

Gorecht West Ter Laan 2

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Omschrijving van het project	4
1.1 Het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Beschrijving van het plangebied	6
1.4 Planologisch en juridisch kader	6
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 3 Omgevingsfactoren	14
3.1 Geluid	14
3.2 Luchtkwaliteit	15
3.3 Externe Veiligheid	15
3.4 Water	16
3.5 Bodem	17
3.6 Flora en fauna	18
3.7 Cultuurhistorie en archeologie	21
3.8 Verkeer en parkeren	21
3.9 Duurzaamheid	23
Hoofdstuk 4 Maatschappelijke en economische verantwoording	24
4.1 Maatschappelijke verantwoording	24
4.2 Economische verantwoording	25
Akoestisch onderzoek	27
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	28

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Omschrijving van het project

1.1 Het project

De wijk Gorecht-West is gebouwd in het midden van de vorige eeuw. Een deel van de woningvoorraad is verouderd en aan vernieuwing dan wel vervanging toe. Het betreft met name de sociale huur- en koopwoningen in de zogenaamde 'rode bakstenen buurt'. De afgelopen jaren is woningcorporatie Lefier (hierna: Lefier) samen met de gemeente in gesprek gegaan met de huidige bewoners van de wijk om samen te komen tot een plan voor de vernieuwing van de wijk. Dit overleg heeft geleid tot de Wijkvisie voor Gorecht-West (vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2012, hierna: Wijkvisie).

Om de maatregelen uit de Wijkvisie voor Gorecht-West uit te kunnen voeren is het Beeldkwaliteitplan Gorecht-West opgesteld (hierna: bkp). Dit bkp is samen met de Wijkvisie door de gemeenteraad vastgesteld en maakt sinds die tijd onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota.

Voor het verder planologisch uitwerken van de Wijkvisie is gekozen voor het werken met omgevingsvergunningen. Op deze manier kan goed worden ingespeeld op de gewenste fasering uit de Wijkvisie: per deelgebied kan concreet worden aangevraagd wat op dat moment uitvoerbaar en wenselijk is. Slopen, nieuw bouwen en de bijbehorende financiën worden per fase beoordeeld en vergund.

De eerste twee fasen van de ruimtelijke vernieuwing van Gorecht-West betreft de woningen rondom de Ter Laanstraat. Alle woningen, totaal 104, worden in deze twee fasen gesloopt. Dit geldt ook voor de 32 garageboxen. Conform de afspraken in de Wijkvisie en de projectplanning van Lefier moeten er in dit plangebied minimaal 102 woningen teruggebouwd worden. De eerste fase is inmiddels gerealiseerd, hierbij zijn 53 huurwoningen gebouwd en inmiddels in gebruik. De garageboxen worden niet teruggebouwd. Onderhavig bouwplan is de start van de tweede uitwerking: de aanvraag van Lefier om een omgevingsvergunning voor 58 woningen in het deelgebied Ter Laan 2.



Figuur: indicatie van de opzet van het deelgebied Ter Laan 2

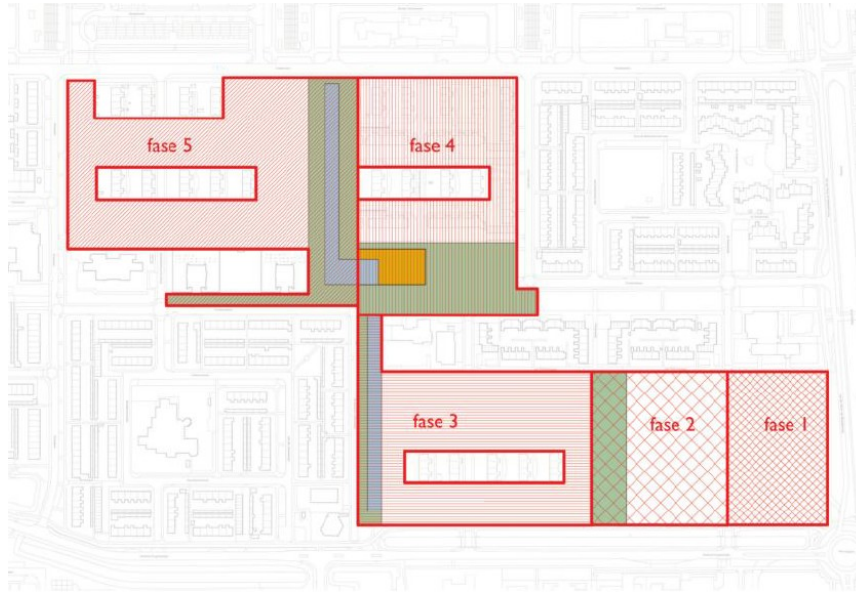
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De wijk Gorecht-West wordt begrensd door twee belangrijke hoofdontsluitingswegen; in het noorden de Troelstralaan en in het zuiden de Abraham Kuypersingel. Aan de oostzijde wordt de wijk begrensd door het aan de overzijde Van der Duyn van Maasdamweg gelegen winkelcentrum de 'Hooge Meeren'. Aan de westzijde vormt de Van Limburg Stirumlaan de begrenzing. Het plangebied Ter Laan 2 ligt in de zuidoostelijke hoek van de wijk.



Figuur: ligging plangebied

Zoals geschreven wordt in fases gewerkt en Ter Laan 2 is de tweede uitwerking. De volgende fase is Nolenstraat en zal ter zijner tijd in procedure worden gebracht voor het verkrijgen van de bijhorende omgevingsvergunning. In onderstaande figuur is de fasering opgenomen zoals deze is beschreven in de Wijkvisie, waarbij 'fase 2' het deelgebied Ter Laan 2 weergeeft.



Figuur: fasering gebaseerd op de Wijkvisie

1.3 Beschrijving van het plangebied

De wijk Gorecht-West heeft een hoge bebouwingsdichtheid van circa 30 woningen per hectare. Er staan in de wijk circa 1000 woningen. Het overgrote gedeelte van Gorecht-West is gebouwd in de periode 1966-1975 en bestaat voornamelijk uit laagbouwoningen. Er zijn twee types ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Een groot gedeelte van de wijk vormt de 'rode bakstenen' buurt. Karakteristiek voor deze buurt zijn de vele rijwoningen hoofdzakelijk met tuinen op het westen. De woningen grenzen aan de achterzijde ook direct weer aan de voorzijde van een ander woonblok. De overige buurten binnen de wijk karakteriseren zich door twee rijen eengezinswoningen rond een groot rechthoekig open gebied. De woningen in een dubbele rij zijn hier met de tuinen grenzend aan een achterpad gebouwd; de entreezijde met voortuin ligt hierdoor aan de woonstraten. Gorecht-West heeft te maken met een lage kwaliteit van de woonomgeving van vooral de delen in de 'rode bakstenenbuurt'. Er zijn parkeerproblemen doordat er te weinig parkeerplaatsen zijn en daarnaast is een groot aantal woningen helemaal niet per auto bereikbaar. In Gorecht-West is weinig groen, dat kwalitatief gezien als matig wordt beoordeeld door de bewoners.

In 2005 heeft nieuwbouw plaatsgevonden van een Javaans-Surinaamse woonvorm aan de Thorbeckelaan. In 2008 kwam daarnaast een identieke woonvorm, voor ouderen die zorg nodig hebben, gereed. Verder heeft nieuwbouw op het gebied van (particuliere) woningen niet meer plaatsgevonden sinds de realisatie van de wijk.

In Gorecht-West is 20% van de woningen particulier eigendom. Daarnaast zijn er circa 800 huurwoningen. De woningen in Gorecht-West, zowel koop als huur, bevinden zich in het lagere segment. De huurprijzen van de woningen liggen gemiddeld rond de €400,- per maand.

Gorecht-West ligt naast het Stadshart met een groot winkelcentrum 'De Hooge Meeren' met 100 winkels onder één dak en voorzieningen op loopafstand. Die voorzieningen liggen buiten de wijk maar kleuren toch in belangrijke mate de beleving van voorzieningen binnen de wijk. Speelvoorzieningen zijn in de dichtbebouwde en kinderrijke gebieden maar mondjesmaat aanwezig. Er zijn enkele kleine veldjes met wat speeltoestellen.

1.4 Planologisch en juridisch kader

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Woongebieden (vastgesteld op 10 juni 2013, in werking getreden op 4 september 2013).



Figuur: uitsnede plankaart Woongebieden

De bestemmingen in het plangebied zijn wonen en verkeer, de bouwvlakken zijn afgestemd op de oude situatie, overeenkomstig de intentie uit de Wijkvisie om te werken met omgevingsvergunningen.

De procedure

Lefier heeft vergunning gevraagd voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk", op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ingevolge artikel 2.10, tweede lid Wabo wordt deze aanvraag van rechtswege ook aangemerkt als aanvraag voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan", op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo". In artikel 2.12 staat een opsomming aan mogelijkheden om te mogen afwijken van het bestemmingsplan. De tekst van het eerste lid, onder a, onder 3° (dat hier van toepassing is) luidt: een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document is de gevraagde ruimtelijke onderbouwing.

Van belang is nog dat voor een afwijking van het bestemmingsplan als in het onderhavige geval het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat een dergelijke omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. Echter kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist (art 6.5, lid 3 Bor). De gemeenteraad van Hoogezand-Sappemeer heeft bij besluit van 26 april 2011 besloten dat alle activiteiten waarvoor ten behoeve van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Bor, aan te wijzen als categorie, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het onderhavige plan valt onder dit besluit. omdat sprake is van een recent door de gemeenteraad vastgesteld beleidskader waarbinnen het bouwplan valt (Wijkvisie met daarop volgende, bijbehorende besluitvorming).

vastgesteld omgevingsvergunning

Zoals in paragraaf 2.2 wordt aangegeven, is een provinciale omgevingsverordening van kracht. Deze verordening stelt in artikel 2.15.1 'Woningbouw' dat de gemeente het bouwplan mag vergunnen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de regio Groningen-Assen (zie ook paragraaf 2.2.3). Het bouwplan voldoet aan deze eis uit de omgevingsverordening omdat de herstructurering van Gorecht-West is geborgd in afspraken met de regio Groningen-Assen (in het gemeentelijke woonplan, zie paragraaf 2.3.3). Er hoeft geen ontheffing van de omgevingsverordening te worden aangevraagd bij de provincie Groningen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor het bouwplan relevante beleidskaders op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau. Het bouwplan past binnen de gegeven beleidskaders.

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft de wijkenaanpak in 2003 op de landelijke agenda gezet met de 56-wijkenaanpak. Doel was stimuleren van de voortgang van de stedelijke vernieuwing. Het wijkniveau werd gekozen omdat daar problemen het meest tastbaar zijn en de wijk het aangewezen schaalniveau is waarop samenwerkingscontracten tussen de gemeenten en andere lokale partijen konden worden afgesloten. Middelen waren onder andere de inzet van regelvrije zones, impulsteams van externe deskundigen, het IPSV-budget voor innovatieve ideeën en het kennisprogramma sociaal fysieke wijkaanpak. Minister Vogelaar maakt in een brief aan de Tweede Kamer in 2007 bekend de wijkenaanpak aan te scherpen. Ze selecteerde op basis van een aantal kengetallen veertig wijken in achttien steden met als doel deze binnen acht tot tien jaar om te vormen tot 'prachtwijken'. De thema's wonen, werken, leren en opgroeien, veiligheid en integratie staan daarbij centraal.

In 2009 en 2010 zijn ook Rijksmiddelen beschikbaar gesteld voor de 40+ wijken die met vergelijkbare problemen kampen. De wijk Gorecht-West is één van deze 40+ wijken en heeft in dit kader reeds een subsidie van 1 miljoen euro ontvangen.

Minister Donner geeft in zijn brief over de toekomst van de Wijkenaanpak van begin 2011 aan door te gaan met de aanpak maar deze te verbreden en verantwoordelijkheden dichter bij de burger te leggen. De minister noemt het stimuleren van leefbaarheid in steden, dorpen en krimpregio's als speerpunt; net als het benutten van de eigen kracht van bewoners. De verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in steden en dorpen ligt bij lokale partijen, maar "het Rijk blijft deze partijen ondersteunen met kennis, kunde en het eventueel aanpassen van wet- en regelgeving". Verder pleit Donner voor een herverdeling van taken tussen Rijk, gemeenten en maatschappelijke organisaties, zodat de sleutelrol van bewoners versterkt wordt. Het ministerie BZK en de VNG werken het begrip 'leefbaarheid' vanaf najaar 2011 nader uit binnen de Agenda Wonen en Leefbaarheid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Provinciale Staten van de provincie Groningen hebben op 1 juni 2016 de Provinciale Omgevingsvisie 2016 - 2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen en geldt voor een periode van vier jaar: 2016-2020 en kan daarna eenmalig voor een periode van twee jaar worden verlengd. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wellicht mogelijk dat deze termijn van vier jaar komt te vervallen.

Uitgangspunt van de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020 is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Vanuit deze invalshoek kijkt de provincie naar de kansen die zich voordoen om hier met het provinciale omgevingsbeleid een bijdrage aan te leveren. Het accent van 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.

Deze doelen wil de provincie bereiken door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk.

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 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

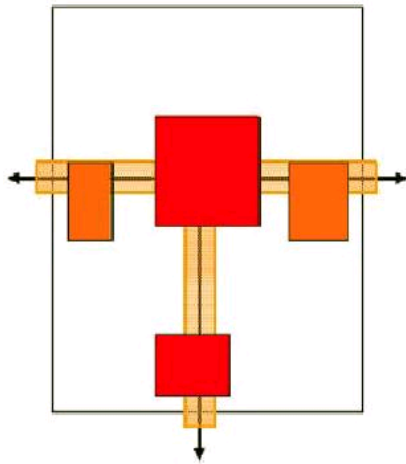
De provincie vraagt aandacht voor gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Kort en krachtig komt het neer op het bieden van een integraal ontwerp waarbij functionele, architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische benaderingen samen moeten gaan.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

In de POV heeft de provincie regels opgenomen om de doelstellingen aangegeven in de omgevingsvisie (POP) te realiseren. Met deze regels wil de provincie vooraf duidelijkheid scheppen over de provinciale belangen waarmee de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet houden. In de POV zijn hoofdstukken opgenomen over onder andere milieu, water en ruimtelijke ordening.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen 2030

De provincies Groningen en Drenthe en twaalf gemeenten daaruit hebben voor de samenwerking bij de ontwikkeling van de regio een visie ontwikkeld. De doelen van de ontwikkeling en samenwerking zijn neergelegd in de Regiovisie Groningen-Assen 2030 en in een daaraan gekoppelde uitvoeringsconvenant. Aan de hand van de ontwikkelingsvisie wordt gericht gewerkt aan het creëren van kansen voor de regio. Hierbij wordt uitgegaan van de eigen kwaliteiten: de rust en de ruimte, de aantrekkelijke steden en de groene dorpen, de verscheidenheid in landschappen en de relatief goede bereikbaarheid. De regiovisie is 29 november 2004 vastgesteld.



Wonen en werken concentreert zich volgens de visie in de regio rond de verticale as Groningen-Assen en de horizontale as gevormd door Roden/Leek, Groningen en Hoogezand-Sappemeer. Bij de ruimtelijke inrichting zal deze T-structuur (zie afbeelding hiernaast) worden versterkt door hier de verstedelijking te concentreren. Hoogezand-Sappemeer, Leek en Roden vervullen daarbij als meer stedelijke kernen een schragende functie in de verstedelijkingsopgave van de regio. De keuze voor bundeling van het wonen en werken op de T-structuur is ingegeven door het zoveel mogelijk behouden van gebiedskwaliteiten die betrekking hebben op natuur en landschap. Zo worden de twee hoofddoelen van de Regiovisie - economische ontwikkeling en behoud en versterking van gebiedskwaliteit - zo goed mogelijk zichtbaar. Drager van de verstedelijking is een regionaal vervoerssysteem dat zorgt voor een goede bereikbaarheid.

De Regio Groningen-Assen wil zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod aantrekkelijke woningen en woonomgevingen voor elk huishouden in de regio. Om in de vraag te voorzien worden de bouw mogelijkheden binnen het bestaande stedelijke gebied zoveel mogelijk benut. Aanvullend op de stedelijke transformatie worden nieuwe locaties ontwikkeld aan de randen van Assen, Groningen, Hoogezand-Sappemeer en bij Leek/Roden. De kern Hoogezand-Sappemeer heeft als schraaggemeente de potentie om zich te ontwikkelen tot een stad in het stedelijke netwerk, zowel gericht op Groningen als op het gebied aan de oostkant van de regio. De verdere upgradering van het centrum en het benutten van de aanwezige aantrekkelijke en specifieke elementen bij de toekomstige ontwikkelingen worden voortgezet.

Voor de periode tot 2020 is de woningbouwopgave, na bestuurlijk overleg tussen provinciaal- en gemeentebestuur, voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer vastgesteld op circa 275 nieuwe woningen per jaar.

Om onverhuurbaarheid en leegstand te voorkomen, is wijkvernieuwing en herstructurering noodzakelijk. Wijkvernieuwing en herstructurering krijgen hoge prioriteit. Daardoor zullen wijken en woningen weer aantrekkelijker worden gemaakt. Sloop, vervangende nieuwbouw, verbouw en verkoop van huurwoningen en verbetering van de openbare ruimte moeten leegstand bestrijden en voorkomen. De samenhang tussen centrum, woonwijken en buitengebied krijgt meer aandacht door te voorzien in bijvoorbeeld verbinding zones (groen, water, begeleidende bebouwing). Centrumvernieuwing en herstructurering van verouderde woonwijken worden met kracht doorgezet. Herstructurering en 'upgradering' van het centrum van Hoogezand-Sappemeer versterken de schragende functie van de gemeente.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Toekomstvisie Boeg Beelden 2015

Boeg Beelden 2015 (vastgesteld 12 november 2002) is een toekomstvisie met daarin de hoofdlijnen van beleid voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer in de periode tot 2015. Het geeft een breder kader voor zowel fysiek-, economisch-, sociaal- als cultureel beleid.

Hoogezand-Sappemeer wil in 2015 een middelgrote levendige woon- en werkgemeente zijn, volop profiterend van haar unieke positie vlakbij Groningen, en tegelijk met een eigen identiteit in een prachtig groene omgeving.



De ambities van de gemeente zijn omgezet in vier richtinggevende thema's:
 Positie in de regio: schragen en schurken.
 Bestaansbasis: wonen en werken.
 Sfeer en uitstraling: veilig, gezellig en actief.
 Mens: gevarieerd en samen.

De gemeente wil zich in Boeg Beelden 2015 verder ontwikkelen tot een prettige woongemeente. In nieuwe en bestaande woongebieden staat een prettig woonklimaat voorop. Dit betekent wel, dat er kritisch gekeken moet worden naar de tegenstrijdige belangen die tussen bedrijvigheid en woongebieden kunnen bestaan.

Enkele ruimtelijk relevante uitgangspunten uit Boeg Beelden 2015 zijn:

- De gemeente moet zich verder ontwikkelen van een werk- naar een woon- én werkgemeente;
- in de gemeente meer woningen bouwen voor het midden- en topsegment;
- ruimte bieden voor experimenten in de woningbouw;
- verder bouwen aan de vorming van een stadshart;
- uitbreiding bedrijvigheid op bestaande en te revitaliseren bedrijventerreinen;
- vergroten van de mogelijkheden van wonen in het groen en aan het water;
- opnemen van groen in nieuwe woonwijken;
- behoud en verbeteren van het culturele erfgoed.

Voor wat betreft het wonen wordt duidelijk gekozen voor een flinke versterking van de woonfunctie in de gemeente. Inzet is de gemeente verder te ontwikkelen als een prettige woongemeente. In nieuwe en bestaande woongebieden moet een prettig woonklimaat voorop staan. Een goede kwaliteit en functionaliteit van de openbare ruimte en een schone en veilige omgeving staan daarbij hoog op het verlanglijstje. De afspraken in het stedelijk netwerk Regio Groningen-Assen hebben tot gevolg dat de gemeente gaat groeien. Dat betekent: nieuwe wijken, aangepaste infrastructuur en meer (winkel)voorzieningen. Ook wil de gemeente de kwaliteit van het wonen verbeteren.

2.3.2 Structuurvisie 2010

De fysieke, ruimtelijke componenten, uit Boeg Beelden 2015 zijn uitgewerkt in een nieuwe structuurvisie voor de gehele gemeente onder de titel 'Boegbeelden komen tot leven'. De structuurvisie is in november 2010 vastgesteld. De structuurvisie heeft als belangrijke speerpunten van beleid de verdere ontwikkeling van het Stadshart en daarnaast blijven de zogenaamde inbreidingslocaties erg belangrijk voor de verdere ontwikkeling van de gemeente en blijft er aandacht voor het vernieuwen van bestaande woonwijken.

2.3.3 Woonplan en Woonvisie

Op 18 maart 2003 heeft de gemeenteraad het Woonplan voor de gemeente vastgesteld. Dit plan vormt een sectorale uitwerking van de toekomstvisie Boeg Beelden 2015, met de gemeentelijke visie op de kwantiteit maar ook kwaliteit van het wonen. Volgens het Woonplan zal de gemeente in de periode 2002 - 2010 een aantal van 1300 woningen bouwen. Bij het invullen van de woningbouwtaakstelling geldt een voorkeur voor inbreidingslocaties. Om de doelstelling te kunnen verwezenlijken is uitbreiding van het bebouwd gebied echter noodzakelijk. Streven is te komen tot een gedifferentieerd aanbod van woonmilieus. Er is veel vraag naar toevoeging van groen-stedelijke woonmilieus.

Aangezien de looptijd van het bestaande woonplan is geëindigd, en omdat het belangrijk is om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen, hebben de gemeente en de woningbouwcorporaties nauw met elkaar samengewerkt om het bestaande plan te evalueren en een nieuwe Woonvisie op te stellen. Ten aanzien van de woningbouwafspraken in de regio zijn begin 2011 woningbouwafspraken vastgesteld door de Stuurgroep RGA (regio Groningen-Assen). De Woonvisie 2012 en verder is in ontwikkeling. De woningbouwafspraken van eind 2012, waarin ook onderhavig bouwplan is geborgd, met de RGA zijn gemonitord in kwartaal- en jaarrapportages en periodiek overleg.

2.3.4 Stedenbouwkundige opzet en welstand

In de wijkvisie en het stedenbouwkundig plan van Must (februari 2013, hierna: sbp) zijn kaders vastgesteld voor de verdere uitwerking van de wijkvisie. Deze kaders zijn samen met het beeldkwaliteit plan richting gevend geweest voor het ontwerp van het bouwplan.

Stedenbouw

Het sbp heeft voor het deelgebied Ter Laan de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten voorgeschreven.

Programma - Uitgangspunt voor de nieuwbouw is dat ongeveer 65% van de woningen voor gezinnen

vastgesteld omgevingsvergunning

moet zijn. Ongeveer 15% van de woningen moet appartementen worden en 15% van de woningen moet een badkamer en een slaapkamer op de begane grond hebben, zodat deze geschikt zijn voor senioren of minder validen.

Fasering en samenhang - De grens tussen de eerste en tweede fase liggen op de voormalige Ter Laanstraat (het oneven deel is de eerste fase, het even deel de tweede fase). De grens tussen het plangebied Ter Laan (fase 1&2) en Nolens (fase 3) ligt op het Piersonpad. De ontwikkeling van Ter Laan kan echter niet los worden gedacht van de vernieuwing van Nolens. Daarom moet in de stedenbouwkundige uitwerking voor Ter Laan duidelijk aangegeven worden hoe deze samenhangt met de vernieuwing van Nolens in fase 3.

Hoofdstructuur - Ter versterking van de hoofdstructuur van de wijk en de leefkwaliteit in de buurt moet er langs het Piersonpad (tussen Ter Laan en Nolens) een nieuwe brede groenstrook gerealiseerd worden waar ook het regenwater opgevangen kan worden. De verbinding tussen Nolens en Ter Laan, via het bestaande naamloze voetpad, moet behouden blijven. Dit is een belangrijke wandelroute dwars door Gorecht-West.

Ontsluiting - De hoofdontsluiting van Ter Laan ligt aan de Abraham Kuypersingel.

Ruimtelijke eenheid - Ter Laan moet na de vernieuwing duidelijk herkenbaar zijn als een samenhangende buurt met een eenduidig architectonisch beeld en een samenhangende openbare ruimte. Vanaf de nieuwe brede groenstrook, de Abraham Kuypersingel en de Van der Duyn van Maasdamweg is Ter Laan straks duidelijk zichtbaar als een aantrekkelijke woonbuurt. De buurt zelf heeft een autoluw hart met een aantrekkelijk buurtplein.

Welstand

Architectenbureau ZOFA heeft in opdracht van Lefier deelgebied Ter Laan fase 2 architectonisch uitgewerkt in voorliggend bouwplan. Het bouwplan is getoets op de welstand door de supervisor, Buro Betten (in het specifieke geval van Ter Laan I en II de aangewezen onafhankelijke adviseur/stadsbouwmeester van het college voor welstand, ingevolge artikel 1 van de Woningwet).

De welstandstoets wijst uit dat het bouwplan voldoet aan de gegeven uitgangspunten en kaders. De conclusie luidt: "Het door ZOFA gemaakte plan voor deelgebied Ter Laan Fase 2 sluit goed aan op de gestelde uitgangspunten uit de wijkvisie, de criteria uit het beeldkwaliteit plan en het stedenbouwkundig plan van Must. Er is een karakteristieke deelbuurt ontworpen met een woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van de huidige bewoners uit de wijk. Belangrijke thema's zoals het ontwerpen van goede afscheidingen tussen de openbare- en private ruimte en het vinden van architectonische samenhang en diversiteit in woningtypologie zijn door ZOFA fraai uitgewerkt. De verschillen in uitwerking ten opzichte van het stedenbouwkundig plan van Must komen voort uit kleine programmatische verschuivingen die in samenspraak met Lefier en de buurtbewoners tot stand zijn gekomen. De door ZOFA aangedragen oplossingen versterken de stedenbouwkundige samenhang van de deelbuurt en zorgen voor een afwisselend woonmilieu met een grote differentiatie in woning typologieën en een heel eigen karakter".

Hoofdstuk 3 Omgevingsfactoren

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op diverse omgevingsfactoren die mogelijk relevant zijn voor de ontwikkeling van het bouwplan.

3.1 Geluid

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt geprojecteerd in de zone langs een weg of spoorweg is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Op basis van artikel 77 Wgh moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden, zodat aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan (in eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde. Kan niet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde. Dit wordt de hogere waarde procedure genoemd. Bij verlening van de omgevingsvergunning moet de voorkeursgrenswaarde, dan wel een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen (artikel 76 Wgh).

Wegverkeerslawaai

Voor dit aspect is ingevolge de wettelijke bepalingen een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai aan de gevels van de te bouwen woningen in het plangebied Gorecht West te Hoogezand.

Voor de nieuw te bouwen woningen is ontheffing nodig voor wegverkeerslawaai omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. In artikel 83 van de Wgh wordt aangegeven wat de maximale geluidsbelasting mag zijn waarvoor ontheffing kan worden verleend. Op basis van artikel 83 lid 5 van de Wgh is in stedelijk gebied voor nog niet geprojecteerde woningen die dienen ter vervanging van bestaande woningen ontheffing mogelijk tot 68 dB.

De maximale gevelbelasting op de woningen grenzend aan de Abraham Kuypersingel is 54 dB. De maximale gevelbelasting op de woningen grenzend aan de Van der Duyn van Maasdamweg is 55 dB.

In onderstaande tabel zijn per rekenpunt de waarden aangegeven waarvoor een hogere waarde moet worden aangevraagd.

geluidgevoelig object		geluidsbron	isolatiepakket gevel in dB	hogere waarde(n) in dB *)
waarneempunt nr	aantal woningen			
3-4-6	10	wegverkeer	25	53
8 voor/achtergevel 2 ^e woning	1	wegverkeer	21	49

Tabel II *) M.b.t. wegverkeerslawaai zijn de genoemde waarden inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.

De gevelisolatie van een standaard woning is 20 tot 22 dB. Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dienen extra gevelmaatregelen te worden genomen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. In onderstaand overzicht is per gevel, van de te bouwen woningen in Gorecht West, aangegeven wat de minimale isolatie dient te zijn.

Woningblok I

Voor de voorgevels aan de Abraham Kuypersingel	25 dB
De kopgevels van het woningblok (rekenpunt 2 en 5)	22 dB

Woningblok II

De voor- en achtergevel van woning 1 en 2	21 dB
De kopgevel rekenpunt 6	25 dB

vastgesteld omgevingsvergunning

Voor de overige woningen in het plan hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen.

Het college van burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de voorkeursgrenswaarden en stellen hogere waarden vast voor de geluidbelasting door middel van een afzonderlijke procedure. Deze ontheffing heeft gelijktijdig met het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

Industrielawaai

De beoordeling van de invloed van Industrielawaai is niet van toepassing. Het plangebied ligt ver buiten de invloedszones van relevante bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai

De toetsing van railverkeerslawaai is niet van toepassing binnen het plangebied. Het ligt buiten de geluidszone van de spoorweg Groningen - Nieuweschans. De zonebreedte daarvan is namelijk 2 x 300 meter, het plangebied ligt op ruimere afstand van de spoorverbinding.

3.2 Luchtkwaliteit

Met een wijziging in 2007 van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

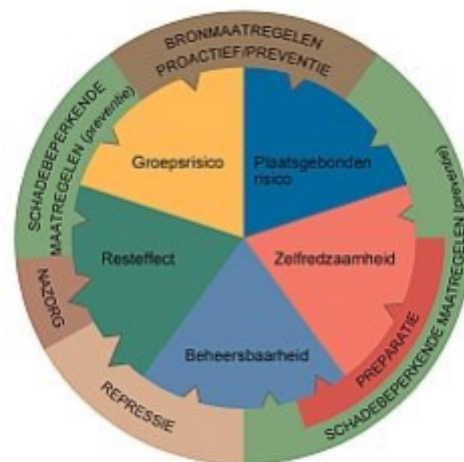
- Er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Met betrekking tot het wegverkeer, en indirect het railverkeer en de industrie, wordt met dit plan ruimschoots aan alle eisen van de 'Wet luchtkwaliteit' voldaan.

3.3 Externe Veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van risico's die worden veroorzaakt door de op- of overslag, het bewerken of verwerken of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De wet- en regelgeving voor externe veiligheid is sterk in beweging en zal ook de komende jaren nog wijzigingen ondergaan. De veranderingen in de wet- en regelgeving leiden er onder andere toe dat in de omgeving van risicobronnen (inrichtingen, gasleidingen etcetera) de externe veiligheidssituatie wordt bepaald door het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Plaatsgebonden risico (PR)

Dit betreft de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats zou verblijven, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval door de risicobron. De normering van het Plaatsgebonden risico stelt dat de kans dat iemand komt te overlijden niet meer mag bedragen dan 1 op de 1.000.000 per jaar. Om die norm te bereiken wordt het Plaatsgebonden risico uitgedrukt in een contour (10^{-6} contour) rondom de risicobron waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Welke objecten als (beperkt) kwetsbaar worden aangemerkt is weergegeven in de verschillende wetten en regels die gelden voor de verschillende risicobronnen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat objecten waarin personen verblijven of waarin zich mensen bevinden die moeilijk uit een gevaarlijke situatie kunnen vluchten (kinderen, bejaarden, gehandicapten etc.) tot (beperkt) kwetsbare objecten worden gerekend. Het gaat om woningen, scholen, kinderdagverblijven, kantoren, horeca, campings etcetera.

Groepsrisico (GR)

Dit betreft de kans per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron. Het Groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek (Fn-curve). Er bestaat geen harde norm voor het Groepsrisico die niet mag worden overschreden. Wel is er een toetsingswaarde vastgesteld die stelt dat een ongeval met 10 doden slechts met een kans van 1 op de 100.000 per jaar mag voorkomen, een ongeval met 100 doden slechts met een kans van 1 op de 10.000.000 per jaar etc. De toetsingswaarde heeft het karakter van een oriënterende waarde: er mag verantwoord van worden afgeweken. Die verantwoording moet voldoen aan een aantal eisen, waaronder ook het betrekken van de mogelijkheden voor rampbestrijding en zelfredzaamheid van de bevolking. Ook als het Groepsrisico onder de oriënterende waarde blijft, moet die worden verantwoord. De provincie geeft in het Provinciale Basisnet (2010) echter aan dat een uitgebreide Groepsrisico verantwoording achterwege kan blijven als het Groepsrisico met minder dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Dat is in overeenstemming met het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2011) en het Besluit transportroutes externe veiligheid. De regionale brandweer moet altijd in de gelegenheid worden gesteld om advies te geven over de Groepsrisico situatie.

Beoordeling

Uit raadpleging van de informatie van het steunpunt externe veiligheid Groningen blijkt dat geen sprake is van risicobronnen die van invloed kunnen zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied. Er worden geen risicovolle inrichtingen opgericht in het plangebied en evenmin zijn deze aanwezig in of in de nabijheid van het bouwplan. Het nabij gelegen tankstation bevat geen LPG opslag/verkooppunt.

Het plangebied bevindt zich niet in de directe invloedssfeer van transportroutes met gevaarlijke stoffen en/of hogedruk gasbuisleidingen.

In het huidige geval is er geen verantwoordingsplicht. Er hoeft geen onderzoek naar het groepsrisico plaats te vinden. Verdere beoordeling van het aspect externe veiligheid kan achterwege blijven.

3.4 Water

Bij de opbouw van deze paragraaf is aansluiting gezocht bij de Handreiking water in bestemmingsplannen (de Waterparagraaf) van het ministerie van VROM (2000). Bij plannen voor bestaande gebieden kan de waterparagraaf volstaan met minder informatie dan bij gebieden die ontwikkeld moeten worden. Het gemeentelijke Waterplan is in 2007 door de raad vastgesteld en dit bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van dit Waterplan.

In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op verharde oppervlakken valt afgevoerd via het gemengde rioolstelsel. Langs de Abraham Kuypersingel ligt een watergang waarop in de huidige situatie geen rechtstreekse hemelwaterafvoer op plaats vindt. Deze watergang is wel belangrijk voor de regulering van de grondwaterspiegel.

Voor de 58 te bouwen woningen geldt dat het verharde oppervlak ten opzichte van de oude situatie nagenoeg gelijk blijft. Er wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwaterriool voert af op het bestaande rioolstelsel. Het regenwaterriool voert rechtstreeks af op het Kieldiep en de watergang langs de Abraham Kuypersingel. De dakvlakken aan de achterzijde van de woningen krijgen een aansluiting op het regenwaterriool. De dakvlakken aan de voorzijde van de woningen voeren het water via regenpijpen en goten af naar de openbare ruimte. Via molgoten wordt het hemelwater afgevoerd naar het regenwaterriool. Onder de aan te leggen wegen wordt cunetdrainage aangelegd die aangesloten wordt op het hemelwaterriool.

Het regenwaterriool zal als de volgende fasen zijn gerealiseerd aangesloten worden op de nog te realiseren waterberging. In de wijkvisie is vastgelegd dat in volgende fasen nieuwe singels en watergangen worden aangelegd voor waterberging. Tussen Ter Laan en Nolens wordt hiertoe ook een nieuwe brede groenstrook gerealiseerd, hier kan ook het regenwater opgevangen worden.

3.5 Bodem

De gemeente heeft in 2013 de gemeentelijke bodemkwaliteit opnieuw vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten. De gemeente is ingedeeld in zogenaamde homogene deelgebieden: gebieden waarbij op basis van historisch gebruik eenzelfde bodemkwaliteit wordt verwacht. Van deze gebieden is de bodemkwaliteit (mate van verontreiniging) bepaald.

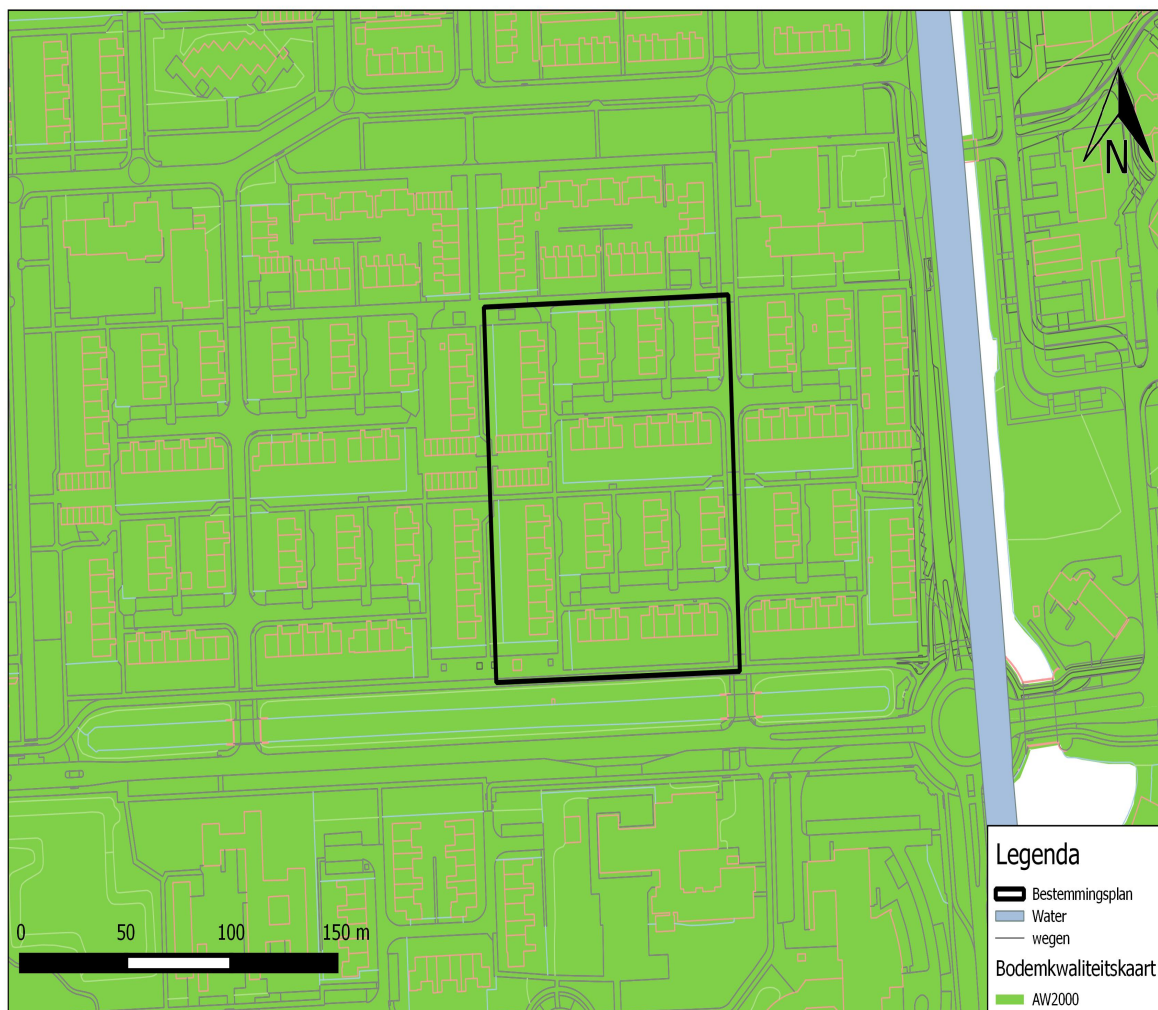
Daarnaast is het gemeentelijk bodembeleid vastgelegd in het gemeentelijk bodembeleidsplan en bijbehorend bijlagenrapport, zie ook www.hoogezand-sappemeer.nl.

Inventarisatie bodemkwaliteit

In de afgelopen jaren is archiefonderzoek uitgevoerd naar bedrijfsmatige activiteiten in het verleden, die mogelijk hebben kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Deze gegevens zijn verzameld in het historisch bodembestand (hbb).

De inventarisatie van bodemkwaliteit (als gevolg van activiteiten in het verleden) bij alle bestaande bedrijfsterreinen valt onder de Provincie Groningen. Binnen het plangebied komen geen gevallen voor waarbij in huidige situatie van een onaanvaardbaar gezondheidsrisico sprake is.

Zoals eerder gezegd initieert de gemeente bij gelijkblijvende bestemming (gemeentelijk beleid) geen bodemonderzoek op locaties met de aanduiding “potentieel ernstige gevallen van bodemverontreiniging, niet spoedeisend”, omdat hier geen actueel risico wordt verwacht.



In het gebied waar dit bouwplan betrekking op heeft, ligt in het deelgebied W4; wonen na 1970 en heeft als kwaliteitsklasse AW2000.

De gemeente heeft in 2008 de gemeentelijke bodemkwaliteit vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten. De gemeente is daarbij ingedeeld in zogenaamde homogene deelgebieden, gebieden waar op basis van historisch gebruik eenzelfde bodemkwaliteit wordt verwacht. Van deze gebieden is de bodemkwaliteit (mate van verontreiniging) bepaald. De doelstellingen van het gemeentelijke bodembeleid zijn:

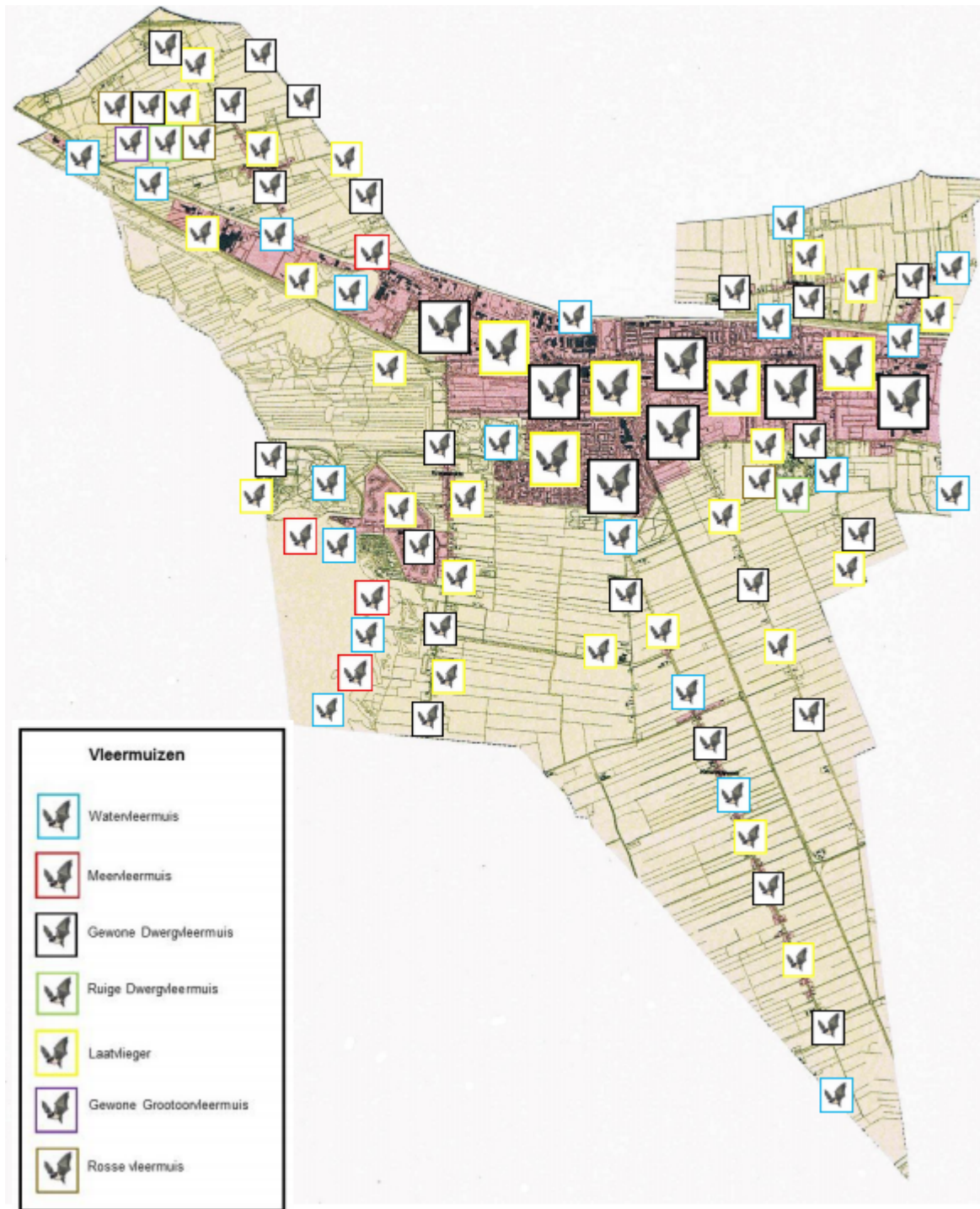
- de bodem duurzaam geschikt te (laten) maken of te houden voor zijn (beoogde) functie;
- verslechtering van de bodemkwaliteit binnen redelijke grenzen voorkomen;
- de prioriteit bij sanering te leggen voor dynamische gevallen van bodemverontreiniging.

Het plangebied is op basis van de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart milieuhygiënisch geschikt voor bestemming wonen.

3.6 Flora en fauna

Algemeen

De gemeente Hoogezand-Sappemeer wil bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen een volwaardige plaats toekennen aan de natuurwaarden in het betreffende gebied. Om dit streven waar te kunnen maken zijn voor de hele gemeente de natuurwaarden in kaart gebracht in de vorm van een Ecologische Basiskaart ("Ecologische Basiskaart/leidraad Gemeente Hoogezand-Sappemeer", Dillerop natuuradvies september 2014). Hierop staan alle beschermde natuurgebieden aangegeven en is een inventarisatie van beschermde soorten weergegeven. De kaart vormt dan ook de basis om in een vroegtijdig stadium ecologische waarden in een plangebied te onderkennen om deze vervolgens te beoordelen in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling.



Overzichtskaat vleermuizenpopulatie

Voor de kaart is geput uit gegevens van diverse landelijke natuur- en landschapsorganisaties. Daarnaast is veel waardevolle informatie op lokaal niveau verkregen door gesprekken met in de gemeente werkzame organisaties en actieve natuurgroeperingen. Daarnaast is door Dillerop natuuradvies in de maanden maart tot en met september 2014 aanvullend veldwerk verricht om de actuele stand van kolonievogels, roofvogels, rust- en verblijfplaatsen in kaart te brengen. De Ecologische Basiskaart dient, zoals de benaming al aangeeft, als een basisdocument. Wanneer uit de basiskaart blijkt dat in het betreffende gebied zwaar- of middelzwaar beschermde soorten voorkomen (in het kader van de *Flora- en faunawet*), zal een afwegingsmodel behorende bij de basiskaart duidelijk moeten maken of een nader

vastgesteld omgevingsvergunning

veldonderzoek noodzakelijk is. Het vaste voornemen is de basiskaart constant actueel te houden en aan te vullen met nieuwe gegevens. Ook hierbij wordt veel waarde gehecht aan de inbreng van lokale groeperingen en belangstellenden.

Bij de ecologische beoordeling van het plangebied is gebruik gemaakt van de Ecologische Basiskaart. Gekeken is welke status het plangebied heeft en wat zijn ligging ten opzichte van natuurgebieden is. Hierna wordt verslag gedaan van alle voorkomende beschermde soorten zoals geïnventariseerd op de Ecologische Basiskaart.

Voor het plangebied blijkt uit de Ecologische Basiskaart dat hier een beperkt aantal beschermde dieren en plantensoorten bekend is. Het gaat in feite over een aantal vleermuissoorten. Deze zijn zwaar beschermd in de Flora- en faunawet. Vleermuizen komen overigens voor in de gehele gemeente.

Vleermuizen maken gebruik van bebouwing als verblijfplaats. Degelijke situaties zullen zich ongetwijfeld voordoen in het plangebied. Daarnaast maken vleermuizen gebruik van bomen als verblijfplaats. Doorgaande lijnvormige beplanting wordt gebruikt door vleermuizen om zich te oriënteren in het landschap als ze zich verplaatsen.

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op grootschalige sloop van gebouwen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een 58 woningen mogelijk in een gebied dat een woonbestemming heeft.

Bij concrete bouwaanvragen is de Flora- en Faunawet van toepassing. De Flora- en Faunawet is op 1 april 2002 van kracht geworden. Daarin ligt het internationaal geldende beschermingsregime voor internationaal aangewezen te beschermen soorten en voor de vanuit nationale optiek te beschermen soorten. Voor alle ruimtelijke ingrepen die mogelijk leiden tot verstoring of vernietiging van beschermde soorten dient in voorkomende gevallen soortonthefing te worden aangevraagd op grond van de Flora- en Faunawet. Bij het voorbereiden van de bouwvergunning dient aandacht te worden besteed aan het mogelijk voorkomen van beschermde diersoorten.

Ook bij alle andere ruimtelijke ingrepen wordt de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in de planvorming betrokken en zondig ingepast. Bij alle werkzaamheden zal rekening worden gehouden met broedende vogels.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied met een beschermde status. Het dichtstbij gelegen gebied met een beschermde status is het Zuidlaardermeer dat in westelijke richting van het plangebied, op ca. 2,5 km afstand ligt. Het is aannemelijk dat de werkzaamheden die in het plangebied plaats zullen vinden geen invloed hebben op dit natuurgebied.

Soortbescherming

Het plangebied betreft een braakliggend terrein en uit de Ecologische Basiskaart blijkt dat geen beschermde libellen, vogels en overige insecten zijn te verwachten. De Flora- en faunawet geeft aan dat vleermuizen tot een beschermde soort horen. Na bestudering van De Ecologische Basiskaart blijkt dat het plangebied een geschikte habitat voor de volgende vier vleermuissoorten is. Dit betekent dus dat deze soorten ook daadwerkelijk in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Het betreft de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis en de Watervleermuis.

Voor de eerste drie soorten vleermuizen geldt dat de hele gemeente een geschikte habitat voor hen vormt. De Watervleermuis vindt een geschikte habitat in Sappemeer, Meerwijk en Kielwindeweer. Vleermuizen maken gebruik van bebouwing als verblijfplaats. Daarnaast maken vleermuizen gebruik van bomen als verblijfplaats. Doorgaande lijnvormige beplanting wordt gebruikt door vleermuizen om zich te oriënteren in het landschap als ze zich verplaatsen.

Er worden geen bomen gekapt en de oude woningen met bijbehorende infrastructuur zijn reeds gesloopt. Het is daarom niet aannemelijk dat de werkzaamheden in het plangebied van significante negatieve invloed zal zijn.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

De herziene Monumentenwet 1988 schrijft voor dat gemeenten eigen beleid voor de archeologische monumentenzorg voeren en bescherming bieden aan archeologische waarden in de bodem. De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft dit beleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid met bijbehorende archeologische beleidskaart en Erfgoedverordening. Uitgangspunt van het beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuurlandschappelijke relictten. De Erfgoedverordening en de Nota Archeologiebeleid zijn op 13 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld, en zijn sinds 23 december 2010 in werking.

Daarnaast hanteert de gemeente de Actuele Archeologische Verwachtingskaart, die is gebaseerd op de Beleidskaart Archeologie. Op deze kaart staan de archeologisch te beschermen gebieden aangegeven. Op de Actuele Archeologische Verwachtingskaart wordt ook alle nieuwe informatie verwerkt, bijvoorbeeld uit archeologische onderzoeken. De kaart is in te zien op de gemeentelijke website (onder ruimtelijke plannen).

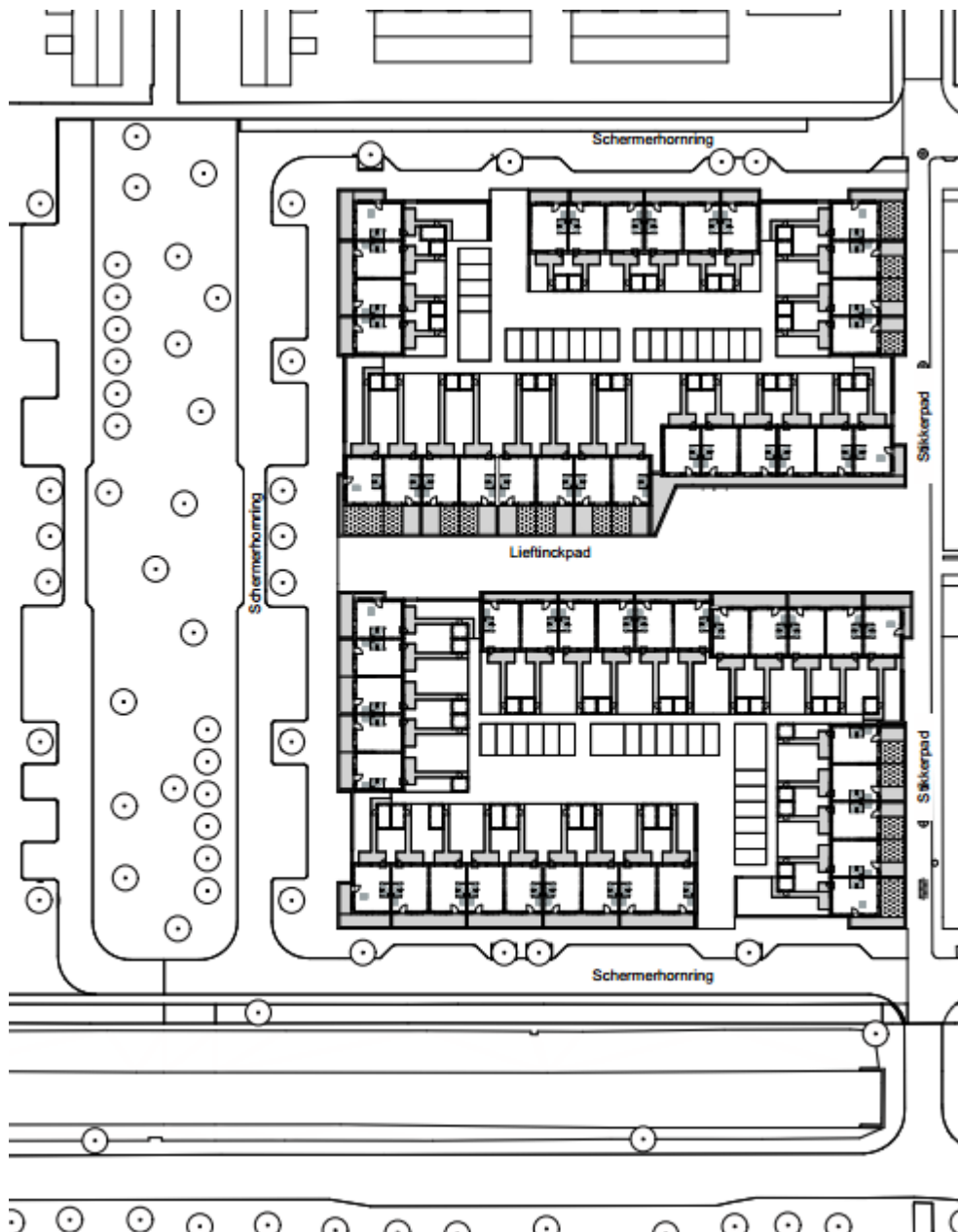
Uit de kaart blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met lage archeologische verwachting. Bovendien is de locatie al eerder in gebruik genomen voor de naoorlogse bouw van woningen met bijbehorende infrastructuur. De ondergrond is daarbij aanzienlijk verstoord zodat eventueel aanwezige waarden toen al verloren zijn gegaan.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zonder archeologisch voorbehoud kunnen worden uitgevoerd. Indien bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gedaan bij de gemeente Hoogezand-Sappemeer, de heer H. Berghuis (0598-373891), of bij de archeologische adviseur van de gemeente, Steunpunt Libau 050-3126545.

3.8 Verkeer en parkeren

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.3.4) schrijft voor dat de hoofdontsluiting van Ter Laan aan de Abraham Kuypersingel ligt. Het plangebied krijgt twee ontsluitingen op de voormalige Ter Laanstraat. Op het moment dat de fase 2, Ter Laan II, wordt gerealiseerd zal de voormalige Ter Laanstraat autovrij worden gemaakt. Het plangebied wordt ingericht als een 30 km zone, zonder wegen van rechts (de binnenruimte wordt ontsloten middels inritten).



Figuur: inrichting woningen, wegen en parkeerruimte

Parkeerruimte

Het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond,- Water en Wegenbouw en Verkeerstechniek (hierna: CROW) heeft richtlijnen opgesteld voor het bepalen van de parkeerbehoefte in het geval van nieuwe ontwikkelingen en bouwplannen. De door de CROW uitgegeven kencijfers zijn landelijke gemiddelden en geven een aanbeveling weer van het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen. Bij het ontwerp van het sbp is uitgegaan van een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen, voor bewoners en bezoekers, per woning. Dit kengetal geldt voor het plangebied Ter Laan I maar ook voor het toekomstige plangebied Ter Laan II.

Met een woningaantal van 126 woningen (fase Ter Laan) moeten er dus minimaal 176 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het totale plan voor Ter Laan is ruimte voor 196 parkeerplaatsen, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan.

De bewoners van Ter Laan kunnen op twee verschillende plekken parkeren. Er zijn parkeerplaatsen op straat en er zijn parkeerplaatsen op de binnenterreinen, achter de achtertuinen. In het ontwerp van het

vastgesteld omgevingsvergunning

bouwplan is er rekening mee gehouden dat bewoners die aan een autovrije openbare ruimte wonen (in totaal 66 huishoudens) in ieder geval 1 auto kunnen parkeren op de openbaar toegankelijke binnenterreinen achter de achtertuinen. In het plan is ruimte voor 66 van dit soort parkeerplaatsen. Aan de zijden van het Piersonplantsoen en de Van de Duyn van Maasdamweg zijn haakse parkeerplaatsen getekend aan één zijde van de straat, dit zijn er in totaal 52. Door het haaksparkeren is er geen ruimte om aan de andere kant van de straat op de rijbaan te parkeren. Hoge opsluitbanden (stoepranden) moeten voorkomen dat mensen de auto in het plantsoen parkeren.

De parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbare gebied zodat artikel 2.5.30 van de gemeentelijke Bouwverordening nader beschouwd wordt. Dit artikel stelt dat in eerste instantie de parkeerbehoefte van een bouwplan op het eigen terrein moet worden gerealiseerd. Dit is echter voor dit bouwplan niet aan de orde, gelet op de hiervoor beschreven stedenbouwkundige opzet. Desalniettemin kan de omgevingsvergunning worden verleend omdat met inachtneming van de Crow-kencijfers op adequate wijze op een alternatieve manier wordt voorzien in de benodigde parkeerruimte. Hierdoor wordt voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid uit het 4e lid van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening en kan de omgevingsvergunning voor het bouwplan worden verleend.

3.9 Duurzaamheid

De gemeente heeft in de Woonvisie 2008-2012 vastgesteld dat zij bij nieuwbouw wil stimuleren dat aanpasbaar wordt gebouwd. Dit vergroot de duurzaamheid en levensduur van woningen. De belangrijkste eisen van WoonKeur (een certificaat voor nieuwbouw van woningen) gelden hiervoor als uitgangspunt. WoonKeur is een certificaat voor nieuwbouw van woningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

Lefier is voornemens om de woningen zo energiezuinig te realiseren, in elk geval meer duurzaam te bouwen dan wettelijk reeds is verplicht. Deze maatregel komt voort uit de afspraken van Lefier met de bewoners over het compenseren van de verhoogde huurprijzen (ten opzichte van de oude huurhuizen).

Tot slot hebben de isolerende geluidsmaatregelen voor een deel van de nieuw te bouwen woningen een duidelijk positief effect op de energiebalans. De concentratie van voorzieningen in de directe nabijheid maakt winkelbezoek zonder auto aantrekkelijker.

Hoofdstuk 4 Maatschappelijke en economische verantwoording

4.1 Maatschappelijke verantwoording

Ontwikkeling

In 2010 hebben de Gemeente Hoogezand-Sappemeer, de corporaties Lefier en Steelande Wonen (op de achtergrond), diverse lokale partijen en de bewonersorganisaties afgesproken, door een integrale benadering van de problematiek, van Gorecht-West een wijk te maken waar mensen plezierig en met een veilig gevoel wonen en leven en waar ze extra kansen krijgen – en benutten – om zelf een stap vooruit te zetten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de subsidieaanvraag 'Samen aanpakken in Gorecht-West' in 2010 (40+ wijken, zie ook paragraaf 2.1).

Samen aanpakken in Gorecht-West (sociaal)

In 'Samen aanpakken' is geconcludeerd is dat er in Gorecht-West duidelijk sprake is van cumulatieve en substantiële problematiek op het gebied van wonen, werken/inkomen, leren/opgroeien, integreren en veiligheid. In termen van de subsidieaanvraag worden dit 'de vijf vingers van Vogelaar' genoemd.

Geconstateerd werd vervolgens dat zonder daadkrachtig ingrijpen van gemeente, corporaties, wijkprofessionals en uiteraard bewoners deze wijk verder zou afglijden. Besloten is in te zetten op een vernieuwende 'frontlijnaanpak' die moet zorgen voor meer coördinatie, samenhang en samenwerking op de diverse leefgebieden en die inspeelt op de behoefte om nog beter aan te sluiten op de wensen, talenten en mogelijkheden van de bewoners in de wijk. De frontlijnaanpak als rode draad die de onderliggende actielijnen – 'de vijf vingers van Vogelaar' – verbindt.

Deze sociale context is het vertrekpunt voor de fysieke wijkvernieuwing.

Fysieke aanpak Gorecht-West

De zogeheten 'rode baksteenwoningen' (gelegen in Ter Laanstraat, Piersonpad, Nolensstraat, G. Borgesiusstraat, Fruinpad en G. van Prinstererstraat) zijn in de analyse uit 'Samen aanpakken in Gorecht-West' in vergelijking met de rest van de wijk gekwalificeerd als beduidend slechter scorend zowel op sociaaleconomisch vlak en veiligheid als op de fysieke situatie van woningen en leefomgeving. De technische kwaliteit van de woningen is slecht. De woningvoorraad is eenzijdig en de wijk heeft daardoor geen duidelijke herkenbaarheid. De voor-/achterkant situering en een problematische ontsluiting van een groot aantal woningen wordt als negatief ervaren. Nadeel van de situering is het ontbreken van sociale controle, geen contact met de straat, uitkijk op (rommelige) achtertuinen en een opgesloten gevoel. Geconstateerd is dat het voor de huidige bewoners belangrijk is dat ze in staat worden gesteld om binnen de wijk een wooncarrière te maken en belangrijk is dat de wijk ook voor bewoners met potentie aantrekkelijk blijft. In de planvorming voor de komende jaren zullen de ingrepen in bovengenoemde gebieden het meest ingrijpend zijn.

Ook de woonomgeving wordt als een probleem ervaren. Meer 'grijs' dan groen maakt dat bewoners weinig privacy hebben. Door de hoge bebouwingsdichtheid is er weinig lucht in de wijk. Er is geen variatie in het kijk- en recreatiegroen. Extra aandacht dient besteed te worden aan de hofjes/straten in de deelgebieden. Juist in eerder genoemde gebieden is sprake van woonoverlast, verwaarlozing van tuinen, 'sleutelen op straat' en dergelijke. De conclusie is dat zonder een fysieke herstructurering van de 'rode baksteenwoningen' en de woonomgeving de sociale doelstellingen nooit gehaald kunnen worden.

Werken in een open planproces

De gemeente en wooncorporatie Lefier hebben uitgesproken om de bewoners in de wijk binnen vooraf opgestelde kaders maximaal ruimte te geven om mee te praten en mee te bouwen aan hun wijk. Deze burgerparticipatie wordt vorm gegeven in een open plan proces, hetgeen ook van toepassing is geweest op de totstandkoming van dit bouwplan.

Vooroverleg

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

In het kader van deze omgevingsvergunningen wordt afgezien van dit zogenaamde bestuurlijke vooroverleg. Het waterschap Hunze en Aa's is namelijk nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de wijkvisie, het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van voorliggend bouwplan. Er zijn bovendien voor dit plan geen rijks- of provinciale belangen in het geding, zodat deze instanties niet benaderd hoeven te worden (overeenkomstig de brief van de minister van VROM van 26 mei 2009/ brief van het college van GS van Groningen van 20 mei 2011).

Geen inspraak

Zoals hiervoor beschreven is vanuit het 'Samen aanpakken' door middel van een open planproces het onderhavige bouwplan ontwikkeld. De architectonische uitwerking voor Ter Laan is in nauwe samenspraak met de bewoners van de wijk, de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Lefier tot stand gekomen. In een aantal werkgroep sessies en een excursie is door de projectgroep intensief gesproken met de bewoners uit de buurt. De woonwensen van de bewoners zijn daarbij zo goed mogelijk vertaald naar passende woningtypologieën en architectuur. Daarnaast is er een aantal werkbijeenkomsten geweest met de supervisor en de gemeente waarin de kwaliteit van de planvoorstellen tussentijds is besproken. Het bouwplan is bovendien in overeenstemming met het gemeentelijke beleid waarop inspraak mogelijk is geweest, zodat met inachtneming van de gemeentelijke inspraakverordening niet een nieuwe inspraakronde voor dit bouwplan volgt (zoals bedoeld in artikel 150 van de Gemeentewet).

4.2 Economische verantwoording

De financiële haalbaarheid is onderzocht en de dekking is geborgd in de bijbehorende grondexploitatie. De gemeente houdt in de meerjaren begroting rekening met de toekomstige investeringen. De formele juridische afspraken tussen de samenwerkende partijen, de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Lefier, zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Het gaat daarbij om de organisatievorm van de uitvoering, verdeling van de risico's, planschade, fiscale afspraken, aankoop van één particuliere woning en garageboxen. Er wordt in ieder geval gekozen voor een eenvoudige samenwerkingsstructuur (sociaal en fysiek). Partijen voeren hierbij de eigen kerntaak voor eigen rekening en risico uit, tenzij er in het kader van een gunstiger belastingregeling (BTW) andere mogelijkheden zijn. Lefier ontwikkelt, bouwt en exploiteert de woningen. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van de openbare ruimte en het beheer. Onderhandelingen tussen gemeente Hoogezand-Sappemeer en Lefier hebben geleid tot overeenstemming over de financiering van het programma zoals dat in de Wijkvisie is opgenomen.

Gelet op het voorgaande wordt voor deze omgevingsvergunning geen exploitatieplan ingevolge artikel 6.12 van de Wro opgesteld.

Akoestisch onderzoek

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Gemeente
Hoogezand-Sappemeer



AKOESTISCH ONDERZOEK

vervangende nieuwbouw

GORECHT-WEST

Juli 2016

AKOESTISCH ONDERZOEK

Vervangende nieuwbouw Gorecht West

Akoestisch rapport ten behoeve van het bepalen van de geluidsbelasting aan de gevels van de te bouwen woningen in het plangebied Gorecht West te Hoogezand.

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. Het doel van het onderzoek	3
2. Verkeerslawaaï	3
3. Industrielawaai	4
4. Railverkeerslawaaï	4
5. Cumulatie geluidbelastingen	4
6. Conclusie	4
7. Isolatie gevels	4
Bijlagen:	
1	situatietekening
2	invoergegevens wegen
3	rekenpunten wegverkeerslawaaï
4	rekenresultaten wegverkeerslawaaï
5	isolatiewaarden gevels

1. Het doel van het onderzoek

Het doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van verkeerslawaai, industrielawaai en railverkeerslawaai aan de gevels van de te bouwen woningen in het plangebied Gorecht West te Hoogezand

Het plangebied ligt aan de Abraham Kuypersingel (zie situatie bijlage 1).

2. Verkeerslawaai

2.1. Uitgangspunten

Het plangebied ligt binnen de zone van 200 m. van de Abraham Kuypersingel.

Bij de berekening van de geluidsbelasting aan de gevels van de te bouwen woningen is uitgegaan van het "Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaai", zoals bedoeld is in artikel 110d van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het gebruikte rekenmodel is de standaardrekenmethode II-2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu versie V3.11.

De verkeerssamenstelling en intensiteiten voor zijn bepaald op basis van verkeersonderzoeken van Grontmij Nederland B.V. (2011) en gemeentelijke en provinciale verkeersstellingen. (zie bijlage 2 voor verkeersgegevens).

Op basis van bovenstaande gegevens is een prognose voor het jaar 2026 berekend.

Voor de rijsnelheid van het gemotoriseerde verkeer is een maximumsnelheid van 50 km/uur aangehouden. Het wegdek van de Abraham Kuypersingel is uitgevoerd met standaard asfalt.

2.2. Rekenresultaten

In tabel I zijn de berekende gevelbelastingen (hoger dan 48 dB) ten gevolge van wegverkeerslawaai weergegeven. (zie ook bijlage 4).

Punt	Locatie beschrijving	Waarneem hoogte	Gevelbelasting in dB				
			Dag	Avond	Nacht	L _{den}	na aftrek art 110g Wgh
2	AK singel	5	54.2	48.3	46.1	54.8	50
3	AK singel	5	57.7	51.8	49.6	58.3	53
4	AK singel	5	57.8	51.9	49.8	58.5	53
5	AK singel	5	54.4	48.5	46.3	55.0	50
6	AK singel	5	57.9	52.0	49.8	58.5	53
7	AK singel	5	53.8	47.9	45.8	54.5	49
8	AK singel	5	53.1	47.2	45.0	53.7	49

Tabel I.

De rekenpunten voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

3. Industrielawaai

Industrielawaai is niet van toepassing. Het plan ligt namelijk buiten de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen.

4. Railverkeerslawaaai

Railverkeerslawaaai is niet van toepassing. Het bouwplan ligt buiten de geluidzone van de spoorweg Groningen - Winschoten. (zone breedte 2 x 300 m.).

5. Cumulatie geluidbelastingen

Artikel 110f van de Wgh geeft aan dat als woningen in twee of meer aanwezige geluidszones liggen en de voorkeurswaarden worden overschreden er onderzoek moet worden gedaan naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen.

Omdat de te bouwen woningen in één zone liggen hoeft er geen onderzoek plaats te vinden naar cumulatie van geluid.

6. Conclusie

Wegverkeerslawaaai

Voor de nieuw te bouwen woningen is ontheffing nodig voor wegverkeerslawaaai omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

In artikel 83 van de Wgh wordt aangegeven wat de maximale geluidsbelasting mag zijn waarvoor ontheffing kan worden verleend.

Op basis van artikel 83 lid 5 van de Wgh. is in stedelijk gebied voor nog niet geprojecteerde woningen die dienen ter vervanging van bestaande woningen ontheffing mogelijk tot 68 dB.

De maximale gevelbelasting op de woningen grenzend aan de Abraham Kuypersingel is 53 dB. In tabel II zijn per rekenpunt de waarden aangegeven waarvoor een hogere waarde moet worden aangevraagd.

geluidgevoelig object				
waarneempunt nr	aantal woningen	geluidsbron	isolatiepakket gevel in dB	hogere waarde(n) in dB *)
3-4-6	10	wegverkeer	25	53
8 voor/achtergevel 2 ^o woning	1	wegverkeer	21	49

Tabel II

*) M.b.t. wegverkeerslawaaai zijn de genoemde waarden inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wet geluidhinder.

7. Isolatie gevels

De gevelisolatie van een standaard woning is 20 tot 22 dB.

Voor de woningen waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd dienen extra gevelmaatregelen te worden genomen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

In onderstaand overzicht is per gevel, van de te bouwen woningen in Gorecht West, aangegeven wat de minimale isolatie dient te zijn. (voor de betreffende gevelvlakken, zie bijlage 5)

Woningblok I

Voor de voorgevels aan de Abraham Kuypersingel	25 dB
De kopgevels van de woningblok (rekenpunt 2 en 5)	22 dB

Woningblok II

De voor- en achtergevel van woning 1 en 2	21 dB
De kopgevel rekenpunt 6	25 dB

Voor de overige woningen in het plan hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen.

13 juli 2016

Sn



zofa

ARCHITECTEN

postbus 1027
9701 bg groningen
postbus 1093
8001 bb zwolle
t (050) 316 07 00
info@zofa.nl
www.zofa.nl

onderwerp:
Kavelnummers en woningtypas

opdrachtgever:
Lefler

project:
Gerechtig fase 2

get: HO
stfm: A3
schaal: 1:500, 1:1
datum: 19.04.2018
Rev. | Wg. | Oms. | Del. | Oms.

projectnummer:
15011

bladnummer:

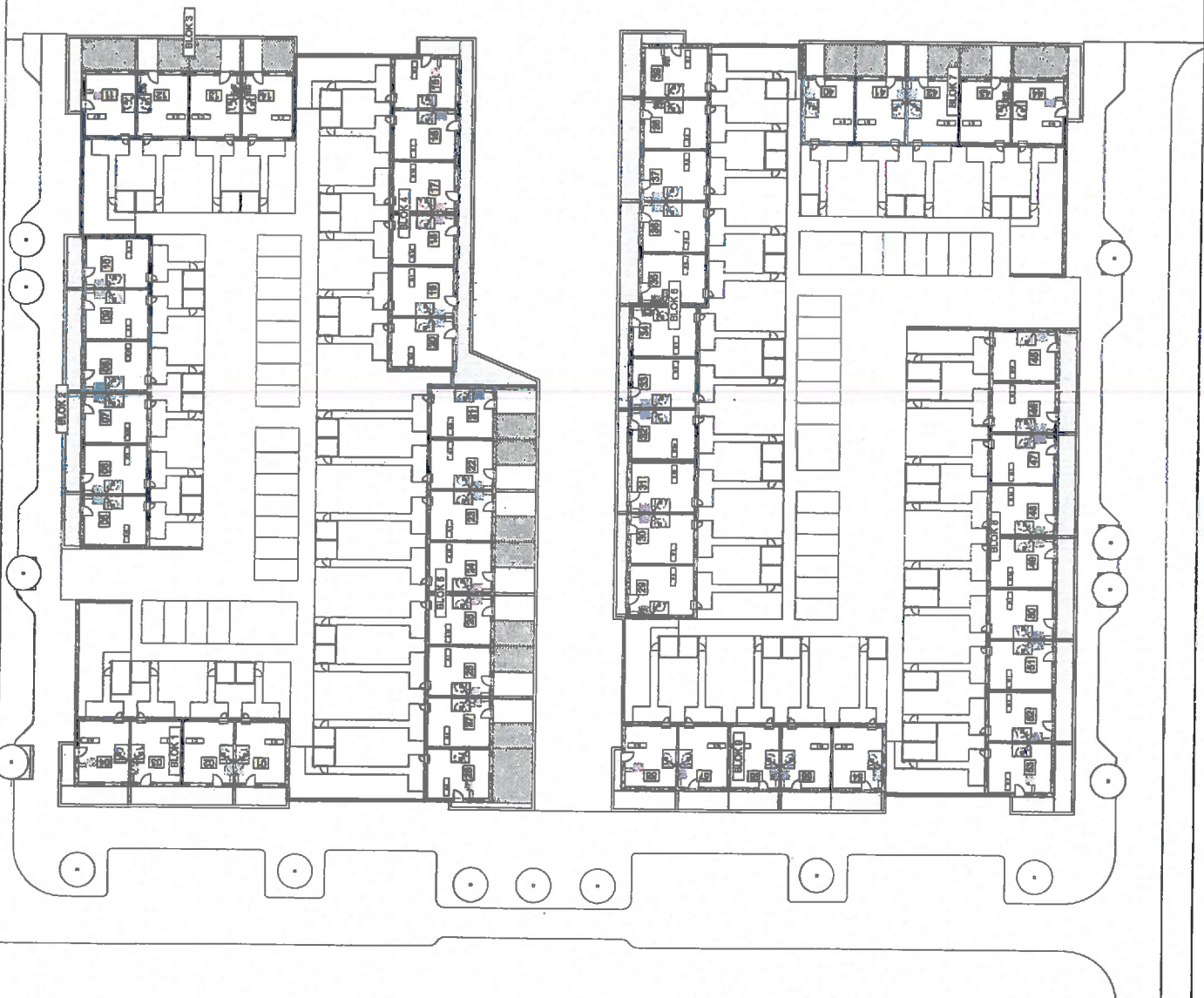
BA-02

AANVRAAG VERGUNNING

DEFINITIEF

Woningtypas

Type	Aantal
A1	4
A1d	2
A3	1
A4	1
B10	1
B1	3
B2	7
B2d	2
B2s	2
B3	1
B4	1
B5	1
B6	1
B7	1
B8	1
B9	1
C1	5
C2	1
C3	1
C4	1
C5	2
C6	1
C7	1
D1	5
D1d	2
D3	1
E2	2
G1	2
G1d	2
G2	1
G3	1
	58



GORECHT WEST
verkeersprognose 2026

BIJLAGE 2

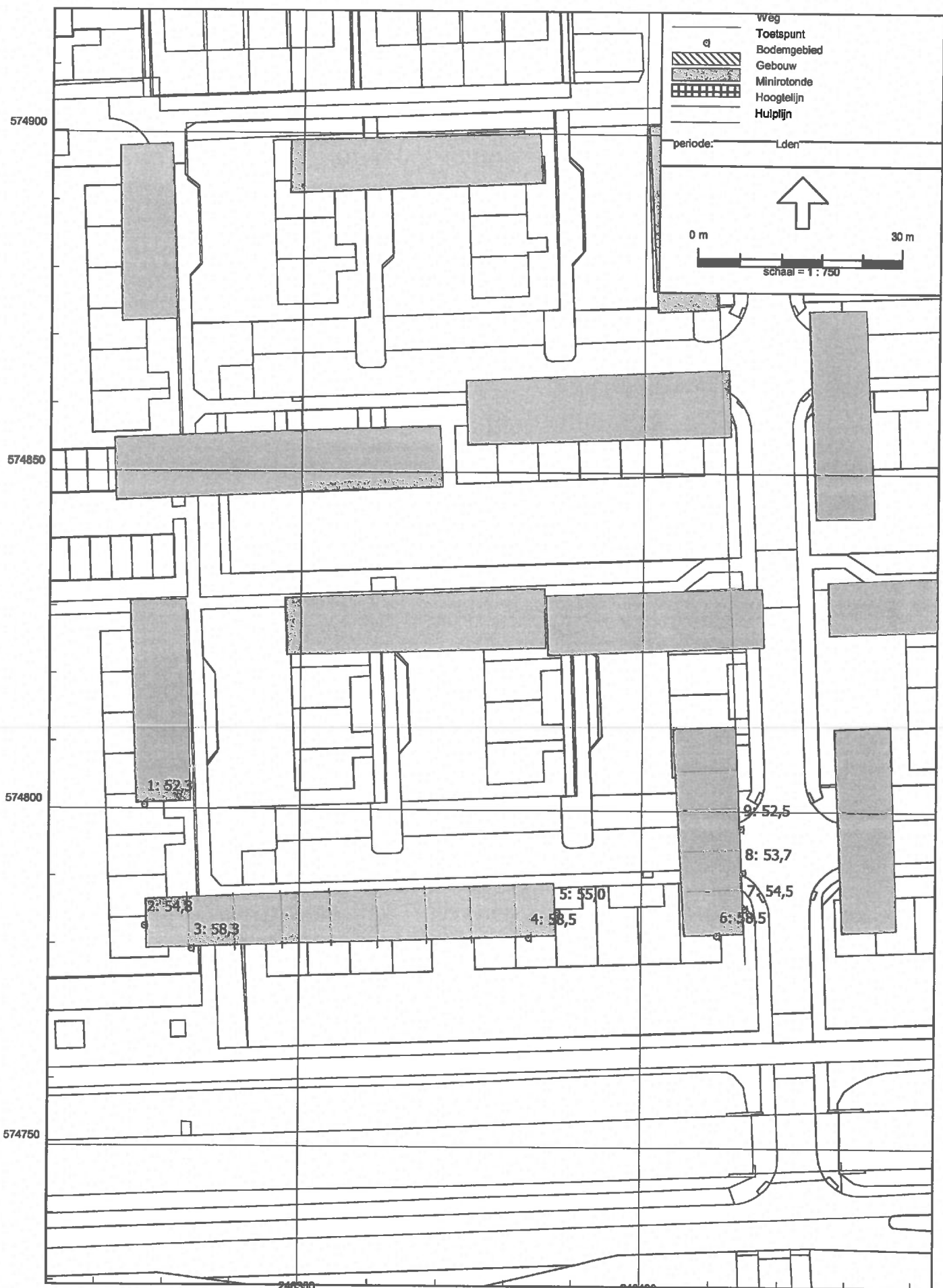
Model: Gorecht West 2024
Groep: (hoofdgroep)

Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaat - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H	ISO M	Hdef.	Type	Cpl	W	Hbron	Helling	Wegdek	V(MR(D))	V(MR(A))	V(MR(N))	V(MR(P4))	V(LV(D))	V(LV(A))
1	AK Singel	0,00	0,00	0,00	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W4a	50	50	50	50	50	50
2	AK Singel	0,00	0,00	0,00	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W4a	50	50	50	50	50	50
07	A Kuypersingel vak 3	0,00	0,00	0,00	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	50	50	50	50	50	50
08	A Kuypersingel vak 4	0,00	0,00	0,00	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W0	50	50	50	50	50	50
14	Van der Druyn v Maasdamweg	0,00	0,00	0,00	Verdeling	False	1,5	0,75	0	W11	50	50	50	50	50	50

Naam	V(LV(N))	V(LV(P4))	V(MV(D))	V(MV(A))	V(MV(N))	V(MV(P4))	V(ZV(D))	V(ZV(A))	V(ZV(N))	V(ZV(P4))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%Int(P4)	%MR(D)	%MR(A)
1	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	6733,00	7,00	1,80	1,10	--	--	--
2	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	6734,00	7,00	1,80	1,10	--	--	--
07	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	9238,00	7,00	1,80	1,10	--	--	--
08	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	7916,00	7,00	1,80	1,10	--	--	--
14	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	8690,00	7,00	1,80	1,10	--	--	--

Naam	%MR(N)	%MR(P4)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%LV(P4)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%MV(P4)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)
1	--	--	94,50	94,50	94,50	--	4,70	4,70	4,70	--	0,80	0,80	0,80
2	--	--	94,50	94,50	94,50	--	4,70	4,70	4,70	--	0,80	0,80	0,80
07	--	--	92,00	92,00	92,00	--	6,80	6,80	6,80	--	1,20	1,20	1,20
08	--	--	92,00	92,00	92,00	--	6,80	6,80	6,80	--	1,20	1,20	1,20
14	--	--	94,00	94,00	94,00	--	5,10	5,10	5,10	--	0,90	0,90	0,90



GORECHT WEST
geluidbelasting t.g.v. A Kuypersingel 2026

BIJLAGE 4

Rapport: Resultatentabel
Model: Gorecht West 2024
LAcq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groep: Ja
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	AK Singel	5,00	51,7	45,8	43,7	52,3
2_A	AK Singel	5,00	54,2	48,3	46,1	54,8
3_A	AK Singel	5,00	57,7	51,8	49,6	58,3
4_A	AK Singel	5,00	57,8	51,9	49,8	58,5
5_A	AK Singel	5,00	54,4	48,5	46,3	55,0
6_A	AK Singel	5,00	57,9	52,0	49,8	58,5
7_A	AK Singel	5,00	53,8	47,9	45,8	54,5
8_A	AK Singel	5,00	53,1	47,2	45,0	53,7
9_A	AK Singel	5,00	51,9	46,0	43,8	52,5

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Geomilieu V3.11

12-7-2016 14:24:04

