

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Geveke Bouw & Ontwikkeling B.V.
Postbus 19
9750 AA HAREN

Gemeente Groningen

VERZONDEN 20 JAN. 2015

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 1 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen. De aanvraag betreft Oosterhamrikkade 103 -107 en is aangevraagd door Geveke Bouw & Ontwikkeling B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201472467.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze omgevingsvergunning treedt niet in werking, totdat op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd door het bevoegd gezag en het desbetreffende besluit in werking is getreden.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

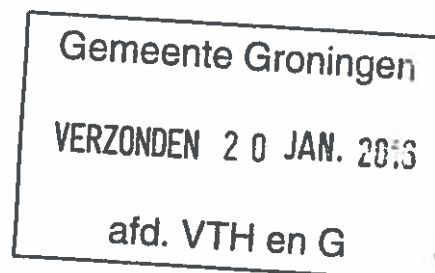
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 19 januari 2016

Nummer: 201472467

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

S.T. van der Vlugt,
teamleider afdeling VTH

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning d.d. 19 januari 2016. De aanvraag betreft het oprichten van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen en is aangevraagd door Geveke Bouw & Ontwikkeling B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201472467.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Een gedeelte van het gebouw overschrijdt de maximale toegestane hoogte van 14 meter met 4 meter. Daarnaast ontbreekt in het plan een parkeerdek of ondergrondse parkeervoorzieningen en er is een overschrijding van de maximale toegestane bebouwingsdiepte, waardoor het gebouw deels in de aanduiding parkeerdek wordt gerealiseerd. Ook is het bouwplan strijdig omdat er aan de achterzijde van het bouwperceel niet in de structuurbepalende bouwgrens wordt gebouwd.

Voor deze strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van

gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de Ruimtelijke Onderbouwing in de bijlage.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Gemeente Groningen
VERZONDEN 20 JAN. 2013
afd. VTH en G

ZIENSWIJZEN NOTA

Bijlage behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk OVA-201472467 d.d. 19 januari 2016

Onderwerp het oprichten van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen
Locatie Oosterhamrikkade 103 – 107 te Groningen

Er zijn door de navolgende personen/bedrijven zienswijzen ingediend:

1. Bout Overes advocaten namens Doesburg Autoverhuur B.V., gevestigd aan de Oosterhamrikkade Z.Z. 109 t/m 113 te Groningen (indiener 1);
2. J. Belgraver, wonende aan de Oosterhamrikkade 1021 te Groningen, namens Bewonerscommissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal (indiener 2).

De ingediende zienswijzen komen kort samengevat op het volgende neer:

1. Er is geen verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad afgegeven;
2. Indiener 1 is van mening dat ten gevolge van het bouwplan nadelige gevolgen optreden ten aanzien van zijn ontwikkelmogelijkheden;
3. Een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt dan wel is onvoldoende;
4. Indiener 1 maakt zich zorgen over de brandveiligheid en het gevaar voor brandoverslag;
5. Er is sprake van twee hoogte accenten en het aantal appartementen per bouwlaag is niet conform de toelichting van het bestemmingsplan;
6. Bij de aanvraag ontbreekt een bezonningsonderzoek;
7. Er is geen sprake van grondgebonden woningen;
8. Voor de onderhavige bouwlocatie is geen onderzoek gedaan naar een juiste inpassing van het complex in relatie tot jongerenhuisvesting;
9. Het bouwplan levert naar verwachting parkeeroverlast op.

Weerleggen van de zienswijzen

1. Verklaring van geen bedenkingen

Volgens indiener 1 is er ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad aangevraagd en afgegeven. Volgens hem kan voor onderhavige aanvraag niet teruggegrepen worden op de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2011.

Wij zijn van mening dat categorie A van deze categorieënlijst gebruikt kan worden. Deze categorie is namelijk bedoeld voor het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

- het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
- vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
- de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Indiener stelt dat er geen sprake is van bestaande woningen of gebouwen. Dat bestrijden wij. Op de plek waar onderhavig bouwplan is geprojecteerd zijn in de huidige situatie gebouwen aanwezig (voormalige industriële bebouwing).

De aanvraag betreft daarom het vervangen van andere gebouwen, zoals benoemd in categorie A van de categorieënlijst. Daarbij wordt voldaan aan de drie genoemde voorwaarden om die categorie te kunnen gebruiken.

De gemeenteraad is per brief (19 augustus 2014, kenmerk 4514288) op de hoogte gebracht van voorliggend bouwplan.

2. Ontwikkelmogelijkheden Doesburg Autoverhuur B.V.

Het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is het ruimtelijke juridisch kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van uw locatie. In dit bestemmingsplan is uw locatie positief bestemd onder de bestemming 'Gemengd'. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de uitoefening van uw autoverhuurbedrijf en voor eventuele extra bouwmogelijkheden. Wij hebben de mogelijkheid geboden om de huidige bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In uw geval kan daarbij uw huidige autoverhuurbedrijf worden voortgezet.

De bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen' wordt echter niet bij recht toegekend, maar is een bevoegdheid van het College van B&W. In het bestemmingsplan zijn hiervoor voorwaarden geformuleerd. Deze zijn u bekend. In de ontwikkeling van de Oosterhamrikkade zuidzijde streven wij naar een gelijkwaardige behandeling van de huidige, maar ook toekomstige planontwikkeling. De eisen vanuit het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk die we voor de Oude Taxicentrale hebben laten vallen (ondergrondse parkeervoorziening of parkeerdek en afwijking bouwen in structuurbepalende bouwgrens), zullen we zo nodig ook voor u loslaten. Dit zou ook in kunnen houden dat onze wijzigingsbevoegdheid daarin onvoldoende voorziet. In dat geval zouden we, net als bij de genoemde andere locaties, af kunnen wijken van het huidige bestemmingsplan en toepassing geven aan een uitgebreide afwijkingsprocedure.

Indien u serieus overweegt om tot herontwikkeling over te gaan, dan zouden we hierover graag met u in overleg treden. Of en hoe deze ontwikkelruimte kan worden geëffectueerd hangt af van de nadere uitwerking. Zoals bij de wijzigingsregels in het bestemmingsplan is aangegeven, zal deze nadere uitwerking worden getoetst aan een aantal criteria.

3. Ruimtelijke onderbouwing

De motivering behorende bij het ontwerpbesluit is inderdaad onvoldoende gebleken. Wij hebben als bijlage de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

4. Brandveiligheid

Het bouwplan is getoetst aan de geldende brandveiligheidseisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Door de Veiligheidsregio Groningen is het bouwplan aan de eisen voor brandveiligheid getoetst. Daaruit zijn geen onjuistheden naar voren gekomen, wat betekent dat het gebouw zal voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

De angst van Doesburg Autoverhuur B.V. voor de brandveiligheid en brandoverslag naar zijn panden kan naar onze mening dan ook weggenomen worden.

5. Hoogte accenten en aantal appartementen per bouwlaag

Volgens indiener 2 is er sprake van twee hoogte accenten.

Een hoogte accent is een deel van het gebouw dat een minimale hoogte heeft van 24 meter. Dit blijkt uit de plankaart behorende bij het bestemmingsplan. Zoals uit de tekeningen van onderhavig bouwplan blijkt heeft het gebouw aan de noordoostkant een hoogte accent, waar de bouwhoogte 24,26 meter bedraagt. Het zuidwestelijke gedeelte van het gebouw krijgt een hoogte van 18 meter. Dit deel is feitelijk geen hoogte accent zoals het bestemmingsplan voorschrijft.

Ook wordt gesteld dat het aantal appartementen per bouwlaag niet conform de toelichting van het bestemmingsplan is. Bij de beoordeling van de aanvraag moeten wij echter toetsen aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Daar is wat dit onderdeel betreft geen strijdigheid geconstateerd. Er is namelijk geen voorschrift opgenomen over het minimale of maximale aantal appartementen per bouwlaag.

6. Bezonningsonderzoek

Het klopt dat bij de ter inzage gelegde stukken van het ontwerpbesluit geen bezonningsstudie aanwezig was. Wij hebben deze alsnog ontvangen van de architect. Deze bezonningsstudie bevestigt de motivering van onze ruimtelijke onderbouwing dat het bouwplan, gezien ten opzichte van de bij recht toegestane bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan, geen nadelige gevolgen oplevert. In ieder geval geen onevenredige nadelige gevolgen. De bezonningsstudie maakt onderdeel uit van de stukken behorende bij de omgevingsvergunning.

7. Geen grondgebonden woningen

Het klopt dat het bouwplan niet voorziet in grondgebonden woningen. Daar gaat het vigerend bestemmingsplan ook niet van uit. Wij zien geen aanleiding om op dit onderdeel van het bestemmingsplan af te wijken.

8. Bouwjong

Op 24 juni 2015 is de woonvisie 'Wonen in Stad' door de raad vastgesteld. De Woonvisie geeft aan hoe wij om willen gaan met de verschillende vragen en uitdagingen op het gebied van Wonen. Daarnaast beschrijft de Woonvisie waar we naar toe willen met het wonen in Groningen en vooral hoe we dat gaan doen.

Jongerenhuisvesting is een belangrijk thema in de Woonvisie omdat jongeren een groot deel van de bewoners van onze stad vormen. We groeien als stad vooral door de groei van jongeren. Bovendien leveren jongeren een belangrijke bijdrage aan onze economie en zorgen ze voor een levendige en bruisende stad. Jongeren moeten dan (net als andere bewoners van onze stad) goed kunnen wonen. Omdat te bewerkstellingen zetten we in de Woonvisie in op in op 3 sporen:

1. Reguleren van particuliere kamerverhuur in de bestaande voorraad;
2. Stimuleren van hoogwaardige nieuwbouw
3. Bevorderen van het samenleven tussen studenten en stadgers

Uit verschillende onderzoeken (eigen 2 jaarlijkse onderzoek en jaarlijkse studentenmonitor van Kences) weten we dat jongeren/studenten vooral op zoek zijn naar meer kwaliteit. Ze zoeken deze kwaliteit over het algemeen vooral in meer ruimte en meer zelfstandigheid. Uit deze onderzoeken blijkt tevens dat er geen behoefte is aan nog meer kleine kamers in de particuliere kamerverhuurmarkt. Om deze redenen zetten we in op het beperken van de groei van kamerverhuur in de bestaande voorraad en zetten we sinds 2011 met Campus Groningen (vml BOUWJONG) in op het toevoegen van vooral zelfstandige eenheden in kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwcomplexen of door verbouw van bestaande kantoren. Eind 2015 zijn circa 3.000 eenheden voor jongeren gerealiseerd, grotendeels BOUWJONG-projecten. Deze nieuwe eenheden zijn in trek onder jongeren en leiden niet tot nauwelijks tot overlast in de buurten. Door de bouw van deze nieuwe complexen proberen we ook de woonbuurten te ontlasten door te voorkomen dat hier nog meer kamerverhuur wordt toegevoegd.

Vanwege het succes van deze projecten, om de groei van het aantal jongeren te kunnen accommoderen en omdat de kwalitatieve behoefte nog steeds aanwezig is, is de keuze gemaakt om het project Campus Groningen verder te versnellen. Omdat we als gemeente zelf geen jongereneenheden realiseren, doen we dat vooral door een stimulerende rol aan te nemen in het mogelijk maken van projecten. We mikken vooral op de toevoeging van extra wooneenheden op de daarvoor aangewezen zones in de stad. In de Woonvisie is de keuze gemaakt voor de onderstaande zones:

- Reitdiepzone
- Paddepoel
- Oosterhamrikzone

In deze zones willen we prioriteit geven aan projecten omdat deze het beste aansluiten bij onze uitgangspunten en kwaliteitseisen. Dit betekent dat we terughoudend zijn met nieuwe locaties voor grootschalige projecten voor jongerenhuisvesting. Dit zorgt voor duidelijkheid richting bewoners over de plekken waar we nog jongerenhuisvesting mogelijk willen maken. Ook geeft het richting aan ontwikkelaars en beleggers.

Ook onderzoeken we de mogelijkheden om op Zernike jongerenhuisvesting te realiseren. Dat doen we in nauw overleg met de Rijksuniversiteit en Hanzehogeschool. De basis hiervoor is reeds gelegd in de stedenbouwkundige visie voor Zernike.

9. Parkeerproblematiek

Voor onderhavig bouwplan geldt dat de aanvraag getoetst is aan de beleidsregels parkeernormen 2012 van de gemeente Groningen. Hieruit blijkt dat het gebouw een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen genereert. Uit de tekeningen behorende bij de aanvraag blijkt dat er 27 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig opgelost. Er worden derhalve meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de beleidsregels parkeernormen nodig is. Wij verwachten daarom geen parkeerproblemen in de omgeving. Daarnaast is er, nu gebleken is dat voldaan wordt aan de parkeernormen, geen reden om de aanvraag daarop te weigeren.

ZIENSWIJZEN NOTA

Behorende bij besluit hogere grenswaarden geluid d.d. 17 december 2015

Ten behoeve van het bouwplan voor het oprichten van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen aan de Oosterhamrikkade 103 – 107 te Groningen.

Er is tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid een zienswijze ingediend door J. Belgraver, wonende aan de Oosterhamrikkade 1021 te Groningen, namens Bewonerscommissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal.

De ingediende zienswijze komt kort samengevat op het volgende neer:

- Het akoestisch onderzoek richt zich enkel op de geluidsbelasting op de gevel van het woongebouw. Er is niet onderzocht wat het akoestisch effect op de omgeving is;

Weerleggen van de zienswijze

Er wordt gevraagd wat het akoestisch effect is op de omgeving, specifiek op de woonboten die langs de zuidzijde van de Oosterhamrikkade liggen.

Vooropgesteld moet worden dat er nu ook sprake is van weerkaatsing van geluid, omdat in de huidige situatie ook bebouwing aanwezig is op de locatie. De rooilijn van deze bebouwing is gelijk aan de rooilijn van het te realiseren woongebouw.

De reflectie van het geluid zal daardoor op hoofdlijnen gelijk blijven en geen of een beperkte toename in het geluidbelasting veroorzaken voor de woonboten die er tegenover liggen.

Wat bij de besluitvorming leidend is, is het gegeven dat de toe- of afname van de geluidsbelasting ter plaatse van de woonboten en de woningen in de directe omgeving zal afhangen van de toe- of afname van het verkeer op de wegen in de directe omgeving en niet van de reflectie van het gebouw.

Verder wordt aangegeven dat in het akoestisch onderzoek geen rekening is gehouden met een mogelijk toekomstige situatie. De mogelijkheid is namelijk aanwezig dat er een ontsluitingsweg door de Oosterhamrikzone zal worden gerealiseerd.

Pas bij een eventuele reconstructie van het Oosterhamriktracé zal voor o.a. de woonboten en de omliggende woningen de geluidbelasting opnieuw worden berekend. Dan pas wordt gekeken of de voorkeursgrenswaarde hiervoor wordt overschreden en of er maatregelen noodzakelijk zijn.

De gegevens van het akoestisch onderzoek zijn geleverd door de gemeente Groningen. Dit zijn de meest recente gegevens (2015 met prognose voor 2030) waarin de toekomstige ontwikkelingen zijn meegenomen (zie ook akoestisch rapport).

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Behorende bij omgevingsvergunning met kenmerk OVA-201472467

Onderwerp het oprichten van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen
Locatie Oosterhamrikkade 103 – 107 te Groningen



Hoofdstuk 1 Beleidskaders

Rijksbeleid

De rijksoverheid heeft begin 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR heeft drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028):

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Kleinschalige ontwikkelingen, zoals onderhavig project voor jongerenhuisvesting aan de Oosterhamrikkade 103-107, zijn in overeenstemming met het rijksbelang. Het voorzien in voldoende huisvesting behoort tot de randvoorwaarden voor een leefbare stad.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Omgevingsplan 2009 – 2013 is medio 2009 vastgesteld. Het POP kent drie uitgangspunten:

- Werken aan een duurzame leefomgeving;
- Eigen karakter handhaven en versterken;
- Sterke steden en vitaal platteland.

Gemeentelijk beleid

Stad op scherp/woonvisie

In de structuurvisie Stad op Scherp (2009) is aangegeven dat er woningen gebouwd moeten worden die voldoen aan de specifieke woonwensen en die aansluiten op de veranderde leefstijlen. Kortom wonen in een vitale, compacte en levendige stad. Daarbij wordt in de visie benadrukt dat de bestaande kwaliteiten en kenmerken van de wijken extra aandacht krijgen. In de bestaande stad wil de gemeente meer woningen bouwen: betaalbare woningen voor starters, maar ook voor mensen met midden en hogere inkomens. Zo probeert de gemeente hen aan de stad te blijven binden en krijgen de stad en de wijken een breder sociaal en financieel draagvlak. Het ontwikkelen van dit bouwplan kan daar een bijdrage aan leveren. In de Structuurvisie Wonen ligt het accent op drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen. Het plan voorziet in woonruimte voor jongeren en past daarmee binnen de woonvisie.

Studentenhuisvestingsbeleid

Groningen is een studentenstad en dat willen we ook graag zo houden want studenten zijn belangrijk voor Groningen. De studentenpopulatie bedraagt zo'n 13% van de totale bevolking en zorgt daarmee voor de nodige levendigheid zoals die hoort bij een grote stad. Daarnaast is deze groep van economisch belang voor de stad. Alleen al aan de RuG en de Hanzehogeschool werken zo'n 7.500-8.000 mensen. Er studeren momenteel ca. 45.000 studenten in Groningen, waarvan 50% in de stad Groningen woont. Om het belang van studentenhuisvesting te onderstrepen is in het collegeprogramma "Sterk, Sociaal, Duurzaam 2006-2010" de bouwopgave voor studentenhuisvesting opgenomen.

De verwachting van de onderwijsinstellingen RuG en Hanzehogeschool is dat deze groeien tot circa 51.000 studenten. Om deze groei op te kunnen vangen zijn er extra kamers nodig. In samenwerking met o.a. de corporaties is daartoe een nieuwbouwprogramma opgezet. Met de toename van het aantal particuliere kamers moet dit uiteindelijk leiden tot in totaal circa 4.200 nieuwe kamers. Daarnaast is er nog een extra vraag naar kamers die ontstaat als gevolg van de groei van het aantal buitenlandse studenten.

Om straten waar veel kamerverhuurpanden zijn bijgekomen te ontlasten is het, naast het stellen van een norm, eveneens gewenst om nieuwbouwprojecten zoals aan de Oosterhamrikkade te realiseren. Daarmee neemt de druk op de particuliere markt in de schilwijken rond de binnenstad af.

Kwaliteitsvraag

De doelstelling is om elke student binnen 3 maanden huisvesting te bieden. Studenten zoeken daarbij steeds vaker een kwalitatief goede, ruime kamer, met het liefst een eigen keuken en natte cel. Elke locatie die ontwikkeld kan worden waar de kamers zelfstandig zijn, is in dat kader winst. Daarnaast blijkt uit onderzoek van de Groninger Studenten bond (GSb) dat studenten in het algemeen te veel betalen op de particuliere kamerverhuurmarkt. Door het toevoegen van kwalitatief goede kamers wordt bereikt dat de particuliere verhuurmarkt uiteindelijk minder aantrekkelijk zal worden, waardoor ook daar de prijzen zullen dalen. Daarmee wordt het voor de student voordeliger en wordt het voor pandjesbazen minder aantrekkelijk om panden op te kopen om te verhuren. Daarmee neemt de druk op de wijken waar nu veel kamerverhuur zit af. Een ander voordeel van al dan niet corporatieve studentenwoningen ten opzichte van particuliere kamerverhuur is dat de verhuurder van het complex aanspreekbaar is voor klachten. Tot slot is de locatie van belang: een locatie in het zuiden of oosten van de stad is voor studenten minder aantrekkelijk dan in het centrum of noordwesten van de stad in verband met de ligging ten opzichte van het station, Zernike en het stadscentrum.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

In de Oosterhamrikzone zijn 3 bestemmingsplannen van toepassing. Het initiatief Van de Oosterhamrikkade 103-107 valt onder het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk. Dit bestemmingsplan is een vertaling van de stedenbouwkundige ambitie die we voor dit deel van de Oosterhamrikzone (tussen de Oliemuldersweg en de Zaagmuldersweg) voor ogen hebben. Het stedelijk bebouwingskarakter dat wordt nagestreefd wordt in de toelichting van het bestemmingsplan als volgt beschreven:

Blz. 24 (...) De bebouwingshoogte varieert: 4 bouwlagen aan het Oosterhamrikkanaal met op de noordoosthoeken van de te onderscheiden blokken hoogte-accenten die tot maximaal 10 bouwlagen mogelijk zijn met ongeveer 3 tot 4 appartementen per laag. Aan de Vinkenstraat zijn tevens 4 bouwlagen noodzakelijk, in de tussenstraten wordt ernaar gestreefd drie bouwlagen te realiseren.

Wat dat laatste betreft, is ook de eis van toepassing om in de rooilijn aan de zijde van de Vinkenstraat te bouwen. En juist op deze punten hebben deze voorschriften hun actualiteitswaarde verloren. Uitgangspunt hiervoor was namelijk sloop van de woningen aan de noordzijde van de Vinkenstraat vanwege de aanleg van een tramtracé.

Nu de aanleg van dat tracé niet doorgaat, willen we juist voorkomen dat we genoodzaakt zijn om de bebouwingsvoorschriften die hier mee verbonden zijn, worden toegepast op nieuwbouwplannen in deze strook. Waarom? Omdat we nu rekening moeten houden met een continuering van de bestaande en de mogelijke herontwikkeling van de woonsituatie aan de Vinkenstraat. Ondanks het feit dat het nog niet is uitgesloten dat de Vinkenstraat alsnog een rol gaat spelen in een nieuwe ontsluiting van Binnenstad NO/UMCG (planstudie Vervanging Gerrit Krolbrug). Ook daarvoor is sloop niet waarschijnlijk, maar niet op voorhand uit te sluiten. Bouwen conform het bestemmingsplan zal de woonsituatie aan de Vinkenstraat dus benadelen. Het kan namelijk leiden tot 4 of zelfs tot 10 bouwlagen direct grenzend aan de tuinen van de Vinkenstraat. Om die reden treden we altijd in overleg met initiatiefnemers. Dit leidt dus altijd tot afwijkingen van het bestemmingsplan die door middel van een uitgebreide WABO-procedure worden afgehandeld. Dit betekent daarmee ook dat wat feitelijk op grond van het bestemmingsplan gewoon mogelijk is of zelfs wordt voorgeschreven (functie, bebouwingshoogte etc.) vanwege deze afwijkingsprocedure opnieuw breed ter discussie komt. Dit richt zich dan voornamelijk op de doelgroep, parkeerproblematiek en de bebouwingshoogte. Dit plaatst ons in een lastig dilemma, aangezien we juist willen voorkomen dat initiatieven conform de bebouwingsregels van het bestemmingsplan worden uitgevoerd, maar inhoudelijk deze initiatieven steunen omdat ze direct aansluiten op onze intenties. Deze intenties zijn in het bestemmingsplan Waterrand als volgt beschreven:

Blz. 25 (...) Gezien de omvang en de verwachte fasering van de afzonderlijke blokken biedt deze locatie een uitgelezen mogelijkheid om verschillende sferen te ontwikkelen. Per locatie kunnen verschillende segmenten van de woningmarkt worden bediend. Maar gezien de vraag vanuit de omgeving alsmede de stedelijke vraag ligt het voor de hand om hier vooral goedkopere koop-, sociale huur - en middeldure koopwoningen te realiseren. Indien het de ambitie van de RUG blijft om na 2010 fors te groeien qua aantal buitenlandse studenten, kan hier ook ruimte komen voor studenten/jongeren.

Voor ons zijn deze inzet en intenties nog steeds actueel. Een herziening van het bestemmingsplan is naar onze mening een te zware maatregel, die bovendien een lange voorbereidingstijd vraagt en extra kosten met zich meebrengt. Deze zal dus eerder remmend dan stimulerend werken op de initiatieven vanuit de markt. Deels beschikken we over andere, privaatrechtelijke middelen (grondposities, projectfinanciering uit Bouwoffensief) om te sturen op de bebouwingmogelijkheden. Tot dusver blijkt dit toereikend te zijn.

Strijdigheid bestemmingsplan

Dit bouwplan is op een aantal punten strijdig met het bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk met een buitenplanse ontheffing. Hiervoor geldt een procedure (Wabo 2-121A3). De strijdigheden zijn hieronder opgesomd:

- Een gedeelte van het gebouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 14 meter met 4 meter, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (19,25 meter).
- In het plan ontbreekt een in het bestemmingsplan voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening.
- Er is een overschrijding van de maximaal toegestane bebouwingdiepte, waardoor het gebouw deels in de aanduiding parkeerdek wordt gerealiseerd.

- Er wordt aan de achterzijde van het bouwperceel niet in de structuurbepalende bouwgrens gebouwd.

Hoofdstuk 3 Stedenbouwkundige onderbouwing

Bestaande bebouwing

Algemeen

De bestaande toestand wordt gekenmerkt door een enorm bouwblok (zelfs op de schaal van de Oosterparkwijk) met langs de Vinkenstraat woonbebouwing en langs het kanaal de bedrijvigheid die ontstaan is op de voormalige structuur van de industriebebouwing. Het Oosterhamriktracé is hier de absolute achterkant van de wijk. Het blok werkt als een barrière tussen de wijk en het Oosterhamrikkanaal. De bedrijvigheid wordt 'omarmd' door 30er jaren-woonbebouwing.

In de transformatie van het totale blok liggen bij herontwikkeling grote kansen voor de wijk om de relatie van de Oosterparkwijk met het water van het Oosterhamrikkanaal en daarmee de relatie met de Korrewegwijk, aanzienlijk te verbeteren. Deze herstructureringsopgave gaat uit van een herontwikkeling van de zone tussen de Vinkenstraat en het kanaal, waarbij dwarsstraten worden gemaakt zodat de kade ook daadwerkelijk bij de Oosterparkwijk kan worden betrokken. De wijk krijgt een voorkant naar het kanaal. Uiteindelijk moet de ontwikkeling tussen de Vinkenstraat en het kanaal leiden tot één samenhangend geheel. Logischerwijs verloopt deze transformatie stapsgewijs. Het voorliggend bouwplan is een van de bouwstenen om deze transformatie te bewerkstelligen.

Bouwplan

Het project Oosterhamrikkade 103-107

Het project Oosterhamrikkade 103-107 behelst de realisatie van 180 zelfstandige wooneenheden. De locatie is voor jongeren gunstig: vlakbij het centrum, vlak bij de buurtvoorzieningen van het winkelcentrum en zowel per fiets als OV gunstig gelegen op de route naar het centrum en het hoofdstation.

De ervaring leert dat overlast van jongerenwooneenheden zich met name afspeelt in de particuliere kamerverhuur in woonstraten, vooral met boven/benedenwoningen. Hiervan is in het project Oosterhamrikkade 103-107 geen sprake.

In het project is op het binnenterrein een inpandige fietsenstalling opgenomen, waardoor de te verwachten overlast door fietsen gering zal zijn.

Het is voor de jongerenhuisvestingsmarkt van belang dat het project aan de Oosterhamrikkade wordt gerealiseerd. Het bouwplan draagt bij aan de verlichting van de particuliere markt in de schilwijken en de verwachting is dat eventuele overlast goed te beheersen is.

Schaal en korrel

Kenmerk van dit deel van de Oosterhamrikkade is de structuur van bedrijvigheid die is ontstaan op de voormalige industrieverkeveling. In het algemeen is de bebouwing en de uitstraling van de bebouwing langs het kanaal toe aan een kwaliteitsimpuls. Dit oorspronkelijke beeld van achterkant van de wijk en grotendeels gesloten bedrijfsloodsen

langs het water begint met nieuwe plannen te transformeren. Zoals bijvoorbeeld met het in aanbouw zijnde plan voor het voormalig UMCG distributiecentrum aan de Oosterhamrikkade 5-9. Met voorliggend bouwplan wordt verder voortgeborduurd op het versterken en begeleiden van de Oosterhamrikkade als belangrijke structuur in de wijk. Dit geldt ook voor de maat en schaal van de bebouwing die de omdraaiing van achterkant naar voorkant in dit gebied verder zal accentueren. Dit bouwplan als totaal sluit met haar specifieke invulling dan ook aan op het ruimtelijke systeem van de stad op deze plek.

Bebouwingshoogte

Langs de Oosterhamrikkade zuidzijde is een bebouwingshoogte van 14 meter voorzien. Deze hoogte doet recht aan de betekenis, maat en schaal van de plek en past in de omgeving. Daarnaast worden hoogteaccenten voorzien die recht doen aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke betekenis van de plek.

Voorliggend bouwplan overschrijdt deels de maximale bebouwingshoogte. Aan de westkant krijgt het gebouw een hoogte van 18 meter en ter plaatse van de liftschacht een hoogte van 19,25 meter. Voor deze strijdigheid is een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan opgenomen.

Gezien het volume, de gunstige situering ten opzichte van de zon en de ruime afstand tot de bestaande bebouwing rondom is de bebouwingshoogte van dit deel van het bouwplan hier goed inpasbaar. Wij zijn van mening dat hierdoor geen onevenredige aantasting van de leefomgeving ontstaat.

Bezonning en privacy

De plek van het volume op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon gunstig gelegen, zodat van een verslechtering van zonlicht ten opzichte van de omringende bebouwing slechts in geringe mate sprake is.

Inherent aan het bouwplan verandert uiteraard het uitzicht ten opzichte van de bestaande bebouwing op de locatie. De oriëntatie van het grootste deel van de woningen is gericht op de openbare ruimte. De afstand van de bouwlocatie tot aan de bestaande bebouwing is op de schaal van de stad riant te noemen zodat voor wat dit punt betreft geen problemen te verwachten zijn. Voor het overige is dit bouwplan voor wat dit punt betreft niet anders dan willekeurig welke andere binnenstedelijke situatie in de stad dan ook.

Beeld

Kenmerk van het stedelijke is de voortdurende verandering en vernieuwing van het weefsel van de stad (het zelf reparerende vermogen). Elke generatie geeft op een eigen wijze mede vorm aan het totaalbeeld van wat als stedelijk wordt ervaren. In het voorliggend plan is getracht aan te sluiten bij de kenmerken van de wijk enerzijds en anderzijds de betekenis van de plek in de stad afleesbaar te maken. In architectonische zin wordt een eigentijds beeld neergezet.

Structuurbepalende bouwgrens

In het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is ruimte gereserveerd voor het tramtracé aan de noordzijde van de Vinkenstraat. In 2012 is de RegioTram als modaliteit komen te vervallen. Dat betekent, dat we voor nieuwe woningbouwplannen aan de Oosterhamrikkade zuidzijde rekening moeten houden met de mogelijkheid dat de woonsituatie aan de noordzijde van de Vinkenstraat behouden blijft. Daarom zien we ons genoodzaakt om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat schrijft immers voor om te bouwen tot de structuurbepalende bouwgrens aan de zijde van de Vinkenstraat. Deze bouwgrens loopt door de achtertuinten of over de perceelgrenzen daarvan. Door deze eis te laten vallen proberen we te sturen op een

grotere afstand tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Vinkenstraat. Zo wordt voorkomen dat de huidige bewoningssituatie daar onevenredig wordt aangetast. Dit betekent wel een beperking van het toegestane bouwvolume wat ook leidt tot een onrendabele exploitatie. Deze beperking hebben we zo goed als mogelijk gecompenseerd door extra bouwvolume toe te staan aan de zijde van het Oosterhamrikkanaal: in het geval van de Oude Taxicentrale door een tweede hoogteaccent. Ook dit betekent een afwijking van het bestemmingsplan.

Parkeren

Het voorschrift om een parkeerdek te realiseren of een ondergrondse of (half)verdiepte parkeergelegenheid te realiseren is niet haalbaar en noodzakelijk. Dit voorschrift was bedoeld voor het hogere woonsegment. Dit blijkt uiteindelijk geen haalbare kaart. De markt ziet wel ruimte voor jongerenhuisvesting. Bij dit programma geldt een lagere parkeernorm. Hierdoor is de benodigde parkeer capaciteit beduidend minder en is de noodzaak voor ondergronds of (half)verdiept parkeren komen te vervallen. Een ondergrondse parkeervoorziening is te kostbaar bij dit woonprogramma om tot een rendabele exploitatie te komen.

Bouwdiepte

De diepte van het bouwplan is in strijd met het voorschrift dat het hoofdgebouw niet gerealiseerd mag worden op de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'parkeerdek'. De overschrijding is op dit punt 6 meter. Het bouwen binnen de aanduiding parkeerdek levert geen ruimtelijke of anderszins nadelige gevolgen op.

Hoofdstuk 4 Verkeer

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein, aan de achterzijde opgelost. Het bouwplan voorziet in 27 parkeerplaatsen. Uitgaande van een parkeernorm van 0,1 (huur/koop appartement < 50 m²), is de parkeerbehoefte 18 parkeerplaatsen. Er wordt met het plan ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte. Het parkeerterrein is alleen toegankelijk voor bewoners (en bezoekers) van het complex.

In het bouwplan is ruimte opgenomen voor het stallen van fietsen. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden geparkeerd. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze heeft de aanvrager ook een voorziening voor fietsparkeren opgenomen op het achterterrein.

De ontsluiting van het pand vindt op eigen terrein plaats via de zijkant van het perceel. De wegenstructuur langs de kade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.

Hoofdstuk 5 Flora en Fauna

Om in kaart te krijgen of er in de bestaande bebouwing en op de locatie beschermde flora en fauna aanwezig is, heeft Buro Bakker adviesburo voor ecologie B.V. een activiteitenplan opgesteld. Dit activiteitenplan dient als onderbouwing bij het verzoek om ontheffing van de Flora- en faunawet.

Uit het voor het activiteitenplan uitgevoerde (veld)onderzoek is gebleken dat er tenminste één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis op de locatie aanwezig is. Naar alle waarschijnlijkheid bevindt de verblijfplaats zich in het woonhuis.

Voor deze paarverblijfplaats is in het activiteitenplan een tijdelijke alternatieve verblijfplaats opgenomen alsook een permanente alternatieve verblijfplaats. De tijdelijke alternatieve verblijfplaats bestaat uit het ophangen van 4 platte vleermuiskasten in de omgeving van het plangebied. De permanente alternatieve verblijfplaats zal bestaan uit het opnemen van 4 vleermuiskokers in de gevels van de geplande nieuwbouw.

Voor bovenstaande mitigerende maatregelen is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet op 17 februari 2014 afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze ontheffing is bijgevoegd en bekend onder aanvraagnummer FF/75C/2013/0452.

Hoofdstuk 6 Archeologie

Voor de onderhavige locatie is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. In dit vooronderzoek wordt, om de archeologische waarde van het terrein vast te kunnen stellen, geadviseerd een archeologisch booronderzoek uit te voeren. Daarmee wordt inzicht verschaft in de bodemopbouw en de gaafheid ervan en tevens of in het terrein archeologische resten aanwezig zijn.

Hoofdstuk 7 Groen

Op 19 juli 2013 is een boomeffectanalyse (BEA) opgesteld door bureau Stedelijk Groen BV. Daarin wordt verwezen naar een inventarisatie van de aanwezige bomen op deze locatie. Uitkomst is dat 6 van de 7 bomen gekapt dienen te worden. Hiervoor dient een omgevingsvergunning 'het vellen van een houtopstand' te worden aangevraagd. De BEA dient daarvoor te worden vastgesteld door College van B&W, waarbij het onderhavige bouwplan als dringende kan worden aangewend.

Hoofdstuk 7 Water

Beleid

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Locatie

De locatie van het terrein is gelegen aan de Oosterhamrikkade in de Gorechtbuurt te Groningen. Het betreft een terrein van ca. 3080 m².

Huidige situatie

De huidige situatie van het terrein betreft een perceel met 5 panden dat vrijwel geheel is verhard.

Huidige oppervlaktes:

- bebouwing	ca. 2.620 m ²
- bestrating	ca. 325 m ²
- <u>groen</u>	<u>ca. 135 m²</u> +
Totaal:	3.080 m ²

Toekomstige situatie

Het bouwplan bestaat uit het realiseren van een woongebouw met 180 één-kamer appartementen. De rest van het perceel bestaat uit parkeerplaatsen en een tuin.

Toekomstige oppervlaktes:

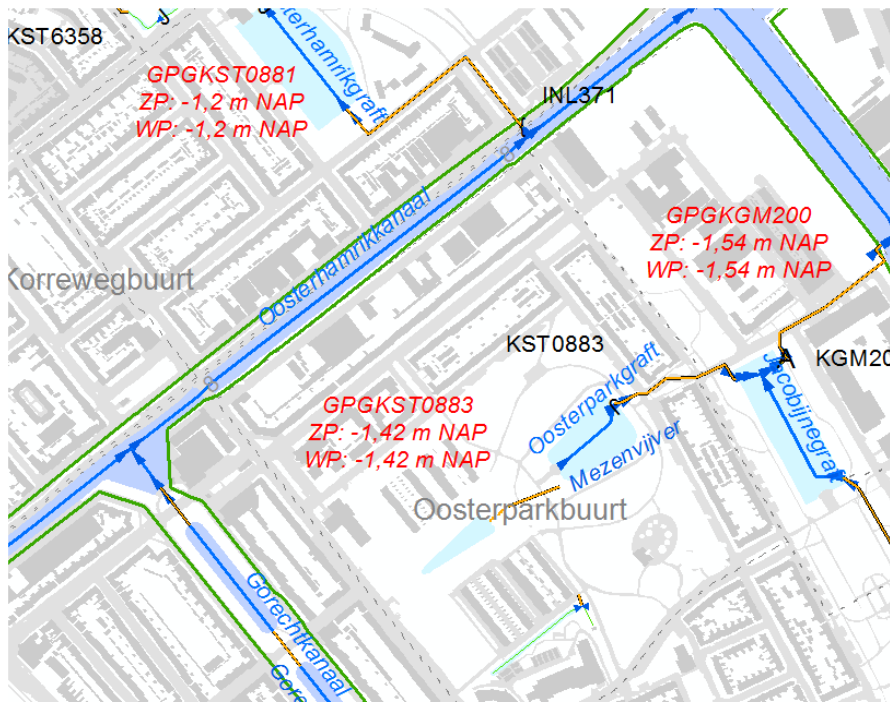
- bebouwing	ca. 1575 m ²
- bestrating	ca. 890 m ²
- <u>groen</u>	<u>ca. 615 m²</u> +
Totaal:	3.080 m ²

Waterstructuur huidige situatie

Het plangebied ligt op ca. 20 meter vanaf het Oosterhamrikkanaal dat onderdeel uitmaakt van de Electraboezem en heeft een peil van -0,93 m NAP.

Het Oosterhamrikkanaal is verbonden met het Van Starckenborghkanaal dat een belangrijke afvoerfunctie heeft van water vanuit Oost-Groningen en Oost-Drenthe. De kades van het Oosterhamrikkanaal zijn in beheer van Waterschap Noorderzijlvest en hebben een waterkerende functie.

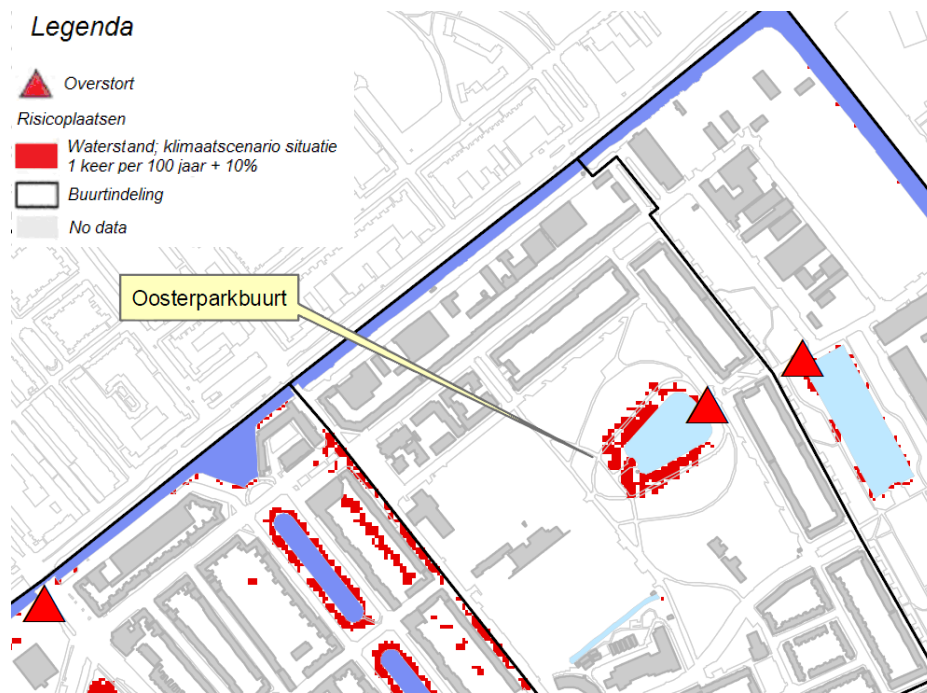
Het plangebied ligt in het peilgebied Oosterpark. De twee vijvers ten zuidoosten van het bouwplan zijn onderling verbonden en hebben een vast peil van -1,42 m NAP en hebben een afvoer richting het poldergemaal aan de Hamburgervijver.



PeilenWaterkaart

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen buiten het plangebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuur is de ligging van deze kritieke punten weergegeven.



Kritieke punten

Randvoorwaarden/ omgevingsaspecten

Watercompensatie

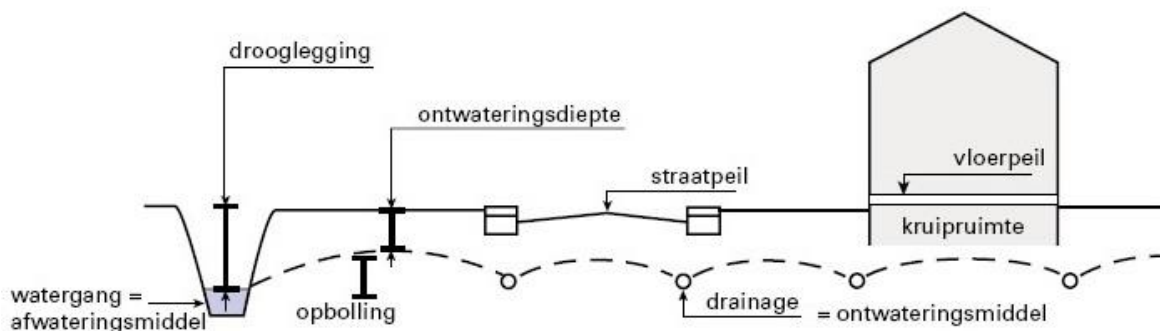
Over het algemeen neemt bij de ontwikkelingen van huisvesting het verhard oppervlak vaak toe waardoor regenwater sneller tot afstroming komt.

Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt.

Doordat bij de bouw van onderhavig woongebouw geen oppervlaktewater wordt gedempt en het totaal aan verhard oppervlak afneemt zijn er geen compenserende maatregelen vereist.

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen.



De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte in dit gebied.

In onderstaande tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Oosterhamrikkade	-0,93 m NAP	+0,44 m NAP	1,37 m

Gesteld kan worden dat de drooglegging binnen het plangebied voldoet aan de norm van 1,20 m. Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.

Riolering

In het trottoir van de Oosterhamrikkade ligt een gemengd riool die afvalwater gezamenlijk met regenwater afvoert. Het betreft een buis met een ei-profiel 400/600 uit 1937 met een binnen-onderkant-buis op ca. 1,60 m minus maaiveld.

Bij nieuwbouw dient afvalwater en regenwater gescheiden te worden aangeboden. De gemeente zal onderzoeken of deze regenwaterleiding een rechtstreekse aansluiting kan krijgen op het Oosterhamrikkanaal. Tot die tijd moet er gescheiden op het bestaande riool moeten worden aangesloten.



Bestaand riool