



Onderwerp Boom Effect Analyse (BEA) sloop/nieuwbouw appartementengebouwen
Asingastraat in De Hoogte
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 193374-2025

Datum

Uw brief
van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

Aanleiding

De Huismeesters heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de sloop en nieuwbouw van twee appartementencomplexen aan de Asingastraat in De Hoogte. Voor het projectgebied is een Boom Effect Analyse opgesteld waarin de gevolgen van de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de bestaande bomen inzichtelijk is gemaakt en de kwaliteit en toekomstverwachting van de bomen in beeld is gebracht. Dit is belangrijk om een goede afweging in belangen te kunnen maken. We hechten veel waarde aan de bomen in onze gemeente en gaan er daarom zorgvuldig mee om. Inzet bij een ruimtelijke ontwikkeling is om het bestaande groen zoveel mogelijk te behouden of eventueel te herplanten én groenkwaliteit toe te voegen. Pas als er geen andere mogelijkheid is gaan we over tot het vervangen van groen en/of bomen.

Om het sloop en nieuwbouwplan te kunnen realiseren is helaas de conclusie dat er (monumentale) bomen moeten wijken: op het perceel van De Huismeesters, maar ook op gemeenteground. Voor het vellen van monumentale bomen op gemeenteground heeft De Huismeesters een machtiging voor de aanvraag van de kapvergunning van de gemeente nodig. Wij hebben de opgestelde BEA vastgesteld en de ontwikkelaar gemachtigd om bomen op grond van de gemeente te vellen. In deze brief wordt dit besluit nader toegelicht.

Het nieuwbouwplan

De huidige twee appartementengebouwen aan de Asingastraat bestaan uit 160 sociale huurwoningen. De Huismeesters heeft geen andere optie dan de sloop van de twee appartementengebouwen omdat ze in bouwkundig slechte staat zijn en niet voldoen aan de constructieve veiligheidseisen. De gebouwen staan inmiddels leeg en om de negatieve impact van de leegstand te beperken is het belangrijk dat de gebouwen zo spoedig mogelijk worden gesloopt en met de nieuwbouw kan worden gestart. De nieuwbouw telt ook 160 sociale huurwoningen. In het nieuwbouwplan is een extra woonlaag toegevoegd waardoor er grotere woningen kunnen worden gerealiseerd. Met de nieuwbouw wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de wijkvernieuwing in De Hoogte: de leefbaarheid in de Asingastraat en directe omgeving en het woningaanbod wordt verbeterd (kwalitatief betere woningen en verduurzaming). Gezien de cultuurhistorische waardering van het complex is het team cultuurhistorie en de Bouwmeester wijkvernieuwing, Endry van Velzen, nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen. De architectuur van de huidige appartementengebouwen is zeer kenmerkend voor de naoorlogse periode en de nieuwbouw refereert hieraan. Het plan kan binnen de kaders van het bestemmingsplan/omgevingsplan gerealiseerd worden (met een binnenplanse afwijking m.b.t het bouwvlak).



Impressie nieuwbouw Asingastraat

Bomeneffectrapportage (BEA)

Uitvoering van dit plan heeft tot gevolg dat er conflictsituaties ontstaan met de aanwezige bomen. De sloopmethode van de gebouwen, de beperkte ruimte rondom de gebouwen en rondom de kavel van de gebouwen zijn de oorzaak van de ontstane conflictsituaties. Binnen het projectgebied en/of direct aangrenzend aan het projectgebied zijn 82 bomen aanwezig. Om de sloop en nieuwbouw te realiseren kunnen in totaal 67 bomen niet duurzaam geïntegreerd of gehandhaafd worden. Daarnaast bevinden zich zowel aan de voorzijde als de achterzijde veel haagelementen. Deze zijn echter beleidsmatig niet als houtopstand te beschouwen (zie toelichting in bijlage 7 van bijgevoegde BEA) en worden herplant na realisatie van de nieuwbouw.

Overzicht te vellen en te verplaatsen bomen

Er is een omgevingsvergunning vereist voor het vellen van 20 bomen, het verplanten van één boom en het kandelabereren van één boom. Het gaat om zes monumentale en vijf potentieel monumentale bomen. De gegevens van de bomen staan in bijlage 8 van bijgevoegde BEA. In bijlage 9 is aangegeven bij welke bomen sprake is van (een) conflictsituatie(s) in relatie tot de sloop/nieuwbouw plannen.

In het voortraject is vastgesteld dat de appartementengebouwen niet op een veilige wijze gesloopt kunnen worden met behoud van de vijf monumentale veldesdoorns (boom 1 t/m 5) tegen de kopgevel van het zuidelijke appartementengebouw (hoek Asingastraat met de Van Oldenbarneveltlaan). We hebben samen met De Huismeesters uitgebreid onderzocht of een alternatieve sloopmethode mogelijk is. Conclusie van dit onderzoek is dat er geen veilige alternatieve sloopmethode mogelijk is op deze locatie in combinatie met de specifieke constructiemethode van de gebouwen (het 'Rottinghuis-systeem'). Uit de BEA blijkt dat er geen andere mogelijkheid rest dan het vellen van de vijf monumentale bomen.

Daarnaast is er sprake van een knelpunt met één monumentale veldesdoorn (boom 20) bij het noordelijke appartementengebouw (hoek Asingastraat met de Van Oldenbarneveltlaan). Dit knelpunt ontstaat door aan- en afvoer van materieel en materialen in combinatie met het feit dat vrachtverkeer niet door de aanpalende wijk kan en mag rijden. Bouwmaterialen worden aangevoerd middels vrachtwagens (trekkers met oplegger) die grote draaicirkels hebben. De enige optie om het bouwterrein veilig te bereiken is de Van Oldenbarneveltlaan in te rijden en vervolgens achteruit het bouwterrein in te steken. Boom 20 blokkeert deze aan-/afvoerroute. Alternatieve routes en alternatieve locaties voor de bouwplaats zijn onderzocht, maar dit heeft niet tot een oplossing geleid. Alles overziend rest er geen andere mogelijkheid dan boom 20 te vellen.

Voor de overige 14 te vellen vergunningsplichtige bomen geldt dat zij zich bevinden in de achtertuinen of achter de appartementengebouwen. Voor deze bomen geldt dat het conflict ontstaat als gevolg van de uitvoering van het bouwplan. De ruimte achter de appartementen is nodig voor de inrichting van de bouwplaats.

Samenvattend gaat het om de realisatie van een nieuwbouwplan dat een belangrijke bijdrage levert aan de wijkvernieuwing in De Hoogte en binnen de kaders van het bestemmingsplan/omgevingsplan op deze locatie mag worden gerealiseerd, maar waarvoor ook bomen moeten wijken. Met de realisatie van het plan wordt te zijner tijd ook een belangrijke hoeveelheid kwalitatief groen teruggebracht. Ter vervanging van de 20 te vellen bomen worden 24 bomen met een stamomvang van 40 -50 cm herplant. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Na de zomer wordt een kwalitatief hoogwaardig definitief ontwerp van de buitenruimte afgerond door De Huismeesters in samenhang met het ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

Volgvel 3

Vervolg

De appartementengebouwen staan inmiddels leeg en de sloop start zo spoedig mogelijk. De Huismeesters streven er naar in september 2025 een bodemsanering uit te voeren en in oktober 2025 te starten met de sloop. De start bouw is voorzien in april 2026 en de oplevering van de woningen in december 2027.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.