

Wijziging omgevingsplan

Gemeentelijk Besluit
Motivering
Omgevingsplanwijziging 3

versie ontwerp

Motivering Omgevingsplanwijziging 3

Inhoudsopgave

Motivering Omgevingsplanwijziging 3	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande activiteiten	19
Hoofdstuk 3 Gewenste activiteiten	23
Hoofdstuk 4 Regelanalyse Rijk, Provincie en Waterschap	39
Hoofdstuk 5 Gemeentelijk beleid	49
Hoofdstuk 6 Hoe wordt de gewenste ontwikkeling geregeld?	59
Hoofdstuk 7 Milieu- en omgevingsaspecten	63
Hoofdstuk 8 Kostenverhaal	123
Hoofdstuk 9 Participatie en ketenpartners	125
Hoofdstuk 10 Conclusie	131

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

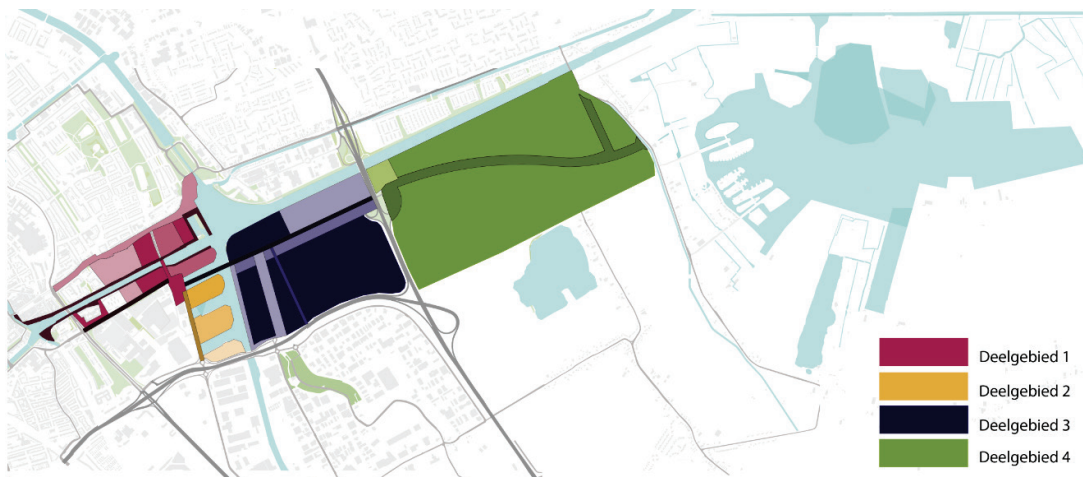
1.1 Aanleiding

Groningen groeit in aantal inwoners, bezoekers en economische activiteiten. In de nieuwe Omgevingsvisie Levende Ruimte beschrijft de gemeente de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst. De druk op de wijken rondom de binnenstad blijft hoog en er is meer ruimte nodig voor wonen, werken en ondernemen. Om in deze groei te voorzien, moet de gemeente blijvend investeren in nieuwe woon- en werkprojecten.

Eemskanaalzone als ontwikkelgebied

De Omgevingsvisie wijst de Eemskanaalzone aan als een belangrijk gebied voor transformatie: van industrie- en bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Daarmee wil de gemeente een gezond en aantrekkelijk stadsdeel aan het water realiseren.

De Eemskanaalzone strekt zich uit langs het Eemskanaal tot aan Meerstad en wordt de komende jaren ontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied (figuur 1.1). Binnen deze zone vormt Stadshavens het eerste deelgebied dat concreet wordt uitgewerkt.

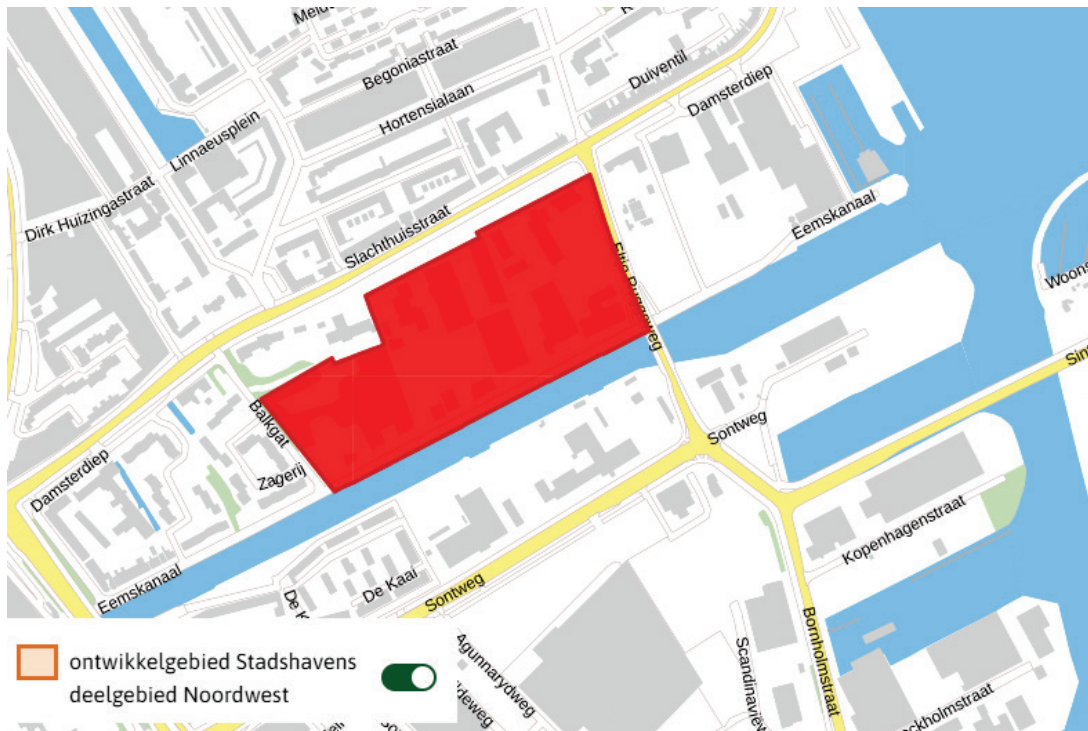


Figuur

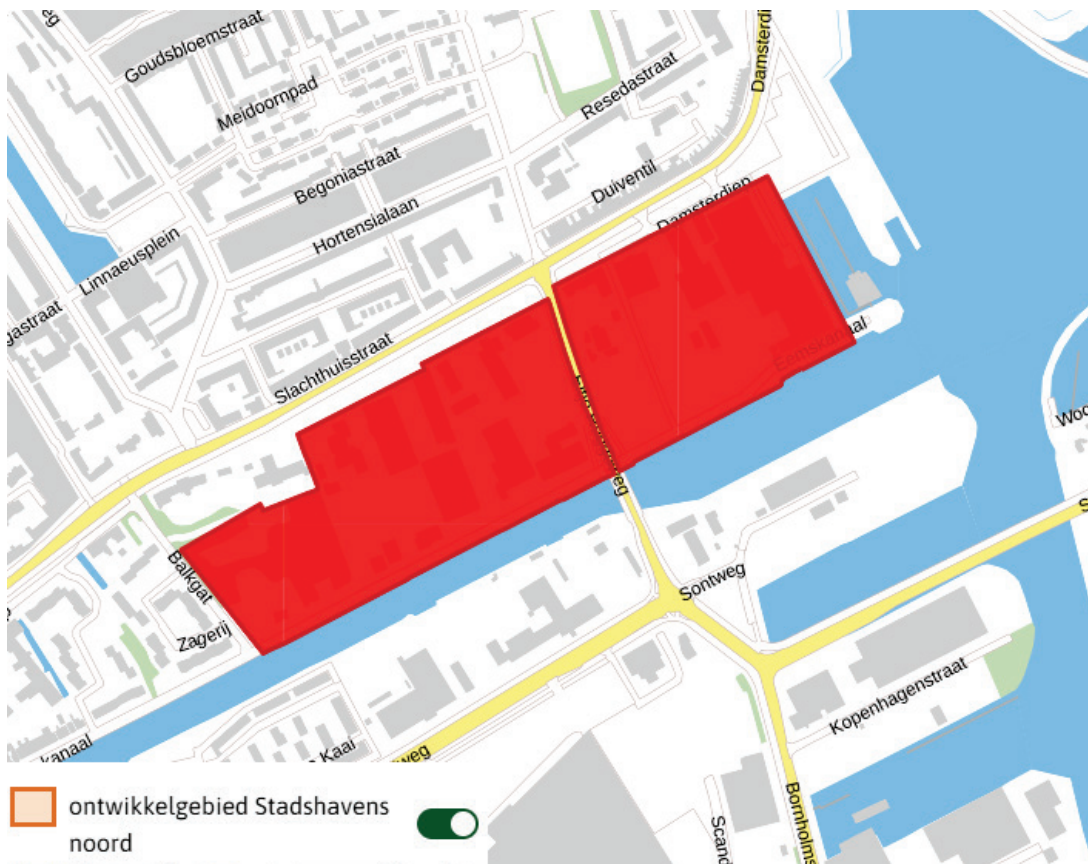
1.1: Ontwikkelgebied Eemskanaalzone (Bron: Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone, Stad aan het water, gemeente Groningen)

Stadshavens: een nieuwe stadswijk

Stadshavens wordt in fasen ontwikkeld. Het eerste gebied dat in uitvoering komt, is deelgebied Noordwest (figuur 1.2), gelegen tussen het Damsterdiep en het Eemskanaal, van het Balkgat tot de Eltjo Ruggeweg. Dit deelgebied is ook onderdeel van ontwikkelgebied Stadshavens Noord (figuur 1.3). Deelgebied Noordwest is vervolgens opgedeeld in verschillende deelplannen.

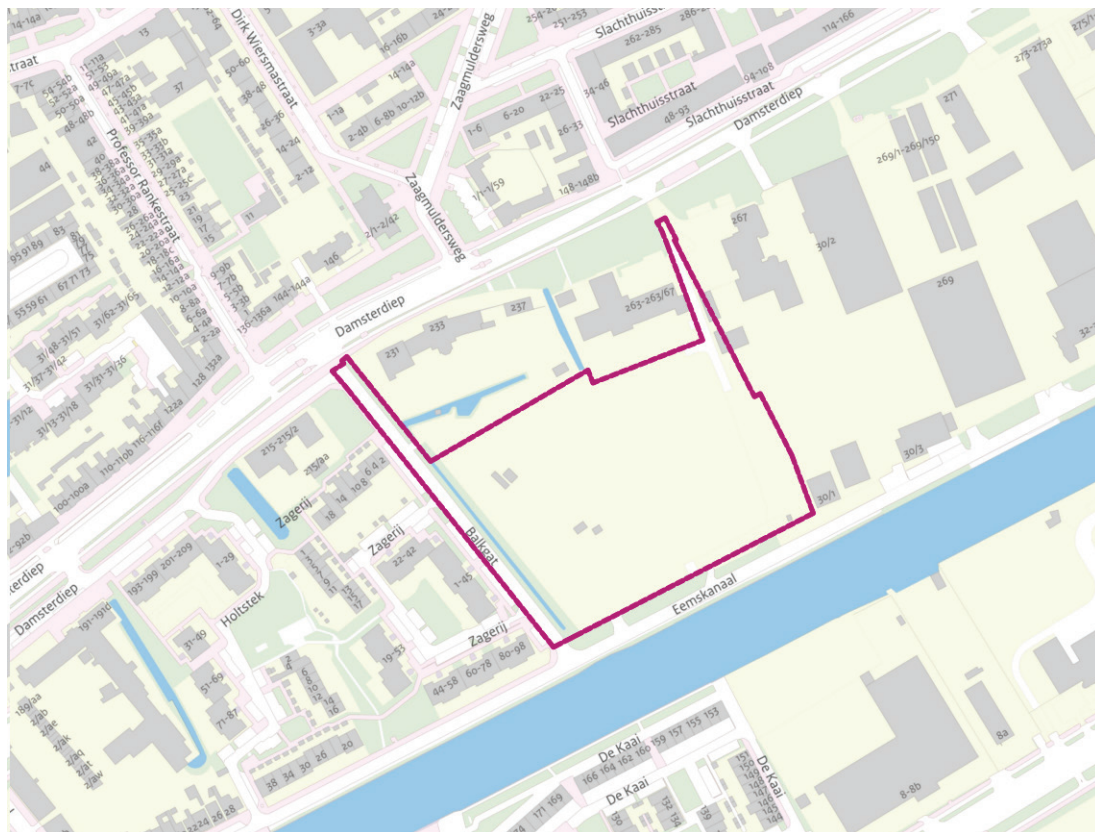


Figuur 1.2 Ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest (Bron: Omgevingsplan gemeente Groningen, Regels op de Kaart)



Figuur 1.3 Ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noord (Bron: Omgevingsplan gemeente Groningen, Regels op de Kaart)

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan betreft deelplan 1 van deelgebied Noordwest (figuur 1.4).



Figuur

1.4: Plangebied Deelplan 1 Stadshavens (Bron: Pdok Viewer)

Stadshavens wordt een gemengde binnenstedelijke wijk waar wonen, werken en recreëren samenkomen. De wijk biedt ruimte aan een breed en betaalbaar woningaanbod, een nieuw stadspark voor cultuur en sport, en een levendige mix van functies. Duurzaamheid en klimaatbestendigheid zijn belangrijke uitgangspunten: Stadshavens wordt aardgasvrij en combineert historische elementen, zoals de EMG-silo en de Cova-schoorsteen, met moderne hoogstedelijke architectuur.

Van voorbereiding naar verdere uitwerking

Met de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen die op 4 juli 2024 in werking is getreden, is de transformatie van Stadshavens planologisch voorbereid. Hiervoor is op 15 mei 2024 het Omgevingsplan gemeente Groningen voor Stadshavens gewijzigd. Daarmee is een flexibel stelsel aan regels ontstaan, waarmee de ontwikkeling in de komende 15 à 20 jaar gefaseerd kan worden gerealiseerd.

De nu voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor deelplan 1 vormt de volgende stap. Deze wijziging werkt de eerste fase van Stadshavens uit zodat de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Opzet wijziging Omgevingsplan gemeente Groningen

Stadshavens wordt stap voor stap ontwikkeld. Het totale plangebied van Stadshavens omvat ongeveer 44 hectare. Stadshavens zal worden getransformeerd waarbij de huidige en voormalige bedrijfspanden en de tijdelijke huisvesting ruimte maken voor de woningbouwopgave. Stadshavens biedt koop- en huurwoningen in zowel het sociale, middeldure als dure segment. In totaal ontstaat er ruimte voor 3.300 woningen in Stadshavens. Daarnaast is maximaal 30.000 m² gereserveerd voor nieuwe commerciële en maatschappelijke functies. Ruimte voor deze functies bevindt zich vooral op de begane grond in verhoogde plinten. De overige uitgangspunten zijn opgenomen in de 'gouden regels' en 'ontwikkelregels' binnen het Omgevingsplan gemeente Groningen.

Stadshavens bestaat uit vier deelgebieden die ontwikkeld worden (figuur 1.5):

- deelgebied Noordwest sluit aan op de te behouden bestaande woonbebouwing aan de Holstek en Zagerij;
- deelgebied Noordoost ligt ten oosten van de Eltjo Ruggeweg aan de noordzijde van het Eemskanaal;
- deelgebied Zuidoost ligt aan de zuidkant van het water ten oosten van de Eltjo Ruggeweg;
- deelgebied Zuidwest omvat de huidige locatie van de Veiligheidsregio Groningen.



Figuur 1.5: Ontwikkelgebied Stadshavens (Bron: Omgevingsplan gemeente Groningen, Regels op de Kaart)

In de komende jaren worden de verschillende deelgebieden één voor één concreet uitgewerkt. Deze wijziging van het omgevingsplan gaat over deelplan 1 van deelgebied Noordwest. Deelplan 1 ligt tussen de gebouwen aan het Damsterdiep met kadastrale percelen P nummers 351, 352 en 562 het Balkgat, het Eemskanaal, het gebouw aan Damsterdiep 267 en de bedrijfspanden en buitenterrein van een bedrijf in sloop en asbestsanering (figuur 1.6)



Figuur 1.6: Deelplan 1 en omgeving (Bron: Pdok Viewer)

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt de gewenste activiteiten voor deelplan 1 van deelgebied Noordwest mogelijk. De regels voor Stadshavens in het Omgevingsplan gemeente Groningen geven de randvoorwaarden waaraan deelplan 1 moet voldoen. Ook zijn in het Omgevingsplan gemeente Groningen ontwikkelregels voor Stadshavens opgenomen. Deze randvoorwaarden en ontwikkelregels zijn het uitgangspunt voor het gebruik en de bouw mogelijkheden van deelplan 1. Bestaande bedrijfsactiviteiten en gebouwen mogen nog een bepaalde periode doorgaan dan wel blijven staan. Deze periode is vastgelegd in het omgevingsplan gemeente Groningen. Deze wijziging voor deelplan 1 staat nieuwbouw en verschillende gebruiksactiviteiten in deelplan 1 toe.

Voor de gehele ontwikkeling van Stadshavens is bij deze eerste wijziging, die in mei 2024 is vastgesteld, een milieueffectrapportage (m.e.r.-procedure) uitgevoerd. Hierbij zijn onderzoeken gedaan naar milieu- en omgevingsaspecten. De totale ontwikkeling van Stadshavens is globaal onderzocht en de gevolgen voor het milieu zijn in kaart gebracht. Voor de verdere uitwerking van deelplan 1 zijn extra milieuonderzoeken gedaan. Hier wordt in hoofdstuk 7 verder op ingegaan. De milieueffectrapportage wordt in de procedure voor het wijzigingsbesluit gebruikt als Mer-beoordeling. Hier wordt in paragraaf 7.1 op ingegaan.

1.3 Ligging plangebied

In figuur 1.6 is het plangebied weergegeven (Groningen, sectie P, nummer 563). De gronden zijn bereikbaar via het Damsterdiep, één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van Groningen.

Het plangebied van deelplan 1 van het ontwikkelgebied Stadshavens ligt ten oosten van de binnenstad van Groningen. Aan de noordkant van het plangebied loopt de grens ten noorden van het Damsterdiep, de toegangsweg naar de binnenstad. Aan de oostkant ligt de grens bij de bedrijfsgebouwen van onder andere VolkerWessels Vastgoed, Goudgoed, Rottinghuis en de sociale huurwoningen van Nijestee.

Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het Eemskanaal. Aan de westkant van het plangebied ligt de grens bij het Balkgat. Aan de noordzijde wordt het begrensd door de gebouwen aan het Damsterdiep met kadastrale percelen P nummers 351, 352 en 562 en het gebouw aan Damsterdiep 267. De oostzijde van deelgebied 1 wordt begrensd de bedrijfspanden en buitenterrein van een bedrijf in sloop en asbestsanering.

1.4 Omgevingsplan gemeente Groningen

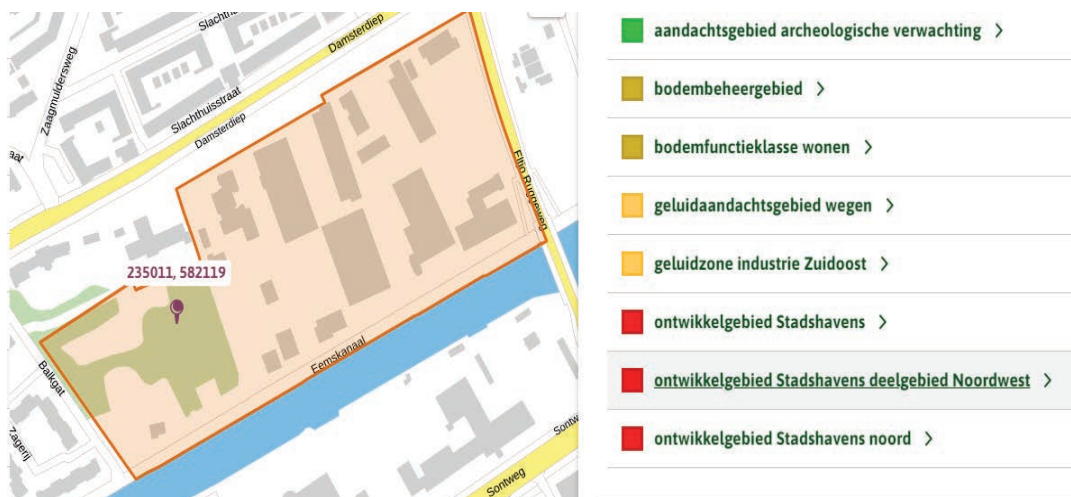
Met de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen die op 4 juli 2024 in werking is getreden, is de transformatie van Stadshavens planologisch voorbereid. Deze eerste wijziging heeft gezorgd voor een set regels zonder bouwmogelijkheden voor het gehele gebied, waarin de ruimtelijke visie, ontwikkelprincipes en algemene randvoorwaarden zijn vastgelegd.

Dit plan vormt daarmee het overkoepelende kader voor de gefaseerde ontwikkeling van Stadshavens in de komende 15 à 20 jaar. In het plan is ook bepaald dat de verdere uitwerking van de deelgebieden, waaronder Noordwest, via afzonderlijke wijzigingsbesluiten zal plaatsvinden.

De eerste wijziging gaf dus het algemene kader; de nu voorliggende wijziging voor deelplan 1 vormt de vervolgstap en werkt dit kader concreet uit voor de eerste fase van de ontwikkeling.

Regels in het omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Groningen bevat de huidige regels voor deelplan 1 van Stadshavens (zie figuur 1.9). In de rest van deze paragraaf worden de verschillende onderdelen uit het omgevingsplan toegelicht. Bij de opbouw van dit hoofdstuk is de volgorde van de hoofdstukken uit het omgevingsplan aangehouden.



Figuur 1.9: Huidige planologische regeling (Bron: Omgevingsplan gemeente Groningen, Regels op de Kaart)

1.4.1 Doelen

De stad Groningen blijft groeien. Stadshavens is een van de gebieden die wordt ontwikkeld om deze groei op te vangen. Dit gebied krijgt de komende jaren een nieuwe invulling die aansluit bij de lokale behoeften en het karakter van Groningen. Daarom zijn er meerdere doelen voor Stadshavens opgesteld die in het Omgevingsplan gemeente Groningen terugkomen.

- Doel 1: het faciliteren van een deel van de groei van de stad Groningen in Stadshavens;
- Doel 2: het beschermen van de cultuurhistorische waarden door de instandhouding van karakteristieke gebouwen en objecten en gemeentelijke monumenten;
- Doel 3: het versterken van groen en het realiseren van een netwerk van verbindingen;
- Doel 4: het benutten van de diversiteit en karakteristieke kwaliteiten in Stadshavens;
- Doel 5: heroriëntatie op het water;
- Doel 6: het ontwikkelen van een levendige, sociaal veilige woon-, werk- en leefomgeving in Stadshavens.

1.4.2 Gebiedsaanwijzingen

Ontwikkelgebied Stadshavens

Het gebied Stadshavens is een van de 'ontwikkelzones' in Groningen die de komende jaren een nieuwe invulling zal krijgen om de groei van de stad op korte termijn op te vangen. In het 'ontwikkelgebied Stadshavens' wordt een industrie- en bedrijventerrein getransformeerd naar een levendige, compacte woonwijk met maatschappelijke en commerciële voorzieningen. In dit gebied gelden de 'gouden regels'.

De 'Gouden Regels' voor het ontwikkelgebied Stadshavens zijn vastgelegd in het Omgevingsplan gemeente Groningen. Deze regels dienen als kaders voor de transformatie van Stadshavens. De gewenste ontwikkeling van deelplan 1 moet worden getoetst aan de gouden regels. In paragraaf 3.4 worden de gouden regels verder toegelicht en wordt besproken hoe deelplan 1 hieraan getoetst wordt.

Ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest

Naast de 'gouden regels' die gelden voor het volledige ontwikkelgebied van Stadshavens, zijn er ook specifieke 'ontwikkelregels' opgesteld voor de verschillende deelgebieden. In paragraaf hiervoor zijn de 'ontwikkelregels' voor deelgebied Noordwest, waarvan deelplan 1 onderdeel is, uitgewerkt.

Ontwikkelgebied Stadshavens Noord

In het gebied 'ontwikkelgebied Stadshavens noord' (waar deelplan 1 en deelgebied Noordwest onderdeel van is) gelden de volgende regels:

- In het gebied mag maximaal 40% van de oppervlakte bovengronds bebouwd worden. De (half)verdiepte parkeergarages tellen hierbij niet mee.
- In het gebied is minimaal 20% van het gebied ingericht met groen en water.

Bovenstaande regels zijn als uitgangspunten verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

Aandachtsgebied archeologische verwachting

Binnen het plangebied liggen zones met een archeologische verwachting. Bij werkzaamheden dieper dan 30 cm of groter dan 200 m² geldt een vergunningplicht voor het onderwerp archeologie. Voor kleinere of ondiepe ingrepen is geen aanvullende toetsing nodig. Bij vergunningplicht kan de gemeente voorschriften opnemen, zoals archeologische begeleiding of het doen van opgravingen, om eventuele waarden te beschermen. Hiermee wordt geborgd dat bij de uitvoering van deelplan 1 zorgvuldig wordt omgegaan met mogelijke archeologische resten.

In paragraaf 7.12 wordt verder ingegaan op hoe wordt omgegaan met archeologische waarden in deelplan 1.

Bodemfunctieklasse

Het omgevingsplan bepaalt waar welke kwaliteit grond en baggerspecie mag worden gebruikt. Het gaat hier alleen om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Binnen het plangebied gelden verschillende bodemfunctieklassen, waaronder GR2L. Deze klasse bepaalt welke kwaliteit grond en baggerspecie mag worden toegepast. De maximale waarden voor zware metalen, PAK's, PCB's, minerale olie en PFAS zijn vastgelegd in de tabel Bodembeheer. Voor de bovengrond (0–0,5 m) geldt de kwaliteitsklasse 'wonen' (gevoelig gebruik), en voor de ondergrond (0,5–2,5 m) de klasse 'landbouw en natuur', zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit 2022. Toepassingen van grond moeten voldoen aan deze normen en aan regels over bodemvreemd materiaal en asbest (maximaal 1% en geen zichtbare asbestdeeltjes in GR2-klassen).

Deze bodemfunctieklassen zijn aan het plangebied toegewezen via de wijziging van het omgevingsplan gemeente Groningen van 14 mei 2025. De toegewezen klassen sluiten aan bij de gewenste bodemkwaliteit voor woningbouw en voor commerciële en maatschappelijke functies binnen deelplan 1.

Geluidaandachtsgebied wegen

In het gebied 'geluidaandachtsgebied wegen' kunnen specifieke plichten en beperkingen gelden vanwege de geluidsnormen die hier van toepassing zijn. Een geluidaandachtsgebied bevindt zich langs wegen, spoorwegen of rond industrieterreinen, waar het geluid de standaardwaarde in Lden kan overschrijden. Voor deelplan 1 betreft dit een geluidaandachtsgebied rond gemeentelijke wegen en waterschapswegen, met een standaardwaarde van 53 Lden (volgens artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

In paragraaf 7.3 wordt ingegaan op de geluidsproductie van wegen rondom het plangebied en de noodzakelijke maatregelen om een aanvaardbare geluidssituatie te garanderen.

Geluidzone industrie Zuidoost

De 'geluidzone industrie Zuidoost' is de geluidzone die hoort bij industrieterrein Zuidoost. In paragraaf 7.3 wordt het industrielawaai getoetst en beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbare situatie door industrielawaai.

1.4.3 Gouden regels

In het Omgevingsplan gemeente Groningen staan 'gouden regels' voor Stadshavens. Deze regels vormen het kader voor toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft deze randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van Stadshavens. Binnen deze randvoorwaarden wordt deelgebied 1 verder uitgewerkt.

De gouden regels en ontwikkelprincipes vormen dus het kader voor de verdere uitwerking van concrete ontwikkelingen binnen Stadshavens. Als aan deze regels wordt voldaan, valt de ontwikkeling binnen het delegatiebesluit en kan het college het wijzigingsplan vaststellen. In paragraaf 3.4 is gemotiveerd dat deelplan 1 voldoet aan de gouden regels uit het omgevingsplan gemeente Groningen.

1.4.4 Omgevingsnormen

Een omgevingsnorm is een norm die betrekking heeft op de fysieke leefomgeving en wordt uitgedrukt in een kwantitatieve of kwalitatieve waarde. Deze normen vallen niet onder een omgevingswaarde zoals bedoeld in afdeling 2.3 van de Omgevingswet. De normen die als standaarden voor de omgevingsnorm gelden, zijn bindend voor burgers en bedrijven.

Voor het plangebied gelden vier specifieke omgevingsnormen:

- de maximale oppervlakte voor het toestemmingsvrij roeren in de bodem is 200 vierkante meter;
- de bouwhoogte van een bouwwerk zonder een dak is maximaal 5 meter;
- de bouwhoogte van een erf- of terreinscheiding achter de voorgevelrooilijn is maximaal 3 meter;
- de bouwhoogte van een erf- of terreinscheiding voor de voorgevelrooilijn is maximaal 3 meter.

De bovengenoemde omgevingsnormen blijven voor deelplan 1 ongewijzigd en vormen het uitgangspunt voor de voorgenen ontwikkeling.

1.5 Procedure

Deze motivering gaat over de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen. Deze wijziging vervangt de huidige regels voor de locaties van deelplan 1 van deelgebied Noordwest Stadshavens.

In een omgevingsplan moet sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit gebeurt door regels te stellen aan activiteiten in het plangebied en door functie-aanduidingen te koppelen aan specifieke locaties met bijbehorende regels. De gemeente houdt hierbij rekening met alle betrokken belangen.

Deze wijziging van het omgevingsplan gemeente Groningen vertaalt de in de Omgevingsvisie Levende Ruimte vastgestelde uitgangspunten voor Stadshavens, evenals de eerder opgestelde ontwikkelregels en gouden regels, naar juridisch bindende planregels. Deze regels zijn bindend voor iedereen.

1.5.1 Delegatiebesluit

Voor de ontwikkeling van Stadshavens heeft de gemeenteraad van Groningen een delegatiebesluit genomen. Dit besluit betekent dat de bevoegdheid om het Omgevingsplan gemeente Groningen te wijzigen voor het plangebied van Stadshavens nu bij het college van burgemeester en wethouders ligt. Dit heeft gevolgen voor hoe de procedure verloopt rondom de wijziging van het omgevingsplan voor deelplan 1 van Stadshavens. Hieronder wordt uitgelegd wat dit besluit inhoudt en wat het betekent voor de procedure.

De gemeenteraad kan de bevoegdheid om delen van het omgevingsplan vast te stellen delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Dit is geregeld in artikel 2.8 van de Omgevingswet.

Op 15 mei 2024 heeft de gemeenteraad van Groningen besloten om de bevoegdheid om het omgevingsplan voor het ontwikkelgebied Stadshavens te wijzigen, aan het college over te dragen. Dit betekent dat het college nu verantwoordelijk is voor het doorvoeren van wijzigingen binnen de vastgestelde kaders van het omgevingsplan, inclusief de 'gouden regels' en 'ontwikkelregels' die speciaal voor Stadshavens zijn opgesteld.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

De wijziging van het omgevingsplan door het college moet voldoen aan dezelfde eisen als een wijziging die door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De ontwerpwijziging ligt zes weken ter inzage, zodat een ieder de kans heeft om zienswijzen in te dienen. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.6 Leeswijzer

Deze motivering is onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan gemeente Groningen voor de ontwikkeling van deelplan 1 van Stadshavens. De opbouw van deze motivering is als volgt:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie. De huidige situatie wordt beschreven aan de hand van het bestaande gebruik, de omgeving en aanwezige bebouwing in het plangebied. Ook wordt er ingegaan op de gouden regels voor de verdere ontwikkeling van Stadshavens.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste activiteiten. Deze activiteiten zijn gebaseerd op het stedenbouwkundig programma van eisen. Ook wordt ingegaan op de ontwikkeling van Deelgebied Noordwest in relatie tot Deelplan 1.
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels van het Rijk, de provincie Groningen en het Waterschap.
- In hoofdstuk 5 wordt het gemeentelijk beleid uiteengezet en wordt er een link gelegd met de gewenste ontwikkeling.
- Hoofdstuk 6 gaat over de wijziging van het omgevingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Er wordt ingegaan op de doelen, nieuwe planregels en nieuwe activiteiten die horen bij deelplan 1.
- In hoofdstuk 7 komen de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Er wordt beknopt ingegaan op de milieueffectrapportage die in het kader van de eerste wijziging van het omgevingsplan voor Stadshavens is opgesteld. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een aantal sectorale aspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.
- In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het kostenverhaal en de doorwerking daarvan in anterieure overeenkomsten en in de regels voor deelplan 1.
- In hoofdstuk 9 wordt de maatschappelijke haalbaarheid aangetoond. Ook wordt ingegaan op gesprekken en adviezen van ketenpartners. Ook worden de resultaten van participatie met de bewoners en gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden beschreven.
- Tot slot wordt in hoofdstuk 10 beoordeeld of er bij de beoogde ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties. Dit is van belang om het wijzigingsbesluit te kunnen nemen.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande activiteiten

2.1 Voorgeschiedenis

In het plangebied bevond zich het zogenoemde Betonbos. Dit terrein maakte voorheen deel uit van een voormalig bedrijventerrein aan het Eemskanaal. In de loop der jaren is het gebied grotendeels begroeid geraakt, waardoor zich spontaan een bosachtige vegetatie heeft ontwikkeld.

Voor de verwijdering van de aanwezige begroeiing en bomen zijn de benodigde natuur- en kapvergunningen verleend. Het Betonbos is inmiddels gekapt, de locatie wordt op dit moment verder voorbereid op de herontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Deelplan 1, waarop deze wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft, is weergegeven in figuur 2.1 (op het moment van deze afbeelding was het Betonbos nog aanwezig). Deelplan 1 (dat bekend stond als het 'betonbos') ligt ten oosten van het Balkgat, op de hoek met het Eemskanaal Noordzijde.



Figuur 2.1: Deelplan 1 en omgeving (Bron: Pdok Viewer)

In deelplan 1 zijn geen reguliere woningen en geen bedrijfsactiviteiten aanwezig.

2.3 Omgeving

Het gebied Stadshavens ligt aan de oostzijde van de binnenstad van Groningen en grenst aan verschillende stedelijke functies.

- Noordzijde: de Oosterparkwijk, een woongebied met hoofdzakelijk woningen en enkele kleinschalige bedrijven.
- Zuidzijde: het Eemskanaal met daarachter een bedrijventerrein en publiek toegankelijke voorzieningen aan de Sontweg, zoals Ikea, restaurants en de vestigingen van de Veiligheidsregio Groningen en de politie.
- Oostzijde: de Eltjo Ruggeweg met opslagactiviteiten en bestaande bebouwing met een industrieel karakter, waaronder de EMG-silo en de voormalige Cova-schoorsteen.
- Westzijde: het Damsterdiep en de Damstersingel, met woonbebouwing en voorzieningen op loopafstand.

Ten oosten en zuiden van het plangebied liggen de Hunzehaven en de Deense haven, die onderdeel zijn van het netwerk van waterwegen rond Stadshavens. Hier worden watergebonden activiteiten uitgevoerd, zoals op- en overslag van grondstoffen, laad- en loswerkzaamheden en sleepdiensten. Aan de noordzijde bevindt zich een jachthaven met circa 60 ligplaatsen. Langs het Eemskanaal Noordzijde zijn enkele ligplaatsen voor varende schepen aanwezig. Aan de overzijde van het kanaal ligt een woonschepenhaven.

2.4 Toegestane activiteiten

Gebruiksactiviteiten

In het ontwikkelgebied Stadshavens, en specifiek in deelgebied Noordwest en deelgebied Noord, is het gebruik van gronden en bouwwerken voor andere activiteiten dan toegestaan in hoofdstuk 10.5 van het omgevingsplan gemeente Groningen niet toegestaan.

Voor deelplan 1 geldt dus dat nieuwe gebruiksactiviteiten (zoals nieuwe bedrijven, wonen, horeca of andere activiteiten) nog niet zijn toegestaan op grond van het omgevingsplan.

Wat wél is toegestaan, is het voortzetten van het bestaande gebruik van de bedrijven die zijn opgenomen in Bijlage VII Lijst bedrijven Stadshavens overgangsrecht.

Met andere woorden:

Bedrijven die vóór de inwerkingtreding van het omgevingsplan gemeente Groningen al actief waren binnen het plangebied, en die op deze lijst staan, mogen hun bestaande activiteiten voortzetten totdat de termijn in kolom G van de tabel in Bijlage VII is verstreken.

Daarnaast zijn de bestaande openbare functies, zoals wegen, trottoirs, kades en water in het omgevingsplan formeel toegestaan en worden die activiteiten en het bijbehorende gebruik gehandhaafd.

Bouwactiviteiten

Voor het plangebied van deelplan 1 geldt in principe een bouwverbod: het is niet toegestaan om nieuwe gebouwen te realiseren.

Alleen in de volgende gevallen mag wel worden gebouwd:

- wanneer de bouwactiviteit expliciet is toegestaan in het Omgevingsplan gemeente Groningen;
- wanneer een omgevingsvergunning is verleend;

- wanneer het gaat om vergunningsvrije bouwwerken, zoals bepaald in de geldende regelgeving;
- of wanneer de bouwactiviteit vóór 1 januari 2024 is gestart én destijds was toegestaan volgens het toen geldende recht (artikel 6.5 van het Omgevingsplan gemeente Groningen, versie 4 juli 2024).

Hoofdstuk 3 Gewenste activiteiten

3.1 Ontwikkelingen binnen deelplan 1

Binnen deelplan 1 worden drie ontwikkelingen onderscheiden. Deze ontwikkelingen vormen samen de eerste ruimtelijke uitwerking van het gebied en geven richting aan de beoogde mix van wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit in Stadshavens. Iedere ontwikkeling heeft een eigen positie, karakter en ruimtelijke opzet, maar maakt onderdeel uit van het integrale plan voor deelplan 1.

In deze paragraaf worden de drie ontwikkelingen op hoofdlijnen beschreven. Deze beschrijving geeft inzicht in de beoogde invulling en het stedenbouwkundig beeld van deelplan 1. De juridische mogelijkheden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling zijn vastgelegd in de regels van het omgevingsplan en worden nader toegelicht in hoofdstuk 6.

Ontwikkeling 1: mobiliteitshub

De voorgenomen mobiliteitshub ligt aan de noordkant van deelplan 1, op de plek waar wonen wordt gecombineerd met een mobiliteitshub. Een impressie voor deze mobiliteitshub is in figuur 3.1 weergegeven. Deze afbeelding dient uitsluitend ter illustratie en geeft geen definitief ontwerp weer.



Figuur 3.1: Impressie mobiliteitshub (Bron: ANA Architecten)

In de mobiliteitshub komen verschillende functies samen die ondersteunend zijn aan het wonen en het functioneren van de wijk. Naast ruimte voor autoparkeren en fietsparkeren, waaronder stallingsvoorzieningen voor bak- en kratfietsen, is ruimte voorzien voor technische en logistieke voorzieningen. Het gaat daarbij onder meer om installaties ten behoeve van het warmtenet van WarmteStad, bijbehorende technische voorzieningen zoals traforuimtes, nutsvoorzieningen zoals transformatorruimtes/netstations voor de energievoorziening van de woningen en ondersteunende voorzieningen zoals een pakketwand. Deze functies zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de mobiliteitshub en worden binnen het gebouw ingepast.

Aan de zuidkant van de hub is ruimte voor eventuele commerciële functies, om hier, indien gewenst, een herkenbaar en levendig knooppunt in de wijk te creëren.

Het gebouw kent een bouwhoogte van vier tot zes bouwlagen van maximaal 20 meter hoog en biedt ruimte aan woningbouw in combinatie met de hiervoor genoemde ondersteunende functies. De architectonische uitwerking richt zich op een aantrekkelijk en levendig straatbeeld, met gevarieerde gevels en actieve plinten. Door parkeren en ondersteunende voorzieningen in het gebouw op te nemen, blijft de openbare ruimte zoveel mogelijk beschikbaar voor voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit.

Ontwikkeling 2: Woonblokken

De tweede ontwikkeling ligt aan de zuidwestkant van deelplan 1 en omvat ongeveer 200 woningen (ca. 25.500 m² BVO), verdeeld over zes woonblokken. Er komt een mix van sociale huur, middeldure en duurdere koopwoningen, aangevuld met circa 600 m² commerciële functies. De blokken worden gegroepeerd rond openbare groene hoven, die toegankelijk zijn voor bewoners en bezoekers. Deze hoven vormen een belangrijke plek voor ontmoeting, spel en verblijf, en bieden een groene buffer tussen de woningen en de openbare ruimte. Een impressie is in figuur 3.2 weergegeven.

Langs het Eemskanaal wordt de beleving van de stad aan het water gemaximaliseerd. Hier verrijst een afwisselende reeks verticale blokken met een actief straatbeeld en een levendige plint. De bebouwing is gevarieerd in hoogte en breedte, met markante hoeken die routes naar het water markeren. Bewoning is bij voorkeur tweezijdig georiënteerd, zodat zowel de straat als de hoven actief worden gebruikt.

Aan de zijde van de Dwaalstraat ontstaat een ander karakter: een actief en afwisselend straatbeeld dat ruimte biedt voor ontmoeting en interactie. De straat vormt een dwaalmilieu met variatie in bebouwing, veel voordeuren en een “gecoördineerde kakofonie” in het straatbeeld. Hier krijgen woningen vaak een groene voorzone of voortuin, die de straat als een lange gemeenschappelijke voortuin laat functioneren. Dit zorgt voor levendigheid en sociale controle.

De architectuur is stoer en industrieel, met veel aandacht voor variatie in gevels en korrelgrootte. De plinten worden zoveel mogelijk ingevuld met functies die bijdragen aan levendigheid en ontmoeting. De daken zijn multifunctioneel en worden benut voor tuinen, energieopwekking en wateropvang.



Figuur 3.2 Impressie woonblokken (Bron: Koschuch Architects)

Ontwikkeling 3: Stadshavenshuis

De derde ontwikkeling betreft het Stadshavenshuis, dat komt te liggen aan het Stadshavensplein. Dit gebouw vormt het ruimtelijke en programmatische hart van Stadshavens en is zichtbaar vanaf het Damsterdiep, de Slachthuisstraat en de nieuwe fiets- en voetgangersbrug. Het wordt een markant herkenningspunt in de stad.

Het gebouw bestaat uit een onderbouw (sokkel) van maximaal 16 meter hoog met commerciële en maatschappelijke functies, en een opbouw (toren) van maximaal 34 meter hoog die is bestemd voor woningen. De appartementen hebben variërende groottes tussen ca. 50 en 100 m². De onderbouw fungeert als gebouw, plein en tuin tegelijk, met een open en transparante uitstraling. Hier komen onder andere horeca, werkplekken, fitness, ateliers, co-werkruimtes en ontmoetingsruimtes. De exacte invulling is nog niet bekend. Het plein rondom het gebouw loopt in terrassen af naar het water en kan worden gebruikt voor evenementen zoals markten, buurtfeesten of culturele activiteiten.

De toren sluit qua architectuur aan op de onderbouw, maar is iets teruggezet om de massa te breken en zichtlijnen naar het kanaal te behouden. Het gebouw wordt open, modulair en flexibel ontworpen, mogelijk in hout, als verwijzing naar de industriële geschiedenis van de plek. Door de combinatie van wonen, werken, ontmoeten en recreëren krijgt het Stadshavenshuis een belangrijke rol als buurtcentrum en als landmark van de wijk.



Figuur 3.3 Impressie Stadshavenshuis (Koschuch Architects)

3.2 Programma

Voor het bepalen van het precieze woon-, commercieel, en maatschappelijk programma voor deelplan 1 is voor deelgebied Noordwest van Stadshavens door Stec Groep een onafhankelijk advies uitgebracht (bijlage 1). Dit advies toont aan dat er voldoende ruimte is om 40% van het totale beoogde woonprogramma van Stadshavens te realiseren in de jaren 2025-2026, wat neerkomt op 885 woningen.

Het advies geeft tevens inzicht in de behoefte aan niet-woonfuncties. Voor deelgebied Noordwest is een behoefte vastgesteld van circa 16.250 tot 18.650 m² bvo aan commercieel en maatschappelijk programma. Deze functies komen het beste tot hun recht in en rondom de karakteristieke gebouwen en de centrale ontmoetingspleinen. Bedrijven kunnen zich daarbij groeperen in een (innovatief) bedrijfsverzamelgebouw, zodat samenwerking en kennisdeling worden gestimuleerd.

De partijen die zijn aangesloten bij de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) hebben aanvullende afspraken gemaakt over de verdeling van het commerciële en maatschappelijke programma. Voor het totale gebied van Stadshavens is in de SOK vastgelegd dat maximaal 30.000 m² bvo aan commercieel en maatschappelijk vastgoed wordt gerealiseerd.

Met dit wijzigingsbesluit van het omgevingsplan wordt een bandbreedte van maximaal 6.000 m² bvo toegestaan, zodat voldoende flexibiliteit bestaat om in te spelen op de marktvraag en de toekomstige invulling.

Voor het plangebied van deelplan 1 geldt het volgende programma:

- maximaal 307 woningen;
- minimaal 15% van het totale woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen;
- maximaal 6.000 m² bvo aan commerciële en maatschappelijke functies;

- binnen dit maximum geldt voor horeca-activiteiten een bovengrens van 500 m² bvo;
- voor detailhandel geldt een maximum van 200 m² bvo;
- de overige commerciële en maatschappelijke activiteiten zijn onderling uitwisselbaar en kennen geen afzonderlijk maximum.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan voor deelgebied Noordwest en deelplan 1: 'VO SP Stadshavens Deelgebied West' (bijlage 2) bevat de randvoorwaarden, kwaliteitscriteria en uitgangspunten waaraan de bebouwing en openbare ruimte moeten voldoen. De drie voorgenomen ontwikkelingen uit paragraaf 3.1 zijn hierop gebaseerd.

De belangrijkste uitgangspunten (naast het kwalitatieve programma) voor deelplan 1 zijn:

- Hoogstedelijk: Unieke hoogstedelijke uitstraling en bebouwingstypologie, die elders in de stad nog niet voorkomt.
- Groen & Blauw: Het Eemskanaal als blauw hart met zicht op water, gecombineerd met royale groenvoorzieningen, vooral in het Havenpark.
- Eigenzinnig en Industrieel: Robuuste uitstraling met expressieve gebouwen en een mix van nieuwe en industriële monumenten, wat zorgt voor een eigen identiteit.
- Markante contrasten: Hoge bebouwing met veel openbare ruimte naast de historische binnenstad, met groen, rood en blauw als markante elementen.

Damsterdiep

Het Damsterdiep verandert in een stadslaan met drie rijen bomen, ruimte voor water en groene hoven binnen de blokken. De gebouwen zijn aan beide kanten levendig, met voordeuren, woonkamers en voorzieningen direct aan de straat. Verschillen in pandbreedte en hoogte zorgen voor afwisseling en voorkomen een eentonig straatbeeld.

Dwaalstraat

De Dwaalstraat wordt een 500 meter lange groene straat die samen met dwarsstraatjes een dwaalmilieu vormt. Hier is ruimte voor ontmoeting en interactie. De bebouwing is lager en meer informeel, met een dorpse uitstraling. Elke woning krijgt een eigen entree en vaak een kleine voortuin of voorzone. Zo ontstaat een levendig straatbeeld waar het buitenleven centraal staat.

Ontsluiting en parkeren

Parkeren in de openbare ruimte is niet standaard mogelijk. Autoparkeren wordt geconcentreerd in parkeervoorzieningen (parkeerhubs) die aan de randen van het gebied of inpandig/ondergronds binnen de bouwblokken zijn opgenomen. Inritten leiden naar deze voorzieningen. Laden en lossen is wel mogelijk binnen het plangebied. Hulpdiensten en afvaldiensten krijgen een eigen route door het gebied. Voor mindervaliden worden speciale parkeerplaatsen gerealiseerd, bij voorkeur inpandig of in de nabijheid van de entrees.

De parkeernorm in Stadshavens is gemiddeld 1 parkeerplaats per woning. Deze norm bestaat uit 0,5 vaste parkeerplaats en 0,5 flexibele parkeerplaats. De flexibele parkeerplaatsen kunnen indien nodig voor andere activiteiten worden gebruikt. De norm sluit aan bij het stimuleren van duurzame mobiliteit, zoals deelauto's, deelfietsen en ruime voorzieningen voor elektrisch laden. Fietsparkeren voor bewoners gebeurt bij voorkeur inpandig, met een centrale fietsenstalling per gebouw. Hierbij wordt rekening gehouden met verschillende typen fietsen, zoals bak- en kratfietsen, conform de uitgewerkte normen in het parkeerbeleid van de gemeente Groningen.

3.3.1 Ontwerp openbare ruimte

Naast de gebouwen dient er nagedacht te worden over de inrichting van de openbare ruimte. Voldoende openbare ruimte maakt de stad aantrekkelijker. De Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte (2021) beschrijft hoe Groningen de openbare ruimte wil verbeteren. Openbare ruimte moet uitnodigen om te verblijven, te ontmoeten, te bewegen en naar omliggende wijken te verplaatsen.

Er komt er weinig parkeerruimte in de nieuwe woonomgeving Stadshavens. Nieuwe fiets- en wandelpaden en de herinrichting van het Damsterdiep en de kades langs het Eemskanaal zorgen voor een betere verbinding van Stadshavens met de omgeving. Ook wordt een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over het Eemskanaal gerealiseerd, die Stadshavens rechtstreeks met de binnenstad verbindt.

Een stevig groen-blauwnetwerk vormt de basis voor een gezonde wijk in Stadshavens. Dit netwerk versterkt de groenstructuren langs het Damsterdiep en verbetert het groen bij de Oostersluis. De nieuwe bomenrij langs het Damsterdiep bevordert de biodiversiteit. Waterbakken langs het Damsterdiep vangen oppervlaktewater op en voeren het vertraagt af. De ecologische oevers bieden ruimte aan flora en fauna. Door de parkeerplaats bij de Oostersluis te verwijderen, ontstaat daar meer ruimte voor groen. Het groen-blauwe netwerk brengt daarnaast samenhang in de openbare ruimte: hoven, pleinen en kades worden verbonden tot een coherente en klimaatadaptieve groenstedelijke ruimte.

De openbare ruimte van Stadshavens kent drie hoofdkarakters: het Damsterdiep als stedelijke entree met groene hoven in de bouwblokken, de Werf (Dwaalstraat) als autovrij dwaalmilieu met een sequentie van groene en intieme buitenruimtes voor ontmoeting, en de Eemskade als levendige ruggengraat langs het water met ruimte voor wandelen, sport, spel en verblijf. Markante plekken zoals het Stadshavensplein en de EMG Campus versterken de identiteit van het gebied.

Sport- en speelvoorzieningen zijn essentieel voor de openbare ruimte in Stadshavens. Deze voorzieningen ondersteunen de ambities van de Gemeente Groningen om gezonde, actieve wijken te creëren, waar bewoners van alle leeftijden elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten, bewegen en spelen. Voor kleine kinderen komen er speelplekken in binnentuinen en binnenwerven, voor kinderen in de leeftijd van 6 tot 12 jaar worden buurtpleinen ingericht met unieke speel- en ontmoetingsvoorzieningen, en jongeren kunnen terecht bij sportplekken op de Eemskade, bij de EMG Campus of op daken van parkeerhubs.

De gewenste ontwikkelingen bouwen voort op de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte (2021) en wordt verder uitgewerkt in het VO Openbare Ruimte (OBR) per deelplan. In het stedenbouwkundig plan is een voorzet gegeven (bijlage 2).

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan

Met het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) wordt de gewenste beeldkwaliteit voor Deelgebied West beschreven. Er staan uitgangspunten in voor de samenhang tussen de verschillende wijken en de invulling van de openbare ruimte in Deelgebied West.

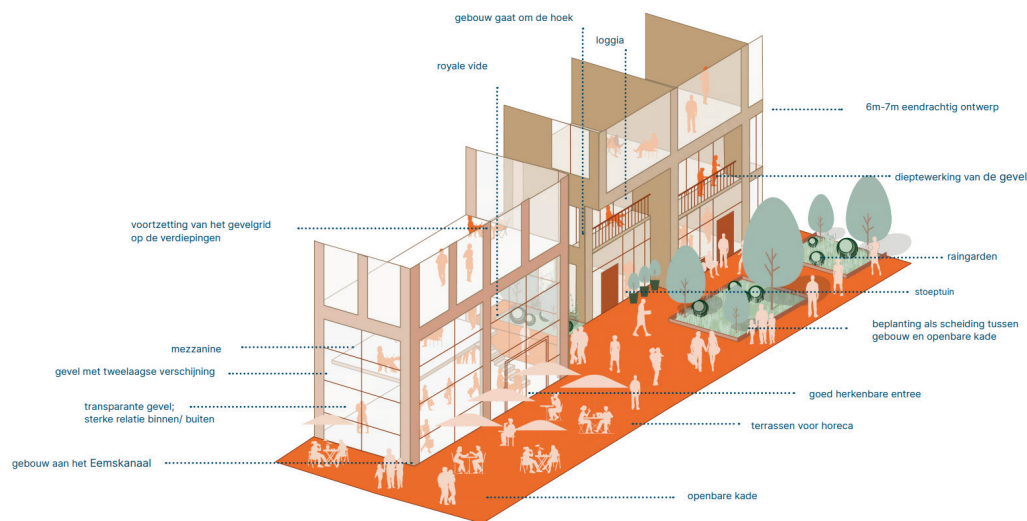
Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor Stadshavens is op 25 augustus 2025 vastgesteld als een aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Groningen. De beoordelingsregels gelden voor het uiterlijk van bouwwerken en de plaatsing van bouwwerken. De gemeenteraad is bevoegd gezag voor het vaststellen van dit BKP. In het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor Stadshavens voor deelplan 1 is een regel opgenomen die verwijst naar het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan wordt daardoor als beleidsregel vastgesteld.

Voor de beeldkwaliteit in Stadshavens zijn zes thema's belangrijk:

- Groene Stadswerf: de wijk krijgt veel groen en water en staat in directe relatie met het Eemskanaal.
- Buurtblokken: grote bouwblokken worden ingevuld met kleinere projecten, waardoor een mix ontstaat van wonen, werken en voorzieningen.
- Ensembles van gebouwen: elk blok bestaat uit meerdere gebouwen die samen een geheel vormen. Door verschillen in breedte en hoogte ontstaat een gevarieerd stadsbeeld.
- Samenhang: de blokken sluiten aan bij hun omgeving en passen bij de identiteit van het Damsterdiep, de Dwaalstraat en het Eemskanaal.
- Levendige straten: de begane grond (plint) krijgt functies zoals wonen, werken en horeca. Dit zorgt voor levendigheid en ontmoeting op straatniveau.
- Stoer en groen: gebouwen hebben een robuuste uitstraling die verwijst naar het industriële verleden. Groen op gevels en daken versterkt dit karakter.

Eemskanaal

Langs het Eemskanaal komt een wandelkade met groen, eilanden en een fietspad. De gebouwen staan haaks op het kanaal en zijn afwisselend in hoogte. Op de hoeken komen hogere, markante gebouwen die routes naar het water markeren. In de plinten is plek voor werkruimtes, horeca, voorzieningen en wonen, waardoor er een levendig waterfront ontstaat (figuur 3.4). Bijzondere plekken zijn het Stadshavensplein en de EMG Campus, die als herkenningspunten bijdragen aan de identiteit van de wijk.



Figuur 3.4: Eemskanaal zone (Bron: Beeldkwaliteitsplan Deelgebied Noordwest Stadshavens KCAP)

3.4 Toetsing Gouden Regels

De drie ontwikkelingen voor deelplan 1 zijn getoetst aan de gouden regels van Stadshavens. Hieronder wordt gemotiveerd dat de plannen voldoen aan deze regels.

Regel 1: Een ongedeelde wijk

Stadshavens is voor iedereen toegankelijk om te wonen, te verblijven en te gebruiken. De belangrijkste pijlers hiertoe zijn: een evenwichtig woon- en werkprogramma, verschillende typen publieke functies en een voor iedereen toegankelijke openbare ruimte.

De ontwikkelingen voor Deelplan 1 dragen bij aan een gemengd programma met wonen, werken en voorzieningen. In totaal worden er woningen in verschillende prijscategorieën gerealiseerd (sociaal, midden en duur). Daarnaast is er ruimte voor commerciële en maatschappelijke functies, zoals horeca, werkruimtes en ontmoetingsplekken. De openbare ruimte is voor iedereen toegankelijk en verbindt de deelgebieden met elkaar.

Regel 2: Klimaatrobuust, sociaal en energetisch duurzaam

Stadshavens heeft een klimaatrobuuste groenstructuur en een systematiek om regenwater voldoende vast te houden. De structuur is bedoeld om verblijfscomfort maar ook verkoeling en beschutting te bieden voor mens, flora en fauna. Stadshavens is natuurinclusief en aardgasloos; er wordt geanticipeerd op duurzame energiestromen. In de openbare ruimte is er de mogelijkheid om te bewegen en te ontmoeten.

De ontwikkelingen voor Deelplan 1 zijn ontworpen met aandacht voor klimaatadaptatie, onder andere via groene daken, wateropvang en groene hoven. Er worden collectieve voorzieningen en ontmoetingsplekken gerealiseerd die bijdragen aan de sociale samenhang van de wijk. Energie wordt efficiënt gebruikt en er is aandacht voor duurzame materialen, zoals houtbouw bij het Stadshavenshuis.

Regel 3: Vaste plandelen

Het ontwerp en profiel voor het Damsterdiep en de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal staan vast om de kwaliteit en samenhang van de wijkoverstijgende elementen te borgen. Deze 'lange lijnen' vormen de eerste orde openbare ruimtes. Hierin is de aanhechting aan de grotere stad georganiseerd: de routes, de doorlopende straatbeelden maar ook het ondergrondse pakket van kabels en leidingen. Ook is het Havenpark - in het verlengde van de Sontweg - als een van de vaste plandelen gedefinieerd.

De inrichting van het Damsterdiep en de kade langs het Eemskanaal blijft behouden en vormt de drager van de gebiedsontwikkeling. De ontwikkelingen sluiten aan op deze vaste structuren en versterken de kwaliteit van deze openbare ruimtes.

Regel 4: De groene werf

De kade aan de noordzijde van het Eemskanaal is met het Damsterdiep verbonden door een schakering van openbare ruimtes die samen de (groene) werfvloer vormen.

De verbinding tussen Damsterdiep en Eemskanaal wordt vormgegeven met openbare ruimtes, hoven en pleinen. Deze schakering van groen en verblijfsplekken vormt samen de groene werfvloer van Stadshavens.

Regel 5: Dooradering

Volgend uit de uitwerking van de gebouwensembles ontstaat een kleinschalig netwerk van straatjes, hoven, binnenterreinen en pleinen. Randvoorwaarde is het bewerkstelligen van een dwaalmilieu en een dooradering van routes door het hele gebied heen. De dwarsverbanden in noord-zuid richting tussen het Damsterdiep en de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal en het oost-west verband tussen Balkgat en Eltjo Ruggeweg in het midden van de zone tussen Damsterdiep en kade, vormen de tweede orde openbare ruimtes. Op de kruispunten tussen de noord-zuid en oost-west routes ontstaan buurtpleinen. Het dwaalmilieu en de dooradering vormen de derde orde openbare ruimtes. Het principe en een indicatie van de maatvoering van de tweede en derde openbare orde ruimtes liggen vast, de uitwerking is flexibel: volgend uit de uitwerking van de gebouwensembles.

De ontwikkelingen versterken de dooradering van het gebied met de Dwaalstraat, buurtpleinen en dwarsroutes naar het kanaal. Dit maakt het gebied aantrekkelijk en goed doorwaadbaar voor voetgangers en fietsers.

Regel 6: Deelgebieden en gebouwensembles: expressie en samenhang

Een ontwikkelgebied is onderverdeeld in deelgebieden en daarbinnen in gebouwensembles. Gebouwen kunnen binnen het deelgebied en binnen de gebouwensembles een eigen expressiviteit hebben en divers zijn, maar het geheel van gebouwen spreekt één taal en zet een samenhangend beeld neer. Een bijzonder gebouw of gebouwensemble is in het Havenpark als landmark gepositioneerd.

Binnen gewenste ontwikkelingen is ruimte voor architectonische variatie, maar altijd in samenhang met het geheel. Zo worden de blokken rond de hoven ontworpen als ensembles, met variatie in hoogte en breedte, maar wel binnen één herkenbare vormtaal.

Regel 7: Diversiteit in één gezicht

Diversiteit in één gezicht ontstaat doordat het gebied als geheel één samenhangende uitstraling heeft; verschillende gebouwensembles maken deel uit van de totaalsamenhang. De gebouwen beslaan daarin vijf sporen:

- *representatief naar het Damsterdiep;*
- *eigenzinnig en expressief aan de kade, maar wel op basis van een plint;*
- *het middendeel legt relaties tussen het Damsterdiep, de kade aan de noordzijde van het Eemskanaal (noord- zuid richting) en Balkgat en Eltjo Ruggeweg (oost-west-verbinding). De gebouwensembles maken een dwaalmilieu met straatjes, binnenterreinen, hoven en pleinen;*
- *de buurtpleinen aan het kruispunt tussen de oost-west en noord-zuid routes door het gebied (tweede orde) zijn drager voor een actief straatbeeld;*
- *een bijzondere landmark in het Havenpark.*

De gebouwen sluiten aan bij de specifieke identiteit van hun ligging: representatief langs het Damsterdiep, eigenzinnig en expressief aan de Eemskade en meer informeel in de Dwaalstraat. Samen vormen zij één samenhangend stadsbeeld.

Regel 8: Transparantie in bouwpatroon

Het bouwpatroon heeft als geheel een transparante opzet. De relatie met het water is door het hele ontwikkelgebied heen ervaarbaar. Dit wordt bijvoorbeeld bereikt door te ontwerpen aan gebouwen en gebouwensembles met vizieren en zichtrelaties, aan de positionering van binnenterreinen en aan de compositie, richting en geleding van de bouwgevels.

De stedenbouwkundige opzet is open en transparant, met zichtlijnen vanaf het Damsterdiep naar het Eemskanaal. Dit versterkt de relatie tussen wijk en water en maakt de structuur leesbaar.

Regel 9: Groene werf en binnenterreinen in de volle grond

Naast de groenstructuur in de openbare ruimte hebben de binnenterreinen hun eigen groene uitwerking. Ieder deelgebied heeft minimaal één groot binnenterrein in de volle grond. Een hof dat daadwerkelijk als flinke 'stadstuin' wordt ingericht, met volwaardige bomen en minimale verharding. Overige binnenterreinen, eventueel bovenop een parkeergarage, zijn ook groen ingericht en werken als verblijfsruimte voor de bewoners. Per deelgebied ligt de balans onbebouwd - bebouwd op 60%-40%. Daarbij tellen de (half)verdiepte parkeergarages en het parkeren in gebouwen niet mee als bebouwd

oppervlak.

Elk bouwblok krijgt een groen binnenterrein in de volle grond. De balans bebouwd–onbebouwd van 60–40% wordt hiermee gehaald. Deze binnenterreinen zijn belangrijke plekken voor verblijf en ontmoeting.

Regel 10: Een autovrij straatbeeld

In Stadshavens is het straatbeeld autovrij; in principe staan er geen auto's in de openbare ruimte, er worden gebouwde parkeergarages gerealiseerd. Incidenteel verkeer (hulpdiensten, afvalinzameling, etc.) is wel mogelijk. In de openbare ruimte worden plekken aangewezen voor laden en lossen bij de commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Auto's zijn uit het straatbeeld geweerd. Parkeren gebeurt in gebouwde parkeervoorzieningen (parkeerhub en inpandige garages). De openbare ruimte is ingericht voor voetgangers, fietsers en ontmoeting.

Regel 11: Inpandig fietsparkeren

Het fietsparkeren voor de nieuwe functies wordt inpandig per gebouw/gebouwensemble in een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd. Makkelijk toegankelijk op hetzelfde niveau als het aansluitende terrein. De fietstoegang is duidelijk zichtbaar, herkenbaar en zoveel mogelijk gericht op de doorfietsroute. De voetgangerstoegang is nabij de eindbestemming, dichtbij de in- en uitgang van het gebouw/gebouwensemble. De fietsenstalling en de toegangen tot de fietsenstalling zijn sociaal veilig.

Voor elk gebouw zijn gezamenlijke fietsenstallingen voorzien. Er is ruime capaciteit, inclusief plekken voor bak- en kratfietsen en scootmobielen, conform de normering.

Regel 12: Actieve, open en transparante plinten

Stadshavens kenmerkt zich door een actieve begane grond gecombineerd met hoogwaardige openbare ruimtes. De interactie tussen beiden staat centraal in het toekomstige straatbeeld. Daarom is de begane grond met bijzondere aandacht ontworpen - zowel ruimtelijk als ook programmatisch. Flexibel wonen/werken en commerciële en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond creëren een levendige sfeer en bruisend straatbeeld.

Extra hoogte op de begane grond en een maximaal open en transparant gevelbeeld vormen het uitgangspunt. Daarom worden de fietsenstallingen en de installatieruimtes voor nutsvoorzieningen in de gebouwen en kunstwerken ingepast, uitgezonderd voorzieningen voor varende schepen. Er mag geen dicht gevelbeeld ontstaan. Een goede programmering van de begane grond mag niet belemmerd worden.

De ontwikkelingen voorzien, waar gewenst en passend, in plinten met entrees, commerciële functies, werkruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen. Dit voorkomt dichte gevels en zorgt voor een levendig en aantrekkelijk straatbeeld.

Regel 13: Markante plekken en bestaande karakteristieken

Bestaande karakteristieken worden ingezet ter verankering van de 'eigenheid' van het gebied. Het samenspel van Stadshavens met (nieuwe) markante plekken maakt als geheel de identiteitsdragers voor het nieuwe ontwikkelgebied.

Het Stadshavenshuis en het Stadshavensplein vormen markante plekken die bijdragen aan de identiteit van de wijk. Ook wordt aangesloten bij de industriële geschiedenis door gebruik van robuuste materialen en het behoud van cultuurhistorische elementen.

Conclusie

De ontwikkelingen van deelplan 1 voldoen aan alle gouden regels van Stadshavens. Daarmee passen zij binnen de randvoorwaarden van het omgevingsplan, van belang voor dit wijzigingsbesluit.

3.5 Toetsing Ontwikkelregels

In het Omgevingsplan gemeente Groningen staan 'ontwikkelregels' voor Stadshavens. Deze regels vormen het kader voor toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan. De gemeenteraad heeft deze randvoorwaarden vastgesteld voor de ontwikkeling van Stadshavens. Tezamen met de gouden regels vormen deze ontwikkelregels de randvoorwaarden waarbinnen deelplan 1 verder wordt uitgewerkt. In de rest van deze paragraaf wordt bekeken of de gewenste ontwikkeling van deelplan 1 voldoet aan de 'ontwikkelregels' van het Omgevingsplan gemeente Groningen.

Woonprogramma:

- Het totaal aantal woningen is maximaal 1.200 voor deelgebied Noordwest;
- Het aandeel aan sociale huurwoningen is per deelgebied minimaal 15%;
- Het aandeel aan grondgebonden woningen is per deelgebied minimaal 10%.

Deelplan 1 omvat 307 woningen, waarmee ruimschoots binnen de bovengrens van 1.200 woningen voor deelgebied Noordwest wordt gebleven. Het aandeel sociale huur bedraagt minimaal 15% en voldoet daarmee aan de vastgestelde norm. Het aandeel grondgebonden woningen wordt op deelgebiedsniveau geborgd; voor deelplan 1 worden deze woningen in andere fasen van deelgebied Noordwest gerealiseerd, waardoor aan de norm van 10% grondgebonden woningen wordt voldaan.

Werkprogramma:

- Voor het complete ontwikkelgebied Stadshavens is de totale bruto vloeroppervlakte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen minimaal 24.000 m² en maximaal 30.000 m².

De programmering voor het werkprogramma past binnen de totale bandbreedte van Stadshavens en draagt bij aan een evenwichtige spreiding van voorzieningen over de deelgebieden.

Bebouwing:

- De autotoegangen om de ontwikkelgebieden te ontsluiten zijn minimaal 15 meter breed;
- Parkeren vindt uitsluitend plaats in gebouwen. In de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidoost worden maximaal 2.400 parkeerplaatsen gerealiseerd;
- Per deelplan dient sprake te zijn van een gesloten parkeerbalans (zowel voor auto's als fietsen);
- De bebouwing is representatief naar het Damsterdiep;
- De bebouwing is eigenzinnig & expressief aan de kade, maar wel op basis van een plint;
- De bebouwing legt in het middendeel in ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest en ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordoost relaties tussen beide en maakt milieu binnenhoven, plekken en tussenstraatjes;
- Het minimum aantal bouwlagen geldt niet voor grondgebonden woningen;
- Er wordt natuurinclusief gebouwd;
- Benodigde installatieruimtes voor nutsvoorzieningen worden ingepast in de gebouwen en kunstwerken, uitgezonderd voorzieningen voor varende schepen.

De mobiliteitshub en overige inpandige parkeervoorzieningen worden ontsloten via inritten van voldoende breedte, waarbij de hoofdontsluitingen voldoen aan de in de ontwikkelregels opgenomen minimale maatvoering. Autoparkeren vindt plaats binnen gebouwen; parkeren in het openbaar gebied is daarbij niet het uitgangspunt. Voor fietsen worden per ontwikkeling passende stallingsvoorzieningen gerealiseerd.

De ontwikkeling past binnen de ruimtelijke kaders en bandbreedtes zoals opgenomen in de ontwikkelregels van het omgevingsplan. Dit betreft onder meer de toegestane bouwhoogtes, de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte. De bouwblokken bevatten groene binnenhoven in de volle grond en sluiten aan op de dwarsroutes en de Dwaalstraat, waarmee de gewenste dooradering en het dwaalmilieu worden versterkt.

Voor Stadshavens geldt het uitgangspunt van een autoluwe wijk. In de ontwikkelregels is daarom bepaald dat binnen de ontwikkelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidoost gezamenlijk maximaal 2.400 parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij het mobiliteitsconcept voor Stadshavens. Bij concrete bouwplannen toetst de gemeente aan de geldende beleidsregels voor parkeren, waaronder de specifiek voor Stadshavens vastgestelde beleidsregels.

Voor natuurinclusief bouwen (paragraaf 7.15) geldt bestaand gemeentelijk beleid. Bij vergunningverlening wordt getoetst aan de geldende beleidsregels voor natuurinclusief bouwen. Nieuwe ontwikkelingen dienen hieraan te voldoen.

Benodigde installatieruimtes en nutsvoorzieningen worden conform de ontwikkelregels in de gebouwen of andere daarvoor geschikte voorzieningen ingepast.

Openbare ruimte:

- In ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordwest en ontwikkelgebied Stadshavens deelgebied Noordoost wordt per deelgebied of gebouwensemble minimaal 1 doorbreking, derde orde openbare ruimte gerealiseerd, één van noord naar zuid, één van oost naar west;
- Er wordt rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

In deelplan 1 worden meerdere derde-orde openbare ruimtes gerealiseerd:

- de Dwaalstraat,
- dwarsverbindingen richting het Eemskanaal,
- buurtpleinen en hoven.

Deze voldoen aan de eis van dooradering in beide richtingen. Daarnaast worden paden, pleinen en entrees ontworpen volgens de geldende toegankelijkheidsrichtlijnen, zodat de openbare ruimte gelijkwaardig bruikbaar is voor alle doelgroepen.

Water:

- Er dient per deelgebied geborgd te worden dat een bui van 73 mm/uur kan worden opgevangen, met dien verstande dat hierdoor geen overlast ontstaat.

Het aspect water wordt in paragraaf 4.3 (waterschapsverordening) en 7.8 (milieuaspect water) verder uitgewerkt.

Cultureel erfgoed:

- Er wordt rekening gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed in Stadshavens met inbegrip van het voorkomen van aantasting van de omgeving van monumenten, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

In paragraaf 7.12 wordt ingegaan op het cultureel erfgoed in en rondom het plangebied en Stadshavens.

Hoofdstuk 4 Regelanalyse Rijk, Provincie en Waterschap

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 stelde het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vast. De NOVI is een langetermijnvisie voor de inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Deze visie geeft richting en helpt bij het maken van keuzes voor slimme combinaties van functies, met nadruk op de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat centraal, wat betekent dat plannen rekening houden met natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda, waarin de uitvoering van de visie wordt beschreven.

De NOVI identificeert verschillende aandachtsgebieden, waaronder het NOVI-gebied Groningen, dat zich uitstrekt tussen de stad Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Delfzijl en de Eemshaven. Dit gebied kent een stapeling van opgaven zoals energietransitie, innovatieve economie, toekomstbestendige landbouw, bevolkingsdaling en groei, naast de urgente versterkingsopgave.

Opgaven

De NOVI richt zich op vijf nationale belangen:

1. ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. de economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.
5. de bouw van 1 miljoen woningen.

Instrumenten

De Omgevingsagenda

Voor Noord-Nederland, inclusief Groningen als NOVI-gebied, bestaat een omgevingsagenda. Deze agenda benoemt gezamenlijke vraagstukken van het Rijk en de regio en geeft richting aan uitvoeringsafspraken, programma's en projectbesluiten. Het versterken van het stedelijk netwerk is een belangrijke opgave.

De NOVI-gebieden

NOVI-gebieden zijn samenwerkingsverbanden tussen het Rijk en de regio om ruimtelijke plannen uit te werken. Vaak bouwen ze voort op bestaande samenwerkingen. Het Rijk ziet het verbeteren van de bereikbaarheid, landschapskwaliteit, windenergie, zeehavens en sociaaleconomische vooruitgang als belangrijk voor de toekomst van Groningen.

Conclusie

De ontwikkeling van Stadshavens raakt geen rijksbelangen uit de NOVI. Deze plannen dragen bij aan vier NOVI-doelen: woningbouw, het versterken van steden en regio's, ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie, en het verduurzamen van de economie.

4.1.2 Ontwerp Nota Ruimte 2025

De Ontwerp-Nota Ruimte 2025 (nieuwe Nationale Omgevingsvisie) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2050. De nota benadrukt dat “elke regio telt” en dat het Rijk meer regie neemt om nationale opgaven in samenhang aan te pakken.

Vier inhoudelijke lijnen vormen het fundament:

1. Wonen, werken en bereikbaarheid: Nederland moet circa 1,5 miljoen woningen realiseren, bij voorkeur door verdichting en meervoudig ruimtegebruik in en nabij stedelijke gebieden. Nieuwe wijken moeten compleet zijn, met voorzieningen, groen en duurzame mobiliteit.
2. Water en bodem sturend: Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de draagkracht van het watersysteem, met aandacht voor waterberging, klimaatadaptatie en het beperken van hittestress.
3. Economie en energie: Binnenstedelijke gemengde milieus worden belangrijker. Er is ruimte nodig voor de energietransitie, netcapaciteit en werkfuncties in compacte stedelijke structuren.
4. Landbouw en natuur: Het Rijk stuurt op versterking van biodiversiteit en zorgvuldig ruimtegebruik, met behoud en verbetering van natuur en landschap.

Daarnaast formuleert het Rijk vier overkoepelende ontwikkelprincipes (rijkslijnen):

- verdichten binnen bestaande steden waar mogelijk;
- functies combineren en ruimte efficiënt benutten;
- mobiliteit organiseren met lopen, fiets en openbaar vervoer als basis;
- gebiedsgerichte en integrale gebiedsontwikkeling als norm.

De ontwikkeling van deelplan 1 sluit aan bij deze nationale koers. Het plan draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave door maximaal 307 woningen te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt verdichting benut zonder extra ruimtebeslag buiten de stad.

Het plan is mobiliteitsarm ontworpen, met parkeren in hubs, hoogwaardige fietsvoorzieningen en een nieuwe fiets- en voetgangersbrug. Hiermee wordt de mobiliteit ingericht volgens het rijksprincipe van “OV-fiets-lopen” als basis.

Verder geeft het plan invulling aan de nationale lijn “water en bodem sturend” door groene hoven, klimaatadaptieve openbare ruimte, wateropvang en een groen-blauwe structuur langs het Eemskanaal.

De combinatie van wonen, werken, ontmoeten en voorzieningen draagt bij aan een gemengd, toekomstbestendig stedelijk milieu, passend bij de rijksdoelen voor economie, duurzaamheid en leefkwaliteit. De ontwikkeling wordt integraal vormgegeven op basis van de gouden regels en ontwikkelregels voor Stadshavens, waarmee een gebiedsgerichte en samenhangende aanpak is geborgd.

4.1.3 Nationale Woon- en Bouwagenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda heeft als doel om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen in Nederland te verbeteren. Dit doel wordt uitgewerkt in zes programma's:

1. woningbouw;
2. een thuis voor iedereen (gericht op aandachtsgroepen);
3. betaalbaar wonen;
4. leefbaarheid en veiligheid;
5. verduurzaming van de gebouwde omgeving;
6. wonen en zorg voor ouderen.

Het programma woningbouw is relevant voor de ontwikkeling van deelplan 1 in Stadshavens en wordt hieronder kort besproken.

Programma Woningbouw

Het woningbouwprogramma versterkt de regio door samen te werken aan maatschappelijke uitdagingen in een land met beperkte ruimte. Waar opgaven elkaar kunnen tegenwerken, zoals bij bouwen in diepe polders, maakt het programma keuzes om belangen van huidige en toekomstige generaties te beschermen. Het programma richt zich op het hele land.

Rijk en regio hebben samen plannen gemaakt voor verstedelijking in zeven regio's met de grootste woningbouwopgave. In deze regio's zijn grote woningbouwgebieden aangewezen die intensieve betrokkenheid van het Rijk vereisen. Tot 2030 kunnen in deze regio's 600.000 woningen worden gebouwd. Tot 2040 stijgt dit aantal naar 900.000 woningen. De regio Groningen-Assen is een van deze gebieden, met Stadshavens en De Suikerzijde in Groningen als belangrijke locaties.

4.1.4 Woningbouwimpuls

De Nederlandse woningmarkt heeft een groot tekort aan betaalbare woningen, vooral in stedelijke regio's. Het is belangrijk dat er genoeg woningen zijn die passen bij de woonwensen wat betreft grootte, prijs, locatie en omgeving. Het Rijk ondersteunt provincies, gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars met verschillende middelen om de woningbouw te versnellen. Een van deze middelen is de woningbouwimpuls.

In 2019 stelde het kabinet met de woningbouwimpuls 1 miljard euro beschikbaar voor de bouw van minimaal 65.000 betaalbare woningen, vooral voor starters en mensen met een middeninkomen, in de regio's met de grootste schaarste. In dit kader ontving Stadshavens in de gemeente Groningen een bijdrage van 18 miljoen euro voor de realisatie van 2.200 van de in totaal 3.300 geplande woningen.

4.1.5 Omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving, zoals bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. Deze wet is op 1 januari 2024 ingegaan en werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

Omgevingsbesluit

Dit besluit bevat regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering. Het regelt ook het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

Het Bal stelt algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het bepaalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor diverse activiteiten. Deze regels richten zich direct op burgers en bedrijven. Gemeenten mogen onder voorwaarden aanvullende regels in het omgevingsplan opnemen of afwijken van het Bal. Deze afwijkingen mogen het beschermingsniveau van het Bal niet verlagen. Dit is alleen toegestaan als het Bal dit uitdrukkelijk toestaat via maatwerkregels of -voorschriften.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels die een omgevingsplan minimaal moet bevatten voor een evenwichtige toedeling van functies.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl regelt veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het bevat ook regels voor de staat en het gebruik van bouwwerken en voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels richten zich op burgers en bedrijven. Het Bbl behandelt de technische aspecten van bouwwerken, terwijl het ruimtelijke deel van bouwen in het omgevingsplan staat.

De Omgevingswet verdeelt de omgevingsvergunning voor bouwen in een technisch en ruimtelijk deel:

1. Technische bouwactiviteit

Deze activiteit controleert of een bouwaanvraag voldoet aan de technische bouwkwiteit uit het Bbl, zoals de constructieve veiligheid. Afwijken van deze regels in het omgevingsplan is niet mogelijk.

2. Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit beoordeelt de ruimtelijke aspecten van het bouwen, onderhouden en gebruiken van een bouwwerk volgens het omgevingsplan. Het gaat om regels over de omvang en het uiterlijk van een bouwwerk. Deze regels staan zowel in het Bbl als in de Bruidsschat, waarvan in het omgevingsplan kan worden afgeweken. De gemeente bepaalt welke omgevingsplanactiviteiten een vergunning vereisen.

Vergunningvrij bouwen

Het Rijk heeft in het Bbl gevallen aangewezen die vergunningvrij zijn, zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit. Lokale overheden kunnen hier niet van afwijken.

Deelplan 1 en de Omgevingswet

Voor de herontwikkeling van Stadshavens in deelplan 1 moet beoordeeld worden welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn en vertaald worden naar de planregels. De wijziging van het omgevingsplan voor deelplan 1 van deelgebied Noordwest bevat regels om aan de instructieregels te voldoen. Hoofdstuk 7 van deze motivering werkt de verschillende thema's verder uit.

4.2 Provincie Groningen

4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De provinciale omgevingsvisie beschrijft de doelen en ambities van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Deze visie vormt een kader waarbinnen gemeenten hun plannen en visies ontwikkelen. Gemeenten moeten rekening houden met de strategische richtingen en prioriteiten die op provinciaal niveau zijn vastgesteld. Door gemeentelijke plannen af te stemmen op de provinciale omgevingsvisie, dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan doelen zoals versterking van de leefbaarheid en economische groei.

De provinciale omgevingsvisie is ingedeeld in vijf samenhangende thema's en elf provinciale belangen. Hieronder volgt een kort overzicht van de thema's en belangen die relevant zijn voor de ontwikkeling van deelplan 1.

Thema Ruimte

Provinciaal belang: Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar hoge ruimtelijke kwaliteit. Dit omvat:

- Gebruikswaarde: Efficiënte inrichting van het gebied voor de functies die het krijgt of al heeft.

- Belevingswaarde: Het behoud van sfeer en allure, gebouwd erfgoed en de herkenbaarheid van stedenbouwkundige en landschappelijke structuren.
- Toekomstwaarde: Maatregelen moeten duurzaam zijn voor gebruiks- en belevingswaarde.

Provinciaal belang: Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De provincie Groningen wil een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren voor woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel door deze ontwikkelingen te concentreren in stedelijke gebieden en vitale kernen.

Provinciaal belang: Ruimte voor duurzame energie

De provincie stimuleert de energietransitie door ruimte te bieden voor diverse vormen van duurzame energie.

Thema Natuur en landschap

Provinciaal belang: Beschermen landschap en cultureel erfgoed

De provincie Groningen waardeert haar diverse landschappen en hun unieke natuurlijke, cultuurhistorische, en aardkundige waarden. Het doel is een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te behouden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het landschap op lokaal niveau, terwijl de provincie zich richt op de algehele landschappelijke samenhang.

Toetsing deelplan 1

De transformatie van deelplan 1 sluit goed aan bij de doelen van de provincie voor duurzame stadsontwikkeling. Het project biedt nieuwe woningen in de stad, wat helpt om de druk op de woningmarkt te verminderen. Het toevoegen van winkels en andere commerciële ruimtes maakt de buurt levendiger en versterkt de lokale economie.

De plannen voor Stadshavens bevatten duurzame energieoplossingen zoals zonne-energie en energiezuinige bouwmethoden. Dit past bij de provinciale plannen voor energietransitie en biedt ruimte voor het gebruik van duurzame energie. Op deze manier helpt de ontwikkeling van Stadshavens om de doelen van de provincie voor een duurzamere energievoorziening te bereiken.

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Elke provincie heeft één omgevingsverordening die de bestaande verordeningen vervangt, zoals de milieuverordening, de planologische verordening, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening. Ook de provincie Groningen heeft een geldige omgevingsverordening: de "Omgevingsverordening provincie Groningen". Deze verordening is op 1 januari 2024 tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden.

De provinciale omgevingsverordening stelt regels op die van toepassing zijn op de motivering en inhoud van omgevingsplannen en omgevingsvergunningen. Deze regels zijn onderverdeeld in de volgende 11 thema's:

- omgevingskwaliteit;
- verstedelijking van het buitengebied;
- wonen, werken, recreëren;
- agrarische bedrijven;
- landschap;
- natuur;

- grondwaterverontreiniging;
- infrastructuur;
- energie;
- waterkeringszone;
- bergingsgebieden, noodbergingsgebieden en zoekgebieden noodberging.

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de instructieregels uit de omgevingsverordening van de provincie Groningen. Voor de ontwikkeling van deelplan 1 binnen Stadshavens zijn de volgende artikelen uit de Omgevingsverordening van belang.

Afdeling 3.2 Omgevingskwaliteit

Artikel 3.5 Aanwijzing omgevingsplanactiviteiten

Met het oog op de bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke gebouwen wordt als omgevingsplanactiviteit in ieder geval aangewezen het slopen van een karakteristiek gebouw in het buitengebied of in het aardbevingsgebied.

Artikel 3.6 Instructieregel beeldbepalende of karakteristieke gebouwen

Een omgevingsplan voor het aardbevingsgebied en een omgevingsplan voor het buitengebied stelt regels ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke- en beeldbepalende gebouwen.

In deelplan 1 komen geen karakteristieke of beeldbepalende gebouwen voor. De instructieregel uit artikel 3.6 van de Omgevingsverordening Groningen is daarom niet van toepassing op dit plangebied. De gemeente heeft deze instructieregel uitgewerkt in de eerste wijziging van het omgevingsplan, waarin voor karakteristieke en beeldbepalende gebouwen binnen de gemeente een beschermende regeling is opgenomen (voor zowel bouwen als slopen). Omdat dergelijke gebouwen niet binnen deelplan 1 aanwezig zijn, is in dit wijzigingsbesluit geen aanvullende regeling nodig.

Afdeling 3.4 Wonen, werken, recreëren

Artikel 3.30 Instructieregel woningbouw 2

Een omgevingsplan stelt beoordelingsregels op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.28 slechts kan worden verleend als de omgevingsplanactiviteit naar aard, locatie en aantal in overeenstemming is met:

- a. een onder de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt(e);
- b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
- c. de tussen betrokken gemeenten en GS gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
- d. een onder de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

Het woningbouwprogramma van deelplan 1 is onderdeel van de volledige ontwikkeling van Stadshavens naar een woon-werkgebied. Zowel in de gemeentelijke Omgevingsvisie (paragraaf 5.1) als Woonvisie (paragraaf 5.2) wordt de ontwikkeling en de woningbouwaantallen voor Stadshavens genoemd. Er wordt voldaan aan deze

instructieregel.

Artikel 3.45 Instructieregel vergunningsplicht bij milieubelastende activiteiten die geurrelevant kunnen zijn

Een omgevingsplan voorziet in een verbod om zonder omgevingsvergunning milieubelastende activiteiten te verrichten die geurrelevant kunnen zijn op geurgevoelige gebouwen in het geval dat er een omgevingswaarde industriële geur is vastgesteld in het omgevingsplan.

Er is geen omgevingswaarde industriële geur vastgesteld voor deelplan 1 van Stadshavens. Een verdere uitvoering van de instructieregel is daarom niet noodzakelijk.

Afdeling 3.8 Grondwaterverontreiniging

Artikel 3.131 Instructieregel omgevingsvergunning

Een omgevingsplan bevat:

- a. het verbod om zonder omgevingsvergunning een sanering van grondwater te verrichten wanneer een signaleringsparameter als bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving in het grondwater wordt overschreden;
- b. indieningsvereisten voor de omgevingsvergunning voor de grondwatersanering;
- c. de termijn en indieningsvereisten voor het indienen van het evaluatieverslag met daarin de eventuele noodzakelijke nazorgmaatregelen ten aanzien van het grondwater (nazorgplan);
- d. een verplichting dat de nazorgmaatregelen ten aanzien van het grondwater uitgevoerd en in stand worden gehouden;

In het omgevingsplan gemeente Groningen zijn voor deelplan 1 van Stadshavens regels opgenomen over grondwatersanering.

Artikel 3.132 Instructieregel bronverwijdering

Bij de uitvoering van de milieubelastende activiteiten graven en saneren als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving voorziet een omgevingsplan in een bepaling dat wanneer een signaleringsparameter als bedoeld in bijlage Vd van het Besluit kwaliteit leefomgeving in het grondwater wordt overschreden, de vaste bodem boven de interventiewaarde kosteneffectief wordt verwijderd of de verdere verspreiding van de grondwaterverontreiniging wordt beheerst.

De Nota Bodembeheer van de gemeente Groningen bevat uitsluitend regels voor grondverzet van licht verontreinigde grond. Deze nota ziet niet op de aanpak van bodemsaneringen en kan deze instructieregel daarom niet borgen.

De gemeente Groningen zal hierover komend jaar samen met de provincie nadere afspraken maken over de interpretatie en toepassing van artikel 3.132 Bkl. Zodra die afspraken zijn gemaakt, worden de vereiste bepalingen (indien nodig) als regels in het omgevingsplan opgenomen en gelden deze ook voor deelplan 1 van Stadshavens.

4.2.3 Klimaatagenda Provincie Groningen

De Klimaatagenda Groningen beschrijft hoe de provincie tot 2030 het Nationaal Klimaatakkoord uitvoert. Dit akkoord heeft als doel de CO₂-uitstoot in Nederland in 2030 met 49 procent te verminderen ten opzichte van 1990.

De agenda bevat maatregelen voor verschillende thema's, waaronder de gebouwde omgeving en mobiliteit. Binnen het thema mobiliteit zijn de volgende punten belangrijk voor de ontwikkeling van Stadshavens:

- Bij nieuwbouw gebruik maken van 'andere bouwmaterialen' (circulair bouwen).
- Voetgangers en fietsers krijgen voorrang.
- Alle bussen zijn in 2030 emissieloos.
- Mobiliteit wordt uiteindelijk emissieloos en steeds autonomer.

Voor de gebouwde omgeving is het doel om in 2030 maximaal 0,96 Mton CO₂ uit te stoten. Dit gebeurt vooral door maatregelen voor bestaande woningen en de overgang van aardgas naar duurzame alternatieven. De volgende maatregelen en uitgangspunten zijn relevant voor nieuwbouw:

- Gebruik circulaire bouwmaterialen bij nieuwbouw.
- Er zijn warmtebronnen in de provincie die geschikt kunnen zijn voor warmtelevering.
- Restwarmte uit de Eemsdelta en de industrie in de Eemshaven en Delfzijl kan worden gebruikt.
- Geothermie/aardwarmte is mogelijk door grondwater uit diepere aardlagen op te pompen, maar dit heeft risico's omdat deze aardlagen op hetzelfde niveau liggen als het Groninger gasveld.
- Groen gas, biogas en syngas zijn niet toepasbaar bij nieuwbouw die gasloos is.
- (Duurzame) biomassa kan wel worden gebruikt om warmte en gas te produceren.

Deelplan 1 sluit aan bij de maatregelen uit de klimaatagenda. Stadshavens richt zich op een circulair systeem waarin grondstoffen en producten zo lang mogelijk worden gebruikt en hergebruikt. Dit betekent het optimaal gebruiken en behouden van bestaande materialen en producten, zowel bij de aanleg als het gebruik, en het voorkomen van afval. De Eemskanaalzone, waar Stadshavens ligt, is een interferentiegebied en geschikt voor WKO-systemen, waardoor Stadshavens als energieneutrale wijk kan worden gerealiseerd.

4.3 Waterschap

De Waterschapsverordening van Noorderzijlvest is een verzameling regels en richtlijnen die zijn opgesteld om het waterbeheer binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest te reguleren. Dit waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van waterkeringen, waterlopen, en het grondwater in een groot deel van de provincie Groningen en aangrenzende gebieden. De verordening is bedoeld om de veiligheid, waterkwaliteit, en waterhuishouding te waarborgen en biedt een kader voor de verantwoordelijkheden van zowel het waterschap als de inwoners en bedrijven binnen het gebied.

Wat regelt de Waterschapsverordening?

Waterkeringen

- De verordening stelt regels voor het onderhoud van waterkeringen zoals dijken en dammen, om ervoor te zorgen dat deze veilig en stabiel blijven. Het waterschap heeft de verantwoordelijkheid om deze keringen te beheren en te controleren.
Er zijn regels voor activiteiten nabij waterkeringen die invloed kunnen hebben op hun integriteit. Voor activiteiten zoals bouwen of graven dicht bij dijken is vaak een vergunning nodig.

Waterlopen en Waterhuishouding

- Eigenaren van grond moeten ervoor zorgen dat de watergangen op hun terrein goed worden onderhouden om verstoppingen en wateroverlast te voorkomen. Dit is belangrijk voor de afvoer van water, vooral in tijden van zware regenval.
- De verordening bevat regels die ervoor zorgen dat sloten, kanalen en andere watergangen goed functioneren om water effectief af te voeren.

Grondwaterbeheer

- Regels voor het onttrekken van grondwater zijn opgenomen om ervoor te zorgen dat de grondwatervoorraad op peil blijft en om de kwaliteit van drinkwater te beschermen. Vergunningen zijn vaak nodig voor grote onttrekkingen.
- Er zijn maatregelen om vervuiling van grondwater te voorkomen, die cruciaal zijn voor het behoud van schoon drinkwater.

Waterkwaliteit

- De verordening reguleert lozingen in oppervlaktewater, wat betekent dat afvalwater moet worden behandeld voordat het in wateren wordt geloosd om verontreiniging te voorkomen.
- Er zijn doelen gesteld om de ecologische kwaliteit van wateren te verbeteren, wat betekent dat er aandacht is voor de flora en fauna in en rond het water.

Relevantie voor deelplan 1 van Stadshavens

De ontwikkeling van deelplan 1 moet rekening houden met nabijgelegen waterkeringen en ervoor zorgen dat bouwactiviteiten deze niet in gevaar brengen. Het is belangrijk om te zorgen voor een goede waterafvoer en om te voldoen aan onderhoudsverplichtingen voor watergangen. Bouwactiviteiten moeten voldoen aan regels voor grondwateronttrekking en bescherming van waterkwaliteit. Het plan moet ervoor zorgen dat er geen schadelijke lozingen plaatsvinden en bijdragen aan het behoud van ecologische kwaliteit in het gebied.

In paragraaf 7.8 wordt verder ingegaan op het wateraspect met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat de waterschapsbelangen niet negatief worden beïnvloed.

4.4 Conclusie

Deelplan 1 van Stadshavens past goed binnen de regels van het Rijk, de provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest. Het plan ondersteunt de doelen van de nationale en provinciale overheid op het gebied van woningbouw en duurzaamheid:

- Rijksregels: Deelplan 1 helpt de doelen van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) te bereiken door nieuwe woningen te bouwen en stedelijke gebieden te versterken.
- Provinciale regels: Het plan sluit aan bij de Provinciale Omgevingsvisie door een aantrekkelijke leefomgeving te bieden en ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Er wordt rekening gehouden met de instructieregels van de provincie.
- Waterschapsregels: Het plan houdt rekening met de regels van de Waterschapsverordening van Noorderzijlvest. Het beschermt waterkeringen, zorgt voor goede waterafvoer, en behoudt de waterkwaliteit en het grondwater. Zo blijft het watersysteem veilig en gezond.

Hoofdstuk 5 Gemeentelijk beleid

5.1 Omgevingsvisie 'Levende Ruimte'

De Omgevingsvisie 'Levende Ruimte' van de gemeente Groningen richt zich op het verbeteren van de leefkwaliteit door duurzame en inclusieve stedelijke ontwikkeling.

De belangrijkste punten van deze visie zijn:

- Leefkwaliteit voorop: Initiatieven worden beoordeeld op hun bijdrage aan een hoge leefkwaliteit, die bestaat uit fysieke, sociale, culturele, economische en milieukeurmerken.
- Faciliteren van groei: De gemeente wil groeien naar 250.000 inwoners en 2.000 nieuwe woningen per jaar bouwen, met een focus op duurzame en betaalbare woningen.
- Energietransitie en klimaatbestendigheid: Er ligt een nadruk op aardgasvrije en energiezuinige woningen om de energietransitie en klimaatadaptatie te versnellen.
- Groene en gezonde leefomgeving: Groningen streeft naar de gezondste leefomgeving van Nederland door groene stadsontwikkeling en duurzame mobiliteit, met prioriteit voor voetgangers en fietsers.
- Inclusiviteit en sociale cohesie: De gemeente wil een inclusieve samenleving bevorderen waar iedereen, ongeacht hun sociaaleconomische status, kan meedoen.
- Verbinding met de regio: Er wordt samengewerkt met omliggende regio's om economische en mobiliteitsuitdagingen aan te pakken, zoals betere verbindingen met Amsterdam en Duitsland.

Specifieke aandacht voor Stadshavens

Stadshavens is een belangrijk ontwikkelingsgebied binnen deze visie. Enkele kernpunten zijn:

- Transformatie van een verouderd bedrijventerrein: Stadshavens wordt omgevormd tot een stedelijk gebied met ruimte voor meer dan 2.000 woningen.
- Duurzame en kwalitatieve openbare ruimte: Het gebied richt zich op fietsers en voetgangers, waarbij auto's niet zichtbaar zijn in de openbare ruimte.
- Samenwerking met marktpartijen: De ontwikkeling gebeurt in samenwerking met marktpartijen.

Deelplan 1

Deelplan 1 maakt een gemengde, autoluwe stadswijk mogelijk met een breed en betaalbaar woningaanbod en wijkgerichte voorzieningen. De wijk is aardgasvrij en klimaatbestendig, met prioriteit voor lopen en fietsen. Zo sluit deelplan 1 direct aan op de Omgevingsvisie Levende Ruimte.

5.2 Woonvisie

In juni 2020 heeft de gemeente Groningen de woonvisie 'Een thuis voor iedereen' vastgesteld. De stad staat voor een grote uitdaging op het gebied van wonen en heeft vijf speerpunten geformuleerd:

1. Bouwen met kwaliteit:

Door meer te bouwen, vermindert de druk op de woningmarkt. Het bouwprogramma richt zich op Stadshavens, Meerstad en de Suikerzijde, met aandacht voor leefbaarheid en toekomstbestendigheid. Projecten zoals 'Natuurinclusief bouwen' focussen op klimaat en natuur.

2. Samenwerking via het Woonakkoord:

Er zijn afspraken met Groninger corporaties over sociale huur- en middenhuurwoningen.

Het Woonakkoord bevat afspraken over nieuwbouw, betaalbaarheid en wijkvernieuwing.

3. Publieke regie:

Groningen wil een gemeente zijn waar iedereen een plek kan vinden. De gemeente voert regie om woningen voor iedereen beschikbaar te maken. Campagnes zoals 'Innovatief bouwen voor gezinnen' bevorderen compacte woonmilieus. Er is een actief grondbeleid en een focus op een doelgroepenverordening en verhuurverbod.

4. Regionale verstedelijkingsstrategie:

De woningmarkt is verbonden met omliggende gemeenten. Een regionale verstedelijkingsstrategie kijkt integraal naar wonen, landschap, energie en mobiliteit.

5. Focus op doelgroepen:

De groeiende groep (zorgbehoevende) ouderen vraagt om oplossingen die doorstroom in wijken bevorderen. Er is aandacht voor kwetsbare bewoners met passende zorg en leefomgeving. Wooncoöperaties en collectief opdrachtgeverschap worden gestimuleerd voor betaalbare woningen en diversiteit in woningtypen.

Stadshavens

Stadshavens is, samen met Meerstad en de Suikerzijde, een van de belangrijkste gebieden voor nieuwe woningbouw in Groningen. De gemeente wil in deze gebieden meer woningen bouwen om de druk op de woningmarkt te verminderen. Stadshavens biedt woningen voor verschillende inkomensgroepen, met extra aandacht voor de middengroepen.

De ontwikkeling van Stadshavens maakt deel uit van de verstedelijkingsstrategie van Groningen. Deze strategie kijkt naar wonen, landschap, energie, transport, werk, klimaat en mobiliteit. Stadshavens speelt een belangrijke rol in de woningbouwplannen van Groningen, met de nadruk op duurzame stedelijke ontwikkeling, inclusiviteit en het bieden van verschillende woonopties.

5.3 Mobiliteitsvisie 2021

In december 2021 heeft Groningen de mobiliteitsvisie 'Groningen goed op weg, naar een leefbare, schone en gezonde gemeente' vastgesteld. Groningen groeit sterk in inwonertal en banen, vooral in de compacte stad. Met deze groei neemt ook het verkeer toe, wat meer ruimte vraagt. De nieuwe mobiliteitsvisie schept voorwaarden voor Groningen in 2040 en richt zich op:

- Herwinnen van openbare ruimte: Geef meer ruimte aan voetgangers, fietsers, groen en verblijfsruimtes door de auto minder centraal te stellen.
- Overstap naar schoon en gezond vervoer: Stimuleer lopen, fietsen, openbaar vervoer en ketenmobiliteit.

Belangrijke punten voor Stadshavens:

1. Doorwaadbare stad: Fietsen en lopen zijn de makkelijkste opties. De auto is beschikbaar, maar niet de snelste keuze.
 - a. Keuzevrijheid: Gebruik de fiets, loop of neem het OV als dat kan, en de auto als het moet
2. Verkeer via ringwegen: Autoverkeer moet zoveel mogelijk via ring- en hoofdwegen rijden, niet door de stad of wijken.
 - a. Elke wijk heeft zijn eigen aansluiting op de ringweg.
 - b. Binnen de bebouwde kom zijn wegen 30 km/uur, tenzij 50 km/uur nodig is.
3. Minder geparkeerde voertuigen:
 - a. Nieuwbouw mag geen extra parkeerdruk veroorzaken. Emissievrije auto's en deelauto's krijgen voorrang.
 - b. Het beleid voor parkeervergunningen wordt strenger.
 - c. Fietsparkeren wordt in wijken gecentraliseerd.
4. Voetgangers centraal:
 - a. Creëer directe voetgangersroutes zonder obstakels.
 - b. Zorg dat de omgeving aantrekkelijk is en voorzieningen goed bereikbaar zijn.
 - c. Dagelijkse voorzieningen, zoals scholen, moeten dichtbij zijn.
5. 050 Fietsstad:
 - a. Breid het (hoofd)fietsnetwerk uit en verbeter het.
 - b. Als vrij liggende fietspaden niet haalbaar zijn, deel de weg met auto's, zoals bij fietsstraten.
 - c. Stimuleer groei van het openbaar vervoer.
6. Gebruik van hubs en deelmobiliteit:
 - a. Ketenmobiliteit, zoals deelauto's, deelfietsen en lopen, draagt bij aan schoon en efficiënt vervoer.
 - b. Hubs, zoals P+R-terreinen en stations, zijn overstapplaatsen tussen verschillende vervoermiddelen.
 - c. Stimuleer nieuwe vervoersdiensten en voeg sociale en economische functies toe, zoals ophaalpunten voor online aankopen.
 - d. Deelmobiliteit helpt bij de overgang van bezit naar gebruik, met een groei van (elektrische) deelauto's. De gemeente biedt parkeer- en laadplekken.

7. Emissievrij wagenpark:
 - a. Zorg voor een goede laadinfrastructuur voor elektrische auto's.
 - b. Stimuleer (openbare) waterstofpunten.

Deelplan 1 sluit hierop aan met autoluwe straten, gecentreerd parkeren in hubs, ruime fietsenstallingen en goede loop- en fietsverbindingen naar de binnenstad en ring.

5.4 Ruimte voor Retail

Het beleid voor horeca en detailhandel van de gemeente Groningen is samengevoegd in één visie: Ruimte voor Retail. De visie richt zich op het creëren van een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige stad door de detailhandel en horeca samen te brengen in een integraal beleidskader. De strategie speelt in op de groeiende vraag naar multifunctionele stadscentra, waarin winkels en horeca een gevarieerde rol vervullen en bijdragen aan een dynamische en vitale stad.

De visie Ruimte voor Retail bouwt op zes belangrijke uitgangspunten om Groningen vitaal en levendig te houden:

1. Faciliteer Dynamiek: Nieuwe en unieke ideeën voor winkels en horeca worden aangemoedigd, zoals flexibele winkelformules die beter passen bij de wensen van nu.
2. The Next City: Groningen wil verder groeien als belangrijkste stad van Noord-Nederland met een goed aanbod voor alle inwoners en bezoekers.
3. Bruisende en Gastvrije Binnenstad: De binnenstad wordt een veelzijdig gebied met ruimte voor winkels, horeca en cultuur, wat de stad nog aantrekkelijker maakt.
4. Leefbare Wijken: Door wijk- en buurtcentra te versterken, kunnen inwoners op loop- of fietsafstand hun dagelijkse boodschappen en diensten vinden.
5. Doelgericht Kopen: Grootschalige winkels worden geconcentreerd op goed bereikbare plekken aan de rand van de stad, zoals het Sontplein en Peizerweg, die als aanvulling dienen op de binnenstad.
6. Perifere Sanering: Winkels buiten de belangrijkste centra worden teruggedrongen, zodat de winkelfuncties meer geconcentreerd worden.

De visie biedt ook ruimte voor innovatieve en lokale ondernemers die met bijzondere en creatieve ideeën de stad verrijken. Groningen stimuleert nieuwe winkels en horeca die zorgen voor een aantrekkelijke, gevarieerde stad. Ook tijdelijke winkels, zoals pop-ups, worden aangemoedigd omdat ze helpen om leegstand op te vullen en winkelgebieden afwisselender te maken. Voor nieuwe initiatieven gelden enkele basisprincipes: ze moeten aantonen dat ze iets toevoegen aan de voorzieningen, de structuur versterken en het gebied aantrekkelijker maken.

Stadshavens: Een speciaal gebied in de visie

Binnen Ruimte voor Retail krijgt Stadshavens een bijzondere plek. Stadshavens krijgt kleinschalige, gebiedsgerichte voorzieningen in de plinten. Grootschalige detailhandel is hier niet voorzien. Dit past bij de autoluwe opzet en het kleinschalige karakter van de straten. Per vestiging van detailhandel geldt een begrenzing (max. 150 m² bvo), zodat de voorzieningen ondersteunend zijn aan het wonen en de levendigheid, zonder extra verkeers- en parkeerdruk. Horeca is wijkgebonden en concentreert zich rond het Stadshavensplein.

De invulling van deelplan 1 voor Stadshavens sluit goed aan op de visie door de focus op kleinschalige winkels, horeca en bedrijvigheid. Dit versterkt het idee van een levendig, veelzijdig gebied waar wonen, werken en recreëren bij elkaar komen en de stad aantrekkelijker maken. De voorzieningen in deelplan 1 zullen zich voornamelijk concentreren bij het Stadshavensplein. In hoofdstuk 3 en 6 zijn de voorzieningen die in deelplan 1 komen uitgewerkt.

Conclusie

Met Ruimte voor Retail kiest Groningen voor een sterke en toekomstgerichte aanpak voor winkels en horeca, die past bij de unieke kenmerken van de stad. Stadshavens speelt hierin een belangrijke rol door de ontwikkeling van kleinschalige voorzieningen en horeca, wat bijdraagt aan een levendig, goed bereikbaar en gevarieerd stadsdeel.

5.5 Beleidsregels horecaterrassen 2021

De ontwikkeling aan het Stadshavensplein omvat nieuwe voorzieningen en horecagelegenheden, waaronder terrassen. Voor het goed functioneren van deze terrassen is het essentieel dat zij aansluiten bij de gemeentelijke terrasnota. Deze nota geldt voor alle terrassen binnen de gemeente Groningen en benadrukt de noodzaak van een veilige, gastvrije en aantrekkelijke openbare ruimte.

Belangrijke uitgangspunten zijn voldoende obstakelvrije ruimte voor voetgangers, zodat zowel zij als minder-validen het trottoir zonder belemmeringen kunnen gebruiken. De vereiste doorloopbreedte zorgt ervoor dat mensen elkaar comfortabel kunnen passeren en ook naast elkaar kunnen lopen, wat de gastvrijheid van het gebied versterkt. Om te voldoen aan deze beleidsregels moet de inrichting van de terrassen aan het Stadshavensplein zorgvuldig worden afgestemd op deze eisen.

Voor de ontwikkeling van deelplan 1 in Stadshavens betekent dit dat terrassen passend ingericht moeten worden binnen deze voorschriften. Dit zorgt ervoor dat de gewenste levendige en gastvrije sfeer rond het Stadshavensplein aansluit bij de gemeentelijke eisen voor veiligheid en doorloopruimte. De burgemeester kan terrasvergunningen verlenen wanneer de regels worden nageleefd; bij afwijking kan een vergunning worden geweigerd op basis van artikel 2:27 van de APV. In het omgevingsplan worden terrassen op de aangegeven plekken in principe toegestaan.

5.6 Groenplan 'vitamine G'

Het groenplan 'Vitamine G', vastgesteld op 24 juni 2020, geeft invulling aan het coalitieakkoord om de gemeente groener en klimaatbestendig te maken. Het doel is om jaarlijks 30.000 m² groen toe te voegen en 1.000 bomen te planten op verschillende locaties binnen de gemeente. De gemeente wil het bestaande groen aantrekkelijker, klimaatbestendiger, diverser en beter bereikbaar maken. Dit wordt uitgewerkt in een uitvoeringsplan.

Stadshavens

Voor Stadshavens betekent dit dat de openbare ruimte veel toegankelijk groen krijgt en dat de groene, klimaatbestendige doelen worden nagestreefd.

Deelplan 1

Deelplan 1 sluit goed aan op de doelen van het groenplan 'Vitamine G'. De groene werf, die deel uitmaakt van deelplan 1, verbindt verschillende openbare ruimtes en draagt significant bij aan de vergroening van het gebied. Dit speelt een belangrijke rol in het realiseren van de doelstelling om jaarlijks 30.000 m² groen toe te voegen.

Het plan voorziet in de aanleg van groene binnenterreinen, en ook het Stadshavensplein krijgt groene elementen. Dit draagt niet alleen bij aan de biodiversiteit, maar sluit ook aan bij de klimaatbestendigheid doelen van 'Vitamine G'.

Een autovrije openbare ruimte biedt meer ruimte voor groen en verhoogt zowel de aantrekkelijkheid als de toegankelijkheid van deze groene zones. Dit draagt direct bij aan de bereikbaarheid en kwaliteit van het groen in Stadshavens.

De groene werf, binnenterreinen in de volle grond en vergroening van het Stadshavensplein leveren een aantoonbare bijdrage aan de doelen uit Vitamine G.

5.7 Bomenstructuurvisie Groningen 2014

In 2014 heeft de gemeenteraad van Groningen de bomenstructuurvisie 'Sterke Stammen' vastgesteld. Deze visie beschrijft de huidige situatie en de gewenste ontwikkelingen voor de komende 10 jaar. Het doel is niet om zoveel mogelijk bomen te planten, maar om de volgende doelen te bereiken:

- Sterke hoofdstructuur: Focus op behoud en uitbreiding van de belangrijkste bomenstructuur met duurzame aanplant en meer monumentale bomen.
- Meer inspraak voor bewoners: Betrek bewoners bij het planten en herplanten van bomen in de openbare ruimte.
- Gezonde bomen: Beheer bomenziekten en plagen beter door zorgvuldige aanplant en meer diversiteit.

Bomenstructuren

De bomen in de stad zijn verdeeld in een hoofdstructuur en een nevenstructuur.

- Hoofdstructuur: Bestaat uit bomen die beeldbepalend zijn voor het stadsaanzicht, cultuurhistorische waarde hebben, of langs belangrijke routes en waterwegen staan.
- Nevenstructuur: Ligt vaak in woonwijken.

Stadshavens

Voor het plangebied Stadshavens is het Damsterdiep en de Damstersingel aangewezen als te behouden en te versterken bomen-hoofdstructuur. Langs het Eemskanaal wordt een nieuwe boomstructuur ontwikkeld. Het plan zorgt ervoor dat de hoofdstructuur langs het Damsterdiep blijft bestaan en creëert een boomstructuur langs de noordzijde van het Eemskanaal.

5.8 Sturen op Waarden in Groningen 2025

De gemeente Groningen heeft met Sturen op Waarden in Groningen 2025 (SWING) een nieuwe beheerstrategie ontwikkeld die inzet op waardegestuurd beheer van de openbare ruimte. Daarbij staan niet alleen onderhoud en beeldkwaliteit centraal, maar wordt expliciet gestuurd op negen maatschappelijke waarden: klimaatadaptatie, biodiversiteit, uitstraling, gezondheid, inclusiviteit, betrokkenheid, sociale veiligheid, circulariteit en CO₂-reductie. De strategie sluit aan bij de VN-doelen voor duurzame ontwikkeling en bij het coalitieakkoord van Groningen: *Voor wat echt van waarde is*.

De vijf doelen uit de beheerstrategie zijn:

- doel 1: het verbeteren van de leefkwaliteit via duurzame en inclusieve inrichting van de openbare ruimte;
- doel 2: het klimaatadaptief en biodivers inrichten en onderhouden van de stad;
- doel 3: het verbinden van beheer met maatschappelijke opgaven zoals gezondheid, circulariteit en sociale veiligheid;
- doel 4: het verhogen van onderhoudsniveaus waar nodig, o.a. voor verharding en groen;
- doel 5: het verduurzamen van het beheerproces (emissieloos materieel, hergebruik materialen).

Stadshavens

De strategie is relevant voor de ontwikkeling van Stadshavens, omdat dit nieuwe stadsdeel mede via de openbare ruimte moet bijdragen aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, een gezonde leefomgeving en sociale cohesie. Enkele directe koppelingen zijn:

ontwerp

- Klimaatadaptatie en biodiversiteit: de inrichting van Stadshavens voorziet in groene binnenterreinen en de 'groene werf', waarmee actief wordt bijgedragen aan wateropvang, verkoeling en leefgebied voor flora en fauna. Dit sluit direct aan op de kernwaarden van SWING.
- Circulariteit en emissieloos beheer: bij de inrichting en het latere onderhoud van Stadshavens worden circulaire materialen toegepast, in lijn met de strategie.
- Inclusiviteit en gezondheid: de openbare ruimte in Stadshavens wordt ontworpen met oog voor toegankelijkheid voor iedereen en biedt ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten.
- Verhogen onderhoudsniveaus: deelplan 1 levert met vergroening en de keuzes voor het openbaar gebied een bijdrage aan het gewenste hogere onderhoudsniveau voor verhardingen en groen.

Door de uitgangspunten van SWING mee te nemen bij ontwerp, realisatie én beheer van Stadshavens wordt niet alleen een toekomstbestendig woon- en werkgebied gerealiseerd, maar draagt het ook structureel bij aan de maatschappelijke doelen van Groningen als geheel.

5.9 Beleidskader Natuurinclusief bouwen

Het beleidskader Natuur inclusief bouwen is een uitwerking van het in januari 2021 door de gemeenteraad aangenomen initiatiefvoorstel. In dit beleidskader is beschreven hoe ruimtelijke ontwikkelingen worden benut om de biodiversiteit te versterken en daarmee een nieuwe norm wordt gesteld.

Het beleidskader Natuurinclusief bouwen is niet alleen een opmaat naar het planologisch borgen van biodiversiteit binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Het is ook bedoeld om alle Groningers, architecten en ontwikkelaars te inspireren en wegwijs te maken in hoe relatief eenvoudig het is om ook een bijdrage te kunnen leveren in het versterken van de biodiversiteit.

Natuurinclusief bouwen is als gouden regel voor Stadshavens opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Groningen. Om natuurinclusief bouwen in Stadshavens te borgen wordt een beoordelingsregel voor bouwen opgenomen. Hier wordt in paragraaf 7.15 verder op ingegaan.

5.10 Routekaart Groningen CO₂-neutraal 2035

Op de routekaart is aangegeven dat Groningen in 2035 CO₂-neutraal wil zijn. Dit wil zeggen dat alle energie die binnen de gemeente gebruikt wordt, afkomstig is van duurzame (hernieuwbare) bronnen. Die duurzame energie wordt zoveel mogelijk binnen de gemeentegrenzen opgewekt. Het streven daarbij is om naast opwekken, fors te gaan besparen op het totale energiegebruik.

Een belangrijk onderdeel van deze routekaart is dat het gemeentelijk doel is veranderd van energieneutraal naar CO₂-neutraal. Het gaat namelijk niet om de balans tussen de hoeveelheid opgewekte en gebruikte energie in de stad. Het gaat erom dat alle energie die in de stad wordt gebruikt, duurzaam is opgewekt. Deze nieuwe benadering geeft de ruimte om duurzame energie uit de regio te gebruiken. Voor 2023 zijn concrete tussendoelen geformuleerd. Voor Stadshavens wordt uitgegaan van een realiseren van een CO₂-neutrale wijk.

5.11 Beleidsvisie bodemenergie en aanwijzing interferentiegebieden

De gemeenteraad heeft op 31 oktober 2018 de beleidsvisie bodemenergie Groningen en de Verordening 'Interferentiegebieden Bodemenergiesystemen gemeente Groningen 2018' vastgesteld. De verordening is op 3 januari 2019 gepubliceerd. Hierin is de gehele Eemskanaalzone (waar Stadshavens deel van uitmaakt) aangewezen als interferentiegebied. De interferentiegebieden geven aan dat de locatie geschikt zijn voor WKO-systemen.

Er is in 2023 voor Stadshavens Eemskanaalzone een herziene versie van het bodemenergieplan vastgesteld. Hierin zijn de gebruiksregels opgenomen voor het mogelijk maken van nieuwe WKO-installaties. Daarbij is voor Stadshavens de eerder vastgestelde plancontour in overeenstemming gebracht met de huidige projectcontour.

5.12 Groningen gezond

De ambitie van de gemeente Groningen is dat in 2030 het aantal gezonde levensjaren is toegenomen en dat de gezondheidsverschillen zijn afgenomen. Om te komen van ambitie naar aanpak worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voorkomen: door preventie en vroegtijdig inzetten op gezondheid;
- verbinden: vanuit een integrale visiegezondheid en preventie verbinden aan andere domeinen en programma's;
- vernieuwen: door een procesmatige aanpak, samen met bewoners en andere partijen, van 'onderaf', evalueren, veranderen en bijstellen waar nodig.

Deze ambitie sluit aan op de uitgevoerde Quicksan Gezonde Leefomgeving (bijlage 15). De resultaten (de 'roos') laten zien waar de wijk nu al sterk scoort en waar kansen liggen voor extra gezondheidswinst.

5.13 Beleid strategische werklocaties

De 'strategie werklocaties' is het beleidskader waarin de gemeente Groningen weergeeft hoe zij de groei van werk ruimtelijk plek willen bieden. De strategie werklocaties vervangt de beleidskaders voor bedrijventerreinen uit 2014 (de Rode loper) en kantoren uit 2010 (Structuurvisie kantoren) en geldt voor de gehele gemeente Groningen per december 2021. Als belangrijkste kaders voor de strategie werklocaties geldt de omgevingsvisie De Levende Ruimte! en het Meerjarenprogramma stadsontwikkeling.

De gemeente Groningen groeit. De verstedelijkingsopgave die in Regio Groningen-Assen (RGA) verband opgepakt worden vraagt van de buurgemeenten en Groningen om tot 2040 met 35.000 extra woningen en 28.000 banen te groeien. De gemeente Groningen wil het leeuwendeel hiervan plek bieden. In de strategie worden drie sporen gehanteerd: ruimtelijk faciliteren van de vraag, aanjagen van economie en toekomstbestendige werklocaties. Stadshavens is één van de locaties die binnen dit beleid is aangewezen als ontwikkelzone.

5.14 Healthy Ageing Visie

Gezondheid wordt steeds belangrijker op de maatschappelijke agenda. Een gezonde stad heeft schone lucht, schoon water, lage CO₂-uitstoot, veel groen en ruimte om te sporten en elkaar te ontmoeten. De stad heeft duurzame gebouwen, veilige fiets- en wandelroutes, een gezonde voedselvoorziening, en een sterke economie waar iedereen kan meedoen.

De gemeente Groningen wil de Gezondste Stad van Nederland worden door gezondheid en welzijn centraal te stellen in sociale en fysieke ontwikkelingen. Daarom heeft de gemeente, samen met het UMCG, de RUG, de Hanzehogeschool, en het Healthy Ageing Network Northern Netherlands (HANNN), de Healthy Ageing Visie opgesteld. Deze visie benadrukt het belang van een gezonde sociale en fysieke leefomgeving en draait om zes kernwaarden (de G6):

1. Actief Burgerschap (G1): Inwoners worden gestimuleerd om actief bij te dragen aan hun leefomgeving door ideeën te delen voor sport, spel en recreatie. Sociale cohesie en kleinschaligheid zijn belangrijk om te zorgen dat mensen elkaar kennen en ondersteunen.
2. Bereikbaar Groen (G2): De stad vergroent de stedelijke ruimte met aandacht voor kwaliteit en diversiteit, zodat iedereen ervan kan genieten.
3. Actief Ontspannen (G3): De stad biedt ontmoetingsplekken voor jong en oud in de openbare ruimte om te sporten, recreëren en elkaar te ontmoeten.
4. Gezond Verplaatsen (G4): De stad bevordert een actieve, gezonde leefstijl met veilige omgevingen voor wandelaars en fietsers. Het openbaar vervoer wordt groener met waterstof- en elektrische bussen, en fietskoeriers zorgen voor schone pakketbezorging.
5. Gezond Bouwen (G5): Er komt een gevarieerd aanbod van duurzame woningen en gebouwen, zodat bewoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en werken. De verbinding tussen binnen- en buitenruimte is aantrekkelijk.
6. Gezonde Voeding (G6): Het bewustzijn over gezond en duurzaam voedsel en stadslandbouw wordt bevorderd.

Deze G6-kernwaarden zijn leidend voor alle gezondheidsbeleid in Groningen. De Healthy Ageing Visie vormt de basis voor het gezondheidsbeleid (2018-2021) en is verwerkt in het Groningen Ambitieweb (2024). De herontwikkeling van Stadshavens richt zich op het realiseren van een gezonde stad.

5.15 Uitvoeringsagenda klimaatbestendig Groningen 2020-2024

De uitvoeringsagenda op klimaatadaptatie 2020-2024 beschrijft wat de gemeente Groningen de komende jaren gaat doen aan klimaatadaptatie. Het geeft antwoord op de vraag hoe Groningen zich moet voorbereiden op het veranderende klimaat en welke aanpassingen hiervoor nodig zijn. De ambitie is om Groningen voor 2050 klimaatbestendig te maken. Ten behoeve hiervan zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- wateroverlast voorkomen;
- hittestress voorkomen en verminderen;
- ruimtelijke kwaliteit verbeteren;
- kwetsbare groepen extra beschermen.

De klimaateffecten zijn in beeld gebracht met behulp van een klimaatstresstest. Vervolgens is een participatieproces gestart met stakeholders. De strategie bestaat uit integraal werken, toekomstgericht werken, samenwerken en het goede voorbeeld geven. Zo wordt het oplossen van bestaande knelpunten waar mogelijk gekoppeld aan andere werkzaamheden. Voor de herontwikkeling van Stadshavens is klimaatadaptief bouwen een belangrijk uitgangspunt.

5.16 Programma Water en Riolering gemeente Groningen 2025-2029

Het Programma Water en Riolering (PWR) 2025–2029 beschrijft hoe de gemeente Groningen invulling geeft aan het planmatig en duurzaam beheer van stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. De gemeente ziet water als sturend principe bij ruimtelijke ontwikkeling en koppelt de wateropgaven aan bredere thema's zoals klimaatadaptatie, gezondheid en duurzaamheid.

Doelen en uitgangspunten

Het centrale doel is:

"Een zo hoog mogelijke leefkwaliteit in een groene, gezonde en veilige leefomgeving."

De gemeente werkt daarvoor aan:

- Doelmatige inzameling, berging en transport van afval- en hemelwater;
- Klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte;
- Duurzaam en toekomstgericht beheer van het stedelijk watersysteem;
- Afstemming met opgaven zoals wijkvernieuwing, mobiliteit en de energietransitie.

Het programma sluit aan op de Omgevingswet, de brief Water en Bodem Sturend, het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de gemeentelijke uitvoeringsagenda klimaatadaptatie.

Relevantie voor Stadshavens

Bij de herontwikkeling van Stadshavens wordt de nieuwe riolering gerealiseerd volgens het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan (GWRP). De Verordening afvoer hemel- en grondwater Groningen 2023 is niet van toepassing binnen de ontwikkelgebieden van Stadshavens. In paragraaf 7.8 wordt hier verder op ingegaan.

Deelplan 1 sluit aan op de doelen van het PWR door:

- De aanleg van een klimaatbestendige en toekomstgerichte riolering;
- Ruimte te maken voor het vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater;
- Een inrichting met groene binnenterreinen en doorlatende verharding, passend bij het beleid voor klimaatadaptatie;
- Een autoluwe inrichting, waardoor extra ruimte ontstaat voor water en groen.

5.17 Conclusie beleidsanalyse gemeente

De ontwikkeling van deelplan 1 past binnen het gemeentelijk beleid. Het plan draagt bij aan duurzame binnenstedelijke groei, een gezonde en inclusieve leefomgeving, en de CO₂-ambitie 2035. De wijk wordt autoluw en groen, met wijkgerichte voorzieningen in actieve plinten en natuurinclusieve nieuwbouw. Daarmee sluit deelplan 1 aan op de Omgevingsvisie Levende Ruimte, Woonvisie, Mobiliteitsvisie, Ruimte voor Retail (zie Variant A/B), Vitamine G, SWING, de Routekaart CO₂-neutraal 2035 en de beleidsvisie bodemenergie.

Hoofdstuk 6 Hoe wordt de gewenste ontwikkeling geregeld?

6.1 Deelplan 1, Deelgebied Noordwest

Voor Stadshavens wordt gefaseerd gewerkt. Deelplan 1 is de eerste stap binnen deelgebied Noordwest (figuur 6.1). Dit hoofdstuk licht toe hoe de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch wordt geregeld in het Omgevingsplan gemeente Groningen: welke doelen gelden, welke planregels worden gebruikt en welke keuzes zijn gemaakt voor gebruik en bouwen.



Figuur 6.1: Deelgebied Noordwest Stadshavens waar deelplan 1 deel van uitmaakt (Bron: Regels op de kaart)

6.2 Doelen

Deze wijziging maakt deelplan 1 planologisch mogelijk als gemengde stadswijk met actieve plinten, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en een hoogwaardig openbaar domein. De ontwikkeling sluit aan bij de ambities uit hoofdstuk 3 en draagt bij aan een levendige, gezonde en duurzame stedelijke leefomgeving.

Uitgangspunten:

- Wonen: gevarieerd en betaalbaar programma, met toepassing van de gemeentelijke afspraken over sociale huur (minimaal 15%) en grondgebonden woningen (minimaal 10%) op deelgebiedsniveau.
- Commercieel en maatschappelijk programma: kleinschalige, gebiedsgerichte voorzieningen in de plinten, gericht op ontmoeting, dienstverlening en reuring op straatniveau; geen grootschalige detailhandel of perifere functies.

- Leefkwaliteit: autoluw, groen en klimaatbestendig ingericht; plinten met functies; aantrekkelijke fiets- en looproutes die sociale interactie stimuleren.
- Stedenbouw: bouwhoogtes, materiaalgebruik en dakvormen passend bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan Stadshavens.
- Fasering en uitvoerbaarheid: koppeling met mobiliteit (hub en parkeren), nutsvoorzieningen en aanleg van de openbare ruimte.

6.3 Planregels

Bestaande regels

Op dit moment gelden de regels van het Omgevingsplan gemeente Groningen. Voor Stadshavens bevat dit plan een specifieke bepaling die andere ontwikkelingen uitsluit totdat een wijziging is vastgesteld:

- Artikel 10.11 Algemeen gebruiksverbod deelgebieden Stadshavens
Binnen de ontwikkelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidoost is het gebruik van de gronden voor andere activiteiten dan die in het omgevingsplan zijn toegestaan, verboden.

Door dit verbod kan de ontwikkeling per deelplan gefaseerd mogelijk worden gemaakt. Voor Deelplan 1 wordt dit verbod opgeheven en vervangen door specifieke regels die passen bij de gewenste invulling.

Nieuwe regels

In de nieuwe situatie worden verschillende soorten gebruiksactiviteiten mogelijk gemaakt om een goede functionele wijk te ontwikkelen. Deze gebruiksactiviteiten zullen bestaan uit typische gebruiksactiviteiten die passen bij een stadswijk alsmede enkele gebruiksactiviteiten die passen bij een gemengd gebied, hierbij moet gedacht worden aan onder andere enkele soorten bedrijvigheid in de plinten van de gebouwen.

Voor deelplan 1 worden de bestaande regels uit het Omgevingsplan gemeente Groningen gebruikt en gekoppeld aan de locaties van deelplan 1. Voor sommige gebruiksactiviteiten is een nieuwe regel opgesteld. Op deze manier worden de gewenste functies planologisch-juridisch toegestaan. Er is onderscheid gemaakt tussen drie categorieën gebruik:

- Wonen
- Niet-wonen (commercieel en maatschappelijke functies)
- Openbare buitenruimte

Deze indeling sluit direct aan bij de stedenbouwkundige opzet van deelplan 1: een stadswijk met commerciële functies in de plinten en een openbare ruimte die gericht is op verblijven, groen en langzaam verkeer.

Wonen

Voor de gronden aangemerkt voor de gebruiksactiviteit 'wonen' gelden de volgende uitgangspunten:

- Zelfstandige woningen (huur en koop), inclusief sociale huur;
- Toepassing van de gouden regel: minimaal 15 % sociale huur en minimaal 10 % grondgebonden woningen;
- Maximaal één huishouden per woning; woningsplitsing is niet toegestaan;
- Uitoefenen van een beroep aan huis is toegestaan, mits ondergeschikt aan het wonen en passend qua uitstraling;
- Bed & breakfast is toegestaan als ondergeschikte activiteit, met maximaal twee vertrekken;
- Ter bescherming van de gezondheid geldt een norm van maximaal één persoon per 12

ontwerp

m² gebruiksoppervlakte (woningen).

Voor de bouw gelden stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Variërende bouwhoogtes: de gebouwen verschillen in hoogte, passend bij de stedenbouwkundige opzet. De meeste bouwblokken tellen vier tot zes lagen, met op enkele plekken hogere accenten tot de in het omgevingsplan vastgelegde maximum hoogte.
- Platte daken, geschikt voor daktuinen, zonnepanelen en technische installaties.
- Terrassen en daktuinen.
- Actieve plinten met entrees aan straat en hof zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid.
- Overbouwingen zijn toegestaan op de locaties die daarvoor in het omgevingsplan zijn aangewezen en ondersteunen de samenhang tussen gebouwen.

Met deze regels wordt geborgd dat de woongebouwen aansluiten bij de stedenbouwkundige visie en bijdragen aan een levendig en toegankelijk straatbeeld.

Niet-wonen

De gronden die zijn aangewezen voor de commerciële en maatschappelijke gebruiksactiviteiten zijn bedoeld voor functies in onder andere de plinten van gebouwen. Binnen deze locaties kunnen onder meer de volgende activiteiten worden toegestaan:

Toegestane commerciële activiteiten

- Zakelijke dienstverlening, zoals kantoren en adviesbureaus.
- Persoonlijke dienstverlening, zoals kappers, schoonheidssalons en wellness.
- kleinschalige ambachten, zoals fietsenreparatie en onderhoudsdiensten.
- Detailhandel, binnen het maximum van 200 m² bvo voor deelplan 1.
- Horeca (gebiedsondersteunend), waaronder daghoreca (bakkerijcafé's, lunchrooms, tearooms), fastservice horeca (pizzeria, shoarmazaak, snackbar) en restaurants. Voor deelplan 1 geldt een gezamenlijk maximum van 500 m² bvo horeca.
- Sportvoorzieningen, zoals een sportschool of binnenruimte voor bewegen.

Toegestane maatschappelijke activiteiten

- Medische functies, zoals huisarts, tandarts, fysiotherapeut of psychosociale zorg.
- Maatschappelijke voorzieningen, zoals zorgpunten, welzijnsvoorzieningen of ondersteuning aan bewoners.
- Sociaal-culturele functies, waaronder buurtcentrum, bibliotheek of ontmoetingsruimte.
- Sport- en beweegfuncties, voor zover deze vallen onder maatschappelijke activiteiten.

Ook zijn nutsvoorzieningen toegestaan, waaronder installatieruimte voor het warmtenet van Warmtestad.

Beperkingen en locatie-specifiek

- Fastservice horeca en restaurants/café's zijn alleen toegestaan waar dit expliciet op de kaart is aangewezen.
- Detailhandel is kleinschalig en wijkgericht (200 m² bvo in deelplan 1).
- Het totale niet-woonvolume in deelplan 1 bedraagt maximaal 6.000 m² bvo, uitwisselbaar binnen de commerciële en maatschappelijke functies.
- Gebruik is alleen toegestaan binnen de aangewezen bouwlagen en plintzones.

Deze begrenzing is ruimtelijk gemotiveerd (autoluwe opzet, beperkte logistiek/parkeren, schaal plinten) en sluit aan bij de Dienstenrichtlijn (noodzakelijk, geschikt, evenredig).

Openbare buitenruimte

Binnen de zones die zijn aangewezen voor de gebruiksactiviteit 'Openbaar gebied' kunnen de volgende activiteiten plaatsvinden:

- groen en water;
- voet- en fietspaden;
- gemotoriseerd wegverkeer;
- parkeren (waaronder stallingen in mobiliteitshubs).
- sport- en speelvoorzieningen in de openbare ruimte.

Hiermee wordt de inrichting van de openbare ruimte planologisch vastgelegd, passend bij de ambities om een autoluwe, groene en aantrekkelijke wijk te realiseren.

Specifieke voorzieningen en bouwregels

Voor bepaalde locaties in deelplan 1 gelden specifieke gebruiksregels:

- Nutsvoorzieningen: op de begane grond van de mobiliteitshub is ruimte gereserveerd voor onder meer de installaties die nodig zijn voor het aan te leggen warmtenet van Warmtestad.
- Terrassen: aan de randen van het Stadshavensplein zijn terrassen toegestaan, conform de regels voor gebruik van de openbare ruimte
- Functiestapelings: in lijn met het gemengde karakter van het gebied is het mogelijk om functies te combineren, bijvoorbeeld woningen boven commerciële plinten. Daarnaast is er binnen de commerciële plinten ruimte voor o.a. horeca, dienstverlening, kleinschalige ambachten en detailhandel.
- Parkeren en fietsenstalling: autoparkeren is geconcentreerd in de mobiliteitshub, terwijl voor fietsenstallingen specifieke locaties zijn aangewezen.
- Bouwregels: gebouwen staan binnen de aangewezen bouwvlakken en houden zich aan de maximale bouwhoogte zoals vastgelegd op de kaart. In specifieke zones kan een overbouwing worden toegestaan.
- Ondergeschikte bouwonderdelen: zoals trappen, bordessen, funderingen, keldertoegangen, overstekken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en vergelijkbare bouwkundige onderdelen worden beschouwd als ondergeschikte onderdelen van een gebouw en vallen buiten de bouwhoogteregeling.
- Daarnaast is in het omgevingsplan bepaald dat onder ondergeschikt gebruik mede wordt verstaan: incidentele bezorging van grote pakketten en diensten van hulpdiensten.

6.4 Toekomstige activiteiten

De nieuwe regels maken de ontwikkeling van een gemengd stedelijk woongebied mogelijk, met maximaal 307 woningen, commerciële plinten en voorzieningen. Hiermee wordt een levendige wijk gecreëerd, waarin wonen, werken, ontmoeten en verblijven samenkomen. De functies sluiten aan bij het gemeentelijk beleid voor gemengde stedelijke gebieden en zijn juridisch geborgd in het omgevingsplan.

6.5 Plansysteem: artikelsgewijze toelichting

Voor regels die uitleg nodig hebben is een artikelsgewijze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 7 Milieu- en omgevingsaspecten

7.1 Milieueffectrapportage

7.1.1 Inleiding

De regels over de milieueffectrapportage (mer) zijn te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet; nadere regels zijn te vinden in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit. In de mer-regelgeving wordt onderscheid gemaakt tussen een project-mer en een plan-mer. Voor sommige plannen en projecten geldt een directe mer-plicht. In andere gevallen dient te worden beoordeeld of een mer nodig is. Met een mer-beoordeling wordt in die gevallen bekeken of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven voor het doorlopen van een mer-procedure.

Een mer staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of project. Daarom is:

- de plan-mer (of plan-mer-beoordeling) gekoppeld aan de besluiten van de overheid die het kader scheppen voor een mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig project (artikel 16.36, eerste lid, Ow). Een plan-mer is tevens aan de orde indien voor een project een zogenaamde passende beoordeling op grond van de Ow vereist is (artikel 16.36, tweede lid, Ow);
- de project-mer of de project-mer-beoordeling gekoppeld aan de besluiten (plannen of vergunningen) van de overheid die de realisatie een mer-plichtige of mer-beoordelingsplichtige activiteit direct mogelijk maken.

7.1.2 Kaderstellend plan

Of er sprake is van een kaderstellend plan voor een mer-(beoordelings)plichtige activiteit blijkt uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. De ontwikkeling van Stadshavens valt als stedelijk ontwikkelingsproject onder categorie J11. Met de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen, die op 4 juli 2024 van kracht is geworden, is de voorgenomen transformatie van Stadshavens voorbereid. Deze wijziging zorgde ervoor dat er een flexibel stelsel aan planregels voor Stadshavens is ontstaan, waardoor de realisatie van woningen geleidelijk in de komende 15-20 jaar kan plaatsvinden. Hierdoor werd dit deel van het Omgevingsplan gemeente Groningen aangemerkt als een kaderstellend plan voor een mer-beoordelingsplichtige activiteit. Voor deze wijziging van het omgevingsplan gold dan ook een plan-mer-plicht.

In het Omgevingsbesluit wordt het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater met meer dan 10 miljoen m³ water aangemerkt als mer-plichtig; alle andere gevallen zijn mer-beoordelingsplichtig. Deze mer-(beoordelings)plicht is gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit of een omgevingsvergunning op grond van een omgevingsverordening zoals bedoeld in artikel 5.4 van de wet. Omdat deze activiteit met het vorige besluit tot wijziging van het omgevingsplan mogelijk werd gemaakt, werd ook dit deel van het omgevingsplan beschouwd als een kaderstellend plan.

7.1.3 De gevolgde Mer-procedure

Het MER is gelijktijdig met het voorgaande (voor)ontwerp-omgevingsplan ter inzage gelegd (zie bijlage 4 en 5 van deze motivering). In het besluit tot vaststelling van de eerdere wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen voor de ontwikkeling van Stadshavens is toegelicht hoe in het aangepaste omgevingsplan is omgegaan met de resultaten en conclusies uit het MER.

Positieve effecten van Stadshavens

Uit het MER blijkt dat het plan meerdere positieve effecten heeft. Het plan draagt bij aan de doelstellingen voor extra woningen in een gezonde, groene, toekomstbestendige en CO₂-neutrale wijk. Door de toepassing van de gouden regels, natuurinclusieve bouw en de aanleg van een autovrije en groene buitenruimte, helpt het plan de overstap naar duurzame mobiliteit te maken en versterkt het de groen-blauwe verbindingen, de aansluiting op het water en de biodiversiteit.

Andere positieve effecten zijn:

- Verbetering van de bodemkwaliteit
- Vermindering van stikstofuitstoot in Natura 2000-gebieden
- Betere fietsverbindingen
- Bijdrage aan de doelstellingen voor een CO₂-neutrale en circulaire gemeente

Negatieve effecten en mogelijke maatregelen

Er zijn ook enkele lichte negatieve effecten waargenomen. Hiervoor zijn mitigerende (beperkende) of compenserende maatregelen onderzocht.

- Bereikbaarheid en verkeersdruk: De verkeersdruk op omliggende kruispunten neemt toe, wat deels te verwachten is door de locatiekeuze. Oplossingen liggen op gemeentelijk en regionaal niveau.
- Archeologie: Een deel van het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, wat aanvullend onderzoek vereist. Bewaring van vondsten in de bodem wordt niet verwacht.
- Geluidbelasting: De geluidbelasting neemt licht toe bij enkele woningen aan het Damsterdiep. Er wordt onderzoek gedaan naar mogelijke geluidsreducerende maatregelen.
- Zettingsschade: Er is kans op schade aan leidingen, kabels en wegen door bodembeweging. Lokale maatregelen zijn nodig om dit te voorkomen.
- Hittestress: Door toenemende bebouwingsdichtheid kan hittestress ontstaan. Natuurinclusieve bouw, groene daken en voldoende groen en water worden aanbevolen om dit te beperken.
- Explosie-aandachtsgebied (EAG): Het explosie-aandachtsgebied langs de vaarroute beïnvloedt het aantal woningen in dit gebied. Het omgevingsplan kan dit gebied aanwijzen voor risicobeperkende maatregelen.
- Windgevaar en bezonning: Lokale windgevaarpunten en beperkte zonuren bij hoogbouw worden aangepakt met luifels en strategisch geplaatste bomen.
- Beschermde soorten: Er zijn effecten verwacht op vleermuizen, steenmarters, huismussen en zwaluwen, maar deze kunnen worden beperkt met maatregelen.
- Gezondheidsbescherming: De nieuwe woningen liggen in een geluid- en explosiegevoelig gebied, wat gevolgen kan hebben voor de gezondheid en het welzijn van bewoners. Gevelmaatregelen kunnen deze effecten beperken.

Conclusie MER Stadshavens

Uit het MER blijkt dat het onderzoeken van alternatieven en varianten niet leidt tot een duidelijk beter alternatief. Op basis van het MER-onderzoek wordt voorgesteld om het planvoornemen in het omgevingsplan mogelijk te maken, met inachtneming van de benodigde mitigerende maatregelen en randvoorwaarden.

7.1.4 Doorwerking deelplan 1

Deelplan 1 omvat zowel woningbouw als commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage dat in bijlage V als project-mer-beoordelingsplichtig is aangewezen. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject, inclusief de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (onderdeel J11, Bijlage V van het Omgevingsbesluit), moet worden beoordeeld of deze activiteiten aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

Voor de ontwikkeling van Stadshavens is, zoals eerder aangegeven, een planMER opgesteld. In dit MER is ook de ontwikkeling van deelplan 1 meegenomen. Met het reeds opgestelde planMER is nog geen invulling gegeven aan de projectmer-beoordelingsplicht in het kader van deelplan 1, maar de informatie uit het planMER kan wel worden gebruikt in het kader van de vereiste projectmer-beoordeling. Het planMER geeft immers inzicht in de randvoorwaarden en maatregelen waarmee belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden voorkomen. De milieu- en omgevingsaspecten voor deelplan 1 zijn waar nodig verder uitgewerkt en onderzocht als onderdeel van deze motivering. Waar nodig zijn extra maatregelen en regels in het omgevingsplan opgenomen om de milieugevolgen te beperken. Hierop wordt in de rest van dit hoofdstuk verder ingegaan.

Voor deelplan 1 wordt, indien relevant, rekening gehouden met de conclusies en noodzakelijke mitigerende of compenserende maatregelen uit het MER:

- de verkeersdruk op en rond het Damsterdiep wordt aangepakt door een herinrichting van deze weg;
- voor archeologie geldt dat voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd, inclusief het graven van proefsleuven, zodat eventuele vondsten tijdig kunnen worden geborgd;
- in paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de geluidbelasting; hiervoor is akoestisch onderzoek gedaan en worden waar nodig maatregelen getroffen;
- hittestress wordt tegengegaan door een groen ingerichte openbare ruimte, waaronder groene binnenterreinen en voldoende beplanting;
- het explosieaandachtsgebied is voor deelplan 1 niet aan de orde. Wel zijn wind en bezonning onderzocht; uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het stedenbouwkundig ontwerp;
- tot slot zijn voor de aanwezige beschermde soorten, waar nodig natuurvergunningen aangevraagd en gekregen. Hiervoor moeten voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden passende mitigerende maatregelen worden getroffen.

Verder is met het oog op een mogelijke (nieuwe) mer-procedure van belang dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie binnen omliggende Natura 2000-gebieden en een passende beoordeling niet aan de orde is.

Gezien de inhoud van het planMER, de specifieke onderzoeken in het kader van deelplan 1 en de wijze waarop invulling is gegeven aan de daaruit volgende maatregelen en randvoorwaarden, kunnen (rekening houdend met de criteria uit de Europese mer-richtlijn) belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. Het doorlopen van een (project)mer-procedure in het kader van het omgevingsplan voor deelplan 1 is daarom niet noodzakelijk.

7.1.5 Conclusie

Uit het opgestelde planMER blijkt dat de ontwikkeling van Stadshavens, inclusief Deelplan 1, positieve bijdragen levert aan de doelstellingen voor woningbouw in een duurzame, CO₂-neutrale en groene wijk. Enkele lichte negatieve effecten zijn waargenomen, zoals verhoogde verkeersdruk, mogelijke schade aan archeologische vondsten en een verhoogde kans op hittestress. Hiervoor zijn mitigerende maatregelen en randvoorwaarden opgesteld.

In het kader van de wijziging van het omgevingsplan voor deelplan 1 geldt een projectmer-beoordelingsplicht. Gezien de inhoud van het planMER, de specifieke onderzoeken in het kader van deelplan 1 en de wijze waarop invulling is gegeven aan de daaruit volgende maatregelen en randvoorwaarden, kunnen (rekening houdend met de criteria uit de Europese mer-richtlijn) belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. Het doorlopen van een (project)mer-procedure in het kader van het omgevingsplan voor deelplan 1 is daarom niet noodzakelijk.

7.2 Verkeer en vervoer

7.2.1 Toetsingskader

De Omgevingswet richt zich op het in stand houden, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving. Daaronder vallen ook infrastructuur en bereikbaarheid. Bij een wijziging van het omgevingsplan moet de gemeente zorgen dat de infrastructuur op orde blijft en goed aansluit op de beoogde functies. Daarnaast wordt rekening gehouden met bestaand beleid, waaronder de Klimaatagenda 2030 van de provincie Groningen en de Mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021).

Voor parkeren geldt de Beleidsregel parkeernormen gemeente Groningen 2024. In de binnenstad en de aangrenzende verdichte wijken is het aantal parkeerplaatsen dat maximaal mag worden gerealiseerd vastgelegd. Daarmee wordt gestuurd op minder autobezit en -gebruik en meer ruimte voor fietsen en deelmobiliteit.

Het plangebied grenst aan het Eemskanaal, dat deel uitmaakt van de Staande Mast Route. Dit betekent dat vaarverkeer met hoge schepen ongehinderd doorgang moet kunnen vinden. Bij de aanleg van nieuwe bruggen moet daarom rekening worden gehouden met een doorvaarthoogte en -breedte die deze route in stand houdt.

7.2.2 Deelplangebied

Het Damsterdiep heeft in de huidige situatie vooral een functionele inrichting. Deze sobere vormgeving sloot aan bij de rol die de weg tot nu toe vervulde: als hoofdontsluitingsweg en als scheidslijn tussen wonen aan de noordzijde en bedrijvigheid aan de zuidzijde. Met de ontwikkeling van Stadshavens verandert deze rol. Het Damsterdiep wordt straks een hoofdontsluitingsweg tussen twee woongebieden. Dat vraagt om een vriendelijkere en meer aantrekkelijke inrichting dan het huidige sobere profiel.

De nieuwe inrichting moet niet alleen esthetisch aansluiten bij het woongebied, maar ook zorgen dat de effecten van wegverkeer passen bij een goed woon- en leefklimaat. In het Omgevingsplan gemeente Groningen was vastgelegd dat het Damsterdiep niet meer dan 2 meter mocht opschuiven ten opzichte van het bestaande profiel. Bij de uitwerking van het ontwerp bleek dit uitgangspunt echter te beperkend voor de stedenbouwkundige en verkeerskundige kwaliteit. Daarom is onderzocht wat de gevolgen zouden zijn als het wegprofiel op bepaalde punten meer dan 2 meter wordt verschoven. Dit onderzoek laat zien dat een verschuiving mogelijk is zonder onaanvaardbare gevolgen voor de geluidbelasting. Zo is een verkeerskundig, stedenbouwkundig en milieuhygiënisch

optimale oplossing gevonden. Het omgevingsplan wordt hierop aangepast.

Daarnaast maakt de ontwikkeling de aanleg van een fietsbrug over het Eemskanaal mogelijk. Dit deel van het kanaal is onderdeel van de zogenoemde Staande Mast Route. Volgens het Staande Mast Routeakkoord moet de doorvaart van schepen met een staande mast onbelemmerd blijven. Dit betekent dat de brug beweegbaar moet zijn; een vaste brug is hier niet toegestaan. Omdat de realisatie in handen is van de gemeente Groningen, wordt hierover geen planregel in deze wijziging van het omgevingsplan opgenomen.

7.2.3 Mobiliteitsplan

Voor Stadshavens is een mobiliteitsplan (bijlage 6) opgesteld dat de uitgangspunten voor verkeer, parkeren en bereikbaarheid vastlegt. Het plan vormt de basis voor de inrichting van de wijk als autoluwe en voetgangersvriendelijke omgeving, met nadruk op fietsen en deelmobiliteit. Het mobiliteitsplan sluit aan bij de gemeentelijke Mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021) en is vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens.

Het plan noemt de volgende afspraken:

- autoverkeer wordt geconcentreerd in mobiliteitshubs aan de randen van het gebied;
- fietsparkeren en stallingen voor scootmobielen worden gerealiseerd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en de Beleidsregel parkeernormen gemeente Groningen 2024;
- spoedzorg altijd toegang heeft tot het gebied;
- laden en lossen mogelijk blijft in de periode tot het gebied volledig woonrijp is;
- in de verdere planuitwerking wordt voorzien in maatwerk voor beheer en onderhoud en in monitoring van de bereikbaarheid voor zorg en bewoners.

Deze uitgangspunten zijn planologisch-juridisch geborgd doordat:

- de parkeernormen en stallingsvoorzieningen rechtstreeks voortvloeien uit de beleidsregel Parkeren van de gemeente en het Bbl;
- de ontsluiting via mobiliteitshubs en de autoluwe inrichting in de stedenbouwkundige kaders zijn opgenomen;
- voor afwijkende situaties (zoals toegang voor onderhoudsvoertuigen of incidenteel laden en lossen) een ontheffingsmogelijkheid wordt voorzien.

Daarmee is gewaarborgd dat de wijk functioneert als autoluw en fietsgericht woongebied, terwijl essentiële functies zoals zorg, beheer en onderhoud planologisch zijn gefaciliteerd en via monitoring en beleidsregels kunnen worden bijgestuurd.

7.2.4 Uitwerking

Voetgangers en vervoersmiddelen zoals een (elektrische) rolstoel en scootmobiel zijn in het gehele plangebied van Stadshavens toegestaan. Dit sluit aan bij de ambities uit de Mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021), het gemeentelijk toetsingskader en de Samenwerkingsovereenkomst Stadshavens. De wijk wordt zo ingericht dat voetgangers zich veilig, comfortabel en drempelloos door het gebied kunnen bewegen. Dit komt ook voort uit de instructieregels voor toegankelijkheid openbare buitenruimte gelden uit het Bkl (paragraaf 5.1.8).

Het ontwerp van de openbare ruimte is nadrukkelijk gericht op de voetganger, waarbij autoverkeer zoveel mogelijk wordt geweerd. In de praktijk betekent dit dat de belangrijkste routes en verblijfsgebieden autovrij zijn, met uitzondering van strikt noodzakelijke toegang voor hulpdiensten, laden en lossen of incidentele ritten. Hiermee wordt de verblijfskwaliteit, toegankelijkheid en sociale veiligheid voor voetgangers vergroot.

Conform de Beleidsregel parkeernormen gemeente Groningen 2024 is voor iedere woning een specifiek aantal fietsparkeerplaatsen vereist, afhankelijk van woningtype en -grootte. Op basis van het planprogramma voor Deelplan 1 zijn deze normen toegepast, wat resulteert in een behoefte van 1.158 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 147 plaatsen voor niet-woonfuncties (zie mobiliteitsplan). Door dubbelgebruik in mobiliteitshubs kan de totale behoefte efficiënt worden ingevuld.

Voor de daadwerkelijke uitvoering wordt aanvullend gebruikgemaakt van verkeersbesluiten. Hiermee kan de gemeente de feitelijke verkeerssituatie juridisch regelen, zoals het instellen van eenrichtingsverkeer, het autovrij maken van straten en het beperken van toegang voor gemotoriseerd verkeer. Op die manier wordt de autoluwe inrichting van Stadshavens ook in de praktijk geborgd.

7.2.5 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor dit wijzigingsbesluit. Het Damsterdiep krijgt een passende herinrichting zonder onaanvaardbare effecten. Het mobiliteitsplan borgt een autoluwe wijk, waarbij het parkeren wordt geregeld conform de parkeernormen uit het mobiliteitsplan, zoals vastgelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Groningen. Er worden voldoende fiets- en scootmobielstallingen gerealiseerd en autoparkeren wordt geconcentreerd in mobiliteitshubs. Spoedzorg en onderhoud blijven bereikbaar. De feitelijke inrichting, zoals autovrije straten en eenrichtingsverkeer, wordt vastgelegd via verkeersbesluiten.

7.3 Geluid

7.3.1 Inleiding

Op grond van onder meer het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen. Met de eerder genoemde individuele activiteiten wordt gewaarborgd dat de geluidbelasting door milieubelastende activiteiten geen aanleiding tot geluidhinder geeft. In de navolgende paragraaf wordt ingegaan op de wijze waarop in dit wijzigingsbesluit, voor de verschillende soorten van activiteiten die daarmee worden toegelaten, waarborgen tegen ontoelaatbare geluidhinder wordt geboden.

7.3.2 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

De hiervoor beknopt beschreven instructieregel over lawaai-beheersing wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door het wegverkeer. Deze instructieregel richt zich daarbij op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De instructieregel stelt beperkingen aan het aanleggen of wijzigen van wegen én het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden beïnvloed door de geluidbelasting van het wegverkeer. Daarbij beperkt de instructieregel zich tot het zogenoemde geluidaanachtsgebied rond deze wegen. De geluidbelasting door het wegverkeer buiten dit aandachtsgebied onttrekt zich aan de beperkingen van de instructieregel. Dit aandachtsgebied is het gebied langs het wegennetwerk waarbinnen (zonder rekening te houden met afschermende objecten) de geluidbelasting hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB voor het Lden. Voor de gemeentewegen in de gemeente Groningen dient het geluidaanachtsgebied te worden berekend op basis van de uiterlijk

in 2026 vast te stellen basisgeluidemissie (BGE). Op basis van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling geldt er overgangsrecht en zijn aan deze wegen geluidaanachtsgebieden toegekend op basis van vaste afstanden. Uit artikel 17.5 lid 1 sub b volgt dat de beoogde ontwikkeling ligt binnen het geluidaanachtsgebied van 350 meter van de vierbaans gemeenteweg Europaweg. Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. Ook ligt het plangebied binnen het geluidaanachtsgebied van 200 meter van de gemeentewegen Damsterdiep, Zaagmuldersweg en Petrus Campersingel. Op deze wegen geldt eveneens een maximum snelheid van 50 km/uur. Daarnaast ligt het plangebied binnen het geluidaanachtsgebied van 100 meter van enkele gemeentewegen waar de maximum toegestane rijsnelheid 30 km/uur bedraagt.

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door gemeentewegen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaanachtsgebied een standaardwaarde van 53 dB voor het Lden en een grenswaarde van 70 dB voor het Lden. Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door het verkeer op de gemeentewegen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden beschreven. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer). Naast het vaststellen van het gezamenlijke geluid moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawai en railverkeerslawai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan eerst gecorrigeerd voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten. Tot slot moeten ook de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen de akoestische consequenties van het voornemen bij de geluidgevoelige gebouwen in de omgeving in beeld gebracht te worden (art 5.78af Bkl). Dit worden indirecte effecten genoemd. Indien de geluidbelasting met meer dan 1.5 dB toeneemt dan dient het onderzoek ook betrekking te hebben op geluidbeperkende maatregelen en een afweging omtrent de toepasbaarheid daarvan.

Uitwerking wegverkeerslawai voor deelplan 1

Om de geluidbelasting door het verkeer op de omliggende wegen en eventueel de wegen binnen het deelplan te berekenen, moet op grond van paragraaf 8.1 van bijlage I van de Omgevingsregeling worden uitgegaan van een maatgevende verkeersintensiteit. Deze maatgevende verkeersintensiteit is gedefinieerd als de intensiteit die op het maatgevende (dat wil zeggen het voor de geluidbelasting bepalende) jaar en (in dat jaar) op een periode die in akoestische zin, voor het gehele jaar representatief is. Voor de representatief te achten snelheid kan in principe de maximale wettelijke snelheid worden aangehouden. In afstemming met de beleidsadviseurs Verkeer van de gemeente Groningen is voor het peiljaar 2035 gekozen als toekomstig maatgevend jaar. De verkeerscijfers voor de gemeentelijke wegen zijn afkomstig uit het rekenmodel 'omgeving Stadshavens prognose 2030' van de Gemeente Groningen. Voor de autonome groei van verkeer is uitgegaan van

1% per jaar vanaf de teldatum om tot het zichtjaar 2035 te komen. De verkeersgeneratie is bepaald in de verkeersmemo die is opgesteld bij dit plan. In deze verkeersmemo is uitgegaan van hoger woningbouwprogramma dan nu wordt beoogd. De verkeersgeneratie kan zodoende als worst-case beschouwd. De verkeersgeneratie bedraagt 2.512 mvt/etmaal op een weekdag. Als uitgangspunt is genomen dat 50% van het verkeer op de Damsterdiep in oostelijke richting rijdt. De andere 50% rijdt in westelijke richting op de Damsterdiep. Hierna gaat het verkeer op in het heersend verkeersbeeld.

Onderstaande tabel toont de ingevoerde verkeersgegevens van de belangrijkste omliggende gemeentewegen

Wegvak	intensiteiten (mvt/etm/weekdag)			rijksnelheid [km/uur]	wegdek
	2035 autonoom	plan	2035 incl plan		
Damsterdiep (Plangebied richting Eltjo Ruggeweg)	8.647	1.256	9.930	50	SMA 0/5
Damsterdiep (Plangebied richting Europaweg)	6.558- 8.674	1.256	7.684-9.930	50	SMA 0/5
Europaweg (noordelijke richting)	10.418	-	10.418	50	SMA 0/5
Europaweg (zuidelijke richting)	11.799	-	11.799		SMA 0/5
Petrus Campersingel	9.340 - 12076	-	9.340 - 12076	50	Dunne Deklagen A en SMA 0/5
Zaagmuldersweg	4.838 -6.327	-	4.838 -6.327	50	
Sontweg	7.932 – 10.963	-	7.932 – 10.963	50	SMA 0/8

Modellering van het deelplan en haar omgeving

Het akoestisch onderzoek (bijlage 7) is uitgevoerd conform bijlage IVe van de Omgevingsregeling (Meet- en rekenmethode geluid wegen). Het overdrachtsmodel is opgesteld in het softwareprogramma Geomilieu, versie V2025 van DGMR-software.

Voor het onderzoek is een akoestisch rekenmodel opgesteld, waarbij rekening is gehouden met alle relevante gebouwen in de omgeving van de projectlocatie. Bestaande gebouwen inclusief hoogte zijn overgenomen uit PDOK.

Voor het bodemmodel zijn harde (wegen, water, etc.) en zachte (onverhard terrein) bodemgebieden van belang. Zachte gebieden zijn overgenomen uit PDOK en gedefinieerd als 100% absorberende bodem ($B_f = 1,0$). Als standaard bodemfactor is een 100% reflecterende bodem ($B_f = 0,0$) ingesteld. Onder het plangebied is een halfzacht bodemgebied gemodelleerd ($B_f = 0,5$).

De ingevoerde wegen zijn geschematiseerd in rijlijnen die standaard 0,75 m boven het wegdek liggen.

De gebouwen die binnen Deelplan 1 worden gerealiseerd, zullen onderling verschillende bouwhoogtes krijgen. Voor de berekening is uitgegaan van een waarneemhoogte van $h_0 = 2$ meter (begane grond) en $h_0 = 5$ meter (eerste verdieping). Voor de berekening is uitgegaan van waarneemhoogte van $h_0 = 8$ meter, $h_0 = 11$ meter, $h_0 = 14$ meter enzovoorts. In de onderstaande figuur is een weergave opgenomen van het gemodelleerde akoestische rekenmodel.



Figuur 7.1: Akoestisch rekenmodel deelplan 1 Stadshavens (Bron: Rho Adviseurs)

Resultaten wegverkeerslawaaï en beoordeling

Uit de berekening van de geluidbelasting door het wegverkeer in peiljaar 2035 volgt dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuw geprojecteerde woningen ten hoogste 51 dB als L_{den} zal bedragen. Dit betekent dat de geluidbelasting door het wegverkeer ter hoogte van de binnen Deelplan 1 nieuw te bouwen woningen niet hoger zal zijn dan de standaardwaarde van 53 dB voor het L_{den} . Gelet op artikel 5.78s, lid 2 mag er dan van worden uitgegaan dat de geluidbelasting door het wegverkeer ter hoogte van de binnen Deelplan 1 te realiseren woningen aanvaardbaar zal zijn.

Door de bouw van woningen binnen Deelplan 1 zal het aandeel verkeer van en naar dit gebied ten opzichte van de bestaande situatie gaan toenemen. Op grond van artikel 5.78af van het Bkl moet worden nagegaan of door deze toename van het verkeer sprake zal zijn van een substantiële toename van de geluidbelasting van het verkeer ter hoogte van de bestaande geluidgevoelige gebouwen in de omgeving van Deelplan 1. Uit de verkeersintensiteiten die voor het uitvoeren van dit akoestisch onderzoek zijn verzameld komt naar voren dat de toename van het verkeer door de ontwikkeling van Deelplan 1 kleiner is dan 40%. Dit betekent dat de toename van de geluidbelasting door het wegverkeer ter hoogte van de omliggende geluidgevoelige gebouwen kleiner is dan 1,5 dB. Daarom kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van onaanvaardbare indirecte akoestische effecten door de ontwikkeling van Deelplan 1.

7.3.3 Industrielawaai

Toetsingskader

Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein Groningen Zuidoost. Rond dit industrieterrein is een zone vastgesteld zoals bedoeld in hoofdstuk 5 van de voormalige Wet geluidhinder. Op grond van hoofdstuk 3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt de geluidproductie door het industrieterrein in haar omgeving beperkt met geluidproductieplafonds (GeluidProductiePlafonds Industrielawaai of GPPII). Bestaande

geluidzones moeten daarom op grond van de Omgevingswet worden omgezet naar een discrete set van referentiepunten rondom het industrieterrein waar de geluidproductie vanwege het industrieterrein wordt begrensd door omgevingswaarden (de zogenoemde geluidproductieplafonds).

Het omzetten van de zone rond industrieterreinen zoals deze gold op grond van de Wet geluidhinder naar geluidproductieplafonds, is voor gemeenten en provincies een omvangrijke operatie. Daarom is hiervoor voorzien in overgangsrecht. Voorafgaand aan de vaststelling van gpp's voor een industrieterrein past het bevoegd gezag de systematiek van de voormalige Wet geluidhinder toe. Dat volgt uit artikel 3.6 Aanvullingswet geluid. Dit overgangsrecht geldt tot 1 januari 2032. In verband hiermee is geregeld dat regels uit hoofdstuk 5 Bkl niet van toepassing zijn op een industrieterrein waarvoor nog geen GPP's zijn vastgesteld. Dit is geregeld in de artikelen 5.78 en 12.13i van het Bkl. Voor industrieterreinen zoals het industrieterrein Groningen Zuidoost, blijft dus hoofdstuk V van de Wet geluidhinder van kracht. De geluidbelasting door de activiteiten op het gezoneerde industrieterrein wordt dus getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) als etmaalwaarde en maximaal toelaatbare waarde van de geluidbelasting van 55 dB(A). Ook het vaststellen van de hogere grenswaarde, die op grond van het oude recht gebruikelijk was, blijft de praktijk onder het overgangsrecht.

Het industrieterrein is met de eerste wijziging van het omgevingsplan gemeente Groningen gedeeltelijk gedezoneerd. Daarom zijn de activiteiten bij de politie, brandweer en handelsonderneming Ritsema uit het zonebeheersmodel geknipt. Deze activiteiten maken daardoor geen deel meer uit van de milieubelastende activiteiten die op het gezoneerd industrieterrein Zuidoost plaatsvinden. Deze activiteiten worden apart getoetst aan de geluidnormen uit het Omgevingsplan gemeente Groningen, die zijn opgenomen in artikel 32.66 van de planregels.

Binnen Deelplan 1 wordt aan de noordwestzijde van het deelplangebied een parkeergarage gerealiseerd. Het parkeren van voertuigen in deze parkeergarage is een milieubelastende activiteit, waarop onder meer artikel 32.66 van het omgevingsplan van de gemeente Groningen van toepassing is. Ten noorden van deze parkeergarage staan Kinderopvang Doomijn en het wooncomplex Damsterdiep 263. Deze beide gebouwen zijn aan te merken als geluidgevoelige gebouwen. Om na te gaan of bij het gebruik van de parkeergarage ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat, is in het akoestisch onderzoek de geluidbelasting door het dichtslaan van portieren in de parkeergarage gemodelleerd. De geluidbelasting die daarmee samenhangt ter hoogte van de kinderopvang en het wooncomplex zijn getoetst aan de grenswaarden voor het L_{Amax} uit artikel 32.66 van het Omgevingsplan gemeente Groningen.

Uitwerking industrielawaai voor deelplan 1

De 'geluidzone industrie Zuidoost' is de geluidzone die hoort bij industrieterrein Zuidoost. Het zonebeheersmodel is door de gemeente Groningen aangeleverd. Het zonebeheersmodel is gebruikt voor de toetsing.

Resultaten en bespreking industrielawaai

Uit de berekening op basis van het zonebeheersmodel van industrieterrein Zuidoost dat door de gemeente Groningen is geleverd, komt naar voren dat de geluidbelasting door dit industrieterrein ter hoogte van de nieuwe geluidgevoelige gebouwen binnen Deelplan 1 lager zal zijn dan 49 dB(A) als etmaalwaarde. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor de etmaalwaarde op grond van de voormalige Wet geluidhinder niet wordt overschreden. Hieruit volgt dat gelet op de geluidbelasting door het industrieterrein

Zuidoost sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat binnen Deelplan 1.

7.3.4 Geluid milieubelastende activiteiten

Behalve de geluidbelasting door het wegverkeer en het industrieterrein zijn er binnen het plangebied bestaande bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die geen deel uitmaken van het industrieterrein. Ook deze bestaande bedrijfsmatige activiteiten zijn van invloed op de akoestische kwaliteit van de leefomgeving. Deze activiteiten zijn weliswaar onder het overgangsrecht geplaatst, niettemin moeten totdat de daadwerkelijke ontwikkeling van deze deelplanen gerealiseerd is regels aan het omgevingsplan worden verbonden om de geluidbelasting door deze activiteiten te reguleren. Op de geluidbelasting door de bestaande bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied zijn de regels uit de Bruidsschat van toepassing. De regels uit de Bruidsschat worden met het wijzigingsbesluit in stand gelaten en ook van toepassing verklaard op de bedrijfsmatige activiteiten die met dit omgevingsplan zijn toegestaan.

Uitwerking geluidbelasting milieubelastende activiteiten

In het zonebeheersmodel dat voor de berekening van de geluidbelasting door industrieterrein Zuidoost door de gemeente Groningen is aangeleverd, waren ook de geluidbronnen van de politiemanege en de kazerne van de VHR aan de Sontweg en zandoverslag Ritsema aan de Bornholmstraat opgenomen. Na de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen van 29 november 2024 maken deze bedrijven geen onderdeel meer uit van het industrieterrein Zuidoost. Voor de beoordeling van de geluidbelasting door het industrieterrein, zijn deze bronnen uit het zonebeheersmodel verwijderd. Deze geluidbronnen zijn opgenomen in een afzonderlijk rekenmodel, met als doel dat de op basis daarvan berekende geluidbelasting getoetst kan worden aan de grenswaarden die hiervoor in artikel 32.66 van het Omgevingsplan gemeente Groningen zijn opgenomen. In het zonebeheersmodel zijn geen L_{Amax} bronnen gemodelleerd. Om niettemin te kunnen toetsen aan de in artikel 32.66 van de planregel opgenomen grenswaarden voor het L_{Amax}, zijn deze extra toegevoegd op de terreinen van de brandweerkazerne en het politiebureau. Gezien de grote afstand tussen Ritsema en Deelplan 1 zijn op dit terrein geen L_{Amax} bronnen gemodelleerd. Aangenomen kan worden dat dit bedrijf kan voldoen aan de geluidwaarden uit het Omgevingsplan met betrekking tot de maximale geluidniveaus. Om na te gaan of het gebruik van de parkeergarage in het noordwestelijke deel van Deelplan 1 tot aanvaardbare geluidniveaus in de omgeving leidt, zijn hiervoor geluidbronnen voor het L_{Amax} door het dichtslaan van portieren in het akoestische rekenmodel opgenomen.

Resultaten geluidbelasting milieubelastende activiteiten en bespreking

Geluidbelasting door Ritsema

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk 43 dB(A), 40 dB(A) en 36 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geluidnormen van 50 dB(A) voor de dagperiode, 45 dB(A) voor de avondperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode uit het Omgevingsplan gemeente Groningen. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de afstand tussen dit bedrijf en Deelplan 1 zo groot dat er van mag worden uitgegaan dat ook aan de in artikel 32.66 van het omgevingsplan opgenomen grenswaarden voor het L_{Amax} zal kunnen worden voldaan.

Geluidbelasting door de politiemanege aan de Sontweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag-, avond- en nachtperiode respectievelijk 48 dB(A), 34 dB(A) en 31 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de geluidnormen van 50 dB(A) voor de dagperiode, 45 dB(A) voor de

avondperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode uit artikel 32.66 van het Omgevingsplan gemeente Groningen. Uit het akoestisch onderzoek volgt bovendien dat ook aan de grenswaarden voor het L_{Amax} opgenomen in artikel 32.66 van het omgevingsplan kan worden voldaan. Uit de rekenresultaten blijkt namelijk dat het maximale geluidniveau ten hoogste 55 dB(A) bedraagt in de dag-, avond- en nachtperiode. Dit ligt ruimschoots onder de geluidnormen van 70 dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 dB(A) voor de nachtperiode uit artikel 32.66 van het omgevingsplan.

Kazerne en oefenlocatie VHR aan de Sontweg

Uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dag-, avond- en nachtperiode door de kazerne en oefenlocatie van de VHR aan de Sontweg respectievelijk 48 dB(A), 50 dB(A) en 31 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden van 50 dB(A) voor de dagperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode. De grenswaarde van 45 dB(A) in de avondperiode wordt echter overschreden. Deze overschrijding is komt voor uit de activiteiten die plaatsvinden op het oefenterrein van de brandweer. Het gaat hierbij om het geluid afkomstig van de kettingzaag, hydraulische knipschaar, haakse slijper en de tankautospuiter.

De oefeningen van de brandweer zullen op korte termijn worden verplaatst naar een locatie elders in de stad Groningen. Indien de oefening niet worden meegenomen in de berekening dan bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode ten hoogste 37 dB(A). Er kan dan worden voldaan aan de grenswaarde van 45 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de avondperiode.

Uit de resultaten blijkt dat het maximale geluidniveau ten hoogste 49 dB(A) bedraagt in de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidnormen van 70 dB(A) voor de dagperiode, 65 dB(A) voor de avondperiode en 60 dB(A) voor de nachtperiode uit het Omgevingsplan gemeente Groningen.

Borging van de huidige activiteiten

Hoewel de oefenactiviteiten op termijn worden verplaatst, is het van belang te benadrukken dat alle bestaande activiteiten van de kazerne en de huidige oefenlocatie juridisch mogelijk blijven totdat de verhuizing daadwerkelijk is gerealiseerd.

Geluidbelasting door de parkeergarage binnen Deelplan 1

Om na te gaan of de ten zuiden van de kinderopvang en het wooncomplex aan de Damsterdiep 263 verenigbaar is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is deze parkeergarage opgenomen in het akoestisch onderzoek. Hiervoor is in het akoestisch onderzoek een aantal geluidbronnen aan de noordzijde van de parkeergarage gemodelleerd die het dichtslaan van portieren symboliseren. Hieruit volgt dat ter hoogte van het wooncomplex aan het Damsterdiep 263 een geluidbelasting van ten hoogste 64 dB(A) voor het L_{Amax} zal optreden en ter hoogte van het kinderdagverblijf een geluidbelasting van 62 dB(A) voor het L_{Amax}. Dit is meer dan de grenswaarde van 60 dB(A) voor de nachtperiode die op grond van artikel 32.66 van de planregels op de geluidbelasting door deze activiteit van toepassing is. Op grond van artikel 5.65 van het Bkl wordt voor het L_{Amax} door milieubelastende activiteiten een grenswaarde van 65 dB(A) voor de avond- en nachtperiode in de planregels opgenomen. Op grond van artikel 5.64, lid 1 wordt daarmee in voldoende mate de akoestische kwaliteit van de fysieke leefomgeving geborgd. Met de wijziging van het omgevingsplan waarmee de ontwikkeling van Deelplan 1 mogelijk wordt gemaakt, worden in afwijking van artikel 32.66 binnen Deelplan 1 een grenswaarde van 65 dB(A) voor het L_{Amax} in de avond- en nachtperiode van toepassing verklaard. Naast de kinderopvang en het wooncomplex aan het Damsterdiep 263, zullen aan de oostzijde en zuidzijde van de parkeergarage nieuwe

grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het akoestisch onderzoek is ook het zogenoemde omloopgeluid door het gebruik van de parkeergarage ter hoogte van deze nieuwe grondgebonden woningen berekend. Door de relatief korte afstand tussen de open geveldelen van de parkeergarage en de nieuwe grondgebonden woningen, zou ter hoogte van deze nieuwe grondgebonden woningen maximale geluidbelastingen van 69 dB(A) voor het L_{Amax} optreden. Zoals hiervoor aangegeven, moet deze geluidbelasting tot ten hoogste 65 dB(A) worden beperkt. Daarom wordt met de planregels geborgd dat de noordelijke wand van de parkeergarage aan de noordoostzijde (aanpalend aan de oostelijke grondgebonden woningen) voor ten minste tien meter in horizontale richting gesloten moet worden uitgevoerd. Door deze afscherming blijft de maximale geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe grondgebonden woningen tot 65 dB(A) in de avond- en nachtperiode beperkt. Daarmee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties geborgd.

7.3.5 Gezamenlijk geluid en gecumuleerd geluid

De standaardwaarde voor gemeentewegen wordt niet overschreden. Ook wordt de voorkeursgrenswaarde vanwege het geluidgezoneerd industrieterrein niet overschreden. Met betrekking tot geluid door activiteiten kunnen het politiebureau en Ritsema voldoen aan de geluidnormen uit het omgevingsplan. De brandweerkazerne veroorzaakt een overschrijding in de avondperiode. Deze overschrijding komt als gevolg van de oefeningen op het terrein. De oefenactiviteiten zullen op korte termijn verplaatsen naar een andere locatie in Groningen. Indien er geen oefeningen worden voldaan kan de brandweerkazerne ook in de avondperiode voldoen aan de geluidnormen.

Er van uitgaande dat de oefeningen op korte termijn verplaatst worden, kan gesteld worden dat geluid van alle geluidbronsoorten als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Het is daarom niet nodig om het gecumuleerde geluid te berekenen. Omdat de standaardwaarde voor deze geluidbronsoorten niet wordt overschreden is tevens niet nodig om het gezamenlijk geluid in het omgevingsplan vast te leggen.

7.3.6 Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat:

- De standaardwaarde voor de geluidbronsoort gemeentewegen niet wordt overschreden;
- Er is geen sprake van indirecte akoestische effecten door veranderend verkeer;
- De voorkeursgrenswaarde voor het geluidgezoneerd industrieterrein wordt niet overschreden;
- De geluidnormen m.b.t het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het omgevingsplan worden niet overschreden door de politie en handelsonderneming Ritsema;
- De geluidnorm van 45 dB(A) in de avondperiode wordt overschreden door de brandweerkazerne. Deze overschrijding is het gevolg van de oefenactiviteiten op het terrein. De oefenactiviteiten zullen op korte termijn verplaatsen naar een andere locatie in Groningen. Indien er geen oefeningen worden voldaan kan de brandweerkazerne ook in de avondperiode voldoen aan de geluidnormen;
- De geluidnormen m.b.t de maximale geluidniveaus worden door zowel de brandweerkazerne als de politie niet overschreden.;
- Er van uitgaande dat de oefeningen op korte termijn verplaatst worden, kan worden geconcludeerd dat het geluid van alle geluidbronsoorten als aanvaardbaar kan worden beschouwd. Omdat de standaardwaarde voor deze geluidbronsoorten niet wordt overschreden is het niet nodig om het gezamenlijk geluid in het omgevingsplan vast te leggen.

- Als de noordelijke wand van de parkeergarage die in het noordwestelijke deel van het Deelplan 1 zal worden gerealiseerd aan de noordoostzijde (aanpalend aan de grondgebonden woningen) over ten minste 10 meter gemeten vanaf de grondgebonden woningen in het horizontale vlak gesloten wordt uitgevoerd, kan worden voldaan aan een grenswaarde van 65 dB(A) voor het L_{Amax} . Hiervoor zal met een voorrangsbepaling op artikel 32.66 een grenswaarde overeenkomstig artikel 5.65 van het Bkl ad 65 dB(A) voor het L_{Amax} in de avond- en nachtperiode in het omgevingsplan worden opgenomen.

7.4 Luchtkwaliteit

7.4.1 Toetsingskader

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. Vanaf 1 januari 2024 zijn de normen voor luchtkwaliteit vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hoofdstuk 5, paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl bevat instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, om de gezondheid en het milieu te beschermen. Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet in een aantal situaties worden getoetst aan omgevingswaarden voor lucht. In een beperkt aantal gevallen is onderzoek nodig

Er zijn enkele situaties die de overheid nog wel landelijk moet beoordelen:

- Het toestaan van milieu belastende activiteiten;
- De aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of wanneer een bestaande tunnel minimaal 100 meter wordt verlengd;
- De aanleg van een autosnelweg.

7.4.2 Het plangebied

De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen het volgende toepassingsbereik: de aanleg of wijziging van een autoweg, autosnelweg of tunnel voor het wegverkeer. Daarnaast is de gemeente Groningen niet aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide en fijnstof. Een toets aan de omgevingswaarden voor de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een afweging van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling plaats te vinden.

Ter voorbereiding van het wijzigingsbesluit van 15 mei 2024 tot wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Groningen voor deelgebied Stadshavens is in het kader van het MER onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is als bijlage 7 opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie wijzigingsbesluit 15 mei 2024 en bijlage 5).

De jaargemiddelde concentratieniveaus voor NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ liggen in Stadshavens overal ruim onder de grenswaarden zoals vastgelegd in het Bkl (voormalige bijlage 2 van de Wet milieubeheer). Ook blijft de toename van NO_2 en PM_{10} onder de $1,2 \mu g/m^3$, wat betekent dat de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit van de omgeving. Het plan Stadshavens Groningen, en daarmee ook deelplan 1 is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit passend binnen de wettelijke eisen.

7.4.3 Conclusie

De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruimschoots onder de grenswaarden. Een aanvullende toetsing van de luchtkwaliteit is voor deelplan 1 niet nodig.

7.5 Geur

7.5.1 Toetsingskader

In het belang van gezondheid en milieu moet rekening worden gehouden met geur die wordt veroorzaakt door activiteiten op gebouwen en locaties. Het omgevingsplan moet daarom aandacht besteden aan de geurbelasting die door deze activiteiten ontstaat. Er moet op twee manieren rekening worden gehouden met geur:

- Bij het mogelijk maken van activiteiten in de buurt van geurgevoelige gebouwen en locaties.
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen en locaties in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat een instructieregel die bepaalt dat in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen om een aanvaardbaar geurhinderniveau binnen het plangebied te waarborgen. Deze instructieregel bevat aanwijzingen voor regels die specifiek gelden voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren. Voor andere activiteiten kan de gemeente zelf beslissen of aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting aanvaardbaar te houden.

Daarnaast bevat artikel 3.45 van de omgevingsverordening van de provincie Groningen een verplichting om voor milieubelastende activiteiten die geur veroorzaken, een vergunningplicht op te nemen. Met deze wijziging van het omgevingsplan worden echter geen nieuwe geurrelevante activiteiten toegestaan. Daarom wordt voor deze activiteiten geen extra vergunningplicht ingesteld.

7.5.2 Het plangebied

Volgens artikel 5.91, lid 1, onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt een geurgevoelig gebouw gedefinieerd als een gebouw of een deel ervan met een woonfunctie en eventuele nevenfuncties waar mensen langdurig verblijven. In deelplan 1 worden verschillende geurgevoelige gebouwen gerealiseerd in de vorm van woningen. Daarom moet het aspect geur worden getoetst aan de instructieregels van het Bkl en de bruidsschat. Daarnaast wordt in deze paragraaf ook vanuit EFTAL gekeken naar de geur in de omgeving.

In de directe omgeving van het deelplangebied Stadshavens zijn er twee activiteiten die geurbelasting kunnen veroorzaken:

- het rioolgemaal aan het Damsterdiep 146, ten noorden van deelplan 1;
- de manege van het Politie Groningen Cluster Inbeslaggenomen en Gevonden Voorwerpen (Sontweg 8).

Rioolgemaal Damsterdiep

Het rioolgemaal aan het Damsterdiep verzamelt sinds ongeveer 1930 een groot deel van het rioolwater uit de stad en pompt dit door naar de rioolwaterzuivering in Garmerwolde. De meeste omliggende woningen zijn van rond dezelfde tijd of ouder. De kortste afstand tussen deze woningen en het rioolgemaal is ongeveer 10 meter. Bij de gemeente zijn geen klachten bekend over geurhinder door het rioolgemaal. Het is aannemelijk dat de rioolgeur in de directe omgeving niet merkbaar is, omdat het proces goed wordt beheerst, bijvoorbeeld door kaliumpermanganaat-filters voor verdringingslucht te gebruiken. De afstand tussen het rioolgemaal en deelplan 1 is ongeveer 120 meter. Daarom wordt verwacht dat dit rioolgemaal geen geurhinder zal veroorzaken op de nieuwe geurgevoelige gebouwen in deelplan 1.

Manage Sontweg

Om geurhinder te voorkomen of te beperken, zijn er in de bruidsschat regels opgenomen voor het houden van paarden en pony's die voor berijden worden gehouden. De gemeente Groningen heeft deze bruidsschat in beheer. Op het politieterrein aan de Sontweg, waar paarden worden gehouden en bereden, geldt paragraaf 32.3.6.2 van hoofdstuk 32 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Paarden hebben een relatief lage geuremissiefactor vergeleken met andere dieren zoals melkvee of varkens. Voor paarden is deze vastgesteld op 0,18 ouE/s per dierplaats, wat betekent dat de geurhinder van paardenstallen minimaal is.

Om geurhinder te voorkomen, moet volgens artikel 32.106 van het omgevingsplan binnen de bebouwde kom een afstand van 50 meter worden aangehouden tussen geurgevoelige gebouwen en het dierenverblijf. Deelplan 1 ligt in de bebouwde kom, dus geldt deze afstand van 50 meter. Het dierenverblijf van de politie aan de Sontweg 8 ligt echter op minimaal 80 meter afstand van de te realiseren woningen, waardoor er geen problemen met geurhinder worden verwacht.

Nieuwe geurveroorzakende activiteiten

In deelplan 1 worden, zoals beschreven in hoofdstuk 3, geurveroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. Dit gaat vooral om horeca-activiteiten. Het is belangrijk om te voorkomen dat deze activiteiten geurhinder veroorzaken. Volgens artikel 32.190 van het Omgevingsplan gemeente Groningen is het verplicht om geurhinder te voorkomen of te beperken. Dit kan op de volgende manieren:

- Afvoer boven daklijn: Dampen en gassen moeten worden afgevoerd tot minstens 2 meter boven het hoogste dak van gebouwen binnen 25 meter van de afvoer.
- Ontgeuringsinstallatie: Dampen en gassen moeten door een ontgeuringsinstallatie worden geleid.

Bij grootkeukenapparatuur, zoals frituren, bakken of grillen (anders dan met houtskool), moeten dampen worden afgezogen en door een vetvangend filter worden geleid. Door deze regels wordt geurhinder door nieuwe horeca-activiteiten in deelplan 1 voorkomen.

7.5.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbare situatie waarin voldaan wordt aan de normen uit het omgevingsplan. Daarnaast wordt geurhinder door nieuwe geurveroorzakende activiteiten door regels in het omgevingsplan beperkt of voorkomen. Het is niet nodig om op basis van de instructieregels aanvullende maatregelen te nemen tegen geurhinder.

7.6 Trillingen

7.6.1 Toetsingskader

Volgens artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij aanpassingen in een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen in ruimtes van trillingsgevoelige gebouwen. Een trillingsgevoelig gebouw wordt bepaald door de functie, zoals wonen, onderwijs, kinderopvang en zorg. Gemeenten bepalen of zij ook andere gebouwen of locaties tegen trillingen beschermen. Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Deze regel geldt voor alle activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken, behalve voor wonen. Artikel 5.86 van het Bkl stelt dat aan deze eis

wordt voldaan als standaardwaarden voor continue en herhaalde trillingen worden opgenomen in het omgevingsplan.

In § 5.1.4.4 van het Bkl staan de regels voor trillingen. Dit gaat onder meer over trillinggevoelige gebouwen waarbij trillingen van 1 tot 80 Hz door een activiteit kunnen ontstaan. Deze regels gelden niet voor trillingen door doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In deze gevallen mogen gemeenten zelf bepalen of en welke regels zij voor trillingen opnemen in het omgevingsplan, zodat functies evenwichtig worden toegewezen. Voor het beoordelen van trillingen kan de SBR-richtlijn of de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen worden gebruikt. De Bkl-regels gelden wel als in het omgevingsplan een trillingsaandachtsgebied langs het spoor is vastgesteld, maar dit is nu nog niet het geval.

De gemeente Groningen heeft in artikel 32.91 van haar omgevingsplan, overeenkomstig de bruidsschat, standaardwaarden voor continue trillingen vastgelegd, waarmee zij invulling geeft aan de instructieregels van het Bkl. Bij de wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied Stadshavens zijn daarnaast ook standaardwaarden voor herhaalde trillingen toegevoegd, zoals vereist in artikel 5.78a van het Bkl.

7.6.2 Het plangebied

Er zijn meerdere activiteiten die trillingshinder kunnen veroorzaken. Relevant voor het wijzigingsbesluit voor deelplan 1 zijn trillingen door verkeer en constructies, trillingen door bouwwerkzaamheden en trillingen door milieubelastende activiteiten. In de rest van deze paragraaf wordt voor deze activiteiten getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en of er aanvullende regels dienen te worden opgenomen in het omgevingsplan.

Trilling door verkeer en constructies

Er worden trillinggevoelige gebouwen gerealiseerd, namelijk woningen. Deelplan 1 bevindt zich dicht bij gemeentewegen, waarbij het Damsterdiep een belangrijke ontsluitingsroute met veel verkeer is. Vooral zware voertuigen zoals vrachtwagens en bussen kunnen kortdurende trillingen veroorzaken. De aard van deze trillingen hangt af van het type voertuig, de belading, de snelheid en de vorm van eventuele oneffenheden op de weg.

Zoals eerder vermeld, wordt in de instructieregels van het Bkl het verkeer op wegen, spoorwegen en waterwegen uitgesloten van de regels voor het voorkomen van hinder door trillingen. Dit voorbehoud is echter niet opgenomen in paragraaf 32 van het Omgevingsplan gemeente Groningen, dat is overgenomen uit de 'bruidsschat'. Hierdoor moet worden onderzocht of er sprake kan zijn van mogelijke trillingshinder door wegen. Voor deelplan 1 betreft dit specifiek het Damsterdiep.

Bij de ontwikkeling van deelplan 1 in Stadshavens wordt geen onaanvaardbare hinder door trillingen verwacht door verkeer op het Damsterdiep. In de huidige situatie zijn er geen meldingen of signalen van trillingshinder bekend. Dit geeft aan dat het verkeer op deze weg op dit moment geen hinder veroorzaakt.

Het Damsterdiep heeft een stabiele en goed onderhouden wegconstructie, wat belangrijk is om eventuele trillingen door verkeer te minimaliseren. Oneffenheden in het wegdek kunnen een bron van trillingshinder zijn, maar deze komen bij het Damsterdiep niet voor. Bovendien bevat het nieuwe ontwerp van de weg geen verkeersdrempels of andere overgangen die extra trillingen zouden kunnen veroorzaken.

Ook zijn er in het plangebied geen bruggen aanwezig. Bruggen kunnen soms trillingen versterken door zwaar verkeer, maar deze bron van hinder is hier niet aan de orde.

Tot slot speelt de ondergrond een belangrijke rol. De bodem in dit gebied bestaat uit kleigrond, die door zijn stevige en zware structuur trillingen goed absorbeert. Dit maakt de kans op merkbare trillingen in de omgeving zeer klein.

Trilling door werkzaamheden realiseren ontwikkeling Deelplan 1

De bouwwerkzaamheden voor de realisatie van deelplan 1 veroorzaken trillingen. Bouwen en sloopactiviteiten, evenals onderhoudswerkzaamheden aan gebouwen of terreinen, vallen niet onder de trillingsregels van het omgevingsplan vanwege hun tijdelijke karakter; hiervoor geldt een eerbiedigende werking.

In het Bbl zijn er ook eisen voor geluid en trillingen bij bouw- en sloopwerkzaamheden, inclusief een specifieke zorgplicht voor het beperken van hinder. Daarnaast bevat Afdeling 22.2 van het omgevingsplan een specifieke zorgplicht voor het gebruik van gebouwen (artikel 22.18). Door de uitzondering in dit onderdeel zijn er dus nog steeds regels van toepassing op deze activiteiten.

Trillingen door milieubelastende activiteiten

Binnen deelplan 1 worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt die trillingshinder veroorzaken. De nieuwe activiteiten in deelplan 1 voldoen aan de standaardwaarden voor continue en herhaalde trillingen, zoals opgenomen in paragraaf 32.3.5 van het Omgevingsplan Gemeente Groningen.

Rondom het plangebied zijn enkele milieubelastende activiteiten, zoals detailhandel en bedrijfsloodsen (o.a. KwikFit, Praxis en kringloopwinkels) aanwezig. Deze bestaande bedrijfsactiviteiten vallen onder het overgangsrecht en zijn toegestaan binnen het Omgevingsplan gemeente Groningen. Het starten van nieuwe bedrijfsactiviteiten is hier niet mogelijk. Activiteiten zoals detailhandel en opslag veroorzaken geen trillingshinder die de standaardwaarden overschrijdt. Er is dus geen sprake van trillingshinder voor de nieuwe trillingsgevoelige gebouwen in deelplan 1 door deze activiteiten.

Aan de overzijde van het Eemskanaal, aan de Sontweg (buiten het plangebied), bevinden zich de politie en de Veiligheidsregio Groningen (VRG). Ten oosten van de Eltjo Ruggeweg liggen de Hunzehaven en de Deense Haven, waar verschillende watergerelateerde activiteiten plaatsvinden, zoals de op- en overslag van grondstoffen en laad- en losactiviteiten van waterbouwkundige aannemers en sleepdiensten. Voor deze activiteiten is geen trillingshinder bij nabijgelegen woningen bekend. Deze milieubelastende activiteiten houden al rekening met woningen die dichterbij liggen dan deelplan 1. De eventuele trillingen op de nieuwe trillingsgevoelige gebouwen van deelplan 1 voldoen aan de trillingsnormen uit het omgevingsplan.

7.6.3 Conclusie

Binnen deelplan 1 worden geen activiteiten voorzien die trillingshinder veroorzaken. Verkestrillingen door het Damsterdiep vallen onder de eerbiedigende werking, en tijdelijke bouwwerkzaamheden zijn uitgesloten vanwege hun tijdelijke karakter. Daarnaast geldt er een zorgplicht en zijn er aanvullende regels in het Bbl. Milieubelastende activiteiten in de omgeving, zoals detailhandel en havengerelateerde activiteiten, veroorzaken geen overschrijding van de trillingsnormen. Trillingshinder vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling en het gebruik van deelplan 1.

7.7 Bodem

7.7.1 Toetsingskader

Een bodemgevoelig gebouw is:

- a. en gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn; of
- b. een woonschip of woonwagen.

In de vorige wijziging van het Omgevingsplan gemeente Groningen zijn bepalingen opgenomen om aan de instructieregels voor bodem te voldoen.

Op basis van de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn er regels in het omgevingsplan vastgelegd die eisen stellen aan de bodemkwaliteit voor bouwactiviteiten op bodemgevoelige locaties. Artikel 20.2 van het omgevingsplan bevat een beoordelingsregel die ervoor zorgt dat de toegestane kwaliteit van de bodem (zoals vastgelegd in de grenswaarden van IIa bij het Besluit activiteiten leefomgeving) niet wordt overschreden bij de bouw van bodemgevoelige gebouwen. Het omgevingsplan staat echter ook bouwen toe op locaties waar grenswaarden worden overschreden, mits sanerende of beschermende maatregelen worden genomen.

Daarnaast bevat het omgevingsplan een meldingsplicht voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 6.17). Ook zijn er regels die het behoud van sanerings- en beschermingsmaatregelen garanderen. Deze regels zijn verwerkt in afdeling 6.4 van het omgevingsplan, en de nazorg na sanering is opgenomen in paragraaf 32.3.7.

Verder zijn er regels voor het op of in de bodem brengen van grond en baggerspecie. Een bodembeheergebied is aangewezen, en de bodem is ingedeeld in bodemfunctieklassen, zoals vereist door de instructieregels.

Deelplan 1 heeft de bodemfunctieklasse 'wonen (gevoelig gebruik)', zoals omschreven in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het functioneel toepassen van grond en baggerspecie in gebieden met de bodemfunctieklasse 'wonen (gevoelig gebruik)' gelden de lokale maximale waarden van kwaliteitsklasse 'GR2L'.

In het omgevingsplan gemeente Groningen is ook de toegestane grenswaarden voor Lood en PFAS geregeld. De strengere norm voor lood is verwerkt in de categorie Wonen (gevoelig gebruik) vanwege de recente inzichten met betrekking tot de gezondheidsrisico's voor jonge kinderen.

Lood in de bodem

Op 2 november 2020 heeft de Landelijke GGD-werkgroep Bodem een memorandum gepubliceerd over lood in de bodem en de gezondheidsrisico's hiervan, vooral voor jonge kinderen.

De gemeente Groningen had in haar Nota Bodembeheer Lokale Maximale Waarden voor lood vastgesteld. Deze waarden worden door dit wijzigingsbesluit opgenomen als omgevingswaarden in het omgevingsplan, waarmee de bodemkwaliteit wordt geborgd en de Nota Bodembeheer buiten werking kan worden gesteld.

Bij de omzetting van de Nota bodembeheer naar het omgevingsplan is de grenswaarde voor lood geharmoniseerd naar 100 mg/kgds. Deze waarde volgt het advies van de GGD en draagt bij aan een uniform bodembeleid binnen de provincie Groningen, waar de meeste gemeenten inmiddels dezelfde grenswaarde hanteren. Grond en baggerspecie die binnen deelplan 1 worden toegepast, moeten aan deze kwaliteitseisen voldoen.

PFAS in de bodem

Om de blootstelling van mensen aan PFAS te beperken, heeft het ministerie grenswaarden voorgesteld voor het gebruik van grond en baggerspecie met PFAS. De gemeente Groningen had deze grenswaarden in haar Nota Bodembeheer vastgelegd als Lokale Maximale Waarden voor PFAS, toegespitst op verschillende kwaliteitsklassen. Voor functies zoals 'wonen met tuin', 'plaatsen waar kinderen spelen' en 'ander groen en bebouwing' hanteert de nota specifieke Lokale Maximale Waarden.

Deze Lokale Maximale Waarden voor PFAS zijn middels dit wijzigingsbesluit als omgevingswaarden opgenomen in het omgevingsplan en maken deel uit van het wijzigingsbesluit voor deelplan 1. Hierdoor hoeft niet langer verwezen te worden naar de Nota Bodembeheer, die op termijn buiten werking zal treden. Bij het toepassen van grond en baggerspecie binnen deelplan 1 moeten deze materialen voldoen aan de kwaliteitseisen voor PFAS.

7.7.2 Bestaande toestand van de bodem

Ter voorbereiding van het wijzigingsbesluit van 15 mei 2024 tot wijzigen van het Omgevingsplan gemeente Groningen voor deelgebied Stadshavens is in het kader van het MER onderzoek uitgevoerd naar de bestaande toestand van de bodem. Dit onderzoek is als bijlage 7 opgenomen in het bijlagenboek bij het MER (zie wijzigingsbesluit 15 mei 2024).

Binnen Stadshavens zijn verschillende locaties verdacht van bodemverontreiniging. Deze verdenkingen zijn gebaseerd op historische (bedrijfs)activiteiten of beschikbare onderzoeksresultaten. De milieuhygiënische kwaliteit van bijna heel Stadshavens is in kaart gebracht en digitaal beschikbaar. Uit de rapporten blijkt dat in Stadshavens verhoogde concentraties van onder andere PAK en minerale olie zijn gemeten. Er zijn diverse saneringen uitgevoerd, maar de rapporten hierover zijn zo verouderd dat ze niet geschikt zijn voor vergunningverlening.

7.7.3 Doorwerking deelplan 1

Bij wijzigingen van activiteiten of bouwen geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit betekent dat, waar nodig, onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Binnen het plangebied zijn meerdere locaties verdacht van bodemverontreiniging.

De wijziging van het omgevingsplan maakt de bouw van bodemgevoelige functies binnen deelplan 1 mogelijk. Iedere initiatiefnemer die hiervoor een omgevingsvergunning aanvraagt, moet een recent bodemonderzoek overleggen. Wanneer uit dit onderzoek blijkt dat sprake is van een verontreiniging, moet tevens een saneringsplan worden ingediend. Dit saneringsplan wordt samen met de bouwaanvraag beoordeeld als onderdeel van de vergunningsprocedure.

Voor Stadshavens wordt op dit moment al een gebiedsgericht saneringsplan uitgewerkt, omdat de bodemkwaliteit op verschillende locaties niet voldoet aan de beoogde functie wonen (gevoelig gebruik). Er wordt een plan van aanpak ingediend bij de gemeente voor de verdere aanpak van de bodemverontreinigingen.

Met deze aanpak wordt de bodemkwaliteit binnen deelplan 1 geborgd, in lijn met de regels van het omgevingsplan en de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

7.7.4 Conclusie

Voor de bouw van bodemgevoelige gebouwen binnen Deelplan 1 van Stadshavens moeten partijen een bodemonderzoek uitvoeren om te waarborgen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Bij verontreiniging moeten saneringsmaatregelen worden genomen. De regels uit het omgevingsplan, gebaseerd op het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de voormalige Nota Bodembeheer, stellen specifieke omgevingswaarden vast voor de gewenste bodemkwaliteit, waaronder voor stoffen zoals lood en PFAS en voor het toepassen van grond of baggerspecie.

Hiermee zijn duidelijke kaders geborgd om de bodemkwaliteit in Deelplan 1 te waarborgen, waarbij het de verantwoordelijkheid van de bouwpartijen is om aan deze eisen te voldoen.

7.8 Water

7.8.1 Toetsingskader

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de waterhuishouding in een gebied. Deze kunnen gevolgen hebben voor waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. Daarom moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de impact op het beheer van watersystemen. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de watertoets vervangen door de "weging van het waterbelang." Hoewel de terminologie is veranderd, blijft het doel hetzelfde: zorgen dat de gevolgen voor watersystemen worden meegenomen in het besluitvormingsproces.

Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met de weging van het waterbelang. Voor deze locatie is Waterschap Noorderzijlvest de verantwoordelijke waterbeheerder.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van de ontwikkeling van deelplan 1 te beoordelen en de waterbelangen te waarborgen, is deze waterparagraaf opgesteld. Deze vormt de basis voor het vastleggen en meewegen van het waterbelang, zoals voorgeschreven door de Omgevingswet. De paragraaf bevat de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen die gelden voor dit plan. Hiermee wordt gewaarborgd dat het waterbelang zorgvuldig is meegenomen en dat de specifieke eisen van de waterbeheerders op een juiste wijze worden verwerkt.

De in deze paragraaf beschreven randvoorwaarden zijn grotendeels reeds geborgd binnen het bestaande juridische en beleidsmatige kader voor waterbeheer. De specifieke regels voor lozingen, afvoer en waterhuishouding zijn vastgelegd in de Waterschapsverordening van het Waterschap en de Verordening hemelwater en grondwater van de gemeente Groningen.

Daarmee zijn de verantwoordelijkheden voor de uitvoering en het toezicht op deze aspecten geregeld via deze regelingen. Voor het onderhavige wijzigingsbesluit is het daarom niet nodig om aanvullende regels in het omgevingsplan op te nemen met betrekking tot water. Vergunningplichtige activiteiten of meldingen verlopen via het waterschap, op basis van de Waterschapsverordening. Daarnaast zijn over de waterhuishoudkundige uitgangspunten, afvoer en berging privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar in de anterieure overeenkomst.

Voor het opstellen van deze waterparagraaf is gebruikgemaakt van de volgende documenten:

- Uitgangspuntennotitie 'Waterberging Stadshavens' (Kenmerk: N001-1292827FMS-V05)
- Notitie 'Globale Toetsing Waterberging Stadshavens' (Kenmerk: N003-1292827FMS-V02)
- Geohydrologisch onderzoek Stadshavens te Groningen (kenmerk: R001-1292827LIG-V02-prr-NL) (bijlage 8)

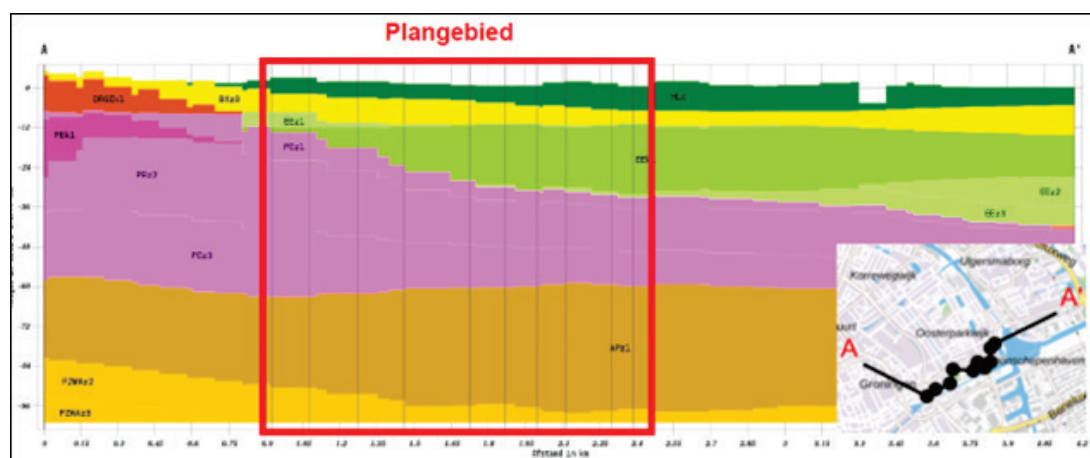
7.8.2 Omgevingsaspecten

Bodem

Uit regionale dwarsprofielen, beschikbaar via het DINOlloket van TNO, blijkt dat in het plangebied een holocene deklaag aanwezig is (donkergroene arcering in de onderstaande figuur). Deze deklaag is ongeveer 4 tot 8 meter dik en bestaat deels uit een dunne ophooglaag van zand (circa 0,5 tot 1,5 meter dik). Onder de ophooglaag ligt een kleipakket van enkele meters dik.

Onder de holocene deklaag bevindt zich een zandpakket dat hoort bij de Formatie van Bortel (gele arcering). Vanaf ongeveer -15 meter NAP ligt daaronder de kleiige Eemformatie (lichtgroene arcering). De dikte van deze kleilaag verschilt: in het oosten is de laag ongeveer 15 meter dik, maar deze wordt naar het westen toe dunner. In het uiterste westen ontbreekt de kleilaag bijna volledig.

Onder de kleilaag ligt een watervoerend zandpakket dat hoort bij de Formaties van Peelo (roze arcering) en Appelscha (bruine arcering). Dit zandpakket loopt door tot een diepte van ongeveer -90 meter NAP. Door de aanwezigheid van een kleilaag met een dunne zandige ophooglaag is de bodem slechts beperkt geschikt voor het infiltreren van regenwater.



Figuur 7.2: Dwarsprofiel regionale bodemopbouw (Bron: west-oost; REGIS II v2.2.1, TNO)

Grondwater

De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt tussen -1,0 en -0,5 m NAP. In droge zomers kan de grondwaterstand dalen tot ongeveer -1,7 m onder maaiveld (-mv). In natte wintermaanden kan het grondwater flink stijgen, soms tot aan het maaiveld (0 à +0,5 m NAP).

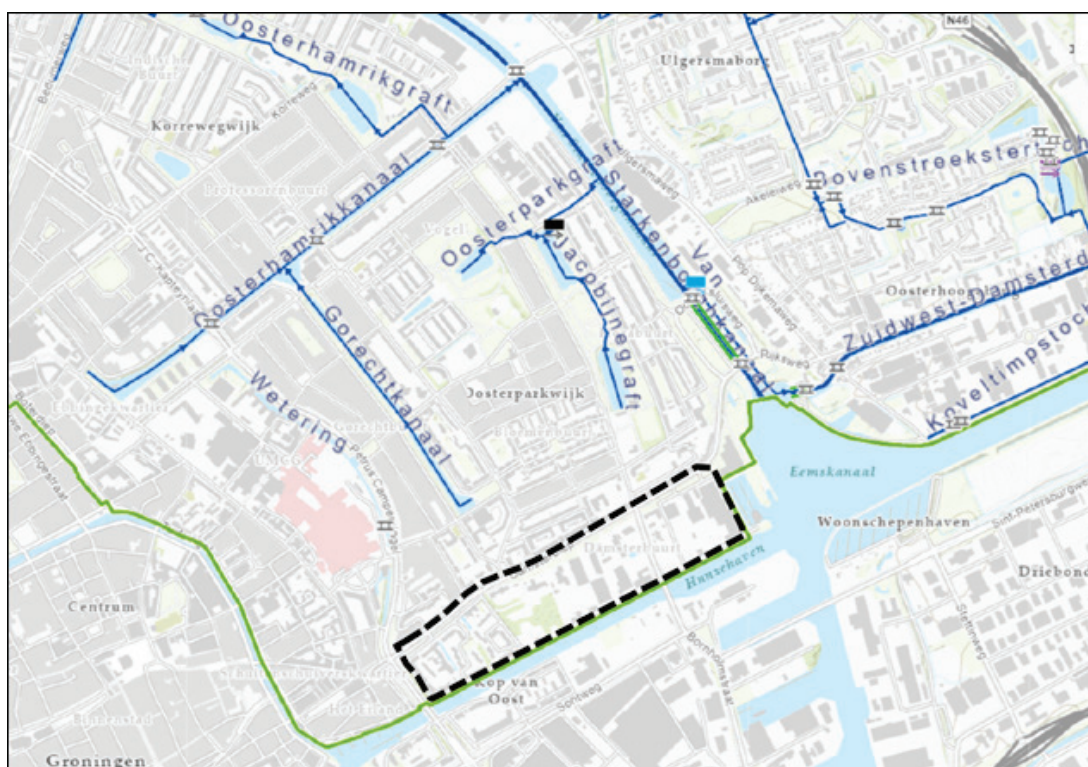
De hoogste grondwaterstanden worden verwacht langs het Eemskanaal. Dit komt doordat water uit het kanaal naar het achterland wegzijgt en er water de bodem in stroomt door het hogere waterpeil in het Eemskanaal (+0,53 m NAP) vergeleken met de omliggende watergangen (-0,93 en -1,42 m NAP).

Op basis van grondwatergegevens en de streefpeilen van het oppervlaktewater stroomt het grondwater hoofdzakelijk in noordwestelijke richting. Het grondwater beweegt van het Eemskanaal naar het Gorechtkanaal en de Jacobijnegrift.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zijn enkele kleine stedelijke watergangen aanwezig. De grotere watergangen, zoals het Eemskanaal (ook Hoendiep genoemd) en het Van Starckenborghkanaal, liggen buiten het plangebied. In onderstaande figuur zijn de belangrijkste leggerwatergangen weergegeven.

Tussen het Eemskanaal en het Van Starckenborghkanaal bevindt zich een sluiscomplex ten noordoosten van het plangebied, dat de verbinding tussen de kanalen mogelijk maakt ondanks het verschil in waterpeil.

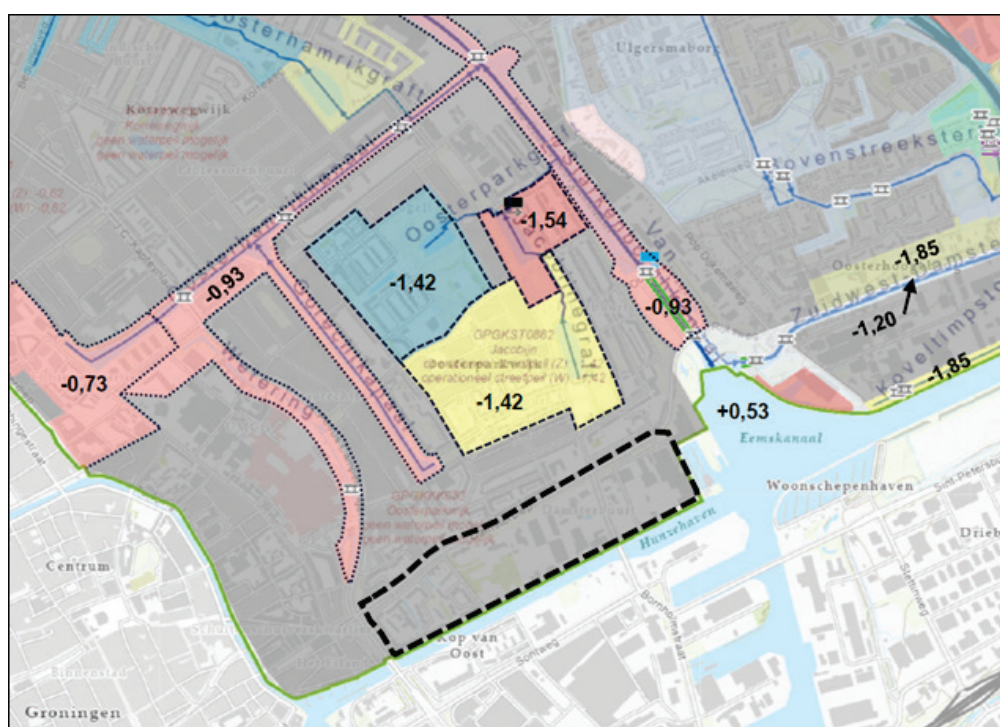


Figuur 7.3: Leggerwatergangen (Bron: Waterschap Noorderzijlvest)

Waterpeilen / peilgebieden

Volgens het Stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 is het streefpeil voor de Eemsboezem, waar het Eemskanaal onderdeel van uitmaakt, vastgesteld op +0,55 m NAP. Door schommelingen in waterafvoer en spuiomogelijkheden kan dit peil variëren tussen +0,20 en +0,90 m NAP. In de Waterkaart van de gemeente Groningen wordt voor het Eemskanaal een zomer- en winterpeil van +0,53 m NAP aangehouden. Voor het plan Stadshavens wordt uitgegaan van een jaarrond streefpeil van +0,53 m NAP.

Volgens de online viewer van waterschap Noorderzijlvest ligt het plangebied in peilvak GPGKKK053 Oosterparkwijk. De peilgebieden zijn opgenomen in onderstaande figuur. Voor dit peilvak is geen specifiek streefpeil vastgesteld. De grondwaterstand in het gebied reageert echter op het boezemwater van het Eemskanaal en omliggende watergangen. Door de bodemopbouw en het jaarlijkse neerslagoverschot wordt een lichte opbolling van de grondwaterstand verwacht.

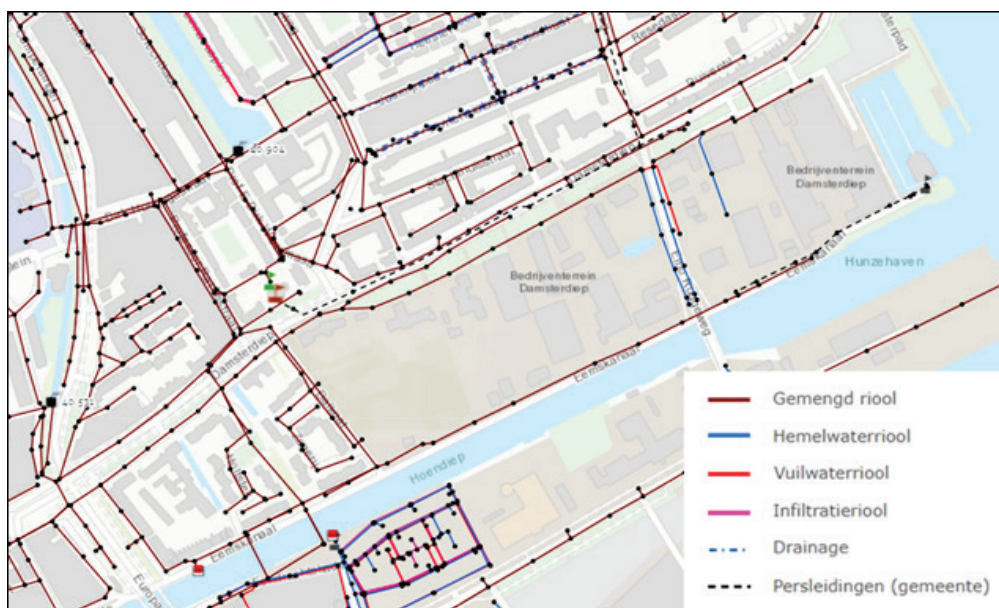


Figuur 7.4: Leggerwatergangen en peilgebieden (Bron: Waterschap Noorderzijlvest)

Afvalwaterketen en riolering

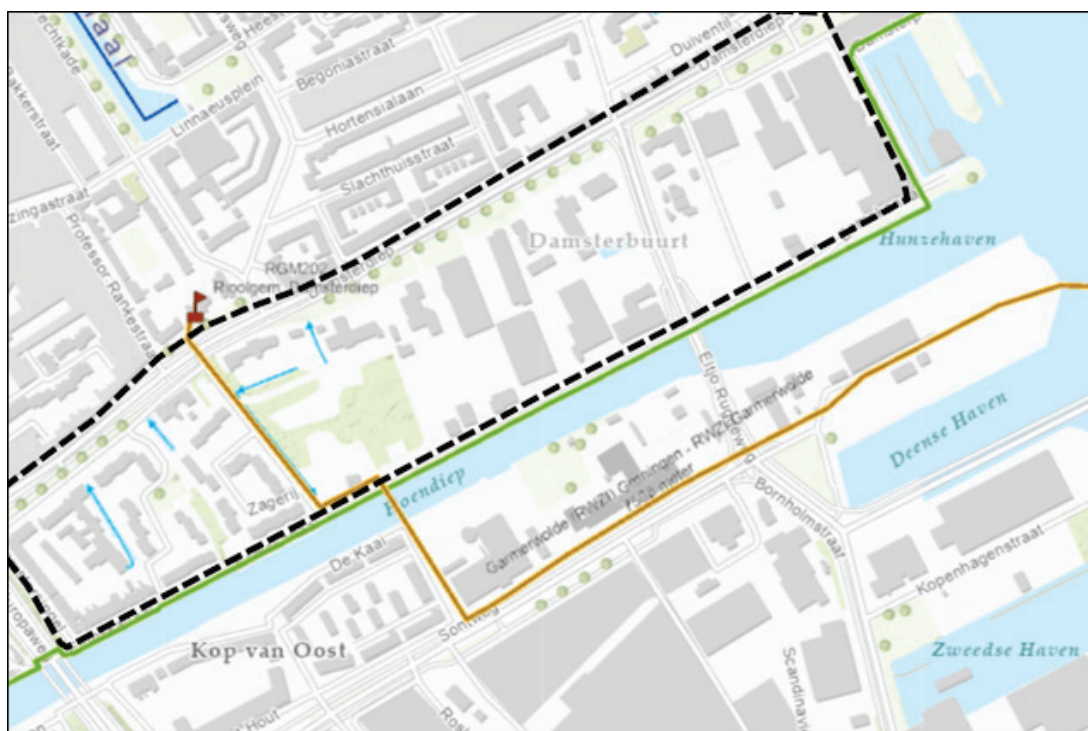
In het plangebied zelf is weinig riolering aanwezig. Rondom het gebied, langs de Damsterdiep en het Eemskanaal, ligt een gemengd rioolstelsel. Aan de westzijde (Balkgat, Zagerij en Holtstek) en langs de Eltjo Ruggeweg is eveneens een gemengd stelsel aanwezig. Het hemelwaterriool langs de Eltjo Ruggeweg is aangesloten op dit stelsel. Daarnaast ligt er een rioolpersleiding in de wegen Damsterdiep en Eemskanaal, en bevindt zich nabij de Europaweg een uitlaat van het gemengde stelsel.

Een overzicht van de rioleringssituatie in het plangebied en de omgeving is te zien in onderstaande figuur.



Figuur 7.5: Rioleringsituatie plangebied e.o. (Bron: Waterkaart gemeente Groningen)

Net buiten het plangebied, nabij de Professor Rankestraat aan de noordwestkant, bevindt zich rioolgemaal RGM202 (figuur 7.6). Dit gemaal pompt afvalwater via een transportleiding naar de RWZI Garmerwolde, gelegen ten noordoosten van Groningen. De transportleiding loopt door het plangebied en heeft een geschatte diameter van 1.000 tot 1.250 mm. De exacte diepteligging van deze leiding is niet bekend.



Figuur 7.6: Situering rioolgemaal en transportleiding RWZI Garmerwolde (Bron: waterschap Noorderzijlvest)

7.8.3 Verhard oppervlak en waterberging

Verhard oppervlak

De ontwikkeling van Stadshavens heeft naar verwachting een minimale impact op de totale omvang van het verharde afvoerend oppervlak en de bijbehorende bergingsopgave.

Deelplan 1 is verdeeld in twee afwateringsgebieden:

- Afwateringsgebied Damsterdiep
- Afwateringsgebied Eemskanaal

De grens tussen deze gebieden is vastgesteld op basis van de huidige maaiveldhoogten en de geplande ontwikkelingen. In onderstaande figuur wordt deze grens weergegeven met een rode lijn, inclusief de indeling van de afwateringsgebieden voor heel Stadshavens.



Figuur 7.7: Afstromingsgebied Eemskanaal (rode arcering) en huidige maaiveld (AHN4)

De resultaten van de berekening van het verharde afvoerend oppervlak voor ontwikkelgebied Noordwest, waar deelplan 1 onder valt, zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het gaat hier om het toedelen van de oppervlaktes van Deelgebied Noordwest aan de twee afstromingsgebieden.

Tabel 2: Oppervlakteverdeling ontwikkelgebied Noordwest Damsterdiep en Eemskanaal

	Damsterdiep (m²)	Eemskanaal (m²)
Dak	27.126	3.004
Openbare verharding	19.779	10.663
Niet openbare verharding	612	-

Onverhard	12.055	2.198
Water en waterberging	1.901	1.408
Totaal afvoerend oppervlak	61.473	17.273
Totaal verhard	47.517	29.288

Waterbergingsopgave

Waterbeheerders eisen dat een neerslaggebeurtenis in het plangebied verwerkt kan worden zonder schade. De bergingsopgave wordt berekend op basis van de hoeveelheid neerslag [mm] over een bepaalde tijdsduur [uren] en geldt alleen voor het verharde oppervlak. Neerslag op onverharde oppervlakken infiltreert in de bodem en wordt niet meegenomen in de berekening. Ook afvoeren via gebiedsafvoer (vuistregel: 1,33 l/s/ha = 0,48 mm/uur) en infiltratie mogen worden afgetrokken van de neerslaghoeveelheid, maar de gebiedsafvoer is voor Stadshavens verwaarloosbaar.

Voor Deelplan 1 geldt dat een bui van 73 mm in één uur (73 mm/uur: op het verharde oppervlak) min de gebiedsafvoer verwerkt moet kunnen worden. Voor hemelwater dat niet afgevoerd wordt, moet voldoende berging worden gerealiseerd. Deze bui, met een herhalingstijd van eens per 100 jaar in het klimaat van 2050, mag geen overlast of schade veroorzaken en maximaal 0,15 meter water op straat veroorzaken.

In onderstaande tabel is de benodigde bergingscapaciteit (in m³) weergegeven voor verschillende afwateringsgebieden.

Tabel 3: Waterbergingsopgave in m³ ontwikkelgebied Noordwest afwateringsgebieden Damsterdiep en Eemskanaal

Afwateringsgebied	Verhard oppervlak (m²)	Waterbergingsopgave (m³)
Damsterdiep	47.517	3.469
Eemskanaal	13.667	998
Totaal	61.184	4.467

7.8.4 Waterhuishouding en klimaatadaptatie

Algemeen

In de toekomstige situatie wordt schoon hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en verwerkt.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor het plan en de omgang met hemelwater gelden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Voorkom dat maatregelen leiden tot negatieve effecten elders in plaats en tijd;
- Bui van 73 mm in 1 uur tijd (T=100), leidt niet tot ernstige wateroverlast (water in panden/max. 15 cm water op straat);
- Invulling van waterberging mag niet ten koste gaan van gebruiksfuncties;
- Waterberging controleerbaar, beheersbaar en te onderhouden (ook in de toekomst);

- Voldoende afvoercapaciteit voor afvoer richting waterbergingsvoorzieningen;
- Hemelwater eerst infiltreren dan pas vertraagd afvoeren;
- Afvoer maximaal 1,33 l/s/ha (0,48 mm /uur);
- De nieuw aan te leggen watergang langs het Damsterdiep mag gebruikt worden voor de bergingsopgave van de ontwikkelgebieden;
- Wateropslag op particulier terrein ten behoeve van hergebruik niet meerekenen als berging omdat deze niet binnen 20 à 30 dagen na de bui leeg zijn;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen 0,3 m boven de GHG;
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Compensatie

Binnen Stadshavens dient de bergingsopgave zo veel mogelijk bovengronds gerealiseerd te worden waardoor dit bijdraagt aan een groen en klimaatrobuust leefomgeving. De volgende maatregelen worden toegepast als waterberging, in volgorde van voorkeur:

- watergang;
- wadi's;
- raingardens;
- waterplein;
- berging in groen/maaiveld verlaging;
- waterdoorlatende bestrating.

Volgens de uitgangspunten (notitie met kenmerk N001-1292827FMS-V05) is voor Stadshavens een regenbui van 73 mm in 1 uur als maatgevend. Deze bui wordt in twee situaties doorgerekend:

1. alleen berging in de openbare ruimte;
2. berging in de openbare ruimte + berging op uit te geven percelen.

Er geldt in Stadshavens geen verplichting om op eigen terrein waterberging te realiseren, maar in de berekening is wel gekeken naar het mogelijke effect hiervan. Voor de inschatting van berging op percelen is in grote lijnen uitgegaan van de hemelwaterverordening van de gemeente Groningen:

- perceel 250 en 1.000 m², 20 l berging per m² verhard oppervlak (dak);
- perceel groter dan 1.000 m², 40 l berging per m² verhard oppervlak (dak);
- perceel/gebied groter dan 2.000 m², 70 l berging per m² verhard oppervlak (dak).

Omdat niet van elk perceel de exacte grenzen bekend zijn, is gerekend met samengevoegde panden als één perceel. Dit kan tot een kleine overschatting of onderschatting leiden.

Tabel 4: Waterberging in m³ ontwikkelgebied Noordwest afwateringsgebieden Damsterdiep en Eemskanaal

Afwateringsgebied	Berging op percelen (m ³)	Berging openbaar gebied (m ³)	Berging totaal (m ³)
Damsterdiep	1.095	3.846	4.941
Eemskanaal	201	330	531

In onderstaande tabel is de bergingscapaciteit in kuubs omgerekend naar mm (berging gedeeld door verhard oppervlak). De eis is 73 mm berging. Indien de berging (nog) niet voldoet is het getal vet gearceerd. Omdat het gebied afwatert naar twee verschillende

gebieden; richting watergang Damsterdiep en het Eemskanaal dienen beide gebieden afzonderlijk aan de bergingseis te voldoen.

Tabel 5: Waterberging in mm ontwikkelgebied Noordwest afwateringsgebieden Damsterdiep en Eemskanaal

Afwateringsgebied	Berging op percelen (mm)	Berging openbaar gebied (mm)	Berging totaal (mm)
Damsterdiep	23	81	104
Eemskanaal	15	24	39

Kade en afwatering

Waterschap Noorderzijlvest stelt als eis dat het maaiveld langs het Eemskanaal minimaal 1,90 m +NAP moet liggen. Dit is gebaseerd op een kadehoogte van 1,70 m +NAP en een verwachte bodemdaling van 0,20 m. Verder moet er een afschot van 1:250 richting het Eemskanaal worden aangehouden, waardoor de wegverharding op ongeveer 1,85 m +NAP ligt. Daarnaast bepaalt het waterschap dat alleen percelen met een maaiveldhoogte vanaf 1,60 m +NAP via een hemelwaterriool mogen afvoeren op het Eemskanaal.

Grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen dient rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten en droogleggingseisen. De ontwateringsdiepte is het verschil in hoogte tussen het maaiveld en de maximaal optredende grondwaterstand. Drooglegging is het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en de maaiveldhoogte.

Bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied sluiten we aan op de bestaande grond- en oppervlaktewaterpeilen. Zo mag de aanleg niet zorgen voor verdroging of juist vernatting in de omgeving (hydrologisch neutraal ontwerpen). Dit betekent:

- Toekomstige kelders en bouwmethoden mogen geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Als er toch een daling of stijging optreedt, moet dit worden gecompenseerd.
- Grondwater mag geen schade veroorzaken aan nieuwe bebouwing, infrastructuur en groen. Als er al een grondwaterprobleem is, kan de ontwikkeling een kans zijn om dit te verbeteren.

Voor Stadhavens worden ten opzichte van maaiveld onderstaande minimale ontwateringsdiepten en drooglegging gehanteerd:

- Wegen: 0,80 m ten opzichte van as weg;
- Gebouwen met kruipruimte: 1,05 m ten opzichte van vloerpeil;
- Gebouwen zonderkruipruimte: 0,50 m ten opzichte van vloerpeil;
- Boomgroeiplaatsen: 1,00 m ten opzichte van maaiveld.

Het waterschap adviseert een drooglegging (afstand maaiveld tot (hoogste) streefpeil) van minimaal 1,30 m.

7.8.5 Conclusie

Damsterdiepgebied

Als alleen de waterberging in het openbare gebied wordt meegerekend, voldoet het deel dat afwatert naar het Damsterdiep al aan de eis van 73 mm. Wanneer ook de berging op de uit te geven percelen wordt meegenomen, overschrijdt dit gebied de eis zelfs ruim.

Eemskanaalgebied

Het deel van het plangebied dat afwatert naar het Eemskanaal voldoet op dit moment niet aan de bergingseis van 73 mm, ook niet als de berging op de uit te geven percelen wordt meegeteld:

- Zonder berging op percelen is er minimaal 668 m³ extra berging nodig.
- Met berging op percelen is er minimaal 467 m³ extra berging nodig.

Vervolgonderzoek en maatregelen

Voor nu is alleen gekeken naar de ontwikkelgebieden. Als uit een uitgebreide modeltoets op de rest van Stadshavens blijkt dat extreme neerslag tot ongewenste wateroverlast leidt, kunnen aanvullende maatregelen nodig zijn. Een optie is dan om meer (of extra) waterberging te creëren. Hier wordt in de verdere uitwerking van het plan nader naar gekeken.

7.9 Omgevingsveiligheid

7.9.1 Toetsingskader

Deze paragraaf gaat over omgevingsveiligheid zoals bedoeld in Bkl § 5.1.2.1. (Algemene bepalingen) en § 5.1.2.2. (Veiligheid rond opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines).

Veiligheidsregels in het omgevingsplan

Op grond van artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving moet in het omgevingsplan aandacht zijn voor branden, rampen en crises, vooral als deze samenhangen met gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines. Het omgevingsplan gebruikt hiervoor regels over plaatsgebonden risico's en aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico's

Bij het aanpassen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ worden aangehouden. Dit betekent dat het risico op overlijden door een ongeval maximaal één op een miljoen jaar mag zijn voor mensen die onbeschermd zijn. Ook moet rekening worden gehouden met de kans op ongelukken waarbij 10 of meer mensen overlijden in een aandachtsgebied.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties waar mensen zonder extra bescherming niet veilig zijn tegen mogelijke gevaren, zoals hitte (brand), druk (explosie) en giftige stoffen (gifwolk). Binnen deze gebieden is extra aandacht nodig om de veiligheid van mensen te waarborgen.

De aandachtsgebieden zijn ingedeeld in:

- Brandaandachtsgebied (BAG): Afstanden waar de warmte door een plas- of fakkelbrand maximaal 10 kW/m² is.
- Explosieaandachtsgebied (EAG): Afstanden waar bij een explosie de warmtestraling maximaal 35 kW/m² is of de overdruk maximaal 10 kPa.

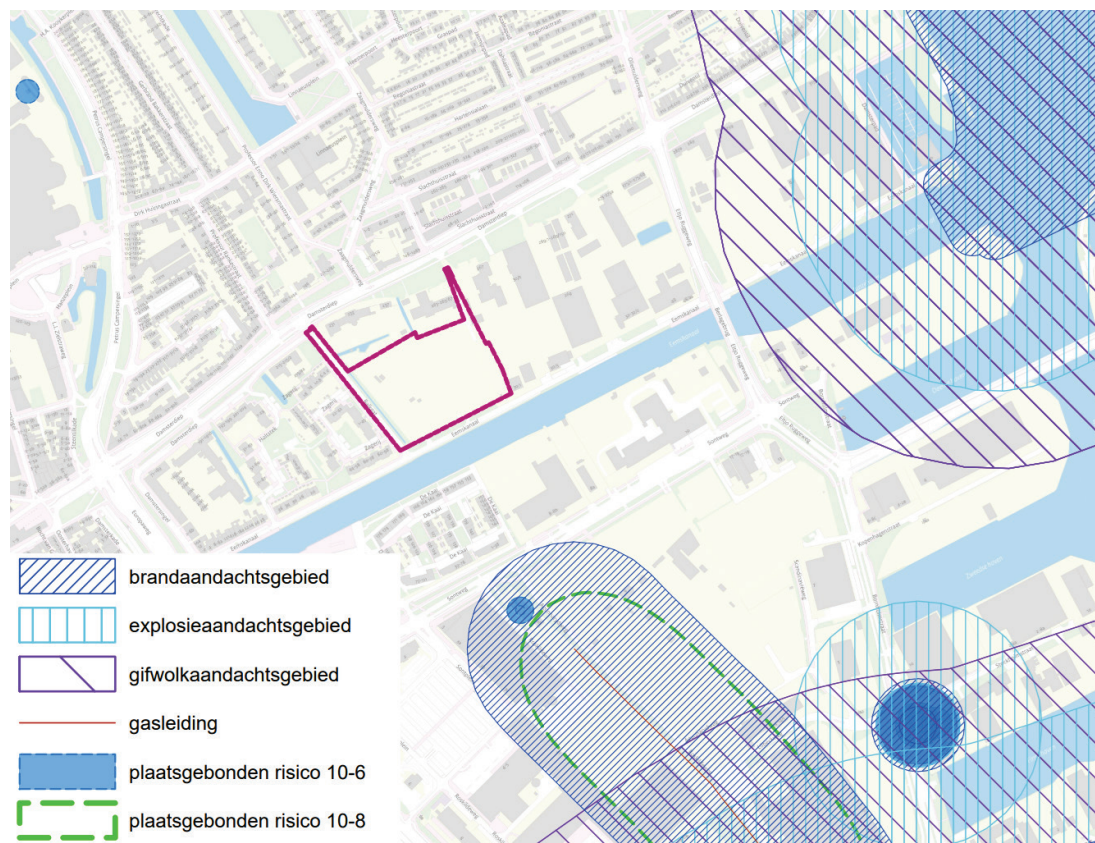
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG): Afstanden waar een gifwolk dodelijke concentraties kan bereiken. Als het GAG groter is dan 1,5 km, wordt het voor ruimtelijke ontwikkelingen beperkt tot deze afstand, maar blijft het volledige GAG relevant voor crisiscommunicatie.

Voorschriftengebieden

In aandachtsgebieden kunnen voorschriftengebieden worden ingesteld voor nieuwbouw. Bestaande gebouwen vallen hier niet onder. Voor zeer kwetsbare nieuwbouw in een aandachtsgebied wordt dit gebied automatisch een voorschriftengebied, met extra bouweisen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Voor beperkt kwetsbare nieuwbouw kan de gemeente, met motivatie, afzien van een voorschriftengebied. De gemeente is verantwoordelijk voor het aanwijzen van voorschriftengebieden en het bepalen van aanvullende maatregelen.

7.9.2 Het plangebied

Op basis van de gegevens uit het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) in de Atlas Leefomgeving zijn de risicobronnen en aandachtsgebieden rondom deelplan 1 in kaart gebracht. De paarse omlijning in onderstaande figuur toont het plangebied.



Figuur 7.8: Risicobronnen nabij deelplan 1 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit het register blijkt het volgende:

- Vervoer over water:
Over het Eemskanaal en Van Starckenborghkanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit leidt tot brand- en explosieaandachtsgebieden rond de transportroutes. Het plangebied ligt echter buiten deze aandachtsgebieden.

- Vervoer over de weg:
Over de A7/N7 vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats. De Ring Oost (N360) ligt op ongeveer 1 kilometer ten oosten van het plangebied.
- Vervoer over spoor:
Het spoor Groningen-Zwolle, waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op circa 850 meter van het plangebied. Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving gelden hiervoor een brandaandachtsgebied van 30 meter, een explosieaandachtsgebied van 200 meter, en een 10²6-contour voor plaatsgebonden risico van 11 meter. Geen van deze afstanden overlapt met het plangebied.

Daarnaast valt het plangebied niet binnen de veiligheidszones met betrekking tot transportroutes externe veiligheid van de Provincie Groningen. Omdat de relevante risicoafstanden het plangebied niet raken, is een nadere analyse of verantwoording van het groepsrisico niet nodig. Dit wijzigingsbesluit maakt bovendien geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk.

Afmeerlocatie kegelschepen

Aan de noordoostzijde van deelplan 1, bij de kruising van het Van Starckenborghkanaal en het Eemskanaal, bevindt zich een ligplaats voor schepen die geladen zijn met gevaarlijke stoffen (kegelschepen). Deze schepen worden hier tijdelijk afgemeerd zonder dat laden of lossen van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hoewel het afmeren een tijdelijke activiteit is, brengt de aanwezigheid van deze schepen een zeker risico met zich mee en wordt het beschouwd als een milieubelastende activiteit. De activiteit valt onder het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen en de Regeling vervoer over de binnenwateren van gevaarlijke stoffen.

Volgens bijlage 1 van de regeling moet er minimaal 100 meter afstand zijn tussen afgemeerde kegelschepen en woongebieden. De afstand tussen deelplan 1 en de ligplaats van de kegelschepen bedraagt meer dan 600 meter. Hiermee is de veiligheid van toekomstige bewoners van deelplan 1 voldoende gewaarborgd.

Overige veiligheidsaspecten

Naast het werken met, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen, kunnen ook andere activiteiten in of nabij deelplan 1 risico's opleveren, zoals branden, rampen of crises. De 'Handreiking Bouwstenen Fysieke Veiligheid in het Omgevingsplan' noemt thema's zoals bluswater, bereikbaarheid, natuurbranden, windturbines, overstroming, evenementen, gebruik van gebouwen en rookoverlast. In de rest van deze paragraaf worden deze aspecten verder uitgewerkt in relatie tot deelplan 1.

- Bluswater en bereikbaarheid: In het plangebied moet de beschikbaarheid van voldoende bluswater geborgd worden. Daarvoor moeten bij de gebiedsontwikkeling aanvullende bluswatervoorzieningen, zoals brandbranden, aangelegd worden. Voor grotere incidenten is voldoende aanvullend bluswater beschikbaar door de nabijheid van het Damsterdiep en het Eemskanaal. In het gebied moet de nieuwe infrastructuur een goede bereikbaarheid bieden, en voldoende mogelijkheden voor de hulpdiensten om zich te kunnen opstellen. Door de inrichting van de openbare ruimte, de nabijheid van grote open wateren en de reeds opgenomen regeling uit paragraaf 6.5.5 van het omgevingsplan Groningen wordt voldaan aan alle eisen voor bluswaterbeschikbaarheid en hulpdienstbereikbaarheid. Extra planregels zijn daarom niet noodzakelijk.
- Natuurbranden: Er zijn geen natuurgebieden in of nabij Stadshavens, waardoor dit risico verwaarloosbaar is.

- Windturbines: In het gebied zijn windturbines niet toegestaan.
- Overstroming en klimaatadaptatie: De ligging aan het Damsterdiep en Eemskanaal brengt een gering risico op overstroming met zich mee. Volgens Rijkswaterstaat is dit risico minimaal vanwege de relatief hoge ligging van het gebied. Daarom zijn geen aanvullende regels nodig in het omgevingsplan.
- Evenementen: Deze wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het organiseren van evenementen. Daarom zijn er geen regels nodig met betrekking tot de borging van veiligheid voor eventuele evenementen.
- Gebruiksrisico's: Het Bbl regelt onder andere eisen voor brandveiligheid, waaronder de aanwezigheid en toegankelijkheid van vluchtroutes, minimale breedtes van doorgangen, en de brandwerendheid van constructies. Omdat het Bbl al voorziet in gedetailleerde regels voor het veilig gebruik van gebouwen, is het niet nodig om in het omgevingsplan aanvullende regels op te nemen.
- Rookontwikkeling: Milieubelastende activiteiten kunnen risico's opleveren bij brand. Hoofdstuk 25 van het omgevingsplan bevat op dit moment al regels om dit risico te beperken.

De bovenstaande maatregelen zorgen ervoor dat voldoende rekening wordt gehouden met de veiligheid van inwoners en bezoekers van deelplan 1 van Stadshavens.

7.9.3 Conclusie

De bovengenoemde risicobronnen hebben geen invloed op het plangebied met betrekking tot omgevingsveiligheid, aangezien de risicoafstanden buiten het plangebied vallen. De getroffen maatregelen voor overige veiligheidsaspecten in het omgevingsplan waarborgen de veiligheid binnen deelplan 1 van Stadshavens. Met de regelingen in het Bbl is de veiligheid van gebruikers voldoende geborgd en hoeven in het omgevingsplan geen extra regels te worden vastgesteld.

7.10 Windhinder

7.10.1 Toetsingskader

Wind kan hinder veroorzaken en zelfs gevaarlijk zijn. Windhinder komt vooral voor in stedelijke gebieden, met name rond hoge gebouwen waar verhoogde windsnelheden optreden. Dit kan het verblijf in de directe omgeving onaangenaam of zelfs onveilig maken.

Voor windhinder zijn er binnen de Omgevingswet geen specifieke instructieregels opgesteld. Gemeenten hebben hierdoor de vrijheid om hier zelf invulling aan te geven.

7.10.1.1 NEN 8100

De NEN 8100 is een Nederlandse norm die richtlijnen geeft voor het beoordelen van windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving. De norm biedt een beoordelingskader waarmee het windklimaat rondom gebouwen kan worden geanalyseerd en geclassificeerd. Dit helpt om potentiële problemen met windhinder en -gevaar te identificeren en, indien nodig, aan te pakken.

Kwaliteitsklassen: De NEN 8100 deelt windhinder in vijf kwaliteitsklassen (A t/m E) en beschrijft wat als acceptabel, matig, of onacceptabel wordt beschouwd voor verschillende soorten gebruik van de ruimte (bijvoorbeeld lopen, zitten, of intensief gebruik zoals spelen).

- Goed windklimaat: weinig tot geen overmatige windhinder.
- Matig windklimaat: af en toe overmatige windhinder.
- Slecht windklimaat: regelmatig overmatige windhinder.

Een 'matig windklimaat' komt overeen met de algemene ervaring van het windklimaat in Nederland. De kwaliteitsklasse wordt bepaald door het aantal uren waarin de windsnelheid de drempelwaarde van 5 m/s overschrijdt. De indeling van kwaliteitsklassen is weergegeven in tabel 6, waarbij acceptabele kwaliteitsklassen groen zijn gemarkeerd.

Voor windgevaar geldt een drempelwaarde van 15 m/s. De kwalificatie van windgevaar is te vinden in tabel 7.

Overschrijdingskans 5 m/s) In procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteits klasse	Activiteiten		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten
<2.5	A	Goed	Goed	Goed
2.5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
>20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Tabel 6: Classificatie windklimaat conform NEN 8100

Overschrijdingskans (15 m/s) In procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
0,05 < 0,30	Beperkt risico
> 0,30	Gevaarlijk

Tabel 7: Kwalificatietabel windgevaar conform NEN 8100

7.10.2 Plangebied

Voor Deelplan 1 in Stadshavens is een windklimaatonderzoek uitgevoerd (bijlage 9). Dit deelplan omvat negen gebouwen, waarvan de hoogste een maximale bouwhoogte van 45,5 meter heeft. In het rekenmodel zijn ook de toekomstige omliggende ontwikkelingen meegenomen, zodat een realistisch beeld ontstaat van het verwachte windklimaat. Daarnaast zijn de bomen in de directe omgeving van het plangebied in het model verwerkt, om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de invloed van obstakels op het windprofiel.

De hoogste omliggende gebouwen bevinden zich ten zuidwesten van het plangebied en zijn circa 48 meter hoog. Volgens de windroos komt de wind in 48,9% van het jaar uit de zuidelijke tot westelijke richting. Door deze overheersende windrichting en de positie en vorm van de gebouwen ontstaat aan de zuidkant van het plangebied een beperkt aantal

zones met windwervels en een licht 'tunneling'-effect tussen enkele nieuwe gebouwen. Deze zones zijn echter klein van omvang en voldoen aan de kwaliteitsnormen die gelden voor de geplande functies in het gebied.

Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in Deelplan 1 geen windhinder of windgevaar veroorzaakt op omliggende wegen en paden. Het windklimaat blijft binnen de gestelde normen, waardoor een comfortabel en veilig gebruik van de buitenruimte gewaarborgd is.

7.10.3 Conclusie

Uit het windklimaatonderzoek voor Deelplan 1 in Stadshavens blijkt dat de geplande ontwikkeling geen windhinder of windgevaar oplevert voor de omliggende openbare ruimte. Hoewel er door de bouwmassa en overheersende windrichting op enkele plekken lichte windversnellingen en beperkte windwervels kunnen ontstaan, blijven deze binnen de gestelde normen en zijn ze van zeer geringe omvang. Daarmee voldoet het plan aan de kwaliteitsklasse die vereist is voor de beoogde functies in het gebied. Het windklimaat vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van Deelplan 1.

7.11 Bezinning

7.11.1 Toetsingskader

In Nederland zijn er geen formele wettelijke eisen gesteld aan de bezinning van woningen, bouwwerken of percelen. Er bestaat ook geen wet die expliciet het recht op uitzicht of bezinning regelt. Wel worden vaak de zogenaamde "lichte" en "strengere" TNO-normen gebruikt als referentie. Deze normen zijn ontwikkeld op basis van het woonwaarderingssysteem uit 1962 en worden toegepast bij de beoordeling van bezinning, bijvoorbeeld in het kader van ruimtelijke plannen en bouwprojecten.

TNO-normen voor bezinning

De TNO-normen, opgesteld door het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO, bieden een beoordelingskader voor de hoeveelheid direct zonlicht die gebouwen en buitenruimtes ontvangen. Hoewel deze normen niet wettelijk verplicht zijn, hanteren veel gemeenten ze als richtlijn. De normen zijn als volgt:

Lichte TNO-norm:

- Een woning moet minimaal 2 uur directe bezinning per dag ontvangen in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Strengere TNO-norm:

- Een woning moet minimaal 3 uur directe bezinning per dag ontvangen in de periode van 21 januari tot en met 22 november.

De lichte norm wordt in de praktijk vaker toegepast omdat deze aansluit bij de algemene ervaring van bezinning in Nederland.

7.11.2 Bezinning binnen het plangebied

Als onderdeel van het MER voor Stadshavens is in het kader van een goed woon- en leefklimaat een bezinningsstudie uitgevoerd (bijlage 5).

De bezonningsstudie laat zien dat de schaduwwerking van gebouwen in het plangebied voornamelijk de eigen wandelpaden, open ruimtes en binnenplaatsen treft:

- Noordzijde (Eemskanaal): De gebouwen voldoen aan de TNO-norm van minimaal 2 bezonningsuren per dag. In de ochtend en avond ontstaat schaduw op wandelpaden en binnenplaatsen, maar overdag is er voldoende bezonning.
- Zuidzijde (Sontweg): Vergelijkbare effecten als in het noorden, met name in het voor- en najaar, waarbij binnenplaatsen mogelijk te weinig zonlicht ontvangen.

Voor bezonning voldoen de meeste gebouwen aan de TNO-norm, maar schaduwwerking op binnenplaatsen vraagt om aanvullende aandacht.

Het middelste woonblok aan de zuidkant van deelplan 1 is lager en kleiner om bezonning in de binnenplaats te verbeteren. De woonblokken hebben daarnaast een doorzonkwaliteit. In het ontwerp wordt rekening gehouden met lichttoetreding en doorzicht. Dit zorgt voor een lichte, open en aangename leefomgeving. Aan de noordoostkant van deelplan 1 worden appartementen gerealiseerd die veel natuurlijk daglicht binnenlaten, er is sprake van een open en lichte indeling.

In het ontwerp van deelplan 1 zoals omschreven in hoofdstuk 3 wordt rekening gehouden met het optimaliseren van het bezonningsklimaat.

7.11.3 Bezonning voor de omgeving

Om inzicht te krijgen in het effect van de ontwikkeling van deelplan 1 op de bezonning van omliggende gebouwen, is een nader bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 10).

De bezonningsstudie laat zien dat de beïnvloeding van de bezonning in de omgeving door de nieuwbouw zeer beperkt is. De belangrijkste uitkomsten per straat zijn als volgt:

Woningen Balkgat 1 t/m 45

- Op 21 maart, 21 juni en 21 september is in de vroege ochtend enige schaduw zichtbaar, maar vanaf 12:00 uur is er geen schaduwhinder meer.
- In de zomermaanden (juni) is er ook in de ochtend enige schaduw.
- In de winter (december, buiten de TNO-periode) is er geen schaduwhinder.

Conclusie: er wordt voldaan aan de lichte TNO-norm van ten minste 2 bezonningsuren per dag.

Woningen Zagerij 2 t/m 20

- Op 21 september is om 9:00 uur kortdurend schaduw zichtbaar bij huisnummers 10 t/m 18; vanaf 12:00 uur is er geen hinder. In de overige maanden is er eveneens geen significante schaduw.

Conclusie: voldoet aan de lichte TNO-norm (minimaal 2 uur bezonning per dag).

Woningen Zagerij 22 t/m 42

- Zowel in het voorjaar als in de zomer en herfst ontvangen de woningen voldoende zonlicht; alleen rond 9:00 uur in september treedt kortdurende schaduw op.

Conclusie: ook hier wordt voldaan aan de lichte TNO-norm van minimaal 2 bezonningsuren per dag.

ontwerp

7.11.4 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van deelplan 1 Stadshavens geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de bezonning van omliggende gebouwen en woningen.

De omliggende woningen aan het Balkgat en de Zagerij voldoen aan de lichte TNO-norm. Binnen het plangebied is in het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met lichttoetreding, hoogteverschillen en open ruimten.

Hiermee wordt het aspect bezonning in voldoende mate gewaarborgd en is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor zowel toekomstige bewoners als de directe omgeving.

7.12 Cultureel erfgoed

7.12.1 Cultuurhistorie

7.12.1.1 Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de omgang met cultureel erfgoed geïntegreerd in de regels voor de fysieke leefomgeving (art. 1.2 Ow). De bevoegdheden en beschermingsniveaus uit de eerdere Erfgoedwet en Monumentenwet 1988 zijn grotendeels gehandhaafd. De verdeling is als volgt:

- De Erfgoedwet regelt de duiding van erfgoed en zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit.
- De Omgevingswet regelt de omgang met erfgoed in de fysieke leefomgeving, zoals vergunningverlening voor wijzigingen aan rijksmonumenten en archeologische bescherming.

De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed staan in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor rijksmonumenten en archeologische monumenten. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) regelt bouwen, verbouwen en slopen van bouwwerken.

Gemeentelijke regels

In aanvulling op de landelijke regels bevat het Omgevingsplan gemeente Groningen specifieke bepalingen om cultureel erfgoed en monumentale waarden binnen de gemeente te beschermen. Voor Stadshavens geldt het doel om cultuurhistorische waarden te behouden door de instandhouding van karakteristieke gebouwen en objecten, waaronder gemeentelijke monumenten.

De gemeentelijke regels bestaan uit drie samenhangende onderdelen:

- Vangnetregels: bescherming van de omgeving van monumenten
Het is verboden de omgeving van een (voorbeschermd) rijksmonument aan te tasten op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of beschadigd.
- Algemene beoordelingsregels: vergunningplichtige activiteiten
Een vergunningaanvraag voor een activiteit die invloed heeft op de omgeving van een

(voorbeschermd) rijksmonument wordt getoetst aan de beoordelingsregels uit artikel 19.1 van het omgevingsplan.

- Beoordelingsregels cultureel erfgoed: inhoudelijke toetsing
De regels gelden voor activiteiten die invloed hebben op rijksmonumenten of voorbeschermd rijksmonumenten.
 1. De adviescommissie cultureel erfgoed beoordeelt:
of de activiteit van invloed is op de omgeving van het monument;
of deze invloed onevenredig is; en
of daardoor het monument wordt ontsierd of beschadigd.
 2. Een vergunning wordt geweigerd als:
de activiteit de omgeving van het monument onevenredig aantast; én
het monument daardoor wordt ontsierd of beschadigd.

7.12.1.2 Plangebied

In de nabijheid van deelplan 1 bevinden zich zes rijks- en gemeentelijke monumentale en karakteristieke panden en objecten die refereren aan de historische identiteit van het gebied (figuur 7.9). Vier panden hebben een monumentenstatus: Damsterdiep 215 is een gemeentelijk monument en Damsterdiep 231, 233 en 237 zijn Rijksmonumenten. Daarnaast zit er aan Damsterdiep 148 een karakteristiek pand, de voormalige directeurswoning van het slachthuis.

Binnen Stadshavens is het doel om de bestaande karakteristieke elementen een prominente rol te geven in het nieuwe stadsdeel en hen een verbeterde positionering te bieden. Dit biedt de kans om deze plekken opnieuw tot hun recht te laten komen, aangezien ze momenteel vaak ondergesneeuwd zijn door de verrommelde omgeving.



Figuur 7.9: Monumentale, karakteristieke en beeldbepalende gebouwen en objecten (Bron: gemeente Groningen)

In deelplan 1 zijn geen monumentale of karakteristieke panden of objecten aanwezig. Wel moet rekening worden gehouden met de omgeving van nabijgelegen monumenten, zoals voorgeschreven in artikel 5.130, tweede lid, onder d van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hieronder volgt een beschrijving van de verschillende monumenten en de wijze

waarop hiermee in de toekomstige planontwikkeling rekening wordt gehouden. Voor de situering van de monumenten wordt verwezen naar figuur 7.9.

Gemeentelijk Monument Damsterdiep 215 (buitenschoolse opvang)

Nabij dit gebouw vinden geen directe ingrepen plaats. De omliggende openbare ruimte wordt geoptimaliseerd. Deelplan 1 ligt op voldoende afstand en heeft geen negatieve invloed op het monument of de belevingswaarde ervan.

Rijksmonument Damsterdiep 231, 233 en 237 (kinderopvang)

De panden aan het Damsterdiep 231, 233 en 237 vormen samen een rijksmonumentaal ensemble. Niet alleen de hoofdgebouwen zijn beschermd, maar ook de bijbehorende tuin maakt onderdeel uit van de bescherming. De gebouwen sluiten aan op het historische profiel van het Damsterdiep en dragen bij aan de karakteristieke bebouwingsstructuur langs deze stadslaan. De groene zoom met (monumentale) bomen blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt, conform het Beeldkwaliteitsplan Stadshavens – Deelgebied West (2024).

Bij de beoordeling van Deelplan 1 moet worden afgewogen welke mogelijke effecten de nieuwe ontwikkeling kan hebben op het rijksmonument en de beschermde tuin. Het deelplan voorziet niet in bouw- of graafwerkzaamheden op of direct grenzend aan het monumentale perceel. De afstand tussen de bouwlocaties en het monument is zodanig dat geen directe fysieke invloed op de gebouwen, fundering of tuininrichting wordt verwacht.

Het mobiliteitshuis (parkeerhub) wordt ten zuiden van het rijksmonument gerealiseerd, maar blijft door de tussenliggende openbare ruimte en afstand ruimtelijk gescheiden. De bouwhoogte van het mobiliteitshuis past binnen de bandbreedtes die zijn vastgelegd in het stedenbouwkundig plan en blijft lager dan de markante accenten die verder oostelijk worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat geen aantasting van het zicht op of de beleving van het monument. Ook worden de bestaande zichtlijnen vanaf het Damsterdiep richting het Eemskanaal niet verstoord.

De ontwikkeling van Deelplan 1 leidt daarmee niet tot negatieve ruimtelijke, visuele of fysieke effecten op het rijksmonument of de beschermde tuin. De waarden van het rijksmonument worden in stand gehouden en waar mogelijk gerespecteerd binnen de ruimtelijke inrichting van Stadshavens.

Damsterdiep 148, directeurswoning slachthuis

Aan het Damsterdiep 148 ligt de voormalige directeurswoning van het vroegere slachthuis. Dit pand heeft geen monumentale status, maar staat eveneens op de cultuurhistorische waardenkaart en is in het omgevingsplan gemeente Groningen aanwezig als 'karakteristiek'. Het bevindt zich buiten het plangebied van deelplan 1. De voorgestelde ontwikkeling heeft geen effect op dit gebouw of op de cultuurhistorische waarde ervan.

Borging in beleid en regelgeving

De bescherming van het cultureel erfgoed is juridisch geborgd via meerdere regelingen:

- De vangnetregels en beoordelingsregels uit het Omgevingsplan gemeente Groningen (artikel 19.1) zorgen dat bij vergunningverlening wordt getoetst of nieuwe activiteiten invloed hebben op monumenten en hun omgeving.
- De instructieregels van artikel 5.130 Bkl verplichten het bevoegd gezag bij de planvorming rekening te houden met het behoud van cultureel erfgoed.

7.12.1.3 Conclusie

Hoewel in deelplan 1 geen monumentale of karakteristieke panden aanwezig zijn, wordt in de planontwikkeling nadrukkelijk rekening gehouden met de nabijgelegen monumenten en cultuurhistorische waarden. De uitvoering van deelplan 1 tast de cultuurhistorische waarden van de nabijgelegen rijks- en gemeentelijke monumenten niet aan. Door de ruime afstand, de beperkte bouwhoogte bij zichtlijnen, het behoud van de groene zoom en de toepassing van de regels uit het Omgevingsplan Gemeente Groningen en het Beeldkwaliteitsplan Stadshavens is de bescherming van het erfgoed voldoende geborgd.

7.12.2 Archeologie

7.12.2.1 Toetsingskader

Binnen het plangebied liggen zones met een archeologische verwachting. Het omgevingsplan bepaalt dat bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm óf groter dan 200 m² binnen deze zones een vergunningplicht geldt voor het onderwerp archeologie. Voor kleinere of ondiepe ingrepen is geen aanvullende toetsing of vergunning nodig ("niets nodig").

Wanneer een vergunningplicht geldt, kan de gemeente voorschriften opnemen om archeologische waarden te beschermen. Dit kan bestaan uit het laten uitvoeren van archeologische begeleiding, het treffen van technische maatregelen of het doen van opgravingen. Op deze wijze wordt geborgd dat bij toekomstige werkzaamheden zorgvuldig wordt omgegaan met eventuele archeologische resten.

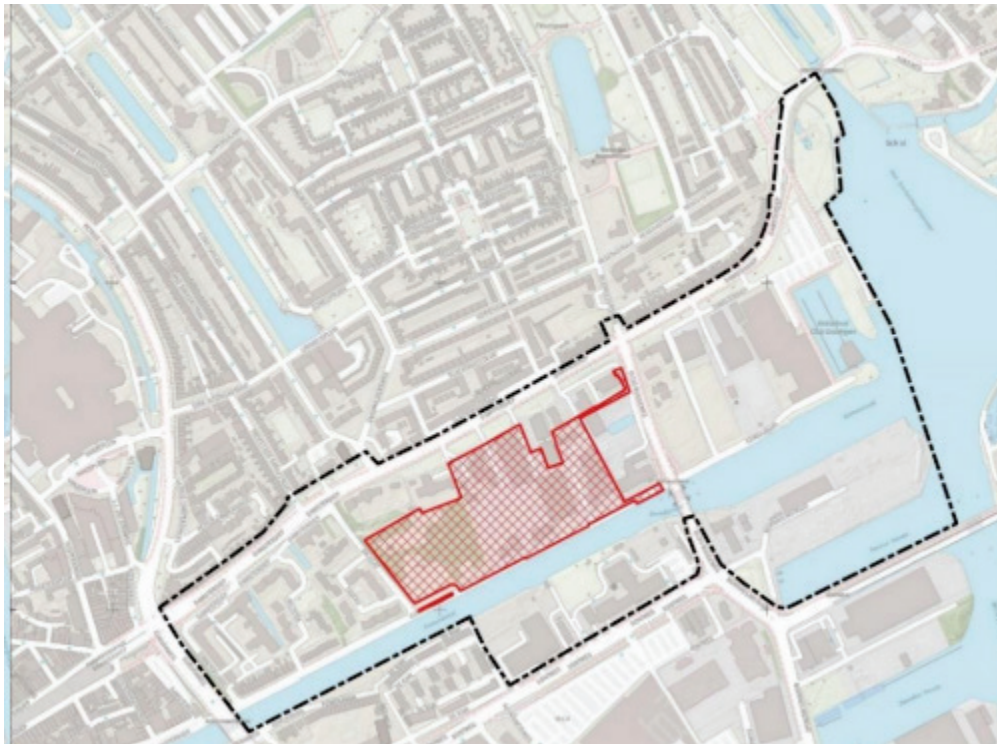
Deze archeologische regeling is vastgelegd bij de tweede wijziging van het omgevingsplan gemeente Groningen en vormt het toetsingskader voor activiteiten binnen deelplan 1. In paragraaf 7.12 wordt nader ingegaan op de wijze waarop in dit wijzigingsbesluit invulling wordt gegeven aan het omgaan met archeologische waarden.

7.12.2.2 Plangebied

Deelplan 1 bevindt zich in het Hunzedal en ligt binnen de archeologische Hunzezone, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Groningen. Voor het Ontwikkelgebied Stadshavens is eerder archeologisch onderzoek uitgevoerd, waaronder een bureaustudie (Jans, 2019) en een archeologische verwachtingsanalyse als onderdeel van het MER (Van Popta, 2020). Uit deze onderzoeken blijkt dat een groot deel van het gebied een hoge archeologische verwachting heeft.

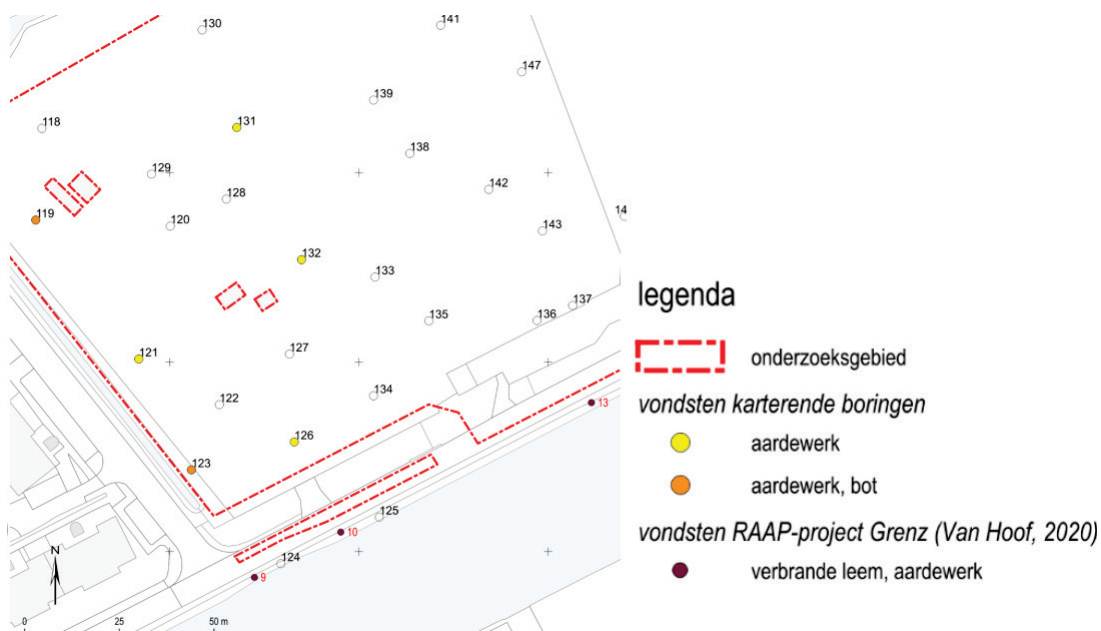
In de delen van Stadshavens met een hoge archeologische verwachting, waar daadwerkelijk bodemingrepen zijn gepland, is aanvullend een verkennend booronderzoek uitgevoerd (Jans, 2021). De resultaten hiervan zijn weergegeven op een advieskaart. Volgens deze kaart vallen de gronden van deelplan 1 onder een 'middelhoge verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd' en een 'middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor resten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen'.

In oktober 2023 heeft RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) binnen het Ontwikkelgebied Stadshavens (figuur 7.10). Het rapport van het onderzoek is als bijlage 11 toegevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat in grote delen van het gebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn die mogelijk bedreigd worden door de geplande bodemingrepen. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor de top van de kleiafzettingen, vanwege de ligging van het onderzoeksgebied op de overgang van de Hondsrug naar het Hunzedal, inclusief geulen en bijbehorende oeverwallen.



Figuur 7.10: Onderzoeksgebied karterend booronderzoek (Bron: RAAP 2024)

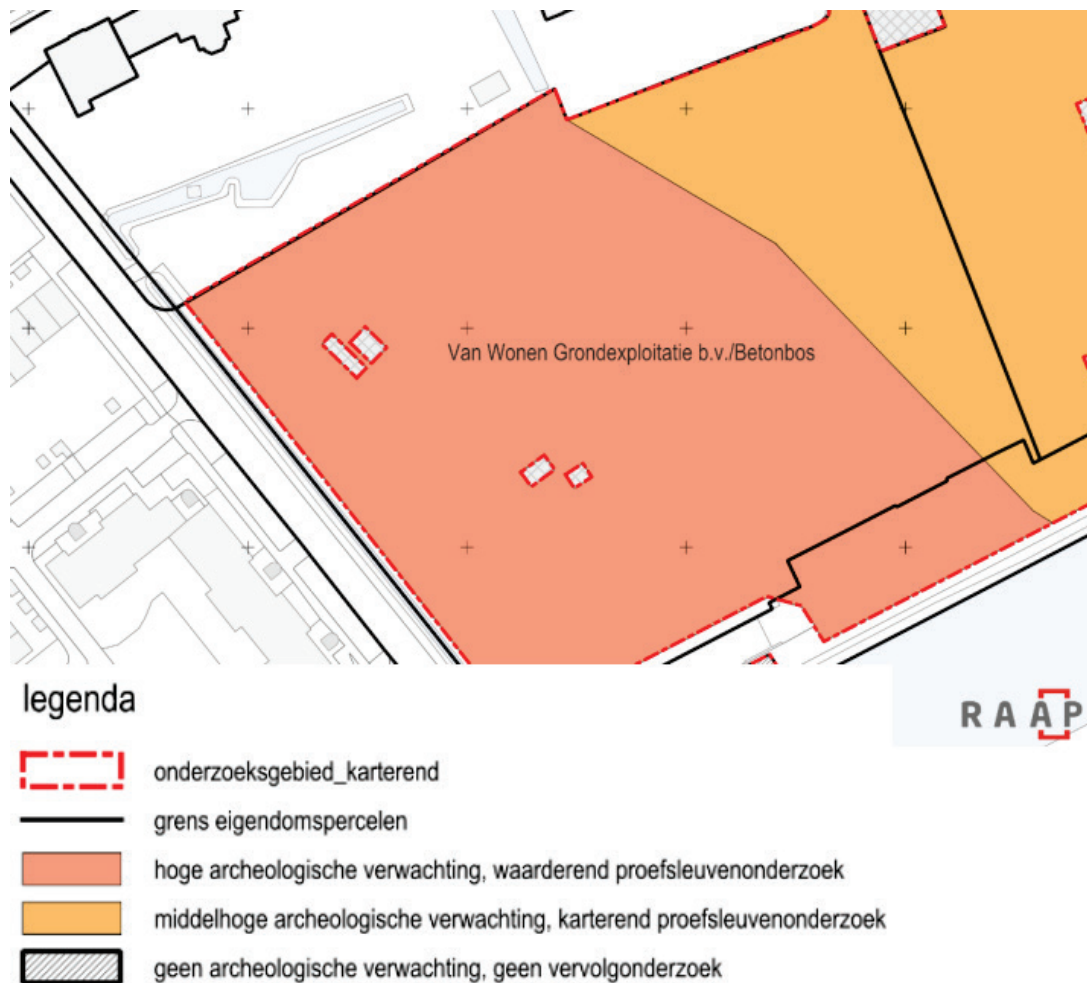
Tijdens het recente veldonderzoek zijn in acht van de zestig boringen archeologische vondsten verzameld (figuur 7.11). Onder deze vondsten bevinden zich fragmenten van handgevormd aardewerk en vermoedelijk dierlijk bot.



Figuur 7.11: Locaties boringen en archeologisch vondsmateriaal (Bron: RAAP 2024)

Uit het onderzoek blijkt dat archeologische resten in het onderzoeksgebied mogelijk bedreigd worden door de geplande bodemingrepen. Voor locaties met een hoge archeologische verwachting, zoals de vindplaats op de oeverwal, wordt geadviseerd een waarderend proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voor delen met een middelhoge

archeologische verwachting wordt een karterend proefsleuvenonderzoek aanbevolen. Het advies van RAAP is visueel weergegeven in figuur 7.12.



Figuur 7.12: Advies proefsleuvenonderzoek deelplan 1 Stadshavens (Bron: RAAP 2024)

De geadviseerde proefsleuvenonderzoeken worden ingepland en uitgevoerd voorafgaand aan het aanvragen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen en het bouwrijp maken van de gronden. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken wordt bepaald welke aanvullende maatregelen nodig zijn om archeologische waarden te beschermen. Hiervoor wordt een plan van aanpak opgesteld. Indien uit het vervolgonderzoek blijkt dat behoud in situ niet mogelijk is, kunnen opgravingen plaatsvinden onder begeleiding van een erkend archeoloog. Alle archeologische onderzoeken en eventuele vervolgmaatregelen zullen zijn uitgevoerd vóór de start van de werkzaamheden. Deze werkzaamheden maken geen onderdeel uit van de wijziging van het omgevingsplan, maar volgen in de uitvoeringsfase.

Het plangebied van deelplan 1 ligt binnen het aandachtsgebied archeologische verwachting. Deze aanduiding zorgt ervoor dat mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd blijven tot duidelijk is wat de daadwerkelijke archeologische situatie ter plaatse is. De bescherming vindt plaats via een onderzoeksplicht voorafgaand aan bodemingrepen of bouwwerkzaamheden.

Het aandachtsgebied blijft van kracht op de locaties waar nog geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd of waar de gronden nog niet formeel zijn vrijgegeven. Pas wanneer uit aanvullend onderzoek blijkt dat geen behoudenswaardige resten aanwezig zijn, kan het betreffende deel worden vrijgegeven voor ontwikkeling. Op deze manier blijft de bescherming van archeologische waarden gewaarborgd totdat het bodemarchief volledig is onderzocht en beoordeeld.

7.12.2.3 Conclusie

Deelplan 1 ligt in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Eerder en recent onderzoek bevestigt dat archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Daarom worden, voorafgaand aan de uitvoering, proefsleuvenonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten wordt bepaald of aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals opgraving onder archeologische begeleiding. Totdat het aanvullende onderzoek is afgerond en de betrokken locaties formeel zijn vrijgegeven, blijft het aandachtsgebied archeologische verwachting van kracht. Hiermee blijft de bescherming van mogelijke archeologische waarden geborgd binnen het omgevingsplan.

7.13 Ecologie: gebiedsbescherming

7.13.1 Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels sluiten grotendeels aan bij de voormalige bepalingen uit de Wet natuurbescherming en richten zich op:

- De bescherming van Natura 2000-gebieden;
- De bescherming van bepaalde planten- en diersoorten, waaronder vogels;
- Het behoud van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime is grotendeels gebaseerd op twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast omvat het Bkl bepalingen over het Natuurnetwerk Nederland, gericht op het behoud van deze waardevolle natuurgebieden.

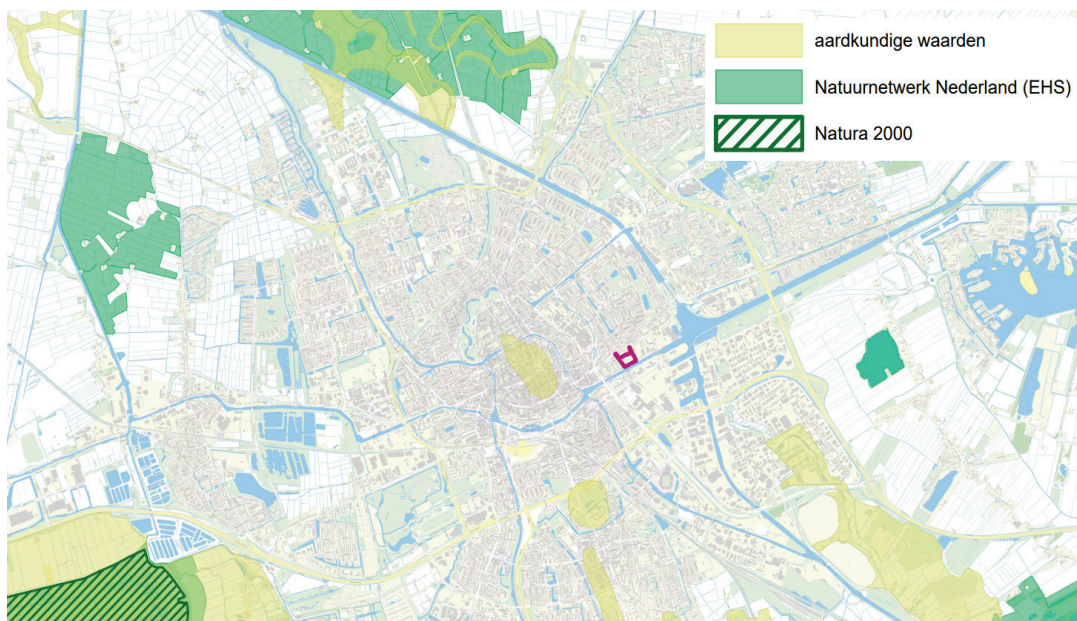
Instructieregels Provincie Groningen

De Omgevingsverordening Groningen bevat instructieregels die gericht zijn op de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland. Voor omgevingsplannen die betrekking hebben op gronden binnen het Natuurnetwerk geldt dat er geen wijzigingen in functies of gebruiksregels mogen worden aangebracht die leiden tot een significante aantasting van het oppervlak of de kwaliteit van deze gebieden. Het doel is om de omvang en ecologische waarde van deze natuurgebieden te waarborgen en te behouden.

7.13.2 Plangebied

Nabij het plangebied zijn geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden aanwezig (figuur 7.13). Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, het Drentsche Aa-gebied, ligt op een afstand van ongeveer 10 kilometer. Gezien deze afstand kunnen effecten zoals areaalverlies, versnippering, verdroging, verandering, verontreiniging en verstoring op voorhand worden uitgesloten.

Ook de afstand tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en stiltegebieden is dermate groot dat negatieve effecten uitgesloten kunnen worden. Dit betekent dat alleen vermessing en verzuring door stikstofdepositie op deze afstanden mogelijk relevant zijn. Om de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie te beoordelen, is een stikstofonderzoek uitgevoerd.



Figuur 7.13: Natuurgebieden rondom deelplan 1 (Bron: Atlas Leefomgeving)

Voor de ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het stikstofonderzoek is terug te vinden in bijlage 12g. Door middel van een Aeries-berekening is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van depositie van stikstof op omliggende Natura-2000 gebieden en in welke mate. Uit deze berekening blijkt dat nergens een depositie optreedt die hoger dan 0,00 m/ha/jaar is. De kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten verslechterd niet. Het plan heeft geen significant verstorend effect.

7.13.3 Conclusie

Voor gebiedsbescherming zijn geen maatregelen nodig. Er is geen natuurvergunning nodig. Het plan is op het gebied van stikstof niet evident onuitvoerbaar.

7.14 Ecologie: soortenbescherming

7.14.1 Toetsingskader

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is het beschermen van soorten en gebieden.

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft, zoals aangegeven, regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot soortenbescherming. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling dient, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, aangetoond te worden wat het effect is op de flora en fauna. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor bepaalde soorten.

In dit kader is het noodzakelijk om een quickscan uit te voeren. Deze quickscan bepaalt de aanwezigheid van beschermde soorten en geeft inzicht in de mogelijke effecten van de ontwikkeling op deze soorten. Indien de quickscan aangeeft dat beschermde flora en fauna worden beïnvloed, kan aanvullend nader onderzoek vereist zijn om de aard en omvang van de effecten vast te stellen.

Wanneer uit de onderzoeken blijkt dat er sprake is van een negatief effect op beschermde soorten, is er sprake van een flora- en fauna activiteit dient een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd. In deze vergunningaanvraag moeten niet alleen de aard van de activiteiten en de effecten op beschermde soorten worden beschreven, maar ook de te nemen maatregelen om de effecten zoveel mogelijk te beperken. Dit zorgt ervoor dat de ontwikkeling in lijn blijft met de wettelijke verplichtingen en de doelstellingen van soortenbescherming.

Algemene zorgplicht

Onder de Omgevingswet geldt, net als voorheen onder de Wet natuurbescherming, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. Die zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten in redelijkheid zoveel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

7.14.2 Plangebied

In het plangebied zijn alle benodigde onderzoeken naar beschermde flora en fauna reeds uitgevoerd in het kader van de kapvergunning voor het Betonbos. Daarbij zijn de aanwezige soorten in kaart gebracht, waaronder vleermuizen en huismussen, en is door het bevoegd gezag (provincie Groningen) een vergunning voor flora- en fauna-activiteiten verleend. De hierbij voorgeschreven mitigerende maatregelen zijn voorafgaand aan de kap uitgevoerd. Deze maatregelen maken onderdeel uit van de natuurvergunning en niet van het omgevingsplan.

Omdat de kap van het Betonbos inmiddels heeft plaatsgevonden én de vereiste ecologische maatregelen zijn getroffen, is geen nieuw aanvullend soortenonderzoek nodig voor deze wijziging van het omgevingsplan. Er wordt vanuit gegaan dat de eerder vergunde maatregelen correct zijn uitgevoerd en dat hierdoor geen onevenredige schade aan ecologische waarden optreedt.

Voor de verdere planuitwerking en de aanvraag van bouwvergunningen geldt dat moet worden voldaan aan alle voorschriften uit de natuurvergunning. De gemeente ziet hierop toe in de fase van uitvoering en gebruik, onder andere via toezicht en handhaving.

Daarnaast heeft de gemeente Groningen beleid vastgesteld voor natuurinclusief bouwen. Bij de gewenste ontwikkelingen binnen deelplan 1 worden, conform dit beleid, aanvullende voorzieningen opgenomen zoals vleermuiskasten, neststenen, groene gevels en daktuinen. Deze maatregelen dragen bij aan het behoud én de verdere versterking van biodiversiteit in het gebied.

Bij toekomstige omgevingsvergunningen voor het bouwen zal een ecooloog opnieuw toetsen of de voorgestelde werkzaamheden geen nadelige effecten hebben voor beschermde soorten en welke maatregelen noodzakelijk zijn om aan de wettelijke verplichtingen te voldoen. Hiermee wordt gewaarborgd dat soorten die in het gebied aanwezig zijn, niet worden verdrongen ('uit de wijk gedrukt') en dat de verdere inrichting van Stadshavens blijft voldoen aan de wettelijke kaders voor soortenbescherming.

7.14.3 Conclusie

Er ontstaat door de ontwikkeling geen negatief effect op beschermde soorten in het kader van de Omgevingswet.

7.15 Natuurinclusief bouwen

7.15.1 Toetsingskader

Het beleidskader voor natuurinclusief bouwen in de gemeente Groningen heeft als doel de biodiversiteit te versterken en deze vast te leggen binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Dit wordt gerealiseerd door natuurinclusieve maatregelen verplicht te stellen bij bouw- en renovatieprojecten. Het beleid is gebaseerd op drie pijlers:

- Eenvoud: Via een helder stappenplan wordt inzichtelijk gemaakt aan welke voorwaarden een ontwikkeling moet voldoen.
- Maatwerk: Flexibiliteit wordt geboden door maatwerkoplossingen te stimuleren, afgestemd op de projectgrootte en locatie.
- Betaalbaarheid: De voorgestelde maatregelen zijn kostenefficiënt en gebaseerd op bewezen ecologische inzichten.

Uitgangspunten van het beleidskader

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Duurzaamheid en biodiversiteit: Projecten moeten bijdragen aan het vergroten van de biodiversiteit van het project zelf en heeft ook een positieve bijdrage aan de klimaatbestendigheid van het project en de omgeving.
- Integratie in het ontwerp: Natuurinclusieve maatregelen dienen vanaf de start van de planvorming te worden meegenomen.
- Projectspectifieke maatregelen: De juiste maatregelen moeten op de juiste plek worden toegepast, bijvoorbeeld op basis van ecologisch advies of een doelsoortenkaart.
- Scoremodel: Projecten moeten voldoen aan een puntensysteem, afgestemd op de projectgrootte en het type gebouw.
- Stimulering en voorlichting: Voor niet-vergunningplichtige projecten wordt ingezet op actieve informatievoorziening en financiële prikkels.
- Monitoring en evaluatie: De effectiviteit van de maatregelen wordt regelmatig geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.

Maatregelen binnen het beleidskader

De regeling biedt een breed scala aan maatregelen die kunnen worden toegepast, onderverdeeld in drie categorieën:

Maatregelen in het gebouw, zoals:

- Neststenen voor vogels en vleermuizen.
- Faunavoorzieningen, zoals vleermuisvriendelijke gevels.
- Groene atria of binnentuinen.

Maatregelen op of aan het gebouw, zoals:

- Groene gevels met klimplanten of modulaire groensystemen.
- Groene daken (sedum, intensief, biodiversiteit bevorderend).
- Regenwateropvang via groene gevels.

Maatregelen in de directe omgeving van het gebouw (niet zijnde in de openbare ruimte):

- Inheemse beplanting en bomenrij.
- Biodiverse gras- en bloemrijke bermen.
- Wadi's en regenwatertuinen voor natuurlijke infiltratie.

Bij het kiezen van maatregelen wordt flexibiliteit geboden, zodat ontwikkelaars keuzes kunnen maken op basis van de locatie en projectdoelstellingen.

Het puntensysteem

Het beleidskader werkt met een puntensysteem, waarbij projecten een minimaal aantal punten moeten behalen, afhankelijk van de schaal en omvang van de ontwikkeling. Het totaal aantal te behalen punten is verdeeld over drie categorieën, met voor elke categorie een minimale score.

Als in één categorie het minimum niet wordt behaald, mag dit worden gecompenseerd door in een of meerdere andere categorieën extra punten te scoren. De initiatiefnemer mag ook zelf maatregelen voorstellen die nog niet in de maatregelentabel zijn opgenomen.

Wanneer uit de onderbouwing blijkt dat het vereiste totaal aantal punten binnen het plangebied niet kan worden behaald, is het in overleg met de gemeente mogelijk om aanvullende maatregelen in de openbare ruimte te treffen. Dit biedt de nodige flexibiliteit en ruimte voor maatwerk bij de uitvoering.

7.15.2 Doorwerking deelplan 1 (plangebied)

Het thema natuurinclusief bouwen is op dit moment opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Groningen. In de tweede gouden regel van Stadshavens is vastgelegd dat het gebied klimaatrobuust, sociaal en energetisch duurzaam wordt ontwikkeld. Hierin is onder meer opgenomen dat:

*"Stadshavens beschikt over een klimaatrobuuste groenstructuur en een systematiek om regenwater voldoende vast te houden. Deze structuur draagt bij aan verblijfscomfort, verkoeling en beschutting voor mens, flora en fauna. Stadshavens wordt **natuurinclusief** en aardgasloos gerealiseerd, waarbij geanticipeerd wordt op duurzame energiestromen. In de openbare ruimte wordt ruimte geboden voor ontmoeting en beweging."*

Daarnaast is voor de ontwikkelgebieden binnen Stadshavens, waaronder deelgebied Noordwest, deelgebied Noordoost en deelgebied Zuidoost, natuurinclusief bouwen verplicht gesteld via artikel 4.10 bouwen, lid f van het omgevingsplan.

De verdere uitwerking van natuurinclusief bouwen is vastgelegd in het beleidskader Natuurinclusief Bouwen, zoals hierboven beschreven. Dit beleidskader biedt richtlijnen en handvatten voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen bij de bouwfase van deelplan 1 van Stadshavens.

Om natuurinclusief bouwen volgens dit beleidskader juridisch te borgen, is een beoordelingsregel voor bouwen opgenomen. Deze is terug te vinden in het omgevingsplan onder afdeling 15.3 Beoordelingsregels bouwen.

In deze beoordelingsregel staat dat een bouwwerk binnen het gebied 'ontwikkelgebied Stadshavens' moet voldoen aan het beleidskader Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Groningen.

7.15.3 Conclusie

Voor deelplan 1 is natuurinclusief bouwen geborgd in het Omgevingsplan gemeente Groningen via een beoordelingsregel voor bouwen. De verdere uitwerking en toepassing van natuurinclusieve maatregelen worden aangestuurd door het beleidskader, dat praktische richtlijnen biedt voor de beoordeling van bouwvragen. De regels in het

omgevingsplan zorgen er daarmee voor dat natuurinclusief bouwen binnen Stadshavens wordt geborgd.

7.16 Uiterlijk en plaats van bouwwerken

7.16.1 Toetsingskader

Het Omgevingsplan gemeente Groningen bevat eigen regels voor het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken. Deze regels bepalen of een bouwwerk qua vorm, massa, gevelindeling, kleurgebruik en materialisatie voldoende ruimtelijke kwaliteit heeft en past binnen zijn omgeving.

De relevante bepalingen zijn opgenomen in:

- Artikel 6.24 (minimumeisen ruimtelijke kwaliteit) – algemeen toetsingskader voor het uiterlijk van bouwwerken
- Artikel 17.1 (beoordelingsregels uiterlijk bouwwerken)
- Artikel 17.2 (beoordelingsregels plaatsing bouwwerken)

Deze artikelen bepalen dat:

- het uiterlijk van bouwwerken moet voldoen aan de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit;
- de plaatsing van bouwwerken moet passen binnen de omgeving;
- aanvragen worden beoordeeld aan de hand van de beleidsregels ruimtelijke kwaliteit;
- zolang geen nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld, de Welstandsnota Groningen (versie 1 januari 2024) geldt;
- de commissie ruimtelijke kwaliteit hierover adviserend optreedt;
- tijdelijke bouwwerken (niet seizoensgebonden) zijn uitgesloten van deze toetsing.

De zogenaamde excessenregeling maakt onderdeel uit van de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit (Welstandsnota hoofdstuk 5). Situaties die als exces worden aangemerkt voldoen niet aan de eisen voor ruimtelijke kwaliteit en kunnen door de gemeente worden hersteld via een maatwerkvoorschrift.

7.16.2 Beeldkwaliteitsplan Stadshavens

Naast de welstandsnota kan de gemeente een beeldkwaliteitsplan (BKP) vaststellen. Dit BKP bepaalt hoe de gebouwen en de openbare ruimte in Stadshavens moeten worden vormgegeven. Voor Stadshavens is een Beeldkwaliteitsplan voor Deelgebied West opgesteld. Deelgebied West in het BKP komt overeen met Deelgebied Noordwest zoals dat is aangewezen in het Omgevingsplan gemeente Groningen.

Het BKP voor Stadshavens is door de gemeenteraad vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 van de Omgevingswet. Daarmee vormt het BKP het toetsingskader voor de beoordeling van het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken in dit gebied. De belangrijkste punten staan hieronder samengevat. Het volledige BKP is opgenomen in bijlage 3.

Het gebied krijgt een stoer, industrieel karakter, met afwisseling in materialen, bouwhoogtes en bouwstijlen. Dit past bij de geschiedenis van de plek, waar vroeger veel industrie en scheepvaart waren. Het BKP zorgt ervoor dat nieuwe gebouwen aansluiten op de omgeving en dat de wijk een samenhangende uitstraling krijgt.

Kenmerken van Stadshavens

Stadshavens Deelgebied West wordt een stedelijke wijk waarin wonen en werken worden gecombineerd. De inrichting van het gebied is gericht op een groene, levendige en autoluwe omgeving, met aandacht voor:

- ruimte voor voetgangers en fietsers, met zo min mogelijk autoverkeer;
- oriëntatie op het water, waarbij gebouwen en straten aansluiten op grachten en kanalen;
- een robuust, industrieel karakter, passend bij de historie van het gebied.

Indeling van het gebied

- Buurtblokken: stedelijke bouwblokken met een groene binnenhof.
- Individuele gebouwen: elk gebouw heeft een eigen stijl, maar past bij de omgeving.
- Levendige plinten: begane gronden met winkels, horeca en werkruimtes zorgen voor activiteit op straat.
- Doorwaadbare blokken: open verbindingen maken de binnenhoven toegankelijk.
- Ontmoetingsplekken: pleinen, bankjes en verblijfsruimtes maken het gebied aantrekkelijk
- Autoluwe straten: de nadruk ligt op wandelen en fietsen.

Beeldkwaliteit van de gebouwen

- Staand stadsbeeld: smalle, hoge gebouwen zorgen voor een dynamische uitstraling.
- Variatie in bouwhoogtes en gevelindelingen: geen eentonige rijen, maar een afwisselend straatbeeld.
- Veel glas in de gevels: open en transparante ontwerpen die verbinding maken met de omgeving.
- Duurzame en verouderingsbestendige materialen, zoals baksteen met subtiële kleurnuances.

Het Stadshavenshuis

Het Stadshavenshuis wordt een markant oriëntatiepunt en een centrale ontmoetingsplek binnen het gebied. Het Stadshavenshuis ligt aan het Stadshavensplein, dicht bij het water.

Het Stadshavenshuis bestaat uit twee delen:

- een onderbouw (sokkel) met transparante gevels en publieke functies;
- een toren met woningen, iets naar achteren geplaatst voor een goede inpassing in de omgeving.

Mogelijk wordt er veel hout gebruikt, als verwijzing naar de scheepvaarthistorie van het gebied. Het Stadshavenshuis draagt bij aan een levendige en herkenbare uitstraling van de wijk en wordt een belangrijke plek voor ontmoeting en activiteit.

7.16.3 Supervisor Stadshavens

Bij de verdere ontwikkeling van Stadshavens worden bouwplannen getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan (BKP). De supervisor speelt hierbij een centrale rol. De supervisor beoordeelt of de bouwplannen voldoen aan de richtlijnen uit het BKP en of ze passen binnen het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de openbare ruimte.

De toetsing door de supervisor is integraal: niet alleen de architectuur, maar ook de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van de openbare ruimte worden beoordeeld. Dit waarborgt een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig Stadshavens.

De gemeente Groningen werkt met een Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), die bouwaanvragen beoordeelt op ruimtelijke en architectonische kwaliteit. De supervisor draagt zorg voor een duidelijke overdracht van zijn beoordeling aan de CRK en brengt hierover advies uit. In de meeste gevallen neemt de CRK dit advies over. Alleen bij zwaarwegende redenen kan hiervan worden afgeweken.

Om het proces efficiënter te laten verlopen, is het wenselijk dat bouwplannen al in de conceptfase aan de CRK worden voorgelegd. Dit zorgt ervoor dat ontwerpkeuzes tijdig worden afgestemd en bijdragen aan een goed doordachte en samenhangende gebiedsontwikkeling.

7.16.4 Conclusie

Door deze aanpak voldoet het gebied niet alleen aan de basisregels voor welstand, maar ontstaat een herkenbare en aantrekkelijke wijk, waarin gebouwen, openbare ruimte en historie goed op elkaar aansluiten.

7.17 Gezondheid

De Omgevingswet (Ow) heeft als doel onder andere het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 benadrukt de wet dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid.

7.17.1 Toetsingskader

De gemeente Groningen heeft apart gezondheidsbeleid opgesteld, dat is opgenomen in de Omgevingsvisie. Dit beleid streeft naar een leefomgeving die de gezondheid beschermt en bevordert, en bewoners de kans geeft om zelf keuzes te maken.

Een gezonde leefomgeving vermindert de invloed van milieufactoren zoals luchtvervuiling, geluidsoverlast, geur en straling. Het voldoen aan wettelijke normen is daarbij het startpunt. Er is echter nog veel gezondheidswinst te behalen door extra maatregelen te nemen die verder gaan dan de minimumeisen.

Een gezonde omgeving stimuleert gezond gedrag, voelt veilig en prettig aan en bevordert sociaal contact. In Groningen zijn zes kernwaarden voor gezondheid vastgesteld in de Healthy Ageing Visie, ook wel bekend als de G6 voor een Gezonde Stad (zie paragraaf 5.14).

Deze kernwaarden zijn verwerkt in het Groningen Ambitieweb, waarin ze als beoordelingscriteria dienen (tabel 8).

Kernwaarde	Basis	Plus	Max
G1: Actief Burgerschap	Omgeving informeren	Omgeving betrekken	Omgeving actief invulling laten geven
G2: Bereikbaar Groen	Handhaven aanwezigheid groen	Groen toevoegen	Groen met hoge kwaliteit en diversiteit toevoegen
G3: Actief Ontspannen	Handhaven ontmoetingsplekken	Ontmoetingsplekken toevoegen	Kwaliteitsvolle ontmoetingsplekken voor alle groepen uit samenleving
G4: Gezond Verplaatsen	Veiligheid voor fietsers en wandelaars handhaven	Meer ruimte voor actief vervoer	Auto is ondergeschikt aan actief vervoer / autoluw gebied
G5: Gezond Bouwen	Gezondheid van binnenklimaat handhaven	Verbeterd binnenklimaat woningen	Maak woningen duurzaam en levensloopbestendig
G6: Gezonde Voeding	Eetbare plekken handhaven	Toevoegen van eetbare plekken	Gezond voedsel verbouwen en aanbieden.

Tabel 8: Beoordelingscriteria gezondheid uit Groningen Ambitieweb

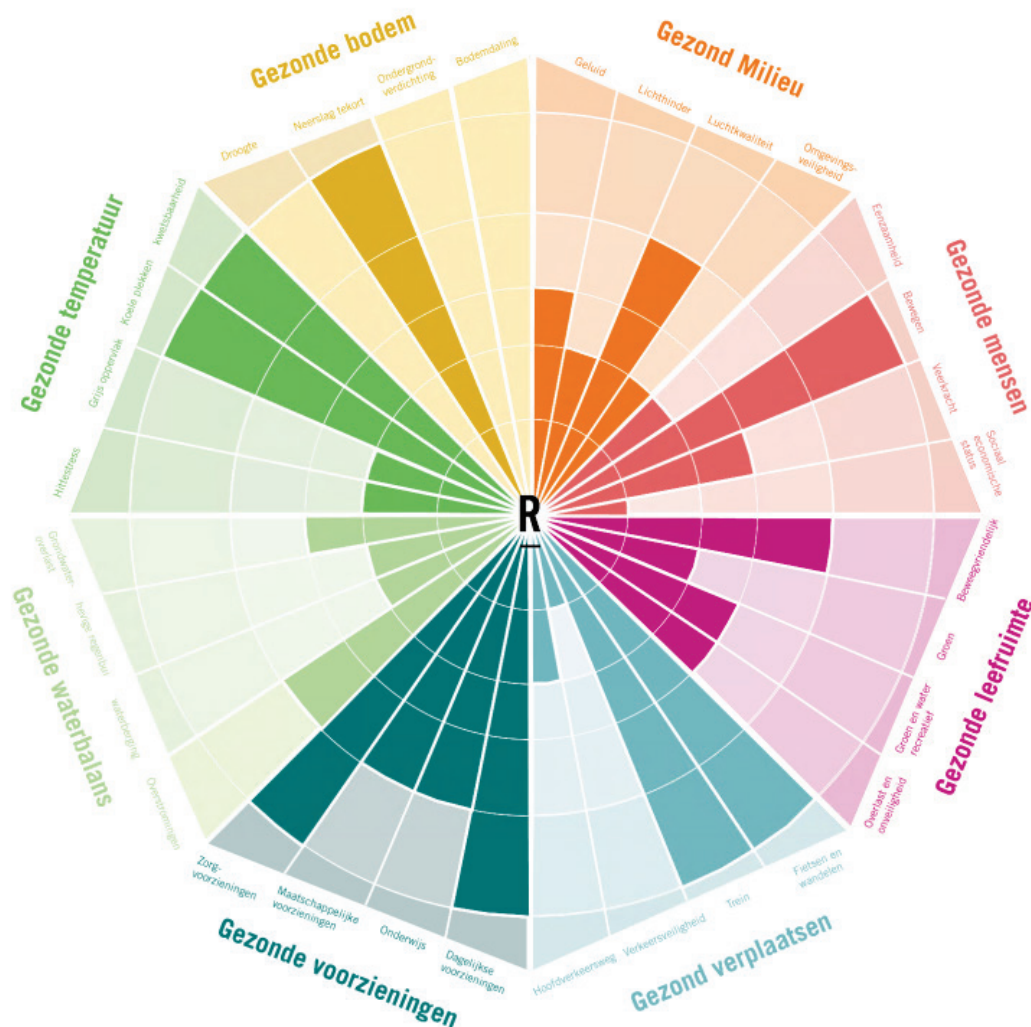
Met name de kernwaarden G2, G3, G4 en G6 hebben een ruimtelijke invloed. Voor de andere kernwaarden (G1 en G5) kunnen alleen randvoorwaarden worden gecreëerd die bijdragen aan een gezonde leefomgeving.

7.17.2 Quickscan gezondheid

Om inzicht te krijgen in de gezondheidsaspecten van het plangebied is een Quickscan Gezonde Leefomgeving uitgevoerd voor Stadshavens – deelplan 1.

De quickscan beoordeelt de leefomgeving in de Damsterbuurt (grotendeels overlappend met Stadshavens West) op verschillende gezondheidsthema's. Dit gebeurt aan de hand van een nulmeting van de huidige situatie en een kwalitatieve beoordeling van de verwachte ontwikkelingen binnen Stadshavens. De gezondheid van de leefomgeving wordt in deze methode bekeken aan de hand van acht thema's. Elk thema laat een belangrijk onderdeel van een gezonde leefomgeving zien. De resultaten worden weergegeven in een radardiagram, ook wel 'de roos' genoemd (figuur 7.14). De uitkomsten ondersteunen de gezondheidsparagraaf en vormen onderdeel van de motivering van het wijzigingsbesluit.

De volledige quickscan gezonde leefomgeving is als bijlage 13 toegevoegd.



Figuur 7:14: Resultaten in radardigram 'de roos' voor deelplan 1 Stadshavens (Bron: Rho Adviseurs)

Nulmeting (huidige situatie)

De leefomgeving wordt beoordeeld op acht dimensies. Hieronder is een samenvatting van de nulmeting gegeven.

- Gezond milieu: Luchtkwaliteit scoort goed (4/5), maar omgevingsveiligheid en lichthinder scoren laag (2/5).
- Gezonde mensen: Bewegnorm wordt goed gehaald (5/5), maar eenzaamheid en sociaaleconomische status scoren laag (2/5 en 1/5).
- Gezonde leefruimte: Bewegvriendelijkheid is hoog (4/5), maar groenvoorziening is beperkt (2/5).
- Gezond verplaatsen: Fiets- en wandelmogelijkheden zijn uitstekend (5/5), maar verkeersveiligheid scoort laag (1/5).
- Gezonde voorzieningen: Zorg, onderwijs en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar (4-5/5).
- Gezonde waterbalans: Kans op hevige regenbuien en wateroverlast is hoog (2/5).
- Gezonde temperatuur: Veel verharding en risico op hittestress (2/5), maar voldoende koele plekken (5/5).
- Gezonde bodem: Neerslagtekort is geen groot probleem (5/5), maar gegevens over droogte en bodemdaling ontbreken.

De ontwikkeling van Stadshavens West draagt positief bij aan de gezonde leefomgeving door verbeteringen op het gebied van verkeer, groenvoorzieningen, sociale cohesie en waterbeheer. Hieronder worden de positieve resultaten op de gezonde leefomgeving samengevat.

Verkeer en mobiliteit

- Het gebied wordt autoluw, waardoor verkeersveiligheid toeneemt en de luchtkwaliteit verbetert.
- Nieuwe fiets- en wandelpaden stimuleren actief verplaatsen.
- De herinrichting van het Damsterdiep zorgt voor een betere en veiligere verkeersafhandeling.

Groenvoorzieningen en openbare ruimte

- Extra groenzones en autoluwe straten maken de buurt aantrekkelijker en vergroten de beweegvriendelijkheid.
- Bomen en schaduwplekken verminderen hittestress en zorgen voor meer koele plekken.

Sociale cohesie en leefbaarheid

- Door een mix van woningtypen en open ruimtes wordt sociale interactie gestimuleerd en eenzaamheid verminderd.
- De inrichting van woonblokken zorgt voor meer zichtbaarheid en veiligheid, waardoor overlast afneemt.

Waterbeheer en klimaatadaptatie

- Groene infiltratiezones en extra waterberging verminderen wateroverlast bij hevige regenval.
- Bomen en groene daken helpen bovendien bij klimaatregulatie en verkoeling in de zomer.

7.17.3 Doorwerking deelplan 1

De Quickscan Gezonde Leefomgeving Stadshavens laat zien dat de huidige situatie in de Damsterbuurt kansen biedt voor verbetering op verschillende gezondheidsaspecten. De geplande herontwikkeling van Stadshavens West draagt hier actief aan bij en sluit direct aan op de gezondheidsambities van de gemeente Groningen, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en de Healthy Ageing Visie (G6 voor een Gezonde Stad).

Met de herontwikkeling worden de kernwaarden uit het Groningen Ambitieweb op de volgende manieren ingevuld:

G2 (Bereikbaar Groen): Meer en divers groen in de wijk.

G3 (Actief Ontspannen): Kwalitatieve ontmoetingsplekken (Stadshavensplein) voor bewoners.

G4 (Gezond Verplaatsen): Veilige, autoluwe straten met meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

G5 (Gezond Bouwen): Duurzame, natuur inclusieve en toekomstbestendige gebouwen.

7.17.4 Conclusie

De herontwikkeling van Stadshavens West heeft een positieve invloed op vrijwel alle dimensies van een gezonde leefomgeving. Door een slimme combinatie van groen, mobiliteit, sociale voorzieningen en waterbeheer wordt het gebied aantrekkelijker, veiliger

en gezonder voor bewoners en bezoekers. Dit leidt tot een verbetering van zowel de leefkwaliteit als de duurzaamheid van de buurt op de lange termijn.

7.18 De ladder voor duurzame verstedelijking

7.18.1 Toetsingskader

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand. Hiervoor wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd, zoals vastgelegd in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De ladder vraagt bij elke stedelijke ontwikkeling om drie afwegingen:

- Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- Is er behoefte aan deze ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling op een geschikte locatie?

Wanneer een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, zoals in dit geval, hoeft alleen de behoefte te worden aangetoond.

Een stedelijke ontwikkeling omvat de realisatie of uitbreiding van onder meer woningen, bedrijven, kantoren, detailhandel of maatschappelijke voorzieningen, mits deze van voldoende omvang zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat ontwikkelingen groter dan 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) of met een stedelijke uitstraling hieronder vallen.

7.18.2 Plangebied en programma

Stadshavens is een van de belangrijkste binnenstedelijke uitbreidingslocaties van Groningen. De wijk wordt ontwikkeld tot een groene, gemengde stadswijk met ruimte om te wonen, werken en verblijven. Het totale programma voor Stadshavens omvat circa 3300 woningen, 30.000 m² aan commerciële en maatschappelijke functies en een Havenpark. De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

Voor deelgebied West is voorzien in ongeveer 1.200 woningen en 18.000 m² aan commerciële en maatschappelijke functies. Binnen dit gebied vormt deelplan 1 de eerste uitwerking.

Het programma voor deelplan 1 bestaat uit:

- maximaal 307 woningen;
- maximaal 6.000 m² aan commerciële en maatschappelijke functies;
- een mobiliteitshub (parkeervoorziening), die valt onder infrastructuur en niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Binnen het niet-woonprogramma gelden de volgende deelmaxima:

- maximaal 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor horeca, waaronder daghoreca, fastservice en restaurants;
- maximaal 200 m² bvo voor detailhandel.

De precieze invulling van het niet-woonprogramma blijft flexibel. Binnen het plan is uitwisselbaarheid mogelijk tussen verschillende activiteiten, zodat kan worden ingespeeld op de marktvraag. Dit biedt ruimte om leegstand te voorkomen en draagt bij aan een evenwichtige functiemix.

De omvang van het programma sluit aan bij het onafhankelijke behoefteonderzoek "Wonen en werken in Stadshavens" (Stec Groep, mei 2023, bijlage 1).

7.18.3 Toetsing

1. Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Binnen het plangebied van deelplan 1 zijn bouwen en de gewenste woon-, en commerciële activiteiten niet rechtstreeks toegestaan. De nieuwe bebouwing en gebruiksactiviteiten vormen daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129g Bkl.

2. Behoefte aan de ontwikkeling

De behoefte aan woningen en voorzieningen is onderbouwd in het onderzoek "Wonen en werken in Stadshavens". De jaarlijkse woningbehoefte in Groningen bedraagt circa 930 – 1.030 appartementen.

Met maximaal 307 woningen voorziet deelplan 1 in een herkenbaar deel van deze vraag en draagt het bij aan de realisatie van het stedelijk woonprogramma.

Voor de commerciële en maatschappelijke functies blijkt eveneens behoefte. De onderzoeken laten zien dat een nieuwe stadswijk als Stadshavens alleen goed kan functioneren als er ruimte is voor dagelijkse voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en ontmoetingsplekken. Een gemengd programma zorgt voor reuring, levendigheid en sociale samenhang en voorkomt dat het gebied een monofunctionele stadswijk wordt.

De functiemix draagt bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving: bewoners vinden voorzieningen op loopafstand, ondernemers krijgen ruimte voor lokale initiatieven en de wijk krijgt een eigen identiteit en beleving.

De studies adviseren voor deelgebied 1 een niet-woonprogramma van circa 3.300 – 4.900 m² bvo (zie bijlage 14). Binnen het wijzigingsbesluit wordt een bandbreedte tot 6.000 m² bvo toegestaan, zodat voldoende flexibiliteit bestaat om in te spelen op de marktvraag en toekomstige invulling. Binnen dit totaal geldt een maximum van 500 m² bvo voor horeca en 200 m² bvo voor detailhandel, passend bij de schaal van het gebied en de functie als stadswijk met gebiedsgerichte voorzieningen.

Daarmee kan het gebied zich organisch ontwikkelen tot een levendige, gemengde stadswijk met een goed evenwicht tussen wonen, werken en ontmoeten.

3. Geschikte locatie

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, op een voormalig bedrijventerrein (het vroegere Betonbos) zonder blijvende bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt sprake van intensiever ruimtegebruik en hergebruik van een binnenstedelijke locatie. Een afzonderlijke locatieafweging is daarom niet vereist.

Leegstandsaspecten

Een belangrijk doel van de ladder is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. De ontwikkeling van deelplan 1 draagt hieraan bij, omdat:

- het programma is afgestemd op actuele marktvraag en behoefteonderzoek. Er wordt gebouwd naar de vraag die in de onderzoeken is vastgesteld, waardoor overaanbod wordt voorkomen;
- de commerciële en maatschappelijke functies zijn gebiedsgericht, en sluiten aan bij de schaal en functie van Stadshavens als gemengde stadswijk;
- binnen het niet-woonprogramma duidelijke maxima gelden voor horeca (500 m² bvo) en detailhandel (200 m² bvo), waarmee wordt voorkomen dat grootschalige voorzieningen ontstaan die concurreren met bestaande winkelgebieden zoals het Sontplein en de binnenstad;

- het plan biedt flexibiliteit: binnen het niet-woonprogramma kunnen functies worden uitgewisseld, zodat vraaggestuurd kan worden ontwikkeld en leegstand kan worden voorkomen.

De ontwikkeling versterkt daarmee het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de omgeving en draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.18.4 Conclusie

Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan zowel de woningbouw als de commerciële en maatschappelijke functies is aangetoond. De ontwikkeling past binnen het bestaande stedelijk gebied, draagt bij aan zorgvuldig ruimtegebruik en leidt niet tot onaanvaardbare leegstand. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

7.19 Dienstenrichtlijn

7.19.1 Toetsingskader

De Europese Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG) is van toepassing op economische activiteiten die gewoonlijk tegen vergoeding worden verricht, anders dan in loondienst. Het gaat hierbij onder meer om detailhandel, horeca en zakelijke of persoonlijke dienstverlening.

Met deze richtlijn wordt beoogd vrijheid van vestiging te garanderen en te voorkomen dat overheden belemmerende of discriminerende regels opnemen met een economisch motief. Het omgevingsplan mag dus alleen ruimtelijk gemotiveerde regels stellen over diensten, niet regels die zijn bedoeld om concurrentie of marktvraag te beïnvloeden.

In artikel 5.129g, vierde lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat, wanneer een behoefteonderzoek betrekking heeft op de vestiging van een dienst, dit onderzoek uitsluitend tot doel heeft om na te gaan of die vestiging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn geeft aan dat regels of beperkingen alleen zijn toegestaan als zij voldoen aan drie voorwaarden:

- a. Geen discriminatie: de regels mogen geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of vestigingsplaats;
- b. Noodzakelijkheid: de regels moeten gerechtvaardigd zijn vanwege dwingende redenen van algemeen (ruimtelijk) belang;
- c. Evenredigheid: de regels moeten geschikt zijn om het doel te bereiken en niet verder gaan dan nodig is.

7.19.2 Plangebied

De regels voor de commerciële gebruiksactiviteiten binnen deelplan 1 zijn in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn en voldoen aan bovengenoemde drie criteria. Hieronder worden de drie criteria uitgewerkt.

a. Geen discriminatie

De regels binnen deelplan 1 gelden voor alle ondernemers op gelijke wijze en maken geen onderscheid naar nationaliteit of vestigingsplaats. De regeling is dus niet-discriminerend.

b. Noodzakelijkheid

De bepalingen zijn noodzakelijk vanuit ruimtelijk oogpunt. Het doel is het realiseren van een goede mix van activiteiten binnen een stedelijke stadswijk. De commerciële activiteiten zijn bedoeld als gebiedsondersteunende voorzieningen voor bewoners en bezoekers, niet als regionaal winkelcentrum.

Het beperken van de omvang van detailhandel zorgt ervoor dat grootschalige winkels of supermarkten worden uitgesloten. Dit is nodig om het woon- en leefklimaat in de wijk te beschermen. Een supermarkt of grote winkel zou veel extra verkeer, parkeerdruk en bevoorrading aantrekken. Dat past niet bij de opzet van Stadshavens als autoluwe stadswijk, waar ruimte voor langzaam verkeer, verblijf en groen centraal staat.

Ook is het belangrijk dat (grootschalige) winkels worden geconcentreerd in bestaande winkelgebieden, zoals de binnenstad, Sonplein en Hoendiep. Zo blijft de verdeling van voorzieningen in de stad zoals gewenst en vastgesteld in het beleid van de gemeente Groningen, zonder dat stadswijken extra winkelverkeer aantrekken.

Door detailhandel te beperken tot gebiedsgerichte activiteiten (zoals een bakker, fietsenmaker of koffiezaak) blijft Stadshavens zoals vastgesteld in het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Gebiedsgerichte commerciële activiteiten voorzien in dagelijkse behoeften, zorgen voor reuring en ontmoeting op straat en dragen bij aan een goede balans tussen levendigheid en rust.

De motieven voor deze beperking zijn ruimtelijk en maatschappelijk van aard, niet economisch.

c. Evenredigheid

De regels gaan niet verder dan nodig om het doel te bereiken. Binnen de commerciële plinten gelden duidelijke maxima:

- maximaal 200 m² bvo detailhandel in totaal voor deelplan 1;
- maximaal 500 m² bvo horeca in totaal voor deelplan 1.

Deze grenzen zijn passend voor gebiedsgerichte activiteiten zoals koffiezaken, speciaalzaken en dienstverlening, en sluiten grootschalige supermarkten en grootschalige horeca uit. Grotere vestigingen zouden leiden tot extra verkeersdruk en bezoekersstromen die niet passen bij het autoluwe karakter en de schaal van de wijk.

De gekozen grenzen sluiten aan bij vergelijkbare regelingen in andere binnenstedelijke gebieden van Groningen en zijn daarmee proportioneel en consistent toegepast.

Juridische borging

De regels over commerciële activiteiten en detailhandel zijn juridisch vastgelegd in dit wijzigingsbesluit onder de bepalingen over gebruiksactiviteiten. Daarin is per locatie vastgelegd:

- welke vormen van dienstverlening, detailhandel en horeca zijn toegestaan;
- binnen welke maximale oppervlakten;
- en in welke bouwlagen of zones deze activiteiten zijn toegestaan.

Bij vergunningverlening wordt uitsluitend getoetst aan deze ruimtelijke en functionele criteria, in overeenstemming met de Dienstenrichtlijn. De regeling is daarmee objectief, transparant, noodzakelijk en evenredig.

7.19.3 Conclusie

De regeling voor commerciële functies en detailhandel in deelplan 1:

- voldoet aan het discriminatieverbod;
- is noodzakelijk om een gemengd, leefbaar stedelijk woonmilieu te realiseren;
- en is evenredig, omdat de beperkingen passen bij de schaal, de verkeersruimte en de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

De vastgestelde maxima zijn ruimtelijk gemotiveerd en bedoeld om de levendigheid van de stadswijk te versterken zonder het woon- en leefklimaat te belasten. Er is overeenstemming met de Dienstenrichtlijn.

7.20 Duurzaamheid

7.20.1 Toetsingskader

Vanuit de doelen van de Omgevingswet is duurzaamheid een thema waarmee bij het wijzigen van een omgevingsplan rekening gehouden moet worden. Het beleid van de gemeente Groningen ten aanzien van duurzaamheid is in meerdere documenten vastgelegd. Er is geen specifiek integraal toetsingskader voor het aspect duurzaamheid. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen zoals onder andere de energietransitie, mobiliteit, klimaatadaptatie en circulariteit. Er zijn wel nationale, regionale en lokale duurzaamheidsdoelstellingen waar de ontwikkeling van deelplan 1 van Stadshavens mee kan worden vergeleken.

Het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (2018) is een gezamenlijke aanpak van overheden om Nederland uiterlijk in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Het richt zich op wateroverlast, hittestress, droogte en overstromingen, en benadrukt het benutten van meekoppelkansen bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw en de energietransitie. Het plan stimuleert om bij alle ruimtelijke projecten rekening te houden met klimaatbestendige maatregelen om schade en risico's door klimaatverandering te beperken. De gemeente Groningen heeft dit uitgewerkt in verschillende beleidsdocumenten.

In de gemeentelijke omgevingsvisie is benadrukt dat meer aandacht nodig is voor het realiseren van een circulaire gemeente. Dit houdt in dat water, grondstoffen en afval worden verwerkt in een circulair systeem, waarbij deze een nieuw leven krijgen met een zo hoog mogelijke waarde. De gemeente Groningen wil in 2050 volledig circulair zijn en in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen halveren (Uitvoeringsagenda Circulaire Economie 2023-2026). Dat bereiken wij met tussendoelen. Een voorbeeld hiervan is het doel om vóór 2030 30% van het huishoudelijk afval her te gebruiken. Daarnaast staan in voornoemde uitvoeringsagenda ambities beschreven ten aanzien van biobased en circulair bouwen.

Andere belangrijke beleidsdocumenten van de gemeente Groningen zijn:

- Uitvoeringsagenda Klimaatbestendig Groningen: Normen voor waterafvoer (111 mm/uur voor nieuwe gebieden, 73 mm/uur voor Stadshavens) om overlast te voorkomen en beleidsrichtlijnen die zorgen voor klimaatadaptieve stedenbouw.
- Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone: Water en groen als middel voor duurzame stedelijke ontwikkeling.
- Groenplan Vitamine G: inzetten op meer, beter en bereikbaar groen.
- Programma Water en Riolerings (PWR) (2025-2029).

7.20.2 Plangebied

In Stadshavens wordt gewerkt aan een CO₂-neutrale en duurzame herontwikkeling met de volgende maatregelen en uitdagingen:

Warmtevoorziening:

- Een open Warmte-Koude Opslag (WKO)-systeem wordt voorgesteld voor alle nieuwe woningen. Dit systeem benut de gunstige bodemomstandigheden en kan de volledige warmte- en koudevraag dekken.
- Een WKO is een duurzaam systeem waarbij gebruik wordt gemaakt van de temperatuur van het grondwater. Hiermee kan in de winter worden verwarmd en in de zomer worden gekoeld. Over de levensduur van het systeem is dit de goedkoopste bron en opslagmethode voor warmte en koude. Zie hiervoor ook het Warmtetransitieplan Groningen 2022-2030.
- De bronnen worden ondersteund door warmtewinning uit oppervlaktewater (TEO) uit het Eemskanaal.
- Voor warm tapwater wordt deze bron opgewaardeerd middels warmtepompen (elektrisch) naar ten minste 60 graden.

Elektriciteitsvoorziening:

- We zetten in om zoveel als mogelijk elektriciteit lokaal te produceren en op te slaan. Hierdoor belasten wij het elektriciteitsnet zo min mogelijk (netbewust bouwen)
- Door beperkte ruimte voor zonnepanelen op de daken (maximaal 1,2 hectare), kan slechts 7,4% van de elektriciteitsbehoefte lokaal worden opgewekt.
- Voor een jaarrond gesaldeerd energieneutrale wijk zou 14,3 hectare aan zonnepanelen nodig zijn. Deze ruimte is niet voorzien binnen het plangebied van Stadshavens.
- Een CO₂-neutrale wijk wordt gerealiseerd door maximaal zonnepanelen op daken en gevels te plaatsen. De rest van de energie komt van elders en wordt ingekocht. We gaan er vanuit dat op termijn deze elektriciteit 100% CO₂-neutraal is opgewekt.

Klimaatadaptatie en groen:

- Weerbaar tegen de effecten van klimaatverandering: Hittestress en wateroverlast worden tegengegaan door de hoeveelheid verharding in de openbare ruimte te beperken, zodat regenwater zoveel mogelijk kan infiltreren. Er wordt beschutting en schaduw toegevoegd door voldoende bomen te planten langs routes en koele verblijfsplekken te realiseren.
- Hoogwaardig groen: Stadshavens wordt voorzien van kwalitatief groen dat bijdraagt aan het welzijn van bewoners, het verminderen van het hitte-eiland effect, en beter watermanagement.
- Onderhoud: De gemeente Groningen onderhoudt de openbare ruimte in Stadshavens. Dit gebeurt in overleg met andere betrokken partijen. Uitgangspunt is waarden gestuurd beheer. Hier is in het ontwerp Openbare Ruimte (paragraaf 3.3.1) rekening mee gehouden.

Technische infrastructuur:

- Een centrale technische ruimte zal de WKO en thermische energie uit oppervlaktewater koppelen. Warmtepompen worden geplaatst in de te verwarmen gebouwen.
- Het bestaande bodemenergiesysteem van de Veiligheidsregio Groningen (VRG) wordt buiten gebruik gesteld zodra deze locatie wordt herontwikkeld voor woningbouw.

Ten opzichte van de bestaande situatie is er duidelijk sprake van een verbetering door het aanleggen van een gescheiden rioolstelsel, de warmtevoorziening, gescheiden

afvalinzameling en netbewust bouwen, de ontwerpprojectpunten zoals waarden gestuurd beheer en materialen en verbeterde infiltratiemogelijkheden.

7.20.3 Conclusie

Sinds 2018 is alle nieuwbouw gasloos. Stadshavens is daarop geen uitzondering. Vanwege de hoogstedelijke bebouwingsgraad is het niet haalbaar om CO₂-neutraal te zijn. Door de ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken, te werken met een energie-efficiënt WKO-systeem, energiezuinig en netbewust te bouwen, worden de negatieve effecten zoveel al mogelijk gemitigeerd.

Hoofdstuk 8 Kostenverhaal

Wanneer met een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe gebiedsontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden beoordeeld of sprake is van kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat is het geval bij ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld gebouwen met een woonfunctie of andere hoofdgebouwen worden gerealiseerd, of wanneer bestaande gebouwen aanzienlijk worden uitgebreid of verbouwd.

Indien de wijziging van het omgevingsplan dergelijke activiteiten mogelijk maakt, moet het kostenverhaal worden verzekerd. Dit kan op twee manieren:

- Anderszins verzekerd, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer of via een gronduitgifteovereenkomst wanneer de gemeente zelf grondeigenaar is; of
- Via regels over kostenverhaal in het omgevingsplan, waarbij gekozen kan worden voor een systeem met of zonder tijdvak, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling.

Voor elk wijzigingsbesluit moet worden gemotiveerd op welke wijze het kostenverhaal is verzekerd.

Plangebied

Voor deelplan 1 van Stadshavens worden woningen, commerciële functies en openbare ruimte mogelijk gemaakt. Deze activiteiten zijn op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aan te merken als kostenverhaalplichtig. Op basis van artikel 13.12 van de Omgevingswet mogen dergelijke activiteiten pas worden uitgevoerd nadat de bijbehorende kostenverhaalbijdrage is voldaan, tenzij het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd.

In dit geval is het kostenverhaal privaatrechtelijk verzekerd via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de vergoeding van gemeentelijke kosten, de aanleg van toegangswegen, het bouwen woonrijp maken van het gebied en de kosten van de ruimtelijke procedure. Door deze afspraken is het kostenverhaal volledig verzekerd en wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

Binnen Stadshavens hebben meerdere partijen grond in eigendom. Samenwerking tussen deze partijen is van belang om ervoor te zorgen dat Stadshavens een wijk wordt waarin alle gezamenlijke ambities tot uiting komen. In mei 2022 is daarom een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten met de gemeente Groningen, projectontwikkelaars BPD, VolkerWessels Vastgoed en Van Wonen en corporaties Nijestee en Lefier (hierna ook: partijen). In de SOK zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop Stadshavens ontwikkeld wordt en over de totale kosten van de gebiedsontwikkeling.

Voor de latere fasen van Stadshavens, waarin eveneens kostenverhaalplichtige activiteiten aan de orde zijn, zal de gemeente ook anterieure overeenkomsten sluiten met de betrokken grondeigenaren en ontwikkelaars. Daarmee is het kostenverhaal voor het totale ontwikkelgebied Stadshavens anderszins verzekerd.

Er hoeven daarom geen regels over kostenverhaal te worden opgenomen in dit wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Participatie en ketenpartners

9.1 Interne afstemming en samenwerking

Voor de wijziging van het omgevingsplan heeft de gemeente Groningen op verschillende momenten overleg gevoerd met partners. Ook is binnen de gemeente intern afgestemd tussen beleidsadviseurs, stedenbouwers, juristen en technisch specialisten. Zo is onder andere gekeken naar water, geluid, verkeer, veiligheid en milieubelasting. De inbreng van deze interne experts is verwerkt in de planregels en de toelichting.

Daarnaast is in de voorbereiding nauw samengewerkt met belangrijke externe partijen: de waterschappen, de provincie Groningen, de Veiligheidsregio Groningen en GGD Groningen. Zij zijn gevraagd mee te denken over onderdelen van het plan die voor hun werk belangrijk zijn. In de paragrafen hieronder leggen we uit wat er is besproken en wat er met de uitkomsten is gedaan.

9.2 Overleg met de waterschappen

De gemeente heeft verschillende gesprekken gevoerd met waterschap Noorderzijlvest. Hierbij is besproken hoe in het plangebied goed met water kan worden omgegaan, nu en in de toekomst.

Belangrijke afspraken en uitkomsten:

- Wateropvang bij regen: In het plan staat dat in elk deelgebied regenwater van een zware bui (73 millimeter per uur) moet worden opgevangen. Zo voorkomen we wateroverlast bij harde regen.
- Berging op eigen terrein: Ontwikkelaars moeten regenwater zoveel mogelijk op eigen terrein opvangen. Lukt dat niet? Dan moet er binnen het plangebied een andere oplossing komen.
- Gescheiden stelsel: In nieuwe situaties wordt regenwater gescheiden afgevoerd van vuil water. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente.
- Waterkwaliteit: Er wordt extra gelet op de kwaliteit van het water dat richting het Damsterdiep stroomt.

De afspraken met het waterschap zijn verwerkt in het geohydrologisch onderzoek (zie bijlage 8). Ook zijn ze toegelicht in de waterparagraaf (zie paragraaf 7.8).

Reactie van het waterschap

Het waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven tevreden te zijn met de wijze waarop de gemaakte afspraken zijn verwerkt. In de informele reactie geeft het waterschap aan dat:

- de waterparagraaf de eerdere gesprekken volledig en correct weergeeft;
- de gekozen werkwijze en uitwerking als voorbeeld dienen voor toekomstige omgevingsplanprocessen;
- het waterschap akkoord is met de opgenomen waterregels en motivering;
- een zienswijze op het ontwerp-wijzigingsbesluit niet nodig zal zijn.

Hiermee is bevestigd dat de waterbelangen zorgvuldig zijn afgewogen en dat het wijzigingsbesluit deelplan 1 aansluit bij het beleid en de verwachtingen van waterschap Noorderzijlvest.

9.3 Overleg met de Provincie

De provincie Groningen is als officiële partner betrokken bij het plan. Tijdens het overleg is vooral gekeken naar provinciaal beleid voor water en veiligheid.

Belangrijke punten uit het overleg:

- Geen extra provinciale opgaven voor Stadshavens: De provincie heeft aangegeven dat er voor dit gebied geen extra provinciale regels gelden. Gemeente en waterschap zijn zelf aan zet.
- Afstemming met provinciale regels: De gemeente heeft gecontroleerd of het plan goed past binnen de provinciale regels, zoals uit de Omgevingsverordening.
- Grondwater: In het plangebied zijn geen grondwaterbeschermingsgebieden. Bij toekomstige uitbreidingen moet hier wel rekening mee worden gehouden.
- Klimaatadaptatie: De provincie steunt het beleid van de gemeente om zich goed voor te bereiden op klimaatverandering, zoals extreme neerslag of hitte.

De provincie is geïnformeerd over het vervolgtraject en kan, als dat nodig is, later nog reageren.

9.4 Overleg met veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio Groningen (VRG) is in het voortraject gevraagd om advies te geven over veiligheid in het plangebied. Dit is belangrijk vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Van Starckenborghkanaal.

Belangrijkste adviezen van de Veiligheidsregio:

- Veiligheidszones aanhouden: De gemeente moet rekening houden met vaste zones rond het kanaal. In die zones mogen bijvoorbeeld geen scholen of ziekenhuizen komen.
- Kwetsbare gebouwen beperken: In een zone van 200 meter rond het kanaal mogen alleen kleine kwetsbare gebouwen komen. In een zone van 30 meter zijn ze niet toegestaan.
- Extra toelichting geven: De Veiligheidsregio vroeg om duidelijker uit te leggen waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt. Bijvoorbeeld waarom wel of geen woningen worden toegestaan in bepaalde delen van het gebied.

De Veiligheidsregio Groningen (VRG) is vervolgens in het vooroverleg ook gevraagd om advies. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 15. De VRG bevestigt dat er voor deelplan 1 geen relevante risicobronnen zijn vanuit externe veiligheid. Binnen de veiligheidszones langs het Van Starckenborghkanaal worden geen grote kwetsbare functies toegestaan.

Voor de kazerne en oefenlocatie aan de Sontweg geeft de VRG aan dat alle bestaande activiteiten juridisch mogelijk moeten blijven totdat de verhuizing daadwerkelijk is gerealiseerd. Dit is in de motivering verwerkt. Verder adviseert de VRG om in de verdere uitwerking van Stadshavens extra aandacht te besteden aan:

- bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van hulpdiensten;
- overstroming en extreme neerslag, met name voor vitale en kwetsbare infrastructuur en functies voor verminderd zelfredzamen;
- hittestress, vooral voor gebouwen met zeer kwetsbare personen;
- risico's van energietransitie-activiteiten (zoals geothermie, buurtbatterijen en waterstof).

Hieronder is weergegeven wat met dit advies is gedaan en waarom bepaalde onderdelen wel of niet zijn verwerkt in dit wijzigingsbesluit.

Bluswater, bereikbaarheid en opstelplaatsen

De VRG adviseerde om een aparte, gedetailleerde regelset voor bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van hulpdiensten op te nemen in het wijzigingsbesluit. Dit advies is niet overgenomen.

Redenen hiervoor:

- Binnen het IO-bouwplan zijn de gebouwen en de openbare ruimte integraal ontworpen, inclusief de routes voor hulpdiensten.
- De openbare ruimte binnen Deelplan 1 is autoluw, maar wel toegankelijk voor hulpdiensten.
- In het ontwerp zijn twee onafhankelijke rijroutes voor hulpdiensten geborgd; alle gebouwen zijn via beide routes bereikbaar.
- De openbare ruimte biedt voldoende ruimte voor opstelplaatsen (min. 4,5 × 10,5 m).
- De maximale inzetdiepte van 60 meter wordt geborgd door de compacte korrel en maatvoering van de gebouwen.
- Het Eemskanaal levert ruimschoots voldoende bluswater, waardoor aanvullende regels niet noodzakelijk zijn.

Omdat het IO-bouwplan wordt vastgelegd met de wijziging van het omgevingsplan, is het opnemen van afzonderlijke planregels niet nodig. De bestaande regeling uit paragraaf 6.5.5 van het omgevingsplan Groningen blijft daarom van toepassing.

Overstromingsrisico's (artikel 5.2 Bkl)

De VRG adviseerde aanvullende beschermingsregels voor functies met verminderd zelfredzame personen en voor vitale en kwetsbare infrastructuur. Deze functies worden met dit wijzigingsbesluit echter niet toegestaan. Ook worden geen voorzieningen mogelijk gemaakt die als vitaal of kwetsbaar worden aangemerkt. Daarom is dit advies niet verwerkt; de situatie is niet van toepassing op de toegestane functies.

Hitte en zorgplicht voor kwetsbare groepen

De VRG adviseerde een zorgplicht op te nemen voor functies met zeer kwetsbare personen. Deze functies worden met dit wijzigingsbesluit niet toegestaan. Het advies is daarom niet verwerkt.

Energietransitie (vergunningplicht voor risicovolle installaties)

Het VRG-advies om geothermie, zonneparken, buurtbatterijen en waterstofinstallaties vergunningplichtig te maken is niet overgenomen. Dergelijke activiteiten worden binnen het wijzigingsbesluit niet mogelijk gemaakt. Separate vergunningplicht is dus niet noodzakelijk.

Conclusie

De adviezen van de VRG zijn verwerkt voor zover relevant voor de functies en ontwikkelingen die dit wijzigingsbesluit mogelijk maakt. Waar het advies betrekking had op functies of risico's die hier niet aan de orde zijn, zijn de opmerkingen ter kennisgeving aangenomen.

De gemeente heeft de adviezen indien relevant, verwerkt in dit wijzigingsbesluit (zie paragraaf 7.9). Zo is de veiligheid voor bewoners en bezoekers goed geregeld.

9.5 Overleg met de GGD

Op 25 februari 2025 vond een overleg plaats tussen de gemeente Groningen, het projectbureau Stadshavens en de GGD Groningen over het thema gezondheid en de wijze waarop dit kan worden meegenomen in de ruimtelijke plannen. Dit gesprek sloot aan op eerdere adviezen bij de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (2021) en het voorontwerp-wijziging omgevingsplan (2023). In november 2025 heeft de GGD haar advies geactualiseerd in reactie op het omgevingsplan Stadshavens deelplan 1 (bijlage 16). De opmerkingen uit dit advies gelden als vervolg op de eerdere gesprekken.

De GGD benadrukte dat gezondheid breder is dan het voldoen aan wettelijke normen. Voor geluid, luchtkwaliteit en bodem adviseert de GGD te sturen op gezondheidskundige richtwaarden, zoals de WHO-advieswaarden en de GGD-richtlijnen voor lood en PFAS. Daarbij vraagt de GGD bijzondere aandacht voor de cumulatieve geluidbelasting, blootstelling aan luchtverontreiniging binnen 50 meter van drukke wegen, en het voorkomen van loodblootstelling op plekken waar kinderen spelen. Voor bodem adviseert de GGD om ook onder de interventiewaarde maatregelen te treffen.

De Quicksan Gezonde Leefomgeving voor de Damsterbuurt is tijdens het overleg besproken. De GGD onderschreef dat dit een eerste inventarisatie is en adviseerde om de resultaten aan te vullen met specifiek akoestisch onderzoek, luchtkwaliteitsberekeningen en bodemonderzoek om gezondheidseffecten nauwkeuriger te duiden. Ook wees de GGD op de meerwaarde van wijkprofielen en zogenoemde "wijkkompassen" voor het structureel betrekken van gezondheid in de gebiedsontwikkeling.

Daarnaast heeft de GGD aanvullende aandachtspunten meegegeven op het gebied van infectieziektepreventie (zoals voorkomen van stilstaand water in wadi's, goed onderhoud van groen en maatregelen tegen ongedierte), klimaatadaptatie en hittestress, en de inrichting van water en groen. Ook zijn adviezen gegeven voor gezonde horeca, rookvrije zones, watertappunten, speel- en sportvoorzieningen en de toepassing van RIVM-vuistregels voor bewegen en groen. Verder benadrukte de GGD dat in de uitwerking van gebouwen aandacht moet zijn voor ontmoeting, gezonde binnenruimten en trapgebruik.

De gemeente Groningen en het projectbureau nemen de adviezen van de GGD mee in de verdere uitwerking van Deelplan 1 en de vervolgfase van Stadshavens. Daarbij wordt verkend hoe de gezondheidskundige richtwaarden, aandachtspunten voor infectiepreventie, klimaatadaptatie, gezonde mobiliteit en een gezonde voedselomgeving kunnen worden meegenomen. De GGD blijft hierbij betrokken als adviseur.

In paragraaf 7.17 wordt het thema gezondheid besproken en de QuickScan gezonde leefomgeving is te vinden in bijlage 13.

9.6 Participatie

Bij de ontwikkeling van Stadshavens is uitgebreid ingezet op participatie met bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden. Doel hiervan was om de omgeving tijdig te informeren, reacties en zorgen op te halen en kansen te benutten om de plannen te verbeteren.

Aanpak en bijeenkomsten

De participatie bestond uit verschillende vormen van bijeenkomsten en activiteiten:

- Burensessies oktober 2024: kleinschalige sessies met circa 60 direct omwonenden, gericht op het eerste woongebied, het Damsterdiep, de kade en de fietsbrug. Bewoners reageerden positief op de groene inrichting en nieuwe verbindingen, maar uitten zorgen over bouwhoogtes, parkeren, bomen en de toekomst van de EMG.

- Inloopavond november 2024: een bredere bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden. Naast informatie over de plannen en werkzaamheden konden bezoekers meedenken over de inrichting van het Sluispark. De reacties waren overwegend positief, met aandachtspunten rond bouwhoogtes, zon en schaduw, en de doorstroming op het Damsterdiep.
- Let's Gro festival november 2024: hier presenteerde Stadshavens zich met een huiskamer en rondleidingen door het gebied. Bezoekers kregen informatie over het verleden, het erfgoed en de toekomst van Stadshavens.
- Nieuwbouwfestival november 2024: presentatie van de plannen voor Stadshavens aan een breed publiek.
- Workshop Sociaal Stadshavens februari 2025: circa 56 deelnemers dachten mee over hoe Stadshavens kan bijdragen aan ontmoeting en sociale samenhang. Thema's waren onder andere groen, gemeenschappelijke voorzieningen, eigenaarschap, ontmoetingsplekken voor jongeren en toegankelijkheid.
- Open Atelier maart 2025: bijeenkomst met informatie over het eerste deelgebied, verkeer en mobiliteit, het beeldkwaliteitsplan en het Sluispark. Bezoekers konden voorkeuren aangeven voor de inrichting en architectuur.
- Inloopbijeenkomst werkzaamheden kade: speciaal voor direct omwonenden, gericht op vragen en het informeren over hinder en planning van de werkzaamheden.
- Klankbordgroepen: drie bijeenkomsten waarin vertegenwoordigers van bewoners, organisaties en andere belanghebbenden structureel meedachten over de verdere uitwerking van de plannen.

Naast deze bijeenkomsten wordt doorlopend gezorgd voor informatievoorziening en laagdrempelig contact. Het projectbureau Stadshavens, gevestigd aan het Damsterdiep in het ontwikkelgebied zelf, organiseert regelmatig inloopmiddagen waar bewoners en geïnteresseerden vragen kunnen stellen. Ook is via de website www.stadshavens.nl steeds de meest actuele informatie over de plannen beschikbaar.

Resultaten en doorwerking

De participatie leverde zowel waardering als aandachtspunten op. Bewoners waarderen de groene inrichting, de verbinding over het Eemskanaal en de impuls die Stadshavens aan de omgeving geeft. Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over onder meer bouwhoogtes, parkeren, bomen, erfgoed en de aansluiting met omliggende wijken.

De aandachtspunten zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking. Zo is het ontwerp afgestemd met hulpdiensten om de doorstroming te waarborgen, wordt zorgvuldig omgegaan met de inrichting van de kade en de positie van bomen, en is erfgoed nadrukkelijk als kwaliteit in de plannen verankerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om bereikbaarheid, sociale samenhang en beheer te monitoren en indien nodig bij te sturen. Een samenvatting van het participatie proces is opgenomen in bijlage 17.

Conclusie

Met de uitgevoerde participatie is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan de eisen van de Omgevingswet en de gemeentelijke participatieaanpak. De omgeving is op verschillende momenten geïnformeerd en betrokken, er is ruimte geweest voor het uiten van zorgen en het inbrengen van ideeën, en de opbrengsten zijn zichtbaar verwerkt in de planuitwerking. Daarnaast is via het projectbureau en de website gezorgd voor doorlopende toegankelijkheid van informatie. Daarmee is participatie aantoonbaar en op een passende manier vormgegeven bij planvorming voor deelplan 1.

Hoofdstuk 10 Conclusie

De gewenste ontwikkeling van deelplan 1 Stadshavens wijkt af van het Omgevingsplan gemeente Groningen. Deze wijziging van het omgevingsplan dient met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) te worden beoordeeld. Dat betekent dat er een balans moet bestaan tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Hiervoor zijn alle relevante milieu- en omgevingsaspecten onderzocht en afgewogen. De resultaten daarvan worden hieronder samengevat per beoordelingscriterium van de gemeente Groningen.

Beleidskader en milieueffecten

Uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat het plan past binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De ontwikkeling sluit aan bij de Nationale Omgevingsvisie, de provinciale Omgevingsvisie en verordening en het gemeentelijk beleid voor woningbouw, duurzaamheid en klimaatadaptatie.

In hoofdstuk 7 zijn de milieu- en omgevingsaspecten onderzocht. De effecten op onder meer geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, ecologie, veiligheid, bezonning, windhinder en gezondheid zijn beperkt en aanvaardbaar. De ontwikkeling voldoet aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en vormt geen belemmering voor de fysieke leefomgeving.

De wijziging maakt deelplan 1 planologisch mogelijk: een gemengd stedelijk woongebied met maximaal 307 woningen, commerciële en maatschappelijke functies in de plinten en een hoogwaardige openbare ruimte. De ontwikkeling draagt bij aan de binnenstedelijke woningbouwopgave en sluit aan bij de fasering en ambities van Stadshavens als geheel.

Beoordeling volgens de zes ETFAL-criteria

1. Woonsituatie

De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling draagt bij aan de stedelijke verdichting zonder dat de leefkwaliteit van omwonenden vermindert. Door de autoluwe opzet, het groene karakter en aandacht voor geluid, luchtkwaliteit en gezondheid ontstaat een aangenaam en veilig woonmilieu.

2. Straat- en bebouwingsbeeld

De bouwhoogtes, dakvormen en gevelindelingen sluiten aan bij het Beeldkwaliteitsplan Stadshavens en de stedenbouwkundige opzet. De variatie in hoogtes en materialen zorgt voor een levendig en samenhangend straatbeeld dat recht doet aan het industriële verleden van het gebied. Erfgoed en karakteristieke elementen aan het Damsterdiep blijven herkenbaar en worden versterkt.

3. Verkeersveiligheid

Het gebied wordt autoluw ingericht, met nadruk op langzaam verkeer en goede verbindingen voor fietsers en voetgangers. Autoparkeren vindt plaats in de mobiliteitshub, zodat de woonstraten verkeersarm blijven. De verkeersafwikkeling op het Damsterdiep blijft binnen de bestaande capaciteit en voldoet aan de eisen van verkeersveiligheid.

4. Sociale veiligheid

Door de inrichting van levendige plinten, goede verlichting, zichtlijnen en open binnenhoven wordt sociale controle bevorderd. De aanwezigheid van voorzieningen op straatniveau en de afwisseling van functies versterken het gevoel van veiligheid en stimuleren ontmoeting tussen bewoners en bezoekers.

5. Milieu

Er zijn geen knelpunten op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, geur, trillingen, bodemkwaliteit of externe veiligheid. Water en ecologie zijn integraal meegenomen in het ontwerp. Het plan voldoet aan de geldende milieunormen en past binnen het gemeentelijke beleid voor een gezonde leefomgeving.

6. Gebruiksmogelijkheden

De ontwikkeling sluit aan bij de bestaande en toekomstige functies in de omgeving. Het plan beperkt de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet en maakt een logische vervolgstap in de transformatie van het gebied mogelijk. Binnen het plangebied is voldoende flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen of functiemenging.

Belangenafweging

Bij de afweging van belangen is zorgvuldig gekeken naar omwonenden, gebruikers, ontwikkelende partijen en de gemeente. De effecten op de leefomgeving zijn onderzocht, de betrokken partijen zijn geraadpleegd en de omgeving is actief betrokken via een uitgebreid participatieproces (hoofdstuk 9). De resultaten van dat proces zijn zichtbaar verwerkt in het ontwerp en de planregels.

Conclusie

De ontwikkeling van Stadshavens deelplan 1 voldoet aan alle zes criteria voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plan:

- past binnen het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau;
- heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor milieu, veiligheid of gezondheid;
- draagt bij aan een gezonde, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving;
- sluit aan bij de stedenbouwkundige en maatschappelijke ambities van Stadshavens; en
- is financieel en juridisch uitvoerbaar.

Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het wijzigingsbesluit voor deelplan 1 van Stadshavens kan worden vastgesteld.