

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Verbouw Violenstraat 39 te Groningen



Projectnummer: 1692.1
Opdrachtgever: Stichting Doopsgezind Gasthuis
Datum: 22-03-2024
Versie: 1

Inhoud

1.	INLEIDEND HOOFDSTUK.....	3
	Aanleiding	3
	Planologisch kader	3
	Procedurekeuze	4
	Leeswijzer.....	4
2.	LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING	5
	Ligging plangebied	5
	Visie Stichting Het Doopgsgezind Gasthuis.....	6
	Participatie	7
	Monumenten/erfgoed	7
	Het gewenste plan	8
3.	BELEIDSKADER.....	9
	Rijksbeleid	9
	Provinciaal beleid	11
	Gemeentelijk beleid	12
	Conclusie gemeentelijk beleid	13
4.	OMGEVINGSFACTOREN	13
	Archeologie	13
	Bodem	13
	Ecologie.....	14
	Fysieke en externe veiligheid.....	16
	Geluid	16
	Bedrijven en Milieuzonering	17
	Luchtkwaliteit.....	18
	Verkeer en vervoer en parkeren	18
	Watertoets	19
5.	UITVOERBAARHEID	20
	BIJLAGE.....	21

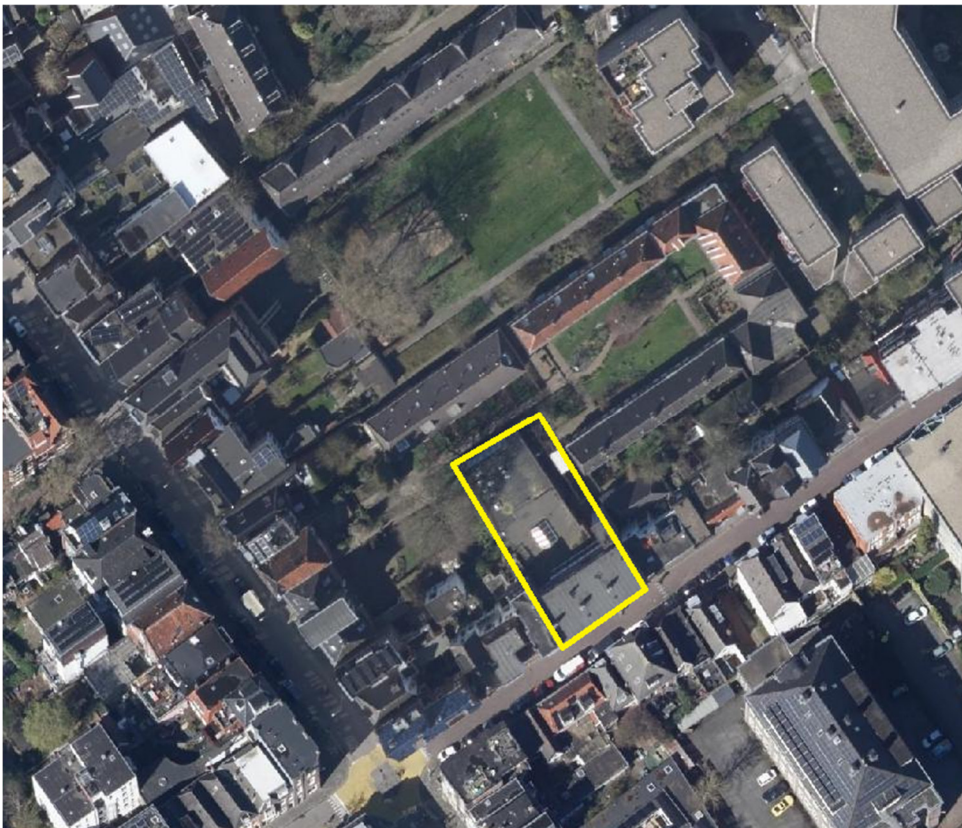
1. INLEIDEND HOOFDSTUK

AANLEIDING

Ter plaatse van het perceel Violenstraat 39 te Groningen bevindt zich momenteel een gebouw van een voormalig scooter en brommer winkel. In de huidige situatie zit in het voorste gedeelte de winkel en in het achterste gedeelte de werkplaats. Het is de bedoeling dat bestaande bedrijfsbebouwing wordt verbouwd naar woningen. Voor het voorste gedeelte is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van twee woningen. Dit document zal zich voornamelijk focussen op het achterste gedeelte. Het plan is om de werkplaats te verbouwen om vier zelfstandige woningen te realiseren.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning van het achterste gedeelte heeft het bevoegd gezag geadviseerd om een ruimtelijke onderbouwing uit te werken en in te dienen teneinde een zorgvuldige besluitvorming ten aanzien van de afwijking van het geldend bestemmingsplan.

Onderstaand een weergave van de ligging van het plangebied en een weergave van het te verbouwen bedrijfsgebouw.

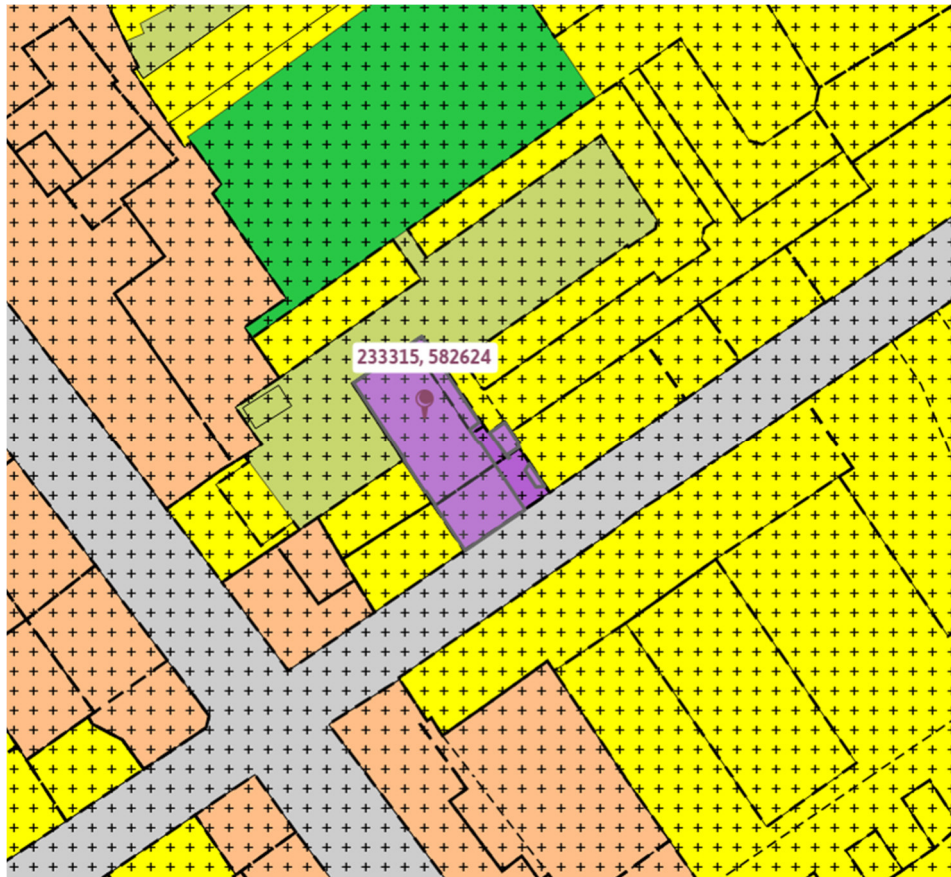


Figuur 1. Weergave van het plangebied

Het verbouwen naar woningen op het onderhavig perceel is in strijd met het geldende planologisch regiem. Om het project te realiseren dient er een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een vereiste is om de goede ruimtelijke ordening te onderbouwen.

PLANOLOGISCH KADER

Het perceel is planologisch gelegen in het bestemmingsplan "Hortusbuurt-Noorderplantsoen geconsolideerde versie" (uit 2017) en daarin is het perceel bestemd als "Bedrijf". Tevens gelden voor het perceel een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" en "Waarde – Beschermde stadsgezicht". En verschillende aanduidingen zoals 'bouwvlak' en functieaanduiding 'detailhandel'.



Figuur 2 Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan

Het realiseren van vier woningen past niet binnen deze maatschappelijke bestemming.

PROCEDUREKEUZE

Op basis van de Omgevingswet en het bijbehorende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingsbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bestaat uit twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningsaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

Een laatste onderdeel is participatie. In dit document is hier een opstart voor meegenomen met gespreksverslagen van directe omwonenden. Bij verdere bouwactiviteit wordt dit uitgebreid met een bewonersavond om te informeren over de bouw en eventuele overlast etc. Dit kan pas opgesteld worden als we rond zijn met een aannemer.

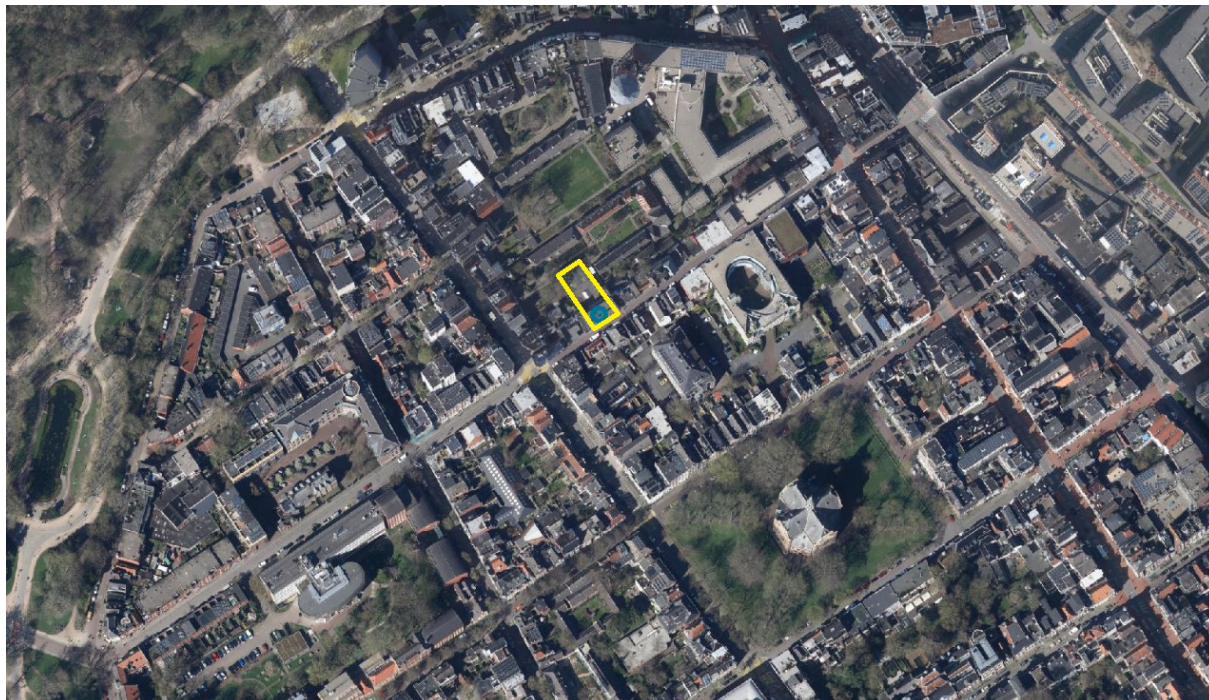
LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de geschiedenis en locatie van het plangebied, gevolgd door een uitgebreide weergave van het plan. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij, die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal.

2. LOCATIE- EN PLANBESCHRIJVING

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied vormt onderdeel van de wijk Centrum en valt onder de buurt Binnenstad-Noord. Dat gelegen is aan de Violenstraat, ten westen van het Boterdiep. Onderstaand een impressie van de ligging in het gebied.



Figuur 3 Het plangebied vanuit hoger perspectief, op wijkniveau



Figuur 4 Het plangebied vanaf straatniveau, waaruit de ligging op het perceel blijkt en de toegang via de



Figuur 5 Het plangebied vanaf straatniveau, waaruit de ligging op het perceel blijkt en toegang via achterzijde



Figuur 6 De locatie van het plangebied, gezien vanaf het Westen



Figuur 7 De locatie van het plangebied, gezien vanaf het Noorden

Het plangebied bevat nu nog een scooter en brommer winkel. Het voorste gedeelte van het gebouw (grenzend aan de Violenstraat) heeft op de verdiepingen al woningen en voor de begane grond is ook reeds een vergunning afgegeven voor het realiseren van twee woningen. Het perceel is toegankelijk vanaf de Violenstraat, Nieuwe Boteringestraat en Noorderbinnensingel. De werkplaats van de bedrijfsbebouwing wordt deels gesloopt, zodat er ruimte ontstaat om het nieuwe plan te kunnen realiseren. De vier woningen worden gebouwd op de bestaande 'voetprint' van de nu aanwezige bebouwing.

VISIE STICHTING HET DOOPSGEZIND GASTHUIS

Het Doopsgezind Gasthuis in Groningen is nog één van de weinige gasthuizen die niet is verkocht aan een woningcorporatie. Het is en blijft eigendom van de zelfstandige Stichting Het Doopsgezind Gasthuis. Ze hebben met het Gasthuis iets heel waardevols in handen. Iets waar je blij van wordt en de inspiratie in vindt je er mee verbonden te voelen. Een monument en een pareltje in de (binnen)stad, met een groep bewoners die zich hier goed voelt en waar je veilig en in zekere zin beschermd kunt wonen.

Het bedrijfspand stond tot nu toe gescheiden van het hofje. Doordat het pand nu in eigendom is van de Stichting Het Doopsgezind Gasthuis, is het mogelijk om met het voorgestelde plan de nieuwe woningen te verbinden met het hofje. Dit zal een positieve impuls geven aan het gehele Gasthuis.

De huidige bewoners van het hofje hebben hier ook op een positieve manier op gereageerd en het is duidelijk te zien dat er een breed draagvlak is vanuit de gemeenschap. Onder het kopje 'Participatie' wordt hier verder op ingegaan.

PARTICIPATIE

Op 11 oktober 2023 is er door de stichting het Doopsgezind Gasthuis een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Het verslag is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op de bewoner van huisnummer 41 na zijn alle omwonenden onderdeel van het gasthuis.

Aandachtspunten die naar voren zijn gekomen hadden betrekking tot geluidsoverlast bij werkzaamheden. Hier dient in de contractvorming met de aannemer duidelijk afspraken over gemaakt te worden.

Vanuit de buurt zijn er ook vragen omtrent de verduurzaming naar voren gekomen. De wens is er om het gasthuis in zijn geheel te verduurzamen, daar lopen ook onderzoeken naar. Voor de nieuw te realiseren woningen nemen we in ieder geval een groen dak en zonnepanelen mee, zodat de nieuwe toevoeging aan het gasthuis ook duurzaam en toekomstbestendig is.

Eén van de kritiekpunten die buiten het verslag nog naar voren gekomen zijn hadden betrekking tot de raamkozijnen op de noordwestgevel. Vanwege privacy-redenen (rechtstreekse inkijk) had één van de bewoners hier bedenkingen bij. Op basis van de Bbl-eisen is het niet nodig om hier kozijnen te plaatsen. Deze zijn dan ook voorafgaand aan de vergunning al uit het plan gehaald om te zorgen dat het gasthuis een prettige woonomgeving blijft.

Buiten het verslag met de bewoners van het gasthuis is er ook overleg geweest met de buurvrouw op nummer 41. Dit gespreksverslag is ook als bijlage toegevoegd. Aandachtspunten vanuit de wensen van deze buurvrouw lagen vooral op de (monumentale) boom die op de kavel van het gasthuis staat en ons pand 'in de schaduw' zet. Zij vond behoud van deze boom zeer belangrijk, een mening die wij met haar delen. We zullen dan ook respectvol om moeten gaan met het feit dat deze boom deels boven het te realiserende plan gesitueerd is. Tijdens de bouw zal de aannemer een boombeschermingsplan mee moeten nemen. Hierbij is te denken aan fysieke bescherming van de stam en eventueel beschermen en ontzien van de wortelprojectie. Een laatste aandachtspunt van haar zijde was de vitrine in de onderdoorgang vanaf de Violenstraat. Zij had het voorstel om hier een fietsenberging te realiseren, maar vanwege de beeldbepalende status is dit geen optie. Voor de bewoners was dit echter wel wenselijk. Wij hebben uitgelegd dat er fietsenbergingen aanwezig zijn en in de vorige vergunning al meegenomen dat er duidelijk aangegeven wordt dat er geen fietsen onder de doorgang geparkeerd mogen worden. Mevrouw was hier content mee.

MONUMENTEN/ERFGOED

Het Doopsgezind Gasthuis is een rijksmonument en een groot deel van de woningen aan het hofje zijn karakteristieke panden. De uitstraling van de werkplaats van het huidige bedrijfspand heeft geen positieve invloed op het hofje. Het programma van het nieuwe plan sluit beter aan bij de buurpanden en het plangebied. Het hofje en het Doopsgezind gasthuis krijgt hierdoor een kwaliteitsimpuls.

Het bouwplan voorziet het bouwen van vier grondgebonden woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen en zullen zeer zorgvuldig de relatie aangaan met hofje en de omliggende percelen van de buurpanden.

Onderstaand een aantal afbeeldingen van de gevels en een weergave van de twee bouwlagen met daarin de indeling van de vier woningen.



Figuur 8 Zuidoost gevel



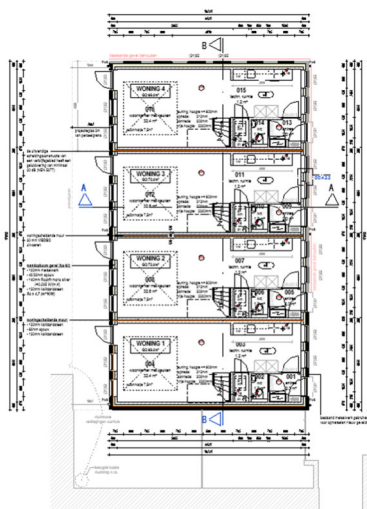
Figuur 9 Noordwest gevel



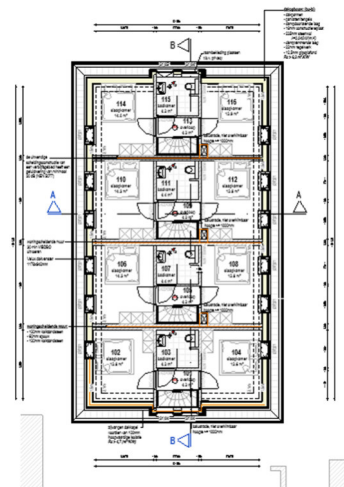
Figuur 10 Noordoost gevel



Figuur 11 Zuidwest gevel



Figuur 12 Indeling begane grond



Figuur 13 Indeling 1e verdieping

Ter visualisatie is onderstaande impressie toegevoegd. Hieraan is te zien dat er een duidelijke relatie wordt gecreëerd met het hofje.



3. BELEIDSKADER

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan binnen het vigerende planologische kader en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

RIJKSBELEID

Ruimtelijke – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
- Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2) geïntroduceerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is nagegaan of het plan op deze locatie voldoet aan de criteria die de Ladder stelt. De eerste vraag is of de ontwikkeling past in een regionale behoefte. De locatie is opgenomen binnen het woningbouwcontingent in de Regio Groningen – Assen en de aantallen passen in de planning daarvan, ook het meerjarenprogramma wonen 2021-2024 laat zien dat er een sterke behoefte is aan meer woningen. Daarmee is de behoefte vastgesteld.

De tweede vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden. Het gaat hier om een binnenstedelijke locatie die vrijkomt door sanering en sloop van voormalige bedrijfslocatie. Er wordt dus geen beslag gedaan op buitenstedelijk gebied, maar het bestaand stedelijk gebied wordt op een positieve wijze vernieuwd/hergebruikt. Het is voor de woningmarkt in de stad van belang de woningproductie goed op gang te houden.

Het project heeft een positief effect op het karakter van het gebied en de aansluiting van de woonwijk Centrum en buurt Binnenstad-Noord op de stad. In de ontwikkeling is door de gemeente gestuurd op inspanningen om het programma goed in te passen.

Het verzoek past binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

PROVINCIAAL BELEID

Geconsolideerde omgevingsvisie november 2023

De geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (vastgesteld op 8 november 2023) vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's : Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar – of vaker indien daar aanleiding voor is – demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van 1 januari 2024 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in paragraaf 3.4.2 Wonen, Artikel 3.29 en 3.30 Onderstaand een weergave daarvan:

Artikel 3.29 Instructieregel woningbouw 1

Onverminderd artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan een omgevingsplan een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in Artikel 3.28 mogelijk maken.

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 overstemming is met:

- a. Een onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt;
- 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 vigeur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met gedeputeerde Staten voor wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

Voor dit project geldt dat wordt voorzien in het netto toevoegen van vier woningen. De woningbouwplannen passen binnen de genoemde aantallen vanuit zowel het jongste 'Meerjarenprogramma wonen 2020 – 2023' als ook in genoemde aantallen te bouwen woningen voor de stad Groningen vanuit woningbouwafspraken in de Regio Groningen-Assen. Het bouwplan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Levende Ruimte

The Next City is vervangen voor de omgevingsvisie 'Levende Ruimte', maar de hoofdlijnen uit The Next City staan nog steeds overeind. In de omgevingsvisie worden de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Hierin staat centraal dat alle keuzes gemaakt moeten worden met de insteek om de leefkwaliteit te behouden of te verbeteren. Hieronder wordt verstaan:

- Faciliteren van groei
- Werkgelegenheid groeit mee in de stad en regio
- De gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor alle inwoners
- De energietransitie wordt versneld
- Iedereen doet mee en helpt mee in een gezonde gemeente

In de nieuwe omgevingsvisie is de grootste wijziging het verruimde perspectief en de diversiteit van de nieuwe gemeente Groningen door de samenvoeging met de voormalige gemeente Haren en Ten Boer. Verschillende thema's zijn hierbij belangrijk geworden. Hierbij kun je denken aan de kwaliteit van het natuur- en cultuurhistorisch landschap, duurzame landbouw, de vrijetijdseconomie en de sociaaleconomische vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in het landelijk gebied. Dit zijn allemaal thema's die een belangrijke rol spelen voor de brede welvaart van onze inwoners.

Toekomst stad

Groningen is een van de snelst groeiende gemeenten van Nederland. De verwachting is dat de groei de komende jaren doorzet naar 250.000 inwoners in 2035. Het is al duidelijk te zien dat stedelijk wonen met voorzieningen binnen handbereik steeds populairder wordt. Om deze groei te faciliteren is het uitgangspunt om vast te houden aan de compacte stad en niet extra te bouwen in het buitengebied. Hierbij is het van belang om bestaande kwaliteiten te benutten en te beschermen. Voorzieningen moeten hierbij meegroeien en passend maken bij de specifieke behoeften van de wijken.

Ruimtelijke kwaliteit

Consistente aandacht voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft ertoe geleid dat Groningen een bijzonder aantrekkelijke stad is om in te wonen, te werken en te studeren en om als toerist te bezoeken. Deze kwaliteit trekt ook nieuwe economische activiteiten aan, nieuwe bedrijven en werkgelegenheid. Deze kwaliteit is daarmee bepalend voor de identiteit van de stad. De afgelopen twintig jaar is Ruimtelijke Kwaliteit steeds meer een onderwerp van alleen de gemeente geworden. Maar Ruimtelijke Kwaliteit is van alle Stadgers. Daarom zal, meer dan voorheen, gebruik worden gemaakt van de bestaande expertise en kennis in de stad door maatschappelijke initiatieven meer te faciliteren.

Voor inwoners is het belang aan groen, leefbare staten en duurzaamheid iets waar dus veel waarde aan wordt gehecht. De aantrekkelijkheid van de leefomgeving buiten de woning is ook een belangrijk punt. De behoefte aan hoogwaardige ontmoetingsplaatsen naast wonen en werken neemt toe.

Het hofje bij het plangebied speelt hierin een specifieke rol. De woningen zijn allemaal verbonden met het hofje, waardoor er een ontmoetingsplek gecreëerd wordt voor de bewoners. Een woonfunctie komt hier meer tot zijn recht dan de bestaande bedrijfsfunctie.

Het plan is in overeenstemming met het concept van de compacte stad, dat de gemeente Groningen nastreeft en het creëren van woningen in de stedelijke gebieden.

CONCLUSIE GEMEENTELIJK BELEID

Het project is niet in strijd met het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. OMGEVINGSFACTOREN

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

ARCHEOLOGIE

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Het perceel is gelegen in een gebied met een archeologische (dubbel)bestemming. De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m², waarvoor een reguliere bouwvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vanwege de feitelijke bestaande situatie niet mogelijk. De aanwezige bebouwing dient eerst gesloopt te worden. Alles overziend voor nu geen aanleiding en gelegenheid om het archeologisch onderzoek te kunnen uitvoeren. Het bevoegd gezag houdt de mogelijkheid om via een voorwaardelijk verplichting bij omgevingsvergunning nadere eisen te stellen.

Algemene zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het project is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Groningen en bij de provinciale archeoloog.

BODEM

Er dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek)

Door Klijn bodemonderzoek b.v. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Voor de volledige rapportage verwijzen wij naar de bijlage die is ingediend bij de vergunningsaanvraag. Hieronder de conclusie en aanbevelingen.

Conclusie en aanbeveling

Op basis van de onderzoeksresultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek bestaan er, vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De milieuhygiënische kwaliteit is met de huidige gegevens voldoende in kaart gebracht. De milieuhygiënische kwaliteit voldoet aan de toelaatbare bodemkwaliteit.

Ten tijde van het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is de ondergrondse tank niet aangetroffen. Uit een eerder rapport uit 2011 werd ook al gesproken over de voormalige tank. Hierdoor is het aannemelijk dat de ondergrondse tank niet meer aanwezig is. Uit de onderzoeksresultaten (ter plekke van de voormalig ondergrondse tank) blijkt dat er geen verhoogde gehalten aan minerale olie en/of vluchtige aromaten in de grond en het grondwater zijn aangetroffen. De ondergrondse tank heeft dus geen nadelige invloed gehad op de bodemkwaliteit

ECOLOGIE

Op 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet. De provincie is het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

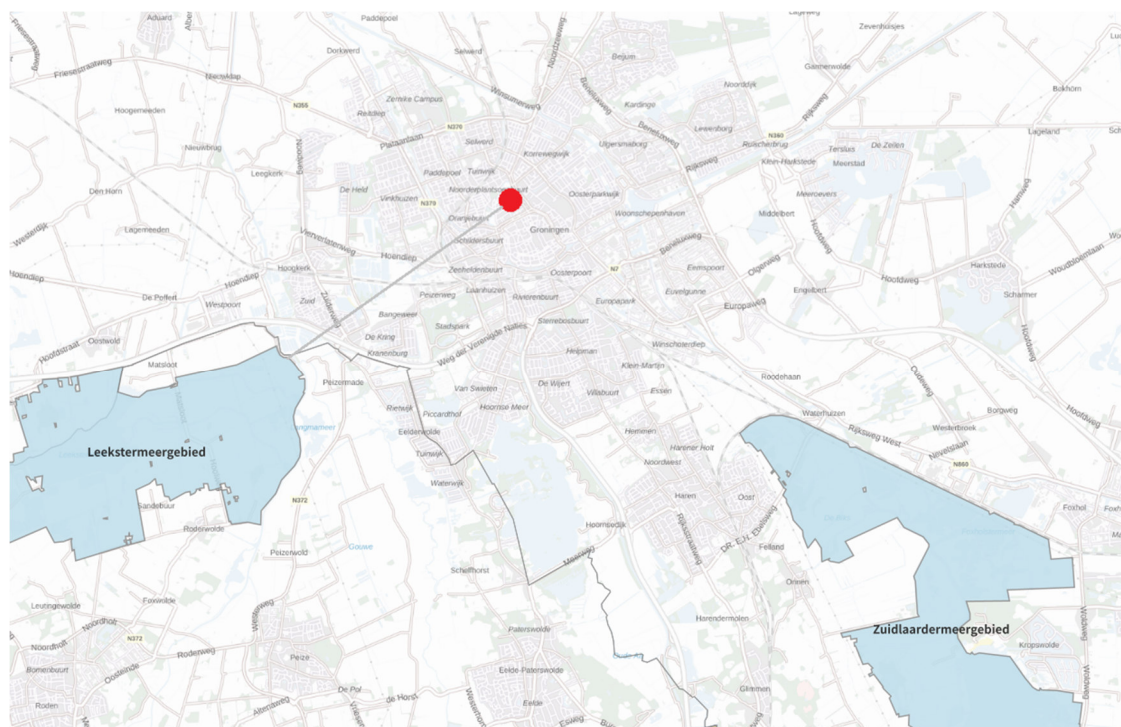
Er dient bij ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Het plangebied is geen onderdeel van het netwerk Natura 2000. Het dichtbij zijnde Natura 2000-gebied is het Leekstermeergebied op ca. 5,2 kilometer afstand. Door de afstand tussen het project gebied, de kwaliteit van



Figuur 14 Overzicht omliggende Natura 2000 gebieden

het tussenliggende gebied, (stedelijk gebied en industrie doorsneden door wegen) en de kleinschaligheid van de geplande ingrepen zijn geen effecten te verwachten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) – voorheen Ecologische Hoofdstructuur – is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het ‘nee, tenzij-principe’. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Uit kaart 6 van de Provinciale Omgevingsverordening blijkt dat zich geen waardevolle natuurgebieden in de omgeving van het plangebied aanwezig is, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming niet nodig is.

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Omgevingswet is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente Groningen is volop in ontwikkeling en groeit flink. In de omgevingsvisie staat leefkwaliteit centraal. Bij zowel de forse woningbouwopgave als de groei van de werkgelegenheid is leefkwaliteit belangrijk. Door de schaarse ruimte zal daarom zo goed en integraal mogelijk benut moeten worden. Juist vanuit de compacte stadsgedachte, bepaalt een goede relatie tussen groen en stenen in hoge mate de leefkwaliteit en de kwaliteit van de gemeente als geheel. Aandacht voor de biodiversiteit is hierbij van belang. Natuurinclusief bouwen draagt hieraan mee.

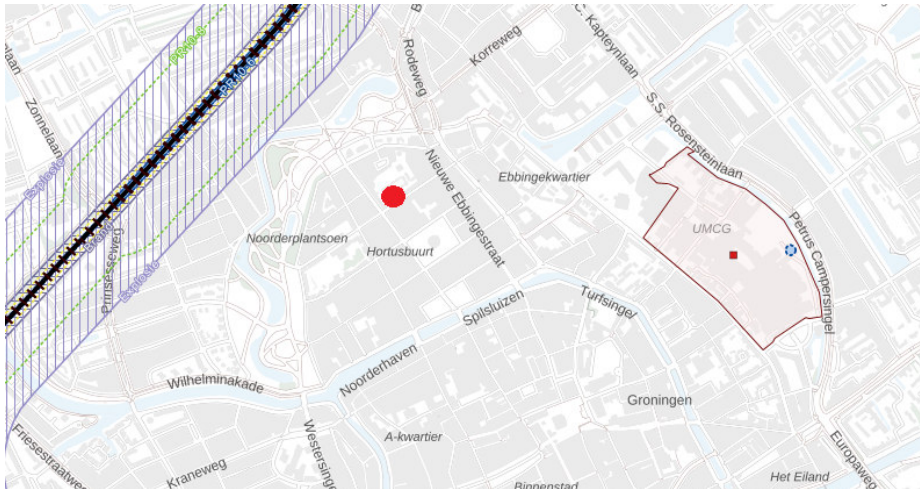
Uit het rapport ‘Beschermde SoortenIndicator (BesI), zie bijlage, blijkt dat er verschillende diersoorten aanwezig zijn op locatie. Het gewenste plan speelt hier op in met de volgende maatregelen:

- Groen dak
- Vleermuiskasten
- Gierzwaluwstenen
- Onderste 2 rijen dakpannen toegankelijk voor huismus

Deze maatregelen hebben als effect om de biodiversiteit op peil te houden of te vergroten. Zeker in combinatie met het aanwezige groen van het hofje.

FYSIEKE EN EXTERNE VEILIGHEID

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Woningen zijn aan te merken als een (beperkt) kwetsbaar objecten, zodat beoordeeld hoeft te worden of er in de nabijheid van het plangebied Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de hand van de risicokaart van Groningen. Onderstaand een weergave hiervan van de risicokaart Groningen.



Figuur 15 Uitsnede van de risicokaart

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen buisleidingen, route gevaarlijke stoffen etc. Tevens bevinden zich geen Bevi-bedrijven nabij het plangebied die invloed zijn op het plangebied. Ook ligt het plangebied niet in een provinciale veiligheidszone 2.

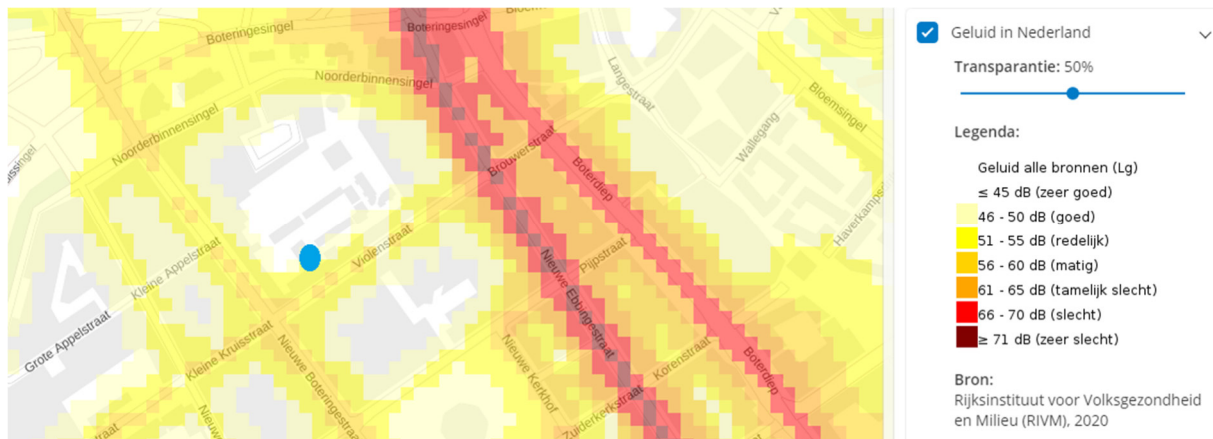
GELUID

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Wegverkeerslawaai in relatie tot de vier nieuwe woningen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. De woning is een geluidsgevoelig object.

Het plangebied is gelegen in een woonwijk waar de maximale snelheid maximaal 30 km/u geldt. Voor de Violenstraat met een dergelijke maximumsnelheid gelden vanuit de Wet geluidhinder geen wettelijke geluidszones.



Figuur 16 Uitsnede van de Atlas van Leefomgeving

Uit bovenstaande geluidkaart (Bron: Atlas van Leefomgeving) is het plangebied gelegen in een geluidzone van de [REDACTED].

Op deze weg geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Deze weg heeft een geluidzone van 200 meter. De nieuwe woningen zijn op ca. 165 meter van de [REDACTED] (uit de as van de weg) gelegen. Een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai niet vereist is.

Ten aanzien van een geaccepteerd woon- en leefklimaat van de bewoners van de nieuwe woningen biedt het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoende bescherming tegen 'geluid van buiten'.

De te bouwen woningen, ondanks dat het een verbouwproject betreft dienen te voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften van het Bbl. Een te bouwen woning biedt in een verblijfsgebied bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 3.1). Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Spoorweg- en industrielawaai

Er is geen sprake van industrielawaai waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Ook speelt het geluid van zowel railverkeer als luchtvaart geen rol.

BEDRIJVEN EN MILEUZONERING

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving. Vooral wanneer het woongebieden of gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Uit de toelichting van het geldend bestemmingsplan volgt:

In de Hortusbuurt zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2, conform de beschrijving van de VNG in "Bedrijven en milieuzonering". Dergelijke bedrijven passen vanwege hun aard en omvang binnen een woonomgeving. Binnen het plangebied bevinden zich echter enkele categorie 3 bedrijven en één categorie 4 bedrijf. Deze bedrijven bevinden zich van oudsher in deze woonwijk. Op dit moment veroorzaken deze inrichtingen geen overlast voor de omgeving. De regels van dit bestemmingsplan staan geen nieuwe bedrijven toe die vanwege de aard van de bedrijvigheid een risicocontour hebben die buiten het eigen terrein is gelegen.

De Wet ruimtelijke ordening schrijft de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voor. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen invloed hebben op de leefomgeving. Het aanhouden van een bepaalde afstand tussen een bedrijfsmatige activiteit en een woonbestemming is een middel om overmatige hinder te voorkomen."

Het project dat voorziet in het bouwen van vier woningen in een bestaande woonwijk met overwegend andere woonfuncties. Zoals de toelichting aan weergeeft, zijn aanwezige bedrijven op naastgelegen perceel, passend binnen de woonomgeving.

Er is geen milieuhinder te verwachten en naar verwachting is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van de woningen.

LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Met de inwerkingtreding van de NSL op 1 augustus 2009 geldt de volgende bovengrens om als NIBM-project te worden aangemerkt: de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vergelijkbaar met de bouw van 1500 woningen aan één ontsluitingsweg. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

VERKEER EN VERVOER EN PARKEREN

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Uit de parkeerberekening blijkt dat bij bouwinitiatieven in zone A in beginsel geen autoparkeerplaatsen gerealiseerd hoeven te worden. Hierdoor hoeft de parkeerbehoefte niet te worden opgelost op eigen terrein. Voor de bewoners is het mogelijk om in een parkeergarage te parkeren in de nabije omgeving.

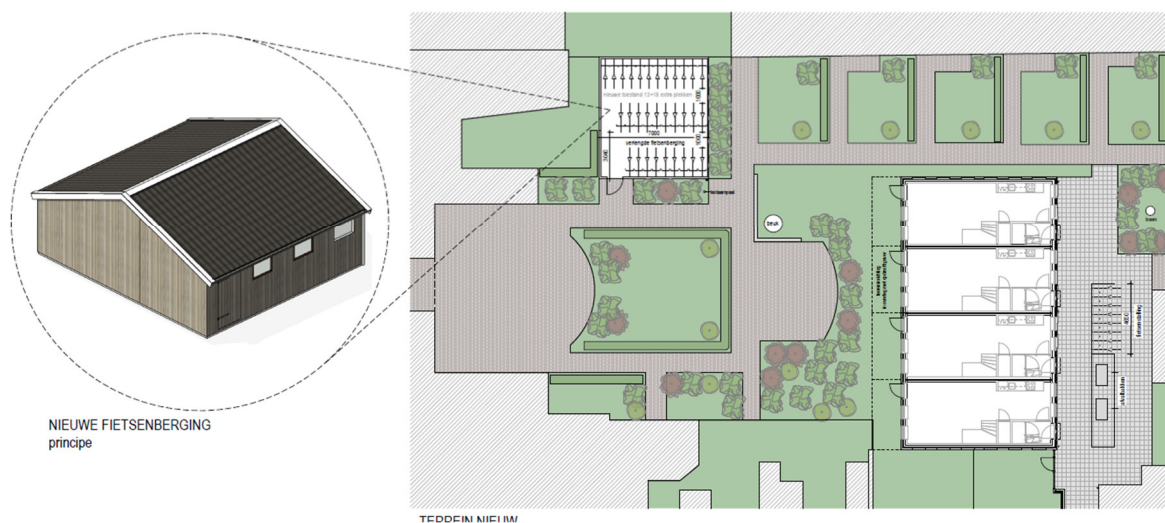
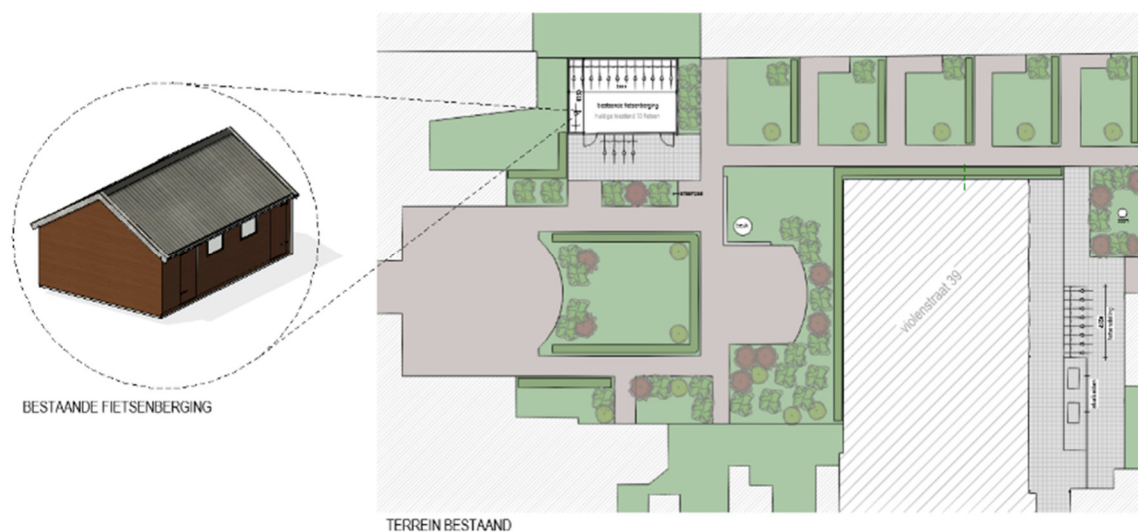
Voor het parkeren van fietsen dient er wel rekening te worden gehouden. Uit de parkeerberekening blijkt dat er per nieuwe woning 3 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De huidige fietsenberging heeft plek voor 13 fietsen en er dienen 18 plekken bij te komen.



Huidige fietsenberging

De organisatie van het gasthuis heeft aangegeven dat de huidige fietsenberging vergroot zal gaan worden om aan de vraag van de nieuwe woningen te voldoen.

De locatie waar stoeptegels liggen kan gebruikt worden voor het verlengen van de fietsenberging. Hiermee creëer je voldoende ruimte om 18 fietsen kwijt te kunnen en wordt er voldaan aan de parkeereis.



WATERTOETS

Op 5 maart 2024 is ten behoeve van het project via de website [\[redacted\]](#) de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Op basis van de ingevulde vragen geldt dat de zogeheten 'korte procedure – standaard waterparagraaf' van toepassing is.

Het project voorziet in het deels slopen van voormalige bedrijfsbebouwing (werkplaats). Op het perceel worden vier woningen gerealiseerd. De woningen worden op het bestaande perceel gebouwd. Het grondoppervlakte wat bebouwd is neemt af in de nieuwe situatie. Het verharde oppervlakte blijft gelijk aan de bestaande situatie.

Riolering

In het gebied is overwegend een gemengd rioolstelsel aanwezig. Bij de realisatie moet een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden waarbij regenwater gescheiden wordt van het overige huishoudelijke afvalwater van onder meer toilet, douche en keuken. Het dakwater plus het overige regenwater gaat vervolgens rechtstreeks naar het oppervlakte/grondwater.

Bij de aanleg van riolering in een nieuw plan wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is.

5. UITVOERBAARHEID

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de plankosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar. Samen met de gemeente zal tevens een planschadeovereenkomst worden opgesteld.

BIJLAGE

Bijlage 1

Gesprekverslag bewoner [REDACTED] - op adres: Violenstraat [REDACTED]

[REDACTED]:

Vorige week ben ik bij [REDACTED] van de Violenstraat [REDACTED] geweest. Hierbij heb ik de tekeningen en plattegronden laten zien over hoe ons plan er uit komt te zien.

[REDACTED] was erg blij dat wij als Gasthuis de Violenstraat 39 weer in bezit hebben. Ze had verschillende vragen en opmerkingen over de plannen, hieronder een gesprekverslag.

De beuk

[REDACTED]:

- De beuk blijft toch wel? Daar heb ik zoveel mooie herinneringen aan.

[REDACTED]:

- Zeker blijft hij (de beuk) bestaan. We gaan wel uitzoeken of deze ook nog gesnoeid moet worden.

[REDACTED]:

- Deze (de beuk) mag zeker niet weg en snoeien lijkt mij een goed idee. Ik heb er een aantal jaren geleden nog een gedicht over gemaakt toen ik uit het ziekenhuis kwam.

Eigen tuinen

[REDACTED]:

- Krijgen de voorste appartementen weer een eigen tuintje? Dat was vroeger bij [REDACTED] ook al zo, wat leuk!

[REDACTED]:

- Dat wist ik niet, maar dit vinden wij ook leuk.

Positionering woningen

[REDACTED]:

- Er komen dus vier woningen achter op het hofje, ik had verwacht dat ze in de lengte zouden komen, maar wat een leuke oplossing zo met dat dak. Het doet mij denken aan een boerderij. En verder heb ik daar dus geen last van. Waar beginnen de woningen dan?

[REDACTED]:

- We hebben naar de tekeningen gekeken. Naar wat heen en weer gepraat over hoe haar woning nu op tekening stond en dat deze voor de helft was afgebeeld, werd dit duidelijk en vond ze het opnieuw een mooie oplossing.

Boekenkast

[REDACTED]:

- Vervolg vraag was wel dat ze haar boekenkast miste op de tekening. We hebben een tijd gesproken over hoe dat in de vorige verbouwing was gegaan.

[REDACTED]:

- Conclusie hierover is: ook al staat dit niet heel duidelijk op de tekening, moeten wij hier wel rekening mee houden. Afsproken is dat [REDACTED] dit met de architect bespreekt en mocht het noodzakelijk zijn de tekening te laten aanpassen. Maar in ieder geval moet tijdens de bouw hier goed opgelet worden.

Opstelplaats fietsen

█:

- Bij het naar buiten gaan liet mevrouw haar laatste zorg zien. Naarmate de █ verandert en de studenten op andere manieren verantwoordelijkheid nemen. Merkt ze dat er steeds meer verdwaalde fietsen en scooters overal neergezet worden. Vervolgens vertelt ze hoe bezoekers van de vorige eigenaar regelmatig de scooters voor haar woning plaatsen en dit vervelend vond. Ze vroeg zich af hoe wij dit gingen doen.

█:

- Heb haar uitgelegd dat wij de bedoeling hebben om de fietsen van de woningen in de houten schuur te laten plaatsen, die al op het hofje staan.

█:

- Dat is een mooie oplossing, maar als ze langs de onderdoorgang loopt staan daar vaak fietsen. Waarom zou je daar geen oplossing voor kunnen bedenken? Kunnen de nieuwe woningen daar mooi bij aansluiten.

█:

- Bij het maken van de plannen door de vorige eigenaar hebben wij dat ook al eens aangekaart. Ons idee was toen dat de vitrine wegging en hier ruimte gingen maken om fietsen te plaatsen. De reactie van de gemeente zou zijn geweest dat dit een beeldbepalend/beschermd aangezicht zou zijn. Afsproken dat ik deze vraag ook bij de architect neerleg, zodat zij met de gemeente kunnen overleggen of dit nu nog zo is. Dit ook omdat het zijn complete functie kwijt raakt en in verval zal komen.

Conclusie:

Terugkijkend op dit overleg is █ blij met de plannen in combinatie met de bovenstaande aandachtspunten die besproken zijn.

Bijlage 2

Stichting Het Doopsgezind Gasthuis
Verslag bewonersbijeenkomst en bestuur Gasthuis op woensdag
11 oktober 2023
In de kerkzaal van de Doopsgezinde Gemeente Groningen

Aanwezig: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted], [redacted] en [redacted] (deels)
Namens het bestuur [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted], [redacted] en [redacted].

1. Opening

Voorzitter [redacted] opent de vergadering met een welkom aan alle aanwezigen.

2. Vaststellen agenda

Agenda is akkoord.

3. Mededeling van het bestuur

Geen

4. Presentatie van de plannen Violenstraat 39

[redacted] presenteert aan de hand van beelden op de beamer de plannen met het pand Violenstraat 39, het voormalig pand van de fa. [redacted].

- Totaal komen er 6 woningen, 2 grondgebonden op de plek van de winkel en 4 op de plek van de werkplaats.
- Het betreft een Verbouwing en geen Nieuwbouw.
- De Bouwaanvraag bij de Gemeente wordt spoedig ingediend.
- Op dit moment kan nog niet worden gezegd wanneer men gaat beginnen.
- Details zoals lichtinval (voor de woningen 5 t/m 9) en hoogte van de woningen worden kort toegelicht: daar verandert niets aan.
- De fietsenstalling bij de beuk blijft zoals die nu is; de fietsenstalling (bij schutting [redacted]) verdwijnt. Hier wordt een passende oplossing voor gezocht.
- De afsluiting van de hekken blijft ook hetzelfde ervan uitgaande dat [redacted] deze taak op zich blijft nemen!
- Naar aanleiding van een vraag van [redacted] over de begroeiing wordt geantwoord dat wij met de Gemeente en Architect in overleg blijven over de verschillende opties.
- Bijgaand enkele foto's voor een eerste impressie van de bouwplannen.

5. Diversen van het bestuur

• Nieuwsbrief (evaluatie en aandacht voor bijdragen bewoners)

Bewoners vinden het uitbrengen van de Nieuwsbrief een goede zaak en deze blijft dus ongeveer 3x per jaar verschijnen. Wellicht overbodig maar toch nog even: *heeft u relevante nieuwtjes stuur een mail naar de secretaris [redacted]: [redacted]@planet.nl of een berichtje per post naar [redacted], [redacted] Groningen. Voor de nieuwsbrief is het wel van belang dat er nieuws binnenkomt.*

• Open Monumentendag 9 september jl. (evaluatie)

Monumentendag was goed maar waarschijnlijk mede vanwege het warme weer was het

aantal bezoekers gering. Ook het feit dat de Watertoren gesloten is speelt een rol bij het bezoekersaantal (geen doorloop meer naar het hofje)

- **Kerstbijeenkomst 2023:**

Voorstel is deze te houden op donderdag 14 december vanaf 17.00 uur. Details volgen. Vanaf ca. 16.00 uur zullen de jaarlijkse kerststerren worden rondgebracht. De kerstboom zal evenals voorgaande jaren door [REDACTED] worden geleverd en opgezet. Op- en aftuigen gebeurt door de bewoners. [REDACTED] biedt haar hulp aan evenals [REDACTED].

5. Punten van aandacht

- Aandacht voor geluidsoverlast bij werkzaamheden in het hofje. Vooral het geluid van harde muziek uit de radio's en het stemvolume is storend voor aantal bewoners. Punt wordt meegenomen en er zal aandacht aan worden gegeven bij volgende grote onderhoud zaken. Mocht u ergens last van hebben geeft dat altijd aan zodat er iets aan gedaan kan worden.
- Verduurzaming (groen dak en zonnepanelen)
Voor de verduurzaming worden verschillende projecten onderzocht en waar mogelijk ook uitgevoerd. Met betrekking tot de groene daken achter in het hofje wordt er op dit moment gewacht op de constructieberekeningen van de betreffende daken. Wel is duidelijk dat de daken van de woningen in het hofje niet geschikt zijn voor zonnepanelen, zowel gezien de monumentale uitstraling als de kwaliteit van de poreuze dakpannen.
- Aardbevingsschade. Voor de ontstane schade veroorzaakt door aardbevingen is geld ontvangen wat deels kan worden gebruikt voor verduurzaming

6. Rondvraag en sluiting

- [REDACTED]: bij storingen of problemen worden bewoners verzocht altijd contact op te nemen met BlauwVast.

[REDACTED] sluit de vergadering rond 17.00 uur af met dank aan de aanwezigen en wenst allen wel thuis.

Tot slot vraagt [REDACTED] aandacht voor het feit dat dit de laatste vergadering was voor onze voorzitter [REDACTED]! Hij treedt dit najaar af, hij bedankt [REDACTED] en er volgt applaus.

[REDACTED] Groningen, 17 oktober 2023

Bijlage 3



Werkt voor provincies



Rijksoverheid
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Aanvraagdatum : 30-01-2024

Rapportnummer : 26574

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Op 30-01-2024 heeft u de Beschermde SoortenIndicator (BeSI) geraadpleegd. Dit rapport geeft u inzicht in mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde plant- en diersoorten op de door u aangegeven locatie.

Werkzaamheid

De werkzaamheid die u heeft aangegeven uit te willen voeren is:

Bestaand gebouw verbouwen

Locatie

De locatie waar u deze werkzaamheid uit wilt voeren, heeft u als volgt aangegeven:



Locatie : 233,315.90 / 582,618.82

Oppervlakte : 1755 m2

De beschermde plant- en diersoorten die mogelijk nadelige effecten ondervinden van de uit te voeren werkzaamheid op de door u aangegeven locatie worden hieronder beschreven, inclusief een advies over hoe u met de soort rekening kunt houden. Bij iedere soort wordt vermeld of het een 1) vogel, 2) een zoogdier, 3) een andere diersoort dan vogel of zoogdier of 4) een plant is. Het BeSI-rapport heeft een signalerende functie. Informatie over de mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid krijgt u door de [Vergunningcheck](#) te doen. Dit rapport kunt u daarbij gebruiken om de vragen over natuur te beantwoorden.

In de bijlage van het rapport worden de genoemde soorten uitgesplitst naar beschermingsregels.

Soorten en adviezen

Gierzwaluw

Beschrijving leefgebied:

De gierzwaluw is een vogel en broedt vooral in gebouwen, waar de gierzwaluw een nest maakt onder o.a. dakpannen, in spouwmuur en in spleten van muren. De gierzwaluw vangt zijn voedsel, dit zijn vooral insecten, in de lucht.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in het broedseizoen; de periode wanneer het nest wordt gebouwd of wanneer eieren en/of jongen aanwezig zijn. Deze loopt van 15 april tot 1 september. De gierzwaluw broedt meestal in groepen die variëren van tientallen nesten in één gebouw tot verspreide nesten in een complete woonwijk. De gierzwaluw is zeer honkvast en keert elk jaar terug naar dezelfde locatie. Daarom zijn de nesten jaarrond beschermd. Haal nesten van de gierzwaluw nooit weg. Raadpleeg voor meer informatie het kennisdocument over deze soort op de website van BIJ12.

Huisspitsmuis

Beschrijving leefgebied:

De huisspitsmuis is een zoogdier en leeft in allerlei gebied, mits er bodembekkende begroeiing voorkomt

Advies voor deze soort:

In alle provincies geldt het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Niettemin geldt de zorgplicht; houd bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de huisspitsmuis.

Turkse tortel

Beschrijving leefgebied:

De Turkse tortel is een vogel en leeft vooral in de buurt van bebouwing en in bomen.

Advies voor deze soort:

Nesten met eieren en jongen mogen niet worden verstoord. Plan daarom in het broedseizoen geen werkzaamheden in het gebied waar de Turkse tortel leeft.

Huismus

Beschrijving leefgebied:

De huismus is een vogel en komt vooral voor in een bebouwde omgeving. De huismus leeft vooral in groenblijvende struiken (bij voorkeur met stekels), loofbomen en klimplanten. De huismus broedt in gebouwen, bijvoorbeeld onder dakpannen.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in het broedseizoen; de periode wanneer het nest wordt gebouwd of wanneer eieren en/of jongen aanwezig zijn. Deze periode loopt voor de huismus van maart t/m augustus. De huismus is zeer honkvast en is het hele jaar rondom het nest aanwezig. Daarom zijn nesten jaarrond beschermd. Haal nesten van de huismus nooit weg. Houd daarnaast bij werkzaamheden rekening met het behoud van het leefgebied van de huismus. Bijvoorbeeld door struiken of klimplanten rondom de nesten te laten staan. Raadpleeg voor meer informatie het kennisdocument over deze soort op de website van BIJ12.

Aanvraagdatum : 30-01-2024

Rapportnummer : 26574

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Gebouwbewonende vleermuizen

Beschrijving leefgebied:

Gebouwbewonende vleermuizen zijn zoogdieren en leven in alle typen landschappen. Deze vleermuizen verblijven in gebouwen, onder andere achter betimmering en daklijsten, in spouwmuur, of onder dakpannen.

Advies voor deze soort:

De spleten en andere openingen in gebouwen waar gebouwbewonende vleermuizen in leven zijn beschermd. Voorkom daarom het dichtmaken van invliegopeningen en holle ruimtes in muren en daken. Laat bomenrijen en bosjes staan en behoud water omdat ze dienen als vliegroute en jachtterrein. Voorkom het verlichten van gevels waarin de invliegopeningen zitten. Raadpleeg voor meer informatie over de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gewone grootoorvleermuis de kennisdocumenten op de website van B12. Kijk voor meer informatie over natuurvriendelijk isoleren op natuurvriendelijkisoleren.nl.

Kauw

Beschrijving leefgebied:

De kauw is een vogel en leeft vooral in een bebouwde omgeving. Daarnaast in de kauw te vinden op akkers en kleinschalige weiden en in kleinere bossen. Kauwen broeden vooral in gebouwen (schoorstenen), maar ook in holle bomen.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in het broedseizoen; de periode wanneer het nest wordt gebouwd of wanneer eieren en/of jongen aanwezig zijn. Deze periode loopt voor de kauw van half maart tot begin juli.

Spreeuw

Beschrijving leefgebied:

De spreeuw is een vogel en zoekt zijn voedsel vooral in graslanden. De spreeuw broedt in holten van bomen en gebouwen in nestkastjes, enz..

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in het broedseizoen; de periode wanneer het nest wordt gebouwd of wanneer eieren en/of jongen aanwezig zijn. Deze periode loopt voor de spreeuw van eind maart tot begin juli. De spreeuw broedt vaak op hetzelfde nest of in de directe omgeving. Binnen het broedseizoen zijn nesten beschermd. Haal nesten buiten het broedseizoen alleen weg als in de omgeving voldoende geschikte plekken zijn om een nieuw nest te bouwen.

Steenmarter

Beschrijving leefgebied:

De steenmarter is een zoogdier en leeft in Nederland op verschillende soorten plekken, maar is vooral te vinden in de buurt van dorpen, boerderijen en zelfs in grote steden. De steenmarter is vooral 's nachts actief.

Advies voor deze soort:

Vermijd werkzaamheden in de kwetsbare periode. Voor de steenmarter is dit de periode dat de jongen wordt geboren tot ze zelfstandig zijn. Deze periode loopt van maart tot en met juli. In Friesland geldt het hele jaar een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In Limburg geldt deze vrijstelling van 15 augustus t/m februari.

Aanvraagdatum : 30-01-2024

Rapportnummer : 26574

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)

Hoe BeSI is gerealiseerd wordt beschreven in de onderstaande twee documenten:

1. Kwaliteitsborging Beschermde SoortenIndicator 2023
2. Toelichting kanskaarten beschermde soorten 2022

[Bekijk deze documenten.](#)

Disclaimer:

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is vastgelegd dat iedere Nederlander zorg draagt voor levende dieren en planten en hun directe omgeving. Dit noemen we de zorgplicht voor natuur. De Beschermde SoortenIndicator (BeSI) helpt u om aan deze zorgplicht te voldoen.

In principe houdt BeSI rekening met de soorten uit de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en de Wnb. Ook wordt rekening gehouden met Rode-lijst soorten met een status 'Bedreigd' of 'Ernstig bedreigd'. De voorwaarde die hierbij altijd geldt is dat het mogelijk moet zijn om te berekenen hoe groot de kans is dat een soort voorkomt (kanskaart).

BeSI houdt alleen rekening met beschermde en bedreigde planten en dieren. Mogelijk gelden er ook andere natuurbeschermingsregels. Indien u daar meer informatie over wilt, kijk dan op

<https://iplo.nl/thema/natuur/>

Het BeSI-rapport heeft alleen een signalerende functie van de mogelijk nadelige effecten van uw werkzaamheid op beschermde en bedreigde planten en dieren op de door u aangegeven locatie. Het BeSI-rapport is dus geen bindend advies.

Het BeSI-rapport geeft geen informatie over een mogelijke vergunningsplicht van uw werkzaamheid. Het geeft ook geen enkel oordeel over de inhoud of status van een vergunningsplichtig voorgenomen werkzaamheid. Raadpleeg hiervoor de vergunningcheck uit het Omgevingsloket of neem contact op met uw gemeente.

Het BeSI-rapport wordt gemaakt op basis van de huidige beschikbare informatie over beschermde en bedreigde planten en dieren. Als u later dan drie maanden na het maken van het BeSI-rapport start met uw werkzaamheid, dan wordt geadviseerd een nieuw actueel rapport te maken.

Bewaar het door u gemaakte BeSI-rapport goed. Het kan zijn dat ernaar wordt gevraagd, bijvoorbeeld door de gemeente waar u de werkzaamheid uitvoert.

Aanvraagdatum : 30-01-2024

Rapportnummer : 26574

Rapport Beschermde SoortenIndicator (BeSI)**Soorten uitgesplitst naar beschermingsregels****Vogelrichtlijn****Turkse tortel**

- Streptopelia decaocto
- Kansenskaart versienummer 1 28-11-2022

Gierzwaluw

- Apus apus
- Kansenskaart versienummer 1 28-11-2022

Kauw

- Corvus monedula
- Kansenskaart versienummer 1 29-11-2022

Spreeuw

- Sturnus vulgaris
- Kansenskaart versienummer 1 28-11-2022

Huismus

- Passer domesticus
- Kansenskaart versienummer 1 29-11-2022

Habitatrichtlijn**Gebouwbewonende vleermuizen**

- Gebouwbewonende vleermuizen
- Kansenskaart versienummer 1 24-03-2023

Overige wettelijk beschermde of rode lijst soorten**Steenmarter**

- Martes foina
- Kansenskaart versienummer 1 30-11-2022

Huisspitsmuis

- Crocidura russula
- Kansenskaart versienummer 1 28-11-2022