

bestemmingsplan

Uitwerkingsplan
Meeroevers II/b vlek 13

versie ontwerp
Toelichting

Meeroevers II/b vlek 13

Groningen

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0014.UP011Meeroevers2b-ow01

projectnummer:

20192105

opdrachtleider:

Chris

planstatus

datum:

15-04-2020

23-11-2020

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

2

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleid	11
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	19
Hoofdstuk 4	Toets aan wet- en regelgeving	25
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

4

Toelichting

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

5

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

6

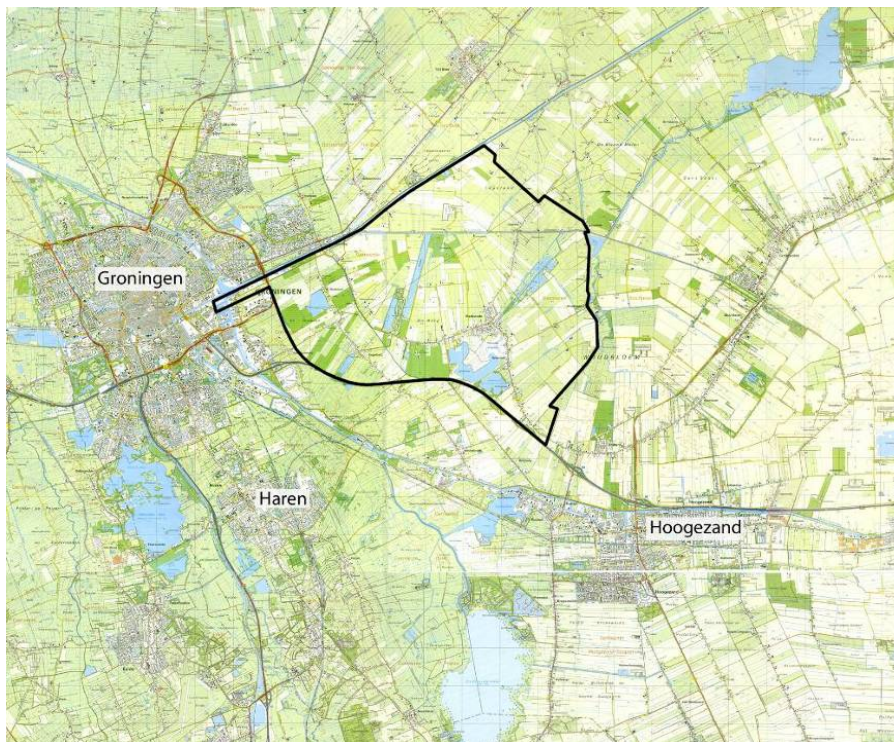
Hoofdstuk 1 Inleiding

In het gebied tussen Harkstede, Slochteren en de stad Groningen verrijst 'Meerstad'. Hiermee wordt door de gemeenten Groningen en Midden-Groningen ingespeeld op de regionale behoefte voor wonen, werken en recreëren. In navolging op de uitwerking van eerdere gebieden van Meerstad wordt nu vlek 13 van de buurt Meeroevers uitgewerkt. Hiervoor is dit uitwerkingsplan opgesteld.

1.1 Meerstad

Voor de ontwikkeling van Meerstad (zie de volgende afbeelding) is het Masterplan Meerstad Groningen opgesteld (september 2005). Dit plan geeft in hoofdlijnen aan wat waar komt. De concrete uitwerking vindt plaats in bestemmingsplannen. Het Masterplan voorziet in de ontwikkeling van een gebied dat overeenkomt met het huidige oppervlak van de stad Groningen. Volgens het Masterplan bestaat twee-derde van Meerstad uit water en natuur en één-derde uit bebouwing.

Vanwege de lange looptijd van 25 jaar of meer wordt de planvorming flexibel benaderd. De ontwikkelstrategie wordt van tijd tot tijd bijgesteld, laatstelijk in maart 2017. Het Masterplan blijft basisprincipe voor de inrichting van het gebied.



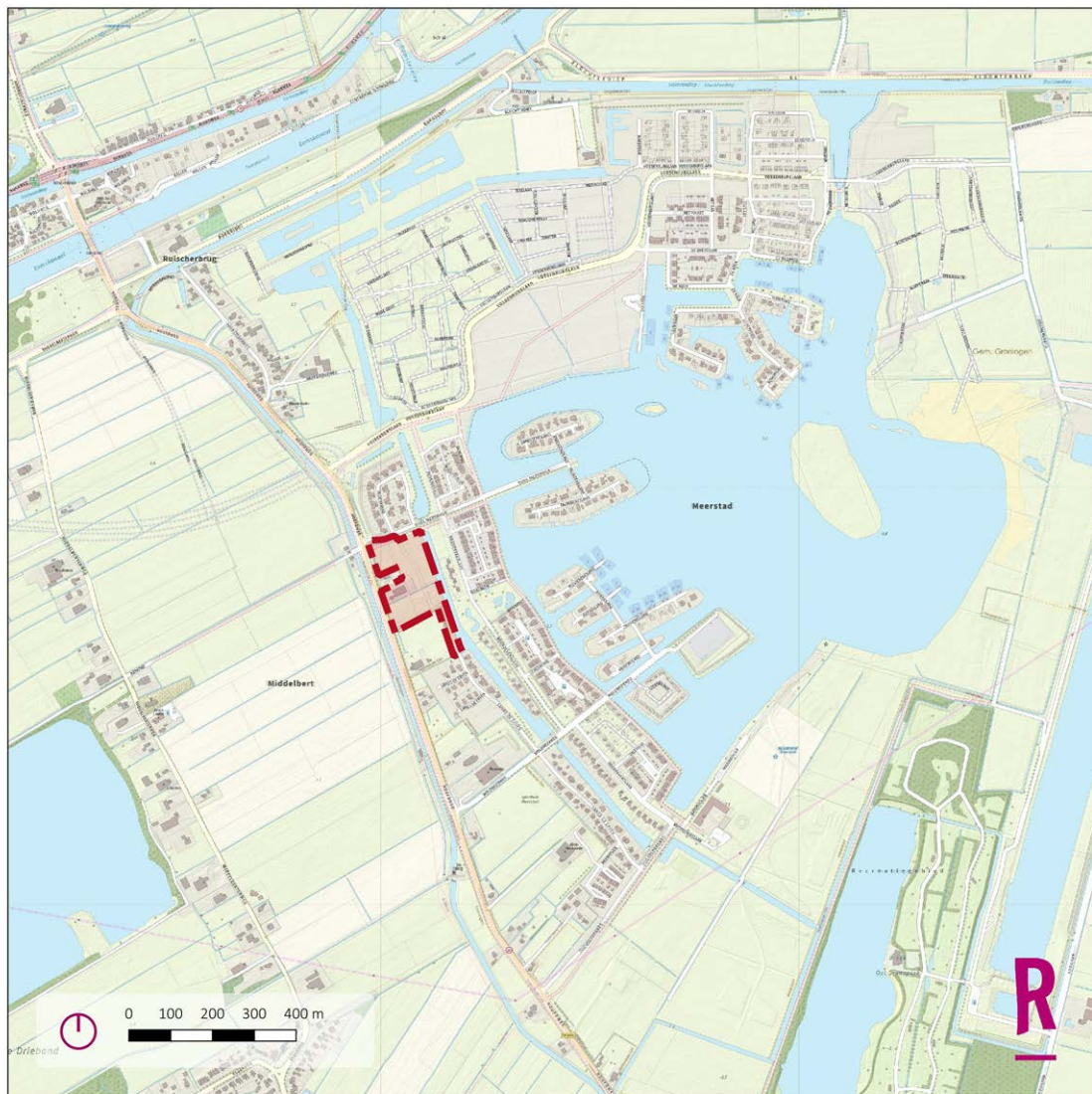
Meerstad: ligging en begrenzing

1.2 Geldende regeling

In 2007 is het eerste bestemmingsplan vastgesteld; het bestemmingsplan Meerstad-Midden. In 2018 is dit plan geactualiseerd voor het westelijke deel van Meerstad-Midden: bestemmingsplan Meerstad-Midden West (vastgesteld 31 januari 2018). Laatstgenoemde plan heeft betrekking op het gebied ten zuiden van het Slochterdiep, ten noordoosten van de Hoofdweg en ten westen van de Harksteder Broeklanden, bestaande uit de (toekomstige) woongebieden Meeroevers, Groenewei, Tersluis en De Zeilen en een groot deel van het Woldmeer.

Meeroevers

Meerstad-Midden West wordt gefaseerd gerealiseerd. De ontwikkeling is gestart met het plandeel Meeroevers. Grote delen van Meeroevers zijn al ontwikkeld of in ontwikkeling, maar is nog niet volledig afgerond. Nu volgt Vlek 13, direct aan de Hoofdweg. In de volgende afbeelding staat de ligging van deze vlek aangegeven. In vlek 13 worden ca. 56 nieuwe woningen gebouwd.



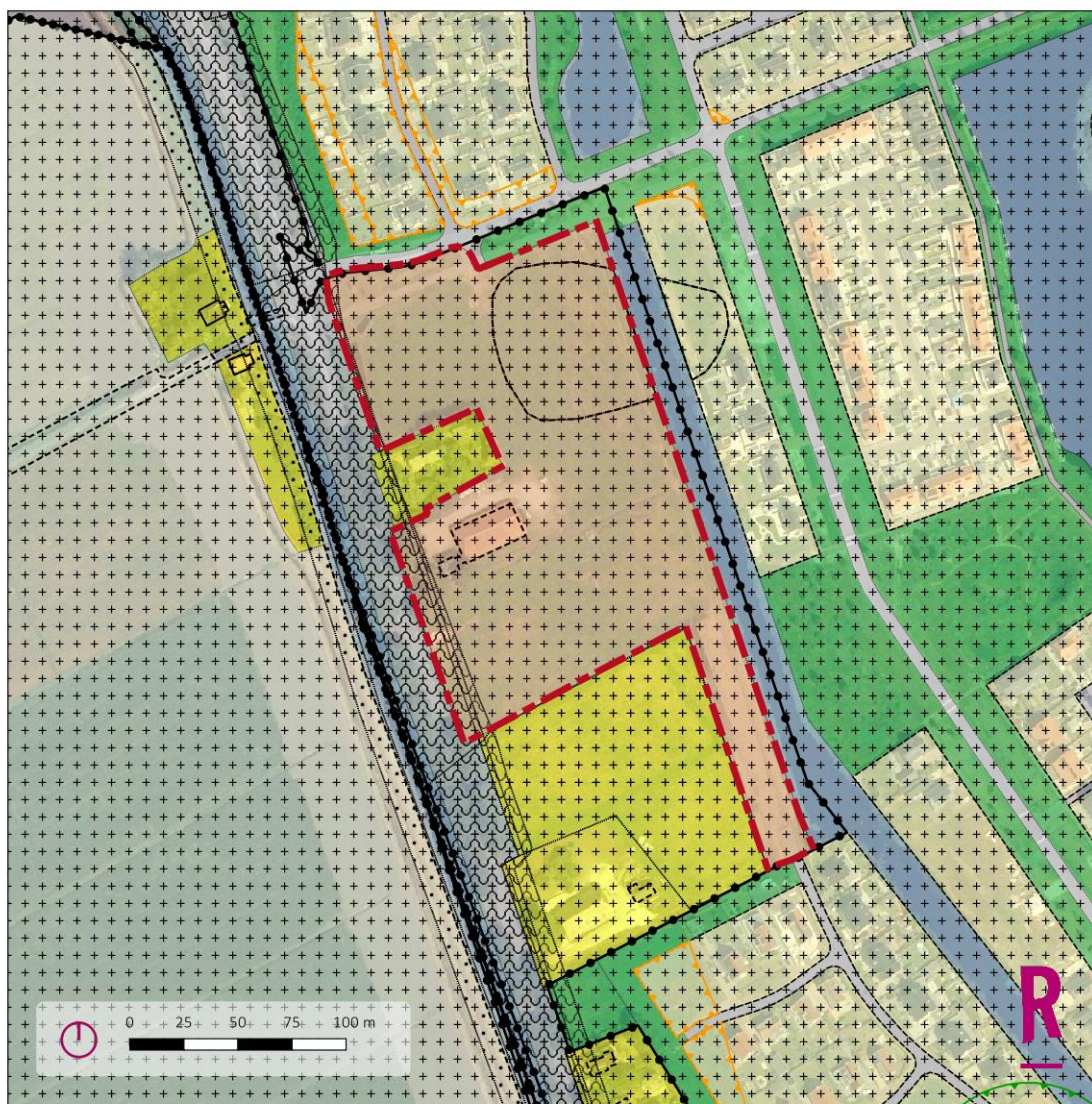
Ligging plangebied Meeroevers Vlek 13

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

Bestemming Woongebied - Uit te werken

Deels zijn de verschillende gebieden in Meerstad-Midden West specifiek bestemd en deels met uit te werken bestemmingen. Dit geldt ook voor woongebied Meeroevers. Voor Vlek 13 is de bestemming "Woongebied - Uit te werken" van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West van toepassing. In artikel 28 van het genoemde bestemmingsplan zijn de regels opgenomen van deze bestemming. De regels geven een aanwijzing voor de toegestane gebruiks- en bouwregels. Deze vormen de basis voor dit uitwerkingsplan voor Vlek 13 van Meeroevers. In de volgende figuur is een fragment van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Frag

ment vigerende bestemmingsplannen

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is het ruimtelijk beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. In hoofdstuk 3 is vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied en de wijze waarop dat juridisch is geregeld. Hoofdstuk 4 is gewijd aan milieuhygiënische aspecten. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

10

Hoofdstuk 2 Beleid

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied en de daarin gewenste ontwikkeling van belang zijnde beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Bij deze beleidsbeschrijving is aangesloten op die vanuit het bestemmingsplan "Meerstad-Midden West".

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu. Met deze visie is het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op 14 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden als Provincies en Gemeenten ruimte voor een eigen beleid.

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

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

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden West raakt daarmee aan het Nationaal belang 7: "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 over het plangebied heen en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofdvaarwegensysteem wordt niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het Rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van dit uitwerkingsplan niet in de weg staat en hiervoor geen uitgangspunten geeft.

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

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. De onderbouwing van de ladder is opgenomen in Bijlage 1.

Beschrijving behoefte

De regionale woningbehoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven. Hieruit blijkt dat de komende jaren vraag naar woningen in en om de stad Groningen blijft bestaan. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030. Onder andere de wijk Ter Borch aan de zuidzijde en Reitdiep hebben een groot deel van deze vraag opgevangen in de afgelopen jaren, maar zijn grotendeels uitgegeven. De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Vooral in de periode vanaf 2021, wanneer Ter Borch naar verwachting volgebouwd is. De capaciteit van de wijk Reitdiep is vooral tot 2019 nog benut.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woningtypen en woonmilieus. Daarbij moet voldoende aandacht zijn voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperkte) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien en biedt als alternatief voor centrum/stedelijk wonen het wonen 'aan de stad'. Voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied is de behoefte daarmee ook aangetoond.

Locatiekeuze

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. Door de realisatie van de woningbouw ontstaat de behoefte aan de andere voorzieningen. Meerstad is een woonwijk in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Het is immers niet mogelijk om woningbouw in de beoogde omvang binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

2.2 Provinciaalen regionaal beleid

2.2.1 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. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar (2016-2020) en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is 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':

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond



Omgevingsvisie Groningen, themakaart Ruimte

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

- Meerstad-Midden West ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied (zie voorgaande figuur). 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;
 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 kerkterreinen, 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;

ontwerp

2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodbergiging. Regels voor noodbergigingsgebieden 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.

2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

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

- Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodbergiging' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodbergiging te waarborgen. Deze regels bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. In het plangebied is dit niet van toepassing;
- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan.

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

2.2.3 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. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

ontwerp

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. De regiovisie geeft geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.2.4 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen- Assen

In 2015 is een woningbehoefteonderzoek (WBO) voor de regio uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. Voor de regio blijft een behoefte aan toevoeging van woningen aanwezig. De nadruk ligt daarbij binnen de gemeente Groningen op stedelijk wonen. Kwalitatief wordt een onderscheid tussen stad en ommeland voorzien; meer huur en rijwoningen in de stad, meer koop en vrijstaand daarbuiten.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. De bestaande kernen en steden worden daarbij steeds belangrijker om aan de woningbehoefte te voldoen. De voorziene bevolkingskrimp is hiervan een belangrijke oorzaak.

Ondanks de bevolkingskrimp bestaat nog steeds een behoefte aan woningen in Meerstad en daarmee ook in het plangebied Meerrovers Vlek 13 het Eiland. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 van deze toelichting aangetoond. Het woningbehoefteonderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.3 Gemeentelijkbeleid

2.3.1 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

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 maakt het plangebied deel uit van het gebied dat in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West is aangeduid als 'Woongebied - Uit te werken'. Het betreft het deelgebied Meerrovers. Voor dit uit te werken deelgebied zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van 150 en zijn bouwhoogtes aangegeven. Het maximum aantal woningen van 150 geldt voor het nog uit te werken deel van Meerrovers, niet voor het inmiddels al uitgewerkte deel.

2.3.2 Gebouwd Erfgoed Groningen

De gemeente Groningen heeft een voorontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed in voorbereiding. In dit plan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en is de bebouwing van de Hoofdweg 211 aangeduid met 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek object'. Gebleken is dat slechts de hoofdvorm van de bebouwing in stand gelaten dient te worden. Daarom past het beter om op de bebouwing de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldondersteunend object' op te nemen.

2.3.3 Welstandsnota Groningen

De nieuwe Gemeentelijke Welstandsnota is op 28 maart 2018 vastgesteld. In de Welstandsnota zijn de gebiedsgerichte Welstandscriteria uit de Beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Ook het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers I (2010) maakt hiervan deel uit. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 7. Het beeldkwaliteitsplan is van toepassing voor Vlek 13.

2.3.4 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad zijn voorzien. Het streven is daarbij dat de voorzieningen van hoge kwaliteit zijn, compleet, tijdig gerealiseerd en afgestemd op de maat van de woongebieden en de behoefte van bewoners. Het moment van realisatie van de voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningbouwontwikkeling.

Onderwijs

De onderwijsvoorzieningen vormen een belangrijk aandeel, vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad. Een voldoende aanbod van openbaar en bijzonder onderwijs is daarom nodig. Een brede variatie in het aanbod van onderwijsconcepten is mogelijk, dit is afhankelijk van de samenstelling van de bewoners van Meerstad.

Overige voorzieningen

Meerstad heeft de ambitie om een centraal liggend wijkwinkelcentrum te ontwikkelen met eventueel een gelieerd winkelsteunpunt. Het centrum kan worden uitgebreid met aanvullende functies en branches. Voorbeelden daarvan zijn een supermarkt, drank- en maaltijdhoreca en toevoeging van recreatief aanbod. Daarnaast is de combinatie met andere functies zoals wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen wenselijk en denkbaar.

In dit uitwerkingsplan zijn geen voorzieningen opgenomen, het plan ziet uitsluitend op de bouw van een aantal woningen.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

18

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Liggingplangebied

Meerstad is al ruimere tijd in ontwikkeling, deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats. De wijk is gestart met de ontwikkeling van Meeroevers. De ontwikkeling van Tersluis, Groenewei en De Zeilen is hierna gestart. Inmiddels is Meeroevers dusdanig ver uitgewerkt dat vlek 13 van deze wijk aan bod komt. In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de stedenbouwkundige opzet van deze buurt is en hoe dit juridisch vertaald wordt in dit uitwerkingsplan. In de volgende luchtfoto is de ligging van het plangebied van dit uitwerkingsplan met rood weergegeven.



Ligging plangebied met bestaande situatie

3.2 Stedenbouwkundige opzet

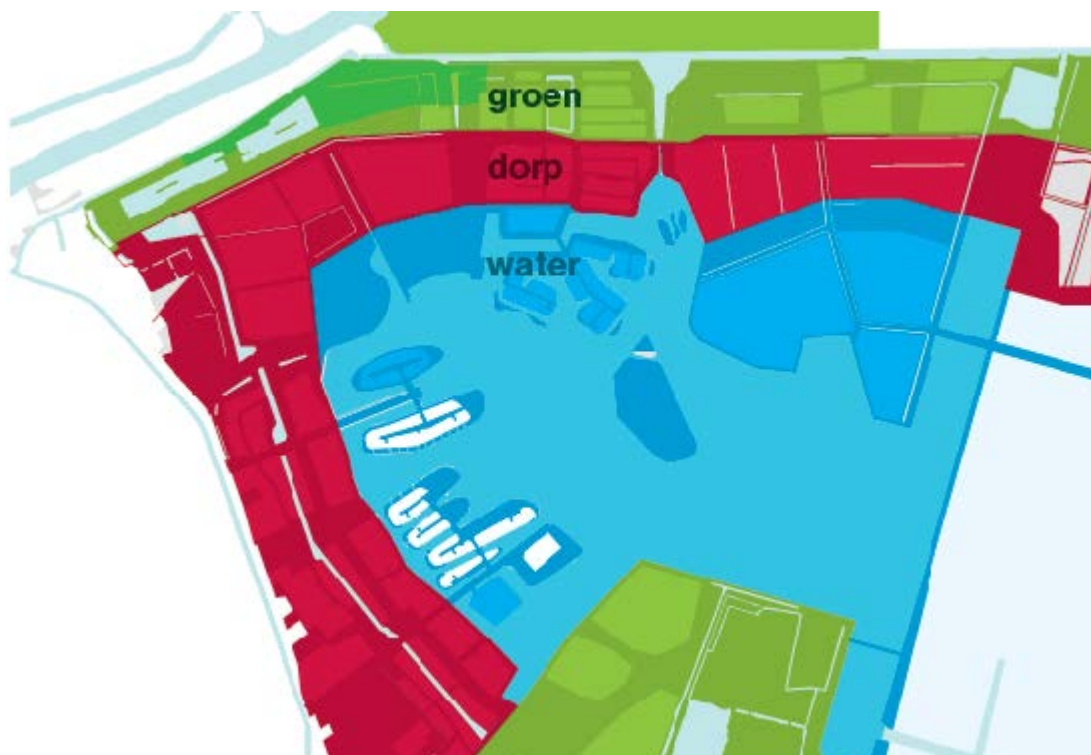
Aan de westzijde van Meerstad is de buurt Meeroevers in ontwikkeling. Dit is het gebied direct ten oosten van de Hoofdweg tussen Groningen en Harkstede. Meeroevers biedt kansen om een grote diversiteit aan woonmilieus te realiseren: het ligt deels aan of in het Woldmeer en langs de Hoofdweg nabij Harkstede. De huidige markt vraagt om watergerelateerd wonen en daar leent dit gebied zich goed voor. De ontwikkeling van Meerstad is gestart met Meeroevers. In lijn met de ontwikkelstrategie 2011, 2015 en 2017 blijft Meerstad koersen op het bouwen van woningen en gelijktijdig het bouwen aan een kwaliteitsimpuls van het gebied rondom die woningen.

3.2.1 Drie karakters: groen, dorp en water

De ruimtelijke opbouw rondom het westelijk deel van het Woldmeer laat consequent drie verschillende sferen zien.

- water: aan en op het meer is het water de kwalitatieve drager. De hieraan liggende woonbuurten zijn sterk gericht op het meer;
- dorp: daaromheen bevindt zich een dorpsse, intiemere en compacte schil van woonbebouwing. Dat is al het geval in Meeroevers, rondom de sluis in Tersluis en De Zeilen. Dit kan ook op dezelfde manier doorgroeien in Groenewei. Hierin is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet;
- groen: de buitenste schil rondom het Woldmeer is landschappelijker en groener van aard. Het uitstroomgebied langs de Borgsloot en de landschappelijke lijst langs het Slochterdiep maakt hier deel van uit. Ook die zone kent haar eigen woonsfeer en openbare ruimten.

Het plangebied maakt deel uit van het 'dorpswonen'.



De drie sferen (karakters) van Meerstad-Midden



3.2.2 Veelzijdig wonen in de natuur

Meeroevers is als eerste deel van Meerstad in ontwikkeling gegaan. De opzet van dit deel van Meerstad is een ruim opgezet woongebied afgewisseld met veel nieuwe natuur. Het uitgangspunt is het bieden van een differentiatie aan woonmilieus.

De ruimtelijke uitgangspunten en de beoogde beeldkwaliteit zijn uitgewerkt in verschillende beeldkwaliteitsplannen voor de verschillende woonvlekken in Meeroevers. Ook voor vlek 13, het plangebied van dit uitwerkingsplan, heeft deze uitwerking plaatsgevonden in een eigen beeldkwaliteitsplan. Dit plan is als bijlage 7 toegevoegd.

3.2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten en structuur

Zoals aangegeven is voor Vlek 13 een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit plan is weergegeven in bovenstaande figuur. Het plan bestaat uit de bouw van 44 woningen. Daarnaast wordt een 'schuur' gebouw realiseerd met daarin een aantal grondgebonden woningen. Dit plan moet nog worden uitgewerkt, maar dat zal gaan om circa 12 woningen. In totaal gaat het dus om circa 56 woningen.

De stedenbouwkundige opzet van Vlek 13 is vertaald in het uitwerkingsplan. De regels en verbeelding zijn echter globaal opgezet en maken ook een eventuele andere stedenbouwkundige invulling mogelijk. Dus als blijkt dat er later alsnog sprake is van een ander programma of een andere invulling van het gebied dan is dat mogelijk. Wel moet uiteraard worden voldaan aan de eisen die in het uitwerkingsplan zijn opgenomen.

3.2.4 Duurzaamheid

Nederland is bezig met een energietransitie van fossiele naar meer duurzame energiebronnen. In dit kader is op 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie in werking getreden (Wet VET). Met deze wet is de Gaswet gewijzigd, waardoor onder de 40 m³ doorlaatwaarde per jaar netbeheerders nieuwe gebouwen niet meer op het gasnet mogen aansluiten. In de praktijk betekent dit dat nieuwe woningen en (kleinere) bedrijfsgebouwen gasloos moeten worden gebouwd.

In Meeroevers wordt toepassing gegeven aan gasloos wonen. De woningen hebben dan ook geen gasaansluiting. Dit betekent dat voor verwarming en dergelijke alternatieve energiebronnen moeten worden aangesproken. Alle woningen zijn voldoende op de zon gericht om gebruik te kunnen maken van passieve en actieve zonne-energie.

In en om de woningen zijn veel mogelijkheden om goede leefomstandigheden voor planten en dieren te creëren. Daarbij valt te denken aan gevelbeplanting, nestkasten en vogelhuisjes, kruidentuintjes, begroeide schuurtjes en gevelstenen met nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.

3.3 Juridisch kader en vormgeving

In paragraaf 3.2 is de stedenbouwkundige opzet en een voorstel voor de beeldkwaliteit gegeven. Dit geeft een visie op de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit in Meeroevers en daarmee ook voor vlek 13. De kwaliteit is voor zover nodig vertaald in dit uitwerkingsplan. Harde normen (zoals bouw- en goothoogten of de plaats van bepaalde gebouwen) zijn als bouwregels opgenomen. Als de norm afhankelijk is van de toekomstige situering of om nadere afweging vraagt, kan deze via een nadere eisen-regeling of via het binnenplans afwijken met een omgevingsvergunning worden afgewogen.

3.3.1 Juridische opzet

Dit plan is, zoals aangegeven, een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (het moederplan). De uitwerking geldt voor de bestemming "Woongebied - Uit te werken" die in artikel 28 van het moederplan is opgenomen. De juridische opzet van dit plan vertoont veel gelijkenis met en sluit aan op de uitwerkingsplannen voor de eerdere fasen van Meeroevers.

3.3.2 Zelfstandig leesbaar

De regels van het moederplan geven de vrijheid om binnen de deelgebieden verschillende uitwerkingen op te stellen. De Wet ruimtelijke ordening biedt bovendien de vrijheid om uitwerkingen bij te stellen of opnieuw vast te stellen bij gewijzigde inzichten. Dit is toegepast in dit uitwerkingsplan. Dit plan is zo opgesteld dat het zelfstandig leesbaar is. Dit betekent dat dit uitwerkingsplan een eigen set regels heeft, die aansluiten bij de regels van de eerdere uitwerkingsplannen die voor Meeroevers zijn opgesteld. Van een verwijzing naar het moederplan is dan ook geen sprake. Een uitzondering hierop betreffen de anti-dubbeltelregel en de overgangsregels uit het moederplan, deze blijven van toepassing op het uitwerkingsplan en zijn daarom niet opgenomen in de regels van dit plan.

3.3.3 Bestemmingen

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. De hoofdfunctie van het uitgewerkte plangebied is wonen. Daarnaast worden ook bestemmingen opgenomen die passen bij de functies groen en verkeer. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

Groen - 1

De bestemming Groen - 1 ligt op het groengebied in het plangebied. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in het plangebied, waaronder de groene zone langs de Hoofdweg.

Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

De nieuw aan te leggen infrastructuur inclusief toekomstige pleinrichting in het plangebied krijgt de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. Alle voorzieningen die bij de verkeersbestemming horen, waaronder parkeerplaatsen, voet-/fietspaden, berm en sloten, zijn binnen de bestemmingen mogelijk. Tevens zijn speelvoorzieningen toegestaan.

Woongebied - 9

De bestemming Woongebied - 9 ziet op het deel van het plan waar woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groen- en watervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De meeste regels van deze bestemming zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.2 en bijlage 7 en behoeven daarom hier geen nadere toelichting. De opzet van de regels is afgestemd op de woongebiedbestemmingen uit het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Omdat het gaat om een specifieke bestemming voor dit gebied is gekozen om een nieuw volgnummer (9) te geven aan de bestemming Woongebied. De volgnummers 1 tot en met 8 betreffen uitgewerkte woongebieden in andere delen van het bestemmingsplan en sluit daarmee aan op de andere vijf woongebiedbestemmingen.

De bestemmingsregeling voor het plangebied is relatief globaal van opzet, maar de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in de regels. Hieronder worden enkele belangrijke regels toegelicht.

Omwillen van de flexibiliteit zijn geen bouwvlakken en woningaantallen opgenomen. In het plangebied zijn bij recht vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen toegestaan. Via een aanduiding is (op basis van de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan) globaal bepaald waar welk type woning mag worden gebouwd. Ter plaatse van de voormalige boerderijvorm mogen grondgebonden wooneenheden in een schuurvorm worden gebouwd. Omdat de hoofdvorm van de betreffende boerderij gewaarborgd dient te worden is de bebouwing aangemerkt als beeldondersteunend.

De situering van de woningen op een perceel is in de bouwregels gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de weg en de afstand tot perceelsgrenzen.

Aan huis verbonden beroepen (zie definitie 'aan-huis-verbonden beroep' in de regels) zijn bij recht toegestaan. Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker)

ontwerp

zijn niet rechtstreeks toegestaan. In verband met de mogelijkheid van overlast vragen dergelijke vormen van bedrijvigheid om een nadere afweging. Met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders kunnen deze vormen van bedrijvigheid wel worden toegestaan als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

De nadere eisen-regeling in deze bestemming is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen voor een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het bebouwing- en/of straatbeeld te scheppen. De regeling dient ter aanvulling op de globale opzet. De stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit spelen hierbij een leidende rol.

Waarde - Groen lint (dubbelbestemming)

Langs de Hoofdweg is een bebouwingslint aanwezig dat mede waardevol is door de groenstructuur (laanbeplanting) hierlangs. Voor die percelen waarop deze groenstructuur in het plangebied aanwezig is, is de dubbelbestemming Waarde - Groene linten gelegd. Deze bestemming zorgt voor het zo veel mogelijk behouden van de structuur van het groene lint door bijvoorbeeld het verwijderen van groenstructuren niet zonder meer toe te staan.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De zone langs de Hoofdweg heeft een waterkerende functie. Dit is een regionale waterkeringen die bestemd is als Waterstaat - Waterkering. Deze bestemming geeft namelijk een beschermende regeling, waarmee de waterkering optimaal kan functioneren. De bestemming voorkomt onder meer dat in deze zone gebouwd kan worden.

Waarde - Archeologie - 1 (dubbelbestemming)

Conform het geldende bestemmingsplan wordt de archeologische dubbelbestemming plus aanduiding 'archeologische waarden' ook in dit uitwerkingsplan opgenomen. Dit betreft de archeologische verwachtingszone in de noordkant van het plangebied. Onderzoek is nodig bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte dieper dan 1,50 meter beneden maaiveld.

Geluidszone - weg 1 en 2 (algemene aanduidingsregels)

De geluidszone van de weg is vastgelegd op de verbeelding van het plan. Het gaat om de 53 en de 58 dB contour.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt aandacht gegeven aan milieueisen en andere ruimtelijk relevante wet- en regelgeving. Voor de uitwerking hiervan is aangesloten bij het bestemmingsplan "Meerstad-Midden West". 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 m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een planm.e.r.-, projectm.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West 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 een plan-m.e.r.-plicht en een project-m.e.r.-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-m.e.r.-plicht).

Gelet hierop gold voor het actualisatieplan de verplichting een plan-m.e.r. en een project-m.e.r. te doorlopen. Deze beide procedures zijn gecombineerd in één m.e.r.-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 mer 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 daarom is in principe op basis daarvan een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dit is echter niet aan de orde omdat voor het moederplan Meerstad-Midden West al een MER is uitgevoerd.

4.1.2 Uitkomsten van het MER

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (bestemmingsplan Meerstad-Midden West), 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.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij nieuwe woningen is het van belang dat in de omgeving aanwezige bedrijven en installaties geen hinder opleveren en vice versa. De door VNG uitgegeven publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft indicatieve afstanden voor de hinderzones rond bedrijven en installaties.

Rondom het plangebied is hoofdzakelijk sprake van de functie wonen. Hier liggen voornamelijk woonbuurten. Ten oosten van het plangebied is een delfstoffenexploitatiegebied bestemd, waarin sprake is van bedrijfsmatige opsporing, winning, behandeling en transport van delfstoffen (NAM-observatiepunt). Het gaat hierbij om een bedrijf dat vergelijkbaar is met een categorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen de grens van deze locatie en het plangebied is ruim 500 meter. Deze bedrijfsmatige activiteit levert daarom geen hinder op voor de nieuw te bouwen woningen en de nieuwbouw geeft ook geen beperkingen voor de bedrijfsmatige activiteiten.

4.3 Bodem

De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet passen bij het toekomstige gebruik van de bodem. Belangrijk is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de toekomstige bewoners. Bovendien mag door menselijk handelen de bodemkwaliteit niet verslechteren (zorgplicht).

4.3.1 Bodemkwaliteitplangebied

Voor het verkrijgen van een indicatie van de huidige bodemkwaliteit is de Bodeminformatiekaart van de provincie en gemeente geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor de toekomstige woonfunctie van de gronden. Deze geeft geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Naar aanleiding hiervan is Meeroevers bouwrijp gemaakt.

4.3.2 Bodemtoets

Wanneer een initiatiefnemer concrete plannen heeft, kan de gemeente een bodemtoets uitvoeren. Voor diverse activiteiten moeten initiatiefnemers bij de gemeente nagaan of een actueel bodemonderzoek moet worden ingediend of niet en of een melding of vergunning nodig is. Onder meer de nieuwbouw van woningen valt hieronder. Uit de bodemtoets 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 die plannen. Wanneer nodig, wordt informatie over de te nemen stappen gegeven. Deze bodemtoets wordt ingediend met de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor onder meer de bouw van de woningen.

4.4 Water

Water is steeds meer een bepalend aspect in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de waterkwaliteit en -kwantiteit van belang. 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.

Het watersysteem wordt daarnaast duurzaam en robuust. Bij voorkeur wordt afgewaterd via bodempassage in de berm naar open water. Anders vindt afwatering plaats via een infiltratievoorziening met bodempassage naar een IT riool en als dat niet mogelijk is via een molgoot met kolken naar een IT riool of open water. Hemelwater van daken en wegen wordt waar mogelijk via genoemde systemen rechtstreeks op het open water geloosd. In de binnenstraten wordt middels molgoten aan beide kanten van de weg afgewaterd naar een IT riool dat afwatert op het open water van de kwelsloot, meer of watergang door de wijk. Om het water bij extreme situaties af te kunnen voeren worden waar wadi's toegepast worden z.g.n. "slok-op putten" geplaatst (overloopkolken) die er voor zorgen dat bij extreme regenval het water in de in de verlaagde berm niet te hoog komt te staan.

4.5 Natuur

Bij het aspect natuur wordt gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten. Beide vallen onder de Wet Natuurbescherming.

4.5.1 Beschermde gebieden

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebieden die vallen onder Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van Meerstad-Midden West tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, Het Zuidlaardermeer, is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand nog groter. Daarnaast blijkt uit het MER voor Meerstad-Midden West dat de ontwikkeling van de wijk voor deze gebieden geen negatieve effecten geeft. Gezien de aard en omvang van het plangebied geldt deze conclusie hier ook voor.

Het Natura 2000-gebied het Leekstermeergebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Het dichtstbijzijnde stikstof gevoelige gebied is de (kop van de) Drentse Aa. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Dit is tevens bevestigd middels het uitvoeren van een stikstofberekening (zie bijlage 2) met het rekenprogramma Aerius. Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt.

4.5.2 Beschermde soorten

De effecten van Meerstad op mogelijk aanwezige beschermde soorten is onderzocht in het planMER voor Meerstad-Midden West. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. 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. Bovendien is voor de aanwezige Heikikker al eerder een ontheffing verkregen, die is verlengd tot augustus 2021 (FF/75C/2012/0330).

Voor de overige aanwezige soorten bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de wet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Wanneer bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden ontzien, is het dan ook niet nodig ontheffing aan te vragen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologie

Bij ontwikkelingen is het van belang de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. Mogelijk worden de aanwezige waarden door de geplande realisatie van de woningen aangetast.

In de woongebieden van Meeroevers is de ondergrond 1,2 meter opgehoogd. Deze is grotendeels vrij van archeologische verplichtingen, omdat in deze opgebrachte grond geen archeologische waarden worden verwacht. Voor een paar kleine deelgebieden in Meeroevers geldt dat wanneer de werkzaamheden de natuurlijke bodemopbouw bereiken (bijvoorbeeld bij de aanleg van een diepe kelder of een zwembad) de archeologische waarde van kracht is en daarmee de onderzoeksplicht die daar al dan niet aan hangt. In het plangebied is voor een gedeelte van de gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 met daarbij de aanduiding 'archeologische waarden' van toepassing. Hier geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 1,5 meter. Voor de realisatie van de woningen worden de gronden opgehoogd, waardoor een diepte van 1,5 meter niet wordt bereikt. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.6.2 Cultuurhistorie

In Meerstad is vooral de landschappelijke structuur bepalend voor de cultuurhistorische waarden. Door de realisatie van Meerstad - met daarin Meeroevers - is erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur gerealiseerd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. Vlek 13 in Meeroevers is gesitueerd tussen het lint van de Hoofdweg en de Kwelvaart. De locatie ligt ingepast tussen de bestaande percelen van het lint aan de Hoofdweg en valt daarmee binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het lint. De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Om die reden dient de nieuwe bebouwing zorgvuldig te worden ingepast binnen de bestaande ruimte context van het lint aan de Hoofdweg. Het gebied wordt als geheel bijzonder hoog gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint. Derhalve wordt dit gedeelte van het plangebied bestemd met de bestemming Groen.

Cultuurhistorische en stedenbouwkundige onderbouwing bij sloop-nieuwbouw karakteristiek object Hoofdweg 211

De gemeente Groningen heeft een bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed in voorbereiding. De boerderij Hoofdweg 211 welke onderdeel uitmaakt van de woningbouwontwikkeling Meeroevers vlek 13, is hierin aangeduid als karakteristiek object. Gebleken is dat de hoofdvorm bewaard dient te worden, waardoor de aanduiding beeldondersteunend in het bestemmingsplan wordt opgenomen. In artikel 2.9.1. van de Omgevingsverordening provincie Groningen is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het aardbevingengebied regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. De gemeente Groningen behoort tot het aardbevingengebied op grond van de Omgevingsverordening.

In het plan Meeroevers vlek 13 is sloop en nieuwbouw van de boerderij voorzien. Dit leidt tot toevoeging van 12 woningen aan het woningbouwprogramma van de gemeente Groningen. De boerderij wordt herbouwd, nagenoeg op dezelfde plek, waarbij de goot wordt verhoogd teneinde hier de ingangen naar de woningen te kunnen maken. Er is gekozen voor een herinterpretatie van de boerderij aan de hand van de karakteristieken die herkenbaar zijn.

In bijlage 8 van deze toelichting is een cultuurhistorische, stedenbouwkundige en financiële onderbouwing opgenomen bij de voorgenomen sloop en nieuwbouw van de boerderij. Conclusie is dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn niet haalbaar is. Constructief gezien is de stramienverdeling van de huidige spanten niet passend en spelen daarnaast de energetische en bouwfysische eigenschappen van het huidige volume een grote rol voor de haalbaarheid van een herontwikkelingsscenario. Deze factoren zijn meegenomen in een financiële analyse om te komen tot een keuze van herontwikkeling van het bestaande volume tegenover een sloop – nieuwbouw scenario. Om af te stemmen op de huidige maatstaven van wonen, comfort en energetische uitgangspunten, waaronder de ruimtelijke eisen, isoleren, ventileren en gasloos bouwen, zullen zowel vloeren als gevels als daken (nagenoeg) niet herbruikbaar zijn. Een herontwikkeling in het bestaande volume wordt economisch gezien dan ook onhaalbaar geacht. Voor het project als geheel is mede op basis hiervan ingezet op een sloop-nieuwbouw scenario in een verantwoorde stedenbouwkundige setting en architectuur die recht doet aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg.

4.7 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van Meerstad is een nieuwe verkeersstructuur in de omgeving gerealiseerd. Hierbij is in eerste instantie een hoofdwegennetwerk aangelegd die alle woonbuurten van Meerstad met onder meer de N7, N46 en N360 verbindt.

Vanuit het hoofdwegennetwerk van Meerstad worden in de verschillende woonbuurten woonstraten (erfontsluitingswegen, 30 km-wegen) aangelegd. De hoofdstructuur van deze straten is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet voor Meerstad. Bij deze wegen worden ook groenstructuren en parkeervoorzieningen aangelegd wanneer dit nodig is. De inrichting zelf wordt afgestemd op de aangrenzende woonbuurten van Meeroevers.

Bij het parkeren voor de woningen is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein plaatsvindt. De ruimtelijke opzet van de percelen is dusdanig dat hiervoor voldoende ruimte gereserveerd is. Voor bezoekers wordt, waar nodig, in de openbare ruimte parkeergelegenheid aangelegd. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor mogelijkheden.

4.8 Geluid

Bij de realisatie van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de (vaste) zone langs een weg moeten de wettelijke grenswaarden in acht worden genomen. Ook bij de aanleg van nieuwe wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. Een onderzoek naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen is nodig wanneer deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Zijn maatregelen niet mogelijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor een woning in binnenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 63 dB worden vastgesteld en bij woningen in buitenstedelijk gebied een hogere waarde van ten hoogste 53 dB. Als er een hogere geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai toelaatbaar is, moet aandacht worden besteedt aan de geluidswering van de gevels.

Het maximale niveau van 63 dB voor de geluidsbelasting in stedelijk gebied is in Meerstad vanwege de gewenste leefomgevingskwaliteit niet wenselijk. In 2007 is een geluidsniveau geaccepteerd van 53 dB. Om nabij ontsluitingswegen meer bouwmogelijkheden te creëren is in 2015 een partiële herziening van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West vastgesteld. Hierin zijn de uitwerkingsregels aangepast op een maximale grenswaarde voor geluid voor nieuw te bouwen woningen van 58 dB.

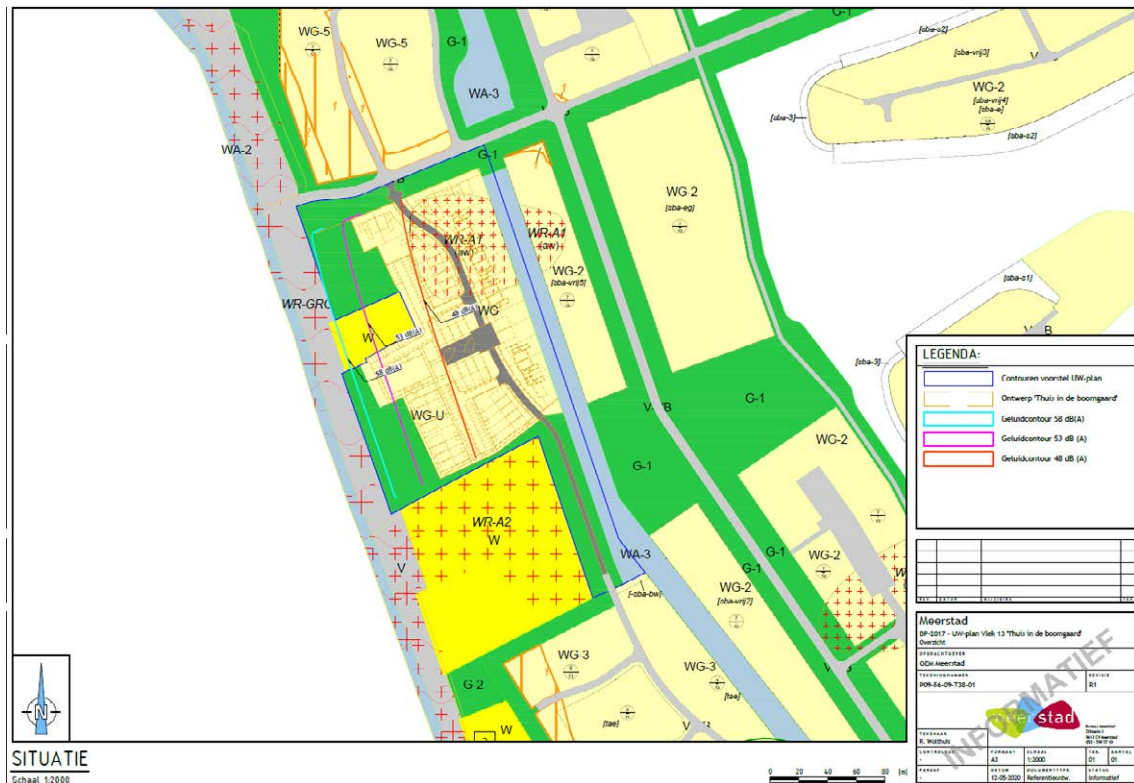
Het plangebied ligt binnen de zone van de Hoofdweg, welke een geluidzone heeft van 250 meter. De hoofdweg is een ontsluitingsweg. In onderstaande figuur is een uitsnede van de geluidscontouren binnen het plangebied weergegeven. Een gedeelte van het plangebied valt binnen een zone waarvan de geluidsbelasting hoger dan de maximale grenswaarde van 53 dB is. Hierbinnen worden geen woningen gebouwd.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij de Hoofdweg bedraagt 58 dB. Voor de woningen die in de zone tussen de 48 dB contour en de 58 dB zijn gelegen, dient een hogere grenswaarden door het bevoegd gezag te worden vastgesteld.

In het kader van het uitwerkingsplan wordt voor wegverkeerslawaai een procedure hogere

ontwerp

grenswaarden gevoerd. De vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaai wordt gezamenlijk met de vaststelling van het uitwerkingsplan gepubliceerd. Het ontwerpbesluit is als bijlage 3 toegevoegd. In het plan worden geen woningen mogelijk gemaakt in de zone tussen de 53 en 58 dB.



4.9 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat voor een ruimtelijk plan zorgvuldig moet worden gekeken naar de luchtkwaliteit en dat de normstelling, zoals deze is opgenomen in de Wet milieubeheer, in acht moet worden genomen. In het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West en daarbij horende MER is door Rho adviseurs voor leefruimte, in het kader van bestemmingsplan Meerstad-Midden West, een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit in geen enkel geval overschreden worden. De ontwikkeling in het plangebied betreft bovendien maximaal 56 woningen. Individueel beschouwd valt deze ontwikkeling daarmee binnen de regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen). Dit betekent dat de ontwikkeling dusdanig klein van omvang is dat deze niet bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen kunnen invloed hebben op de mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen (kwetsbare objecten). Rondom Meerstad zijn wel risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig. De Veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven dat het advies van het bestemmingsplan Meerstad- Midden West ook van toepassing is op onderhavig plangebied. Voor een verantwoording van het groepsrisico wordt derhalve verwezen naar dat bestemmingsplan. Met de voorgenomen ontwikkeling gaat namelijk de doorgaande weg over in een fietspad. Er wordt in het plan aangegeven dat de mogelijkheid voor het doorrijden voor voertuigen met fysieke maatregelen voorkomen dient te worden. In het advies uit 2016 wordt aangegeven dat een plangebied tweezijdig bereikbaar dient te zijn en te voldoen aan een aantal criteria. Omdat het plangebied een eenzijdige ontsluiting voor voertuigen betreft, dient het fietspad geschikt gemaakt te worden voor een tweezijdige ontsluiting en te voldoen aan de gestelde criteria in het advies uit 2016. Met de concrete uitwerking van onderhavig plan blijft het fietspad toegankelijk voor hulpdiensten.

Vanuit de Omgevingsdienst is daarnaast ook een advies verstrekt. Zie hiervoor bijlage 4. De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van woningbouwplan Vlek 13, Meeroevers in de gemeente Groningen. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle transportleidingen beoordeeld. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 wordt nabij het plangebied geen PR 10-6 risicocontour berekend;
- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 geldt een 100% letaliteitsgrens van 50 meter en een invloedsgebied (1% letaliteit) van 95 meter.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico van de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 is gelegen onder de oriëntatiewaarde;
- Het groepsrisico wijzigt niet door het vaststellen van onderhavig uitwerkingsplan.

Advies Veiligheidsregio Groningen

Geadviseerd wordt om de geformuleerde bevindingen en adviezen op te nemen in de verantwoording van het groepsrisico. Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de ruimtelijke motivering voor het plan vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

De volgende afbeelding geeft een fragment van de risicokaart ter plaatse van Meerstad-Midden West. De dikke rode lijn betreft een bestaande buisleiding.



Uitsnede risicokaart.nl

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

34

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt aangetoond door de financiële haalbaarheid ervan en de wettelijke grondexploitatie-regeling.

In de Wet ruimtelijke ordening is de exploitatieregeling opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een gemeente de plankosten bij de realisatie van bouwplannen kan verhalen op derden. De exploitatieregeling is bij de realisatie van Meeroevers IIB vlek 13 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. Middels een overeenkomst zijn de kosten van bouw- en woonrijpmaken en de overige gemeentelijke kosten gedekt.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Meeroevers II/b vlek 13

36

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan kan onder meer worden aangetoond door op een goede manier de procedures te doorlopen. Op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan Meerstad-Midden West uitgewerkt voor de realisatie van vlek 13 van Meeroevers.

Op de voorbereiding van de uitwerking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De omwonenden en buurtvereniging Meeroevers zijn geïnformeerd middels een informatiebrief met de mogelijkheid reactie te geven. Daarnaast zijn de provincie, waterschap en Gasunie gevraagd om een reactie. Provincie en Gasunie hebben in dit kader gereageerd. Hun overlegreacties zijn als bijlage 5 en 6 opgenomen in dit uitwerkingsplan. De opmerkingen van de provincie hadden betrekking op de cultuurhistorische waarde en de bescherming van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Voor het betreffende beeldbepalende pand is een bijbehorende regeling opgenomen. De opmerkingen van de Gasunie zijn verwerkt in het hoofdstuk externe veiligheid.

Vervolgens gaat het ontwerp van het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Belanghebbenden worden daarbij in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Vaststelling uitwerkingsplan

Vervolgens besluit het college van Burgemeester en Wethouders binnen acht weken na de terinzagetermijn om het uitwerkingsplan vast te stellen. Het collegebesluit wordt gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierop is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk. Het besluit treedt in principe in werking op de eerste dag na afloop van de beroepstermijn.

Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11