

Onderwerp **Boom Effect Analyse (BEA) Helperkade en afwijken parkeernorm**

Steller **K.S. Dunnebacke**

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon **14050**

Bijlage(n) **Diversen**

Ons kenmerk



Datum **8-5-2020**

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Voor het braakliggend terrein, gelegen aan de Helper Westsingel en het Helperdiep is een plan gemaakt door Slokker Vastgoed voor het realiseren van 17 grondgebonden woningen en 26 appartementen. Het plan maakt deel uit van het project Helpman Noord en heeft de naam Helperkade gekregen. In het plangebied staan een aantal bomen en houtopstanden die niet gehandhaafd kunnen blijven, een deel hiervan ligt in/nabij de SES. Met deze brief informeren wij u over de BEA en de afwijking van de parkeernorm.

26 Appartementen



8 Watervilla's



9 Herenhuizen



Abbeelding 6 Definitief ontwerp nieuwbouw Helperkade, 13 maart 2020 (bron LAOS)

Geschiedenis

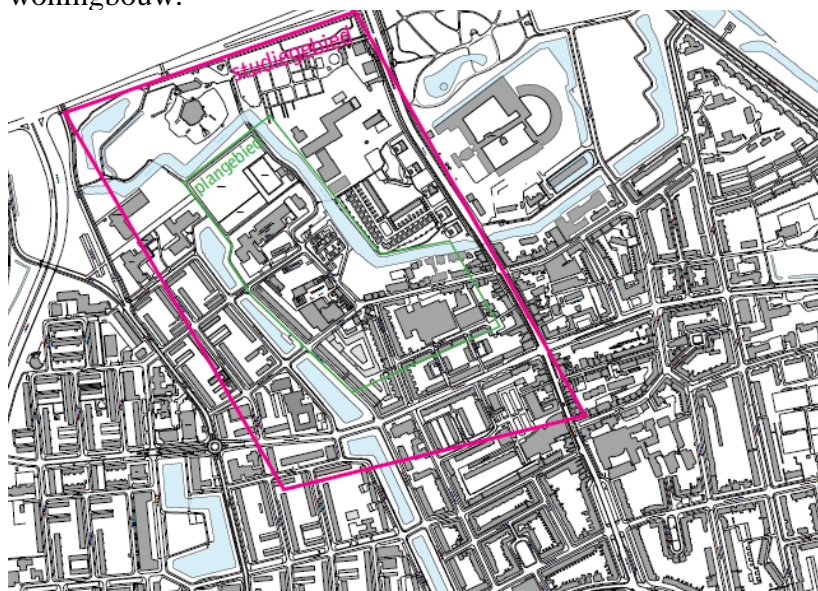
Langs het Helperdiep stonden van oorsprong veel bedrijven. Aan de straat werd voornamelijk gewoond en op het achtererfgebied tot aan het water waren verschillende bedrijven gevestigd die het water en de kade gebruikten voor transport. Met het uitbreiden van de stad kwam er steeds meer woningbouw in het gebied.

Huidige situatie

De bedrijven die op het betreffende terrein door de jaren heen hebben gestaan zijn inmiddels gesloopt waardoor het braakliggende terrein is ontstaan. Dit terrein is vervuild en dient gesaneerd te worden. Daarna leent het zich uitstekend voor woningbouw. Planologisch zijn er geen beperkingen voor woningbouw op deze locatie.

Helpman Noord

Al sinds geruime tijd bestaat de wens om een deel van de kade van het Helperdiep en het omringende gebied Helpman Noord te transformeren naar woningbouw.



Roze lijn is plangebied

Bijna tien jaar geleden is een integrale gebiedsontwikkeling door de destijds intredende crisis op de woningmarkt gestagneerd. In de tussentijd is afgesproken dat het kermisexploitantenterrein op de huidige plek blijft en dat het zal worden gesaneerd. Met het oog op de aantrekkelijke vraag vanuit de markt (het wonen in een groenstedelijk gebied), de potentie van het gebied en de actueel ontstane (eigendoms)situatie met een aantal partijen dat hier woningbouw wil realiseren, is begin 2017 de voorbereiding tot ontwikkeling van diverse deelgebieden hervat. In Helpman Noord is ruimte aanwezig voor transformatie naar een aantrekkelijke woonbuurt.

Naast het kermisexploitantenterrein dat zal worden gesaneerd en heringericht met nieuwe standplaatsen worden er in het hele plangebied van Helpman Noord diverse woningtypen gerealiseerd. Het gaat daarbij om huurwoningen in het sociale segment en de vrije sector (variërend van 50m² tot 140m² en om zowel grondgebonden woningen als appartementen. Verder wordt op een aantal locaties nog onderzocht of er een mix van diverse functies haalbaar is, zoals bijvoorbeeld wonen, sport, horeca. Het plan Helperkade voorziet in het toevoegen van verschillende typen koopwoningen in een groene omgeving.

Het Helperdiep wordt met de bouw van Helperkade beleefbaar gemaakt door het aanleggen van een wandelboulevard met verblijfsplekken langs het water. Deze wandelboulevard loopt door langs het kermis exploitanten terrein tot aan het pad langs de technische school en de sportvelden.

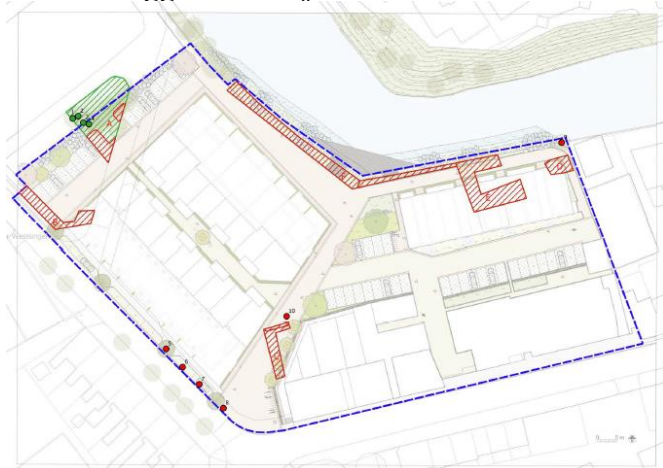
Groen en ecologie

Helperkade is met zorg ontworpen met veel aandacht voor groen en ecologie. Het versterken daarvan zal zoveel mogelijk gebeuren met inheemse bomen en struiken die een hoge ecologische waarde hebben. Daarnaast wordt langs het Helperdiep een natuurvriendelijke oever aangelegd op de plaats waar nu nog een harde kade ligt. Hierdoor zal de ecologische kwaliteit van het Helperdiep toenemen. Verder heeft Slokker Vastgoed bij het tot stand komen van dit plan rekening gehouden met de inbreng van de belangengroeperingen. Zo worden er o.a. diverse nestkasten voor vleermuizen en vogels verwerkt in de bouw van de woningen.

BEA – Boom Effect Analyse

In het plangebied staan een aantal bomen en houtopstanden die niet gehandhaafd kunnen blijven. Er staan 4 bomen op gemeentegrond langs de weg en de rest staat op het terrein van Slokker Vastgoed.

In totaal dienen er 6 bomen en 416 m² houtopstand gekapt te moeten worden. Van de 6 bomen zijn er 5 vergunningplichtig. Een deel van de houtopstand en 3 bomen liggen in/nabij de SES.



Te verwijderen bomen en houtopstanden in rood aangegeven In groen aangegeven potentieel monumentale bomen die blijven staan.

Er is onderzocht of de bomen verplantbaar zijn. In de BEA is beschreven om welke redenen enkele bomen verwijderd moeten worden en welke alternatieven er onderzocht zijn. Het handhaven of het verplanten van de bomen is niet mogelijk.

Het advies om te kappen zal derhalve worden overgenomen.

Uitgangspunt is dat het verdwijnen van groen in principe 1:1 gecompenseerd wordt. Mocht er niet in natura 1:1 gecompenseerd worden dan dient het verlies van het groen financieel gecompenseerd te worden. Dit heeft ten doel het aandeel groen in het project of anders in de directe omgeving van de te vellen houtopstand op peil te houden.

Binnen het projectgebied worden 16 bomen en 416 m² houtopstand herplant/geplant zodat er niet financieel gecompenseerd hoeft te worden. Het groen inrichtingsplan wordt in een later stadium ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde de Gemeente Groningen (de afdeling VTH).

Stedelijke ecologische structuur (SES)

Het plangebied valt onder de SES, categorie gebied waar de SES ondersteund en versterkt moet worden. Dit kan gebeuren door een degelijk groenplan uit te voeren, waarin inheemse beplanting van belang is. In de BEA is daarin voorzien. Ideeën hiervoor zijn deels gebaseerd op een ecologisch rapport en aanwijzingen van belangengroepen voor vleermuizen en bomen.

Parkeren

Voor het in stand houden van een aantal potentieel monumentale bomen en het toevoegen van extra groen en versterken van de ecologie in het gebied kan niet het volledige aantal benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er geldt voor de grondgebonden woningen een parkeernorm van 1,6 per woning en voor de appartementen bedraagt deze 0,5. Dit resulteert in een totaal aantal van 28 (27,2 afgerond naar boven). Er zullen in het plan 24 parkeerplaatsen aangelegd worden.

In de Parkeervisie hebben we vastgesteld dat de openbare ruimte van ons allemaal is. Door het ongedeelde primaat van de geparkeerde auto terug te dringen, creëren we ruimte voor de andere functies van de straat, bijvoorbeeld spelen, groen, sporten, ontmoeten, wandelen en fietsen. Zo leveren we een positieve bijdrage aan de gezondheid en de leefkwaliteit in de stad. We vinden daarom dat parkeren bij nieuwbouwwontwikkelingen in principe op eigen terrein moet worden opgelost. Een ontwikkelaar kan een eventueel tekort aan parkeerplaatsen niet automatisch oplossen in de openbare ruimte. Daarom sluiten we bewoners van nieuwe ontwikkelingen uit van het recht op een parkeervergunning in de openbare ruimte. We vinden het belangrijk dat bewoners daarvan door de projectontwikkelaar op de hoogte worden gebracht. Dit zal notarieel worden vastgelegd. Tevens wordt er een kettingbeding opgenomen zodat bij het doorverkopen de nieuwe bewoners hiervan op de hoogte worden gesteld.



Uit het voorgaande blijkt dat dit bouwplan het resultaat is van een goede integrale afweging op het gebied van wonen, groen, verkeer en ecologie en daarmee in de lijn van de Next City is. Het college onderschrijft de uitwerking van de plannen door deze ontwikkelaar.

Vervolg

Ter informatie delen wij u mee dat het college besloten heeft de BEA vast te stellen en akkoord te gaan met het afwijken van de parkeernorm.

Na het vaststellen van de BEA en het akkoord gaan met het afwijken van de parkeernorm kan de omgevingsvergunning Kap en de omgevingsvergunning Bouw/Handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening worden aangevraagd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Roeland van der Schaaf

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.