

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Friesestraatweg 181

versie concept

Friesestraatweg 181

versie concept

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur en planbeschrijving	11
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	15
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	37
Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie	43

Toelichting

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

3

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

4

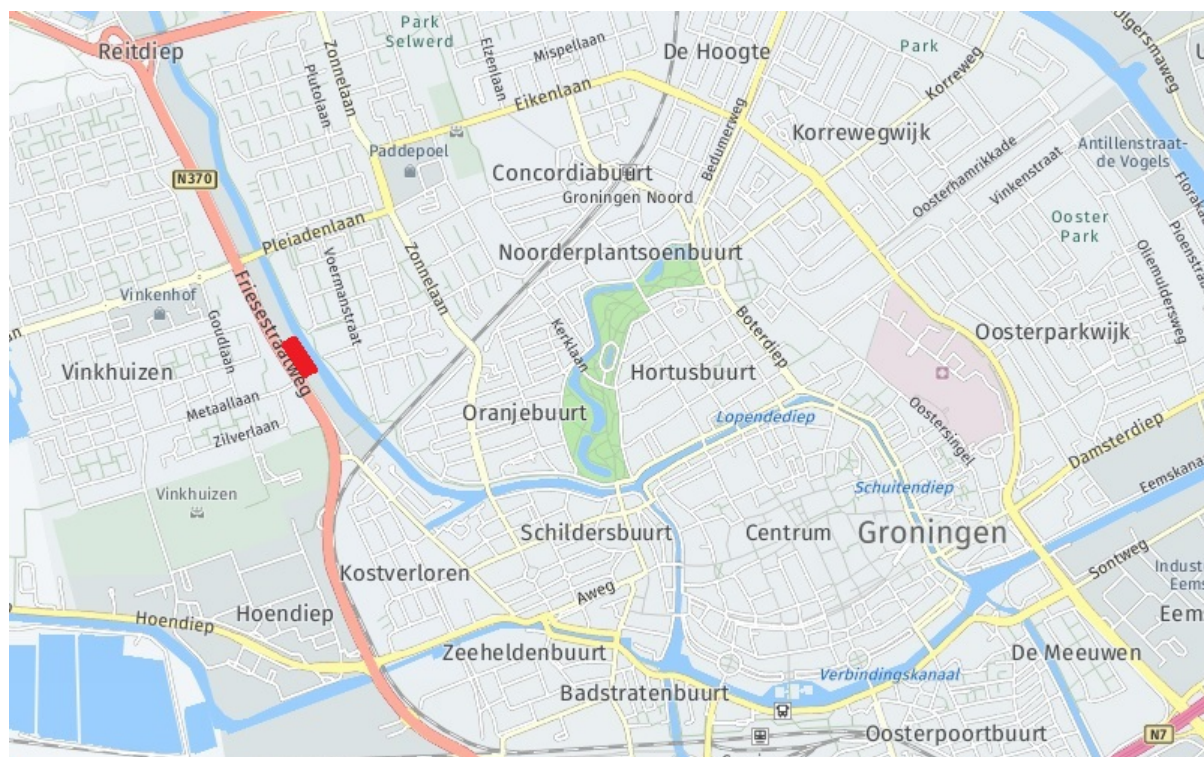
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Friesestraatweg 181 is van oudsher een locatie waar het bedrijf Gembeton B.V. jarenlang gevestigd was. Een projectontwikkelaar heeft nu het plan om ter plaatse twee nieuwe woongebouwen te realiseren. De gemeente Groningen wil hieraan medewerking verlenen in het kader van haar beleid om kwalitatief goede nieuwe huisvesting voor onder meer jongeren en starters te realiseren. Het perceel heeft op dit moment echter niet de bestemming wonen. Voor de realisatie van het genoemde ontwikkelingsplan is het nodig een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de stad Groningen. Aan de oostkant van het perceel loopt het Reitdiep. Aan de westzijde zijn de Friesestraatweg en de Westelijke Ringweg gesitueerd.



Figuur 1: ligging plangebied op stadsniveau

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

6

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de verschillende nationale belangen. NB: deze conclusie geldt ook in verband met de toetsing aan de nieuwe Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden was het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. Dit kan via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB die het inhoudelijke beleidskader van de Rijksoverheid vormt over ruimtelijke ordening. Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt.

De vastgestelde onderdelen van het Barro hebben betrekking op onder meer het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee, defensie, erfgoederen en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. In deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringgebieden, militaire terreinen, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen.

Conclusie:

In het Barro staan geen regels en onderwerpen die van toepassing zijn of betrekking hebben op het voornemen van dit plan. Het plan is dus niet in strijd met het Barro.

Duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, door een zorgvuldige afweging van de behoefte en locatiekeuze van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen en overaanbod van plancapaciteit van nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorkomen.

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 concept

lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen. Per 1 juli 2017 is een wetwijziging met betrekking tot deze Ladder in werking getreden. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, met behoud van de effectiviteit.

Op grond van de nieuwe wet bevat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig plan bestaat uit het realiseren van maximaal 575 woningen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de woningbehoefte in Groningen. In het Meerjarenprogramma 2017 - 2020 is aangegeven dat de belangrijkste uitdaging is "(...) ervoor te zorgen dat de woningmarkt in Groningen de komende jaren kan blijven bewegen. We zullen de teruggekeerde dynamiek in de woningmarkt moeten faciliteren door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbidding te hebben". Zie ook paragraaf 2.0 waarin wordt ingegaan op de Woonvisie van de Gemeente.

Conclusie:

Voor dit bestemmingsplan geldt dat toetsing aan de vereisten uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking positief uitpakt.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) bevat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken: leefbaarheid, circulaire Economie, gaswinning, waddengebied, energietransitie en erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voor het voorliggende bestemmingsplan is het volgende beleid relevant:

- De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, teneinde het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, te behouden en versterken;
- Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

Conclusie:

Dit plan voorziet in een (gewenste) ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om te komen tot een verantwoorde planologische inpassing, waarvan ruimtelijke kwaliteit deel uitmaakt, is het voornemen op tal van aspecten onderzocht. De resultaten daarvan zijn uitgebreid in deze toelichting beschreven, waar nodig zijn onderzoeksrapporten bijgevoegd. Het plan ligt in lijn met het beleid uit de Omgevingsvisie van de provincie.

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 voor het 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 concept

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 plancapaciteit van Groningen ligt tot nu toe onder de regioafspraken en is flexibel.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan past binnen het beleid van de Regiovisie.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 (vastgesteld op 1 juni 2016) staan regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen over de inhoud van ruimtelijke plannen van gemeenten en waterschappen op het gebied van milieu, water en ruimtelijke ordening. Denk aan bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen. Op 14 maart 2017 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. De wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

De direct voor dit plan relevante regel uit de Omgevingsverordening betreft artikel 2.15.1 Woningbouw:

- Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt.

Conclusie:

Binnen dit plan worden 575 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de regionale woonvisie.

Actualisering Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2017

De provincie heeft recentelijk aanleiding gezien om de Omgevingsvisie op een aantal onderdelen aan te passen. De wijzigingen vloeien voort uit beleid dat na 1 juni 2016 is vastgesteld of gewijzigd op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu. Bovendien zijn er tekstuele wijzigingen doorgevoerd. Voor de Omgevingsverordening geldt hetzelfde. Er zijn regels aangepast, die voortvloeien uit na 1 juni 2016 vastgesteld of gewijzigd beleid op het gebied van de thema's ruimte, natuur en landschap, water, mobiliteit en milieu.

Gedeputeerde Staten van Groningen hebben op 6 juni 2017 het Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen en het Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld op 13 december 2017.

Conclusie:

Deze actualisering raakt dit plan niet.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Next City

In de omgevingsvisie van de gemeente Groningen (vastgesteld september 2018) staan de vijf belangrijkste opgaven voor de toekomst van de gemeente. Het faciliteren van de groei van de stad is hier één van. Huidige of voormalige bedrijventerreinen worden (geleidelijk) getransformeerd tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen liggen meestal langs belangrijke waterwegen en worden 'ontwikkelzones' genoemd. De gemeente geeft hierbij prioriteit aan het Suikerfabriekterrein, Eemskanaalzone en de Reitdiepzone.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan bevindt zich in de Reitdiepzone en sluit daarmee aan op de omgevingsvisie Next City.

Woonvisie gemeente Groningen

De gemeenteraad heeft op 19 mei 2015 de woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren nog verder zal doorgroeien: van 200.000 inwoners in 2015 tot ongeveer 235.000 inwoners in 2030. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven. Focus blijft liggen op stedelijke milieus. De komende tijd zullen zijn er uitdagingen, zoals: wat betekent de groei concreet voor woningtypen en eigendomsvormen, hoe kan de huisvesting voor jongeren worden georganiseerd, hoe blijft de stad en specifiek de binnenstad daarbij aantrekkelijk voor andere doelgroepen, en hoe worden woonlasten betaalbaar gehouden.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan past binnen de woonvisie van de gemeente waarin nieuwbouw de komende tijd nodig blijft.

Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid kan worden bepaald of de doelstellingen uit de structuurvisie behaald worden. Het actuele meerjarenprogramma dateert van januari 2018. Thema's zijn: faciliteren van de groei van de stad, de stad leefbaar en aantrekkelijk houden voor alle bewoners, en de energietransitie versnellen.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan is in lijn met het Meerjarenprogramma Wonen 2018-2021, waarin het faciliteren van de groei van de stad een belangrijk thema is.

Reitdiepzone

Het Reitdiepzone is het gebied begrensd door de Friesestraatweg, de Spoorlijn Groningen-Delfzijl, het Reitdiep en de Noordelijke Ringweg. De gemeente Groningen heeft met de (update) Ontwikkelstrategie Reitdiepzone (vastgesteld 24 april 2017) deze zone hard nodig is om te voorzien in de sterke toename naar woningen in de stad. Dit kan in de vorm van grootschalige, hoogwaardige jongerenhuisvesting. Maar ook om sociale en vrije sectorhuur voor starter op de woningmarkt, zoals: 2- of 3 kamerappartementen, koopwoningen en sociale huurwoningen.

Conclusie:

De ontwikkeling van dit plan is in lijn met de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

Hoofdstuk 3 De ruimtelijk - functionele structuur en planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De Reitdiepzone ligt tussen het water van het Reitdiep en de Friesestraatweg. Lang voor de stad werd uitgelegd met de zogenaamde 60'er jaren stempelwijken was in deze zone al bebouwing aanwezig. Dit komt door de economisch gunstige ligging tussen weg en water. De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke toegangswegen van de stad, waardoor zich een lang gerekt lint vormde van voornamelijk industriële activiteiten en functies.

Ondertussen is de Reitdiepzone onderdeel geworden van de stad. Met de aanleg van de Westelijke Ringweg naast de Friesestraatweg ontstond een harde grens, waardoor schaalvergroting of vernieuwing van de zittende bedrijven nauwelijks meer mogelijk was. Dit heeft geleid tot een geleidelijke functieverandering, waarbij de zone minder industrieel is geworden. Momenteel zijn er nog een aantal monumentale en oorspronkelijke gebouwen aanwezig. De melkfabriek 'De Ommelanden' is hier een goed voorbeeld van.

De verkaveling van het gebied is van oorsprong kleinschalig en staat haaks op de Friesestraatweg en Reitdiep. Daarmee blijft de geschiedenis van de zone zichtbaar in de stad.

De stad Groningen kent een aantal gebieden die vanuit cultuurhistorische waarde relevant zijn, omdat deze tot de beschermde stadsgezichten horen. Het plangebied bevindt zich buiten het beschermd stadsgezicht.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

De Friesestraatweg is één van de oorspronkelijke radialen en aanrijroutes van de stad. Nog steeds vervult zij deze functie. Daarnaast is de Friesestraatweg (Westelijke Ringweg) onderdeel van de ringweg rond de stad.

Het Reitdiep is de oorspronkelijke route tussen de Stad en de zee. De geschiedenis en de welvaart van de Stad zijn hiermee nadrukkelijk verbonden. Het Van Starckenborghkanaal heeft in de loop der tijd deze functie overgenomen. Het Reitdiep is nu een belangrijke recreatieve vaarweg en vervult de functie van 'staande mast route'. Voor de recreatieve vaart is hij tot op de dag van vandaag de entree van de Stad over het water.

Door de ligging van de Reitdiepzone, is het een gebied waarin de stad zichzelf presenteert aan de omgeving (o.a. weggebruikers). Daarmee is vanuit stedenbouwkundig oogpunt de Reitdiepzone van stedelijk belang.

3.2 Wonen

In het plangebied worden 575 nieuwe wooneenheden voor jongeren gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over twee verschillende gebouwen. Het gebouw in het zuidelijk deel van het plangebied komen zo'n 500 studio's. Deze worden over elf lagen verdeeld. De overige appartementen (circa 75) worden in het noordelijk gebouw gerealiseerd en eveneens verdeeld over elf lagen.

Nieuwe ontwikkelingen worden in de rooilijn gebouwd. Hiermee wordt een stedelijker profiel aan de Friesestraatweg gerealiseerd. Het zuidelijk gebouw kenmerkt zich door extra vleugels richting het Reitdiep. Voor beide gebouwen geldt dat het volume trapsgewijs van 11 naar 3 lagen over gaat. Hierbij worden de verschillende dakniveau's ingezet om collectieve buitenruimtes te creëren.



Figuur 2: aanzicht vanaf Friesestraatweg



Figuur 3: Aanzicht vanaf het Reitdiep

Het stedelijk profiel dat ontstaat als gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, in het bijzonder de gemeentelijke Ontwikkelstrategie. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad.

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

12

3.3 Parkeren

Er dient voldaan te worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormen. Er worden voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd conform de geldende parkeernormen.

3.4 Inrichting buitenruimte

Bij de inrichting van de openbare ruimte en omgeving wordt rekening gehouden met zowel de aanwonenden als met de bewoners uit de buurt.

De ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht als tuin of park. Waar mogelijk worden kleinschalige sportvoorzieningen gecreëerd. Parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk vergoed door aanplant van bomen en door toepassing van grasbetonstenen. Het doel is om voor ieder type gebruiker van de openbare ruimte er een aangenaam verblijf te bieden.

Langs het Reitdiep wordt een doorlopend, recreatief voetpad gerealiseerd. De Friesestraatweg krijgt een aangenaam profiel door een laan van bomen en een brede stoep. De ruimte tussen de gebouwen Friesestraatweg 181 en 175 krijgt de sfeer van een park. Gelet op de te realiseren bouwvolumes krijgt het gebied als totaal uiteraard wel een stedelijk karakter, zoals in paragraaf 3.2 reeds is verwoord en verbeeld.

3.5 Bedrijvigheid & Voorzieningen

In de gebouwen komen een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Voor het zuidelijk gebouw betreft het: dakterrassen, studieruimtes, wasruimte en lobby. Voor het noordelijk gebouw betreft het: collectieve buitenruimtes (dakterrassen).

Binnen het plan komt geen andere bedrijvigheid. Wel wordt het voor bewoners mogelijk om (op beperkte schaal) een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Hieraan worden strikte regels gesteld zodat geen overlast ontstaat en de woonfunctie primair blijft.

3.6 Verkeer

Het gebied wordt ontsloten via de parallelweg van de westelijke ringweg (de Friesestraatweg). Door de transformatie van werken naar wonen zal de maximumsnelheid verlaagd (kunnen) worden van 50 km/uur naar 30 km/uur.

3.7 Openbare ruimte

3.7.1 Groenstructuur

De groenstructuur op het perceel bestaat uit enkele bomen (afgewisseld met struiken) aan de zuid- en oostzijde van het plangebied. Verder is op dit moment voornamelijk sprake van ongecontroleerde wildgroei van groen.

Het bouwplan voorziet in een groene omranding van het wooncomplex aan de noord- en oostkant. Het behoud en ontwikkeling van een strook groen langs het water van het Reitdiep is belangrijk voor de lokale maar ook voor de stedelijke groenstructuur. Op deze manier kan de groen-blaue zone van het Reitdiep zich nog meer dan nu als ruimtelijke drager ontwikkelen, ook al wordt de directe omgeving ervan stedelijk ontwikkeld.

In hoeverre de groene zone mogelijkheden biedt voor een sterke ecologische invulling kan nu nog niet gezegd worden, maar de fysieke ruimte wordt en blijft ervoor gereserveerd.

Conclusie:

Als gevolg van het plan vindt geen aantasting van hoogwaardig groen plaats, want dat is

concept

nu niet aanwezig. Er blijft langs het Reitdiep een zone onbebouwd, zodat deze zich kan ontwikkelen als groene zone, deel uitmakende van het Reitdiep als groen-blauwe drager.

3.7.2 Waterstructuur

Het plangebied bevindt zich aan het Reitdiep. De rivier heeft een belangrijke aanvoerfunctie van water voor Oost-Groningen en Oost-Drenthe. Het Reitdiep maakt onderdeel uit van het areaal van Waterschap Hunze en Aa's en heeft een peil van +0,53 m NAP. De oevers van het Reitdiep zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie. Vanaf de waterlijn bedraagt de kernzone van de kering (na ophogen van het terrein met 1 meter) 8 meter. Daarnaast geldt een beschermingszone van 4 meter.

Werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone vragen altijd om een watervergunning. Daarnaast heeft in het kader van de wettelijk verplichte watertoets uitgebreid overleg plaatsgevonden met het waterschap. Het resultaat van dat overleg is uitvoerig beschreven in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. In de beoogde ontwikkeling is het streven een hoge rendementswaarde en lage energieverbruik te bewerkstelligen. Hiervoor worden de volgende maatregelen getroffen:

- er wordt gasloos gebouwd;
- aansluiten op Wamtestad (optioneel);
- het streven om gebouwen zeer goed te isoleren.

Beleidskader

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In 2015 is deze Routekaart geactualiseerd met 'Groningen geeft energie, programma 2015-2018'. Een uitwerking van dit programma is het in 2017 vastgestelde actieplan 'Groningen aardgasloos in 2035'. Hierin wordt geschetst hoe in de gemeente Groningen in de warmtebehoefte kan worden voorzien zonder het gebruik van aardgas. Landelijk is sinds 1 juli 2018 de plicht om bebouwd gebied aan te sluiten op aardgas vervallen.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. In de diverse andere paragrafen in dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken. Specifieke duurzaamheidsmaatregelen worden nader uitgewerkt bij het aanvragen van de omgevingsvergunning. De volgende maatregelen bevorderen de duurzaamheid:

- Toepassen van sedum dak op de overdekte fietsenstalling;
- Binnengebieden worden groen ingericht;
- Het project wordt aangesloten op wamtestad.

Conclusie:

Het plan sluit voor wat betreft de ruimtelijke inpassing aan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente. Eventuele specifiek te treffen duurzaamheidsmaatregelen in, om en aan de gebouwen worden nader uitgewerkt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning. Dit valt buiten de planologische afweging.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. In dit verdrag spraken de Europese Staten af om beter rekening te houden met archeologisch erfgoed in de bodem. Een groot gedeelte van het zogenaamde 'bodemarchief' is na de Tweede Wereldoorlog al vernietigd, zonder te zijn gedocumenteerd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening: de bestemmingsplannen. Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan bouwregels en aanlegvergunningen worden gehangen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente, de nieuwe Erfgoednota en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Analyse planlocatie

Het gebied tussen het Reitdiep en de Friesestraatweg werd vanaf de late Middeleeuwen bebouwd door de eerste (pre) industriële activiteiten, zoals pannbakkerijen, werven etc. De oudste archeologische waarden bevinden zich waarschijnlijk in en onder de Reitdiepdijk (die ook cultuurhistorische waarden heeft). Op de kadastrale minuut van 1830 is te zien dat +- 100 meter ten zuiden van het plangebied een archeologisch perceel gelegen is.

De strook tussen de Friesestraatweg en Reitdiep werd –vanwege de economische betekenis van het Reitdiep– op enkele plaatsen bebouwd. Het Reitdiep is van zichzelf al ouder dan de bebouwing die eraan lag. Uit archeologisch onderzoek in de buurt van Zernike is de verbinding op deze plek dichtbij de stad hoogstwaarschijnlijk al in de eerste helft van de 13^e eeuw gegraven. Het zal dan nog niet meer dan een bevaarbare sloot zijn geweest. In de loop der tijd wordt dit gegraven stuk van het Reitdiep uitgebreid en van een dijk voorzien. Het wordt een belangrijke aanvoerroute van en naar de stad, en er vestigde zich vanaf de zestiende eeuw dan ook enige bedrijvigheid aan.

De weg die op enige afstand van het Reitdiep loopt en later de Friesestraatweg is gaan heten, wordt op de kaart van Hottinger uit 1792 al aangegeven. Ook op de kaarten van Van Deventer (1565) wordt er al een weg langs het Reitdiep aangegeven.

Op de bonnenbladen van het Kadaster is te zien dat er kalkovens waren op het plangebied. De fundamenten hiervan kunnen zich nog in de ondergrond bevinden.



Figuur 4: kaart begin 20ste eeuw van Reitdiep en Friesestraatweg

Resultaten onderzoek

In het plangebied is archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 1 opgenomen in deze toelichting.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen werkzaamheden die eventueel de aanwezig archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen schaden.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat verspreid over het plangebied vegetatiehorizonten en een oud betredingsniveau aanwezig zijn. Ter plaatse kunnen archeologische resten verwacht worden.

Momenteel vindt vervolgonderzoek plaats in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, op grond waarvan de aard, omvang, diepteligging en waarde van de mogelijke archeologische resten kan worden vastgesteld. Na gereedkomen van dit onderzoek worden de resultaten hier vermeld. Tot die tijd wordt in dit plan een juridische waarborg opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1.

4.3 Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet in of binnen de invloedssfeer van een Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN) of Natura 2000-gebied. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage van deze toets is als bijlage Bijlage 2 opgenomen in deze toelichting. Hierna worden de resultaten van de toets weergegeven.

Mogelijk voorkomende beschermde soorten in of nabij het plangebied zijn:

- steenmarter: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de steenmarter. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;
- eekhoorn: het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het foerageergebied van de eekhoorn. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb wordt echter uitgesloten;
- vleermuizen: het plangebied kan worden gebruikt als foerageergebied. Daarnaast kan het Reitdiep fungeren als vliegroute voor watervleermuis en meervleermuis. In de

concept

- aanlegfase en de eindfase moet rekening worden gehouden met vleermuizen;
- broedvogels: er kunnen algemene vogels broeden in de bomen en struweel. Verstoring of vernietiging van nesten kan worden voorkomen indien er buiten het broedseizoen wordt gewerkt.

Mitigerende maatregelen:

- Grondgebonden zoogdieren: twee weken voorafgaande aan de werkzaamheden de ruigte/oevers/opgaande begroeiing in het plangebied maaien zodat de vegetatie kort is. Hiermee is het plangebied onaantrekkelijk voor algemene muizensoorten en andere kleine zoogdieren.
- Vleermuizen: werken buiten het vleermuisactieve seizoen. Het vleermuisactieve seizoen loopt grofweg van april t/m oktober. Werkzaamheden tijdens het vleermuisactieve seizoen zijn alleen toegestaan door:
 1. werkzaamheden bij daglicht uit te voeren, waardoor het inzetten van kunstlicht niet nodig is of;
 2. na zonsondergang het gebruik van kunstlicht zoveel mogelijk beperken en uitstraling van licht naar de omgeving voorkomen of;
 3. na zonsondergang vleermuisvriendelijke verlichting gebruiken om de verstoring van foeragerende en trekkende vleermuizen tot een minimum te beperken. Hierbij moet gebruik gemaakt worden van korte palen, naar beneden gerichte armaturen en rood- of amberkleurig licht.

Overtreding van de Wnb in de eindfase wordt voorkomen door geen kunstverlichting te plaatsen op de kade en uitstraling van kunstlicht op het Reitdiep te voorkomen.

- Broedvogels: het voorkomen van verstoring van broedende vogels is noodzakelijk. Het verstoren van broedgevallen van vogels is te voorkomen door:
 1. buiten het broedseizoen te werken dat globaal loopt van 15 maart t/m 15 augustus, en/of;
 2. te zorgen dat buiten de verstoringafstand van de broedgevallen gewerkt wordt, en/of;
 3. voorafgaand aan het broedseizoen het broedbiotoop voor vogels ongeschikt te maken (bijvoorbeeld oeverruigtes maaien, opgaande begroeiing/boschages/bomen verwijderen) en (gedurende het broedseizoen) te houden, en/of;
 4. de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen te laten beginnen en in een – voor zover mogelijk – constante intensiteit te laten doorgaan gedurende het broedseizoen kan worden. Het grote voordeel van deze methode is, dat de verstoringafstand “automatisch” wordt bepaald. Vogels zullen uit eigen beweging een nestplaats kiezen buiten hun specifieke verstoringafstand. Nadeel is dat de constante intensiteit (zowel in tijd als in ruimte) lastig te realiseren is.

Veel methoden om tijdens het broedseizoen door te kunnen werken zijn niet “waterdicht”. Het is vaak niet te garanderen dat broedgevallen niet zullen optreden. Buiten het broedseizoen werken heeft dan ook de voorkeur om overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van broedvogels te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, wordt geadviseerd om maatregelen te treffen en het terrein kort voor aanvang van de werkzaamheden te laten inspecteren op aanwezigheid van broedende vogels. Gezien de overzichtelijkheid en de beperkt aanwezige vegetatie is het naar verwachting goed mogelijk om voorafgaand aan de werkzaamheden te zorgen dat er geen vogels binnen verstoringafstand gaan broeden.

Stikstofdepositie

Als gevolg van de bouwactiviteiten vinden emissies van stikstofdioxiden (NOx) naar de lucht plaats. Deze stikstofdioxiden kunnen schade toebrengen aan planten en dieren. Vooral Natura 2000-gebieden zijn gevoelig voor te veel stikstof. In het kader van de Wet Natuurbescherming moet onderzocht worden wat het effect van de activiteiten van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden kan zijn. Op 21 oktober 2019

concept

is daarom een Aeries-berekening uitgevoerd. De Aeries-rapportage is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting.

In de berekening is alleen de bouwfase doorgerekend. De bouwfase is voorzien in de periode september 2020 tot september 2021. De gebruiksfase is niet doorgerekend. Dit is niet nodig, het gebouw veroorzaakt geen stikstofdepositie omdat het gasloos gebouwd zal worden.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Dit houdt in dat er geen stikstofdepositie-effect is van de bouwactiviteiten op de Friesestraatweg 181 te Groningen op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Voor deze locatie zijn dat stroomdal van de Drentse Aa en Norgerholt (op een afstand van ca. 12 km en 20 km). Vanwege deze afstand heeft het reguliere personenverkeer vanwege het plan geen te meten invloed op genoemde gebieden.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie is het plan uitvoerbaar. Vanuit ecologisch perspectief worden de in deze paragraaf benoemde mitigerende maatregelen uitgevoerd. De gemeente waarborgt de uitvoering daarvan via vergunningverlening. Met dat gegeven kan en zal het plan voldoen aan de Wet natuurbescherming.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Voor dit plan is, in het kader van de watertoets, in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gevoerd. Het plangebied valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en het waterschap Noorderzijlvest. De resultaten daarvan zijn beschreven in deze waterparagraaf. De oorspronkelijke adviesmemo (Ortageo Noordoost BV, 21 oktober 2019) is opgenomen in Bijlage 4 van deze toelichting. In Bijlage 5 is het daaraan voorafgaande overleg met het waterschap opgenomen. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat zowel de waterparagraaf als de adviesmemo en het overleg betrekking hebben op zowel het onderhavige plangebied Friesestraatweg 181 als op het naastgelegen perceel Friesestraatweg 175.

4.4.2 Waterbeleid en wetgeving

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal- en waterschap beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit te laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen tot een duurzaam waterbeheer.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale omgevingsvisies en -verordeningen, respectievelijk structuurvisies en

concept

bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2016- 2021 en in de Notitie Water en Ruimte 2013. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap ziet het zorgen voor veiligheid als één van de belangrijkste opgaven, nu en in de toekomst. In een snel veranderende omgeving als gevolg van klimatologische en demografische ontwikkelingen wil men hier invulling aan geven.

Een stijgende zeespiegel en meer en heviger afwisselende perioden van regen en droogte vragen om robuuste oplossingen. Ons regionaal watersysteem is een zoveel mogelijk natuurlijk functionerend watersysteem dat klimaatbestendig, veerkrachtig en gezond is. Verder is dit watersysteem in staat om de belangen en functies die afhankelijk zijn van voldoende ecologisch gezond en schoon water zo goed mogelijk van dienst te kunnen zijn. Aanpassingen in het waterbeheer creëren een omgeving waar mens en dier op een gezonde wijze gebruik van kunnen maken. Het watersysteem is onlosmakelijk onderdeel van de bebouwde omgeving én het landelijk gebied.

Uitgangspunten van het waterschap en alle betrokkenen bij het treffen van waterhuishoudkundige maatregelen zijn:

- het vasthouden, bergen en afvoeren van water (kwantiteit);
- het schoonhouden, scheiden en zuiveren van water (kwaliteit).

De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en van de openbare ruimte hebben. Het waterbeleid van de gemeente Groningen is vastgelegd in "Waterwerk", het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgaven van het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. Het beleid is vertaald in de ambities voor de gemeente Groningen.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

In de waterparagraaf wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige- en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de (on)mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Door middel van een waterparagraaf wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag.

4.4.3 Randvoorwaarden

Door toename van verhard oppervlak stroomt regenwater, zonder extra maatregelen, sneller af richting oppervlaktewater, waardoor piekwaterstanden en afvoeren toenemen. Dit kan leiden tot wateroverlast. Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 750 m² (in de bebouwde kom, binnen gemeentelijke uitbreidingsplannen en in glastuinbouwgebieden) of 2.500 m² (in overige gebieden) is compensatie door aanleg van waterberging nodig.

Aan de hand van de volgende regel kan bepaald worden hoe de waterberging berekend dient te worden. Voor plannen kleiner dan 10 hectare kan de waterberging volgens de volgende praktische vuistregel berekend worden. *Het extra te realiseren wateroppervlak is gelijk aan 10% van de toename van het verhard oppervlak in een ruimtelijk plan.*

Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de volgorde van

concept

vasthouden-bergen-afvoeren. Compensatie voor versnelde afvoer van hemelwater dient bij voorkeur gerealiseerd te worden als open water binnen het betreffende peilgebied. Tenslotte dient voorkomen te worden dat binnen het plangebied en in de omgeving wateroverlast ontstaat door de toename aan verhard oppervlak. Een nood-overloopconstructie zorgt ervoor dat het water op gecontroleerde wijze wegstroomt als de voorziening door extreme omstandigheden vol is en gaat overlopen. Dit overtollige water moet naar een plek stromen waar het geen overlast kan veroorzaken.

Werkzaamheden in, aan of nabij een waterkering en/of het oppervlaktewater zijn meldings- of vergunningsplichtig omdat deze invloed hebben op de veiligheid en de water aan- en afvoer, de waterberging of het onderhoud. Hierover dient bij de uitvoering contact opgenomen te worden met de afdeling Vergunningen van Waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

4.4.4 Waterhuishouding

Op de locatie aan de Friesestraatweg 175 is nog bebouwing en verharding aanwezig terwijl op de locatie van de voormalige betonfabriek nr. 181 de bebouwingen en verhardingen zijn verwijderd. Dit deel van de locatie ligt reeds enige jaren braak. Het totale plangebied ligt op circa -0,75 tot +0,25 m NAP. Het plangebied ligt als het ware in een kom tussen de waterkering langs het Reitdiep en de Friesestraatweg. De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, afvalwater en hemelwater.

Grondwater

Door de ligging in bebouwd gebied zijn geen grondwatertrappen te onderscheiden van het plangebied. Uit gegevens van waterschap Noorderzijlvest blijkt dat de locatie gelegen is in het peilgebied 'Dolomiet'. In de wijk Vinkhuizen bevindt zich een stuw. Via het gemaal de Helden wordt het water verpompt naar het Hoendiep als onderdeel van de Electraboezem 3e schil.

Het oppervlaktewaterpeil in het plangebied en omgeving wordt op een hoogte van circa -0,93 m NAP gehouden. Om inzicht te verkrijgen in de optredende waterstanden zijn op perceel nr. 175 een aantal peilbuizen geplaatst. Deze worden periodiek gemonitord.

Tabel 1: Gemeten grondwaterstanden perceel 175 op 15 januari en 18 juli 2019 (selectie ondiepe peilbuizen)

Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Hoogte bkpb (mNAP)	15-1-2019		18-7-2019	
			Gemeten gws (m-bkpb)	Gemeten gws (mNAP)	Gemeten gws (m-bkpb)	Gemeten gws (mNAP)
Peilbuizen in teen van dijk (westzijde)						
512	1,7 - 2,7	0,35	0,61	-0,26	1,14	-0,79
511	1,7 - 2,7	0,84	1,21	-0,37	1,76	-0,92
Peilbuizen centraal op het perceel						
408	1,95 - 2,95	0,13	0,95	-0,82	1,20	-1,07
510	1,7 - 2,7	0,41	1,1	-0,69	niet terug gevonden	
Peilbuizen aan de zijde Friesestraatweg						
101	1,6 - 2,6	0,53	1,32	-0,79	1,66	-1,13

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. In de watertoets is door het waterschap indicatieve drooglegging aangegeven:

- woningen met een kruipruimte, drooglegging minimaal 1.30 m;
- woningen zonder kruipruimte, drooglegging minimaal 1.00 m;
- gebiedontsluitingswegen, drooglegging minimaal 0.80 m;

- erftoegangswegen, drooglegging minimaal 0.80 m;
- groenstroken/ecologische zones, minimaal 0.50 m.

Voldoende drooglegging en ontwatering ter plaatse is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. Ter plaatse van de locatie is geen grondwateroverlast te verwachten. Voor de nieuwe panden is een bouwpeil gelijk of hoger dan de weg geadviseerd. Hierdoor wordt aan de drooglegging voldaan.

Oppervlaktewater (Reitdiep)

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater (zoals vijverpartijen en sloten) aanwezig. Direct grenzend aan de oostzijde van het plangebied ligt het Reitdiep. Dit boezemwater is gelegen in het gebied van Waterschap Hunze en Aa's en maakt onderdeel uit van de Eemskanaal-Dollardboezem. Het Reitdiep heeft een vast peil van +0,53 m NAP. Naast een afvoerende, heeft het Reitdiep ook een belangrijke aanvoerfunctie van water voor Oost-Groningen en Oost-Drenthe. Tijdens hoogwatersituaties moet er rekening mee worden gehouden dat de waterstand incidenteel (frequentie T=100) kan oplopen tot +1,50 m NAP. De oevers van het Reitdiep zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie.

Rondom deze regionale kering is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Deze beschermingszone geldt tot 4,00 meter buiten het centrale deel van de waterkering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient nadrukkelijk met deze kering rekening gehouden te worden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de kern- en beschermingszone is een Watervergunning nodig.

Aan de overzijde van de Friesestraatweg is de Vinkhuizergraft aanwezig. Via een stuw en gemaal wordt het water verpompt naar het Hoendiep, dat onderdeel uitmaakt van de 3e schil van de Electraboezem met een streefpeil van -0,93 m NAP. Tot dit peilgebied behoort ook de locatie.

Afvalwater

De nog bestaande gebouwen op perceel nr.175 zijn aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioolstelsel. De gebouwen op het voormalig terrein van de betonfabriek (nr. 181) zijn gesloopt en derhalve afgekoppeld van het rioolstelsel.

Bij de realisatie van de nieuwbouw moet een gescheiden rioolsysteem aangelegd worden, waarbij hemelwater gescheiden wordt van het afvalwater. Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken wordt aangesloten op het DWA-stelsel. Het nieuwe vuilwaterriool kan op het bestaande rioolstelsel in de Friesestraatweg worden aangesloten.

Daken, plan- en perceeldelen waarbij het vloerpeil hoger is dan 1.60+ NAP kunnen in principe aangesloten worden op het Reitdiep. In de situaties waarbij gebieden met een lager vloerpeil c.q. maaiveld dan 1.60+ NAP, is afwateren naar het Reitdiep niet mogelijk en dienen volgens de uitgangspunten van het waterschap Noorderzijlvest te worden afgevoerd. Scheiden (HWA), vasthouden, bergen en afvoeren.

Als lozing op het Reitdiep mogelijk is, is daarvoor afstemming noodzakelijk met de beheerder van het boezemgebied waaronder het Reitdiep valt, in dit geval Waterschap Hunze en Aa's.

Aansluiting op het hemelwaterriool is mogelijk. Onder de Friesestraatweg is tot nr. 185 een hemelwaterriool aanwezig van 315 mm. Dit riool is in eigendom van de gemeente Groningen en voert af naar de Vinkhuizergraft.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt op perceel nr. 175 de neerslag deels opgenomen door het aanwezige groen en deels afgevoerd naar het gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Op het braakliggend terrein van de voormalige betonfabriek, perceel nr. 181 zijn de afvoeren naar het rioolstelsel afgekoppeld en infiltreert de neerslag in de ondergrond. In de toekomstige situatie moet het hemelwater van de nieuwbouw gescheiden worden en mag niet meer geloosd worden op het gemengd rioolstelsel. Bij herontwikkelingsplannen dient het schone water middels een HWA-stelsel of rechtstreeks naar het

concept

oppervlaktewater te worden afgevoerd.

In de nieuwe situatie moet getracht worden om zoveel mogelijk hemelwater rechtstreeks naar het nabijgelegen oppervlaktewater af te voeren. Hiervoor is nog nader overleg noodzakelijk (zie ook paragraaf 4.4.5). Voor het aanbrengen van afvoeren door de achterliggende kering van het Reitdiep dient wel een vergunning bij het betreffende waterschap aangevraagd te worden.

4.4.5 Afweging en realisatie

De gemeente Groningen wil het langgerekte bedrijventerrein tussen de Friesestraatweg en het Reitdiep geleidelijk omvormen tot een gebied met hoofdzakelijk woningen. Vanaf het Reitdiep moet in principe een strook van twaalf meter breed worden vrijgehouden. Deze ruimte wordt benut voor een kaderoute. Aan de kant van de Friesestraatweg/westelijke ringweg moet een keuze worden gemaakt tussen open laten, bebouwen of het plaatsen van een geluidsscherm.

Ter plaatse van de locatie nr. 175 is nog bebouwing en verharding aanwezig. Het overige terrein, locatie voormalige GEM-beton (nr. 181) is braakliggend.

Hoewel er sprake is van afname (-998 m²) van de oppervlakte aan verharding op het perceel nr. 175 blijkt toch, dat in de toekomstige situatie de totale verharding van het oppervlak binnen het plangebied (nrs. 175 en 181) toeneemt.

Dit ten gevolge van de periode van braakligging (≥ 5 jaar) van het voormalig terrein GEM-beton. Totaal verhard oppervlak in de toekomstige situatie wordt 2.640 m² (nr. 175) + 6.040 m² (nr.181).

De toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt 8.680 minus 3.638 is 5.042 m². Hieruit volgt een opgave voor het realiseren van extra wateroppervlak van 10%, zijnde 504 m². Opgemerkt wordt dat enkele gegevens gemeten zijn op basis van het planontwerp. Bij wijzigingen aan het definitief stedenbouwkundig ontwerp dient de uiteindelijke retentie hierop aangepast en her-berekend te worden. Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten. Afkoppeling van de neerslag is goed mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan (zie ook paragraaf 4.4.6). De gemeente ontmoedigt het gebruik van uitlogende materialen. Ook in de Kaderrichtlijn Water en de bouwverordening zijn aanvullende richtlijnen opgenomen om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen terug te dringen (zie ook paragraaf 4.4.6).

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. In sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

Ter plaatse van de planontwikkeling is geen grondwateroverlast te verwachten. Voor nieuwe panden in de omgeving is een vloerpeil van minimaal 0,15 m +NAP benodigd om een goede waakhoogte te voorzien. Voor de nieuwe bebouwing dient een gelijkwaardig bouwpeil als de bestaande bebouwing aangehouden te worden.

Het afvalwater van de nieuwbouw wordt geloosd op het gemeentelijk rioelstelsel. Door de bestemmingswijziging neemt de hoeveelheid afvalwater toe. Dit zal naar verwachting zonder veel aanpassingen afgevoerd kunnen worden naar het bestaande gemeentelijke rioelstelsel. De wijzigingen dienen nader overlegd te worden met de gemeente.

Daar waar mogelijk wordt ter overweging meegegeven om op de gebouwen vegetatiedaken toe te passen. Dit geeft een verminderde en vertraagde afvoer van

concept

afgekoppelde neerslag en verhoogt de isolatiewaarde maar vraagt om hogere investeringskosten. Groene daken worden concreet gezien niet meegeteld bij de toename van verharde oppervlakken omdat deze vertraagd afvoeren. Daarmee kan (indien de berging aantoonbaar is) het oppervlak aan te realiseren oppervlaktewater verkleind worden. Hierover moet in dat geval nader overleg worden gevoerd met beide waterschappen voor het bepalen van de reductiecoëfficiënt.

Het hemelwater op/van het toekomstig verhard oppervlak kan rechtstreeks infiltreren via waterpasserende bestrating met daaronder een infiltratielaag en afstromen naar het nabijgelegen oppervlaktewater (voorkeur), retentievoorziening of een regenwaterstelsel. De dakafvoeren dienen voorzien te zijn van blad- en zandvangsters. Het dakwater en het overige regenwater dient in principe geloosd te worden op het naastgelegen oppervlaktewater, in dit geval het Reitdiep. Gezien de hoogte van de toekomstige bebouwing is dit naar verwachting deels mogelijk. Bij lozing op het Reitdiep is tevens afstemming noodzakelijk met waterschap Hunze en Aa's.

Conform het beleid bedraagt de benodigde compensatie bij toename aan verhard oppervlak minimaal 10%. De hoeveelheid verhard oppervlak kan vermindert worden door het gebruik van waterpasserende bestrating/verharding. Compensatie vindt bij voorkeur plaats middels de aanleg van open water. Andere mogelijkheden van waterretentie (vertraagd afvoeren) zijn hieronder opgesomd.

Retentiemogelijkheden binnen het plangebied:

Totaal oppervlak van de percelen 175 en 181:	16.312 m ²	
<u>Totaal verhard oppervlak:</u>	<u>12.128 m²</u>	<u>100%</u>
Afvoer dakoppervlak via dakvegetatie naar Reitdiep:	4.722 m ²	39%
Afvoer dakoppervlak via Wadi:	809 m ²	7%
Afvoer naar riool via waterpasserende verharding:	2.879 m ²	24%
Dakafvoer rechtstreeks naar gemeentelijk rioolstelsel:	2.075 m ²	17%
Afvoer via groenstroken/-voorzieningen (infiltratie):	1.643 m ²	13%
<u>Totaal onverhard oppervlak:</u>	<u>4.184 m²</u>	
Oppervlakte groen (rechtstreeks infiltratie):	4.184 m ²	

Voor de toename aan verhard oppervlak is een opgave gekoppeld voor het realiseren van extra wateroppervlak van 10%. In dit geval 504 m². In de bestaande situatie voert 3.638 m² (perceel nr. 175) en 0 m² (perceel nr. 181) aan verhard oppervlak af naar het gemeentelijk rioolstelsel. In de nieuwe situatie wordt voorzien in een totaal afvoer van 2.075 m² (percelen 175 en 181 samen) op het rioolstelsel. Dit is een ruime afname aan verhard oppervlak en een verbetering ten opzichte van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige plan voorziet nagenoeg in 'hydraulisch/water neutraal' ontwikkelen. Op dit moment is rekening gehouden, dat 'slechts' 17% van het totaal aan verhard oppervlak rechtstreeks afvoert naar het gemeentelijk riool. Nader overleg tussen de initiatiefnemers, de gemeente Groningen en beide waterschappen met betrekking tot de voorgestelde maatregelen is noodzakelijk.

Dit betreft met name:

- aansluiting gedeelte dakwater rechtstreeks op Reitdiep. Dit is mogelijk bij perceel nr. 175 en deels bij perceel nr. 181. Waar niet direct kan worden afgevoerd naar het Reitdiep, is het toepassen van groene daken een mogelijkheid, waarbij hemelwater deels wordt opgenomen en deels vertraagd tot afvoer komt;
- waterpasserende verharding. De parkeerplaatsen inclusief wegen, worden uitgevoerd met waterpasserende bestrating/verharding, met daaronder een waterbergende funderingslaag in combinatie met drainage in een grindkoffer. Eventueel kan ook een DT-riool worden toegepast (combinatie regenwater- en drainleiding);
- afwateren op de te realiseren Wadi en bestaande en nieuwe groenstroken in het plan

concept

aansluiting resterend oppervlak op hemelwaterriool.

Door deze maatregelen wordt het verhard oppervlak gecompenseerd in het plangebied.

In het kader van de watertoets dient dit plan samen met het bestemmingsplan voorgelegd te worden aan de gemeente Groningen en de Waterschappen Noorderzijlvest en Hunze en Aa's. Voorafgaand hierop is de digitale watertoets doorlopen en heeft een planoverleg plaatsgevonden. De aanbevelingen zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Hieronder zijn nog enkele aandachtspunten voor het vervolg opgenomen:

- tijdig aangeven waar aansluitingen op het DWA- en RWA-stelsel gewenst zijn aangezien het RWA in de Friesestraatweg nog verlengd moet worden voor een juiste aansluiting;
- bij de uitwerking van het watersysteem moet rekening worden gehouden met de voorwaarde dat een bui van 60 mm gedurende 1 uur binnen 24-uur de bergingscapaciteit opnieuw beschikbaar komt;
- bij voorkeur zoveel mogelijk verharding uitvoeren in een infiltrerende/bergende variant
- afschot infiltrerende (waterpasserende) verharding 2% is toegestaan
- houd rekening met voldoende ontwatering onder verharding en pas eventueel een DT-riool toe (combi regenwater- en drainleiding).

Bij de verdere invulling en uitwerking van het plangebied dienen de gemeente Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's betrokken te blijven en dient rekening gehouden te worden met de in dit document aangegeven adviezen. Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied weinig infiltratie naar de diepere ondergrond zal optreden door de aanwezige klei. Tevens dient rekening gehouden te worden met de diverse grond- en grondwaterverontreinigingen. Bergingsvoorzieningen mogen niet in de verontreinigingen geplaatst worden tenzij deze gesaneerd of afgedekt zijn met ondoorlatend materiaal.

De uiteindelijke leegloop zal net als in de bestaande situatie plaatsvinden op het (hemelwater)riool onder de Friesestraatweg. Geadviseerd wordt om het terrein zo aan te leggen dat water van het pand wegstroomt en om eventueel voorzieningen te treffen als de grondwaterstand niet gegarandeerd kan worden. Een combinatie van voorzieningen om zo een robuust stelsel te verkrijgen is zeker mogelijk. Door een goed ontwerp, nadere uitwerking van het toekomstig profiel en de aanleg van retentie in het plangebied is geen (grond)wateroverlast binnen het plangebied te verwachten en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor eventuele wijzigingen in/nabij het oppervlaktewater is mogelijk een melding of een watervergunning noodzakelijk is. In deze watervergunning of melding kunnen nadere technische eisen aan het plan gesteld worden. Geadviseerd wordt om het definitief planvoornemen voor te leggen aan de Afdeling Vergunningen van het betreffende waterschap. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

4.4.6 Overige aandachtspunten

In de stedenbouwkundige uitwerking dient de definitieve uitwerking vastgesteld te worden. Geadviseerd wordt de toekomstige waterstelsels gedetailleerder uit te werken in overleg met het bevoegd gezag. Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering).

Een goede combinatie van meerdere soorten voorzieningen om de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen is altijd mogelijk. Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels én lokale wensen of voorkeuren én uit een kostenberekening etc. kan een beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling en veiligheid vervullen een belangrijke rol. Preventieve maatregelen, zoals waterkerende muren en/of waterdichte folie tegen vochtdoorslag e.d. kunnen noodzakelijk zijn.

Toe te passen duurzame materialen:

- hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal;

concept

- platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen;
- dakgoten en afvoerpijpen; PVC / PP / PE / staal, aluminium of zink alle gecoat;
- ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen zoals keramische of betonproducten.

In het afwateringssysteem van de afgekoppelde daken en overige verhardingen moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, andere sedimenten en dergelijke achter te houden, zodat het systeem niet verstopt raakt of dichtslibt in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te reinigen en te onderhouden (minimaal 2x per jaar).

Voorts dienen voldoende ont- en beluchtingspunten aanwezig te zijn zodat bij vulling van een stelsel de lucht weg kan. Om eventuele verontreiniging tegen te houden, kan een bodemfilter of andere bodempassage gebruikt om afstromende zware metalen en/of minerale olie vast te houden. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Het moet ten alle tijden worden voorkomen dat wateroverlast bij de woningen en bij derden ontstaat. Het gebruik en het overlopen van de infiltratievoorziening mag niet leiden tot schade aan in de nabijheid liggende percelen, gewassen en opstallen. Schade, direct en/ of indirect, die eventueel ontstaat is en blijft voor rekening van de ontwikkelaar/eigenaar van het plangebied. In geen geval mag de afvalwaterriooling op een infiltratie- en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Op de afgekoppelde "buitenverhardingen" mogen geen handelingen worden uitgevoerd die vervuiling van het oppervlak veroorzaken. Wil men toch buitenactiviteiten verrichten waarbij vervuiling van verhard oppervlak ontstaat, zoals bij het reinigen van voertuigen of het schoonmaken van onderdelen, dan moet het gedeelte waar deze activiteit(en) plaatsvindt voorzien worden van de juiste bodembeschermende maatregelen (Nederlandse Richtlijn voor Bodembescherming). Dit betekent dat het vrijkomende afvalwater al dan niet via een olie/benzine-afscheider of andere noodzakelijke (reiniging)voorziening naar het afvalwaterriool moet worden getransporteerd of geloosd, en niet in de bodem mag worden geïnfilteerd of op oppervlaktewater worden geloosd.

Het is onwenselijk chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de verharde oppervlakken. Verder dienen bestrijdingen tegen gladheid of sneeuwval door middel van zout en dergelijke gladheidsbestrijdingsmiddelen op de bestrating(en) e.d. beperkt of zo effectief mogelijk gebruikt te worden.

De eigenaar van het perceel is verantwoordelijk voor eventuele voorzieningen en eventuele schade die ontstaat door wateroverlast vanuit zijn terrein.

4.5 Milieu

4.5.1 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r.-drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D 11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de

concept

drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt 575 woningen mogelijk en is daarom niet rechtstreeks planmer, projectmer, of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden (artikel 2, lid 5 onder b). Op grond van deze aanpassing is een vormvrije m.e.r.-beoordeling door het bevoegd gezag nodig voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen. Dit betekent dat voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie moet worden opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting. Hierna volgt de zakelijke inhoud van de notitie.

Kenmerken van het project

In het plangebied worden maximaal 575 woningen gerealiseerd. De woningen worden over twee gebouwen verdeeld. Het gebouw aan de zuidzijde bestaat uit studio's, terwijl het gebouw aan de noordzijde uit appartementen bestaat.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Natuurnetwerk Nederland. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden voor industrie in gebruik is geweest. Het betreft een geschikte plek voor woningbouw. De plaats van het project noodzaakt niet tot een volledige m.e.r.-procedure.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen, tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn niet te verwachten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project noodzaken niet tot het volgen van een volledige m.e.r.-procedure. Uiteraard zal worden voldaan aan alle eisen op het vlak van de ecologie en de flora en fauna.

Conclusie:

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Om die reden is het op voorhand niet nodig om voor dit specifieke project een m.e.r.-procedure te doorlopen c.q. een MER op te stellen. Opgemerkt wordt dat voor de totale ontwikkeling van de Reitdiepzone wel een MER wordt opgesteld, aangezien het totaal aantal te realiseren woningen de drempelwaarde van 2.000 woningen overschrijdt.

4.5.2 Bedrijven(terreinen)

Wet en regelgeving milieunormen

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

De Wet Ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geeft hiervoor een handreiking. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Bedrijven rondom plangebied

In de omgeving van het plangebied is het bedrijf Bouwselect gevestigd. Het gebouw grenst aan de noordzijde van het plangebied. De activiteiten van Bouwselect bevinden zich in de zakelijke dienstverlening. Op basis van de VNG brochure bedrijven en milieuzonering valt zakelijke dienstverlening onder milieucategorie 1. Ten opzichte van het de in de VNG brochure omschreven omgevingstype 'rustige woonwijk' geldt een richtafstand (de afstand waardoor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en een milieugevoelige functie als wonen anderzijds kan worden gecreëerd) van 10 meter. Bouwselect ligt op voldoende afstand van de geplande woningen in het plangebied.

Conclusie:

Uit het oogpunt van milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

4.5.3 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die (grote) invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van (nieuwe) geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Geluidkaarten voor omgevingslawaai kunnen via de volgende link geraadpleegd worden: gemeente.groningen.nl/geluidkaarten-voor-omgevingslawaai-inzien. In het kader van de Wet geluidhinder is voor het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van 400 meter vanwege de Westelijke Ringweg/N370. De Westelijke Ringweg/N370 is een autoweg. Derhalve geldt het plangebied ten opzichte van deze weg als buitenstedelijk gebied.

Bij de realisatie van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen een geluidzone moeten de wettelijke grenswaarden van de Wet geluidhinder in acht worden genomen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB. Indien deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan moet er onderzoek worden gedaan naar mogelijke bron- en/of overdrachtsmaatregelen. Zijn maatregelen niet mogelijk, niet doelmatig en/of niet wenselijk, dan kunnen Burgemeester en Wethouders ontheffing van de voorkeursgrenswaarde verlenen. Hierbij kan voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 53 dB.

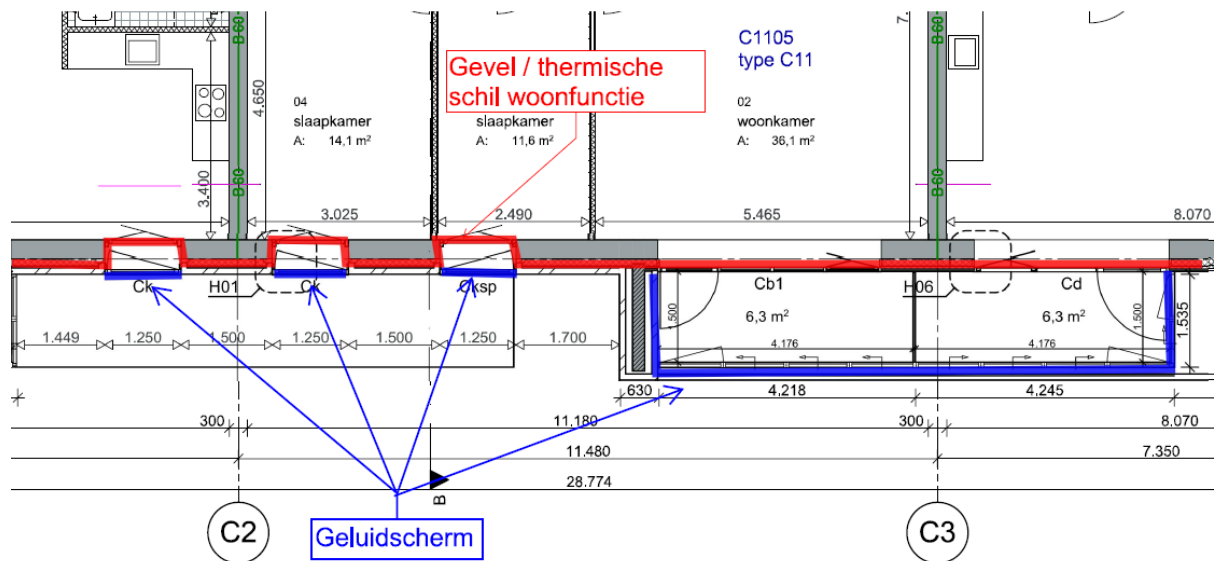
De ventweg langs de Westelijke Ringweg/N370 is nu nog een 50 km/uur-weg maar zal in de nabije toekomst worden afgewaardeerd tot een 30 km/uur-weg. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Derhalve kan deze weg bij de toetsing aan de Wet geluidhinder buiten beschouwing blijven.

Akoestisch onderzoek

Omdat het plangebied binnen de geluidzone van de Westelijke Ringweg/N370 ligt, is akoestisch onderzoek nodig naar de geluidbelasting vanwege deze autoweg op de gevels van de toekomstige woningen. In het kader van de Wet geluidhinder is voor het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn hierna verwoord.

Uit onderzoek is komen vast te staan dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Westelijke Ringweg boven de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder uitkomt (=53 dB). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 66 in Lden, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde voor een deel van de woningen overschreden. Als oplossing is ervoor gekozen om die betreffende woningen met een 'dove gevel' uit te voeren, dan wel te voorzien van een scherm, waarmee geluidbelasting op de te openen delen naar maximaal 53 dB wordt

teruggebracht. De onderstaande afbeelding toont de voorgenomen oplossing in de praktijk.



Figuur 5: beoogde toepassing dove gevel

Op een ander deel van de woningen bedraagt de geluidbelasting niet meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze woningen hoeven er vanwege de Westelijke Ringweg/N370 geen bouwbeperkingen te worden gesteld.

Voor de woningen waarop de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, maar hoger dan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB, moet een hogere waarde-procedure worden doorlopen.

Met betrekking tot het wegverkeer over de Metaallaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB voldaan.

De geluidbelasting vanwege de niet gezoneerde Friesestraatweg (30 km-weg) bedraagt ten hoogste $L_{den} = 54$ dB, inclusief aftrek conform artikel 110g van de Wgh. Hiervoor hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Conclusie:

Zonder overdrachtsmaatregelen zal de geluidbelasting vanwege de Westelijke Ringweg/N370 op een deel van de toekomstige woningen hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op deze gevels zal zoveel mogelijk worden beperkt door het aanbrengen van een dove gevel of een scherm (zoals hiervoor is verbeeld of een andere passende oplossing). Eén en ander is als voorwaarde in de regels geborgd. Daarmee is het plan uitvoerbaar in het licht van de Wet geluidhinder en van goede ruimtelijke ordening.

4.5.4 Luchtkwaliteit

De Wet Milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Een groot deel van de luchtverontreiniging in Groningen wordt van elders aangevoerd met de wind. Dit geldt vooral voor fijnstof. Met name voor NO₂ komen langs drukke wegen verhoogde concentraties voor.

Het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' geeft een beeld van de luchtkwaliteit in Groningen. Op de bijbehorende luchtkwaliteitskaart is per locatie/weg aan concept

de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag en de kaart zijn gebaseerd op meetgegevens van het RIVM en op gedetailleerde modelberekeningen (conform het Besluit Regeling beoordeling luchtkwaliteit). Het verslag en de luchtkwaliteitskaart staan op het internet. Hierbij kan ook per woning kan worden ingezoomd om de plaatselijke concentraties van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) af te lezen. Zie: gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart 2016 blijkt dat in Groningen overal ruimschoots wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook komen in Groningen geen situaties voor die uit het oogpunt van gezondheid als 'onvoldoende' moeten worden beoordeeld. Dit betekent dat er vanuit luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Vanuit het oogpunt luchtkwaliteit is het plan uitvoerbaar.

4.5.5 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd, omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedrukaardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling aan de Friesestraatweg 181. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid met betrekking tot het plangebied zijn beoordeeld. Hiervoor is het plaatsgevonden risico en het groepsrisico van risicovolle inrichtingen, risicovolle transportassen en risicovolle transportleidingen onderzocht. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico zijn:

- In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd kent ter hoogte van het plangebied, volgens het Basisnet een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 5 meter. De afstand van het spoortraject tot het plangebied is 340 meter. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn is gelegen op een afstand van 340 meter afstand van het plangebied. Het plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot in het plangebied. Hierdoor is dit aspect niet relevant;
- De spoorlijn Groningen Oost - Sauwerd heeft een invloedsgebied van 4000 meter en ligt over het plangebied;
- De provinciale weg N370 kent ter hoogte van het plangebied, volgens de

concept

Omgevingsverordening provincie Groningen 2016, een plaatsgebonden risicocontour 10-6 van 12 meter. De vastgestelde veiligheidszone 1 provinciale wegen (PRmax) voor de provinciale weg N370 is niet van toepassing;

- De te realiseren appartementen en de studio's aan de Friesestraatweg 181 te Groningen zijn gelegen binnen de 30 meter zone van de provinciale weg N370. Echter betreft het niet een object voor minder zelfredzame personen. Bij het bestemmen van het perceel dient in de planregels te worden opgenomen dat het geen object voor minder zelfredzame personen zal worden;
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N370 geldt een veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen van 880 meter. De veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen voor de provinciale weg N370 is gelegen over het plangebied.

Ten aanzien van groepsrisico geldt:

- Het berekende groepsrisico voor de provinciale weg N370, ter hoogte van het plangebied, is gelegen onder de oriënterende waarde;
- Voor de toekomstige situatie geldt dat het groepsrisico, door invulling te geven aan het plan Friesestraatweg 181 te Groningen, voor de provinciale weg N370 toeneemt maar onder de oriënterende waarde ligt.

De Veiligheidsregio adviseert de volgende maatregelen te treffen:

- aan de oostzijde van het plangebied opstelplaatsen langs de Reitdiep te realiseren en ook door de brandweer als zodanig te registreren;
- geen objecten en/of functies voor het verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen langs de N370 te realiseren en dit expliciet uit te sluiten in de planregels;
- de maatregel om de mechanische ventilatie geheel uitschakelbaar te maken;
- om de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

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 en geen objecten voor verminderd zelfredzame personen binnen 30 meter van provinciale weg te realiseren wordt getracht het restrisico zo klein mogelijke te maken.

Conclusie:

Uit oogpunt van externe veiligheid is vaststelling van dit plan verantwoord.

4.5.6 Bodem

In oktober 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de (eind-)rapportage is opgenomen in van deze toelichting. Uit het onderzoek is het volgende komen vast te staan:

- Olieverontreiniging: Uit de afperkende boringen blijkt zintuiglijk geen olie-waterreacties zijn waargenomen. Analytisch overschrijd het gehalte aan minerale olie plaatselijk de achtergrondwaarde. Dit wijkt niet af van de het overig terrein. De I-contour van de verontreiniging met minerale olie is hiermee voldoende in beeld;
- Algemene kwaliteit kade: De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van de kade bestaat uit grindhoudend zand en klei. In de klei zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor kwik, lood en minerale olie. In het zand zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten;
- Algemene kwaliteit overig terrein (RE's 1,3,4,5,8): Op het overig terrein bestaat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) voornamelijk uit klei met zwakke tot sterke

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

puinbijmengingen. Uit de analyseresultaten blijkt dat op het gehele onderzochte terrein achtergrondwaarde overschrijdingen zijn gemeten voor minerale olie, metalen en PAK. Er zijn geen interventiewaarde-overschrijdingen aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in het onderhavige onderzoek alleen de kwaliteit van de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van de RE's 1, 3, 4, 5, 8 is vastgesteld/geactualiseerd;

- Depot: het depot bestaat uit grind- en steenhoudend zand. In het zand zijn overschrijdingen van de achtergrondwaarde gemeten voor metalen (kobalt, nikkel en koper).

Op verschillende plaatsen op het terrein zijn interventiewaarde overschrijdingen voor PAK en zink gemeten. Het betreffen heterogeen verdeelde verontreinigingen in de bovengrond veroorzaakt door bijmenging van bodemvreemd materiaal zoals puin. Gezien de heterogene aanwezigheid en de noodzaak tot sanering/grondverbetering is geen afperkend onderzoek naar genoemde puntverontreinigingen verricht.

Nader asbestonderzoek

- Kade: visueel is ter plaatse van het talud (overgang achterliggend terrein – kade) asbesthoudend plaatmateriaal op het maaiveld aangetroffen. In de vrijkomende grond uit de sleuven is visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen en zijn in de grond geen verhoogde gehalten gemeten;
- Overige terrein: op basis van het onderzoek uit 2010 zijn de RE's 2, 6 en 7 sterk verontreinigd met asbest (gehalte > 100 mg/ks). Uit het onderhavig onderzoek blijkt dat ook RE3 als sterk verontreinigd dient te worden beschouwd. De overige onderzochte RE's en de grond ter plaatse van de kade zijn niet verontreinigd met asbest.

Waterbodem

In de waterbodem zijn verontreinigingen aangetroffen. Mochten er bij werkzaamheden langs de kade gegraven worden in de waterbodem dient rekening te worden gehouden met afvoer naar elders.

Asfalt en fundering

Het asfalt heeft een dikte die varieert van 5 tot 15 cm. Eén van de drie onderzochte kernen is teerhoudend. De beide overige kernen zijn niet teerhoudend. De funderingslaag onder het asfalt bestaat afwisselend uit menggranulaat, grind en zand. Analytisch onderzoek van het materiaal heeft niet plaatsgevonden.

Asbestonderzoek kadeconstructie

Bij het door Oesterbaaij uitgevoerde onderzoek van de constructies zijn asbestverdachte toepassingen (bitumen, kit) aangetroffen die geen asbest bleken te bevatten. In de kadeconstructies is geen asbest aangetroffen en gemeten.

Hoogtemeting

Uit de meting blijkt dat de hoogte van het terrein globaal is gelegen op NAP – 0,5 m tot -0,75 m. De kade is globaal gelegen op NAP + 1,5 m. De Friesestraatweg is globaal gelegen op 0 m NAP

Pfas

Het plangebied is nog niet onderzocht op Pfas. Dit onderzoek moet worden verricht voordat omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Mede gelet op de recente rijksbeslissing om de Pfas-norm te versoepelen, is er op dit punt voldoende zicht op de verleenbaarheid van de vergunning. Daarmee is de uitvoerbaarheid van dit plan op het aspect Pfas voldoende aannemelijk.

Conclusie:

Sanerende maatregelen zijn noodzakelijk. Na sanering is het plangebied geschikt voor woningbouw. Daarmee staat het aspect bodem de ontwikkeling van het plan niet in de weg.

4.5.7 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur.

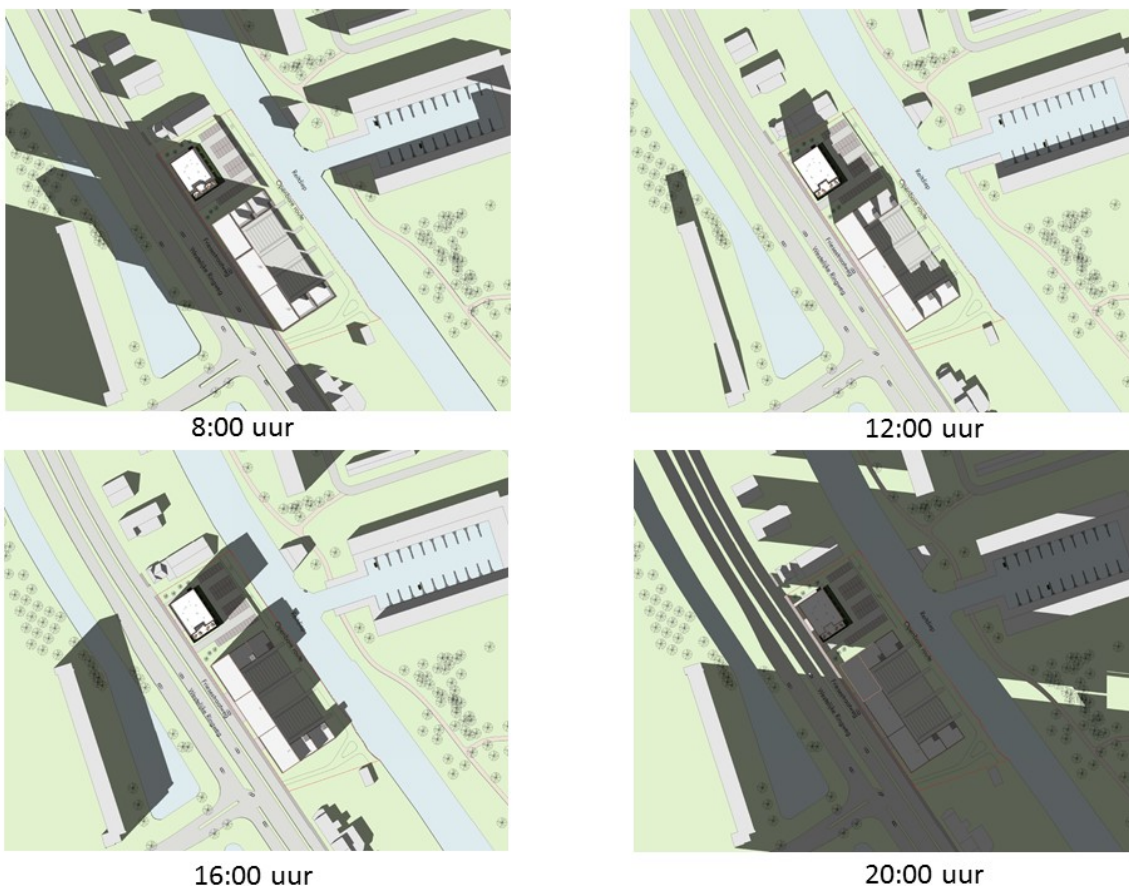
Conclusie

Vanuit het oogpunt kabels en leidingen is het plan uitvoerbaar.

4.5.8 Bezinning

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Er is geen wet- en regelgeving voor bezinning. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is een bezonningsstudie uitgevoerd met de daarbij behoren bezonningsdiagrammen.

Hieronder zijn vier tijdstippen uit de maand april weergegeven. Deze maand is representatief voor zowel het voorjaar als het najaar.

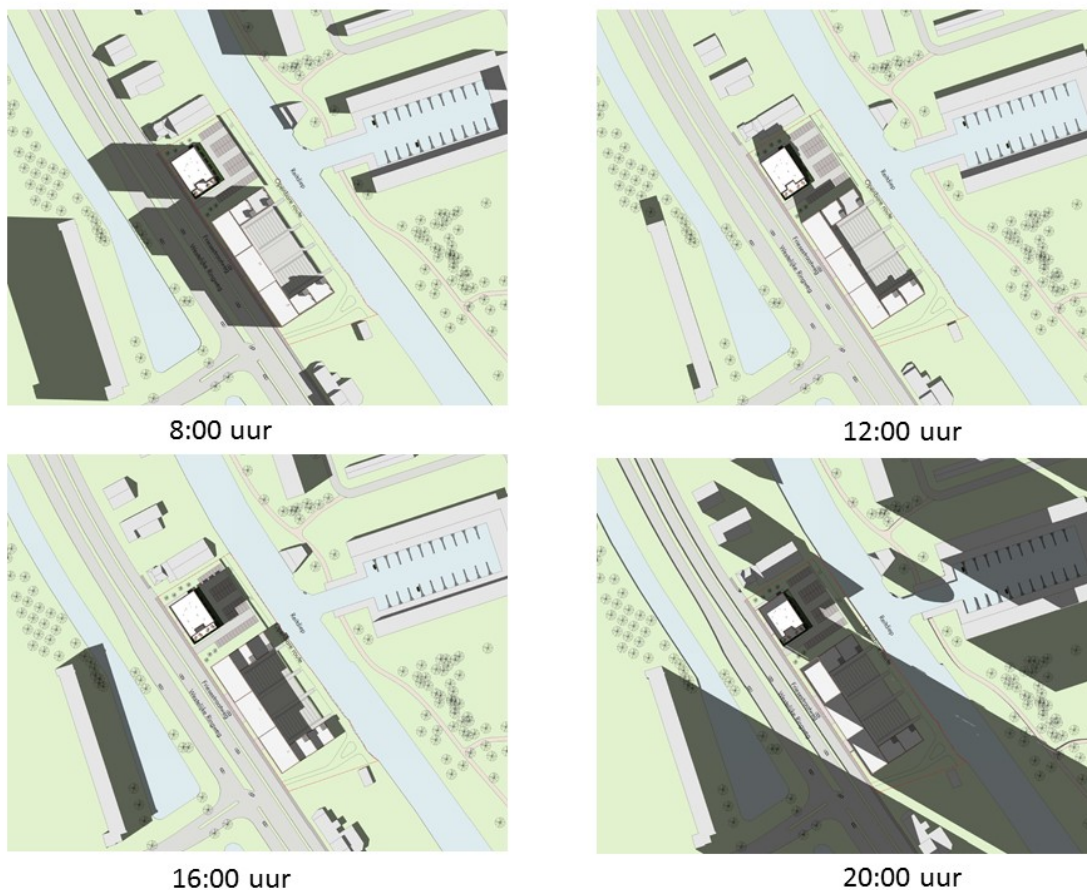


Figuur 6: bezonningsdiagrammen april

Hieronder zijn vier tijdstippen uit de maand juli weergegeven:

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181



Figuur 7: bezonningsdiagrammen juli

Uit de diagrammen is af te leiden dat het plan in het voor- en najaar in de avonduren resulteert in een duidelijke toename van schaduw op de woningen ten oosten van de locatie. Op de overige tijdstippen in voorjaar, zomer en najaar leidt het plan niet tot onevenredige schaduw op woningen of andere gevoelige functies in de omgeving.

Conclusie:

Het grootste deel van de dag en het grootste deel van de voorjaar-, zomer- en najaarsperiode is er geen sprake van een (onevenredige toename van) schaduwwerking op woningen in de omgeving van het plangebied. De hiervoor getoonde toename is bovendien gerelateerd aan de huidige, volkomen onbebouwde situatie. Dit terwijl het gebied tot voor kort als bedrijventerrein in gebruik is geweest, zij het dat de nu geprojecteerde bebouwing uit oogpunt van schaduwwerking hoger en/of massiever is.

Niettemin is de zone Friesestraatweg beleidsmatig als ontwikkelingszone aangewezen, inclusief de nu opgenomen maximum bouwhoogte. Daarbij is overwogen dat enige (toename van) schaduwwerking niet is uit te sluiten, maar dat geen sprake is van een onevenredige (toename van) schaduwwerking.

4.5.9 Windhinder

Er gelden geen wettelijke verplichtingen voor windhinder, maar bij het realiseren van nieuwe gebouwen kunnen windsnelheden nadelige gevolgen hebben voor mensen die zich nabij de gebouwen bevinden. Hoge gebouwen, maar ook andere gebouwen, beïnvloeden het buitenklimaat, waardoor windhinder (of windgevaar) kan ontstaan. Daarom is een toetsing van windhinder en -gevaar uitgevoerd overeenkomstig de Norm NEN8100 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving".

concept

De uitkomsten van de windhinderonderzoek, opgenomen in van deze toelichting, zijn als volgt:

- de nieuwbouw heeft een overwegend positief effect op het windklimaat. In de bestaande situatie is het perceel open, waardoor wind hier relatief ongehinderd overheen kan stromen. In de situatie met nieuwbouw ontstaat blokkering van de stroming bij een groot aantal windrichtingen. Het effect hiervan is in de ruime omgeving zichtbaar;
- de nieuwbouw leidt tot een reductie van de kans op windgevaar. De blokkering die de nieuwbouw biedt, leidt tot het wegnemen van de zones met een beperkt risico op windgevaar die in de omgeving aanwezig zijn;
- de nieuwbouw leidt over de volledige beschouwde lengte van het Reitdiep een verbetering van het windklimaat;
- Het effect van blokkering dat de nieuwbouw verzorgt voor de ruime omgeving leidt tot versnelling van wind nabij de nieuwbouw zelf. Gelijkaardig aan hetgeen zichtbaar is bij de meer zuidelijk gelegen nieuwbouwprojecten, zien we ook hier versnelling in de west-oost geörienteerde doorgangen. In enkele van deze doorgangen ontstaan zones met een beperkt risico op windgevaar. Ook deze zones zijn zeer klein in omvang. Deze doorgangen verdienen aandacht bij de verdere uitwerking van het ontwerp.

Conclusie:

De nieuwbouw heeft een overwegend positief effect op het windklimaat in de omgeving. Op het te ontwikkelen perceel verdienen de doorgangen aandacht in het ontwerp, omdat hier versnelling van wind nabij de gebouwen kan plaatsvinden.

In de regels en op de plankaart van het bestemmingsplan is rekening gehouden met het uitvoeren van bouwkundige voorzieningen waarmee de windhinder kan worden beperkt of voorkomen. In de regels is bepaald dat een bouwgrens mag worden overschreden door een voorziening ter voorkoming of beperking van windhinder. Op de plankaart zijn de bouwblokken aan de zij- en achterkant circa 2 m verruimd ten opzichte van het ontwerp waarop de plankaart is gebaseerd. Op die manier ontstaat enige mate van ontwerpflexibiliteit, die mede kan worden benut voor windhindermaatregelen. Deze maatregelen worden verder uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Geconcludeerd kan worden dat dit plan vanuit het oogpunt van windhinder uitvoerbaar is.

concept

gemeente Groningen - bestemmingsplan Friesestraatweg 181

36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaardbestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Vastgesteld door provinciale staten.
	Inpassingsplan Agrarische Bouwpercelen	n.v.t.	31 januari 2018
	Facetherziening parkeren	6 augustus 2016	n.v.t.
	Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg	2009	n.v.t.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Met de definitie van een aantal begrippen is, vaak letterlijk, aangesloten bij de definitie, zoals opgenomen in bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor), dat op 1 november

concept

2014 in werking is getreden. De meeste definities hieruit zijn letterlijk overgenomen. Met de definitie van 'erf' is aangesloten bij bijlage II van het Bor.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om de vrijwaringszone langs het Reitdiep.

Artikel 5 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn gericht op de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Gekozen is voor een redelijk gedetailleerd eindplan, gebaseerd op een principeontwerp van de ontwikkelaar. Dit plan waarborgt daardoor een aanvaardbare ruimtelijke inpassing, maar biedt tegelijkertijd nog enige flexibiliteit om het ontwerp op onderdelen nog aan te passen, bijvoorbeeld ter voorkoming van windhinder.

In de bestemming komt voorts een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Een bijzondere regeling betreft de juridische borging om, vanwege geluidhinder, te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, indien en voor zover de geluidbelasting op de woningen hoger is dan 48dB. De borging voorziet erin dat akoestische maatregelen getroffen worden en dat moet worden gebouwd conform een daartoe vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gegeven aan enkele locaties waar een zeer grote kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten. Volgens de regels behorende bij deze bestemming is voor het uitvoeren van bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, archeologisch onderzoek verplicht. Voor bepaalde bodemingrepen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist. Van de onderzoeks-, c.q. vergunningplicht zijn onder andere uitgezonderd (bouw)werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner of gelijk aan 50 m² of een diepte kleiner of gelijk aan 30 centimeter.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming is toegekend aan een vrijwaringszone langs het Reitdiep en is bedoeld om de oever van het Reitdiep te vrijwaren van bebouwing die de waterhuishouding, de waterveiligheid en/of het waterbeheer kunnen belemmeren.

Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op

eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders gebruik maken van de opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

9.2 Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn. In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 13 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten in woningen

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning*.

In het algemeen is het verboden om gronden en bouwwerken met een woonbestemming te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met die woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is daarmee niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep onder voorwaarden niet in strijd is met de woonbestemming (tenzij het bestemmingsplan expliciet het tegendeel bepaalt). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolk-vertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige. Het gaat veelal om een *eenpersoonsbedrijf*.

Volgens de jurisprudentie is de uitoefening van een vrij beroep binnen de

concept

woonbestemming slechts toegestaan als het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand, het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van het beroep in overeenstemming is met de woonfunctie.

Dit bestemmingsplan sluit aan bij de jurisprudentie en bezigt de term aan huis verbonden beroepen. Die zijn als volgt gedefinieerd:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Voor dergelijke activiteiten in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken is geen omgevingsvergunning nodig.

Of een de uitstraling van een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep dat naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of dat naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer of een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik.

Als volgens de criteria blijkt dat de uitstraling van het gebruik niet te rijmen valt met de woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163).

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

De initiatiefnemer van het project waartoe dit plan is opgesteld, Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV, heeft over de planontwikkeling overleg gevoerd met belanghebbenden uit de omgeving. De initiatiefnemer heeft de voorgenomen ontwikkeling toegelicht en is daarbij ingegaan op de gemaakte keuzes alsmede op de gehanteerde (beleids-)uitgangspunten en randvoorwaarden. Meerdere belanghebbenden hebben hun mening over het plan kenbaar gemaakt, vragen gesteld of suggesties aangedragen. In deze paragraaf wordt beknopt verslag gedaan van de verschillende overlegmomenten en -mogelijkheden.

Informatieavonden

Er zijn twee informatieavonden gehouden waarbij gesproken is met bewoners uit de omgeving:

1. Informatieavond 9 april 2019 in Stadskerk te Groningen, bezocht door ca. 150 personen. Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 10 van deze toelichting.
2. Informatieavond 4 september 2019 in Van der Valk te Hoogkerk. Tijdens deze avond waren de belangrijkste reacties als volgt:

T.a.v. bouwhoogte:

Waarom is de maximale bouwhoogte van de gebouwen 11 bouwlagen?

Antwoord initiatiefnemer:

De maximale bouwhoogte is door de gemeente Groningen als kader meegegeven. Dit kader vloeit voort uit het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente, met name de Ontwikkelstrategie. Door hoog en dicht te bouwen wordt de beperkt beschikbare ruimte efficiënt benut. Bij het bepalen van het maximum aantal bouwlagen heeft de gemeente onder meer afstemming gezocht met bestaande hogere bouwvolumen in de omgeving.

T.a.v. geluidsoverlast:

De omgeving (bewoners Voermanhaven) maakt zich zorgen om eventuele geluidsoverlast vanwege de nieuwe ontwikkeling. De zorg is ingegeven doordat er relatief veel mensen komen te wonen, terwijl de buitenruimte beperkt is. Gevreesd wordt dat studenten in de avond en nachtelijke uren geluidsoverlast veroorzaken rondom het Reitdiep. Daarnaast ervaart men nu reeds overlast vanwege geluidweerkaatsing.

Antwoord initiatiefnemer:

De steiger aan het Reitdiep wordt uit het ontwerp gehaald en niet meer gerealiseerd. Het aspect van eventuele geluidsoverlast in de buitenruimte is een zaak van openbare orde. Er is aangeboden een geluidsexpert in te zetten voor de bewoners van de Voermanhaven, maar zij hebben schriftelijk aangegeven hier van af te zien.

Een verslag van deze avond is opgenomen in Bijlage 11 van deze toelichting.

Website

De initiatiefnemer heeft de website www.friesestraatweggroningen.nl opengesteld om de omgeving en andere geïnteresseerden te informeren over dit plan. Op deze website wordt de mogelijkheid geboden om een schriftelijke reactie bij de initiatiefnemer in te dienen.

6.2 Inspraak

Op het voorontwerpbestemmingsplan is inspraak voor de bevolking verleend. Hiertoe heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van tot, In het inspraakverslag zijn (eventueel) ingekomen reacties vermeld.

(Hier wordt t.z.t een verwijzing opgenomen naar een inspraakverslag).

6.3 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is ter kennisname naar de gebruikelijke overlegpartners gezonden. In het inspraakverslag zijn (eventueel) ingekomen reacties vermeld.

(Hier wordt t.z.t een verwijzing opgenomen naar een inspraakverslag).

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingsveranderingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Friesestraatweg 181 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Vastgoed Groningen Projectontwikkeling BV zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De door de gemeente te maken kosten worden gedekt door de leges en verhaald via een anterieure overeenkomst met genoemde initiatiefnemer. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden in voldoende mate op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

Gemeente Groningen

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