

Onderwerp **Boom Effect Analyse (BEA) Korreweg 215/  
Antillenstraat en afwijken  
parkeernorm**

Steller **Jeroen Engels**

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon **(050) 367 83 31** Bijlage(n) **2**

Ons kenmerk



Datum **24 juni 2020** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op de voormalige locatie van de christelijke basisschool, gelegen aan de Korreweg 215 is een plan gemaakt door Lefier voor het realiseren van 136 appartementen. Het plan maakt deel uit van de nieuwbouw langs de Antillenstraat. Met deze brief informeren wij u over de BEA en de afwijking van de parkeernorm.

### **Geschiedenis**

Op deze locatie aan het einde van de Korreweg hebben meerdere scholen hun plek gehad, zoals de Prinses Irene- en Prinses Marijkeschool. Na de verhuizing van de laatste school, de Kimkiel, naar Lewenborg heeft het terrein een tijd braak gelegen. De locatie maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan van de Antillenstraat, wat voorziet in woningbouw. Planologisch zijn er geen beperkingen voor woningbouw op deze locatie.

### **Het plan**

Al een geruime tijd liggen er plannen klaar om te bouwen op deze locatie. Inmiddels is het ontwerp van KAW Architecten concreet en wil woningbouwcorporatie Lefier hier 136 huurappartementen realiseren.

De ontwikkeling bestaat uit een appartementengebouw van vier lagen die aan de kant van het Van Starckenborghkanaal doorloopt in een woontoren van 13 lagen hoog. De twee- en driekamerappartementen hebben een oppervlakte van ca. 50 tot ca. 80 m<sup>2</sup>. De appartementen krijgen een huurprijs van ca. € 593,-.



*Afbeelding: plangebied*



*Afbeelding: impressie, vanaf Ulgersmaweg gezien*

### **Doelen woonvisie**

Het plan voor deze locatie past bij het streven naar betaalbare woningen in een hoogwaardige, groene omgeving te bouwen, langs het water. Het complex is gelegen aan het Van Starckenborghkanaal, buiten de vrijwaringszone van 25 meter. Deze zone is een uitgelezen kans om in te richten als een openbare toegankelijk groen gebied. De strook aan de oostzijde van het gebouw wordt ingericht als ecologische zone, aansluitend op het reeds bestaande groen. Daarmee wordt het aanwezige en nieuwe groen beter bereikbaar voor de bewoners en buurtgenoten.

In de ruimte die beschikbaar is rondom de locatie wordt gekozen voor een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte, waar beperkt ruimte is voor de auto.

### Vervanging Gerrit Krolbrug

Het plan kan nu verder uitgewerkt worden. Bijzondere aandacht verdient de aansluiting van het gebouw op de Korreweg en de Antillenstraat, gelet op de vervanging van de huidige Gerrit Krolbrug. Zo kan de brug en aanlanding van de Korreweg waarschijnlijk hoger komen te liggen. Er is waarschijnlijk meer ruimte nodig voor de inpassing van de rijbaan en de fiets-loopbruggen. Rijkswaterstaat, gemeente en Lefier werken intensief samen om beide ontwerpen op elkaar af te stemmen, aan de hand van mogelijke varianten. De hoogte van de brug hangen samen met het moment van herplant op rondom de bouwlocatie en de parkeermogelijkheden aan de Antillenstraat.

### BEA – Boom Effect Analyse

Om de bouw en bouwwegen te realiseren zullen bomen en houtsoptanden moeten worden verwijderd. Er zijn in het voortraject andere opties met betrekking tot de bouw(plaats) beschouwd, maar met name uit (verkeers) veiligheid niet haalbaar gebleken. Een strook van minimaal 5 meter rondom de bouw (op maaiveld en in de hoogte) zal nodig zijn om de bouw te kunnen realiseren. Daarnaast zal het gebied aan de noordzijde en zuidzijde tot aan de erfgrans worden gebruikt voor het maken van bouwwegen en het opslaan van bouwketen en materialen.



Afbeelding: te vellen bomen en houtopstand (rood aangegeven), bron: BEA

Om dit alles te kunnen bereiken is het noodzakelijk om 10 bomen te verwijderen en 639 m<sup>2</sup> houtopstand. De te vellen bomen en houtopstand zijn zichtbaar vanaf de openbare weg. Deze bomen en houtopstand leveren een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte. Van de te vellen bomen zijn twee bomen ouder dan 50 jaar met een goede toekomstverwachting. Deze twee bomen hebben de monumentale status. Een deel van de bomen en de houtopstand staan in de Stedelijke Ecologische Structuur. In de 'BEA Nieuwbouw Antillenstraat' (bijlage 1) zijn de bomen en houtopstanden geïnventariseerd en is gemotiveerd aangegeven waarom verplaatsing niet haalbaar wordt geacht.

Het advies om te vellen zal worden overgenomen om de ontwikkeling mogelijk te maken. De herplant vindt plaats rondom de locatie en in de directe omgeving. Het concept-groenplan is bijgevoegd (bijlage 2). In het geval dat de Gerrit Krolbrug hoger komt te liggen, zal de Korreweg en de aansluiting van de Antillenstraat mogelijk ook hoger te komen liggen. Ook vergen taluds ruimte. De planning van de herplant van de 5 bomen die langs de Antillenstraat (3 t/m 7), de houtopstanden langs de Korreweg en boom 2 hangt af van de uitvoering werkzaamheden vanuit de Gerrit Krolbrug. Een herplantplicht van minimaal 1 op 1 wordt opgelegd in de omgevingsvergunning kapactiviteit. Mocht dit onverhoopt niet lukken vanwege het ontbreken van een geschikte groeiplaats door de aanpassingen van de Gerrit Krolbrug volgt een storting in groencompensatiefonds op basis van de regelgeving. In de directe nabijheid wordt al zo optimaal als mogelijk herplant. De fysieke herplant moet gereed zijn binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie.

### **Parkeren**

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 nieuwbouwontwikkelingen in principe op eigen terrein moet worden opgelost. Een ontwikkelaar kan een eventueel tekort aan parkeerplaatsen niet automatisch oplossen in de openbare ruimte.

Voor een goede ruimtelijke inpassing en financiële haalbaarheid van ontwikkeling aan de Korreweg 215 voor de sociale huur kan – op grond van de geldende parkeernorm- niet het volledige aantal benodigde parkeerplaatsen op de eigen locatie gerealiseerd worden. Er geldt voor de appartementen een norm van 1,0 parkeerplaats per woning. Dit resulteert volgens de parkeernorm in een totale behoefte van 136 plaatsen. Er zijn binnen het bouwvlak 38 parkeerplaatsen voorzien en 24 plaatsen langs de Antillenstraat. Lefier zal na realisatie hun deel van de Antillenstraat



overdragen aan de gemeente. Ook hier is een goede afstemming met het ontwerp van de nieuwe Gerrit Krolbrug van belang, omdat de Antillenstraat aan moet sluiten op de verhoogde Korreweg.

Lefier wil daarnaast 53 plaatsen reserveren in de naastgelegen garage onder het appartementencomplex Korrezoom (Korreweg 211-213). Daar is een overcapaciteit. Het totaal komt daarmee op 115 plaatsen.

Om de druk op de openbare ruimte te beperken sluiten we bewoners van nieuwe ontwikkelingen uit van het recht op een (toekomstige) parkeervergunning in de openbare ruimte. We vinden het belangrijk dat bewoners daarvan door de woningbouwcorporatie 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.

### **Vervolg**

Ter informatie delen wij u mee dat het college besloten heeft de BEA vast te stellen en medewerking te willen verlenen aan 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,

burgemeester,  
Koen Schuiling

secretaris,  
Christien Bronda

*Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*