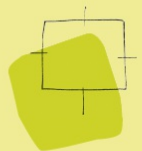


Omgevingsvergunning Oosterhamrikkade 119
Groningen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimtelijke onderbouwing

**Omgevingsvergunning
Oosterhamrikkade 119 Groningen**

26-08-2019

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing projectgebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan en afwijking	7
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling	17
3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur	17
3.2 Bouwplan	17
3.3 Verkeer en parkeren	20
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/omgevingsaspecten	23
4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	24
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.4 Ecologie	26
4.5 Water	27
4.6 Milieu	30
4.7 M.e.r.-beoordeling	35
Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg	37
5.1 Inloopavond	37
5.2 Overleg	37
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid/exploitatie	39

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Oosterhamrikkade 119 in Groningen bevindt zich de voormalige Voedselbank-locatie. De gemeente Groningen heeft eind 2017 een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van het gebied die gewonnen is door BPD Ontwikkeling B.V. en Karaat B.V. samen met VdpArchitecten. Het winnende project Karaat betreft de realisatie van een appartementengebouw met 77 woningen en in de plint ruimtes voor commerciële functies (maatschappelijke of zakelijke dienstverlening).

Het project past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Door de gemeente Groningen is aangegeven medewerking te kunnen verlenen aan realisatie van het project. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd moet worden. Ten behoeve daarvan moet gemotiveerd worden dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied bevindt zich aan de Oosterhamrikkade 119 in Groningen en bestaat uit het perceel met kadastrale aanduiding gemeente Groningen sectie A nummer 9099. De oppervlakte is circa 3.050 m². Ten zuidwesten van het projectgebied bevindt zich een voormalige bedrijfslocatie (Oosterhamrikkade 115/117) die getransformeerd wordt naar woongebied. Aan de noordwestzijde wordt het projectgebied begrensd door de Oosterhamrikkade. Met de klok mee grenst het projectgebied verder aan woonpercelen aan respectievelijk de Oosterhamrikkade, Oliemuldersweg en Vinkenstraat.



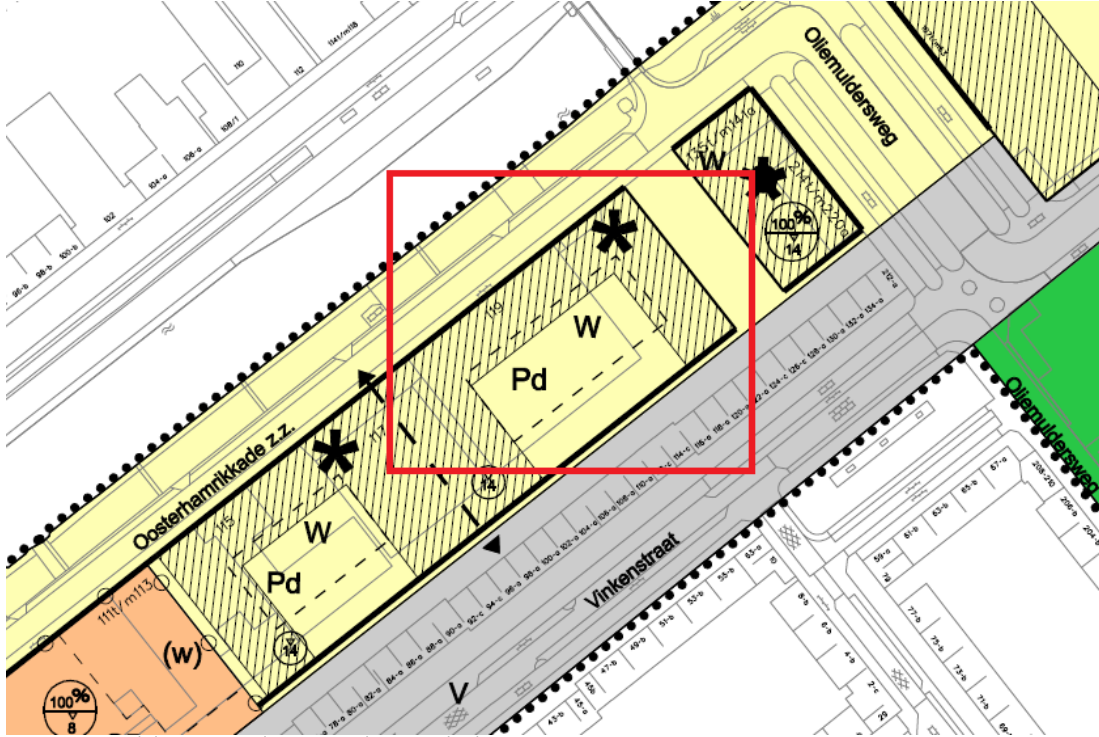
Figuur 1.1 Projectgebied (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan en afwijking

Voor het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Watterand Oosterparkwijk' (onherroepelijk 7 december 2011). Het projectgebied heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

Daarnaast zijn de volgende facetbestemmingsplannen van kracht of in voorbereiding:

- Woningsplitsing (vastgesteld 23 april 2014)
- Facetherziening Parkeren (vastgesteld 8 juni 2016)
- Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (voorontwerp 17 mei 2018)



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk'

Het project is op de volgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

1. Een (gedeelte) van het gebouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 14 meter met circa 2,5 meter;
2. Het hoogte-accents overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 30 meter met circa 4 meter;
3. In het bouwplan ontbreekt een in het bestemmingsplan voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening;
4. Er wordt aan de achterzijde van het bouwperceel niet in de structuurbepalende bouwgrans gebouwd;
5. Er is een overschrijding van de maximaal toegestane bebouwingsbreedte, waardoor het gebouw deels in de aanduiding parkeerdek wordt gerealiseerd.

Motivering afwijkingen

ALGEMEEN

Het project Karaat betreft een hoogwaardige vorm van wonen. Dit woonprogramma is een aanvulling voor de stad Groningen en voor de locatie van het project. Om het bouwplan mogelijk te maken is het noodzakelijk om van een aantal - strak omliggende en weinig flexibele - regels van het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' af te wijken.

AD 1 en 2.

Het is voor deze plek belangrijk om een hoogwaardige vorm van wonen mogelijk te maken, als tegenhanger van het programma waar de markt nu deels voor kiest in dit gebied. De gemeente is van mening dat de Oosterhamrikzone hier mee gebaat is. Een gebouw met afwijkende afmetingen is daarom niet ondenkbaar. Gezien het volume, de gunstige situering ten opzichte van de zon en de afstand tot de bestaande bebouwing rondom is de bouwhoogte van circa 15 meter van het bouwplan hier goed inpasbaar.

AD 3.

Het voorschrift om een parkeerdek te realiseren of een ondergrondse of (half)verdiepte parkeergelegenheid te realiseren is niet haalbaar en noodzakelijk. Een ondergrondse parkeervoorziening is te kostbaar bij dit woonprogramma om tot een rendabele exploitatie te komen. In de benodigde parkeercapaciteit kan op andere wijze worden voorzien (zie ook paragraaf 3.3).

AD 4 en 5.

In het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' is ruimte gereserveerd voor het tramtracé aan de noordzijde van de Vinkenstraat. In 2012 is de RegioTram als modaliteit komen te vervallen. Dat betekent, dat er voor nieuwe woningbouwplannen aan de Oosterhamrikkade rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de woonsituatie aan de noordzijde van de Vinkenstraat behouden blijft. Hierdoor is er noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat schrijft immers voor om te bouwen tot de structuurbepalende bouwgrens aan de zijde van de Vinkenstraat. Deze bouwgrens loopt door de achtertuinen of over de perceelgrenzen daarvan.

Door deze eis te laten vallen wordt gestuurd op een grotere afstand tussen de nieuwbouw en de woningen aan de Vinkenstraat. Zo wordt voorkomen dat de huidige bewoningssituatie daar onevenredig wordt aangetast. Dit betekent wel een beperking van het toegestane bouwvolume wat ook leidt tot een minder rendabele exploitatie. Deze beperking is zo goed als mogelijk gecompenseerd door extra bouwvolume toe te staan elders op het perceel. Ook dit betekent een afwijking van het bestemmingsplan.

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

1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt in de eerste plaats ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en gemeente. Dit gebeurt in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 bestaat uit een beschrijving van de omgevingsaspecten en milieueffecten. In respectievelijk hoofdstuk 5 en 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie doelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde doelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder van duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (paragraaf 4.1) wordt hier verder op ingegaan.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft het Rijk voorts enkele nationale belangen voorzien van bindende regels. Deze moeten bij ruimtelijke plannen in acht te worden gehouden. Het projectgebied ligt niet in een gebied waarvoor bindende regels zijn opgenomen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is 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: ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijk vestigingsklimaat, ruimte voor duurzame energie, vitale landbouw
- Natuur en landschap: beschermen landschap en cultureel erfgoed, vergroten biodiversiteit
- Water: waterveiligheid, schoon en voldoende water
- Mobiliteit: bereikbaarheid
- Milieu: tegengaan milieuhinder, gebruik van de ondergrond

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

2.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016 - 2020 zoals hierboven is beschreven.

Hieronder zijn de artikelen weergegeven die betrekking op het projectgebied:

1. Rechtstreeks werkende regel aardbevinggebied (artikel 2.9.2)
2. Woningbouw (artikel 2.15.1)

AD 1.

Artikel 2.9.2 ziet toe op de sloop van gebouwen binnen het aardbevinggebied. De voormalige bedrijfsbebouwing in het projectgebied is niet-karakteristiek (zie Bijlage 4 en paragraaf 4.3). Het project is op dit punt dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening.

AD 2.

In artikel 2.15.1 is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw. De bouw van 77 woningen aan de Oosterhamrikkade past binnen de gemaakte regionale woningbouwafspraken.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Groningen werkt met elf andere gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten

afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe prognoses voor de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio neerwaarts bij te stellen en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

In 2016 zijn met betrekking tot het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt nu rekening gehouden met de netto toevoeging/verlies. De regiogemeenten hebben meer vrijheid gekregen om binnendorpse en binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden. De regionale woningbouwafspraken en bijbehorende instemming blijven van toepassing bij nieuwe uitleglocaties of als een maximumaantal door een gemeente wordt overschreden.

2.3.2 Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen - Assen

In 2015 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (Woningbehoefteonderzoek 2015 d.d. 17 juni 2015 & Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken, d.d. 16 november 2015, Companen). Gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen is in 2017 een Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 opgesteld door Weusthuis en KAW. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

Voor de regio blijft een behoefte aan toevoeging van woningen aanwezig. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort ontstaat aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden.

Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 circa 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

2.3.3 Conclusie regionaal beleid

De bouw van 77 appartementen op een binnenstedelijke locatie past binnen het regionale instemmingsmodel en sluit aan op de geconstateerde behoefte.

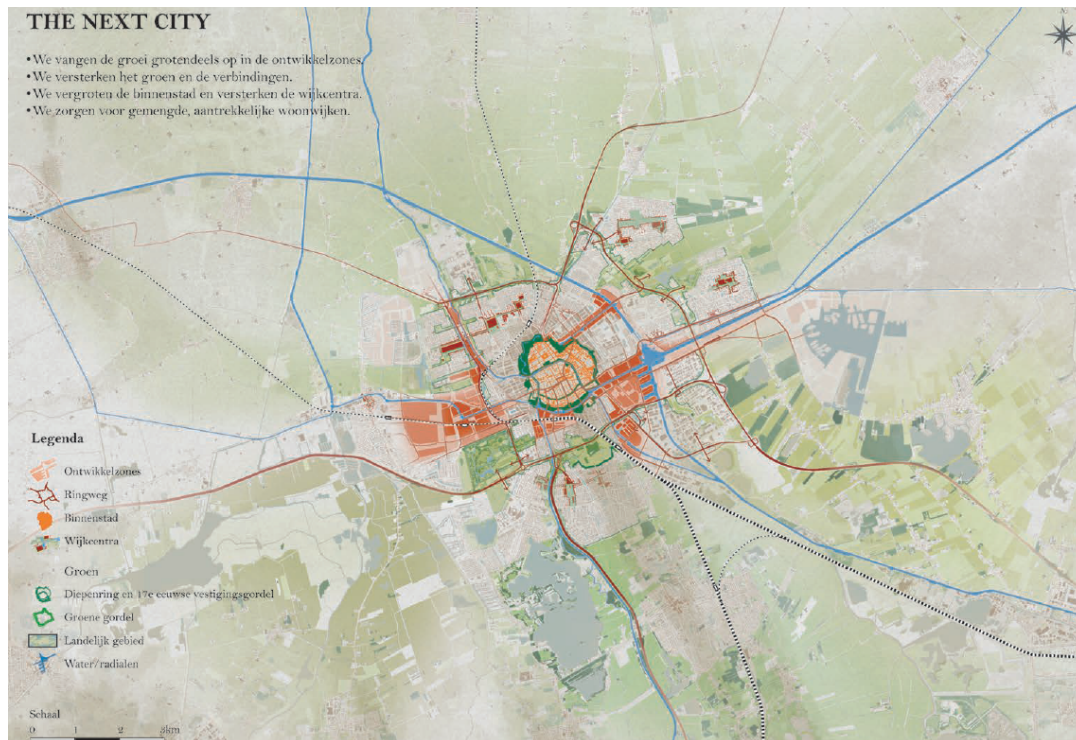
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie The Next City

In de omgevingsvisie 'The Next City' (vastgesteld 26 september 2018) legt de gemeente Groningen, integraal en voor de lange termijn, de strategische hoofdkeuzen vast voor het beleid in de fysieke leefomgeving.

Met de omgevingsvisie bereidt Groningen zich voor op een verwachte groei van het aantal inwoners. Dat doet Groningen, door te verdichten waar het kan en te transformeren waar het moet. Altijd op een steenworp afstand van de binnenstad om compact te blijven en op loop- en fietsafstand van voorzieningen.

Zo ontstaat een duurzame, gezonde en groene gemeente waarin iedere inwoner profiteert van de hoge leefkwaliteit.



Figuur 2.1 Ontwikkelkaart gemeente Groningen

Om de groei te faciliteren zijn de volgende strategische uitgangspunten geformuleerd:

- Vasthouden aan de compacte stad, niet extra in het buitengebied bouwen.
- Ontwikkelen langs radialen die stad en ommeland verbinden.
- Benutten van de ontwikkelzones om de wijken aan elkaar te hechten.
- Gemengde stedelijke gebieden ontwikkelen; binnen deze gebieden is differentiatie mogelijk.
- Benutten bestaande kwaliteiten en cultuurhistorische waarden.

Huidige of voormalige bedrijventerreinen worden (geleidelijk) getransformeerd tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen. Deze terreinen ('ontwikkelenzones') liggen meestal langs belangrijke waterwegen.

De gemeente kiest voor verdichting om de stad compact te houden. Hoogbouw is daarbij een mogelijkheid. Vooral de ontwikkelzones, stedelijke knooppunten en de voorzieningencentra worden gezien als plekken voor verdichting. Dit wordt gecombineerd met veel aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de beleving vanaf het maaiveld. Verdichting gaat samen met intensief beleefbaar groen en water.

2.4.2 Woonvisie Wonen in stad

Groningen wil een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', Stadgers die al hun hele leven in stad wonen en Stadgers die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben eigen wensen en behoeften. Daarom wordt in een compacte stad gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Er is daarbij aandacht voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van wijken, woningen en buurten.

Voor de komende jaren wordt een aanhoudende groei van de bevolking verwacht. De trek naar de stad zal waarschijnlijk verder toenemen. Gecombineerd met de toestroom van nieuwe (internationale) studenten en kenniswerkers en de veranderende vraag van de huidige bewoners betekent dit dat nieuwbouw nodig zal blijven.

Wanneer gekeken wordt naar de te verwachten groei van de stad, dan schuilt deze vooral in kleine huishoudens: van 'emptynesters' (mensen wiens kinderen het huis uit zijn) en ZZP-ers tot (internationale) studenten en kenniswerkers. Veel van deze groepen hebben specifieke wensen en vragen om andere, meer flexibele woonvormen. Zo willen veel emptynesters in of rond de binnenstad wonen, dichtbij de stedelijke voorzieningen. Ondertussen is binnen de diverse groep van ZZP-ers te zien dat de scheidslijn tussen wonen en werken steeds dunner wordt. Dat geldt natuurlijk niet voor iedereen maar wel voor een groeiende groep. De focus ligt onder meer op het vernieuwen van oude industriegebieden zoals de Oosterhamrikzone, de Reitdiepzone bij de Friesestraatweg en het gebied langs het Eemskanaal. Deze plekken wil de gemeente uit laten groeien tot waardevolle nieuwe stedelijke woongebieden.

2.4.3 Parkeervisie Ruimte voor de straat

In de parkeervisie 'Ruimte voor de straat' (vastgesteld 30 mei 2018) heeft de gemeente het parkeerbeleid voor de periode 2018-2025 vastgelegd. Het doel van het parkeerbeleid blijft om Groningen optimaal bereikbaar te houden. Daarnaast worden in het parkeerbeleid in het vervolg de maatschappelijke effecten vooropgesteld. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de openbare ruimte is in beginsel niet bestemd voor privégebruik;
- er wordt meer ruimte gegeven aan 'de straat' (groen en leefruimte in de straat);
- er wordt meer maatwerk en flexibiliteit geboden;
- keuze voor duurzaamheid;
- geld verdienen is niet het doel.

Uitwerking bijbehorend instrumentarium

Op dit moment wordt het bijbehorend instrumentarium uitgewerkt. De verwachting is dat medio 2019 een raadsvoorstel wordt aangeboden voor besluitvorming.

In de praktijk blijken de huidige parkeernormen niet altijd adequaat of noodzakelijk. Deze normen worden herijkt, waarbij rekening wordt gehouden met de aard en de (parkeer)drukke in een gebied. Verder wil de gemeente de normen flexibeler toepassen.

Met de bouwer én toekomstige gebruikers worden duidelijke afspraken gemaakt over, de afwezigheid van, het recht op een parkeerplek in de openbare ruimte, nu en in de toekomst. Daarbij moet het voor iedereen duidelijk zijn hoeveel, en welke, parkeervoorzieningen er bij of nabij de woning beschikbaar zijn en blijven.

Op deze manier wordt ook meer ruimte gegeven aan bouwinitiatieven gericht op bewoners die geen belang hechten aan een parkeerplaats in de buurt. Het invoeren van parkeernormen op maat geschiedt altijd in samenhang met de afspraken over het parkeren op eigen terrein.

MINIMUM- OF MAXIMUMNORMEN

Momenteel schrijven de normen voor hoeveel parkeerplaatsen de ontwikkelaar minimaal moet realiseren. Straks kan het ook andersom, namelijk dat de gemeente vaststelt hoeveel parkeerplaatsen er (op eigen terrein en/of op straat) maximaal mogen komen. Op die manier wordt de openbare ruimte zo veel mogelijk ontzien. Het is dan aan de ontwikkelaar hoe de woningbouwontwikkeling in de markt wordt gezet. De gemeente kan ook het aantal (of aandeel) deelauto's laten meewegen. In de normen worden ook laadfaciliteiten voor e-auto's opgenomen. Daarnaast wordt nagedacht over fietsparkeernormen, al dan niet in combinatie met een fietsparkeerfonds.

0-NORM - NIEUWBOUW ZONDER PARKEERPLAATSEN

De gemeente wil ook nieuwbouw mogelijk maken zonder parkeerplaatsen (de 0-norm). Als ontwikkelaars verwachten dat er voor woningen zonder parkeervoorzieningen voldoende vraag is, wil de gemeente die ruimte bieden. Daarbij wordt zorgvuldig vastgelegd (koopcontract, kettingsbeding) dat er nu en in de toekomst geen aanspraak gemaakt kan worden op parkeerruimte in de openbare ruimte.

2.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het projectgebied ligt in het ontwikkelgebied van de Oosterhamrikzone. Het project draagt bij aan de transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied. Met de bouw van 77 appartementen vindt een verdichting van de bestaande stad plaats. Voor het parkeren wordt aangesloten op het gemeentelijke parkeerbeleid (zie verder paragraaf 3.3). Het project past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het westelijk deel van het Oosterhamrikkanaal werd in 1925 gerealiseerd. Het oostelijk deel kwam aan het eind van de jaren '20 tot stand, vooruitlopend op het graven van het Van Starckenborghkanaal. In het plan 'Berlage' uit 1932 waren de gronden langs het water van oorsprong gereserveerd voor industrie en handel. Deze gebieden bevonden zich in die tijd aan de rand van de stad. De stedelijke ontwikkeling heeft deze gebieden echter in het stedelijke weefsel ingebed, zodat deze gebieden midden in de stad zijn komen te liggen. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond langs het Oosterhamrikkanaal industriële bedrijvigheid, met uitzondering van de bebouwing op het Wielewaalplein.

3.1.2 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

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

In de transformatie van het totale blok liggen bij herontwikkeling grote kansen voor de wijk om de relatie van de Oosterparkwijk met het water van het Oosterhamrikkanaal en daarmee de relatie met de Korrewegwijk, aanzienlijk te verbeteren. Deze herstructureringsopgave gaat uit van een herontwikkeling van de zone tussen de Vinkenstraat en het kanaal. Hierbij worden dwarsstraten gemaakt, zodat de kade ook daadwerkelijk bij de Oosterparkwijk kan worden betrokken. De wijk krijgt een voorkant naar het kanaal.

Uiteindelijk moet de ontwikkeling tussen de Vinkenstraat en het kanaal leiden tot één samenhangend geheel. Logischerwijs verloopt deze transformatie stapsgewijs. Dit bouwplan is één van de bouwstenen om deze transformatie te bewerkstelligen.

3.2 Bouwplan

Programma

Het project betreft de realisatie van 77 woningen aan de Oosterhamrikkade 119. De appartementen worden deels weggezet in het koopsegment en deels in de vrije huursector. Hiermee wordt een programmatische overgang van de jongerenhuisvesting elders aan de Oosterhamrikkade naar de nieuwbouwoontwikkelingen op de Stadswerf gerealiseerd.

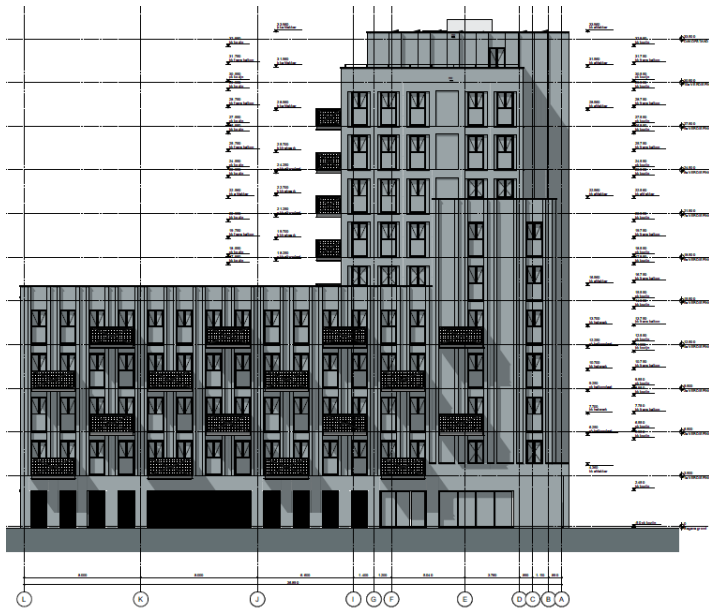
In de plint bevinden zich 7 ruimtes voor commerciële functies (maatschappelijke of zakelijke dienstverlening, kantoren; geen horeca) . Met de herontwikkeling van het gebied hebben beide zijden van de Oosterhamrikzone een dominant woonkarakter. Een commerciële functie in de plint van Oosterhamrikkade 119 versterkt de dynamiek in en de interactie met de omgeving.

Architectuur

Het project bestaat uit een u-vormig woongebouw van vijf bouwlagen (bouwhoogte circa 16,5 m) met op de noordoosthoek een hoogteaccent tot maximaal elf bouwlagen (bouwhoogte circa 34 m). De oppervlakte van de appartementen varieert van circa 60 m² tot 100 m².



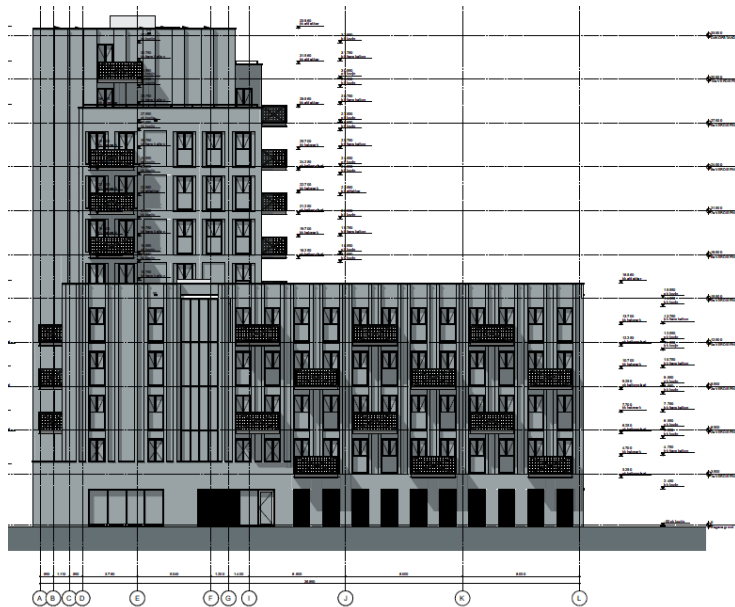
Figuur 3.2 Impressie definitief ontwerp - noordgevel (bron: VdpArchitecten)



Figuur 3.3 Impressie definitief ontwerp - oostgevel (bron: VdpArchitecten)



Figuur 3.4 Impressie definitief ontwerp - zuidgevel (bron: VdpArchitecten)



Figuur 3.5 Impressie definitief ontwerp - westgevel (bron: VdpArchitecten)

Karaat is door zijn vormgeving en programma een nieuwe voorkant aan de Oosterparkbuurt. Het gebouw is zo ontworpen dat het aan kan sluiten op de toekomstige bouwontwikkelingen van Nijestee aan de Vinkenstraat.

De voor de Oosterparkbuurt kenmerkende poortjes komen terug in de plint. Deze plint maakt een flexibele indeling en programmering mogelijk. Diep gelegen puin in de plint zorgen voor een geleidelijke overgang van exterieur naar interieur. Daarnaast verwijzen de poortjes naar de kapconstructies van de verdwenen bedrijfsgebouwen aan de Oosterhamrikkade.

De gelaagde opbouw van de gevel refereert aan de in de buurt veel voorkomende Amsterdamse Schoolarchitectuur. Met donkerbruine metselwerkgevels vormt Karaat een aanvulling op de bebouwing van de overige ontwikkelingen in het gebied. Zwarte staalaccenten refereren aan het industriële karakter en vormen een eenheid met zwarte kozijnen van de overige ontwikkelingen. Goudgeannodiseerde kozijnen refereren op moderne wijze aan het geel van de kozijnen in de Oosterparkbuurt.

Schaal en korrel

Kenmerk van dit deel van de Oosterhamrikkade is de structuur van bedrijvigheid die is ontstaan op de voormalige industrieverkaveling. In het algemeen is de bebouwing en de uitstraling van de bebouwing langs het kanaal toe aan een kwaliteitsimpuls. Dit oorspronkelijke beeld van achterkant van de wijk en grotendeels gesloten bedrijfsloodsen langs het water begint met nieuwe plannen te transformeren.

Met dit project wordt verder voortgeborduurd op het versterken en begeleiden van de Oosterhamrikkade als belangrijke structuur in de wijk. Dit geldt ook voor de maat en schaal van de bebouwing die de omdraaiing van achterkant naar voorkant in dit gebied verder zal accentueren. Het gebouw grenst met twee zijgevels aan dwarsstraten, die op termijn doorverbinden naar de Vinkenstraat. Door de gemeente worden de uitgangspunten voor de inrichting van de doorsteken uitgewerkt. Het bouwplan als totaal sluit met haar invulling aan op het ruimtelijke systeem van de stad op deze plek.

Bezoning en privacy

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

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

3.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor het project is de parkeerbehoefte berekend (Bijlage 1). Op grond van de geldende gemeentelijke parkeernormen, inclusief toets dubbelgebruik, moeten voor de appartementen en de commerciële functies in de plint 88 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het projectgebied worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd; op het achterterrein (toegankelijk via een doorgang aan de oostzijde van het gebouw) en in de toekomstige dwarsstraat. Er is daarmee een tekort van 48 parkeerplaatsen.

In het bouwplan is ruimte opgenomen voor het stallen van fietsen op eigen terrein. Daarmee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat fietsen in de openbare ruimte worden geparkeerd.

AFWIJKEN VAN PARKEERNORMEN

De 77 appartementen in Karaat bestaan uit zowel huur- als koopwoningen. De precieze verhouding wordt nog nader bepaald. De oppervlakte van de appartementen bestaat voor ruim 80% uit appartementen met een grootte van 50-79 m². De doelgroep voor het project bestaat uit afgestudeerde starters en één- tot tweepersoonshuishoudens (leeftijd circa 25-35 jaar) zonder kinderen die wonen en werken in de stad.

In de onderbouwing van de parkeerbehoefte (Bijlage 1) wordt onderzoek onder zelfstandig wonende 18 tot 29-jarigen in Nederland aangehaald. Hieruit blijkt dat, onder invloed van verstedelijking en de groei van het aantal kleine huishoudens, het autobezit van deze groep afneemt. Dit effect is nog sterker in zeer stedelijke gebieden (adressendichtheid/km² groter of gelijk aan 2.500). Groningen in het algemeen en de wijken rond het projectgebied in het bijzonder vallen in deze categorie. De verwachting in het onderzoek is dat de trend van afname in autobezit doorzet.

Door de ontwikkelaar is onderzoek gedaan naar parkeren in relatie tot (toekomstig) autobezit en -gebruik van de grootste 36 gemeenten in Nederland (Bijlage 2). Uit die analyse blijkt dat gemeenten over het algemeen veel meer ruimte eisen om auto's te parkeren dan in praktijk nodig is. Er is met name verschil tussen de gehanteerde parkeernormen en het gemiddelde autobezit van bewoners van gestapelde, kleinere en huurwoningen. Specifiek voor Groningen ligt de parkeernorm voor koopappartementen in een schilwijk 50% tot 100% hoger dan het gemiddelde autobezit. Voor huurappartementen in een schilwijk ligt de parkeernorm meer dan 100% hoger dan het gemiddelde autobezit. Door nieuwe mobiliteitsvormen als gedeelde auto's neemt de parkeerbehoefte in de toekomst nog naar verwachting nog verder af.

Het aantal personenauto's per type huishouden en woning in de omgeving van het projectgebied ligt over het algemeen lager dan gemiddeld in Groningen. De initiatiefnemer verwacht dat het autobezit, en daarmee de parkeerbehoefte, van de doelgroep van het project hierbij aansluit en lager ligt dan gemiddeld. In het projectgebied worden parkeerplaatsen voor 9 deelauto's gerealiseerd die een veelvoud aan reguliere autoparkeerplaatsen kunnen vervangen. Daarnaast is het projectgebied goed ontsloten per openbaar vervoer.

Verder wordt vastgelegd dat toekomstige bewoners, na de invoering van betaald parkeren in de Oosterparkwijk, geen recht hebben op een vergunning om in de openbare ruimte te parkeren (nul-norm).

Gezien het voorgaande kan voor het project Karaat medewerking worden verleend aan een ontheffing van de geldende parkeernormen, het niet aanbieden van een in het bestemmingsplan voorgeschreven oplossing en daarmee aan een afwijking.

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten op de Oosterhamrikkade. De wegenstructuur langs de kade heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die gepaard gaan met deze ontwikkeling op te vangen.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Wettelijk kader

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

STEDELIJKE ONTWIKKELING

Voordat de Ladder van de duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van het plan is de realisatie van een appartementengebouw met 77 woningen en in de plint ruimte voor commerciële functies (maatschappelijke of zakelijke dienstverlening). De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar nu nog bedrijfsbebouwing staat, maar die al wel een woonbestemming hebben. Gezien de functiewijziging en het aantal woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

BEHOEFTE

In 2015 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (Woningbehoefteonderzoek 2015 d.d. 17 juni 2015 & Extra onderzoek ten behoeve van actualisatie woonbeleid en prestatieafspraken, d.d. 16 november 2015, Companen). Gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen is in 2017 een Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030 opgesteld door Weusthuis en KAW. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort ontstaat aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 circa 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Het project maakt de bouw van 77 appartementen mogelijk op een voormalige bedrijfslocatie in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarnaast is er in de plint ruimte voor circa 600 m² aan commerciële functies (maatschappelijke of zakelijke dienstverlening). De nieuwbouw past binnen het regionale en gemeentelijke beleid zoals beschreven in paragraaf 2.3 en 2.4. Het bouwproject voorziet in de vraag naar dit type woningen. Gesteld kan worden dat het project voorziet in zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve behoefte.

BESTAAND STEDELIJK GEBIED

Voor bestaand stedelijk gebied wordt de definitie uit het Bro aangehouden. Het begrip is daarin gedefinieerd als: 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."

De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar nu nog bedrijfsbebouwing staat, maar die al wel een

woonbestemming hebben. De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en wordt middels herstructurering geschikt gemaakt voor de bouw van woningen. Het project voldoet daarmee aan de Ladder.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstestad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In juni 2012 zijn de 'Visie op de ondergrond' en de 'Warmtevisie Groningen duurzaam warm' door de raad vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht.

De appartementen worden gasloos en energieneutraal gebouwd. De ambitie is om de nieuwe woningen indien mogelijk energiepositief op te leveren. De, financiële, haalbaarheid daarvan wordt nog onderzocht.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de

grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

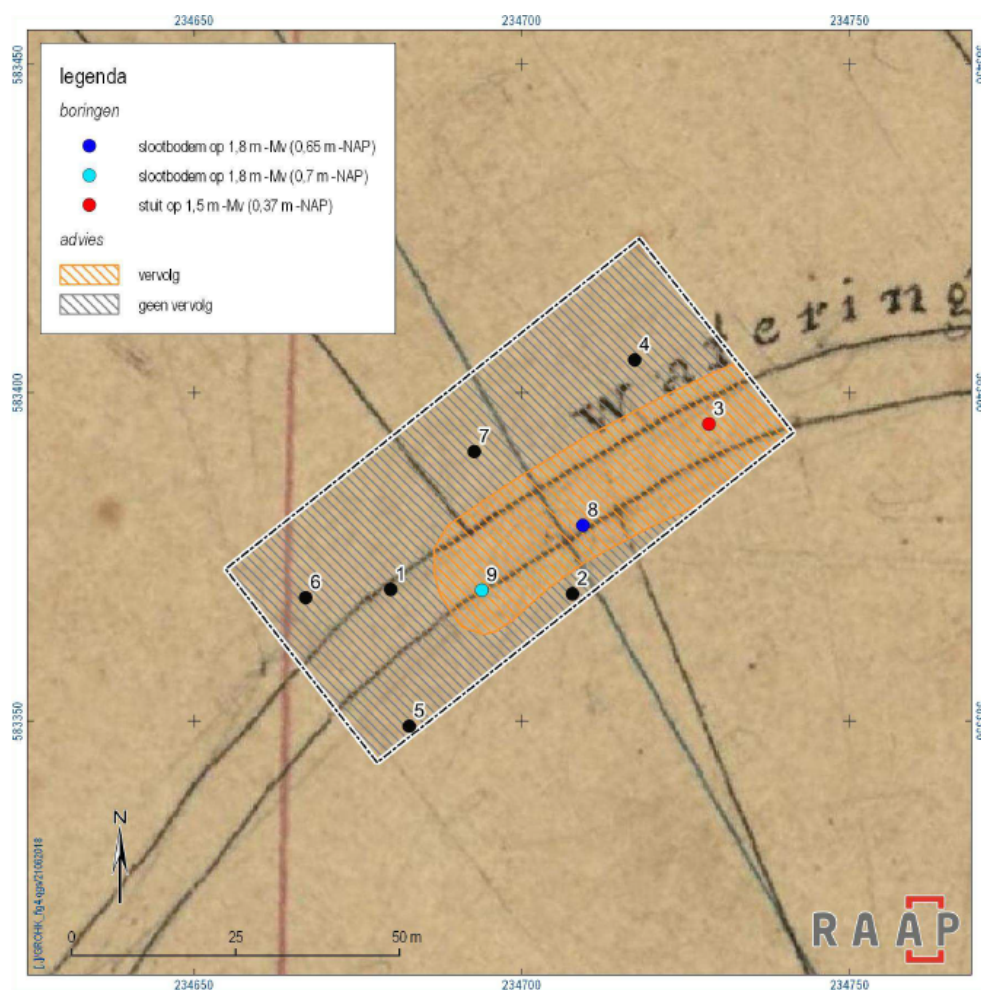
Afweging

ARCHEOLOGIE

De gemeente Groningen beschikt over een cultuurhistorische waardenkaart waarop ook archeologische waarden zijn opgenomen. Het projectgebied heeft op deze kaart geen aanduiding.

Voor het project is echter wel een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). De historisch bekende Jacobijnerweg loopt namelijk door of vlak langs het projectgebied. Deze middeleeuwse weg liep vanaf de noordoostelijke hoek van de stad Groningen richting de Hunze.

Op basis van het onderzoek wordt de kans groot geacht dat binnen het projectgebied nog (deels) intacte resten van de voormalige Jacobijnerweg en bijbehorende bermsloten aanwezig zijn. De resten worden met name verwacht in de zone rondom boringen 3, 8 en 9, onder de verstoorde toplaag, op een diepte tussen 1,5 en 1,8 m beneden maaiveld (zie figuur 4.1).



Indien de bodemingrepen dieper reiken dan 1,2 m beneden maaiveld (diepte archeologisch relevant niveau inclusief buffer van 0,3 m) dan wordt voor deze zone (oranje arcering in figuur 4.1) vervolgonderzoek aanbevolen, in de vorm van proefsleuven. Door de gemeente is aangegeven dat voorafgaand aan de bouw vervolgonderzoek zal plaatsvinden.

In het overige deel van het projectgebied wordt de kans op onverstoorte archeologische resten klein geacht. Vervolgonderzoek is hier niet noodzakelijk.

CULTUURHISTORIE

Door de gemeente is een advies opgesteld over de cultuurhistorische waarden (Bijlage 4). Het Oosterhamrikkanaal kwam tot stand in de jaren '20 van de vorige eeuw. De strook tussen de Oosterhamrikkade Zuidzijde en de Vinkenstraat was daarbij bestemd voor lichte industrie. Deze strook werd vanaf de jaren '50 bebouwd vanaf de brugkant. Uit deze periode zijn nog een paar gebouwen bewaard gebleven.

De bebouwing in het projectgebied bestaat uit een grote loods, die evenwijdig ligt aan het Oosterhamrikkanaal en de achtergelegen Vinkenstraat. Het gebouw stamt uit het laatste kwart van de 20e eeuw en is een laatste invulling van de strook tussen Oosterhamrikkanaal en Vinkenstraat. Het gebouw heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.4 Ecologie

4.4.1 Groeninventarisatie

Door de gemeente is een groeninventarisatie uitgevoerd (Bijlage 5). De aanwezige bomen in het projectgebied zijn niet te behouden of te verplanten. Voor de compensatie wordt aangesloten op de geldende gemeentelijke regelgeving voor groencompensatie.

4.4.2 Ecologische inventarisatie

Kader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te beoordelen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (Bijlage 6). Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd (Bijlage 7). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. De inventarisatie is geschreven als voortoets in het kader van de Wnb.

Soortbescherming

De bebouwing en bomen zijn onderzocht op potentiële invliegopeningen voor vleermuizen die toegang bieden tot hun (jaarrond) beschermde verblijfplaatsen. In zowel de bebouwing als in de bomen zijn dergelijke openingen niet aangetroffen.

De bomen vormen geschikt foerageergebied, maar vormen geen onderdeel van een lijnvormige opgaande structuur die door vleermuizen als vliegroute gebruikt kan worden.

De bomen zijn niet geschikt als leefgebied voor broedvogels met een jaarrond beschermd nest. In de bomen zijn wel enkele meer algemeen voorkomende vogels broedend te verwachten. Er moet daarom rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Voor de overige soort(groep)en kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wnb beschermde soorten worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming

NATURA 2000

Het projectgebied ligt op een afstand van circa zes kilometer ten noorden van het dichtstbijzijnde, in het kader van de Wnb beschermde gebied, namelijk Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied. Op circa zeven kilometer ten westen van het projectgebied ligt Natura 2000-gebied Leekstermeergebied.

Gezien de ligging op minimaal zes kilometer afstand heeft het onderzoeksgebied geen belangrijke directe ecologische relaties met de eerdergenoemde Natura 2000-gebieden. Door de afstand en de aard van de ontwikkelingen hebben deze geen invloed op een groot aantal factoren zoals oppervlakteverlies,

versnippering, mechanische effecten, verstoring door licht, geluid, trilling, optische verstoring of verstoring van de populatiedynamiek. Ook vinden geen aanpassingen in de waterhuishouding plaats en worden geen verontreinigende stoffen uitgescheiden. Daardoor zijn ook effecten op alle water gerelateerde factoren zoals verontreiniging, verdroging en vernatting uit te sluiten.

Van externe werking van de ontwikkelingen in het onderzoeksgebied is mogelijk sprake ten gevolge van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Uit de berekening stikstofdepositie blijkt dat de projectbijdrage op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied, zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op een afstand van circa 2,2 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde gebied behorend tot natuur buiten het NNN is een bos- en natuurgebied op circa 1,2 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Tussen het projectgebied en de beschermde gebieden liggen wegen, bebouwing en/of agrarisch gebied.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling, zijn met betrekking tot het voorgenomen project op voorhand geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden Zuidlaardermeergebied en het Leekstermeergebied, het NNN en natuur buiten het NNN te verwachten.

Conclusie

SOORTEN

Van het doen van aanvullend onderzoek naar soorten en de aanvraag van een ontheffing op grond van de Wnb is in voorliggende situatie geen sprake. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het project is op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

GEBIEDEN

De ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten op het NNN of op natuur buiten het NNN. Een nadere analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk.

Als gevolg van het project treedt geen significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de in het kader van de Wnb beschermde Natura 2000-gebieden Zuidlaardermeergebied en Leekstermeergebied op. Het project is op deze onderdelen niet in strijd met het gebiedenbeleid in het kader van de Wnb.

4.5 Water

Beleid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit project is daarom een watertoets uitgevoerd (Bijlage 8).

De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Uit de watertoets volgt dat het project een beperkte invloed op de waterhuishouding heeft. Als aan de in de watertoets genoemde uitgangspunten wordt voldaan geeft het waterschap een positief wateradvies.

Locatie

De locatie van het projectgebied is gelegen aan de Oosterhamrikkade in Groningen. Het betreft een terrein van circa 3.050 m².

Huidige situatie

In het projectgebied bevindt zich bedrijfsbebouwing met omliggende bestrating. Het gebied is vrijwel geheel verhard.

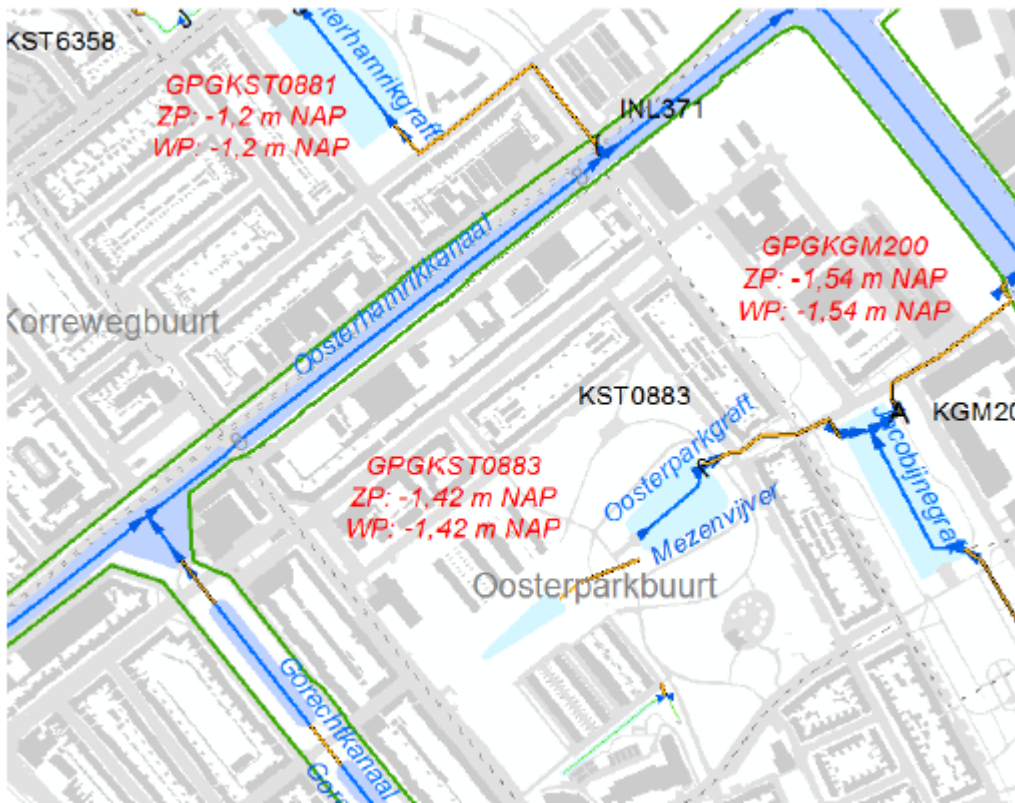
Toekomstige situatie

Het project betreft de bouw van een appartementengebouw. In het projectgebied zijn verder parkeerplaatsen geprojecteerd. Het gebied zal daarmee ook in de toekomstige situatie grotendeels verhard zijn.

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.

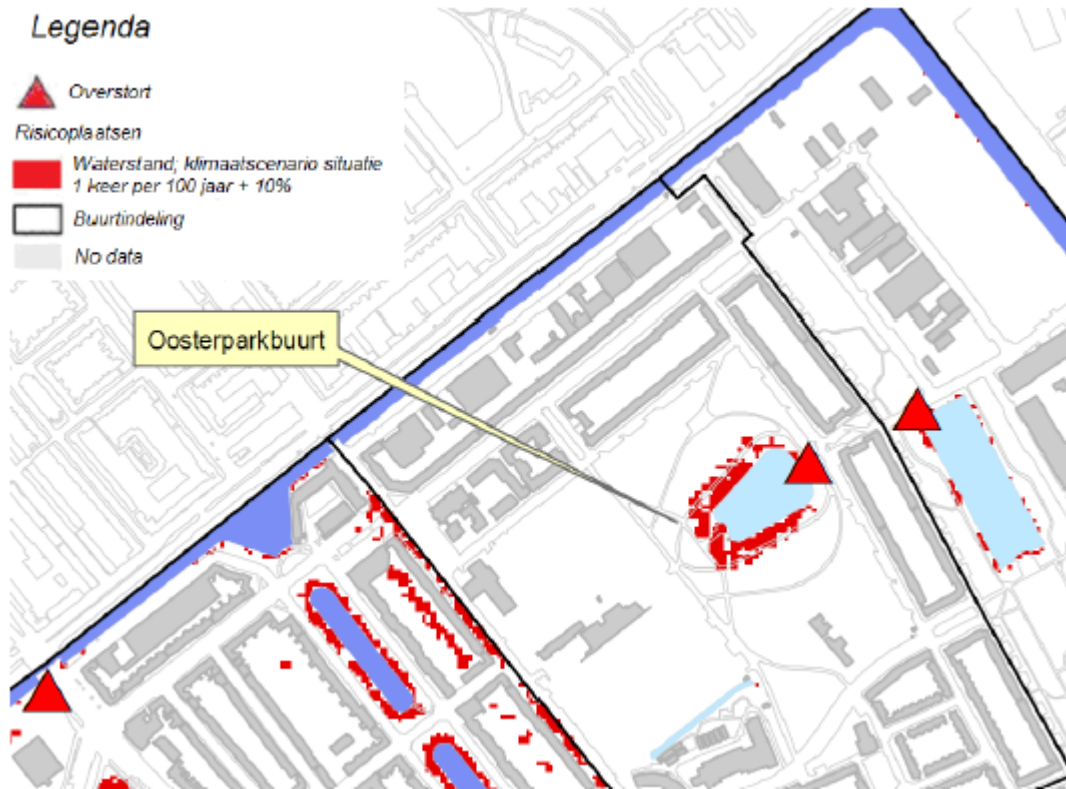
Het projectgebied ligt in het peilgebied Oosterpark. De twee vijvers ten zuidoosten van het bouwplan zijn onderling verbonden en hebben een vast peil van -1,42 m NAP en hebben een afvoer richting het poldergemaal aan de Hamburgervijver.



Figuur 4.2 Peilen waterkaart

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 projectgebied lopen risico op wateroverlast. In onderstaande figuur is de ligging van deze kritieke punten weergegeven.



Figuur 4.3 Kritieke punten

Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

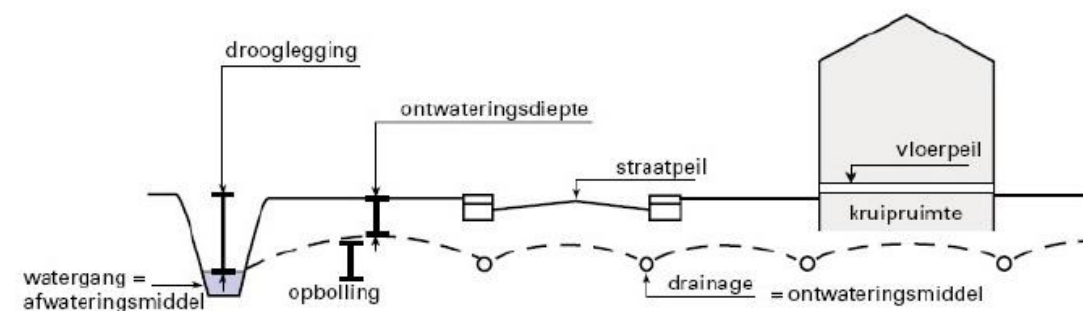
WATERCOMPENSATIE

Over het algemeen neemt bij de ontwikkelingen van huisvesting het verhard oppervlak vaak toe waardoor regenwater sneller tot afstroming komt. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt.

Doordat bij de bouw van het appartementencomplex geen oppervlaktewater wordt gedempt en het totaal aan verhard oppervlak ongeveer gelijk blijft, zijn er geen compenserende maatregelen vereist.

BODEM

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



Figuur 4.4 Drooglegging

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

In onderstaande tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven:

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

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

RIOLERING

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

Bij nieuwbouw dient afvalwater en regenwater gescheiden te worden aangeboden. De Oosterhamrikzone is nog niet opgenomen in een vervangingsplanning voor riolering. De ontwikkelaar moet in dit geval het afvalwater gescheiden aanleveren ter plaatse van de erfgrans. Vervolgens kan aangesloten worden op de bestaande riolering. Dit vindt vermoedelijk plaats middels het koppelen van beide leidingen (vuilwater en hemelwater) en dan aansluiten op de bestaande riolering (afhankelijk van diameter meerdere aansluitingen).

4.6 Milieu

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Wettelijk kader

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, moet met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging.

Afweging

Het project betreft de bouw van milieugevoelige objecten in de vorm van woningen. In de omgeving van het projectgebied bevinden zich milieuhinderlijke functies in de vorm van onder meer een autoverhuurbedrijf, een autoreparatiebedrijf en enkele andere kleinschalige bedrijfsfuncties. De omgeving van het projectgebied kan daarmee aangemerkt worden als een gemengd gebied.

Gezien de aard van de omgeving en de afstand van de toekomstige woningen tot de omliggende milieuhinderlijke functies, kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Daarbij geldt dat de omliggende milieuhinderlijke functies door de ontwikkeling niet belemmerd worden. Hiervoor zijn namelijk dichterbij gelegen woningen aan onder meer de Oosterhamrikkade, Vinkenstraat en Oliemuldersweg maatgevend.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

4.6.2 Geluid

Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan, dat geheel of gedeeltelijk binnen de zone van een weg is gelegen, onderzocht moet worden wat de optredende geluidbelasting is ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

In het onderzoek naar de geluidbelasting op de gevel is een weg van belang in de zin van de Wet geluidhinder, indien de weg voorzien is van een zone. De bepalingen daarover zijn opgenomen in artikel 74 van de Wgh. Voor 50 km/u-wegen in stedelijk gebied geldt een zone van 200 m aan weerszijden van de weg. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/u zijn niet voorzien van een zone. In het kader van goede ruimtelijke ordening moeten deze wegen wel worden beschouwd.

Afweging

Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 9). De Oosterhamrikkade (noordelijk wegvak) kent ter plaatse van het projectgebied een maximum snelheid van 50 km/uur. De weg is gelegen in stedelijk gebied en heeft daarmee een zone van 200 m. De te realiseren geluidsgevoelige bebouwing ligt binnen de zone van deze weg en er dient daarom akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De in de nabijheid van het projectgebied gelegen Oosterhamrikkade (zuidelijk wegvak) en Oliemuldersweg kennen een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben formeel gezien geen zone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie zijn deze wegen toch nader akoestisch onderzocht.

Uit de berekening blijkt dat een aantal van de gevels van de te realiseren appartementen een te hoge geluidsbelasting kennen vanwege de Oosterhamrikkade (noordelijk wegvak). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor deze appartementen heeft cumulatie plaatsgevonden met de overige wegen en is de aan te houden gevelwering berekend.

Omdat maatregelen aan de bron en in het overgangsgebied niet mogelijk zijn, kunnen, indien nodig, aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing worden toegepast teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het project.

4.6.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen, bij minimaal één ontsluitingsweg, en 3.000 woningen, bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Afweging

Het project maakt de bouw van 77 woningen mogelijk, die worden ontsloten op de Oosterhamrikkade. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan daarmee als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Uit het Verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het project.

4.6.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Afweging

INRICHTINGEN EN BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart (risicokaart.nl) zijn er in of nabij het projectgebied geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen aanwezig. Het projectgebied ligt ook niet in het invloedsgebied van inrichtingen en buisleidingen.

SPOOR

Op circa 1,5 kilometer ten noordwesten van het projectgebied ligt de spoorlijn Groningen - Sauwerd. Deze spoorlijn valt onder het Basisnet en heeft, ter hoogte van het projectgebied, een plaatsgebonden risicocontour van 11 m en een plasbrandaandachtsgebied van 30 m. Het projectgebied ligt ruimschoots buiten deze zones. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van de spoorlijn is 4 kilometer. Het projectgebied ligt binnen dit invloedsgebied.

WATERWEG

Op circa 300 meter ten noordoosten van het projectgebied ligt het Van Starckenborghkanaal. Deze waterweg valt onder het Basisnet. De plaatsgebonden risicocontour ligt op het water zelf. Het kanaal heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 25 m. Deze afstand wordt gemeten vanaf de oeverlijn. Het projectgebied ligt ruimschoots buiten deze zones. Het invloedsgebied voor het groepsrisico van het Van Starckenborghkanaal is 1.070 m. Het projectgebied ligt binnen dit invloedsgebied.

VERANTWOORDING GROEPSRISICO

In het projectgebied worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Het groepsrisico moet berekend worden voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een Basisnetroute. Het projectgebied ligt op meer dan 200 m van zowel de spoorlijn Groningen - Sauwerd als van het Van Starckenborghkanaal. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het

groepsrisico. Veiligheidsregio Groningen is om advies gevraagd (Bijlage 13).

In het geldende bestemmingsplan voor het projectgebied (Waterrand Oosterparkwijk) is de realisatie van een appartementengebouw planologisch gezien al mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is ten aanzien van het Van Starckenborghkanaal aangegeven dat het groepsrisico kleiner is dan 10 % van de oriënterende waarde. Het huidige project wijkt op onderdelen af van de geldende planologische mogelijkheden (zie paragraaf 1.3). Het leidt echter niet tot een significant hogere personendichtheid dan die al mogelijk was op grond van het geldende bestemmingsplan.

- **Bouwkundige maatregelen**

Gezien de afstand tot het spoor en waterweg zal de stralingsbelasting ten gevolge van een calamiteit met gevaarlijke stoffen beperkt zijn. Verdere bouwkundige bescherming is naar verwachting niet noodzakelijk.

- **Zelfredzaamheid en ontvluchting**

De doelgroep voor de woningen in het project bestaat uit afgestudeerde starters en één- tot tweepersoonshuishoudens (leeftijd circa 25-35 jaar). De woningen zijn niet bestemd voor zorgbehoevenden of mensen met een zorgindicatie. Er wordt aangenomen dat er in de woningen geen of in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking zonder begeleiding aanwezig zullen zijn. Voor de aanwezigheid van kinderen geldt dat hiervan mogelijk sprake kan zijn. In dat geval kan aangenomen worden dat ouders/begeleiders aanwezig zijn om de kinderen te begeleiden bij een incident. Er is daarmee geen sprake van een concentratie van verminderd zelfredzame personen. Dit betekent dat personen die aanwezig zijn zelfstandig kunnen vluchten ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het project voorziet in de realisatie van hoogbouw. Vluchten uit hoge gebouwen vergt tijd. Dit betekent dat de personen een groter risico lopen om het gebied in geval van een incident met gevaarlijke stoffen veilig te verlaten. In de uitwerking van het project wordt rekening gehouden met de vluchtroutes van de woonblokken.

Het projectgebied kan ontvlucht worden via de Oosterhamrikkade en via de dwarsstraten die aan beide zijden van het gebouw gerealiseerd worden. Op termijn worden deze dwarsstraten doorverbonden naar de Vinkenstraat. Door de Veiligheidsregio is aangegeven dat het projectgebied voldoende mogelijkheden geeft om van een risicobron af te vluchten.

- **Bereikbaarheid**

Om de hulpdiensten een goede toegankelijkheid tot de woningen te bieden moeten brandweervoertuigen zich nabij de woningen te kunnen opstellen. Bij een incident is het appartementengebouw bereikbaar via de Oosterhamrikkade. Daarnaast worden aan beide zijden van het gebouw dwarsstraten gerealiseerd, die op termijn doorverbinden naar de Vinkenstraat. De bereikbaarheid van het projectgebied is door de Veiligheidsregio als voldoende beoordeeld.

- **Bluswatervoorzieningen**

Om te bepalen of voldoende bluswater beschikbaar is, zijn zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen van belang. Binnen een afstand van 30 meter van het projectgebied bevinden zich aan de Oosterhamrikkade twee ondergrondse brandkranen op een waterleiding van diameter van 105 mm. Ter hoogte van het projectgebied aan de Oosterhamrikkanaal bevindt zich een opstelplaats. Deze opstelplaats kan gebruikt worden als secundaire bluswatervoorziening. De bluswatervoorziening is door de Veiligheidsregio als voldoende beoordeeld.

- **Brandbare stoffen**

Het transport van toxische stoffen kan bij een incident op het spoor of water leiden tot letale effecten binnen het projectgebied. Om een veilig verblijf in de woningen te bewerkstelligen is het van belang dat de luchttoevoer van buiten kan worden beperkt of voorkomen, zodat veilig verblijf gedurende enige uren in het gebouw mogelijk is. Door het gesloten houden van ramen en deuren wordt toetreding van lucht van buiten in voorkomende gevallen zoveel mogelijk beperkt. De woningen beschikken over een ventilatiesysteem dat door de bewoners zelf is uit te schakelen bij een calamiteit.

- Organisatorische mogelijkheden

De bewoners worden middels een schriftelijke instructie op de hoogte worden gebracht van de aanwezige risico's en hoe te handelen bij een incident. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ontruiming (het ontvluchten) van het gebouw alsmede het eventueel sluiten van ramen en deuren. Verder wordt aan toekomstige bewoners uitgelegd hoe men de ventilatie van de woning direct en eenvoudig kan uitschakelen (risicocommunicatie richting bewoners).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project.

4.6.5 Bodem

Wettelijk kader

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Afweging

Voor het project is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 10). Door middel van het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond in beeld gebracht.

BODEM

In grond met zintuiglijke bijmengingen van kooldeeltjes, baksteen, teer of metselpuin zijn licht boven de achtergrondwaarde verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, PAK en/of PCB aangetroffen.

Lokaal is in de zeer licht baksteenhoudende ondergrond een matig verhoogd gehalte met PAK en licht verhoogd gehalte met minerale olie aangetroffen. Na uitsplitsing van het mengmonster en analyse van de deelmonsters is gebleken dat in de grond van de deelmonsters hoogstens licht verhoogde gehalten met PAK zijn aangetroffen.

In de zintuiglijk schone grond is hoogstens een licht verhoogd gehalten met kobalt aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen zijn veelal te relateren aan zintuiglijke bijmengingen die in de grond zijn aangetroffen.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties met barium, nikkel, naftaleen, vinylchloride en dichloorethenen gemeten. Het totaal aan cyaniden is niet boven de detectiegrens van 5 µg/l gemeten.

In de zeer licht baksteen- en betonpuinhoudende bovengrond van één mengmonster zijn matig verhoogde gehalten met lood en zink en licht verhoogde gehalten met cadmium, PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Na uitsplitsing van het mengmonster en analyse van de deelmonsters is in de bovengrond ter plaatse van één boring een sterk verhoogd gehalte met lood aangetroffen. De verontreinigde grond is verticaal afgeperkt. De verontreiniging is horizontaal afgeperkt op de onderzoekslocatie, maar is mogelijk grensoverschrijdend richting het zuidelijke perceel. Het totaal volume van de verontreiniging op de onderzoekslocatie wordt geraamd op circa 7 m³. Geadviseerd wordt om deze te verwijderen.

Gezien de beperkte omvang kan voor de uitvoering worden volstaan met het opstellen van een Plan van Aanpak dat ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (gemeente Groningen) moet worden overlegd.

ASBEST

Tijdens de maaiveldinspectie is tegen de perceelsgrens ten zuiden van de onderzoekslocatie over een lengte van circa 26 meter een beschot aangetroffen bestaande uit asbesthoudend plaatmateriaal dat 10-15% chrysotiel asbest bevat. De asbestplaten zijn tot een diepte van circa 25 cm ingegraven. In het mengmonster van de grond dat in contact staat met het asbesthoudend beschot is geen gehalte aan asbest boven de rapportagegrens (1 mg/kg d.s.) aangetroffen. In de mengmonsters van de bovengrond en de

indicatieve mengmonsters van de ondergrond bemonsterd op de overige onderzoekslocatie zijn geen gehalten aan asbest boven de rapportagegrens (1 mg/kg d.s.) aangetroffen.

Aan de hand van deze onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest boven de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Tevens wordt het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) niet overschreden.

Geadviseerd wordt om het asbesthoudend beschot langs de zuidzijde van het perceel te laten verwijderen. Aanbevolen wordt om na verwijdering van de aanwezige verhardingslagen en bebouwing ter voorbereiding van de herinrichting een nader onderzoek asbest uit te voeren voor de ondergrond.

4.6.6 Kabels en leidingen

In het projectgebied bevinden zich geen kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van de ondergrondse hoofdstructuur. Ten behoeve van het project wordt te zijner tijd een graafmelding in het kader van KLIC/WION gedaan.

4.6.7 Explosieven

Kader en afweging

Het is niet bekend of er rekening gehouden dient te worden gehouden met het aantreffen van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in het projectgebied. Aan de hand van een vooronderzoek conventionele explosieven (Bijlage 11) is daarom bepaald of er sprake is van een risico op het aantreffen van explosieven.

Op basis van de geraadpleegde bronnen, de beoordeling en evaluatie van de indicaties (en contra-indicaties) is vastgesteld dat binnen de grenzen van het projectgebied geen oorlogshandelingen hebben plaatsgevonden tijdens de Tweede Wereldoorlog waardoor explosieven in de bodem achtergebleven kunnen zijn. Het onderzoeksgebied is daarom onverdacht op explosieven.

Op basis van de resultaten van dit vooronderzoek en de conclusies is het niet noodzakelijk om vervolgstappen te ondernemen in de explosievenopsporing voorafgaand aan de (grond)werkzaamheden in projectgebied.

4.7 M.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

AANMELDNOTITIE

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn

die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is in werking getreden op 7 juli 2017.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld. Onderstaande afweging kan worden beschouwd als, de tekst van, een dergelijke aanmeldnotitie.

Afweging

KENMERKEN VAN HET PROJECT

De gronden in het projectgebied zijn in gebruik als bedrijfspercelen in binnenstedelijk gebied. Het plan maakt een functiewijziging naar een woongebied met 77 woningen mogelijk. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (D11.2) geldt een grenswaarde van 2.000 woningen. Het project blijft ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

In en nabij het projectgebied zijn geen andere activiteiten bekend of te verwachten waardoor er cumulatie van negatieve effecten optreedt.

PLAATS VAN HET PROJECT

Het projectgebied ligt in de Korrewegwijk in het oosten van de stad Groningen. Het bevindt zich in een gebied aan de Oosterhamrikkade met een gemengd karakter. Het gebied maakt met de al gerealiseerde en met de toekomstige projecten een transformatie door naar een woongebied.

KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing voor dit project zijn de potentiële effecten in kaart gebracht. Er kan worden gesteld dat het project hoogstens zeer beperkte effecten voor het milieu met zich meebrengt. Voor een uitgebreidere toelichting op de betreffende effecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Oosterhamrikkade 119 Groningen.

CONCLUSIE

Het project is in zekere zin onomkeerbaar, maar in vergelijking met de drempelwaarde van een stedelijk ontwikkelingsproject van een relatief beperkte omvang.

De conclusie is dat de effecten van de realisatie van de appartementen in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredig nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied.

Uit de beoordeling blijkt dat geen significant negatieve effecten op de omgeving zijn te verwachten. De milieugevolgen zijn voldoende in beeld gebracht. Een nader beoordeling van het project in een afzonderlijke m.e.r.(beoordelings)procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Inloopavond

Op 28 maart 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden. Het doel van deze avond was om onder meer buurtbewoners en wijkorganisaties te informeren over het project. Het verslag van de avond is opgenomen als Bijlage 12.

5.2 Overleg

In het kader van het vooroverleg hebben de provincie Groningen en de Veiligheidsregio Groningen gereageerd op de omgevingsvergunning. De reacties zijn opgenomen als Bijlage 13. Hieronder zijn de overlegreacties samengevat en van een beantwoording voorzien.

Provincie Groningen

BESCHERMING BEELDBEPALLENDE EN/OF KARAKTERISTIEKE GEBOUWEN

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een motivering waarom de bestaande bebouwing in het projectgebied gesloopt kan worden. Het oordeel van een deskundige dat de te slopen bebouwing niet-karakteristiek is moet worden toegevoegd.

- Reactie

Door Team Erfgoed van de gemeente Groningen is een memo opgesteld waarvan de conclusie is dat de bebouwing in het projectgebied niet-karakteristiek is. Deze memo is opgenomen als Bijlage 4 en verwerkt in paragraaf 2.2 en 4.3 van deze onderbouwing.

DUURZAME ONTWIKKELING

Geadviseerd wordt om voor het project een lichtplan op te stellen dat voldoet aan de richtlijnen van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

- Reactie

Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de verdere uitwerking van het project wordt waar mogelijk rekening gehouden met lichtuitstraling.

Veiligheidsregio Groningen

BESTRIJDBAARHEID EN ZELFREDZAAMHEID

In het kader van externe veiligheid heeft Veiligheidsregio Groningen de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor het project beoordeeld. Veiligheidsregio Groningen adviseert om de volgende maatregelen te treffen:

- de afstand tussen de droge buis stijgleiding en bluswatervoorziening af te stemmen op de afstanden conform het Bouwbesluit 2012: Artikel 6.29;
- om de toekomstige gebruikers actief te informeren over de risico's en hoe te handelen bij een calamiteit.

- Reactie

Het advies van de Veiligheidsregio is waar nodig verwerkt in paragraaf 4.6.4 van deze onderbouwing. De genoemde maatregelen worden bij de verdere uitwerking van het project meegenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid/exploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

