

groningen

Uitwerkingsplan
De Zeilen fase 2

versie voorontwerp

De Zeilen fase 2

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	35
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	41

Toelichting

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Hoofdstuk 1 Inleiding

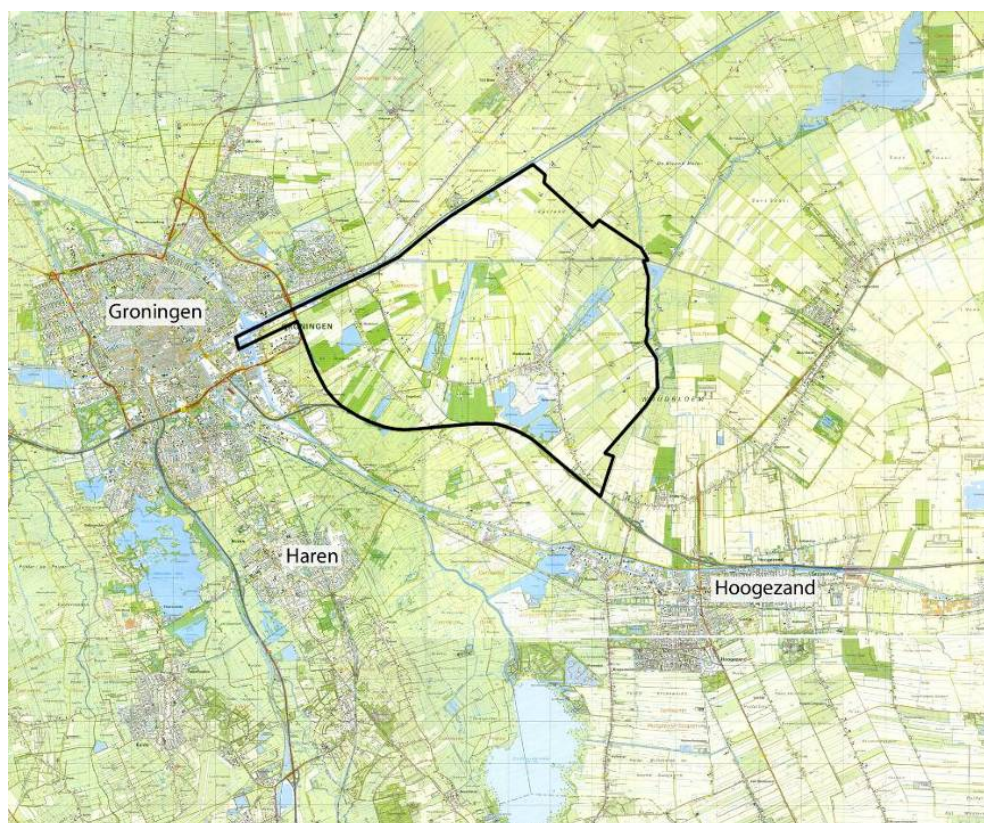
1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van de stad Groningen wordt Meerstad ontwikkeld, een nieuw woongebied in een recreatief groen- en waterrijk landschap.

De eerste wijk van Meerstad, Meeroevers, is nagenoeg gereed. Ook is een groot deel van het Woldmeer aangelegd, met een vaarverbinding naar het Slochterdiep. Momenteel is de tweede wijk van Meerstad, Tersluis, volop in ontwikkeling. Voor Meeroevers en Tersluis zijn verschillende uitwerkingsplannen vastgesteld op basis van het bestemmingsplan Meerstad-Midden 2007.

Op 31 januari 2018 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden West vastgesteld (dat het bestemmingsplan Meerstad-Midden grotendeels actualiseert). Hierin zijn de ruimtelijke plannen voor Meeroevers, Achter Klein Harkstede (Groenewei), Tersluis, Sluis-Oost (De Zeilen) en groot deel van het Woldmeer opgenomen. Groenewei en De Zeilen fase 1 worden momenteel bouwrijp gemaakt.

In het bestemmingsplan Meerstad-Midden-West zijn enkele uit te werken bestemmingen opgenomen, waaronder voor deelgebied 'De Zeilen fase 2'. Dit gebied wordt nu uitgewerkt middels een afzonderlijk uitwerkingsplan.



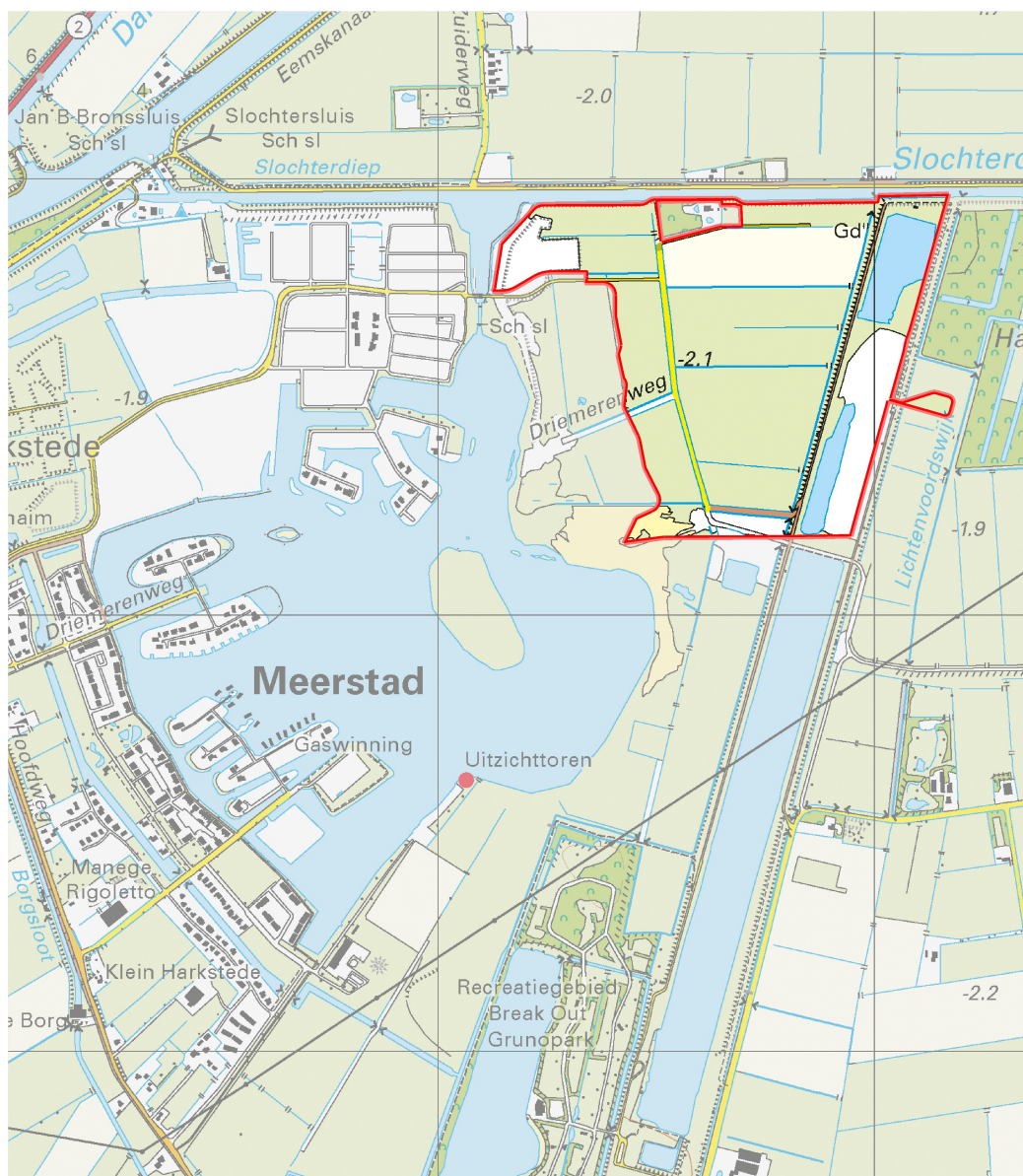
Meerstad: ligging en begrenzing

1.2 Begrenzing plangebied

Binnen De Zeilen zullen gefaseerd in totaal ruim 600 woningen worden gebouwd. Fase 1 van De Zeilen is al uitgewerkt. Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op de tweede fase, ten oosten en noorden van fase 1 en omvat een bouwcapaciteit van circa 450 woningen. Zie voor de begrenzing onderstaande overzichtskaart.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2



Overzichtskaart plangebied

1.3 Voorgeschiedenis en geldend bestemmingsplan

1.3.1 Planologische regelingen

Zoals hierboven is aangegeven, maakt het plangebied op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018). Daarin heeft het de bestemming Woongebied - Uit te werken.

1.3.2 Milieueffectrapportages

Er is een m.e.r.-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.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de omgevingsaspecten waar rekening mee is gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de verbeelding en planregels. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

8

Hoofdstuk 2 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).

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 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 A7 is aangewezen als hoofdweg.

Het bestemmingsplan raakt daarmee aan 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 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.

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 bestemmingsplan 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.'

Behoeft

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een onderbouwing voor de voorzieningen opgesteld. 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.

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'.

In Bijlage 1 is een onderbouwing van de woningbehoefte in Meerstad-Midden West opgenomen.

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.

2.2 Provinciaal en 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. 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':

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

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond



Kaart Stedelijk gebied

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 (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 meedenlanen 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 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

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingscapaciteit in het plangebied;

2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodbergingsgebieden. 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.

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 noodbergings' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodbergings te waarborgen. Deze regels bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. Ook in het plangebied is dit van toepassing en daarin wordt dan ook hoogwaterbestendig gebouwd. Dit wordt verankerd in de vergunningverlening;
- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan.
- Langs het Eemskanaal en het Slochterdiep is een 'regionale waterkering' aangeduid. De provincie kan hierlangs beschermingszones vaststellen. Dit is voor de keringen ter hoogte van 'Midden West' nog niet gedaan. Dit aspect heeft (nu nog) geen invloed op het plan. Wel is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen.

Bovengenoemde 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.

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. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 reeds aangetoond. Het onderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

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 in hoofdstuk 1 is het plangebied bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Het betreft het deelgebied De Zeilen fase 2, onderdeel van Sluis-Oost. Voor dit uit te werken deelgebied 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.

	Deelgebied	Tersluis / Sluis-Oost (De Zeilen)	Achter Klein Harkstede (Groenewei)	Meeroevers
Gebouwen	Goothoogte	21	17,5	22,5
	Bouwhoogte	26	22,5	22,5

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Antennemast	Bouwhoogte	50	40	40

Tabel bouwmaten in meters binnen 'Meerstad-Midden West'

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.

2.3.2 Welstandsnota

Op 28 maart 2018 is de Welstandsnota 2018 vastgesteld. Hierin zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Voor De Zeilen is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal gelijktijdig met dit uitwerkingsplan worden vastgesteld en daarmee onderdeel worden van de Welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan, dat tevens als Bijlage 2 is opgenomen.

2.3.3 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad ontwikkeld worden. Deze voorzieningen dienen van hoge kwaliteit te 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.

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan een tijdelijke school. Zie hiervoor hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten 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 uitgegaan wordt van circa 6.500 woningen (bijgestelde doelstelling). In Meerstad-Midden West zullen in totaal 2.425 woningen worden gebouwd. Bij deze woningen is sprake van verschillende marktsegmenten, waarbij in De Zeilen ook ruimte is voor sociale woningbouw.



Meerstad

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp De Zeilen fase 2

In het Beeldkwaliteitsplan De Zeilen fase 2 is het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied toegelicht. Hieronder volgt een samenvatting. In paragraaf 3.3 wordt op de onderscheiden buurten van De Zeilen fase 2 ingegaan. Voor de details wordt verwezen naar bijgevoegd beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).



Stedenbouwkundig ontwerp (indicatieve verkaveling)

3.2.1 Hoofdopzet

Nu de planontwikkeling en realisatie van de buurten Meeroevers, Tersluis, De Zeilen fase 1 en Groenewei een eind op weg zijn, start Bureau Meerstad de voorbereidingen voor de eerstvolgende woonbuurt. In De Zeilen zullen gefaseerd in totaal ruim 600 woningen worden ontwikkeld voor een diversiteit aan doelgroepen. De tweede fase van De Zeilen bestaat uit de ontwikkeling van circa 450 woningen.

Drie karakters: groen, dorp 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 (blauw). Daaromheen ligt een schil met dorps kwaliteiten (rood). Hier is het karakter meer intiem en compacter. Als buitenste schil wordt Meerstad omkaderd door een groene, landschappelijke lijst (groen).

De drie karakters bepalen de verschillende sferen van de buurten. Deze is niet overal in Meerstad gelijk. In de Zeilen fase 2 zijn vooral blauw en groen aanwezig.

De Zeilen fase 2

Blauw (water)

De eilanden hebben een ruime opzet en de kavels profiteren optimaal van het Woldmeer als kwaliteitsdrager.

Rood (dorps)

Rond de sluis, waar het meest westelijke deel van de ontwikkeling van de Zeilen fase 2 onderdeel van is, is de sfeer meer dorps met intiemere en meer compacte

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

woonbebouwing.

Groen (groene lijst)

De natuurlijke kwaliteiten van de Harksteder Broeklanden worden doorgezet in de groene lijst van De Zeilen. Hier wordt ontspannen gewoond in een bosachtige omgeving. De openbare ruimte heeft een sterk groen karakter.

Groen-Blauw (broeklanden)

In de broeklanden ontstaat een hybride milieu. Het Woldmeer wordt verbonden met de watergangen in het broekbos. De gebieden worden voor de vaarrecreatie en ecologie met elkaar verweven. Hier woont men in een bosachtige omgeving aan het water.



-- Plangrens De Zeilen Fase II

Schema groen, blauw en rood in De Zeilen fase 2

3.2.2 Duurzaamheid

Net als in Meeroevers en Tersluis wordt ook in De Zeilen toepassing gegeven aan gasloos wonen. De woningen hebben dan ook geen gasaansluiting (overigens geldt dat per 1 juli 2018 in heel Nederland nieuwbouw gasloos gebouwd wordt). 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.

Meerstad is wonen in de natuur. Rondom De Zeilen liggen groen- en waterstructuren die van regionaal belang zijn voor flora en fauna. Die structuren dringen tot diep in de buurt door. Binnen in de buurt is het de ambitie om het landschap tot aan de keukendeur te brengen. Het gaat hierbij om het beleefbaar maken van de natuur voor bewoners, van natuur rond het huis tot grote aaneengesloten natuurgebieden. In en om de woningen zijn veel 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.

Er is aandacht voor biodiversiteit. Zo worden delen van De Zeilen 2 ingericht als bloemrijk-kruidenrijk grasland met bloemenmengsels die interessant zijn voor insecten,

voorontwerp

bijen en vlinders. Afhankelijk van de locatie (grondslag, vocht), wordt het juiste mengsel gekozen. Deze bermen worden voornamelijk extensief beheer en er wordt gefaseerd gemaaid waardoor er altijd schuilmogelijkheden blijven voor insecten en kleine dieren. In de wijk worden verder meerdere heestersoorten toegepast en er wordt een rijk palet aan boomsoorten in de wijk gepland. Er worden meer dan 20 boomsoorten toegepast. Een diverse beplanting draagt bij aan de biodiversiteit. Er wordt voor gekozen om de seizoenen beleefbaar te maken in de wijk. De soortenkeuze van hagen bomen en gras/bloemenmengsels zorgt voor een wisselende beleving van het groen door het jaar heen. De beplanting wordt afgestemd op de grondslag en condities van Meerstad. Daarnaast wordt het waterhuishoudkundig systeem duurzaam ingericht (zie paragraaf 4.4).

3.3 Buurten De Zeilen, fase 2

In De Zeilen wordt gestreefd naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Het royale landschap speelt hierin een belangrijke rol. 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, detaillering. Dit wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 2).

Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar worden net even andere regels gehanteerd. Op sommige plekken wordt meer vrijheid gegeven, andere plekken vragen juist om wat specifiekere regels. Specifiek op plekken waar dat gewenst is, en minder specifiek waar dat geen probleem is. In het navolgende komen de plekken waarvoor specifieke regels gelden aan bod.

3.3.1 De eilanden

De eilanden zijn ruim opgezet en hebben een groen en landelijk karakter. Om deze sfeer te versterken is de bebouwing lager dan in de rest van De Zeilen fase 2 en is er meer vrijheid in materiaalgebruik.



De eilanden

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Er gelden ruimere regels voor materiaalgebruik: naast de algemeen toegestane dakmaterialen zijn ook rieten kappen toegestaan. Naast de algemeen toegestane gevelmaterialen mogen gevels ook gedeeltelijk of geheel worden opgetrokken in hout. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de oorspronkelijke kleur.

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwhoogte: ten behoeve van een kleinschalig en meer landelijk karakter ligt de goothoogte bij een schuin dak op 3,5 m en de nokhoogte op 10 m. Bij woningen met een plat dak gelden de algemene regels met als beperking dat geen derde bouwlaag mag worden gemaakt.

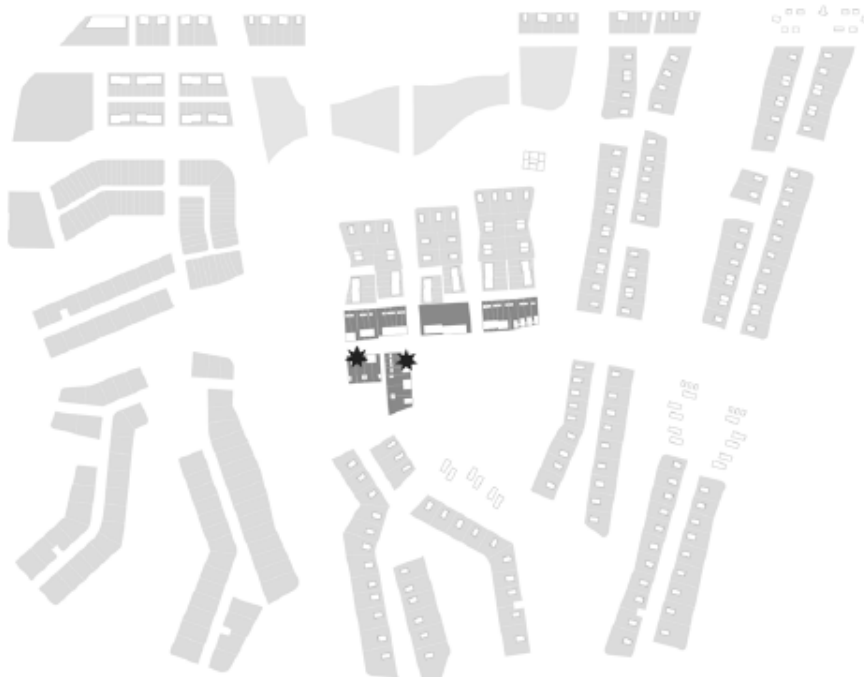
Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste 6 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water. In het geval een kavel met de zijkant aan het water grenst dan dient de bebouwing aan die zijde ten minste 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

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. Bootjes kunnen direct aan de beschoeiing gelegd worden, maar eigenaren van deze kavels kunnen waar mogelijk, en in overleg met Bureau Meerstad, er ook voor kiezen een insteekhaven op eigen terrein aan te leggen van max. 4 m breed. Voor kavels die grenzen aan de brede rietkragen bepaalt Bureau Meerstad waar een steiger aangelegd kan worden.

3.3.2 Binnenmeer

De woningen aan het Binnenmeer staan vlak aan de stoep en de overgang tussen publiek en privé wordt dan ook zorgvuldig ontworpen. Het silhouet van kappen maakt van de woningen een architectonische eenheid.



Binnenmeer

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: net als de woningen op andere beeldbepalende plekken in Meerstad, zoals het Oeverpad, worden alle grondgebonden woningen aan het Binnenmeer voorzien van een individuele dwarskap.

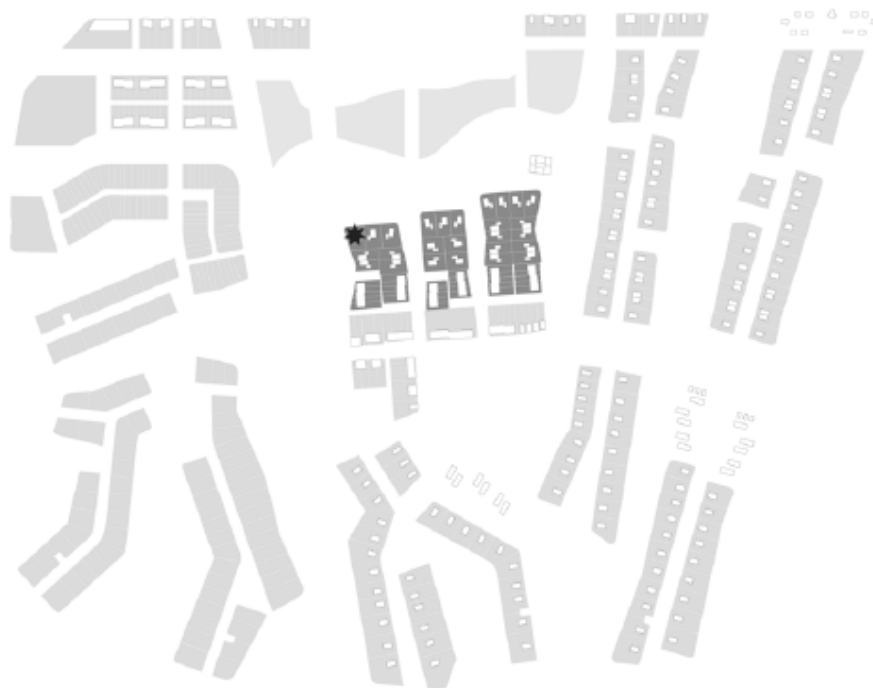
Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: de woningen staan met de voorgevelrooilijn tot maximaal 3 m terug ten opzichte van de voorerfgrens. De woningen op de kop van een rij, ten behoeve van het aaneengesloten gevelbeeld, mogen tot op de zij-erfgrens worden gebouwd (dus geen zijtuin). Bijgebouwen staan in de achtertuin (dus niet in de zij-tuin). Daarnaast dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde tenminste 6 m te zijn 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 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

De inrichting van de privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) dat ontstaat door de situering van de woning op de kavel geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. Een opsluitband vormt hierbij de fysieke scheiding tussen openbaar en privé. Een haag is hier dus niet verplicht.

Aangezien woningen dicht op de straat staan, is een zorgvuldig vormgegeven overgang tussen openbaar en privé essentieel, bijvoorbeeld door het toepassen van een in de architectuur geïntegreerd terras met zitelementen, in de architectuur geïntegreerde groenvakken of een terugliggende entree. De toepassing van verschillende oplossingen voor deze overgang, binnen een rij woningen, is wenselijk.

3.3.3 Lommerrijk wonen

De bebouwing in dit deel maakt een zachte overgang naar het het landschap. De architectuur is eigentijds en de materialisering sluit aan op het lommerrijke karakter. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld.

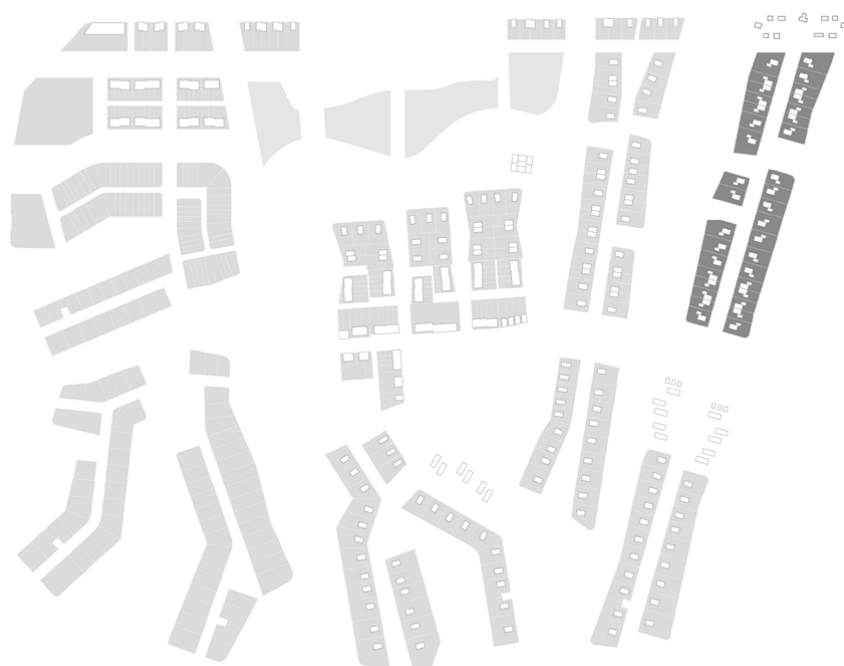


Lommerrijk wonen

Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing zich door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

3.3.4 Startlaan

Het Starthuisje, een relict uit de tijd dat de De Zeilen fase 2 deels als roeibaan functioneerde, heeft als beëindiging van een laan een prominente plek in de wijk. De nieuwe woningen aan deze laan zijn eigentijds en voorzien van een plat dak.



Startlaan

Er geldt een afwijkende regel voor de gebouwworm: alle woningen zijn voorzien van een plat dak, waarbij de derde bouwlaag niet volledig wordt bebouwd (maximaal 60% van de footprint). Het niet bebouwde deel van de derde bouwlaag bevindt zich voornamelijk aan de straatzijde en de vormgeving van de massa draagt bij aan de plastic van de woning.

Er gelden aanvullende regels voor de plaatsing van de woning op de kavel: naast de algemeen geldende regels dient de bebouwing, in het geval een kavel aan de achterzijde grenst aan het water, aan die zijde ten minste 6 m te zijn 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 4 m te zijn terug gelegen ten opzichte van het water.

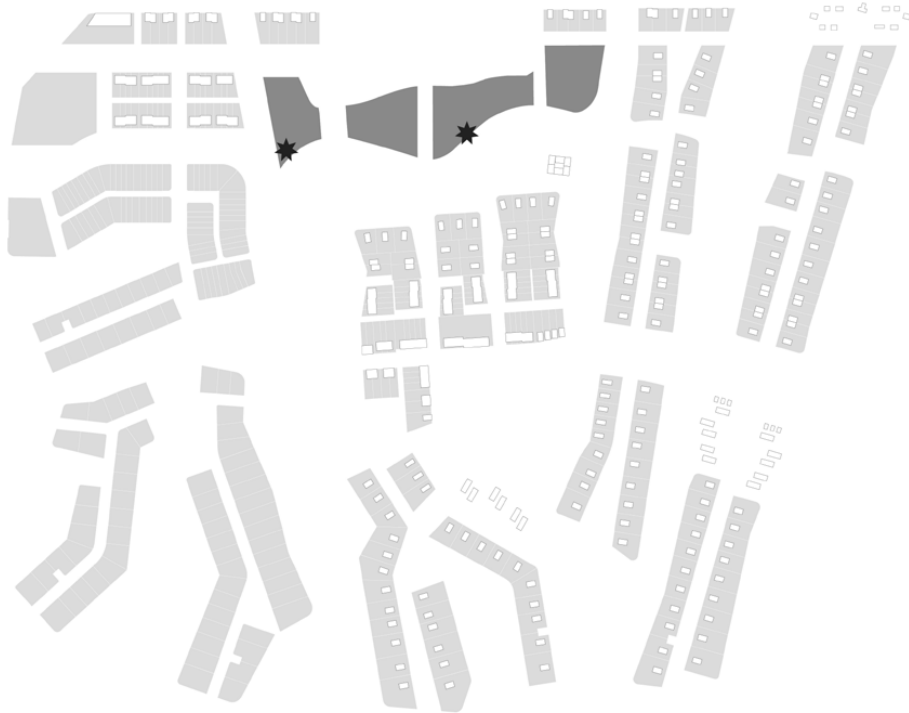
Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: uitgaande van een licht kleurenpalet zijn naast de algemeen toegestane gevelmaterialen ook andere gevelmaterialen zoals beton en gestuct materiaal toegestaan.

De positionering van de inrit naar de kavel wordt afgestemd op de positionering van de bomen aan de laan en vindt plaats in afstemming met Bureau Meerstad.

voorontwerp

3.3.5 Boskamers

In het centrale bosrijke gebied zijn een viertal boskamers gesitueerd met ruimte voor een landschappelijk en groen woonmilieu. De bijzondere woonvormen maken optimaal gebruik van het landschappelijke karakter van het gebied.



Boskamers

Inrichting boskamer

Elke 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 10 m vanaf de noordelijk gelegen ontsluitingsweg gelegen en ten minste 2 m vanaf de andere randen van de boskamer.

Het aantal m² aan verhard oppervlak wordt tot het minimum beperkt en heeft een landschappelijk karakter doordat het zoveel als mogelijk wordt uitgevoerd in halfverharding.

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, waarbij Bureau Meerstad verantwoordelijk is voor de aanplant van bomen.

Wonintypes en ensemblewerking

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

Elke boskamer wordt gekenmerkt door een herkenbaar ensemble van bijzondere woningen die optimaal gebruik maken van het landschap.

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 stijlkenmerken. Er is wel vrijheid in verschillen tussen de boskamers, dit bijvoorbeeld door verschil in typologieën per boskamer. Verschillen tussen de boskamers worden toegejuicht.

Er gelden afwijkende regels wat betreft de bouwhoogtes.

Er wordt ingezet op woningtypes die optimaal gebruik maken van de bosomgeving, zoals veranda- of kwadrantwoningen.

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. 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 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.

Materialisering

De bebouwing maakt door natuurlijke materialen een zachte overgang naar het landschap.

Er geldt een ruimere regel voor materiaalgebruik: naast baksteen, zijn ook andere, natuurlijke gevelmaterialen toegestaan zoals hout en natuursteen. De architectuur is uitgevoerd in een donker kleurenpalet, van antraciet tot donkergroen-grijs. Dit kleurenpalet zorgt ervoor dat de bebouwing zich door weerspiegeling van de schaduwvlekken van de bomen natuurlijk voegt in dit bosrijke gebied. Bij gebruik van hout, dient het hout haar natuurlijke kleur te behouden of zwart worden gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur.

Parkeren

Parkeren wordt zo veel mogelijk uit het zicht van de woning opgelost om zo de relatie tussen woning en bosomgeving te waarborgen.

Parkeren wordt per boskamer zo veel als mogelijk geclusterd opgelost in koffers welke direct zijn gekoppeld aan de noordelijk gelegen ontsluitingsweg. Alternatieve parkeeroplossingen, gebouwd of op eigen terrein, zijn mogelijk, maar verstoren het bosrijke karakter zo minimaal als mogelijk.

De parkeerkeffers hebben een landschappelijk karakter door gebruik van bijvoorbeeld hoogteverschillen, natuurlijke beplanting, halfverharding en 'groene verharding' (bv. grastegels).

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

24

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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 zowel een plan-m.e.r.-plicht als 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 zowel een plan-m.e.r. als 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 zou op basis daarvan een vormvrije mer-beoordeling nodig zijn, maar dat is niet aan de orde omdat voor het moederplan Meerstad-Midden West al een MER is uitgevoerd. Daarom gelden dezelfde conclusies als voor het moederplan. Het MER is hier te raadplegen: meerstad.eu/documenten-en-procedures/bestemmingsplan-meerstad-midden-west/.

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 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.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een NAM-locatie. De geluidzone van de NAM-locatie overlapt het plangebied in de noordoosthoek. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

In de omgeving van de woningen van De Zeilen 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 nog te bouwen voorzieningen binnen Sluisbuurt kunnen wel hinder veroorzaken. Ten aanzien van de woningen boven de en rond deze voorzieningen geldt dat de maximale binnenwaarde van 30 dB niet mag worden overschreden. Dit is geborgd in het bouwbesluit. Zodra de plannen voor de voorzieningen zijn uitgewerkt zal er akoestisch onderzoek worden verricht en kan worden bepaald of er bijvoorbeeld isolerende maatregelen getroffen moeten worden.

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). 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. Op de kaart verdachte locaties uit Bodemkwaliteitskaart Meerstad-Midden (2016)¹ is te zien dat er geen verdachte locaties voorkomen in het plangebied. Wel kunnen puinpaden voorkomen. Met deze informatie wordt rekening gehouden bij de werkzaamheden voor het grondwerk/bouwrijp maken, de informatie over de ondergrond wordt aan de betreffende aannemers bij de werkzaamheden geleverd. Indien puinpaden worden aangetroffen dient onderzocht te worden of het een bruikbare of onbruikbare bouwstof is. In geval van onbruikbare bouwstof zal dit opgenomen worden met bevoegd gezag. Een herbruikbare grondstof wordt, vanwege toepasbaarheid wellicht gezeefd om de juiste fractie over te houden, opnieuw gebruikt in het plangebied. In eerdere ontwikkelingen in Meerstad (Meeroevers) zijn de aangegeven 'mogelijke puinpaden' nauwelijks aangetroffen. Er loopt nog een bodemonderzoek in het noordoostelijke deel van het plangebied waarvan de uitkomsten worden meegenomen in de verdere ontwikkeling.

Nadat terreinen bouwrijp zijn gemaakt en voor de specifieke knelpuntlocaties voorafgaand aan bouwrijpmaken nog nader bodemonderzoek is gedaan, worden verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de toekomstige woonfunctie van de woonkavels in Meerstad. Indien daar aanleiding toe is wordt nader onderzoek uitgevoerd. Bij de overdracht van gronden aan ontwikkelaars/initiatiefnemers is de locatie in principe geschikt voor het beoogde gebruik (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.

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. Aan het Woldmeer is de bestemming Water-3 toegekend. Ook binnen de woon- en groenbestemmingen is 'water' overal als (mede)gebruik mogelijk gemaakt.

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.

Het Woldmeer kan in de toekomst ingezet worden voor noodwaterberging. Elk jaar is er 1/100ste kans dat het meer hiervoor ingezet zal worden. Het bestemmingsplan staat daarom het realiseren van voorzieningen voor noodwaterberging toe. 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 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 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.

Overigens zal bij dreigende watersnood in het kader van het Crisismanagement de Veiligheidsregio Groningen, waarin het waterschap vertegenwoordigd is, besluiten over de mogelijke inzet van het Woldmeer als noodwaterberginggebied en daarbij de betrokken belangen afwegen.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt het Slochterdiep, dat aantakt op het Eemskanaal. Onder meer hierlangs is een waterkering aanwezig die van belang is voor de bescherming van het omliggende gebied tegen hoog water. Deze waterkeringen worden daarom in dit bestemmingsplan specifiek geregeld, als Waterstaat - Waterkering. Een aandachtspunt zijn de woningen die, deels, in de waterkeringszone van het Slochterdiep zijn geprojecteerd. Deze woningen kunnen alleen worden gebouwd met een vergunning van het waterschap.

Het watersysteem in De Zeilen fase 2 wordt 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 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 het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Zuidlaardermeer) is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand nog groter. 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 geldt deze conclusie ook voor De Zeilen fase 2. Uit de berekening stikstofdepositie (Bijlage 3) blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

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 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

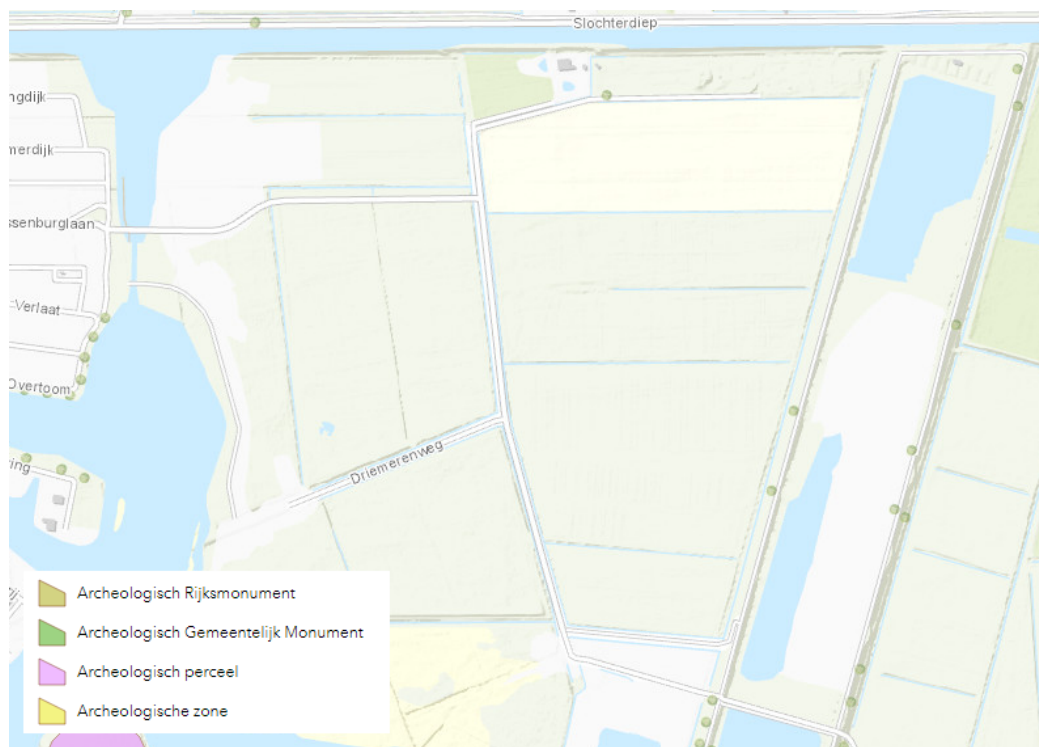
4.6.1 Landschap en cultuurhistorie

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 - 1.

4.6.2 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.

De gemeente Groningen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart waarop ook archeologische waarden zijn opgenomen. Uit de waardenkaart blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachting heeft. Nader onderzoek of een specifieke bescherming middels een archeologische dubbelbestemming is daarmee niet noodzakelijk.



Archeologische waardenkaart

4.7 Verkeer en vervoer

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

Vanuit het hoofdwegennetwerk van Meerstad worden in de verschillende woonbuurten woonstraten (erfonthsluitingswegen, 30 km-wegen) aangelegd. De hoofdstructuur van deze straten is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet die is beschreven in paragraaf 3.2. Bij deze wegen worden ook groenstructuren en parkeervoorzieningen aangelegd wanneer dit nodig is. Voor de grotere wegen is in dit plan van uitwerking de bestemming Verkeer opgenomen.

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren door zoveel mogelijk op eigen kavel te parkeren. Bij grondgebonden woningen (met uitzondering van sociale woningbouw) dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. De parkeeroplossing bij appartementen en sociale woningbouw is afhankelijk van de locatie en programma en dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp en afgestemd te worden met Bureau Meerstad. Aantal parkeerplaatsen worden bepaald op basis van de gemeentelijke normen.

In het geval de inpassing van het parkeren bij de rijwoningen op de eigen kavel tot een ruimtelijk ongewenst beeld leidt, zoals bijvoorbeeld parkeren in de voortuin, is het mogelijk het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp en afgestemd te worden met Bureau Meerstad.

Voor bezoekers dienen bij grondgebonden woningen 0,3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor mogelijkheden.

4.8 Geluid

Wegverkeer

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

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 (Spreen, 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. Van daaruit is voor het plangebied alleen het wegverkeerslawaaï vanaf de Vossenburglaan van belang.

Daarnaast is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar het wegverkeer in De Zeilen fase 2, zie Bijlage 4 (Akoestisch onderzoek wegverkeer De Zeilen fase 2 (Adviesbureau WMA, 6 april 2020). Deze onderzoeken zijn ook gebruikt als motivatie voor de vaststelling van hogere grenswaarden bij dit uitwerkingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat een deel van het plangebied binnen de 48-58 dB geluidzone vanaf de Vossenburglaan en het Slochterdiep ligt. Hierbij is echter de afscherpende werking van de eerstelijns bebouwing niet meegewogen. Er zijn twee geluidszones op de verbeelding aangegeven:

- geluidzone – weg 1: het gaat hier om de zone van 48-53 dB. Voor deze woningen kan een beroep worden gedaan op de Beschikking hogere grenswaarden geluid Meerstad-Midden d.d. 20 november 2007. Met deze beschikking is het toegestaan dat maximaal 1084 woningen en andere geluidgevoelige objecten binnen Meerstad-Midden een geluidsbelasting mogen ontvangen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB.
- geluidzone - weg 2: dit is de zone die direct aan de hoofdontsluitingsweg grenst en waarvoor een maximale geluidsbelasting van 53-58 dB geldt.

Voor woningen die liggen in de geluidzone 1 geldt dat bij de omgevingsvergunningaanvraag aangetoond moet kunnen worden dat binnen in de woning voor wat betreft het geluidsniveau wordt voldaan aan de Bouwbesluit normen (anno april 2020: 33 dB) (zie ook Bijlage 6). Dit betekent wellicht dat de woning moet worden voorzien van geluidswerende gevels. Indien met akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat de daadwerkelijke geluidbelasting minder bedraagt dan de waarden zoals opgenomen in dit bestemmingsplan kan dit betekenen dat minder geluidwerende maatregelen nodig zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen die achter andere bebouwing gebouwd zullen gaan worden.

Voor de woningen langs de hoofdontsluitingsroute Vossenburglaan en het Slochterdiep is de geluidbelasting op de gevel hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen is het vergroten van de afstand van de woningen tot de wegen niet wenselijk. Er ontstaat dan een brede lege ruimte tussen de woningen en de weg. Daarom wordt aan de woningen in de zone langs de Vossenburglaan en het Slochterdiep een hogere toegestane geluidwaarde toegekend. De Wet geluidhinder maakt dit mogelijk. Het gaat om woningen in De Zeilen fase 2, met een geluidbelasting van 48-53 dB op de woningen die langs de weg liggen.

Geluidzone NAM-locatie

Het plangebied van de Zeilen 2 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 5).

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 voorontwerp

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 geluidzone.

Bij de bouw van nieuwe woningen kan rekening worden gehouden met een verhoogde geluidsbelasting door het treffen van isolatiemaatregelen (zie ook Bijlage 6). 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.

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 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit in geen enkel geval overschreden worden.

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 risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig. Deze hebben echter geen negatieve invloed op het plangebied, omdat de afstand dusdanig groot is, dat de woningen niet binnen het invloedsgebied hiervan komen. De volgende afbeelding geeft een fragment van de risicokaart ter plaatse van Meerstad-Midden West.



Uitsnede Risicokaart

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

34

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit plan 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 Tersluis.

5.2 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 is er maatschappelijke dienstverlening toegestaan in een gemengd gebied. De functies groen en verkeer hebben een passende bestemming gekregen. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

Gemengd - 1

De bestemming Gemengd is gelegen aan de noordwestzijde van het plangebied. Binnen deze bestemming is maatschappelijke dienstverlening toegestaan, maar mag ook gewoon worden.

Groen - 1

De bestemming Groen - 1 betreft de gangbare groenbestemming. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in de nieuwbouwwijk(en) en is daarom het meest aanwezig in het plangebied.

Verkeer

De ontsluitingsweg heeft vanwege de functie de bestemming Verkeer.

Water - 3

De eilanden zijn omringd door water. De delen van het plangebied waar water gerealiseerd wordt hebben de bestemming 'Water - 3'. De oevers worden zo veel mogelijk natuurlijk, groenvoorzieningen zijn binnen deze bestemming ook (ondergeschikt) mogelijk. Het water rondom de eilanden is bevaarbaar voor recreatievaart. De bewoners kunnen hun eigen boot bij het erf leggen aan de aanlegsteigers. Per woning is één steiger toegestaan.

De regels van deze bestemming zijn afgestemd op de aangrenzende bestemming 'Water - 3' van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

Water - 4

De bestemming Water - 4 ligt op hoofdwatgangen, kwelvaart en uitstroomvoorzieningen in de woongebieden. Hier mogen geen steigers worden gebouwd. Ook recreatievaart is vanwege het functioneren van de kwelvoorziening niet toegestaan.

Woongebied - 8

De bestemming 'Woongebied - 8' 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 3.3 en behoeven daarom hier geen nadere toelichting. De opzet van de regels is afgestemd op de woongebiedbestemmingen uit het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. De nummering sluit aan op de andere 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.

In de regels zijn geen bouwvlakken en woningaantallen opgenomen, omdat mogelijk nog wordt geschoven met de exacte plaats en aantallen van de woningen. De ligging van de woningen is in de bouwregels gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de weg, aan perceelsgrenzen en overige bestemmingen. In het plangebied zijn bij recht vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen toegestaan.

In sommige delen van het gebied is het doel de aan de woning grenzende tuinen naar de waterzijde vrij te houden van bijgebouwen. Daarom is aan de waterzijde het figuur 'gevellijn' opgenomen. De voorgevel van de woningen moet gericht zijn op die gevellijn. Met de gevellijn is ook de voorgevel van de woningen bepaald, die ligt dus aan de waterzijde. Hiermee zijn de bebouwingsmogelijkheden (ook vergunningvrij) aan de waterzijde beperkt. De bergingen bij de woningen worden inpandig gerealiseerd en in de regels wordt bebouwing van de erven aan de voorzijde (en dus waterzijde) van de woningen uitgesloten. Wel is aan de achterzijde van de woningen (grenzend aan het binnenterrein) een overkapping en een berging mogelijk voor bijvoorbeeld het plaatsen van een auto onder een carport of het stallen van fietsen.

De openbare voorzieningen vallen ook binnen deze bestemming. De hierin gewenste openbare voorzieningen, met de daarbij horende bouwwerken worden hierin ook mogelijk gemaakt.

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) 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 eisenregeling in deze bestemming is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen voor een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het bebouwings- 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.

Woongebied - Groen

Naast de algemene woonbestemming kent dit uitwerkingsplan ook een bijzondere woonbestemming (voor de Boskamers). De bedoeling is dat binnen deze bestemming groen een belangrijke rol krijgt. Binnen deze bestemming zijn bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken mogen voor maximaal 40% worden bebouwd om de groene uitstraling te borgen. Daarnaast zijn binnen deze bestemming in het noordoosten tiny houses voorzien. De bestemming kent daarnaast ook een afwijkingsbevoegdheid die ervoor zorgt dat teruggevallen kan worden op de regels uit de algemene woonbestemming.

Woongebied - Waterwoningen

In de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 liggen de woningen volledig in een water-/rietgebied. Waterwoningen zijn gedefinieerd in Artikel 1. Het betreft een woning gebouwd op de bodem van het water of op een drijvende fundering die door middel van een sputpaal is verankerd met de waterbodem waardoor er niet mee kan worden gevaren en deze woningen als onroerende zaak kunnen worden beschouwd. Deze woningen zijn via steigers verbonden met de wal. De bouwhoogte van deze woningen is ten hoogste 5 meter en wordt vanwege mogelijke fluctuaties in het waterpeil bepaald aan de hand van het waterpeil. Afhankelijk van waar en wat wordt gebouwd, moet worden gezien hoe de bouwhoogte moet worden berekend. De regeling sluit aan bij de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 zoals opgenomen in het uitwerkingsplan Tersluis.

Waterstaat - Waterkering (dubbelbestemming)

De zone langs het Slochterdiep heeft een waterkerende functie. Dit zijn regionale waterkeringen die bestemd zijn 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. De omvang van de zone waarop deze bestemming betrekking heeft is aangegeven door het waterschap Hunze en Aa's. Dit waterschap beheert de waterkering.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

38

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp-uitwerkingsplan wordt in het kader van de inspraak ter inzage gelegd.

6.2 Terinzagelegging

Het uitwerkingsplan wordt als ontwerp ter inzage gelegd.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

40

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

De Zeilen fase 2 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 De Zeilen fase 2 maakt deel uit van deze exploitatie.

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 De Zeilen 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.

voorontwerp

gemeente Groningen - uitwerkingsplan De Zeilen fase 2

42

Eindnoten

1. Deze bodemkwaliteitskaart is onderdeel van het MER. Zie paragraaf 4.1. Het MER is te raadplegen op:
<https://www.meerstad.eu/documenten-en-procedures/bestemmingsplan-meerstad-midden-west/>



Gemeente Groningen

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