

Onderwerp Boom Effect Analyse (BEA) Project Poelman Antillenstraat 11-13
Groningen
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 50200-2024

Datum 06-03-2024

Uw brief van

Uw kenmerk



Geachte lezer,

In de Oosterhamrikzone vindt al decennialang een transformatie plaats. In de omgevingsvisie “Levende Ruimte” staat opgenomen dat we een aantal huidige of voormalige bedrijfsterreinen transformeren tot gemengde stedelijke gebieden in hoge dichtheden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen liggen meestal langs belangrijke waterwegen. We noemen deze gebieden ‘ontwikkelzone’. Ook de Oosterhamrikzone is een van deze ontwikkelzone, zoals genoemd in de omgevingsvisie.

We kiezen er bewust voor om in stedelijk gebied te bouwen, waardoor er geen beslag wordt gelegd op de groene randen van de stad en wel een positieve bijdrage wordt geleverd aan het woningtekort. De oorspronkelijke functie voor de zone – handel en industrie – is grotendeels verleden tijd. Vanwege de ligging – dicht bij het centrum en bij het ommeland – is deze zone ook zeer geschikt voor woningbouw. Het deelproject Antillenstraat 11-13 maakt onderdeel uit van de Oosterhamrikzone.

Deze locatie is in het verleden aangekocht door een ontwikkelaar.

In sessies met de gemeentelijke projectgroep Oosterhamrikzone is het stedenbouwkundige plan, architectuur en inrichtingsplan afgestemd. In het plan worden 2-slaapkamer appartementen gerealiseerd van ongeveer 70 m². Dergelijke woningen zijn voor verschillende doelgroepen toegankelijk, zoals starters, ouderen of kleine gezinnen. Zeker in de stad sluit dit goed aan op de behoefte.

De ontwikkelaar heeft het bouwplan ingediend voor vooroverleg bij VTH om de haalbaarheid onderzoeken. Hierbij is de aanvraag ook behandeld in de vergadering van de commissie ruimtelijke kwaliteit.

Volgvel 1

De uitkomst van dit vooroverleg is dat het bouwplan, onder enkele voorwaarden, haalbaar is.

Inmiddels is het bouwplan verder uitgewerkt en is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Hiermee is invulling gegeven aan de meeste voorwaarden door bij het vooroverleg gesteld zijn.

Belangrijkste voorwaarde is dat de Stedelijke Ecologische Structuur (SES) ten westen van de nieuwbouw intact moet blijven. Hiertoe dient een ecologisch-/groenexpert op locatie aanwezig te zijn, tijdens de realisatie, om de waarden van het gebied te kunnen waarborgen. De ontwikkelaar zal hier invulling aangeven.

Hieronder een impressie van het toekomstige gebouw gezien vanaf de Antillenstraat en aan de linkerzijde de SES:



Boom Effect Analyse (BEA)

Om dit project mogelijk te maken is de *Boom Effect Analyse (BEA) Project Poelman Antillenstraat Groningen* opgesteld door Stedelijk Groen bv, conform de eisen die gelden binnen de gemeente Groningen. Het beschrijft de invloed van de bouwplannen op de aanwezige bomen en houtopstand.

Het bouwplan aan de Antillenstraat 11-13 wordt in beginsel binnen de projectgrens uitgevoerd, echter hebben werkzaamheden en de definitieve inrichting ook invloed op een houtopstand direct buiten de projectgrens. Deze houtopstand, buiten de projectgrens, maakt onderdeel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur. Binnen het projectgebied en/of direct aangrenzend aan het projectgebied staan in totaal 20 vergunning plichtige bomen. Een aantal van deze bomen (14 stuks) maken onderdeel uit van een houtopstand, maar hebben de potentieel monumentale status. Het deel van het bomenbestand dateert uit de jaren 60-70 van de vorige eeuw. Deze zijn aangeplant kort na de bouw van het toenmalige universiteitsgebouw. De houtopstand aan de voorzijde stamt uit het midden van de jaren 80 van de vorige eeuw. Van de 20 bomen die in de BEA behandeld worden heeft 1 boom de monumentale status en hebben 18 bomen de potentieel monumentale status. De houtopstand binnen de projectgrens heeft een oppervlak van 1.134 m².

Volgvel 2

Ten behoeve van de realisatie van project 'Poelman' dienen 17 vergunning plichtige bomen geveld te worden. Van deze 17 bomen dient er 1 exemplaar wegens zeer slechte conditie geveld te worden. Van de overige 16 te vellen bomen hebben 14 bomen de potentieel monumentale status en heeft 1 boom de monumentale status. Zoals in paragraaf 4.2 in de BEA is vermeld, worden houtopstanden en bomen gezien de soorten en de leeftijd als niet verplantbaar geacht. De te verwijderen bomen en houtopstand maken geen deel uit van de Stedelijk Ecologische Structuur.

Daarnaast dienen, ten behoeve van het verkrijgen van zowel werkruimte als fysieke ruimte voor het gebouw, de kronen van houtopstand B (staat op belendend perceel aan noordwestzijde) gesnoeid te worden. Twee bomen binnen houtopstand B dienen gekandelaberd te worden. Deze 2 bomen maken wel deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur.

Het VO-ontwerp is tot stand gekomen met input van onder meer ontwerpers en boomadviseurs. In het ontwerpproces naar een DO is gezocht naar een mogelijkheid om het gebouw op grotere afstand van de houtopstand aan de noordwestzijde te plaatsen, waardoor meer ruimte geboden is voor genoemde houtopstand B. Daarnaast is de vraag neergelegd om het gebouw in noordoostelijke richting te verschuiven om ruimte te creëren voor boom 3. Dit bleek niet mogelijk aangezien de beoogde gevellijn stedenbouwkundig is vastgelegd. Met deze gevellijn wordt voldaan aan de eis in het kader van externe veiligheid om een vrijwaringszone te waarborgen van 25 meter uit het kanaal.

In overleg met de eigenaar van het belendende perceel Antillenstraat 15 is in opdracht van de ontwikkelaar door LAOS Landschapsarchitecten gewerkt aan een integraal groenplan. Hierbij zal het binnenplein hoofdzakelijk gebruikt worden om te parkeren. Door groen aan het terrein toe te voegen wordt het karakter van de ruimte verzacht. Geveltuinen met bloeiende planten vormen een buffer tussen het openbare trottoir en de stoep van de bewoners. Ligusterhagen omzomen de tuinen van de appartementen op de begane grond aan de ecozone en kanaalzone. Ten oosten vindt een afscheiding plaats met een fraaie groene wand. Daarnaast wordt het gebouw voor 60% voorzien van een kruidenrijk dak.

De plankaart maatregelen natuur inclusief bouwen uit het ontwerp van LAOS is hieronder toegevoegd.

Plankaart maatregelen natuurinclusief bouwen



Met dit groenplan wordt de kanaalzone een levendige parkstrook langs het van Starckenborghkanaal met bestaande bomen, bloem- en kruidenrijk grasland en nieuwe bloesem- en fruitbomen. Ook is het hiermee voor de ontwikkelaar mogelijk de bomen fysiek te compenseren.

In het groenplan worden echter 2 opties aangeboden. Dit heeft te maken met de situatie rondom de Gerrit Krolbrug. Deze brug is op 15 mei 2021 dermate zwaar beschadigd geraakt door een aanvaring door een binnenvaartschip, dat reparatie niet mogelijk bleek. Als gevolg van de aanleg van de nieuwe vervangende brug dienen de kanaaloevers gewijzigd te worden. Voorlopig staat de oplevering van de nieuwe brug en de daarbij behorende aanpassing aan de kanaaloevers gepland voor 2029. Aangezien de herinrichting van de kanaalzone een direct raakvlak heeft met de (groene) inrichting binnen het project 'Poelman', worden in het groenplan 2 opties gegeven. Optie 1 gaat uit van de huidige kanaaloever, terwijl optie 2 uitgaat van de toekomstige kanaaloever.

In acht nemende dat realisatie van de toekomstige kanaalzone in 2025 allerm minst zeker is, wordt in deze BEA optie 2 als uitgangspunt genomen, waarbij de te compenseren aantallen bomen deels financieel worden afgekocht door de ontwikkelaar aan de gemeente Groningen. Deze financiële compensatie zal, na afronding van de nieuwe Gerrit Krolbrug, ingezet worden om het groenplan voor de kanaalzone alsnog te realiseren.

Hieronder een impressie van het toekomstige gebouw vanaf het van Starckenborghkanaal:



Vervolg

Aangezien 1 van de te vellen bomen de monumentale status heeft, is de BEA vastgesteld door het college.

Hierna zal de omgevingsvergunning (kapvergunning) in behandeling worden genomen. De beoogde start van de bouwwerkzaamheden is 2^e helft 2024.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.