

**Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van een omgevingsvergunning
“Oosterhamrikkade ZZ 115-117 te Groningen”**

Plannaam: “Oosterhamrikkade ZZ 115-117 te Groningen”
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: 7 augustus 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	OOSTERPARKWIJK	8
2.3	HET PROJECTGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	AANLEIDING	11
3.2	DE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	24
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	GELUID	30
5.2	BODEMKWALITEIT	31
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	34
5.6	ECOLOGIE	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	38
5.8	WATERASPECTEN	39
5.9	BEZONNING/BESCHADUWING	41
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1	GEMEENTELIJKE KOSTEN	43
6.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 7	INFORMATIE & OVERLEG	44
7.1	INFORMATIE	44
7.2	VOOROVERLEG	44
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	45	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	45
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 3	ECOLOGISCH ONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	BOMENEFFECTRAPPORTAGE	45
BIJLAGE 5	WATERTOETS	45
BIJLAGE 6	BESCHADUWINGSTEKENINGEN	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de projectlocatie Oosterhamrikkade ZZ 115-117 te Groningen, dat binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Waterrand Oosterparkwijk” is gelegen. Langs de Oosterhamrikkade bevinden zich enkele stroken met voormalige bedrijfsbebouwing. Veel bedrijven zijn inmiddels verhuisd naar verder buiten het stadscentrum gelegen industrieterreinen. Hierdoor zijn langs de waterrand ter plaatse locaties vrijgekomen, die ideaal zijn voor herontwikkeling naar woningbouw. De visie op het gebied is neergelegd in diverse beleidsstukken. Ten eerste de “Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé” (vastgesteld d.d. 26 mei 2004). Deze visie betreft het creëren van een nieuwe stedelijke radiaal voor de stad. Dit is planologisch vervolgens doorvertaald in het bestemmingsplan “Waterrand Oosterparkwijk” (vastgesteld d.d. 30 september 2009).

De ambitie op dit gebied wordt nogmaals bevestigd in de woonvisie ‘Wonen in Stad’ (vastgesteld d.d. 24 juni 2015), waarin jongerenhuisvesting een belangrijk thema is. Omdat de gemeente Groningen zelf geen jongereneenheden realiseert, neemt ze een stimulerende rol aan in het mogelijk maken van projecten. Daarbij wordt gemikt op de toevoeging van extra wooneenheden op de daarvoor aangewezen zones in de stad. In de Woonvisie is de keuze gemaakt voor de volgende zones: Reitdiepzone, Paddepoel en Oosterhamrikzone. In deze zones wil de gemeente prioriteit geven aan projecten omdat deze het beste aansluiten bij de gemeentelijke uitgangspunten en kwaliteitseisen. Het projectgebied Oosterhamrikkade ZZ 115-117 bevindt zich binnen de zone waar het wenselijk is om deze zone te transformeren naar een gebied waar nieuwbouw kan plaatsvinden voor jongerenhuisvesting en 1-2 persoonshuishoudens.

Op het perceel Oosterhamrikkade ZZ 115-117 staat bebouwing die haar functie heeft verloren. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en het terrein te herontwikkelen met woningbouw. Het plan betreft een wooncomplex voor jongeren, bestaande uit 163 wooneenheden met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Het wooncomplex bestaat uit 121 éénkamerappartementen (studio’s) en 42 tweekamerappartementen bedoeld voor 1-2 persoonshuishoudens (jongeren en studenten) in de huursector.

Het herontwikkelen van het projectgebied is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Waterrand Oosterparkwijk”. Omdat de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden ontoereikend zijn, kan slechts medewerking worden verleend middels een bestemmingsplanherziening of middels een uitgebreide omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In dit geval is besloten om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middels een omgevingsvergunning (art. 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo) af te wijken van het geldend bestemmingsplan. De voorliggende onderbouwing motiveert dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is om op verschillende punten af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Deze onderdelen worden in deze onderbouwing belicht. Daar waar noodzakelijk geacht wordt de gehele ontwikkeling in zijn geheel verantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Oosterhamrikkade ZZ 115-117 te Groningen, in de Oosterparkwijk ten noordoosten van het centrumgebied van Groningen. De ligging van het projectgebied in Groningen wordt weergegeven op afbeelding 1.1. In hoofdstuk 2 wordt nader ingezoomd op het projectgebied.



Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied in Groningen (Bron: www.opentopo.nl)

1.3 Huidig planologische regiem

In de Oosterhamrikzone zijn 3 bestemmingsplannen van toepassing; “Facetherziening Parkeren”, “Woningsplitsing” en “Watterand Oosterparkwijk”. Met name het bestemmingsplan “Watterand Oosterparkwijk” is relevant. Zoals eerder aangegeven is dit bestemmingsplan een concretisering van de “Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé”, waarbij de doelstelling het creëren een nieuw stedelijk radiaal voor de stad is. De inzet van voorgenoemd bestemmingsplan is:

- het realiseren van woningbouw langs de watteranden, al dan niet boven of afgewisseld met bebouwing ten behoeve van lichte bedrijvigheid;
- het versterken van de stedenbouwkundige structuur van de Oosterparkwijk.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden – in de lijn van de “Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé” en vooruitlopend op herontwikkeling - bestemd tot ‘Wonen’. Voor dit deel van de Oosterhamrikzone (tussen de Oliemuldersweg en de Zaagmuldersweg) wordt het stedelijk bebouwingskarakter dat wordt nagestreefd 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.

De op de kaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

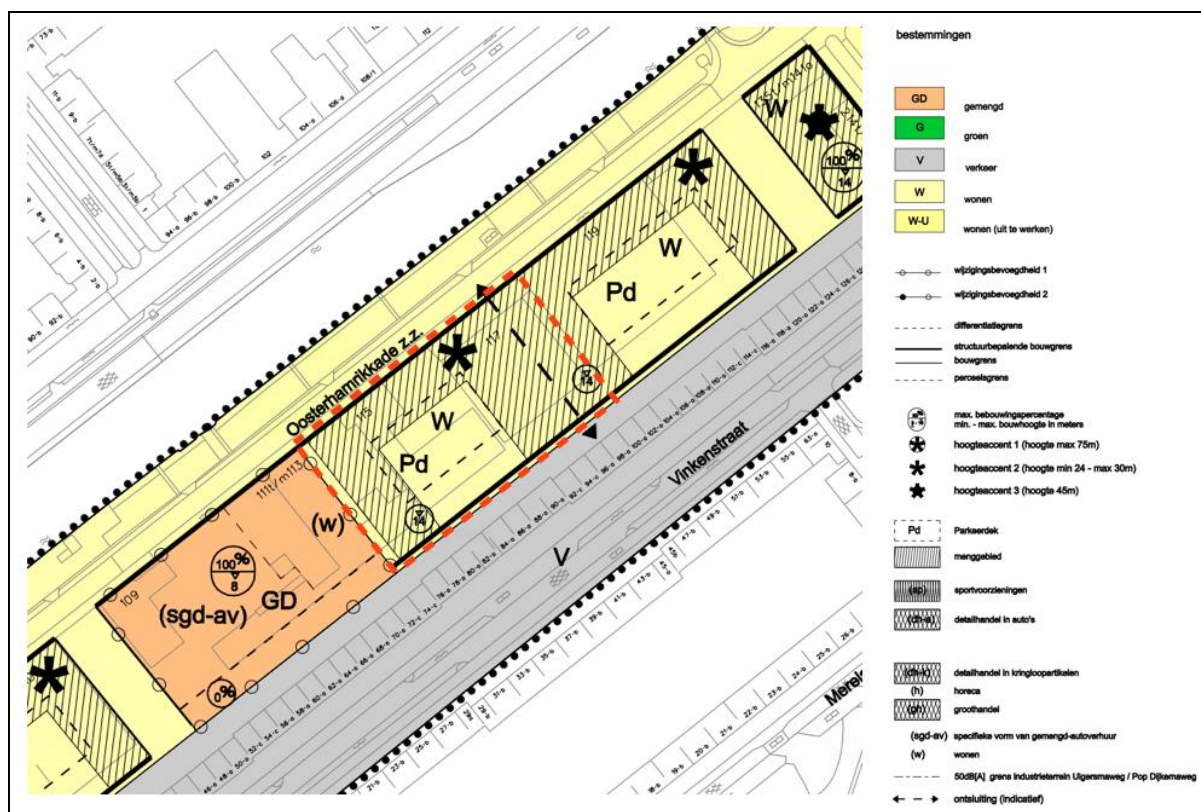
- a. Wonen - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - en/of bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties;
- b. bedrijven, kantoren en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1) dan wel op de 'Lijst van beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'Menggebied' zijn aangeduid en uitsluitend op de begane grondverdieping;

Tevens is het projectgebied voorzien van diverse aanduidingen:

- Een bouwaanduiding ‘structuurbepalende bouwgrens’;
- Een bouwaanduiding ‘maximum bouwhoogte’ (14 m);
- Een bouwaanduiding ‘hoogteaccent 2 (hoogte minimaal 24 – maximaal 30 meter);
- Een functieaanduiding ‘parkeerdek’;
- Een functieaanduiding ‘menggebied’;

- Een functieaanduiding 'ontsluiting (indicatief)'.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het projectgebied is daarbij globaal aangegeven met de rode kaders.



Afbeelding 1.2: Uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het gewenste bouwplan is op diverse punten niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan:

- Het bouwvlak wordt aan de binnenzijde van het plan overschreden, waardoor het gebouw zich deels bevindt ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek';
- Het parkeerdek wordt ingevuld door een gedeeltelijke overdekte parkeerplaats op maaiveld (een voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening ontbreekt) en wijkt in de begrenzing af;
- Aan de zijde van de Vinkenstraat wordt niet in de structuurbepalende bouwgrens gebouwd;
- De bouwhoogte wordt ter plaatse van hoogteaccent 2 met 0,94 meter overschreden, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (31,4 meter);
- Een deel van het gebouw overschrijdt de bouwhoogte aan de zuidwestzijde met 1,94 meter, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (16,4 meter);
- Twee luifels en een erker bevinden zich (deels) buiten het bouwvlak.

Het realiseren van het beoogde plan is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente Groningen is bereid om medewerking te verlenen aan het planvoornemen waarbij met een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo, wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing zal aangetoond worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van een ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; Verwezen wordt naar paragraaf 5.7.
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; In hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. De milieu- en omgevingsaspecten zijn beschreven in hoofdstuk 5.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het projectgebied gegeven.

Hoofdstuk 3 omvat de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Groningen en de gemeente Groningen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

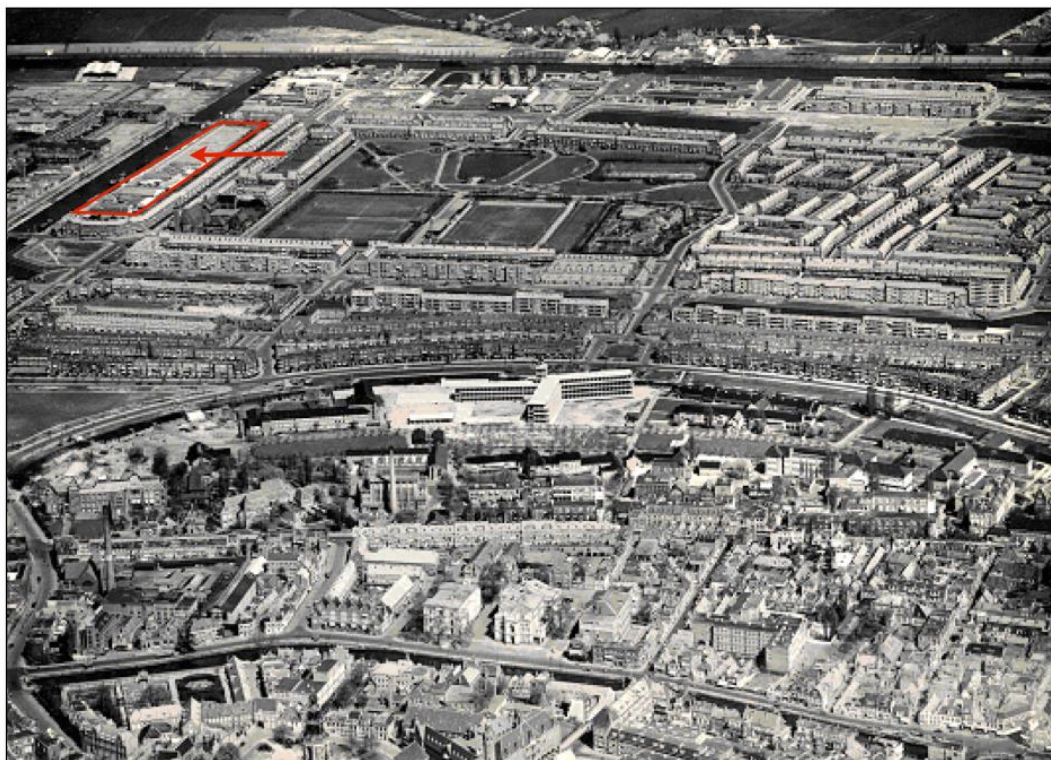
In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Oosterparkwijk

Voordat het laaggelegen gebied ten noordoosten van de Hondsrug werd bebouwd, werd het aangeduid als 'Oosterhamrik'. Door de zware klei, de lage ligging en de slechte afwatering was de polder ongeschikt voor akkerbouw. De grond was dan ook voornamelijk in gebruik als weiland. Tot de eeuwwisseling werd in het gebied van de huidige Oosterparkwijk slechts weinig gebouwd. In 1902 werd de Woningwet van kracht. De gemeente werd verplicht een Plan van uitbreiding te maken. Het jaar daarop diende de directeur Gemeentewerken J.A. Mulock Houwer een algemeen uitbreidingsplan voor de stad in. Het gebied ten oosten van de binnenstad werd in dit plan voornamelijk gereserveerd voor handel en industrie en voor de bouw van arbeiderswoningen. Vanaf 1909 werd op basis van het plan Mulock Houwer begonnen met de onteigening en het bouwrijp maken van de gronden tussen het ziekenhuisterrein en het oorspronkelijke geplande Gorechtkanaal. Pas in 1915 werd in het gebied voor het eerst gebouwd. Het deelplan voor de latere Oosterparkwijk werd verschillende keren bijgesteld en uitgebreid. In 1925 werd het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal gerealiseerd, het oostelijk deel kwam aan het eind van de jaren '20 tot stand, vooruitlopend op het graven van het Van Starckenborghkanaal. Het laatste (vooroorlogse) deel van de wijk kwam tot stand op basis van het nieuwe uitbreidingsplan van Schut/Berlage (1928). Door de verschillende bouwstijlen is de ruimtelijke structuur van de wijk als geheel sterk thematisch, de erbij behorende architectuur eveneens. Dit geeft de wijk ten opzichte van de rest van de stad een eigen gezicht.

Het uitbreidingsplan van Berlage / Schut was voor een belangrijk deel opgesteld als een economisch ontwikkelingsmodel, waarbij bereikbaarheid en ontsluiting erg belangrijke thema's waren. In die tijd ging veruit het meeste vervoer nog over het water. Dit is de reden waarom consequent alle terreinen die naast waterwegen gelegen waren, werden bestemd voor industriële ontwikkelingen. Zowel langs het Van Starckenborghkanaal, het Damsterdiep, het Oosterhamrikkanaal en zelfs langs het Gorechtkanaal was industrie gedacht (zie ook afbeelding 2.2.). In de strook langs het Oosterhamrikkanaal ontstond begin jaren 60 industriële bedrijvigheid met uitzondering van de bebouwing op het Wielewaalplein. Op afbeelding 2.1. is deze strook langs het kanaal weergegeven. De rest van de Oosterparkwijk is hier ook duidelijk op te zien.



Afbeelding 2.1: Oosterparkwijk omstreeks 1955 (Bron: toelichting bestemmingsplan Oosterparkwijk)



Afbeelding 2.2: Oosterhamrikkade vroeger (Bron: www.groningenwoont.nl)

2.3 Het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Oosterhamrikkade, dat grenst aan het Oosterhamrikkanaal. Het Oosterhamrikkanaal vormt een duidelijke noordelijke grens van de Oosterparkwijk. Als waterweg en als aan- en afvoerroute voor goederen heeft het Oosterhamrikkanaal weinig betekenis meer. Als stedenbouwkundige radiaal door de stad nog wel. Er bevindt zich (veelal voormalige) bedrijfsbebouwing langs het kanaal, die wordt omgeven door dertiger jaren woonbebouwing langs de Vinkenstraat.

De wandbebouwing langs het Oosterhamrikkanaal zelf is stedenbouwkundig vormgegeven door een strook met bedrijfsbebouwing in 1 tot 2 bouwlagen. De ligging en huidige situatie rondom het projectgebied is weergegeven op afbeelding 2.3.

Het projectgebied wordt begrensd door bedrijfspercelen aan de west- en oostzijde, woonbebouwing aan de Vinkenstraat aan de zuidzijde en Oosterhamrikkade aan de noordzijde. Het projectgebied bestaat uit bebouwing, erfverharding, grasland en enkele opgaande bomen en struiken (berken). In het projectgebied staan twee gebouwen. Het gebouw op het adres Oosterhamrikkade 115 is gebouwd van bakstenen en heeft een bitumen dak. Het andere gebouw is gebouwd van stalen spanten en is bekleed met damwand en betonnen profielen. Dit dak is gedekt met bitumen dakleer. De ruimtelijke kwaliteit is van het geheel is matig. Zie ook afbeelding 2.4.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto huidige situatie in het projectgebied (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.4: Foto's huidige situatie in het projectgebied (Bron: Google streetview)

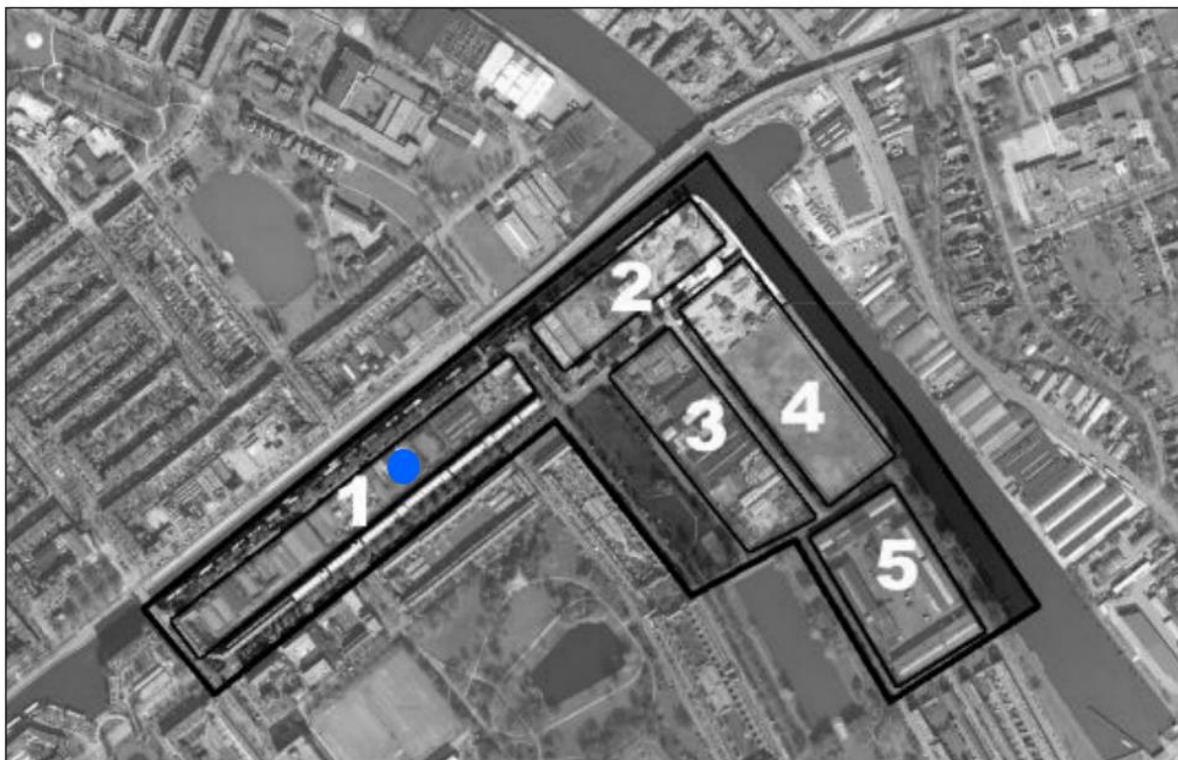
HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Aanleiding

Belangrijke achtergrond voor de gewenste ontwikkeling is de “Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé”. De “Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé” dankt zijn naam aan het Oosterhamrikkanaal. Doel is om het gebied langs het Oosterhamrikkanaal geleidelijk om te vormen tot een route met een boulevardachtige uitstraling met nieuwe straatwanden en nieuwe functies. Er wordt ingezet op een gemengde functionele ontwikkeling van dit gebied, waarbij ook nadrukkelijk plaats is voor de herstructureringsopgave voor de Oosterparkwijk. Deze visie is planologisch doorvertaald in het geldende bestemmingsplan, waar vijf verschillende ontwikkelingslocaties te onderscheiden zijn:

1. de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg;
2. de locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Oliemuldersweg en het Van Starckenborghkanaal;
3. de locatie Paradijsvogelstraat - Struisvogelstraat;
4. de locatie European gelegen tussen de Paradijsvogelstraat en het Van Starckenborghkanaal;
5. de locatie Alfa Laval.

De locaties zijn weergegeven op de hierna opgenomen afbeelding. Het projectgebied bevindt zich in deelgebied 1.



Afbeelding 3.1: Te onderscheiden ontwikkellocaties (Bron: plantoelichting geldend bestemmingsplan)

1. De locatie langs het Oosterhamrikkanaal, tussen de Zaagmuldersweg en de Oliemuldersweg

De locatie ligt enerzijds ingeklemd tussen Oosterhamrikkanaal en Vinkenstraat, anderzijds tussen Zaagmuldersweg, de belangrijkste wijkontsluitingsroute, en Oliemuldersweg. De Oliemuldersweg is aan de oostzijde gekoppeld aan het voorheen geprojecteerde ringwegtracé, het huidige Pioenpark; deze lange groene lijn is van betekenis op het niveau van de stad. Het blok maakt ruimtelijk onderdeel uit van de randbebouwing van de wijk, maar functioneel van de bedrijfszone langs het Oosterhamrikkanaal. In zijn algemeenheid kenmerkt de bebouwing in de directe omgeving zich door sterke, eenduidige randen: in bouwmassa en hoogte, functie, woningtype (onder- en bovenwoningen en/of portieketageflats) en in de overgangen tussen openbaar

en privé. Bovendien is de ontsluiting van de woningen altijd direct van af de straat, de oriëntatie van de woningen altijd en consequent op de openbare ruimte. De locatie bestaat momenteel uit een industriezone met bebouwing ten behoeve van (deels voormalige) bedrijven langs het kanaal, die wordt omarmd door woonbebouwing met vooroorlogse beneden- en bovenwoningen aan de Vinkenstraat. De wandbebouwing langs het Oosterhamrikkanaal zelf is stedenbouwkundig vormgegeven door een strook met bedrijfsbebouwing in 1 tot 2 bouwlagen. Daarmee heeft de bebouwing aan deze zijde onvoldoende ruimtelijke massa tegenover de grote maat van het Oosterhamrikkanaal. Zelfs op de schaal van de Oosterparkwijk heeft het bouwblok hier een enorme oppervlakte. Het Oosterhamriktracé is hier de absolute achterkant van de wijk. Het blok werkt als een barrière tussen de wijk en het Oosterhamrikkanaal. De woonbebouwing was architectonisch ooit van een misschien redelijk niveau, maar de renovatie uit de tachtiger jaren van de vorige eeuw heeft hier geen goed gedaan. Het blok oogt door de enorme dakopbouwen uit verhouding. In het totale blok liggen bij de 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.

Grotendeels op basis hiervan is het stedenbouwkundig ontwerp vormgegeven. Het ontwerp c.q. de feitelijke ontwikkeling wordt hierna beschreven.

3.2 De ontwikkeling

De feitelijke ontwikkeling betreft de sloop van de bestaande bebouwing en herontwikkeling van het terrein met woningbouw. Het plan betreft een wooncomplex voor jongeren, bestaande uit 163 wooneenheden met bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. Het wooncomplex bestaat uit 121 éénkamerappartementen (studio's) en 42 tweekamerappartementen bedoeld voor 1-2 persoonshuishoudens (jongeren en studenten) in de huursector.

De locatie is gunstig voor jongeren vanwege de volgende redenen: de ligging nabij het centrum en nabij buurtvoorzieningen en zowel per fiets als OV gunstig gelegen op de route naar het centrum en het centraal station.

De ervaring leert dat overlast van jongerenwooneenheden zich met name afspeelt in de particuliere kamerverhuur in woonstraten, vooral met boven/benedenwoningen. Hiervan is in dit project geen sprake. Het is voor de jongerenhuisvestigingsmarkt van belang dat het project aan de Oosterhamrikkade wordt gerealiseerd. Het bouwplan draagt bij aan de verlichting van de particuliere markt in de schilwijken.

Het nieuwe woongebouw ligt in de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing en in één 'structuurbepalende bouwgrens' zoals die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Het woongebouw heeft een L-vorm. De bebouwing heeft aan de noordoostzijde een hoogteaccent. Hier is de bebouwing voor het grootste gedeelte 30 meter hoog. Om een voor de aanwezige bewoners aan de Vinkenstraat aanvaardbare situatie te voorzien, is gekozen voor een getrapte bouwmassa welke in hoogte afdaalt (tot 12,5 meter) naar de Vinkenstraat. De rest van de bebouwing heeft een bouwhoogte van circa 16 meter en 12,5 meter. Het 'binnenterrein' wordt ingericht met parkeerplaatsen. Zie ook paragraaf 3.3. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat het uiteindelijke ontwerp in samenspraak met de stadsbouwmeester en stedenbouwkundige tot stand zijn gekomen. De specifieke aspecten waarvan wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3.) zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht en ook als zodanig kortgesloten tussen betrokken partijen.



Afbeelding 3.2: 3D beelden nieuwe bebouwing (Bron: Provisie Almelere)



Afbeelding 3.3: 3D beelden nieuwe bebouwing (Bron: Provisie Almere)

1. Het bouwvlak wordt aan de binnenzijde van het plan overschreden, waardoor het gebouw zich deels bevindt ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerdek’.

Motivatie:

Het gebouw bevat appartementen welke nauw aansluiten op de marktverkenning. Daarbij is vastgesteld dat dit object louter gerealiseerd kan worden binnen de context van marktconforme huur. Hierbij zijn prijs en kwaliteit mogelijk nog nauwer met elkaar verbonden dan in het algemeen gesteld kan worden. Een optimaal efficiënte gebouw- en terreinopzet, is daarmee maatgevend voor doorgang van het plan. De in het plan vigerende woonoppervlakten, de tweezijdige woningontsluitingsstructuur, de verhouding tussen vloeroppervlak en omsluitend oppervlak (met name het geveleppervlak) alsmede de aantallen woningen zijn daartoe als noodzakelijk te behalen.

Uit voornoemde randvoorwaarden volgt een woonunit met een precare verhouding tussen woningbreedte en -diepte, gelegen aan een middengang welke een breedte heeft die bepaald wordt door toegankelijkheidseisen, beheereisen en (brand)veiligheidseisen.

Uit dit alles vloeit een bouwstrook voort welke dieper is dan de in het bestemmingsplan aangegeven maat.

2. Parkeerdek wordt ingevuld door een gedeeltelijk overdekte parkeerplaats op maaiveld (een voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening ontbreekt) en wijkt in de begrenzing af.

Motivatie:

Een parkeerdek is gezien de doelgroep noch noodzakelijk noch opportuun. Dat geldt ook voor een geheel of halfverdiepte parkeervoorziening. Een beperkte parkeerplaats op maaiveld is voldoende en biedt een efficiënte en passende oplossing. Doordat het gebouw een bepaalde vleugeldiepte heeft (zie vorig punt) dient deze parkeerplaats in vergelijking met het in het BP aangegeven parkeerdek in positie en omvang te worden aangepast.

De parkeervoorziening is overigens met zorg vormgegeven. Het zicht vanuit het gebouw op de parkeerplaats wordt door pergola's van een verantwoorde “vijfde gevel” voorzien. De parkeerplaats wordt aan de zijde van de westelijke dwarsstraat door een architectonisch geïntegreerde tuinmuur begrensd.

Daarbij komt dat in een brief (d.d. 19-08-2014) van het college van B&W aan de gemeenteraad reeds een overweging is gemaakt inzake de voorgeschreven aanleg van een parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening. De eertijds veronderstelde sloop van de woningen langs de Vinkenstraat is voorlopig niet voorzien. De verplichting tot aanleg van een parkeerdek zal een aanzienlijk effect hebben op de woonsituatie aan de Vinkenstraat. In de brief is aangegeven dat de voorgeschreven regels niet maatgevend hoeven te zijn indien een meer wenselijke oplossing vanuit woon- en leefklimaat mogelijk is. Derhalve is in dit plan uitgegaan van parkeren op maaiveldniveau.

De parkeervoorziening op maaiveldniveau wordt circa 4 meter richting de woningen langs de Vinkenstraat geschoven ten opzichte van het toegestane parkeerdek. Er blijft een onderlinge afstand van circa 11 meter behouden tussen de parkeervoorziening op maaiveldniveau en de woonpercelen langs de Vinkenstraat. In vergelijking met een parkeerdek van maximaal 4 meter hoog op circa 15 meter afstand tussen het toegestane parkeerdek en de woonpercelen langs de Vinkenstraat, is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonpercelen langs de Vinkenstraat.

Overigens is beoordeeld of het mogelijk is om de pergola's te voorzien van opgaand groen. Geconstateerd is echter dat dit vanuit praktisch oogpunt onwenselijk is. Besloten is echter om een tweetal bomen te herplanten ter plaatse van de parkeervoorziening. Deze bomen zijn van een grote maat en worden voorzien van een duurzame groeiplaats.

3. Aan de zijde van de Vinkenstraat wordt niet in de structuurbepalende bouwgrens gebouwd.

Motivatie:

Het oorspronkelijke bestemmingsplan ging uit van een andere omstandigheid dan nu vigeert. De eertijds veronderstelde sloop van de woningen langs de Vinkenstraat is voorlopig niet voorzien. Daarmee is het niet mogelijk om tot in de in het bestemmingsplan aangegeven begrenzing te bouwen want deze begrenzing ligt op het perceel van de aldaar dus te handhaven en verhuurde woonbebouwing. Om in een voor de aanwezige bewoners aanvaardbare situatie te voorzien is een “getrapte” bouwmassa aangehouden welke in hoogte afdaalt richting de Vinkenstraat. Met de afwijking wordt een onevenredige aantasting van de bebouwingsdichtheid en privacy ten aanzien van de bewoners aan de Vinkenstraat voorkomen.

4. De bouwhoogte wordt ter plaatse van hoogteaccent 2 met 0,94 meter overschreden, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (31,4 meter).

Motivatie:

Ter plaatse van het hoogte accent is bebouwing toegestaan met een bouwhoogte van minimaal 24 en maximaal 30 meter. Om het vereiste aantal woningen te behalen is in het plan een vastgesteld aantal woningen noodzakelijk. Om deze reden is geopteerd voor een verhoging van de noordoostelijke hoek aan de Oosterhamrikkade. De overschrijding is in verhouding zeer beperkt en zal een zeer beperkt effect hebben op de ruimtelijke uitstraling in de omgeving. In paragraaf 5.9 zijn de uitkomsten omtrent bezonning/beschaduwung voor de omgeving opgenomen. Korthedshalve wordt hier geconcludeerd dat in het kader van bezonning/beschaduwung per saldo geen negatief effect is op de omgeving. Deze oplossing is in overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen.

5. Een deel van het gebouw overschrijdt de bouwhoogte aan de zuidwestzijde met 1,94 meter, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (16,4 meter).

Motivatie:

In het overleg met de eigenaar van de buurkavel (Oosterhamrikkade 109) is gebleken dat een verhoging van de ter plaatse van het projectgebied in het bestemmingsplan aangegeven bouwmassa niet of heel beperkt mogelijk is. Bovendien is het zo dat het, ondanks intensieve gesprekken tussen de gemeente en de eigenaar van de

westelijke buurkavel, vooralsnog onduidelijk is wat er op die kavel gaat gebeuren. Daarmee is voor het projectgebied niet vast te stellen wat de kwaliteit van het uitzicht vanuit westelijk gelegen woningen naar de buurkavel zal zijn. Hiermee worden de financieringsmogelijkheden van het bouwplan doorslaggevend beperkt en is doorgang van het project niet mogelijk. Om deze reden is het projecteren van woningen aan de westelijke kavelzijde dus niet opportuun.

Om nu toch het vereiste aantal woningen te behalen is in het plan een vastgesteld aantal woningen noodzakelijk. Om deze reden is geopteerd voor een plaatselijke verhoging van de westelijke hoek aan de Oosterhamrikkade. Deze oplossing is in overleg met de eigenaar van de buurkavel en de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen.

6. Twee luifels en een erker bevinden zich (deels) buiten het bouwvlak.

Motivatie:

In de architectonische uitwerking worden de dwarsstraten geaccentueerd met optoppingen voorzien van luifels op de oostelijke en westelijke gebouwhoeken. Dit effect is vooral in de kijkrichting evenwijdig langs de Oosterhamrikkade belangrijk. De luifels zijn hierbij afgestemd op de horizontale en verticale maat van het complex.

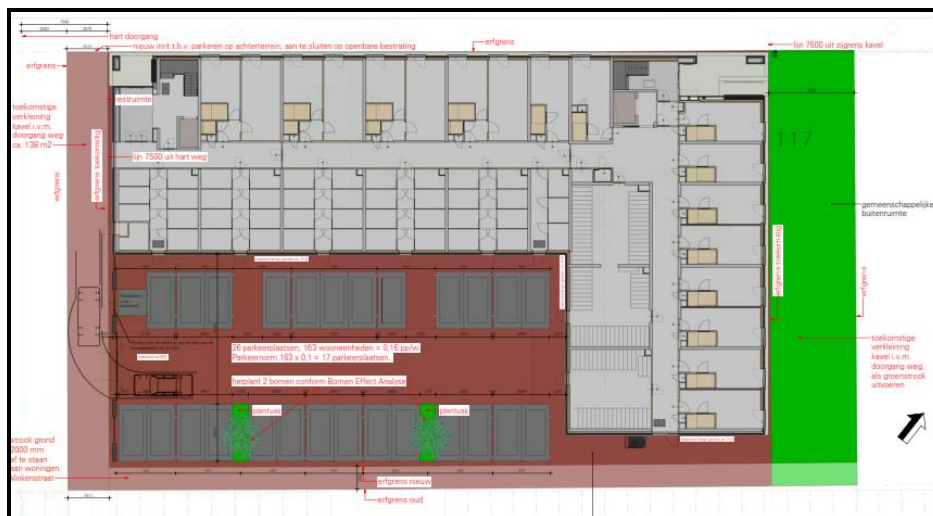
De erkers bij de trappenhuizen geven duiding aan de complexentrees. Om de in de Welstandsnota gevraagde geleiding te accentueren en het gebouw af te stemmen op het schaalniveau van de voetganger op het trottoir zijn beide erkers verbonden met een luifel tussen de eerste en tweede woonlaag.

In de ruimtelijk onderbouw is uitgegaan van het bouwplan waar deze luifels en erker integraal onderdeel vanuit maken. Zoals hiervoor is opgenomen zijn deze zaken vanuit architectonisch/stedenbouwkundig oogpunt wenselijk. De ruimtelijke effecten van de zijn meegenomen in deze ruimtelijke onderbouw, zoals in het studie naar bezonning/beschaduwing (zie paragraaf 5.9).

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het binnenterrein waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt ontsloten via de Oosterhamrikkade. Hier wordt zorggedragen voor een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting op het binnenterrein. De ontwikkeling genereert naar verwachting geen onevenredig hoog aantal verkeersbewegingen die de doorstroming en verkeersveiligheid in de omgeving negatief beïnvloeden. De jongeren beschikken niet over een eigen auto en verplaatsen zich hoofdzakelijk per fiets. De omgeving van het projectgebied is voldoende ingericht op de afwikkeling van het toenemende aantal fietsbewegingen.



Afbeelding 3.4: Boveanzicht met ontsluiting en parkeerplaatsen (Bron: Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen architecten)

3.3.2 Parkeren

Voor onderhavig bouwplan geldt dat de aanvraag getoetst is aan de meest actuele beleidsregels parkeernormen 2012 (in werking getreden op 3 februari 2016) van de gemeente Groningen. In deze beleidsregels zijn de parkeernormen zoals weergegeven in afbeelding 3.5 opgenomen

Parkeernormen voor woningen

Sociale huurwoning > 50 m ²	1,0 / woning	1,0 / woning	1,3 / woning
Grondgebonden huur- en koopwoningen: - rijwoning - (half) vrijstaande woning	1,4 / woning	1,6 / woning	2,0 / woning
Kleine niet-grondgebonden huurwoningen: - benedenwoningen - appartementen - studio's - jongerenwooneenheid	≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,1	≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,1	≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,3 ≤ 50 m ² : 0,1
Kleine niet-grondgebonden koopwoningen: - benedenwoningen - appartementen - studio's - jongerenwooneenheid	≤ 50 m ² : 0,5	≤ 50 m ² : 0,5	≤ 50 m ² : 0,5
Overige niet-grondgebonden huur- en koopwoningen: - benedenwoningen - appartementen - studio's - jongerenwooneenheid	50-79 m ² : 1,1 80-99 m ² : 1,3 100-149 m ² : 1,6 ≥150 m ² : 2,0	50-79 m ² : 1,1 80-99 m ² : 1,3 100-149 m ² : 1,6 ≥150 m ² : 2,0	50-79 m ² : 1,1 80-99 m ² : 1,3 100-149 m ² : 1,6 ≥150 m ² : 2,0
Woonschip / woonwagen	0,5 / wooneenheid	1,0 / wooneenheid	1,0 / wooneenheid

Afbeelding 3.5: Tabel parkeernormen (Bron: gemeente Groningen)

Weergegeven is dat voor jongerenwooneenheden een parkeernorm van 0,1 parkeerplaatsen per eenheid geldt. Dit betekent dat het gebouw een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen genereert. Uit de tekeningen behorende bij de aanvraag alsook afbeelding 3.4 blijkt dat er 26 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De parkeerbehoefte wordt daarmee volledig opgelost. Er worden derhalve meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de beleidsregels parkeernormen nodig is. Er worden daarom geen parkeerproblemen in de omgeving verwacht. Tevens is in het woongebouw een inpandige fietsenstalling opgenomen, waardoor van eventuele overlast door fietsen niet of nauwelijks sprake zal zijn.

3.3.3 Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt is er geen sprake van belemmeringen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling. Doordat voorzien wordt in de parkeerbehoefte zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten in dit gebied.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) zijn:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding);
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland;
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De beoogde bouwontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Volgens de Ladder moet iedere stedelijke ontwikkeling binnen het plan óf kwantitatief óf kwalitatief voorzien in een actuele regionale behoefte. Idealiter voorziet een nieuwe stedelijke ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een actuele regionale behoefte.

De stad Groningen neemt om meerdere redenen een speciale positie in binnen de regionale woningmarkt. Groningen trekt veel mensen van buiten de regio. Vaak zijn dit jonge mensen die naar Groningen komen om te studeren. Een deel van hen waaiert na afronden van de studie weer uit over het land, maar een aanzienlijk deel blijft in de stad wonen en bouwt later een wooncarrière op in één van de omliggende gemeenten. Zo profiteert de hele regio Groningen-Assen van de aantrekkingskracht van de stad. De studentenpopulatie in Groningen is ook van grote invloed op de woningmarkt binnen de stad. Een aanzienlijk deel van de studenten is uitwonend in Groningen.

Om de behoefte van het plan in beeld te brengen is een marktonderzoek uitgevoerd, waar aanbod en vraag afgewogen worden. Uit dit onderzoek blijkt een duidelijk behoefte aan de realisatie van het plan:

Locatie en markt

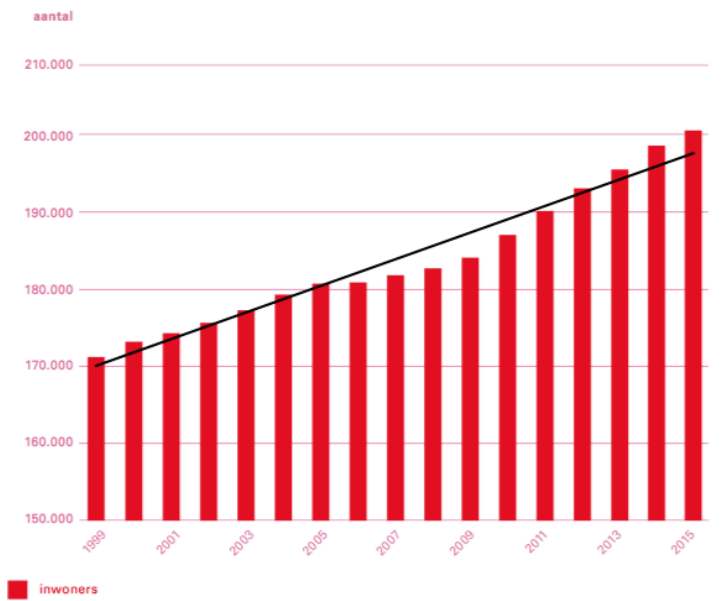
Groningen

Groningen ligt in Noord-Nederland en is de hoofdstad van de Nederlandse provincie Groningen. Het is een bruisende studentenstad en vormt de jongste stad van Nederland. Groningen is ook een stad met lef, de stad heeft de meest vernieuwende architectuur binnen haar grenzen. Het is ooit verkozen tot Beste Fietsstad (2002)¹ en Binnenstad (2005).² Groningen wordt omringd door water, biedt doorvaarmogelijkheden naar andere steden en heeft 3 grote jachthavens. Het kent een lange en roerige geschiedenis. Dit is te zien aan de historische pakhuizen, hofjes en gebouwen. In de viertiende eeuw werd Groningen een Hanzestad. Er kwam een samenwerkingsverband met kooplieden en steden uit Nederland en buitenland. Daarnaast staat Groningen bekend om de Martinitoren.

¹ ‘Facts Figures Groningen’, *Toerisme Groningen*, toerisme.groningen.nl (zoek op: fietsstad).

² ‘De Beste Binnenstad’, *Platvorm Binnenstadsmanagement*, debestebinnenstad.nl (zoek op: grote binnenstad)

Groningen heeft 201.270 inwoners³ en staat daarmee op de zevende plaats van de grootste gemeenten in Nederland. Zie afbeelding 4.1. Groningen groeit sneller dan het landelijk gemiddelde, dit komt vooral door de groei van het aantal studenten.



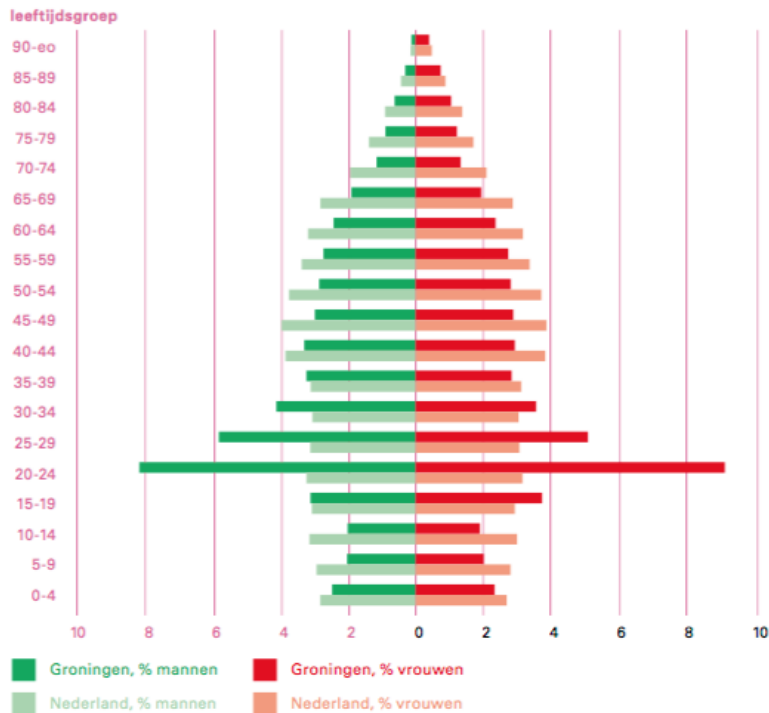
Afbeelding 4.1: Het aantal inwoners van de gemeente Groningen per 1 januari 2015 (bron: Stadsmonitor Gemeente Groningen).

De Groningse bevolkingssamenstelling naar leeftijd wijkt af van alle andere gemeentes in Nederland door de extreme oververtegenwoordiging van de leeftijdsgroep van 20-24 jaar. Zie afbeelding 4.2. In Groningen omvat deze groep 17,4%⁴ van haar totale bevolking, terwijl het gemiddelde voor [Nederland](#) ca. 6,4%⁵ bedraagt. Het grote aantal jongeren in Groningen is een gevolg van haar status als universiteitsstad. De jongeren zijn belangrijk voor de stad. Ze leveren een grote bijdrage aan de economie en zorgen voor levendigheid.

³ ‘Gronometer’, *Gemeente Groningen*, groningen.buurtmonitor.nl (zoek op: bevolking totaal).

⁴ ‘Berekend o.b.v. Gronometer gegevens’, *Gemeente Groningen*, groningen.buurtmonitor.nl.

⁵ ‘Berekend o.b.v. CBS-gegevens’, *Centraal Bureau voor de Statistiek*, statline.cbs.nl.



Afbeelding 4.2 Opbouw van de bevolking, Groningen vergeleken met Nederland (bron: Stadsmonitor Gemeente Groningen).

Jongeren

Bijna een derde, ca. 66.401 inwoners,⁶ van de gemeente Groningen is tussen de 18 en 29 jaar. Onder deze groep vallen studerende jongeren uit zowel Nederland als het buitenland en niet-studerende jongeren.

Veel jongeren komen als student binnen en vertrekken ook weer uit de stad na hun studie. Dit betekent dat er voortdurend grote verhuisbewegingen plaatsvinden. Volgens prognoses neemt de instroom van jongeren en dus ook de vraag naar woonruimte in Groningen toe. Van de 67.997 verhuizende personen in Groningen, is 61% tussen de 18 en 29 jaar.⁷

Jongeren wonen veel in en rond het centrum. Zij wonen veel meer dan andere Groningers in huizen (boven- of benedenwoningen) of in portiek-/galerijflats. Deze zijn gebouwd aan het begin van de vorige eeuw. Zie afbeelding 4.3.

⁶ ‘Berekend o.b.v. Gronometer gegevens’, *Gemeente Groningen*, groningen.buurtmonitor.nl.

⁷ Onderzoek en Statistiek Groningen, ‘Woongedrag en woonwensen jongeren’, Basis voor beleid 2014, p. 22.



Afbeelding 4.3 Aandeel jongeren in de buurten in de stad Groningen (2013) (bron: Onderzoek en Statistiek Groningen).

Studerende jongeren

Deze groep jongeren studeren aan het hoger onderwijs. Dit betekent een hbo-instelling of universiteit.

Studentenmarkt Nederland

Anno 2016 heeft Nederland ca. 704.000 studenten. Hiervan studeren ca. 446.000 studenten aan een hogeschool en ca. 258.000 studenten aan een universiteit.⁸ In het collegejaar 2015-2016 volgden niet eerder zoveel studenten een universitaire opleiding.⁹ In de periode tussen 2006 en 2014 is het totaal aantal studenten met 148.000 (30%) toegenomen. Dit komt neer op gemiddeld een jaarlijkse stijging van 3,3%. De top 5 studiesteden zijn: 1. Amsterdam (109.300 studenten); 2. Utrecht (60.000 studenten); 3. Rotterdam (58.800 studenten); 4. Groningen (52.200 studenten); en 5. Nijmegen (37.200 studenten).¹⁰

Studentenmarkt Groningen

In 2016 volgt bijna 8% van de Nederlandse studenten een opleiding aan de hogeschool of universiteit in Groningen. Dit komt overeen met 56.385 studenten.¹¹ Groningen staat daarmee op de vierde plaats als studiestad van Nederland. Het totaal aantal studenten is tussen 2006 en 2015 jaarlijks met gemiddeld 3% gestegen. In de periode tussen 2013 en 2015 was de jaarlijkse groei gemiddeld 2,5%.¹²

Studenten kunnen een opleiding volgen aan de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit van Groningen. Het aantal studenten vertoont al vele jaren een stijgende trend, zowel in Groningen als landelijk. Zie afbeelding 4.4. Er studeren aan de Rijksuniversiteit 28.450 studenten en aan de Hanzehogeschool 27.935. Overige hbo-instellingen hebben ruim 1000 studenten.¹³ Van deze studenten wonen ongeveer 35.000 in de gemeente. Dit betekent dat bijna 1 op de 6 inwoners van de stad student is. Het aantal buitenlandse studenten neemt ook toe, in het studiejaar 2014-2015 zijn er 6.250 reguliere studenten. De grootste groep hiervan zijn Duitsers.¹⁴

⁸ ‘Hoger Onderwijs’, Rabobank, rabobankcijfersentrends.nl (zoek op: Rabobank cijfers & trends).

⁹ ‘Opnieuw recordaantal studenten aan universiteit’, VSNU, .vsnu.nl (zoek op: recordaantal studenten VSNU).

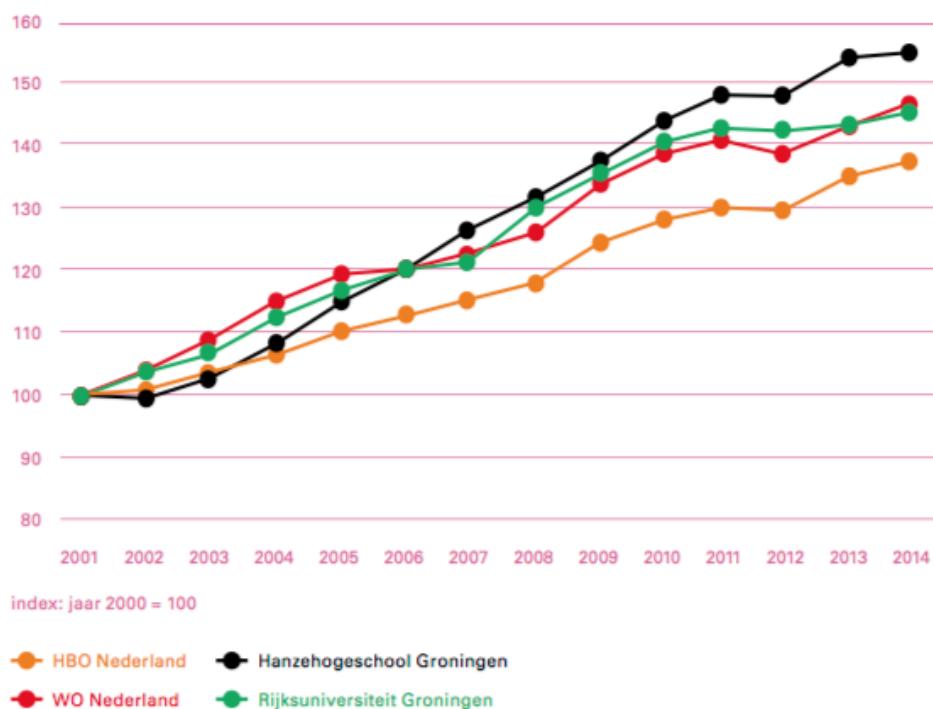
¹⁰ R. van Hulle, ‘Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015’, ABF Research 1 oktober 2015, p. 15.

¹¹ ‘Gronometer’, Gemeente Groningen, groningen.buurtmonitor.nl (zoek op: onderwijs).

¹² R. van Hulle, ‘Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2015’, ABF Research 1 oktober 2015, p. 16.

¹³ ‘Gronometer’, Gemeente Groningen, groningen.buurtmonitor.nl (zoek op: studenten).

¹⁴ ‘Stadsmonitor gemeente Groningen 2015’, Gemeente Groningen 2015, p. 6.



Afbeelding 4.4: Het aantal studenten Hanze Hogeschool en Rijksuniversiteit vergeleken met Nederland (bron: Stadsmonitor Gemeente Groningen).

In de stad wonen de meeste studenten op zichzelf (eenpersoonshuishouden), wel delen ze vaak met anderen voorzieningen binnenshuis (keuken, toilet etc.). Dit geldt met name voor studentenhuizen/-flats. Naar verhouding wonen de meeste studenten (ca. 21%) op een oppervlakte van 20-25 m².¹⁵

Een groot deel van de studenten (ca. 21%) besteedt gemiddeld tussen de € 400 - € 499 uit aan woonlasten. Hier zijn gas-, water-, elektriciteit- en servicekosten bij inbegrepen, maar zonder aftrek van eventuele huurtoeslag.¹⁶

Studenten willen uit hun huidige woning omdat de woonruimte te klein of te duur is of men meer behoefte heeft aan privacy en op zichzelf wil wonen. Een erg groot deel van de studenten (ca. 21%) heeft de voorkeur voor een woonruimte van 20-24 m².¹⁷

Studerende jongeren vinden een goedkope woning met privacy, een eigen badkamer, keuken en toilet en het wonen in de nabijheid van winkels erg belangrijk. Minder belangrijk vindt men een tuin of een terras/balkon.

Niet-studerende jongeren

Deze groep jongeren volgen het voortgezet- of middelbaar onderwijs, werken of doen iets anders. Groningen heeft ca. 10.016 niet-studerende jongeren.¹⁸

Niet-studerende jongeren wonen iets vaker samen (met of zonder kinderen) of zijn nog bij hun ouders. Het merendeel (ca. 22%) dat op zichzelf woont heeft een woonoppervlakte van 50-74 m².¹⁹

De meeste niet-studerende jongeren (ca. 19%) besteden meer dan € 800 per maand uit aan woonlasten. Ook hier zijn gas-, water-, elektriciteit- en servicekosten bij inbegrepen, maar zonder aftrek van eventuele

¹⁵ Onderzoek en Statistiek Groningen, 'Woongedrag en woonwensen jongeren', Basis voor beleid 2014, p. 7, 28

¹⁶ Onderzoek en Statistiek Groningen, 'Woongedrag en woonwensen jongeren', Basis voor beleid 2014, p. 29.

¹⁷ Onderzoek en Statistiek Groningen, 'Woongedrag en woonwensen jongeren', Basis voor beleid 2014, p. 37.

¹⁸ 'Berekend o.b.v. Gronometer gegevens', Gemeente Groningen, groningen.buurtmonitor.nl.

¹⁹ Onderzoek en Statistiek Groningen, 'Woongedrag en woonwensen jongeren', Basis voor beleid 2014, p. 7, 28

huurtoeslag. Ruim 60% heeft betaald werk en geven meer geld aan woonlasten uit. Zij zijn ouder en stellen meer eisen aan hun woonomgeving.²⁰

De reden waarom deze jongeren willen verhuizen, is omdat zij graag op zichzelf en groter willen wonen, of meer privacy willen. Het grootste deel (ca. 67%) zou graag in een flat of appartement wonen. Het overgrote deel (ca. 30%) heeft de voorkeur voor een woonruimte van 40-75 m².²¹

Niet-studerende jongeren vinden in een volgende woning privacy, een eigen badkamer, keuken en toilet erg belangrijk. Minder belangrijk vindt men een tuin, terras/balkon en wonen nabij het centrum.

Aanbod

Het nieuw regeringsbeleid maakt het woningcorporaties lastig om hun taak, namelijk zorgdragen voor goede en betaalbare huurwoningen, uit te voeren. Ze hebben minder middelen om nieuwe sociale woningen te realiseren. De kans bestaat dat de komende jaren de groep die een beroep moet doen op de sociale woningvoorraad groter zal worden. De invloed die gemeenten en woningcorporaties op de betaalbaarheid van woningen hebben wordt steeds kleiner. Dit is onder meer het gevolg van de sturing op het huurprijsbeleid en dat woningcorporaties jaarlijks aan moeten tonen dat ze 95% van haar nieuwe woningvoorraad verhuren aan mensen die recht op huursubsidie hebben. Voldoet men hier niet aan, dan moet de woningcorporatie een boete betalen.

Tussen 2014-2018 zal de voorraad van woningcorporaties in Groningen voor woningen met een huurprijs tussen de € 389 - € 557 minder worden. Dit is het gevolg van mogelijke huurverhogingen en sloop-, verkoop- en nieuwbouwplannen van corporaties volgend uit kabinetsvoornemens.²²

Uit onderzoek blijkt dat een groot deel van de huidige huisvesting voor studenten kwalitatief te kort schiet en dat er een kwaliteit behoefte is. Om op deze vraag in te springen zullen er in de periode 2014-2022 ca. 1.100 zelfstandige woonstudio's in de gemeente Groningen gerealiseerd moeten worden.²³

In Groningen is de groep starters groeiende. Zij komen niet of nauwelijks in aanmerking voor een hypotheek en hechten minder waarde aan het bezitten van een woning. Mede daardoor is de vraag naar huurwoningen groot.

Groningen streeft ernaar om jaarlijks 600 nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit is exclusief de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting.²⁴

Aan behoeftevraag wordt voldaan.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Indien de omgeving in acht wordt genomen kan enkel worden geconcludeerd dat het projectgebied, gezien de definitie uit de Bro, onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “Waterrand Oosterparkwijk”, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de gronden die worden gerekend tot het deel van de woonwijk Oosterparkwijk;
- op basis van het provinciaal beleid wordt gerekend tot het stedelijk gebied;
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de stad Groningen;
- zich op basis van de Wegenverkeerswet bevindt binnen de stad Groningen.

²⁰ Onderzoek en Statistiek Groningen, ‘Woongedrag en woonwensen jongeren’, Basis voor beleid 2014, p. 29.

²¹ Onderzoek en Statistiek Groningen, ‘Woongedrag en woonwensen jongeren’, Basis voor beleid 2014, p. 37.

²² Gemeente Groningen, ‘Wonen in de Stad’, Woonvisie gemeente Groningen mei 2015, p. 25.

²³ Gemeente Groningen, ‘Wonen in de Stad’, Woonvisie gemeente Groningen mei 2015, p. 44.

²⁴ Gemeente Groningen, ‘Wonen in de Stad’, Woonvisie gemeente Groningen mei 2015, p. 15.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Groningen 2016-2020

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de komende jaren in het bijzonder aan gewerkt wordt: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed, ruimtelijke kwaliteit en landschap).

4.2.1.2 Samenhangende thema's en provinciale belangen

In deze Omgevingsvisie hebben we al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinde
11. Gebruik van de ondergrond

In dit geval is met name het provinciale belang 'ruimtelijke kwaliteit' binnen het thema 'Ruimte' van belang. Dit wordt in de volgende subparagraaf behandeld.

4.2.1.3 Versterken van ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn.

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Een hoge ruimtelijke kwaliteit is van belang om de provincie aantrekkelijk te laten blijven om te wonen, werken en recreëren. Dynamische steden, dorpen waar veel te beleven valt, een mooie woonomgeving en mooie natuur dragen allemaal bij aan de aantrekkingskracht van onze provincie. De provincie richt zich in het omgevingsbeleid zoveel mogelijk op het bieden van kansen die zich voordoen in lokale en regionale situaties. Ze willen daarbij ruimte geven aan maatwerk. Aan onder meer gemeenten wordt gevraagd om ruimtelijke kwaliteit ook in hun plannen te borgen. Bij gecompliceerde en gezamenlijke opgaven is de provincie bereid gemeenten ondersteuning te bieden bij de planontwikkeling.

4.2.1.3 Stedelijk gebied

Onder stedelijk gebied verstaat de provincie een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, behouden en versterkt moet worden. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Groningen 2016 - 2020

De ontwikkeling betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebied. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een specifieke woonbehoefte die de sociale vitaliteit en leefbaarheid van de stad versterkt, waarbij de projectlocatie in diverse gemeentelijke beleidstukken is aangemerkt als een belangrijke herontwikkelingslocatie. De nieuwe functie kan zowel vanuit ruimtelijk als functioneel oogpunt als passend worden aangemerkt. Er is sprake van een ontwikkeling die bijdraagt aan versterking van de ruimtelijk kwaliteit, zowel op het gebied van toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Groningen.

4.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

4.2.2.1 Algemeen

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 10 oktober 2016 hebben Gedeputeerde Staten de omgevingsverordening gewijzigd. Deze wijziging is verwerkt in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening.

Voor wat betreft de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling zijn de artikelen ten aanzien van woningbouw van belang.

4.2.2.2 Woningbouw

Titel 2.4 Zorg voor een op de regionale behoefte afgestemde woningvoorraad

Artikel 2.14 Begripsbepalingen

In deze titel en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. *nieuwbouwruiimte*: het aantal woningen dat binnen een bepaalde periode aan de woningvoorraad in een gemeente kan worden toegevoegd;
- b. *nieuwe woning*: het realiseren van een woning in een bestaand gebouw of het bouwen van een woning anders dan het vervangen van een bestaande woning;
- c. *regionale woonvisie*: een door de gemeenteraad in samenwerking met de raden van de gemeenten in de betrokken regio vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een daarmee vergelijkbaar document waarin het beleid voor de groei en/of krimp van de woningvoorraad in de regio is vastgelegd en het aantal nieuw te bouwen en te slopen woningen per gemeente is bepaald;
- d. *woning*: complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Afdeling 2.4 Woningbouw

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. 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, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

Verwezen wordt naar paragraaf 4.3.2 waar de ontwikkeling wordt getoetst aan het relevante woonbeleid. In deze paragrafen wordt geconcludeerd dat sprake is van een ontwikkeling die vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt als passend wordt aangemerkt. Dit betekent dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.15.1 van de provinciale Omgevingsverordening.

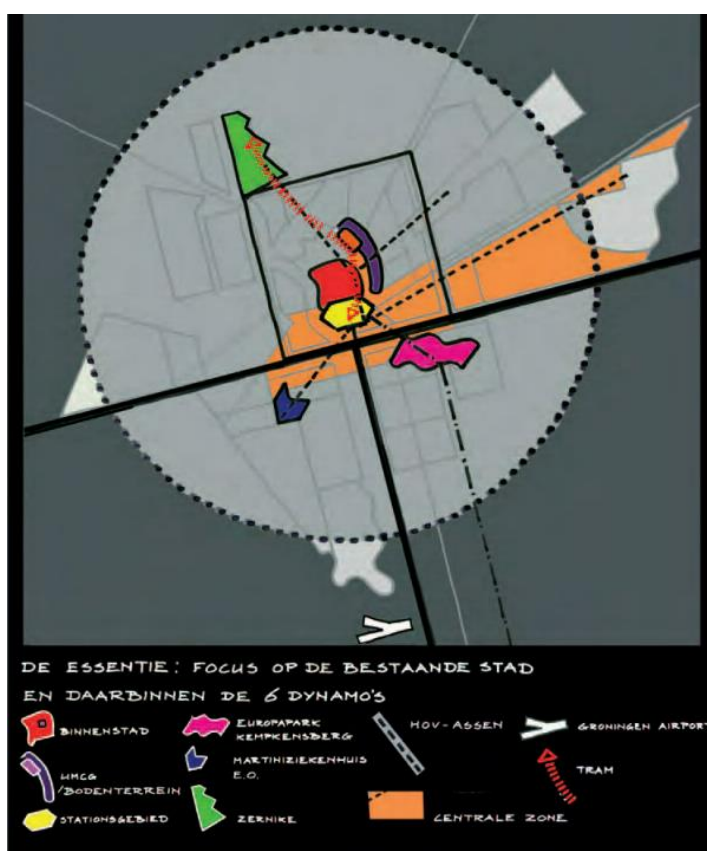
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2008 – 2020 'Groningen, Stad op scherp'

4.3.1.1 Algemeen

Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Stad op Scherp' vastgesteld. Deze visie gaat over de periode 2008-2020. De centrale doelstelling van deze visie kan worden samengevat als:

- verbeteren van de woon- en leefomstandigheden van alle stadjes waarbij duurzaamheid en bereikbaarheid gelden als randvoorwaarden;
- versterken van de positie als hoofdstad van het Noorden;
- (inter)nationaal positioneren van de stad en het stedelijk netwerk Groningen-Assen als stad en regio met economische kansen in met name de kennissector.



Afbeelding 4.5: Kernweergave structuurvisie (Bron: gemeente Groningen)

4.3.1.2 Vestigingsmilieu

Voor het vestigingsmilieu zijn de stedelijke voorzieningen, de sfeer en dynamiek van de binnenstad, het cultuuraanbod en de top(sport) evenementen van groot belang. Wonen wordt een steeds belangrijkere vestigingsfactor; werk lijkt steeds meer het wonen te volgen. Dus zal de gemeente woonmilieus moeten aanbieden die aansluiten bij de profilering als kennisstad. Dit betekent een gevarieerd woningaanbod, met zowel stedelijk wonen bij de binnenstad als ruime, grondgebonden woningen aan de stadsrand en in de regio. Voor behoud en groei van onze arbeidsmarkt zijn voldoende en passende woningen nodig voor starters en studenten. De huisvesting van buitenlandse studenten is een specifiek aandachtspunt.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2008 – 2020 ‘Groningen, Stad op scherp’

Met de realisatie van de in deze onderbouw voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in een aantrekkelijk woonmilieu dat aansluit bij de profilering als kennisstad en de ambitie om te voorzien in passende woningen voor studenten (en starters) op een daartoe passend geachte locatie.

4.3.2 Woonvisie ‘Wonen in Stad’

4.3.2.1 Algemeen

De woonvisie ‘Wonen in Stad’ is vastgesteld op 24 juni 2015. Doelen die centraal staan in deze woonvisie is het leefbaar houden van de stad en meer kwalitatieve woningen bouwen voor jongeren.

4.3.2.2 Woonwensen en de behoefte aan jongerenhuisvesting

Uit onderzoek blijkt dat een groot deel van de huidige huisvesting voor studenten kwalitatief te kort schiet en dat er een kwaliteit behoefte is. Om op deze vraag in te springen zullen er in de periode 2014-2022 ca. 1.100 zelfstandige woonstudio’s in de gemeente Groningen gerealiseerd moeten worden.²⁵

In Groningen is de groep starters groeiende. Zij komen niet of nauwelijks in aanmerking voor een hypotheek en hechten minder waarde aan het bezitten van een woning. Mede daardoor is de vraag naar huurwoningen groot.

Groningen streeft ernaar om jaarlijks 600 nieuwbouwwoningen te realiseren. Dit is exclusief de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting.²⁶

Voor een uitgebreide weergave van de vraag naar de beoogde huisvesting wordt naar paragraaf 3.2.

4.3.2.3 Jongerenhuisvesting

Jongerenhuisvesting is een belangrijk thema in de Woonvisie omdat jongeren een groot deel van de bewoners van onze stad vormen. Groningen groeit 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 wordt in de Woonvisie ingezet 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) is gebleken 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 zet de gemeente in op het beperken van de groei van kamerverhuur in de bestaande voorraad en wordt sinds 2011 met Campus Groningen (voormalige BOUWJONG) ingezet 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 probeert de gemeente 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 de gemeente zelf geen jongereneenheden realiseert, neemt de gemeente vooral een stimulerende rol aan in het mogelijk maken van

²⁵ Gemeente Groningen, ‘Wonen in de Stad’, Woonvisie gemeente Groningen mei 2015, p. 44.

²⁶ Gemeente Groningen, ‘Wonen in de Stad’, Woonvisie gemeente Groningen mei 2015, p. 15.

projecten. Er wordt vooral gemikt 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 wil de gemeente prioriteit geven aan projecten omdat deze het beste aansluiten bij de gemeentelijke uitgangspunten en kwaliteitseisen. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met nieuwe locaties voor grootschalige projecten voor jongerenhuisvesting. Dit zorgt voor duidelijkheid richting bewoners over de plekken waar de gemeente jongerenhuisvesting mogelijk willen maken. Ook geeft het richting aan ontwikkelaars en beleggers.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de woonvisie ‘Wonen in Stad’

Zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Er worden 163 woningen gebouwd voor een belangrijke doelgroep die de komende jaren nog zal stijgen in Groningen. De behoefte tot 2022 bedraagt 1.100 wooneenheden. Met de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling wordt hier een bescheiden bijdrage aan geleverd. De woningbouwontwikkeling vindt plaats op een daartoe in de woonvisie aangewezen locatie (Oosterhamrikzone).

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een ruimtelijke onderbouwing vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, bezonning/beschaduwning en de waterhuishouding.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie projectgebied

Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Alcedo bv heeft een onderzoek uitgevoerd ten gevolge van wegverkeerslawaai van de gezoneerde weg de Oosterhamrikkade noordzijde, de Oosterhamrikkade zuidzijde en de Zaagmuldersweg. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening tevens de geluidsbelasting afkomstig van de 30 km/uur-wegen in de omgeving en de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald vanwege de Vinkenstraat en de Oliemulderweg. Hierna zijn de onderzoeksresultaten weergegeven. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 1.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Oosterhamrikkade bedraagt ter plaatse van de noord-westgevel van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 53 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de Zaagmuldersweg bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 34 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de overige wegen bedraagt ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ten hoogste 46 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied treffen onoverkomelijke bezwaren vanuit financieel, eigendomsverhouding en stedenbouwkundig opzicht.

De geluidsbelasting vanwege de Oosterhamrikkade noordzijde op de noord-westgevel bedraagt 49 dB tot 53 dB, hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hogere grenswaarden moeten worden vastgesteld voor de gehele noord-westgevel. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De meest nabij gelegen spoorlijn bevindt zich op grote afstand van het plangebied.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect Industrielawaai als bedoeld in de Wgh buiten beschouwing worden gelaten.

In paragraaf 5.5 (milieuzonering) wordt nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het vaststellen van hogere waarden vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. MUG Ingenieursbureau heeft in 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de percelen Oosterhamrikkade ZZ 115-117 te Groningen. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. Voor een volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar deze bijlage. Hierna wordt samengevat ingegaan op de onderzoeksresultaten.

5.2.2 Situatie projectgebied

De verkregen analyseresultaten geven formeel geen aanleiding tot de uitvoering van nader bodemonderzoek. Bij het huidige terreingebruik zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu te verwachten.

Bij herontwikkeling van de locatie en de hierbij voorgenomen graafwerkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van niet-toepasbare grond ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank voor White Spirit (Oosterhamrikkade 117). Mogelijk vormt de aanwezigheid van deze grond een belemmering voor de toekomstige bestemming.

Verder is onduidelijkheid over een eerder aangetoonde verontreiniging met PAK in de bodem achter het pand op Oosterhamrikkade 117. Vanwege natuursteenbrokken was het technisch niet mogelijk om hier onderzoek te verrichten naar de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond. Geadviseerd wordt om hier na het slopen van het pand nogmaals onderzoek te verrichten naar de aanwezigheid van de verontreiniging met PAK. Vanwege grote hoeveelheden natuursteen in de bodem wordt geadviseerd om hier een hydraulische kraan in te zetten. Dan wordt eveneens duidelijk of hier sprake is van een demping.

De eerder aangetoonde verontreiniging met zink (Oosterhamrikkade 115) is niet reproduceerbaar gebleken. Verwacht wordt dat hier sprake is van een toevalstreffer.

De overige resultaten vormen geen belemmering voor de toekomstige herontwikkeling en een bestemmingswijziging van de locatie. Wel wordt geadviseerd om de onderzoeksresultaten voor te leggen aan de gemeente Groningen om eventuele vervolgstappen ten aanzien van onderzoek naar de eerder

aangetoonde verontreiniging met PAK en de aanwezige niet-toepasbare grond (vml. Tanklocatie) vast te stellen.

Het ter plaatse van de het perceel Oosterhamrikkade 115 aanwezige puingranulaat is geschikt voor hergebruik als niet-vormgegeven bouwstof in werk in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Daarnaast mag dit materiaal onbewerkt worden hergebruikt op de locatie zelf (tijdelijke uitname en terigplaatsing).

5.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het advies in het verkennend bodemonderzoek (nader onderzoek van de PAK verontreiniging na de sloop) vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie projectgebied

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier – op basis van in te voeren verkeersgegevens - worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Het omslagpunt waarbij een woningbouwproject eventueel een bijdrage van betekenis kan leveren ligt bij circa 1250 vervoersbewegingen (auto's) per etmaal. Het aantal verwachte vervoersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ligt beduidend lager dan dit aantal waarmee het project NIBM is. Dit komt met name doordat de doelgroep waar de woningen voor bedoeld zijn (studenten) niet beschikken over een eigen auto. De ontwikkeling genereert voornamelijk fietsbewegingen, die geen effecten op de luchtkwaliteit met zich meebrengen.

Daarnaast wordt opgemerkt dat een woning niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

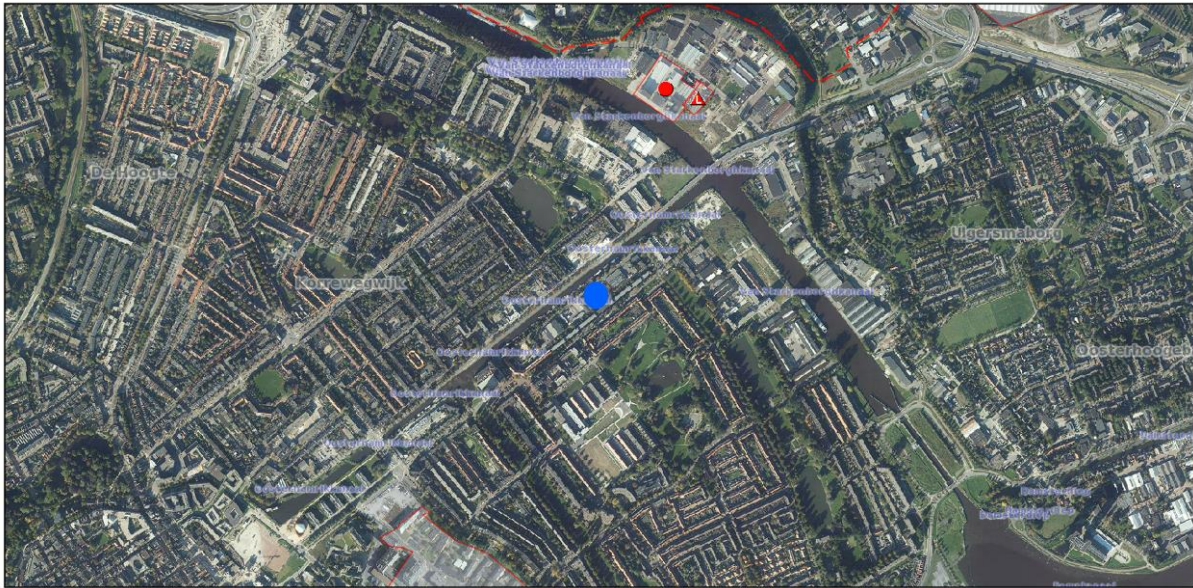
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen

weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied (ter plaatse van de blauwe stip) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen voorwaarden omdat het projectgebied niet voorziet in nieuwe risicovolle activiteiten.

5.4.2 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van

de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Onderhavig projectgebied bevindt zich in een gemengd gebiedstype.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals hiervoor al genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door woningen. Aan weerszijden van het projectgebied komen bedrijfsmatige voor c.q. worden bedrijfsmatige functies planologisch toegestaan. Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich Doesburg Autoverhuur. Deze inrichting is op basis van de VNG-uitgave te onderscheiden als ‘Personenautoverhuurbedrijven’, te onderscheiden in milieucategorie 2. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Hier wordt aan voldaan.

Op het perceel Oosterhamrikkade 119 bevindt zich de Voedselbank. Een voedselbank is niet specifiek opgenomen in de bedrijvenlijst. Qua milieubelasting is sprake van een categorie 1 inrichting, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter geldt. Hier wordt aan voldaan. Ook bij de maximale planologische invullingsmogelijkheden (milieucategorie 2) geldt een richtafstand van 10 meter. Ook hier wordt aan voldaan. Geconcludeerd wordt omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de nieuwe functie in het projectgebied.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Om te beoordelen of de ontwikkeling in het kader van flora en fauna uitvoerbaar is, heeft Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3. Hierna wordt samengevat ingegaan op de conclusies uit dit onderzoek.

5.6.2 Situatie projectgebied

Gebiedsbescherming

Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Leekstermeergebied’ en ‘Zuidlaardermeer’ zijn gelegen op grote afstand.

De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat betekent dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op Natura2000-gebied. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelen van Natura2000gebied. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd te worden.

Natuurnetwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een ‘goede ruimtelijke ordening’ als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang. Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op „behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke

kenmerken en waarden van het NNN” waarbij we tevens zoveel mogelijk rekening houden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn.

Het projectgebied behoort niet tot het NNN. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal waardoor de voorgenomen activiteit geen negatief effect op gebieden heeft buiten het plangebied, zoals het Nationaal Natuurnetwerk. De voorgenomen activiteit heeft geen negatief effect op het NNN. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Al deze soorten benutten het plangebied als foerageergebied, terwijl sommige vogelsoorten het plangebied ook benutten als voortplantingslocatie. De functie van het plangebied als foerageergebied wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet aangetast waardoor de voorgenomen activiteiten niet leiden tot wettelijke consequenties voor dit aspect van het functionele leefgebied van deze soorten.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Voor het verstoren/vernietigen van bezette nesten (eieren & jongen) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernietigen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De bebouwing in het plangebied wordt in eerste instantie als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de functie van de bebouwing voor vleermuizen niet vastgesteld worden. Daarvoor is een nader onderzoek noodzakelijk. In de omgevingsvergunning wordt het nader onderzoek als voorwaarde opgenomen.

Bomeneffectanalyse

Door Pius Floris is een bomeneffectanalyse opgesteld. De volledige analyse is opgenomen in bijlage 4 van deze onderbouwing. Gebleken is dat de meeste bomen in de huidige situatie geen plek hebben in de nieuwe situatie. In de gemeente Groningen zijn voor al het groen (en dus ook deze bomen) drie beleidsstukken van toepassing. Deze zijn:

1. APVG met de Beleidsregels vellen van een Houtopstand
2. Groenstructuurvisie ‘Groene Pepers’
3. Het Boomstructuurplan

Uit deze beleidstukken komt sterk naar voren dat de gemeente Groningen een inspanningsverplichting heeft voor het duurzame behoud van bomen.

Naar aanleiding van onze onderzoeksresultaten en de bomen effect analyse wordt het volgende geadviseerd:

- Geadviseerd wordt om alle bomen binnen het projectgebied te vellen. De boomnummers 1, 10, 17, 24, 25 en 26 zijn omgevingsvergunningsplichtig. De motivatie om deze bomen te kappen is dat ze ongeschikt om te verplanten en goed vervangbaar zijn.
- Volgens het beleid van de gemeente dienen de kapvergunningsplichtige bomen 1:1 gecompenseerd te worden. Dat betekent dat in het ontwerp aanpassingen moeten worden gemaakt om ruimte te maken voor de aanplant van 6 bomen. Hierbij moet niet alleen worden gelet op bovengrondse ruimte, maar moet ook een degelijke ondergrondse voorziening voor doorwortelbare ruimte worden voorzien. In overleg met de gemeente kan besloten worden om de herplant in de nabije omgeving van het perceel te realiseren als aanplant op het terrein redelijker wijze niet mogelijk is. Eventueel kan met de gemeente worden overlegd dat er minder bomen in de directe omgeving terugkomen, maar van een grotere maat en met een goede ondergrondse groeiplaats.
- Aangezien geen van de omgevingsvergunningsplichtige bomen behouden wordt zijn boombeschermende maatregelen niet van toepassing. Ondanks dat is er altijd kans dat men door onwetendheid bomen in de omgeving beschadigd. Om die reden is er in Bijlage 3 van de

bomeneffectrapportage het werkblad ‘Boombescherming op Bouwlocaties’ aan deze rapportage toegevoegd.

- Als er bronbemaling wordt toegepast dient dit in overleg met de gemeente Groningen te gebeuren. Bronbemaling kan gevolgen hebben voor bomen die buiten het onderzoeksgebied staan en dus dient dit met beleid te worden uitgevoerd. Bij voorkeur is de periode van bronbemaling buiten het groeiseizoen en over een zo kort mogelijk periode.
- Indien toezicht is gewenst voor de bomen buiten het projectgebied kan een groenwacht worden ingezet. De groenwacht is een ter zake deskundig persoon die toezicht houdt op het project met als doel het beschermen en het behoud van de bomen. In geval van nood moet deze persoon het werk stil kunnen leggen.

Inmiddels is in overleg met de gemeente Groningen besloten om 2 bomen op het terrein te herplanten, zoals weergegeven in afbeelding 3.4 van deze onderbouwing. Deze bomen zijn van een grotere maat en worden voorzien van een duurzame groeiplaats.

5.6.3 Conclusie

Ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling, met inachtneming van de noodzaak voor een nader onderzoek ten aanzien van mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

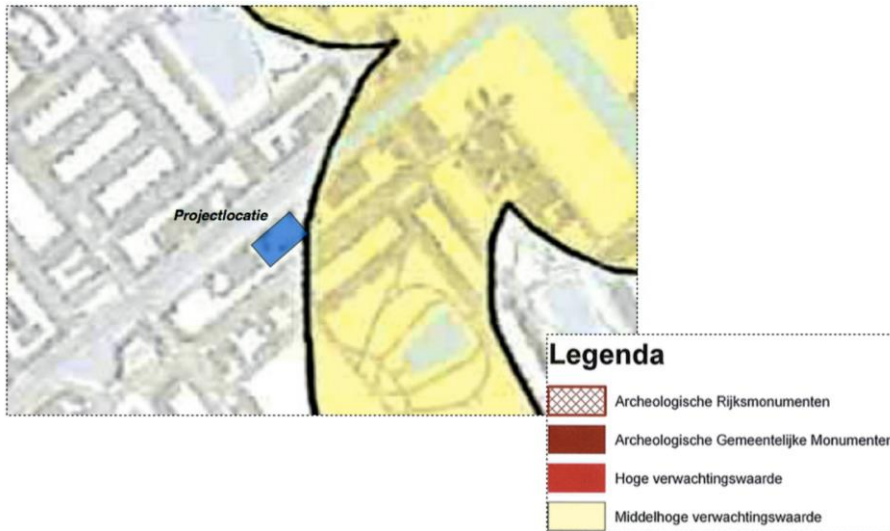
5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie projectgebied

Een uitsnede van de archeologische verwachtingswaarde van de gronden is opgenomen in afbeelding 5.2. De gronden zijn niet gekarteerd. Dit betekent dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Ook zijn de gronden reeds verstoord door de aanwezigheid van bebouwing. Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



Afbeelding 5.2: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Groningen)

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied komen eveneens geen monumenten of cultuurhistorische waarden voor.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Wateraspecten

5.8.1 Algemeen

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.

5.8.2 Watertoets

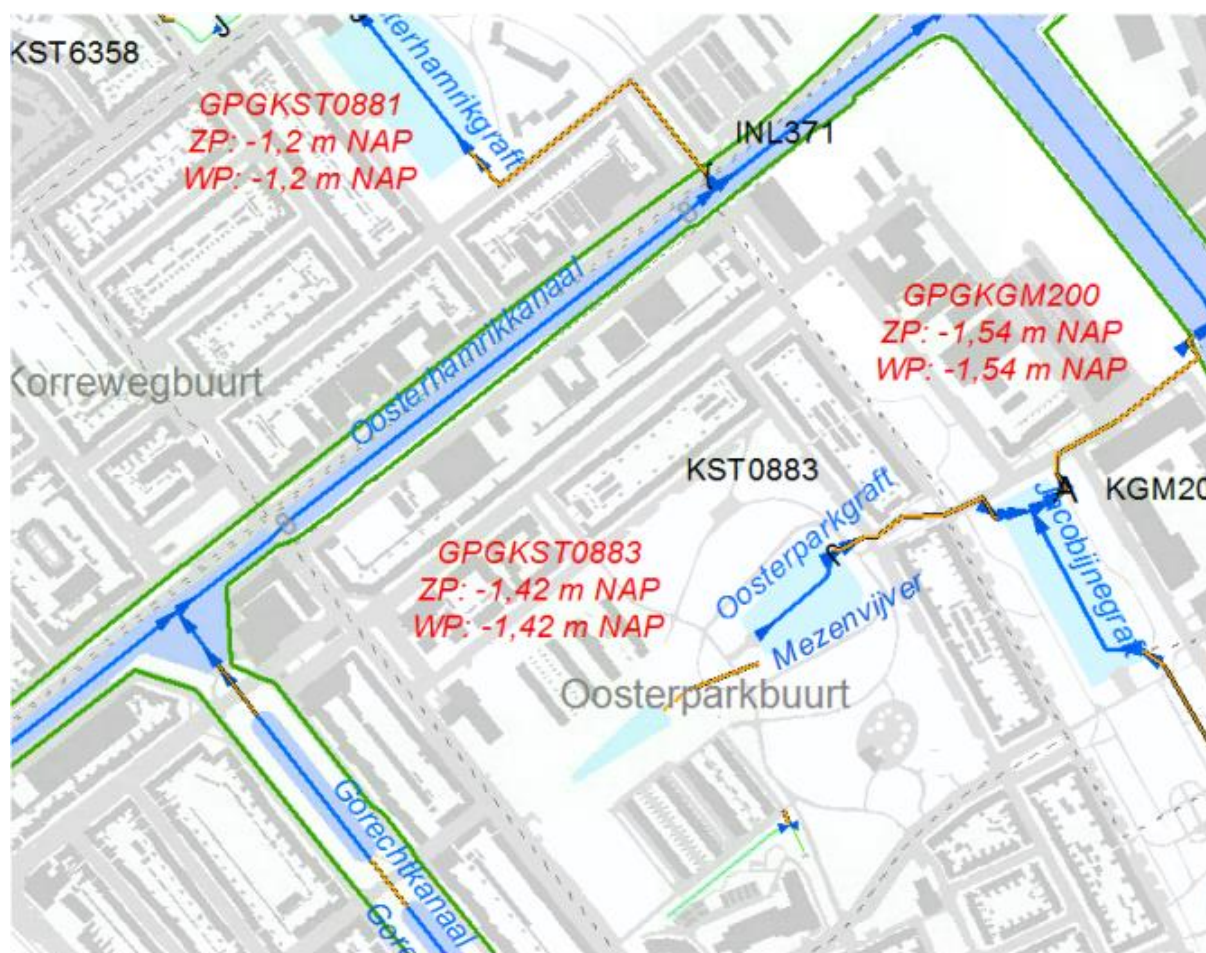
Inleiding

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Op basis van de uitgevoerde watertoets is de 'normale procedure' van toepassing. De watertoets is opgenomen in bijlage 5. Hierna volgt een uitwerking van de waterspecten.

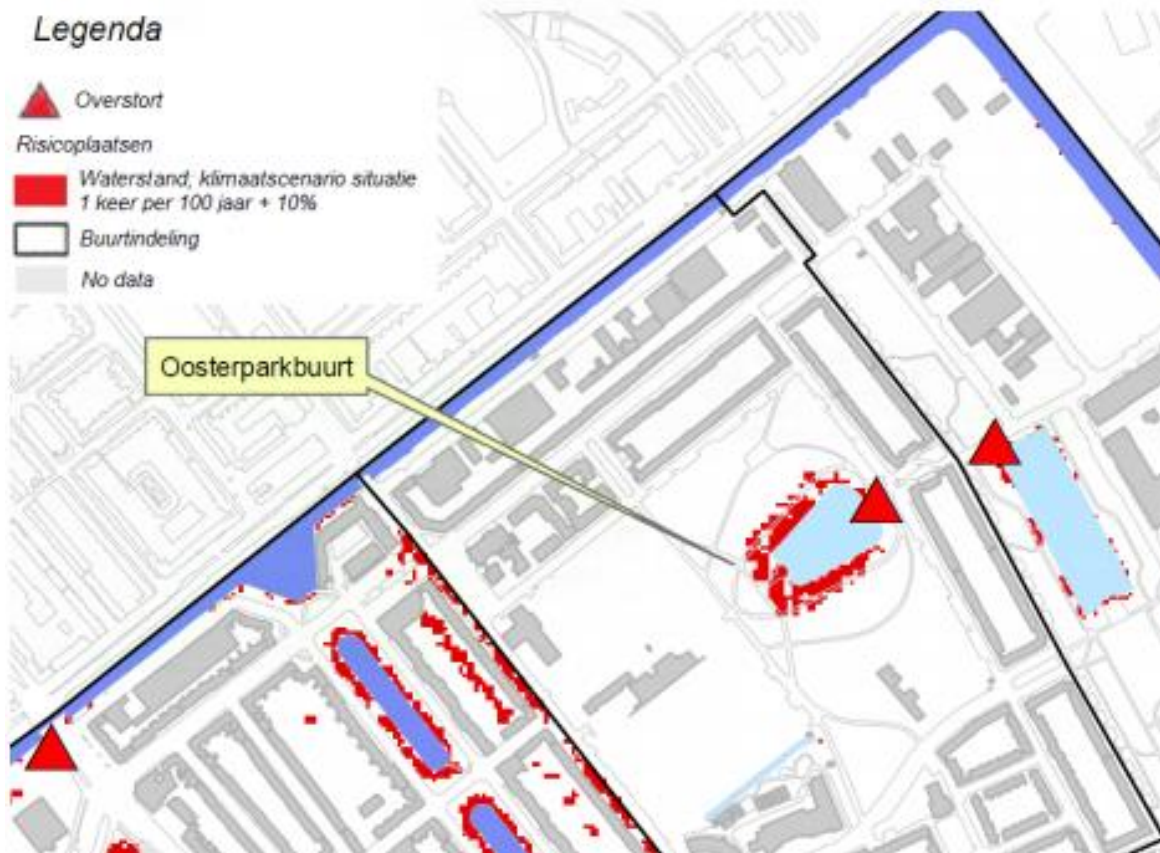
Waterstructuur huidige situatie

Het projectgebied ligt op circa 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.



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 afbeelding is de ligging van deze kritieke punten weergegeven.



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.

5.9 Bezoning/beschaduw

Om de ruimtelijke effecten voor wat betreft bezonning inzichtelijk te maken zijn beschaduwingstekeningen uitgewerkt door Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelesteen architecten. In bijlage 6 zijn de beschaduwingstekeningen opgenomen.

Er zijn twee modellen opgenomen in de beschaduwingstekeningen, namelijk een model uitgaande van de maximale bebouwingmogelijkheden op basis van het bestaande bestemmingsplan en een model van het nieuwe bouwplan (incl. luifels en erker). De beschaduwing van de modellen is voor de verschillende seizoenen (21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december) en tijdstippen (09.00, 12.00, 15.00 en 18.00 uur) gemodelleerd.

Het verhoogde hoogte accent aan de noordoosthoek van het bouwplan heeft enigszins negatieve invloed op bezonning op de omgeving van het projectgebied, hoofdzakelijk aan de noordwestzijde.

Het middelste deel van het bouwplan is lager dan de bij recht toegestane bebouwing. Tevens wordt in het bouwplan niet uitgegaan van een bebouwing over de gehele zuidwestzijde van het projectgebied. Deze aspecten zorgen voor een positieve invloed op bezonning op de omgeving van het projectgebied.

Per saldo levert het bouwplan voor wat betreft de bezonning/beschaduwning geen negatieve effecten op de omgeving.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Gemeentelijke kosten

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat er inzicht verkregen dient te worden in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling.

De ontwikkeling is een particulier initiatief. Er is door de ontwikkelende partij aangetoond dat de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 7 INFORMATIE & OVERLEG

7.1 Informatie

Tijdens de voorbereiding van het bouwplan is regelmatig overleg geweest met de eigenaar van de buurkavel (Oosterhamrikkade 109).

Ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag zijn de bewonersorganisatie Professorenbuurt, buurtcommissie woonschepen Oosterhamrikkanaal en Bewonersorganisatie Oosterparkwijk op de hoogte gebracht (per mail d.d. 1 december 2016) van de aanvraag.

7.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.2.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2.2 Provincie Groningen

Indien noodzakelijk wordt vooroverleg gevoerd en de paragraaf nader ingevuld.

7.2.3 Waterschap Noordzijvest

Er heeft een watertoets plaatsgevonden. Verwezen wordt naar paragraaf 5.8.2. in combinatie met bijlage 3 (watertoets), op basis waarvan het waterschap geïnformeerd is over de planontwikkeling.