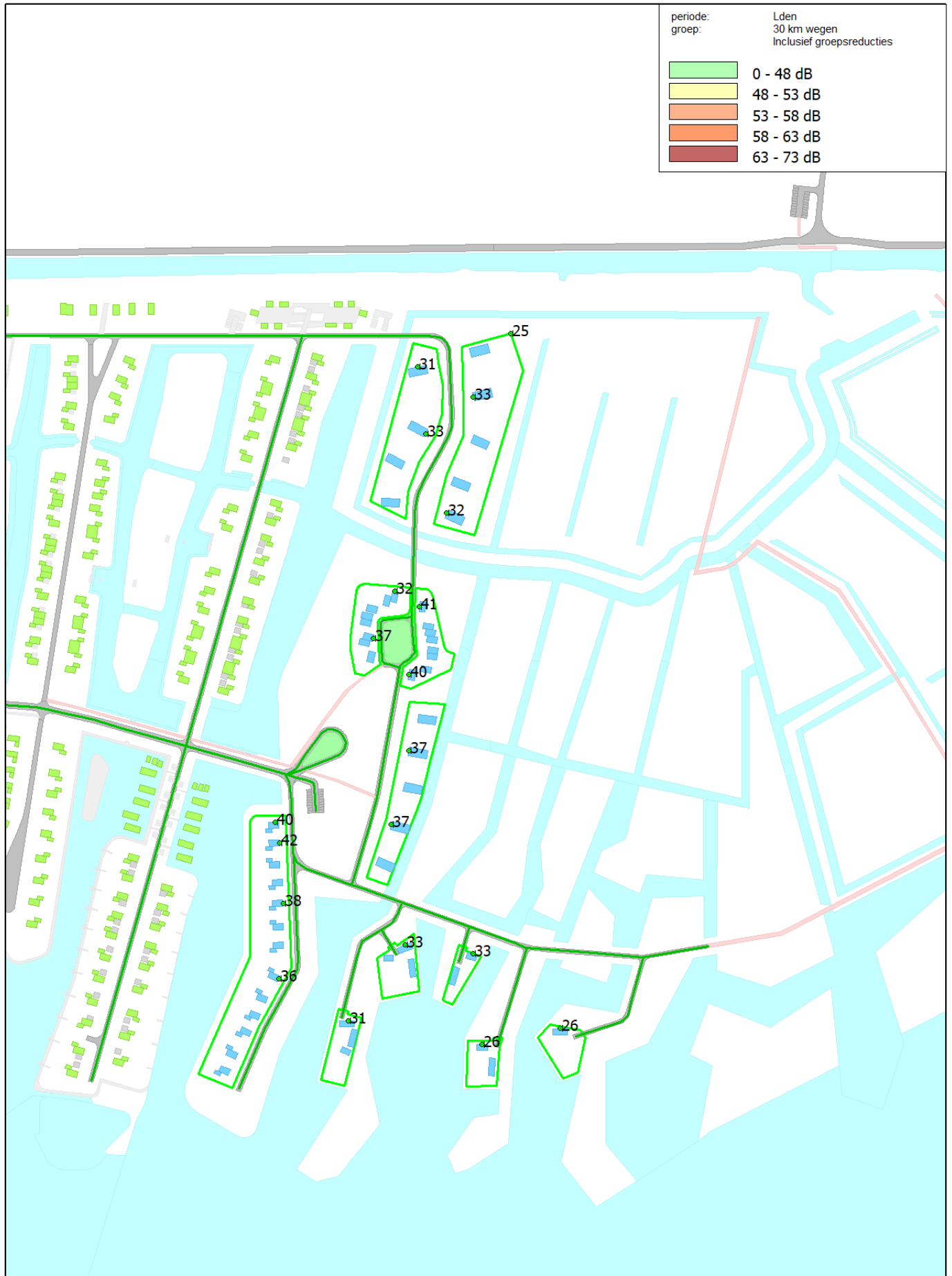
Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMG-2012, wegverkeer

Naam	Omschr.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel
01	rekenpunt	7,50	--	--	--	--	--	Ja
02	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
03	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
04	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
05	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
06	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
07	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
08	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
09	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
10	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
11	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
12	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
13	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
14	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
15	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
16	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
17	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
18	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
19	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja
20	rekenpunt	5,00	--	--	--	--	--	Ja



Rapport: Resultatentabel
Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Slochterdiep
Groepsreductie: Ja

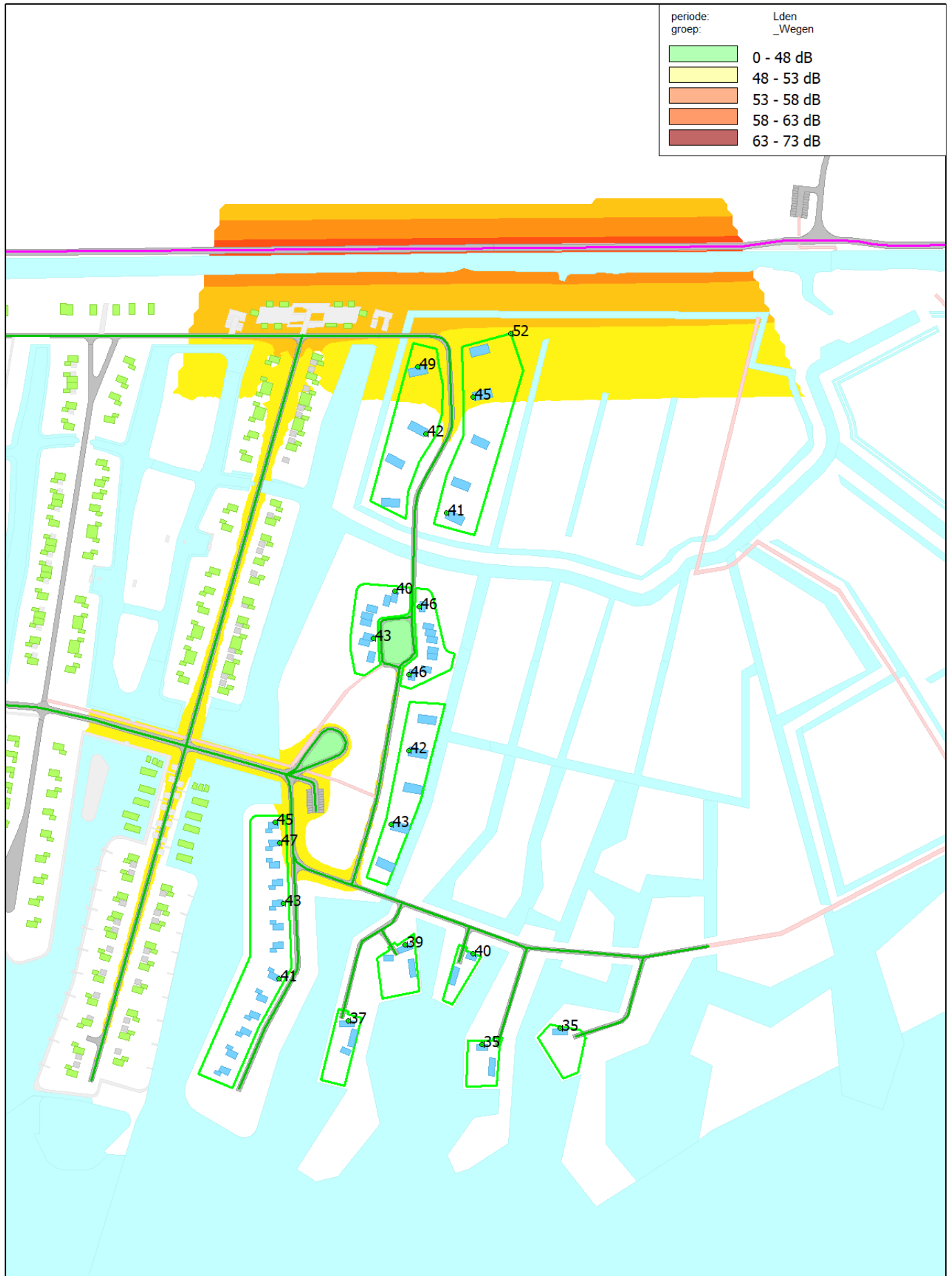
Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	rekenpunt	7,50	47	43	38	47
02_A	rekenpunt	5,00	38	35	29	39
03_A	rekenpunt	5,00	34	31	26	35
04_A	rekenpunt	5,00	28	24	19	28
05_A	rekenpunt	5,00	26	22	17	27
06_A	rekenpunt	5,00	29	26	21	30
07_A	rekenpunt	5,00	32	29	24	33
08_A	rekenpunt	5,00	25	22	17	26
09_A	rekenpunt	5,00	24	21	16	25
10_A	rekenpunt	5,00	29	26	21	30
11_A	rekenpunt	5,00	28	25	19	29
12_A	rekenpunt	5,00	27	24	19	28
13_A	rekenpunt	5,00	24	21	16	25
14_A	rekenpunt	5,00	26	22	17	26
15_A	rekenpunt	5,00	28	25	20	29
16_A	rekenpunt	5,00	28	25	20	29
17_A	rekenpunt	5,00	27	24	19	28
18_A	rekenpunt	5,00	28	24	19	28
19_A	rekenpunt	5,00	33	30	25	34
20_A	rekenpunt	5,00	43	40	35	44



Rapport: Resultatentabel
 Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: 30 km wegen
 Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	rekenpunt	7,50	25	21	16	25
02_A	rekenpunt	5,00	32	29	23	33
03_A	rekenpunt	5,00	32	29	24	33
04_A	rekenpunt	5,00	40	37	31	41
05_A	rekenpunt	5,00	40	36	31	40
06_A	rekenpunt	5,00	37	33	28	37
07_A	rekenpunt	5,00	31	27	22	32
08_A	rekenpunt	5,00	36	32	27	37
09_A	rekenpunt	5,00	37	33	28	37
10_A	rekenpunt	5,00	39	35	30	40
11_A	rekenpunt	5,00	41	38	32	42
12_A	rekenpunt	5,00	37	34	28	38
13_A	rekenpunt	5,00	35	32	26	36
14_A	rekenpunt	5,00	30	27	22	31
15_A	rekenpunt	5,00	32	29	24	33
16_A	rekenpunt	5,00	33	29	24	33
17_A	rekenpunt	5,00	25	22	17	26
18_A	rekenpunt	5,00	25	22	16	26
19_A	rekenpunt	5,00	31	27	22	32
20_A	rekenpunt	5,00	31	27	22	31

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



Rapport: Resultatentabel
 Model: Broeklanden Meerstad wegverkeer
 LAeq totaalresultaten voor toetspunten
 Groep: _Wegen
 Groepsreductie: Nee

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	rekenpunt	7,50	52	48	43	52
02_A	rekenpunt	5,00	44	41	35	45
03_A	rekenpunt	5,00	42	38	33	42
04_A	rekenpunt	5,00	45	42	37	46
05_A	rekenpunt	5,00	45	41	36	46
06_A	rekenpunt	5,00	42	39	34	43
07_A	rekenpunt	5,00	40	36	31	40
08_A	rekenpunt	5,00	41	38	33	42
09_A	rekenpunt	5,00	42	38	33	43
10_A	rekenpunt	5,00	44	41	36	45
11_A	rekenpunt	5,00	46	43	38	47
12_A	rekenpunt	5,00	43	39	34	43
13_A	rekenpunt	5,00	40	37	32	41
14_A	rekenpunt	5,00	37	33	28	37
15_A	rekenpunt	5,00	39	35	30	39
16_A	rekenpunt	5,00	39	36	30	40
17_A	rekenpunt	5,00	34	31	26	35
18_A	rekenpunt	5,00	34	31	26	35
19_A	rekenpunt	5,00	40	37	32	41
20_A	rekenpunt	5,00	48	45	40	49

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

234

Bijlage 6 Akoestische onderbouwing geluidzone NAM

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden
235

Aan: bureau Meerstad

T.a.v.: Marieke Harkink

Van: Ate Westra

Datum: 4 februari 2023

Onderwerp: Akoestische onderbouwing Broeklanden en de geluidszone van de NAM

Adviesbureau WMA

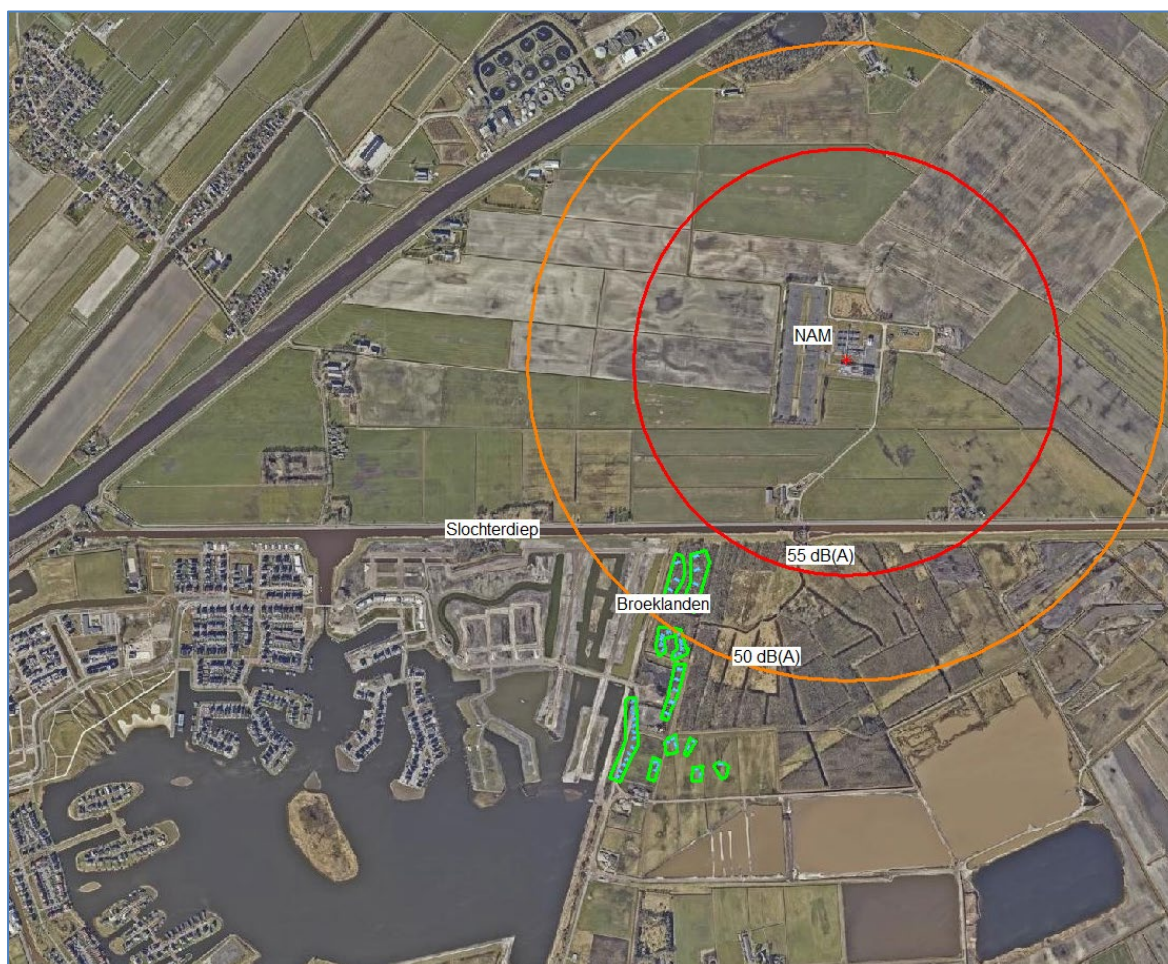
M 06 – 499 344 34

E info@westramilieu.nl

www.westramilieu.nl

Het plangebied Broeklanden komt deels binnen de geluidszone van de NAM-locatie Eemskanaal te liggen.

De onderstaande luchtfoto geeft een overzicht van het plangebied en de geluidszone van de gaswinningsinstallatie van de NAM. De weergegeven zone is de vastgestelde geluidszone d.d. 02-07-1991 (Gedeputeerde Staten) c.q. 27-08-1991 (Kroon). Deze zone is ongewijzigd opgenomen in het bestemmingsplan Meerstad Midden West van 2018. De NAM heeft het recht tot aan de zonegrens een geluidsbelasting van 50 dB(A) te produceren. Een deel van het plangebied ligt binnen de 50 dB(A) zone maar blijft buiten de 55 dB(A) zone.



Figuur 1: Ligging van het plangebied en de geluidszone van de NAM

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Meerstad-Midden in 2007 is een hogere grenswaarde van 55 dB(A) vastgesteld om woningbouw van Meerstad binnen de geluidszone mogelijk te maken. Voorwaarde daarbij was dat er niet meer dan 147 nieuw te bouwen woningen binnen de geluidszone worden gebouwd.

Nagegaan is of het standpunt uit 2007 eventueel herzien zou moeten worden.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Meerstad-Midden in 2007 zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd om de geluidsbelasting van de NAM locatie te beperken. Te noemen zijn:

- Inventarisatie geluidsreducerende maatregelen NAM-inrichting Eemskanaal in relatie tot Masterplan Meerstad te Groningen” van VKS d.d. 12 december 2003, nummer 2032768.1.
- Akoestisch onderzoek NAM-inrichting Eemskanaal WNP 7-12-2007 nummer 6071087.R02
- Aanvulling Akoestisch onderzoek NAM-inrichting Eemskanaal WNP 18-12-2008 nummer 6071087.N04

Uit deze onderzoeken is gebleken dat door het treffen van afscherpende maatregelen de geluidsbelasting op de omgeving beperkt kan worden maar dat deze een behoorlijke ruimtelijke impact hebben. Schermen zijn landschappelijk gezien ter plaatse niet acceptabel maar een grondwal zou eventueel wel kunnen. Deze zou wel behoorlijk hoog moeten worden en heeft tevens een groot ruimtebeslag. In 2007 is besloten geen afscherpende maatregelen te treffen maar een hogere geluidsbelasting toe te laten en de woningen daarop te isoleren.

Het geluidsperspectief is sinds 2007 voor deze locatie aanmerkelijk beter geworden. De gaswinning wordt afgebouwd waardoor de geluidsbelasting van de locatie minder wordt en op termijn nul is. Tot die tijd blijft de geluidszone in takt zodat er wel mee rekening gehouden moet worden bij vaststelling van nieuwe woningbouwplannen.

Gezien de eerdere onderzoeken is het niet nodig om opnieuw uitgebreide technische studies uit te voeren naar eventuele geluidsmaatregelen. Het is ook niet doelmatig om voor de resterende periode nog afscherpende maatregelen te treffen.

De geluidsbelasting van de gaswinningslocatie is niet continue maar afhankelijk van de gasproductie en dat kan per seizoen verschillen. De nachtperiode is bepalend voor de etmaalwaarde. De werkelijke optredende geluidsbelasting is vaak minder dan de zonegrens suggereert.

Het huidige stedenbouwkundig plan voldoet aan de voorwaarde om niet meer dan 147 woningen te bouwen binnen de geluidszone.

Bij de bouw van nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met een verhoogde geluidsbelasting door het treffen van isolatiemaatregelen. Mochten zich de komende tijd nog perioden voordoen met een verhoogde geluidsbelasting wordt hierdoor de hinder in huis beperkt.

Het is daarom niet nodig om het standpunt uit 2007 te herzien en buiten de 50 dB(A) te blijven.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden
238

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het uitwerkingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP012Broeklanden-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanbouw:
 een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 aan-huis-verbonden beroep:
 het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
 1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.7 achtergevel:
 de gevel aan de achterzijde van een gebouw.
- 1.8 additionele voorzieningen:
 gebouwde en ongebouwde voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie, hieronder onder mede begrepen ontsluitingsstructuren.
- 1.9 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.10 bebouwingsoppervlakte:
 de maximale oppervlakte die mag worden bebouwd van een bouwperceel;

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden

240

- 1.11 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.12 bestaand bouwwerk:
bouwwerken die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig zijn en bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd of kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen.
- 1.13 bestaand gebruik:
gebruik van de gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan of kan worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning voor het gebruik. Daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- 1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.16 bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.
- 1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
- 1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.19 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.
- 1.20 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.21 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

- 1.22 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.23 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.26 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.27 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.28 evenement:
voor publiek toegankelijke verrichting op, in ieder geval, het gebied van kunst, ontwikkeling, ontspanning sport of vermaak, alsmede grootschalige herdenkingsplechtigheden, tentoonstellingen, optochten, kermissen, circussen, filmopnamen en feesten.
- 1.29 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.30 gebruiksoppervlakte woonfunctie:
de oorspronkelijke vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.31 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

- 1.32 hoogwaterbestendig:
het bestand zijn tegen de gevolgen van het onder water zetten van het gebied, zodat bij feitelijk gebruik van de waterberging mogelijke schade aan gebouwen en wegen beperkt blijft. Onder hoogwaterbestendig bouwen valt ook het treffen van andere dan bouwkundige voorzieningen aan gebouwen om waterschade te voorkomen of te beperken tot een aanvaardbare omvang.
- 1.33 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.34 kap:
een door ten minste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.35 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.36 ligplaats:
een plaats in het water, die door een woonschip, een bedrijfs-, recreatie- of beroepsvaartuig voor een langere periode wordt ingenomen ten behoeve van een gebruik ter plaatse of waar het vaartuig (gewoonlijk) wordt gestald gedurende de periode dat het niet wordt gebruikt voor deelname aan het vaarverkeer.
- 1.37 logies met ontbijt:
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.38 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.39 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.40 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.41 NEN:
door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.
- 1.42 noodwaterberging:
de incidentele, tijdelijke opvang van al dan niet gebiedsvreemd water in het plangebied door verhoging van het meerpeil met ten hoogste 50 centimeter teneinde wateroverlast of overstrooming in het plangebied of elders te voorkomen.

- 1.43 nutsvoorziening:
duurzame energievoorziening, waaronder een laadpaal ten behoeve van elektrische voertuigen en voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling.
- 1.44 openbaar toegankelijk gebied:
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- 1.45 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt.
- 1.46 patiowoning:
een woonhuis waarbij de bepalende buitenruimte aan ten minste 3 zijden is ingesloten door de bouwmassa van het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, de aangrenzende gebouwen en/of muren.
- 1.47 peil:
a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
b. indien in of op het water wordt gebouwd: het wateroppervlak;
c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.48 perceelgrens:
de bouwperceelgrens.
- 1.49 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.50 reclameobject:
bouwwerk of werk opgericht en/of in stand gehouden met het doel te functioneren als of als drager van reclame-uitingen.
- 1.51 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.
- 1.52 rijwoning:
een woonhuis met ten minste drie naast elkaar gelegen woningen.

- 1.53 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.54 straatmeubilair:
de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.55 twee-aaneen gebouwde woning
woonhuizen met twee naast elkaar gelegen woningen, niet of alleen door middel van aan- of uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen verbonden.
- 1.56 uitbouw:
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- 1.57 verbeelding:
de verbeelding van het uitwerkingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.UP012Broeklanden-vo01.
- 1.58 voorerf:
gedeelte van het erf voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
- 1.59 voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg of openbaar toegankelijk gebied grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel of gevels.
- 1.60 vrijstaand:
niet-aaneengebouwd.
- 1.61 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.62 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.63 zelfstandige woning:

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

1.64 zijgevel:

de gevel aan de zijkant van een gebouw.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven;
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.5 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.8 de hoogte van een bouwlaag:
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald;
- 2.9 de afstand tot de (zijdellingse) perceelgrens:
de afstand tussen de (zijdellingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van een op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 1 meter buiten beschouwing blijven;
- 2.10 vaststelling afmetingen:
Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:
 - a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en

voorontwerp

b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het (openbaar) vervoer, waaronder een pauzegebouw voor (bus)chauffeurs;
- b. detailhandel, met uitzondering van volumineuze detailhandel;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 100 m²;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

Artikel 4 Water - 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging (noodwaterberging hieronder niet begrepen);
- c. oeverstroken en eilandjes, bermen en groenvoorzieningen;
- d. medegebruik ten behoeve van natuur;
- e. recreatief medegebruik, waaronder fiets- en voetpaden en recreatievaart;
- f. ligplaatsen voor recreatievaartuigen;
- g. steigers bij woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger';

met daarbij behorende additionele voorzieningen, waaronder (ontsluitingswegen over) bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van steigers bedraagt maximaal 1 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - steiger' mogen alleen steigers worden gebouwd, met een breedte van maximaal 1,5 m en met dien verstande dat de steiger aan het einde mag worden gesplitst in de vorm van een T-splitsing (= 2x 90 graden), dan wel in een soortgelijke splitsing, maar onder andere hoeken die liggen tussen de 70 en 110 graden;
- c. het aantal steigers per woning bedraagt maximaal één;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 meter;
- e. er mogen geen drijvende terrassen worden gebouwd.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
- b. het gebruik van gronden voor drijvende terrassen;
- c. het gebruik van water voor noodwaterberging, in die zin dat het oprichten, aanbrengen en instandhouden van voorzieningen ten behoeve van toekomstig gebruik als noodwaterberging is toegestaan, maar het daadwerkelijk gebruik als noodwaterberging niet;
- d. het gebruik van gronden voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 5 Woongebied - 8

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde doeleinden;
- b. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 30%.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat indien een hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak de maximum bouwhoogte 7 meter bedraagt;
- c. de maximum bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 200 m² per bouwperceel;
- d. de minimale afstand van de voorgevel tot de perceelgrens bedraagt 5 meter;
- e. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de afstand van de zijgevel tot de waterlijn minimaal 4 meter bedraagt;
- f. de minimale afstand van de achtergevel tot de waterlijn bedraagt 6 meter.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 100 m²;
- b. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden per bouwperceel de in de tabel vermelde maten:

Type gebouw of bouwwerk	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan
Aan-, uit- en bijgebouwen met een kap	3,5	6	5
Aan-, uit- en bijgebouwen met een plat dak	n.v.t.	3,5	5
Overkappingen	n.v.t.	3,5	0

- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.3 sub b is de bouwhoogte binnen 3 meter van de perceelgrens maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de perceelgrens mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 8 meter;
- b. voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.1 sub b voor het vergroten van het maximum bebouwingspercentage met maximaal 10%;
- b. artikel 5.2.2 sub b voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- c. artikel 5.2.2 sub c voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in artikel 5.2.1 sub b niet wordt overschreden;
- d. artikel 5.2.2 sub d voor het bouwen van de voorgevel van woningen op een kortere afstand tot de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;

voorontwerp

- e. artikel 5.2.2 sub b en/of artikel 5.2.3 sub b voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- f. artikel 5.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in artikel 5.2.1 sub b niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. artikel 5.2.3 sub b voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 meter achter de voorgevel met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een aan- of uitbouw of bijgebouw op het bouwperceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- h. artikel 5.2.3 sub b voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 5.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van artikel 5.1 is toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5.5 sub c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. artikel 5.5 sub d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Artikel 6 Woongebied - 9

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 9' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf aanwezig dienen te zijn;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 30%, waarbij de maximum bebouwingsoppervlakte per bouwperceel 350 m² bedraagt.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de maximum bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 200 m² per bouwperceel;
- d. het aantal hoofdgebouwen bedraagt maximaal zes;
- e. de minimale afstand van de voorgevel tot de perceelgrens bedraagt 5 meter;
- f. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de afstand van de zijgevel tot de waterlijn minimaal 4 meter bedraagt;
- g. de minimale afstand van de achtergevel tot de waterlijn bedraagt 6 meter.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 150 m²;
- b. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden per bouwperceel de in de tabel vermelde maten:

Type gebouw of bouwwerk	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)
-------------------------	------------------------	------------------------

Aan-, uit- en bijgebouwen met een kap	3,5	6
Aan-, uit- en bijgebouwen met een plat dak	n.v.t.	3,5
Overkappingen	n.v.t.	3,5

- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.3 sub b is de bouwhoogte binnen 3 meter van de perceelgrens maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de perceelgrens mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter;
- b. voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.2.2 sub b voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- b. artikel 6.2.2 sub d voor het vergroten van het maximum aantal hoofdgebouwen met maximaal één hoofdgebouw;
- c. artikel 6.2.2 sub e voor het bouwen van de voorgevel van woningen op een kortere afstand tot de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- d. artikel 6.2.2 sub b en/of artikel 6.2.3 sub b voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- e. artikel 6.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 200 m², mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- f. artikel 6.2.3 sub b voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger

voorontwerp

- mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 6.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van artikel 6.1 is toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 6.5 sub c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. artikel 6.5 sub d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Artikel 7 Woongebied - 10

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 10' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde doeleinden.
- b. de maximum bebouwingsoppervlakte per bouwperceel bedraagt maximaal 150 m².

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een 'bouwvlak';
- b. hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. indien een hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak de maximum bouwhoogte 7 meter bedraagt;
 2. een extra etage is toegestaan in het geval dat een hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
- d. het aantal hoofdgebouwen bedraagt maximaal zes.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 100 m²;
- b. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden per bouwperceel de in de tabel vermelde maten:

Type gebouw of bouwwerk	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan
Aan-, uit- en bijgebouwen met een kap	3,5	6	5
Aan-, uit- en bijgebouwen met een plat dak	n.v.t.	3,5	5
Overkappingen	n.v.t.	3,5	0

- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.3 sub b is de bouwhoogte binnen 3 meter van de perceelgrens maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de perceelgrens mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van palen en masten is maximaal 8 meter;
- b. voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is maximaal 5 meter.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.1 sub b voor het vergroten van de maximum bebouwingsoppervlakte met maximaal 50 m²;
- b. artikel 7.2.2 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak;
- c. artikel 7.2.2 sub c voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 10 meter en 16 meter;
- d. artikel 7.2.2 sub c en/of artikel 7.2.3 sub b voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- e. artikel 7.2.2 sub d voor het vergroten van het maximum aantal hoofdgebouwen met maximaal één hoofdgebouw;
- f. artikel 7.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits de bebouwingsoppervlakte genoemd in artikel 7.2.1 sub b niet wordt

voorontwerp

overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- g. artikel 7.2.3 sub b voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 meter achter de voorgevel met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een aan- of uitbouw of bijgebouw op het bouwperceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- h. artikel 7.2.3 sub b voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 - 3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 7.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van artikel 7.1 is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.5 sub c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- a. artikel 7.5 sub d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Artikel 8 Woongebied - Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen;
 2. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 8.1 genoemde doeleinden;
- b. het maximum bebouwingspercentage per bouwvlak bedraagt maximaal 40%.

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een 'bouwvlak';
- b. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. indien een hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak de maximum bouwhoogte 7 meter bedraagt;
 2. een extra etage is toegestaan in het geval dat een hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
- c. het aantal hoofdgebouwen bedraagt maximaal 22.

8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de maximum oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 100 m²;
- b. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden per hoofdgebouw de in de tabel vermelde maten:

Type gebouw of bouwwerk	Maximum goothoogte (m)	Maximum bouwhoogte (m)	Minimale afstand achter de voorgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan

Aan-, uit- en bijgebouwen met een kap	3,5	6	5
Aan-, uit- en bijgebouwen met een plat dak	n.v.t.	3,5	5
Overkappingen	n.v.t.	3,5	0

- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.3 sub b is de bouwhoogte binnen 3 meter van de perceelgrens maximaal 3 meter, met dien verstande dat deze vanaf de perceelgrens mag worden verhoogd in een rechte lijn naar maximaal 6 meter op een afstand van minimaal 3 meter uit de perceelgrens.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van palen en masten bedraagt maximaal 8 meter;
- voor perceel- en erfafscheidingen geldt dat uitsluitend vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- artikel 8.2.1 sub b en/of artikel 8.2.2 sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak en het verhogen van het bebouwingspercentage in het geval dat de uit te geven kavels niet binnen de in de verbeelding aangegeven bouwvlakken blijven. In dat geval gelden voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken de in het schema vermelde maten en percentages:

Woningtype	Maximum bebouwingspercentage (%)	Maximum oppervlakte hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken (m ²) ***	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)*	Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m)**
Vrijstaand	30	200	5	2

Twee-aaneen	45	150	5	2
Rijwoning	55	100	3	2
Patiowoning	75	175	3	2

* in afwijking hiervan geldt voor hoekwoningen dat deze afstand uitsluitend van toepassing is op de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens evenwijdig aan de voorgevel

* in afwijking hiervan kan het bouwen van de voorgevel van twee-aaneen gebouwde of vrijstaande woningen op een kortere afstand uit de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten, met dien verstande dat de afstand tot de perceelgrens minimaal 3 m bedraagt

* in afwijking hiervan kan het bouwen van de voorgevel van rijenwoningen of patiowoningen op een kortere afstand uit of op de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten

** met dien verstande dat tot op de perceelgrens mag worden gebouwd op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneen gebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden

** in afwijking hiervan kan het bouwen op een kortere afstand uit de perceelgrens worden toegestaan als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten

*** in afwijking hiervan kunnen hoofdgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 300 m² worden gebouwd, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden;

- b. artikel 8.2.2 sub b voor het vergroten van de goot- of bouwhoogte tot respectievelijk 10 meter en 16 meter;
- c. artikel 8.2.2 sub b en/of artikel 8.2.3 sub b voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- d. artikel 8.2.2 sub c voor het vergroten van het maximum aantal hoofdgebouwen met maximaal twee hoofdgebouwen;
- e. artikel 8.2.3 sub a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in artikel 8.2.1 sub b niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- f. artikel 8.2.3 sub b en sub c voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5 meter achter de voorgevel met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een aan- of uitbouw of bijgebouw op het bouwperceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- g. artikel 8.2.3 sub b voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 8.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

voorontwerp

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

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van artikel 8.1 is toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 8.5 sub c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. artikel 8.5 sub d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.

Artikel 9 Waterstaat - Noodwaterberging

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Noodwaterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een zoekgebied voor het bergen van water in overlastsituaties.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald dat gebouwen hoogwaterbestendig dienen te worden gebouwd.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het aanleggen van infrastructuur geldt in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald dat deze hoogwaterbestendig dienen te worden aangelegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Woningsplitsing

11.1.1 Splitsingsverbod

Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

11.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.1.1 voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- b. artikel 11.1.1 voor het splitsen van een zelfstandige woning ten behoeve van een meergeneratiewoning.

11.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 11.1.2 sub a is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.2 Parkeren

11.2.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.2.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

11.2.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 11.2.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

voorontwerp

11.2.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

11.3 Ruimte tussen bouwwerken

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, sub a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspegie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten- en/of amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de plankaart gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. de maten en eigenschappen van gebouwen en bouwwerken:
 1. ten behoeve van de onderlinge architectonische afstemming van op hetzelfde bouwperceel gelegen gebouwen, mits:
 - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met niet meer dan 15% wordt overschreden;
 2. ten behoeve van een welstandstechnisch beter verantwoord gebouw of gebouwenensemble, indien:
 - zonder de afwijking niet of moeilijk aan redelijke eisen van welstand zou kunnen worden voldaan;
 - de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - de voor gebouwen toegestane oppervlakte met maximaal 15% wordt overschreden;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. een minimale afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen tot het voorerf ten behoeve van het bouwen dichterbij of op het voorerf;
- f. een voorgeschreven afstandsmaat ten opzichte van de zijdelingse en achterste perceelgrens ten behoeve van het bouwen tot op de perceelgrens, mits:
 1. zich op het perceel geen andere reële mogelijkheden voordoen of de strijdigheid voortkomt uit een afwijkende vorm van het bouwperceel;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- g. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- h. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- i. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbepalingen gelden;
- j. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- k. het realiseren van visstoepen, te-water-laatplaatsen voor vaartuigen,

voorontwerp

waterinnamepunten ten behoeve van brandweer en landbouw en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

- l. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- m. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- n. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- o. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- p. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- q. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil;
- r. het houden van terugkerende evenementen, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. een evenement mag per keer niet langer duren dan 2 weken;
 - 2. op een locatie mogen ten hoogste 6 evenementen per kalenderjaar plaatsvinden, met een gezamenlijke duur van niet meer dan 30 dagen;
 - 3. de opbouw en de afbraak van eventuele tijdelijke bouwwerken ten behoeve van een evenement moet plaatsvinden in een periode van niet meer dan 30 dagen;
 - 4. het evenement mag niet tot gevolg hebben dat de gronden en/of opstallen na afloop van het evenement ongeschikt zijn voor gebruik conform de geldende bestemming.

13.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van artikel 13.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het uitwerkingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-cod e	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1

voorontwerp

853	88.91.1	Kinderopvang	
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

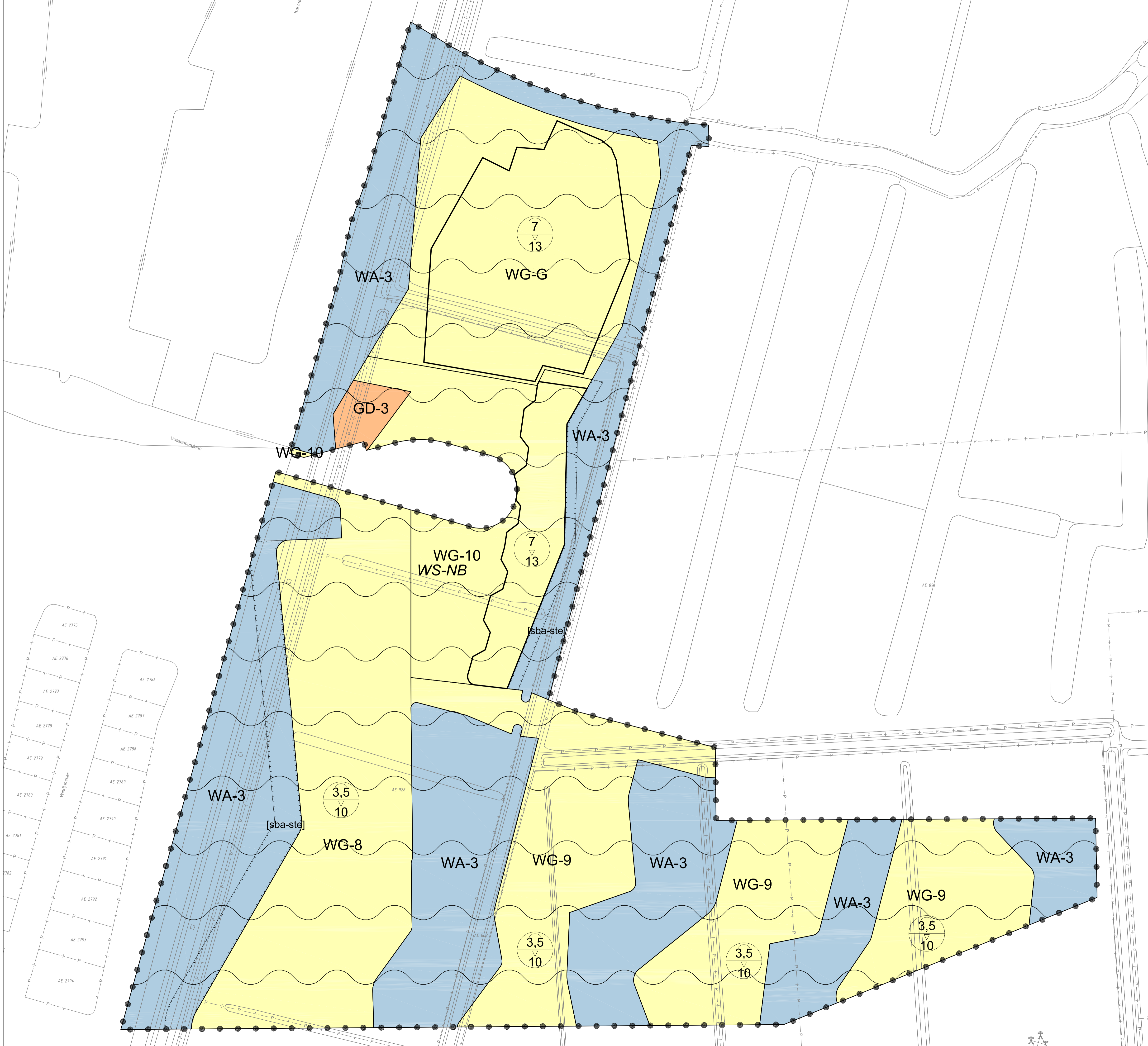
Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meerstad-Harksteder Broeklanden
276

Verbeelding



- Plangebied**
 ●●●●●● Plangrens
- Enkelbestemmingen**
 ■ GD-3 Gemengd - 3
 ■ WA-3 Water - 3
 ■ WG-G Woongebied - Groen
 ■ WG-8 Woongebied - 8
 ■ WG-9 Woongebied - 9
 ■ WG-10 Woongebied - 10
- Dubbelbestemmingen**
 ■ WS-NB Waterstaat - Noodwaterberging
- Bouwvlakken**
 □ bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
 □ [sba-ste] specifieke bouwaanduiding - steiger
- Maatvoeringen**
 ○ 13 / 7 maximum goothoogte (m)
 ○ 3,5 / 10 maximum goothoogte (m)

AE 2775
AE 2776
AE 2777
AE 2778
AE 2779
AE 2780
AE 2781
AE 2782
AE 2783
AE 2784
AE 2785
AE 2786
AE 2787
AE 2788
AE 2789
AE 2790
AE 2791
AE 2792
AE 2793
AE 2794

Gemeente Groningen
 Meerstad-Harksteder Broeklanden

Uitwerkingsplan

PROJECT	20221227	Vastgesteld
FORMAAT	A1	Ontwerp
SCHAAL	1:2000	Voorontwerp
KAART	1/1	25-04-2023
GETEKEND	RV	Concept
IDN	NL.IMRO.0014.UP012Broeklanden-vo01	14-03-2022

RHO ADVISEURS

Info@rho.nl
 www.rho.nl

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11