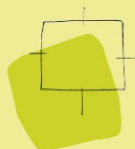


## Omgevingsvergunning Project Q te Groningen



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



Ruimtelijke onderbouwing

# **Omgevingsvergunning Project Q te Groningen**

07-05-2020

# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doelstelling	7
1.3 Ligging locatie	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Rijk	9
2.2 Provincie	10
2.3 Regio Groningen-Assen	10
2.4 Gemeente	11
2.5 Vigerend bestemmingsplan	14
2.6 Strijdigheid met bestemmingsplan	15
<b>Hoofdstuk 3 Het ontwerp</b>	<b>17</b>
3.1 Behoeftebepaling	17
3.2 Locatie	19
3.3 Ontwerp	19
3.4 Ontsluiting	21
3.5 Duurzaamheid	21
<b>Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving</b>	<b>23</b>
4.1 Inleiding	23
4.2 Ecologie	23
4.3 Windonderzoek	26
4.4 Verkeer	26
4.5 Akoestisch onderzoek	28
4.6 Externe veiligheid	29
4.7 Milieuzonering	30
4.8 Luchtkwaliteit	30
4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	32
4.10 Groen en bomen	33
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.12 Bodem	35
4.13 Water	36
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
<b>Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>41</b>
<b>Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1 Informatie bewoners	43



## **Ruimtelijke onderbouwing**



## **Hoofdstuk 1    Inleiding**

### **1.1    Aanleiding**

Door de verandering in de woningmarkt is er de komende jaren een groeiende behoefte aan appartementen voor senioren in de stad Groningen. Mede hierdoor en omdat de aanwezige bebouwing met zorgvoorzieningen in het nabijgelegen appartementencomplex De Vondel niet meer aan de hedendaagse eisen voldoet, wordt aan de Van Ketwich Verschuurlaan een nieuw appartementencomplex voor senioren gerealiseerd. Tevens wordt het mogelijk gemaakt dat de appartementen van het appartementencomplex, wanneer nodig, in gebruik kunnen worden genomen als verpleeghuisbewoning met de daarbij behorende zorg voorzieningen. Op de begane grond van dit appartementencomplex worden andere functies ten behoeve van de bewoners van het complex en de bewoners in de buurt mogelijk gemaakt. Hierbij moet gedacht worden aan een restaurant en zorgvoorzieningen zoals een behandelkamer voor bijvoorbeeld huisarts of fysiotherapeut, wijkpost of bijvoorbeeld een kapper.

Omdat de realisatie van een nieuw appartementencomplex op de onderhavige projectlocatie (Van Ketwich Verschuurlaan) in strijd is met het vigerend bestemmingsplan, zal een procedure worden gevolgd om toe te staan dat wordt afgeweken van het vigerend bestemmingsplan. Voor deze zogenaamde uitgebreide Wabo procedure, is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Deze rapportage voorziet hierin.

### **1.2    Doelstelling**

De doelstelling van deze ruimtelijke onderbouwing is een motivering te bieden voor de gewenste realisatie van een appartementencomplex voor ouderen aan de Van Ketwich Verschuurlaan in De Wijert. Daarvoor wordt het geldende beleid verwoord, het ontwerp beschreven en zijn de nodige onderzoeken verricht.

### **1.3    Ligging locatie**

De projectlocatie ligt in het zuidoostelijke deel van Groningen in de wijk De Wijert. Het appartementencomplex wordt ontsloten via de Queridolaan. Vanuit de Wijert is het centrum van Groningen per fiets, met het openbaar vervoer en met de auto goed te bereiken. In de directe omgeving van het projectgebied zijn scholen, een zwembad en een winkelcentrum gesitueerd. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer.





Afbeelding 1. Luchtfoto projectgebied (bron: pdokviewer.pdok.nl, d.d. 17-04-2020)

## 1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft het (ruimtelijk) beleid voor het projectgebied. Hoofdstuk drie gaat in op de behoefte, locatie, ontwerp, ontsluiting en duurzaamheid van het initiatief. In hoofdstuk vier wordt verslag gedaan van de toets aan wet- en regelgeving op het gebied van natuur en milieu. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

## Hoofdstuk 2    **Beleid**

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen liggen relevante beleidsdocumenten met beleidsuitgangspunten ten grondslag. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen passend te zijn binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus. In de navolgende paragrafen worden daarom de relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, op provinciaal niveau, op regionaal niveau en op gemeentelijk niveau beschreven.

### **2.1    Rijk**

#### **2.1.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie schetst de rijksambities tot 2040 en formuleert doelen, belangen en opgaven tot 2028. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering.

Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven) lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's. Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling vormt het SVIR geen concreet beoordelingskader voor het plan. Wel is het Rijksbeleid verder uitgewerkt in het onderliggend beleid.

#### **2.1.2    Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke

ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In hoofdstuk 4 wordt deze Ladder verder uitgewerkt.

## **2.2 Provincie**

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. Op 20 februari 2019 hebben Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening gewijzigd en de geconsolideerde versie vastgesteld.

De missie van de Omgevingsvisie is het verbeteren van de elf belangen van de provincie Groningen. Dit zijn: ruimtelijke kwaliteit, aantrekkelijk vestigingsklimaat, ruimte voor duurzame energie, vitale landbouw, beschermen landschap en cultureel erfgoed, vergroten biodiversiteit, waterveiligheid, schoon en voldoende water, bereikbaarheid, tegengaan milieuhinder en gebruik van de ondergrond (milieu). Voor de fysieke leefomgeving zijn deze belangen verder uitgewerkt in de omgevingsverordening.

Om de missie te bereiken focust de provincie zich op vertrouwen en samenwerken. De huidige samenleving vraagt om een provincie die zorgvuldig kijkt naar de verschillende rollen die ze heeft en vertrouwen schenkt aan haar inwoners, gemeenten en bedrijven. Vaak zullen zij zelf al in staat zijn om verschillende opgaven uit te voeren en zal de provincie alleen maar ondersteunen waar dit nodig is. Op deze manier wil de provincie alvast inspelen op de in voorbereiding zijnde Omgevingswet.

Voor het bereiken van de missie zijn voor dit planvoornemen de ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk vestigingsklimaat van belang. De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de belangen en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving. In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken provinciale belangen. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze belangen significant aantasten. Deze ruimtelijke ontwikkeling sluit aan bij dit principe.

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat bestaat onder andere uit een goede woningvoorraad van een hoge woonkwaliteit. Dit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. In de Omgevingsverordening is daarom opgenomen dat in een ruimtelijk plan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen dient te worden aangetoond dat de woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenkomen met de regionale woningbehoefteprognoses. Het plan is in overeenstemming met de regionale woningbehoefteprognose zoals in paragraaf 2.3 nader is toegelicht. Deze ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Groningen.

## **2.3 Regio Groningen-Assen**

De ruimtelijke kwaliteit van de regio Groningen-Assen wordt onder meer bepaald door de woningvoorraad. Uit het woningbehoefteonderzoek, dat in 2015 is uitgevoerd voor de regio Groningen-Assen, komt naar voren dat er een blijvende groei is in de vraag naar kwalitatief hoogstaande woningen. Binnen de regio Groningen-Assen is vooral het stedelijk wonen in de gemeente Groningen in trek. Deze behoefte aan stedelijk wonen zal ook de komende jaren blijven groeien.

Door nieuwe appartementen voor senioren te bouwen in de wijk De Wijert wordt ingespeeld op de speerpunten van de ruimtelijke kwaliteit van de regio Groningen-Assen.

## 2.4 Gemeente

### THE NEXT CITY

Voor de (voormalige) gemeente Groningen gelden uitgangspunten van The Next City (oktober 2018). In the Next City is het verhogen van de Groningse leefkwaliteit het samenbindende thema, langs de lijn van vijf opgaven:

1. Faciliteren groei van de stad;
2. De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
3. De groeiende stad blijft leefbaar en aantrekkelijk voor álle inwoners;
4. De energietransitie wordt versneld;
5. Iedereen doet mee en helpt mee in een groeiende stad.

Er zijn 20.000 woningen nodig. Er wordt voorzien in een groei van 15.000 banen. In 2035 wil de gemeente CO2 neutraal zijn. Doel is eveneens zo snel mogelijk van het aardgas af zijn.

### STRUCTUURVISIE en WONEN

De gemeente Groningen heeft de structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020 opgesteld in februari 2010.

Vanuit het programma Wonen werkt de gemeente (anno 2019) aan de uitwerking van de, nu nog, drie huidige woonvisies (Groningen, Haren en Ten Boer) waarin het woonbeleid voor de komende jaren is verwoord. We willen een gemeente zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen: jong en oud, samenwonenden en alleenstaanden, gezinnen, 'zelfredzamen', 'zorgbehoevenden', inwoners die hier al hun hele leven wonen en zij die hier tijdelijk verblijven. Al die verschillende groepen hebben hun eigen wensen en behoeften. Daarom wordt in de stad en de dorpen gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod met aantrekkelijke, leefbare wijken en buurten die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Aandacht is er voor de kwantiteit maar vooral voor de kwaliteit van de wijken, woningen en buurten.

### PARKEERVISIE, UITGANGSPUNTEN EN BELEID 2018 - 2025

De gemeente heeft een nieuwe parkeervisie in voorbereiding. In deze visie is aangegeven dat de openbare ruimte van iedereen is, maar daarmee de druk op de openbare ruimte steeds meer toeneemt. Een nieuw evenwichtig parkeerbeleid is noodzakelijk. Door een goed parkeerbeleid krijgt de straat weer de ruimte, en – waar dat aan de orde is – de dominantie van parkeren terugdringen. Zo is er meer ruimte voor een ander gebruik van de straat. De nadruk ligt daarbij meer op leefbaarheid, duurzaamheid en het publieke (en groene) karakter van de openbare ruimte. Met de nieuwe parkeervisie wordt ook recht gedaan aan de diversiteit van de stad: er is ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. Ook wordt er met deze nieuwe visie een aantal nieuwe ontwikkelingen het hoofd geboden. Zo lijkt de opkomst van elektrische auto's bijna onstuitbaar, maar is er ook een toename van het aantal deelauto's. Verder wordt gezocht naar alternatieven voor bewonersparkeren (bijvoorbeeld P+R-terreinen of bedrijfsparkeerterreinen), en zijn er kansen in verdere digitalisering.

### GROENSTRUCTUURVISIE GROENE PEPERS

De groenstructuurvisie 'Groene Pepers' is vastgesteld in april 2009. Deze groenstructuurvisie doet uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad. Het gaat hierbij op een waardeoordeel ten aanzien van functioneel gebruik, biodiversiteit, volksgezondheid, beleving en economie. Op basis van dit oordeel zijn groenblauwe netwerken aangewezen waar de gemeente in eerste instantie verantwoordelijk voor is. Deze netwerken zijn aangewezen als de basisgroenstructuur. Hiernaast zijn nevgroenstructuren aangewezen. De nevgroenstructuren bestaan voornamelijk uit buurten en straten waar nadrukkelijk gestreefd wordt naar medeverantwoordelijkheid en participatie van bewoners en beheerders.

Zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven zijn in het stadsdeel Zuid de zone langs de A-28, de Helperzoomzone, de parken ten westen van het projectgebied en de waterpartij ten zuiden van het projectgebied aangewezen als basisgroenstructuur. Naast de basisgroenstructuur zijn er meerdere delen van de buurt ten noorden en zuiden van het projectgebied aangewezen als nevangroenstructuur.

In de paragrafen 4.2 en 4.10 zijn de aspecten ecologie en groen en bomen beschreven. Hieruit komt naar voren dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de basisgroenstructuur en de nevangroenstructuur veroorzaakt. Derhalve is het planvoornemen in overeenstemming met de groenstructuurvisie 'Groene Pepers'.



Afbeelding 2. Uitsnede kaart basis- en nevangroenstructuur

#### BOMENSTRUCTUURVISIE STERKE STAMMEN

De bomenstructuurvisie 'Sterke stammen' is vastgesteld in april 2014. Bomen en groen hebben een positieve invloed op het welbevinden en de gezondheid van de inwoners van de gemeente Groningen. Bomen dragen in sterke mate bij aan een sfeervolle buitenruimte en weerspiegelen de seizoenen. Bomen vormen ook een essentieel onderdeel in het ontwerp van de openbare ruimte. In deze bomenstructuurvisie is de hoofdbomenstructuur van de stad geïnventariseerd op continuïteit en kwaliteit van de structuur en de toegepaste soortkeuze. Daaruit blijkt dat deze bomenstructuur nog niet helemaal compleet is. Daarnaast heeft een deel van de bomen het niet gemakkelijk in de stedelijke omgeving.

Zoals op de onderstaande afbeelding is weergegeven zijn de hoofdwegen in het stadsdeel redelijk goed begeleid met bomen. De bomenstructuur aan de Hereweg en de Van Ketwich Verschuurlaan ontbreekt op enkele plaatsen. Het is gewenst veel van deze structuren aan te vullen.

In paragraaf 4.10 is het aspect groen en bomen beschreven. In de bomen effect analyse is aangegeven welke bomen moeten worden verwijderd en welke structuren versterkt zullen worden. Derhalve is het planvoornemen in overeenstemming met de bomenstructuurvisie 'Sterke stammen'.





Afbeelding 3. Uitsnede kaart bomenstructuurvisie

#### STEDELIJKE ECOLOGISCHE STRUCTUUR

In 2014 is de huidige Stedelijke Ecologische Structuur vastgesteld. Het stedelijke ecologische beleid richt zich op het handhaven en ontwikkelen van de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur en een algemeen ecologisch duurzame inrichting. Vanuit de Stedelijke Ecologische Structuur zijn er in de nabijheid van het projectgebied geen knelpunten gelegen. Wel bestaan de waterpartijen en het omliggend gebied aan de zuid- en westzijde van het projectgebied uit duurzaam stedelijk water en ecologisch kerngebied groen. Tevens is een strook ten noorden van het projectgebied aangewezen als ecologisch kerngebied groen. Dit is weergegeven op de onderstaande afbeelding.

In paragraaf 4.2 is het aspect ecologie beschreven. Hieruit komt naar voren dat het planvoornemen geen negatieve effecten heeft op het stedelijk water en het ecologisch kerngebied groen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Stedelijke Ecologische Structuur.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Stedelijke Ecologische Structuur

## 2.5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het projectgebied (weergegeven in afbeelding 2) geldt het vigerend bestemmingsplan de Wijert, dat op 27 april 2010 onherroepelijk is geworden. In dit projectgebied is de locatie waar het appartementencomplex gebouwd gaat worden bestemd voor maatschappelijke doeleinden met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Derhalve is het bouwen van een appartementencomplex binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.



Afbeelding 5. Uitsnede vigerend bestemmingsplan

## 2.6 Strijdigheid met bestemmingsplan

Om deze strijdigheid op te lossen moet ofwel het vigerend bestemmingsplan worden aangepast, ofwel een afwijking van het vigerend plan worden toegestaan. Er is gekozen voor deze laatste mogelijkheid. Daarvoor wordt een zogenaamde uitgebreide Wabo procedure gevolgd. De aanvraag Omgevingsvergunning wordt daartoe zes weken ter inzage gelegd teneinde iedereen de gelegenheid te bieden zijn zienswijze op het project kenbaar te maken. Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen nemen vervolgens een besluit over de vergunning. De raad van de gemeente Groningen heeft besloten dat zij een verklaring van geen bedenkingen voor dit type afwijking afgeeft: deze bevoegdheid heeft de raad gedelegeerd aan het college van Burgemeester en wethouders.





## Hoofdstuk 3 Het ontwerp

### 3.1 Behoeftebepaling

#### WONINGBOUW

Hoewel de dynamiek van de woningmarkt enorm is toegenomen sinds 2010, is de leeftijdsgroep ouderen de groep die het minst verhuist. Als het dan toch moet, dan wil het merendeel verhuizen naar een kwalitatief hoogstaand appartement, bij voorkeur huur. Het project voorziet in het realiseren van een kwalitatief hoogstaand appartementencomplex voor ouderen en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Binnen de eerder genoemde ambities richt de gemeente zich onder andere op wonen en zorg. Door voor ouderen goede woningen op de juiste plek te bouwen, vangen ze zowel de groei op maar brengen ze ook doorstroming in de bestaande voorraad teweeg. Dit schept weer ruimte voor andere groepen die in de stad Groningen willen wonen.

Uit de halfjaarrapportage 1, 2019 Woningmarktmonitor (d.d. oktober 2019) van de regio Groningen-Assen komt naar voren dat de woningbehoefte in de stad Groningen met 160 tot 180% groeit ten opzichte van de geraamde afspraken uit 2012. Wel blijkt uit de woningmarkt analyse 2019 dat er tot 2022 in potentie voldoende plancapaciteit in de stad Groningen beschikbaar is. Door de groei in de woningbehoefte en omdat het nabijgelegen appartementencomplex De Vondel niet meer aan de hedendaagse eisen wat betreft verzorging voldoet, is de behoefte aan een nieuw appartementencomplex voor senioren in de stad groot. Met de realisatie van dit project wordt aan deze behoefte invulling gegeven en worden er circa 138 (senior)appartementen aan de voorraad toegevoegd. Dit wordt nader beargumenteerd in paragraaf betreffende de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin wordt weergegeven of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.

#### HORECA

In het ontwerp is ook ruimte voor een restaurant opgenomen. Hiervoor is door de initiatiefnemer behoefte-onderzoek gepleegd. Het restaurant dat in onderhavig ontwerp is opgenomen is bedoeld voor de bewoners van de appartementen, zo ook voor inwoners uit de wijk. Het zal een uitnodigend en sfeervol restaurant zijn met de bijbehorende drukte en reuring, gerund door een commerciële partij, zie hiervoor ook de referentiebeelden. Het restaurant zal een uitgebreide menukaart hebben, zo ook een fraai buitenterras aan het water. Door het aanbieden van dit horeca-concept zullen ook inwoners van de wijk zich welkom voelen in het restaurant. Dat wijkbewoners hier behoefte aan hebben blijkt ook uit het proces van de wijkdeal.



Afbeelding 6. Sfeerimpressie

In het proces van de wijkdeal is immers door verschillende groepen bewoners op verschillende momenten aangegeven dat een restaurant en/of terrassen worden gemist in de wijk. In de wijk zijn wel cafetaria's, een fruitcafé en een avondkroeg aanwezig. Dit aanbod wordt echter door de wijkbewoner als eenzijdig en te smal ervaren. Een restaurant met een wisselende menukaart in een sfeervolle ambiance met fraai buitenterras aan het water zal in die specifieke behoefte kunnen voorzien.

Uit beleid van de gemeente komt aanvullend naar voren dat er ook een aantal ruimtelijke voorwaarden gelden voor de realisatie van het restaurant. Allereerst mag er geen sprake zijn van een (onevenredig) grote verkeersaantrekkende werking. De bezoeker van het restaurant betreffen de bewoners van de appartementen, met hun gasten, ofwel de wijkbewoner. Wijkbewoners zullen met name lopend of met de fiets komen, gasten van de bewoners parkeren in de kelder. Er is daarmee geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking. Volledigheidshalve wordt op dit punt eveneens verwezen naar het parkeeronderzoek in hoofdstuk 4 en de onderstaande paragraaf betreffende de ontsluiting.

Daarnaast dient het restaurant met name een functie voor de wijk te hebben. Gezien de (beperkte) omvang van het restaurant in relatie tot de (verre) situering buiten het centrum (bijna 3 km vanaf Grote Markt) wordt verwacht dat het restaurant geen of nauwelijks mensen buiten de wijk zal aantrekken.

Conclusie is derhalve dat er behoefte is aan dit commerciële horeca-concept, zowel voor de bewoner van een appartement als de wijkbewoner.

#### DIENSTVERLENING

Tot slot zullen een behandelkamer voor huisarts, fysiotherapeut en/of overige medische beroepen en bijvoorbeeld een kapper of schoonheidsspecialist een plek krijgen, als onlosmakelijk onderdeel van het type bewoner van de appartementen. Overigens kunnen wijkbewoners ook hiervan (beperkt) gebruik van maken, en is hier in de verkeersafwikkeling rekening mee gehouden.

### 3.2 Locatie

De nieuwe bouwlocatie ligt in de oksel van de Van Ketwich Verschuurlaan en de Queridolaan in de woonwijk De Wijert. Binnen het projectgebied is een waterpartij gelegen. Ten noorden ligt het Zernike College. In het oosten zijn een kliniek voor plastische en cosmetische chirurgie en een basisschool gesitueerd.

### 3.3 Ontwerp

De nieuwe bouwlocatie is momenteel braakliggend en betrof een voormalige locatie van een laboratorium voor infectieziekten. Het projectgebied wordt aan alle zijden begrensd door voornamelijk woningen, vaak omringd door groen. Dit is te zien op de onderstaande luchtfoto.



Afbeelding 7. Luchtfoto met de huidige bouwlocatie (bron: pdokvierwer.pdok.nl, d.d. 17-04-2020)

#### Ontwerp projectlocatie en omgeving

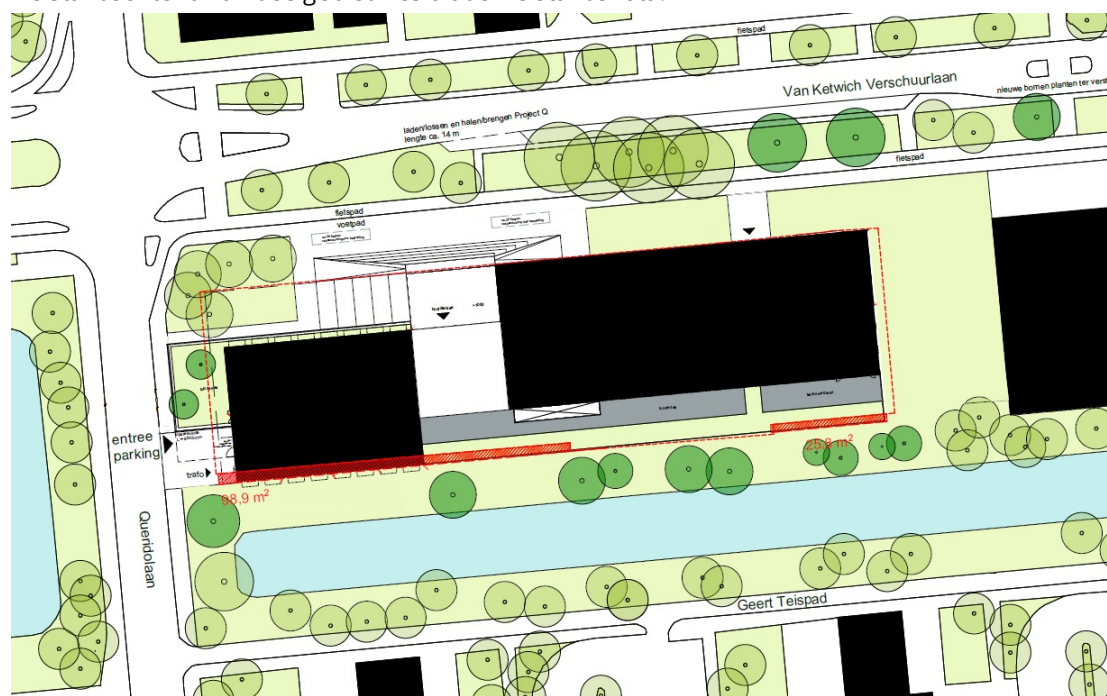
Het is de bedoeling dat de appartementen als twee blokken ontworpen worden, gesitueerd in groene beplanting (zie onderstaande afbeeldingen). De senioren appartementen krijgen een bruto



vloeroppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup>, 88 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup>. Hiernaast kunnen er ook nog een aantal grotere appartementen worden gerealiseerd, zodat er een overwogen mix tussen grotere en kleinere appartementen ontstaat. Aan deze verschillende oppervlaktes zijn verschillende huurprijzen gekoppeld. Ongeveer een vierde van de appartementen wordt onder de subsidie grens verhuurd, de overige appartementen worden boven de subsidie grens en voor een gemiddelde huurprijs verhuurd. Tevens wordt het mogelijk gemaakt dat de appartementen van het appartementencomplex, wanneer nodig, in gebruik kunnen worden genomen als verpleeghuisbewoning met de daarbij behorende zorg voorzieningen.

Aangezien de vloeroppervlakte van de appartementen meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt, dienen er op basis van het bouwbesluit voldoende buitenbergingen te worden gerealiseerd. Binnen deze ruimtelijke ontwikkeling is dit gerealiseerd door het aanleggen van voldoende bergruimte in de appartementen zelf en de aanleg van een parkeerkelder voor fietsen. In paragraaf 4.4 is onderbouwd dat er per appartement voldoende ruimte is voor twee fietsen.

Op de begane grond van dit appartementencomplex worden andere functies ten behoeve van de bewoners van het complex en de bewoners in de buurt mogelijk gemaakt. Hierbij moet gedacht worden aan een restaurant, kantoor, fysiotherapeut en bijvoorbeeld een kapper. De entree van het appartementencomplex is gesitueerd naar het noorden. Het ontwerp van het gehele projectgebied dient te voldoen aan de welstandscriteria van deelgebied zes uit de welstandsnota.



Afbeelding 8. Situatie schets nieuwe situatie (illustratief)



Afbeelding 9. 3D model principe ontwerp appartementencomplex Van Ketwich Verschuurlaan (illustratief)

### **Welstandscriteria**

Het projectgebied bevindt zich aan de Van Ketwich Verschuurlaan. Dit gebied valt in de welstandsnota onder gebied 6 - Planmatige woonwijken van het laatste kwartaal van de twintigste eeuw. Voor dit gebied en de omgeving gelden de volgende welstandscriteria:

- de inpassing van individuele aanpassingen is goed mogelijk;
- de opbouw van de gevels is consequent en goed van verhouding;
- de omgeving vormt geen directe referentie, maar materiaalgebruik en detaillering zijn in overeenstemming met het karakter van de wijk, namelijk gebruikmakend van baksteen, dakpannen en hout.

## **3.4 Ontsluiting**

De auto ontsluiting is via de Queridolaan rechtstreeks verbonden aan de Van Ketwich Verschuurlaan die het verkeer de mogelijkheid biedt om snel op de A28 te komen. Voor fietsers bestaat er de mogelijkheid om zich via de Queridolaan naar alle windrichtingen te verplaatsen.

## **3.5 Duurzaamheid**

Voor de appartementen is de ambitie opgesteld om binnen de mogelijkheden zo duurzaam mogelijk te bouwen. Hiervoor wordt gewerkt met een warmte- en koudeopslag (WKO) wat een positieve invloed zal hebben op de energie prestatie coëfficiënt (EPC) van de appartementen. Ook worden de woningen gasloos uitgevoerd.



## Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

### 4.1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de nieuwbouw van een appartementencomplex met 138 zelfstandige wooneenheden met de optie tot verpleeghuisbewoning. Op de locatie was een gedateerd laboratorium voor infectieziekten aanwezig, die reeds gesaneerd is. Hieronder worden volledigheidshalve alle relevante onderzoeksaspecten kort nagelopen.

### 4.2 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. 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 Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 7 mei 2018 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het projectgebied betreft een braakliggend terrein in het zuiden van de stad Groningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan 92. Enkele jaren geleden is de bebouwing in het projectgebied gesloopt. Op de vrijgekomen locatie is een laagte ontstaan. Rondom het projectgebied staan enkele bomen. Langs de zuidzijde is een watergang aanwezig.

De plannen bestaan uit nieuwbouw van een appartementencomplex met parkeergelegenheid. Hiertoe wordt grond vergraven. Enkele bomen in het projectgebied worden gekapt. De werkzaamheden hebben geen betrekking op de watergang aan de zuidzijde.

#### 4.2.1 Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

#### Inventarisatie

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna (NDFF) via Quickscanhulp.nl (© NDFF - quickscanhulp.nl 09-05-2018 10:59:17) blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het projectgebied verschillende beschermde dier- en plantensoorten bekend zijn. Het betreft met name zoogdieren en amfibieën.

Rond het projectgebied staan enkele bomen en struiken waaronder paardenkastanje, zwarte els, treurwilg, metasequoia en hazelaar. Tevens is opslag van berk en zomereik aangetroffen. Het projectgebied is grotendeels begroeid met gras waartussen soorten van voedselrijke omstandigheden staan zoals fluitenkruid, smalle weegbree, paardenbloem, zevenblad, harig wilgenroosje en pitrus. In het verlaagde deel van het projectgebied groeit veel opslag van wilg, braamstruweel en riet. De uit de omgeving bekende stijve wolfsmelk is niet aangetroffen. Wilde ridderspoor, die ook binnen 1 km bekend is, wordt gezien de biotoepen niet verwacht. Ook overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden ook niet verwacht.

Door het ontbreken van bebouwing en geschikte ruimten in bomen (holtes en scheuren) kan het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen worden uitgesloten. Het projectgebied zal wel onderdeel vormen van



het foerageergebied van in de omgeving verblijvende soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger die ook uit de gegevens naar voren komen (Quickscanhulp.nl). Met name de zuidelijk gelegen watergang is voor vleermuizen hoogwaardig foerageergebied. In het projectgebied zijn geen lijnvormige structuren aanwezig die als essentiële vliegroute voor vleermuizen zullen dienen.

Nesten van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen zijn niet in en rond het projectgebied aanwezig. In bomen en struiken in en rond het projectgebied kunnen wel vogels van tuin en park tot broeden komen zoals merel, vink en houtduif. In de zuidelijk gelegen watergang is een nest van waterhoen waargenomen.

In het projectgebied en de directe omgeving zijn verder enkele beschermde diersoorten zoals huisspitsmuis, egel en gewone pad te verwachten. Voor deze soorten geldt in de provincie Groningen bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling van de verbodsartikelen. Sporen (uitwerpselen of prooi-resten) van de steenmarter zijn niet in het projectgebied aangetroffen. Het projectgebied biedt ook geen geschikt leefgebied aan eekhoorn, die ook uit de omgeving bekend is. Geschikt leefgebied voor overige beschermde niet-vrijgestelde soorten uit de soortgroepen grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden is niet aanwezig in het projectgebied.

### **Toetsing**

Het projectgebied verandert enigszins als foerageergebied voor vleermuizen maar zal niet als zodanig verloren gaan. De watergang blijft intact en de zwarte elzen aan de noordoostzijde langs de watergang blijven behouden. Er gaan geen verblijfplaatsen van vleermuizen verloren; in de nieuwbouw kunnen (op termijn) verblijfplaatsen voor vleermuizen ontstaan.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels in de omgeving worden verstoord of vernietigd, dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen tot slot verblijfplaatsen van enkele vrijgestelde beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wet natuurbescherming.

### **4.2.2 Gebiedsbescherming**

Voor onderhavig projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

#### **Wet natuurbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

#### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voormalig Ecologische Hoofdstructuur) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie 2016-2020 en de Omgevingsverordening provincie Groningen. Van belang is dat de provincie geen externe werking kent voor het NNN.

### **Natuur buiten het NNN**

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden en weidevogel- en akkervogelleefgebieden.

### **Inventarisatie**

Het dichtstbijzijnde beschermd natuurgebied in het kader van de Wnb betreft Natura 2000-gebied 'Leekstermeergebied' op circa 5 km van het projectgebied. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, 'Drentsche Aa-gebied', ligt op een afstand van circa 7 kilometer.

Gezien de ligging op minimaal 5 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.

Voor de invloed van het project op het gebied van stikstofdepositie kan zowel de aanlegfase als de gebruiksfase relevant zijn. Om inzicht te krijgen in de stikstofdepositie is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening is als bijlage 1 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat er in de aanlegfase en de gebruiksfase geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Op ongeveer 1,5 km ten zuiden van het projectgebied ligt het meest nabijgelegen gebied uit het NNN. Het betreft enkele eilandjes in het Hoornsemeer. De groenstructuren langs de Hoornse dijk, op een afstand van ongeveer 700 m, zijn aangewezen als natuur buiten het NNN. In de nabije omgeving ligt geen aangewezen weidevogelleefgebied.

### **Toetsing**

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het projectgebied (ten opzichte van beschermde gebieden) en de aard van de ontwikkeling, kunnen negatieve effecten op in het kader van de Wnb beschermde natuurgebieden op voorhand worden uitgesloten. De beoogde ontwikkelingen vinden plaats op ruime afstand van het NNN en 'leefgebied weidevogels', waardoor hierop eveneens geen negatieve effecten te verwachten zijn.

### **4.2.3 Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, is aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk.

Een ontheffing van de Wnb voor soorten of een vergunning op grond van de Wnb voor gebieden is niet nodig voor de beoogde activiteiten. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Omgevingsverordening provincie Groningen.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

### **Aanbeveling**

Vleermuizen zijn gevoelig voor verstoring door licht. Door terughoudend om te gaan met de plaatsing van buitenverlichting blijft het projectgebied zo optimaal mogelijk geschikt voor vleermuizen. Met name de watergang is waardevol als foerageergebied. Geadviseerd wordt om te kiezen voor naar beneden gerichte armaturen en op enige afstand van de watergang.

Dit wordt nader toegelicht in de memo betreffende de bouwplaatsinrichting (zie bijlage 2), omdat met name ten tijde van de bouwwerkzaamheden vleermuizen gestoord kunnen worden.

## 4.3 Windonderzoek

Er is onderzoek gedaan naar het windklimaat rond de nieuwbouw en de omgeving (zie bijlage 3). Het onderzoek is uitgevoerd door Actiflow. Het doel van de studie is het vergelijken van het windklimaat voor de huidige en toekomstige situatie, zodat het effect van de nieuwbouw in kaart gebracht kan worden. De resultaten laten zien dat vergeleken met de huidige situatie, het windcomfort in de toekomstige situatie enigszins gaat verslechteren in de zones ten westen en noorden van de nieuwbouw en deels verbeteren aan de zuid- en oostkant. Een groot gedeelte van het projectgebied wordt gekarakteriseerd door windhinderklasse C. Dit gebied is geschikt voor wandelen, minder geschikt voor slenteren en niet geschikt voor langdurig zitten. De huidige situatie kent geen risico op windgevaar, terwijl er in het nieuwe plan een kleine zone is met windgevaar en een iets grotere zone met beperkt risico op windgevaar. Deze windgevaarlijke zone bevindt zich op de noordwestelijke hoek van de nieuwbouw. Het is belangrijk om het windklimaat te verbeteren en af te stemmen op de functies die bepaalde zones gaan vervullen. Over het algemeen kan er gesteld worden dat windhinderklasse D in het gehele gebied niet voor zou moeten komen en er windhinderklasse A nabij de entrees van gebouwen moet heersen. Daarnaast is het niet wenselijk dat er windgevaarlijke zones aanwezig zijn in het projectgebied.

Om dit te bereiken, zijn de oorzaken van onbehaaglijkheid geanalyseerd en oplossingen aangedragen. Het meest effectief is het voorkomen dat de windstromen uit de heersende windrichting dat het gebouw raakt en naar voetgangersniveau worden gedirigeerd. Dit kan gedaan worden door bijvoorbeeld luifels te plaatsen aan de west- en zuidkant van het gebouw.

Daarnaast kan het windklimaat verbeterd worden door de windsnelheid te verlagen door vegetatie te planten ten zuiden van het gebouw. Bij de keuze voor verdere maatregelen die genomen dienen te worden en het beoordelen van hun effectiviteit zullen het deskundige bureau en de landschapsarchitect tijdens de bouwrijpfase geraadpleegd worden.

## 4.4 Verkeer

### Ontsluiting

De ontsluiting van het projectgebied loopt via de Queridolaan naar de Van Ketwich Verschuurlaan. Via de Van Ketwich Verschuurlaan is de A28 rechtstreeks te bereiken.

### Parkeren

#### ALGEMEEN

Onder het appartementencomplex wordt een parkeerkelder gebouwd. In deze parkeergarage is fysieke ruimte voor 105 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn toegankelijk voor gebruikers van de commerciële laag en de bewoners van het appartementencomplex. Bewoners die in het bezit zijn van een auto dienen in de parkeergarage te parkeren. Deze verplichting wordt in de huurovereenkomst opgenomen. Door deze verplichting zullen bewoners niet op straat kunnen parkeren en zal de parkeerdruk op de omgeving niet onnodig vergroot worden. De parkeergarage wordt afgesloten met een slagboom en voorzien van een aanmeldsysteem.

#### PARKEERBELEID GEMEENTE

Uit het vigerend (gemeentelijk) parkeerbeleid en uit de parkeertabel voor deze projectlocatie blijkt dat voor dit type woning, zo ook voor beschermd wonen bij een zorginstelling met een zelfstandige woonruimte, met een organisatorische relatie met een zorginstelling, een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per huishouden geldt. De te realiseren appartementen hebben zoals in hoofdstuk 3 is beschreven, een organisatorische relatie met een zorginstelling. Dit blijkt tevens uit het feit dat 30 appartementen eveneens kunnen worden gebruikt ten behoeve van intramurale zorg.

#### PARKEERBEHOEFTE

Uit de berekening blijkt dat voldaan kan worden aan de parkeernormering, behalve tijdens de

werkdagavond en de koopavond. Derhalve is een nadere berekening uitgevoerd. Deze berekening is in de onderstaande tabellen opgenomen.

Functie	Aantal/oppervlakte		Aantal pp
Woningen	138 woningen	0,6 per woning	82,8 pp
Restaurant	362,6 m2 GO	10,0 per 100 m2 GO	36,3 pp
Keuken	84 m2 GO	2,3 per 100 m2 GO	1,9 pp
Fysiotherapie	256,3 m2 GO	2,7 per 100 m2 GO	6,9 pp
Wijkpost	69,2 m2 GO	1,5 per 100 m2 GO	1,0 pp
Kantoor	329,6 m2 GO	1,5 per 100 m2 GO	4,9 pp
Receptie	24,5 m2 GO	2,8 per 100 m2 GO	0,7 pp
Kapper	66,8 m2 GO	3,5 per 100 m2 GO	2,3 pp
Collectieve ruimte beganegrond (gebouwegebonden)	191,5 m2 GO	-	-
Collectieve ruimte eerste verdieping (gebouwegebonden)	59 m2 GO	-	-
<b>Totaal</b>			<b>137 pp</b>

<b>Te realiseren</b>	<b>105 pp</b>
----------------------	---------------

<b>Overschot/tekort</b>	<b>-32 pp</b>
-------------------------	---------------

**Functie** = 's avonds gesloten

Tabel 1. Parkeerbalans auto

Functie	werkdagmorgen	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	za.middag	zo.middag						
Woningen	50 %	41,4 pp	60 %	49,7 pp	100 %	82,8 pp	90 %	74,5 pp	60 %	49,7 pp	70 %	58,0 pp
Restaurant	30 %	10,9 pp	40 %	14,5 pp	90 %	32,4 pp	95 %	34,5 pp	70 %	25,4 pp	40 %	14,5 pp
Bedrijf	100 %	1,9 pp	100 %	1,9 pp	5 %	0,1 pp	10 %	0,2 pp	5 %	0,1 pp	0 %	0 pp
Sociaal medisch	100 %	6,9 pp	100 %	6,9 pp	30 %	2,1 pp	15 %	1,0 pp	15 %	1,0 pp	5 %	0,4 pp
Kantoor	100 %	1,0 pp	100 %	1,0 pp	5 %	0,1 pp	10 %	0,1 pp	5 %	0,1 pp	0 %	0 pp
Kantoor	100 %	4,9 pp	100 %	4,9 pp	0 %	0 pp	0 %	0 pp	5 %	0,3 pp	0 %	0 pp
Kantoor	100 %	0,7 pp	100 %	0,7 pp	5 %	0,1 pp	10 %	0,1 pp	5 %	0,1 pp	0 %	0 pp
Detailhandel	30 %	0,7 pp	70 %	1,6 pp	0 %	0 pp	85 %	2,0 pp	90 %	2,1 pp	30 %	0,7 pp
Totaal		69 pp		82 pp		118 pp		113 pp		79 pp		74 pp
		105 pp		105 pp		105 pp		105 pp		105 pp		105 pp
		36 pp		23 pp		-13 pp		-6 pp		26 pp		31 pp

Tabel 2. Parkeerbalans auto

In de bovenstaande tabel is te zien dat voor een aantal functies het bezettingspercentage afwijkt van de 100%. Dit is in overeenstemming met het parkeerbeleid van de gemeente Groningen. Tevens is in de tabel aangegeven wanneer bepaalde functies in de avond gesloten zijn en welke functie in de avond open is. De gesloten functies genereren geen parkeerdruk, zoals is te zien in de tabel.

Uit de bovenstaande berekeningen blijkt dat alleen voor de twee avonden een tekort van maximaal 13 parkeerplaatsen ontstaat. Deze parkeerbehoefte zal ofwel in de openbare ruimte worden opgevangen, dit mede met in achtneming van het feit dat het appartementencomplex wijkvoorzieningen herbergt, ofwel in de toekomst via een deelautoregeling niet aanwezig is. Er zullen vier deelauto's ter beschikking staan voor de bewoners en omwonenden. Naar verwachting zal een belangrijk deel van de toekomstige appartement-bewoners (senioren) besluiten om hun auto af te schaffen en gebruik te gaan maken van de deelauto's die beschikbaar zijn. Als voorbeeld is gekeken naar de situatie van de huidige Vondelflat waar momenteel ook actief gebruik wordt gemaakt van een dergelijk deelbeleid (via Greenwheels). De huidige Vondelflat omvat 163 appartementen en voorziet in 39 parkeerplaatsen. Een deel van die 39 parkeerplaatsen staat structureel leeg vanwege een lage(re) parkeerbehoefte en voorzieningen zoals deelauto's.

Ten aanzien van het herbergen van verschillende wijkvoorzieningen wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat door verschillende bewoners van de wijk is aangegeven dat er in de wijk te weinig voorzieningen voor haar bewoners aanwezig zijn. Met het toevoegen van een restaurant, fysiotherapeut, kapper en wellness in het complex wordt het aanbod van voorziening fors vergroot en in een behoefte voorzien. Zoals hierboven gemeld vindt parkeren plaats in de parkeergarage of in de openbare ruimte.

## CONCLUSIE

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er voor het projectgebied geen onevenredige problemen zullen ontstaan omtrent het aspect parkeren. Tevens kan hieraan worden toegevoegd dat wanneer bewoners zorgbehoevend worden, de totale parkeerbehoefte van het appartementencomplex waarschijnlijk zal afnemen, met inachtneming van een beperkte toename van parkeergebruik door het zorgpersoneel.

## Fietsen

Voor dit projectgebied is voor de fietsen een parkeernorm berekening gemaakt. Deze berekening is onderstaand opgenomen. De fietsen en eventuele scootmobielen die gebruikt worden door de bewoners van de nieuw te realiseren appartementen kunnen in de parkeerkelder geparkeerd worden. Het is onpraktisch om de stallingplaats voor fietsen direct te koppelen aan de woning d.m.v. in pandige berging op alle verdiepingen. Naast de parkeerplekken voor de woningen zijn in de parkeerkelder 418 parkeerplekken voor de functies keuken, wijkpost en kantoorruimte ingetekend. In de parkeerkelder zit een marge van 142 parkeerplekken. Voor de functies restaurant, fysiotherapie en kapper wordt op straatniveau 56 m<sup>2</sup> aan parkeerplaatsen voor fietsen gerealiseerd. Hier is een overcapaciteit van 5,3 m<sup>2</sup> aanwezig.

Parkeernorm Fietsen Groningen (document: Praktijkboek Bouwbesluit 2012, pagina 173-174)					
Functie	Aantal woningen/GO	GO per persoon	Parkeernorm	Benodigde pp/m <sup>2</sup>	Getekende pp
Woningen	138	nvt	2 per woning (BB2012)	276	276 fietsen (parkeerkelder)
Restaurant	362,6	362,5 m <sup>2</sup> / 200 pers: 1,83	Categorie B1 (= GO/8)	45,325	45,4 m <sup>2</sup> (straatniveau)
Keuken	84	84,0 m <sup>2</sup> / 10 pers: 8,4	Categorie B3 (= GO/100)	0,84	0,9 m <sup>2</sup> (parkeerkelder)
Fysiotherapie	256,5	nvt (= gezondheidszorg)	Categorie B4 (= GO/125)	2,052	2,05 m <sup>2</sup> (straatniveau)
Wijkpost	69,2	69,2 m <sup>2</sup> / 12 pers: 5,77	Categorie B3 (= GO/100)	0,692	0,69 m <sup>2</sup> (parkeerkelder)
Receptie	24,5	24,5 m <sup>2</sup> / 4 pers: 6,125	Categorie B3 (= GO/100)	0,245	0,22 m <sup>2</sup> (parkeerkelder)
Kapper	66,8	66,8 m <sup>2</sup> / 20 pers: 3,34	Categorie B2 (= GO/20)	3,34	3,34 m <sup>2</sup> (straatniveau)
Collectieve ruimte begane grond (gebouwgebonden)	115,3	nvt	0 (gebouwgebonden)	0	0
Collectieve ruimte eerste verdieping (gebouwgebonden)	58,3	nvt	0 (gebouwgebonden)	0	0
Kantoorruimte	203,7	nvt (= kantoorruimte)	Categorie B4 (= GO/125)	1,6296	1,64 m <sup>2</sup> (parkeerkelder)
Kantoorruimte	125,9	nvt (= kantoorruimte)	Categorie B4 (= GO/125)	1,0072	1,01 m <sup>2</sup> (parkeerkelder)
				Totaal	
				276 fietsen	418 in fietsenberging (+142)
				50,7 m <sup>2</sup> op straatniveau	56 m <sup>2</sup> op straatniveau (+5,3 m <sup>2</sup> )
				4,41 m <sup>2</sup> in parkeerkelder	7,2 m <sup>2</sup> in parkeerkelder (+2,79 m <sup>2</sup> )

Tabel 3. Parkeerbilans fietsen

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de normering voor het stallen van fietsen.

## 4.5 Akoestisch onderzoek

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de weg, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. Het planvoornemen voorziet in het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen de geluidszones van de Van Ketwich Verschuurlaan en de Vondellaan. De Queridolaan kent ter plaatse van het voornemen een maximum snelheid van 30 km/uur en heeft daarmee in de zin van de Wet geluidhinder geen zone en zou akoestisch onderzoek naar deze weg achterwege kunnen blijven. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch besloten deze weg in het akoestisch onderzoek te betrekken.

### Onderzoek

In het projectgebied is door BügelHajema Adviseurs onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op het te realiseren appartementencomplex. Dit onderzoek is als bijlage 4 opgenomen. Ten behoeve van het onderzoek is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens van de gemeente Groningen. Het betreft hier het verkeersmodel van de gemeente met een prognose voor het jaar 2030.

Uit het onderzoek blijkt dat een 110 tal van de te realiseren appartementen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting bedraagt maximaal 6 dB vanwege de Van Ketwich Verschuurlaan. Om de betreffende

appartementen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen hogere waarden te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Daarbij is getoetst aan de landelijke wetgeving.

### **Conclusie**

Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

## **4.6 Externe veiligheid**

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Doel van het Bevi is individuele en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij de toetsing moet gekeken worden naar twee soorten risico's: plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met de 10<sup>-6</sup> risicocontour. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen, in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt. Hoe meer mensen nabij de bron, hoe groter het groepsrisico. Voor het groepsrisico wordt doorgaans de 10<sup>-5</sup> risicocontour aangegeven.

In het navolgende zullen de voor het projectgebied relevante risicofactoren worden beschreven en worden de risico's voor het gebied afgewogen.

### **Risico's vanwege inrichtingen**

Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen inrichtingen aanwezig die in het kader van het veiligheidsaspect nader onderzoek vergen.

### **Risico's vanwege transport**

De Wet Basisnet en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) zijn op 1 april 2015 in werking getreden. In deze wetgeving is het landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen verankerd. Binnen bepaalde grenzen wordt het vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijkswaterstaat: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten). De risicoplafonds die hieruit voortvloeien moeten in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes.

Ten westen van het projectgebied ligt de A28 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft onder andere een invloedsgebied van 48 meter. Het projectgebied ligt echter niet binnen dit invloedsgebied.

### **Risico's vanwege buisleidingen**

Voor het transport van aardgas geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (2014). Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen buisleidingen aanwezig die in het kader van het veiligheidsaspect nader onderzoek vergen.

### **Conclusie**

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aspecten inrichtingen, buisleidingen, transport en groepsrisico niet leiden tot veiligheidsproblemen voor het projectgebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor deze ruimtelijke onderbouw.

## 4.7 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009. Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

### Onderzoek

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in het realiseren van een appartementencomplex. In de nabijheid van het projectgebied is een basisschool gelegen. Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een basisschool een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige functies. Binnen deze richtafstand is het appartementencomplex gelegen. Echter, de basisschool wordt in de nabije toekomst gesloten. Hierdoor is nader onderzoek naar dit aspect niet noodzakelijk.

In het appartementencomplex is in beperkte mate ruimte voor een restaurant met terras en overige functies die ook door derden gebruikt kunnen worden (kapper, medische voorzieningen). Derhalve is een onderzoek in het kader van het Activiteitenbesluit verricht. De (positieve) onderzoeksresultaten worden gebruikt ten behoeve van de omgevingsvergunningsaanvraag. Vooralsnog is gebleken dat het restaurant en de overige functies niet een zodanige hoeveelheid extra geluidhinder opleveren dat sprake is van een onaanvaardbare situatie.

### Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## 4.8 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben'.

Op 15 november 2007 is dit onderdeel 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.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekende 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 er 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 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Het project biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex met 138 wooneenheden voor ouderen, restaurant, keuken, fysiotherapie, kantoor, receptie, ontmoetingsruimte, kapper, activiteitenruimte en bibliotheek.

Op basis van de CROW-publicatie nr. 381 'Kencijfers wonen, werken en voorzieningen' is de verkeersgeneratie van de verschillende functies bepaald. In de onderstaande tabel is de verkeersgeneratie per functie weergegeven. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve 653 ritten.

Functie	Verkeersgeneratie
Woningen	138 x 2,7 = 373
Restaurant (horeca-2)	363 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 56 = 204
Keuken	84 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 9,2 = 8
Fysiotherapie (medische instelling)	257 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 15,2 = 39
Wijkpost (kantoor zonder baliefunctie)	70 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 4,9 = 4
Kantoor (kantoor zonder baliefunctie)	330 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 4,9 = 17
Receptie (kantoor zonder baliefunctie)	25 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 4,9 = 2
Kapper (detailhandel; PDV)	67 m <sup>2</sup> BVO / 100 x 8,8 = 6
Collectieve ruimte begane grond (gebouwgebonden)	192 m <sup>2</sup> = 0
Collectieve ruimte eerste verdieping (gebouwgebonden)	59m <sup>2</sup> = 0

Tabel 4. Verkeersgeneratie

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool maart 2020 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	653
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>
	0,75
	0,13
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding 10. Nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het project de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.



### **Achtergrondniveaus**

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Op 29 augustus 2017 is het 'Verslag luchtkwaliteit 2016 gemeente Groningen' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau.

Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart staan op internet: zie <https://gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien>.

Uit het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart blijkt, dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daarnaast is geconcludeerd dat het een nibm-project betreft. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor onderhavig planvoornemen. Tevens kan hieraan worden toegevoegd dat wanneer bewoners zorgbehoevend worden, het totale aantal extra voertuigbewegingen van het appartementencomplex zullen afnemen. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **4.9 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren, hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Zoals in hoofdstuk 3 ook al omschreven is bestaat de ladder uit de volgende aspecten:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het bouwplan bestaat uit een appartementencomplex met 138 wooneenheden en een commerciële plint. Gelet op de omvang van het project in de relatie tot de omgeving is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan wordt met onderhavig project meer bebouwing mogelijk gemaakt. Er is aldus sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Groningen. Het appartementencomplex zal voor het grootste gedeelte bewoond worden door senioren uit de gemeente.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven.

Zoals in de aanleiding staat beschreven is er een groeiende behoefte aan kwalitatief hoogwaardige appartementen voor senioren in de stad Groningen. Dit blijkt uit de halfjaarrapportage 1, 2019 Woningmarktmonitor (d.d. oktober 2019) van de regio Groningen-Assen. Hiernaast is gebleken dat het huidige appartementencomplex voor ouderen De Vondel niet meer aan de hedendaagse eisen voldoet. Omdat op deze locatie de appartementen voor ouderen verdwijnen neemt de behoefte aan appartementen voor ouderen toe.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'.

Het projectgebied ligt in de wijk De Wijert te Groningen en is omringd door woningen en bebouwing van maatschappelijke functies. Geconcludeerd kan worden dat het projectgebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

### **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

## **4.10 Groen en bomen**

Ten behoeve van het planvoornemen is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd (Jansen en Jansen Groenadviesbureau, zie de bijlage 5). Een Bomen Effect Analyse geeft weer hoeveel bomen er aanwezig zijn in een gebied en hoeveel bomen er na een ruimtelijke ontwikkeling nog staan, verplant of bijgeplant zijn.

In de Bomen Effect Analyse wordt geadviseerd om de bomen waarbij de projectinvloed als onhoudbaar wordt beoordeeld te kappen. Deze bomen dienen financieel gecompenseerd te worden, indien er geen herplant mogelijk is in het projectgebied of binnen 500 meter van het projectgebied. In totaal zullen 10 bomen worden gekapt. Acht van deze bomen worden gekapt als resultaat van de voorgenomen ingreep. Daarnaast moeten ook twee bomen gekapt worden als gevolg van aanzienlijke aantasting door de kastanje bloedingsziekte (nabij de entree van het nieuwe gebouw). Voor deze bomen is reeds een kapvergunning afgegeven.

Voor de bomen die moeten wijken als gevolg van de voorgenomen ingreep, acht stuks, zullen in totaal 18 nieuwe bomen worden herplant. Dit herplanten dient bij voorkeur te worden gedaan in de directe nabijheid van het projectgebied, maar tenminste binnen 500 meter van het projectgebied. De exacte locatie van de nieuwe bomen dient te worden vastgesteld door een tuin- of landschapsarchitect. De te planten bomen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- de bomen langs het water in handelsmaat 40-50 cm (omtrek=15 cm dik), bomen aan straatzijde in handelsmaat 30-35 (omtrek =11 cm dik, met smalle kroon);
- de bomen moeten eerste grootte bomen zijn;
- de bomen moeten voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden.

De groeiplaats en inrichting moet voldoen aan de door de gemeente gestelde eisen voor groeiplaatsen.

### **SPECIFIEKE BESCHERMINGSMAATREGELEN**

Er is daarnaast een aantal specifieke beschermingsmaatregelen nodig:

- Om de werkzaamheden uit te voeren zal bronbemaling moeten worden toegepast. Hierdoor zakt het

grondwaterpeil in en nabij het projectgebied. Dit kan negatieve effecten hebben op de bomen in het groeiseizoen (april t/m oktober). Geadviseerd wordt om op diverse plekken in het projectgebied peilbuizen aan te brengen en deze te monitoren. Op basis hiervan kan indien noodzakelijk water worden toegediend.

- Boomnummers 3 en 4: Geadviseerd wordt om de kwetsbare boomzone af te zetten met bouwhekken. Indien de gemeente besluit om deze bomen te kappen in verband met de kastanjebloedingsziekte, dan is deze maatregel niet noodzakelijk.
- Boomnummer 8: Binnen de kroonprojectie wordt zand opgebracht en een berlinerwand geplaatst. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding en in overleg met een boomtechnisch toezichthouder (ETT). Na het verwijderen van de rijplaten/berlinerwand dient de kwetsbare boomzone van boom 8 geploft te worden om de bodemverdichting op te heffen.
- Boomnummers 14, 15, 16 en 41: Binnen de kroonprojectie van deze bomen wordt geen berlinerwand geplaatst. Zoals voorgesteld in de oorspronkelijke bouwplaatsinrichting.
- Boomnummer 17: Voor het plaatsen van een damwand moet er binnen de kroonprojectie gewerkt worden. Voor het plaatsen van de damwand zal het noodzakelijk zijn om takken op te binden of in te nemen. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder begeleiding en in overleg met een boomtechnisch toezichthouder (ETT).
- Boomnummers 23 en 24: Tussen deze bomen zal een aanvoerroute gaan lopen voor bouwmaterieel/materiaal. (Te) laaghangende takken dienen op deskundig wijze verwijderd te worden. Dit dient uitgevoerd te worden door een deskundige boomverzorger (European Tree Worker). Om de verdichting van de bodem tussen de bomen te voorkomen dienen stalen rijplaten aangebracht te worden. Na het verwijderen van de rijplaten dient de kwetsbare boomzone van beide bomen geploft te worden om de bodemverdichting op te heffen.
- De kaart met maatregelen ten aanzien van de beschermingsmaatregelen voor de bomen dient over te worden genomen in de kaart voor de bouwplaatsinrichting.
- Geadviseerd wordt om voor start van de bouwwerkzaamheden de boombeschermingsmaatregelen te laten controleren door een boomtechnisch toezichthouder (ETT). Daarnaast wordt aanbevolen om een tussentijdse controle uit te voeren of de werkzaamheden worden uitgevoerd conform de kaart met beschermingsmaatregelen. Tot slot wordt aanbevolen om een laatste controle bij oplevering van de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

#### ALGEMENE BESCHERMINGSMAATREGELEN

Binnen de kwetsbare boomzone gelden de volgende beperkingen en maatregelen:

- er mag geen materiaal of materieel worden opgeslagen of verplaatst. Dit kan leiden tot verdichting van de bodem. Door verdichting krijgen de wortels onder meer zuurstofgebrek, waardoor ze kunnen afsterven;
- de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1.5m) van alle bomen dient afgeschermd te worden met bouwhekken;
- wortels dikker dan > 10 cm mogen zonder overleg met de (boomtechnisch) toezichthouder niet worden verwijderd;
- de bomenposter 'werken rond bomen' van Bomen Effect Analyse dient beschikbaar te zijn voor alle projectmedewerkers;
- voor graafwerkzaamheden bij bomen gelden altijd de richtlijnen uit de graafprocedure;
- het maaiveld binnen de kroonprojectie mag niet worden opgehoogd. Door ophoging wordt de diffusie van zuurstof vertraagd, dit kan leiden tot wortelsterfte.

Voor nadere informatie wordt verwezen naar bijlage 5.

## 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.11.1 Archeologie

#### Inleiding

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is, wanneer de bodem wordt verstoord, dat de archeologische resten intact moeten blijven.

#### **Onderzoek**

Ten behoeve van het planvoornemen is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd (De Steekproef, 24 april 2018, rapportnummer ISSN 1871-269X). Uit het onderzoek blijkt dat eventuele archeologische resten in het dekzand verloren zullen zijn gegaan. Hieruit valt te concluderen dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is en dat het projectgebied ten behoeve van het aspect archeologie vrij kan worden gegeven. Wel dient te worden vermeld dat als bij het graafwerk ten behoeve van de nieuwbouw toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, hiervan direct melding dient te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10. Dit kan worden gedaan bij de gemeente Groningen. Het Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

#### **Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### **4.11.2 Cultuurhistorie**

#### **Inleiding**

De rijksmonumenten worden beschermd door de erfgoedwet. Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

#### **Onderzoek**

Binnen het projectgebied zijn geen significante cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### **Conclusie**

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

### **4.12 Bodem**

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 dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het projectgebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

#### **Onderzoek**

Ten behoeve van het planvoornemen is een Bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Antea Group, 3 mei 2018, projectnummer: 433129, zie bijlage 7). Uit dit onderzoek blijkt dat er maximaal enkele licht verhoogde waarden in de grond en het grondwater zijn aangetroffen. Hiernaast is er een betonnen obstakel maar geen asbest binnen het projectgebied aangetroffen. Naar aanleiding hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak voor een nader bodemonderzoek aanwezig is. Wel dient er bij graafwerkzaamheden

ter plaatse van de dempingen rekening te worden gehouden met een betonnen object in de ondergrond en dient er rekening te worden gehouden met het feit dat vrijkomende grond niet zondermeer elders kan worden toegepast. Bij afvoer van de locatie dienen de hergebruiksmogelijkheden te worden bepaald.

### **Conclusie**

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

## **4.13 Water**

Vanwege het grote belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Via de Digitale Watertoets is waterschap Hunze en Aa's van onderhavig ruimtelijke onderbouwing op de hoogte gebracht.

Op 13 maart 2018 is de Digitale Watertoets doorlopen. Het daaruit voortvloeiende 'watertoetsdocument' geeft aan dat het waterschap belangen heeft in deze situatie en dat er een normale procedure gevolgd zal worden. Het watertoetsdocument is als bijlage opgenomen. Hieronder zijn de uitgangspunten van de watertoets in overleg met het waterschap nader omschreven.

### **Locatie**

De locatie van het projectgebied is gelegen aan de Van Ketwich Verschuurlaan in Groningen. Het betreft een terrein van circa 5.300 m<sup>2</sup>.

### **Huidige situatie**

In de huidige situatie bevindt zich gras en opgaande begroeiing op het perceel. Echter kan er, in overleg met de gemeente, vanuit worden gegaan van de bebouwde situatie in 2012. In deze situatie was het projectgebied voor circa 3.730 m<sup>2</sup> verhard.

### **Waterstructuur huidige situatie**

Het gebied de Wijert is te verdelen in de Wijert-noord en de Wijert-zuid. De wijk wordt gescheiden door de Van Ketwich Verschuurlaan. Derhalve valt het projectgebied in de waterstructuur van de Wijert-zuid. De watergangen in de Wijert-zuid en -noord en Villabuurt-west zijn onderling verbonden en worden bemalen. In de Wijert en tevens ten westen en zuiden van het projectgebied zijn een aantal waterpartijen gelegen. De waterpartij ten zuiden van het projectgebied betreft een hoofdwatengang met een streefpijl van -0,75 meter NAP.

### **Toekomstige situatie**

Het project betreft de bouw van een appartementencomplex. De begane grond van het appartementencomplex wordt ruim 1 meter boven het maaiveld gerealiseerd vanwege de parkeerkelder. Bij een overstroming zal deze kelder onderlopen. Tevens is binnen het projectgebied een tuinterras geprojecteerd. Het gebied zal daarmee in de toekomstige situatie voor circa 3.762 m<sup>2</sup> verhard zijn.

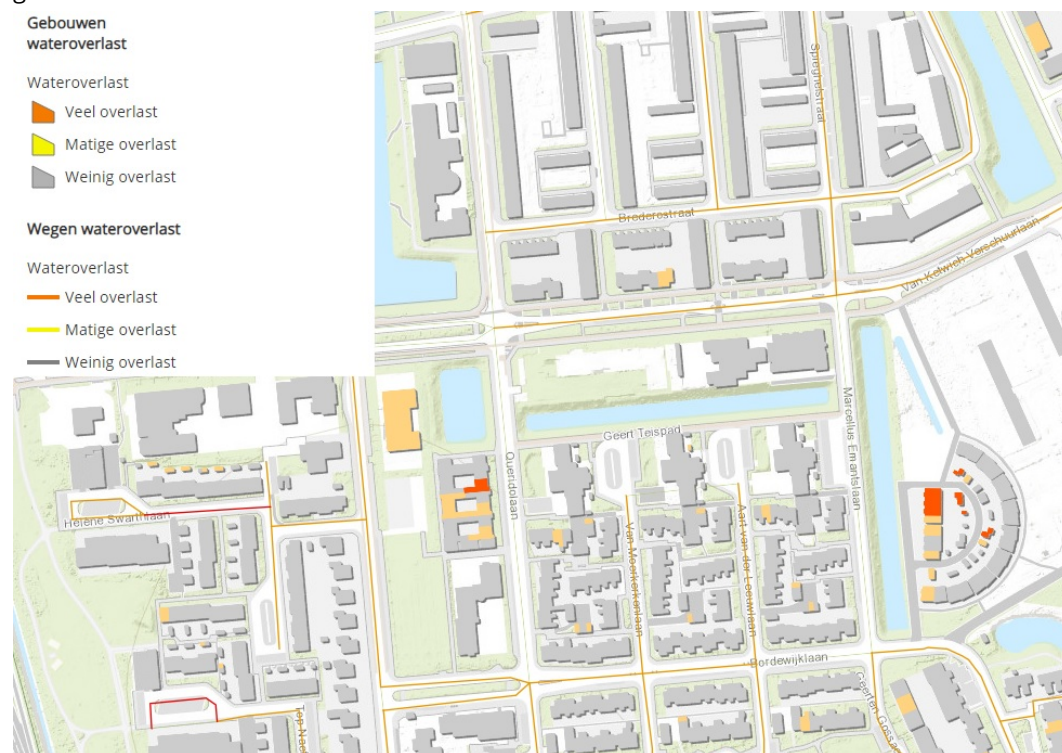
De oevers van de waterpartij ten zuiden het projectgebied zijn in eigendom van het waterschap. Derhalve zal de oever niet worden aangepast. De bouwwerkzaamheden zullen tot de rand van de oever plaatsvinden. Voorafgaande aan de bouw van het project zullen er afspraken worden gemaakt over de situatie tijdens de bouwperiode.

### **Waterberging**

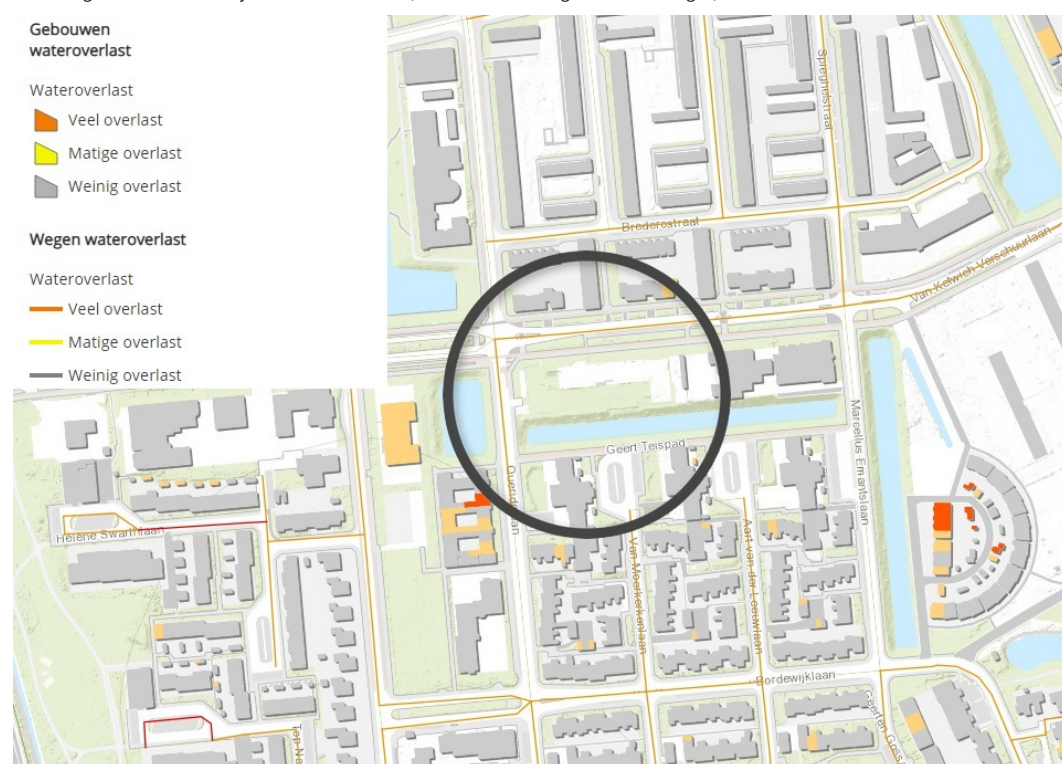
In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. Het gebied ten zuiden van de Vestdijklaan in de Wijert-zuid is momenteel ingericht als weiland. In de stedelijke wateropgave is dit gebied aangemerkt als risicogebied voor een klimaatscenario die zich één keer in de honderd jaar voor doet.

De gemeente Groningen heeft tevens een model samen gesteld waarin wordt aangegeven waar kans is op

wateroverlast op straat en mogelijk in gebouwen bij buien van 58 mm/u en 73 mm/u. Een bui van 58 mm/u komt tegenwoordig al relatief vaak voor. Door het veranderende klimaat zal de bui van 73 mm/u steeds vaker voorkomen. In de onderstaande afbeeldingen wordt aangegeven waar wateroverlast op straat en in gebouwen verwacht wordt.



Afbeelding 12. Wateroverlast bij een bui van 58 mm/u (bron: Wateroverlast gemeente Groningen)



Afbeelding 13. Wateroverlast bij een van 73 mm/u binnen de grijze cirkel (bron: Wateroverlast gemeente Groningen)

## Randvoorwaarden/omgevingsaspecten

### WATERCOMPENSATIE

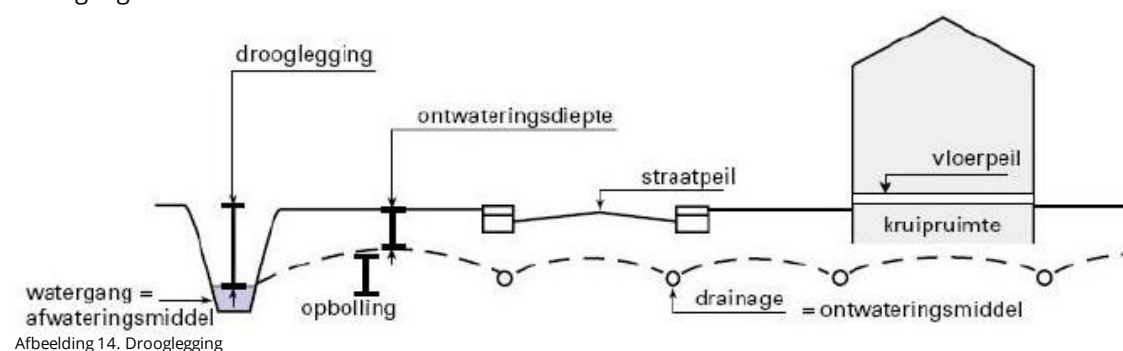
Over het algemeen neemt bij de ontwikkelingen van huisvesting het verhard oppervlak vaak toe waardoor

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. In de Keur van het waterschap Hunze en Aa's is een compensatieverplichting van 80 liter per m<sup>2</sup> waterbergend vermogen opgenomen, mits de toename van het verhard oppervlak meer de 150 m<sup>2</sup> bedraagt.

Naar aanleiding van het bovenstaande neemt het verhard oppervlak van het projectgebied met circa 32 m<sup>2</sup> toe. Derhalve valt te concluderen dat er geen watercompensatie noodzakelijk is aangezien de grenswaarde van 150 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden.

## 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.



Afbeelding 14. Drooglegging

De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 meter zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 meter beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte zijn. Bij kruipruimtelooze gebouwen moet deze afstand minimaal 0,20 meter 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
De Wijert	-0,75 m NAP	+ 0,1 m NAP	0.85 m

Tabel 5. Drooglegging

Het vloerpeil ligt 1 meter boven het maaiveld. Dit betekent dat bij een bui van 58 mm/u geen wateroverlast in het gebouw plaats zal vinden.

## RIOLERING

In de Wijert ligt grotendeels een gemengd rioolstelsel. Op enkele plaatsen ligt een gescheiden stelsel in de grond dat rechtstreeks afvoert op het oppervlaktewater. Binnen het project wordt er zoveel mogelijk naar gestreefd om regenwater rechtstreeks op het naastliggende oppervlaktewater te lozen. Indien dit niet mogelijk is moet tijdens de bouw wel rekening gehouden worden met mogelijke aansluiting op een gescheiden stelsel in de toekomst. Tijdens de bouw zal tevens worden besproken hoe de aansluiting op het riool vorm gegeven gaat worden. Hiervoor is volledigheidshalve een eerste doorrekening gemaakt, bestaande uit de berekening en een figuratieve weergave van de aansluitingspunten op het riool. Hiervoor wordt naar de desbetreffende bijlages verwezen. Volledigheidshalve dient nog te worden opgemerkt dat de uitleggers van rond de 200 millimeter zullen worden aangesloten op een inspectiepunt.

## BOUWMATERIALEN

Bij de eventuele bouw van woningen en appartementen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn. Te denken valt aan de toepassingen van lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen logen milieugevaarlijke stoffen uit die via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen

komen. Het toepassen van vegetatiedaken is een uitstekend middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op en bergt en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen.

De bovenstaande punten zullen worden meegenomen in de verdere planontwikkeling van het project.

#### **4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

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 dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het project voorziet in het realiseren van 138 appartementen.

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Gezien de afwezigheid van die effecten is een m.e.r.-beoordeling dan ook niet nodig. Dit blijkt eveneens uit de aanmeldnotitie die als bijlage is toegevoegd en door het College van Burgemeester en Wethouders procedureel eind juni 2018 is afgehandeld. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat na juni 2018 het aantal te realiseren appartementen naar beneden is bijgesteld, en daarmee de (door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde) aanmeldnotitie is uitgegaan van een te grote hoeveelheid woningen. De eventuele milieu-effecten zullen als gevolg van deze vermindering ook naar verhouding afnemen.





## **Hoofdstuk 5      Economische uitvoerbaarheid**

Alle kosten van het project zijn voor rekening van Stichting de Vondel als initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst tussen gemeente en Stichting de Vondel afgesloten, d.d. 21-12-2017. Tevens wordt er een overeenkomst gesloten voor de kiss and ride en de hoofdingang (voorzover op gemeentelijk terrein) aan de voorzijde van het gebouw. Een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.



## **Hoofdstuk 6      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1      Informatie bewoners**

Na de zomervakantie (september 2019) zullen de omwonenden en andere geïnteresseerden geïnformeerd worden over de plannen. De betreffende (toekomstige) bewoners van de Vondelflat zijn al meerdere keren geïnformeerd.

