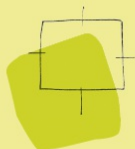


BOPA Nijestee Nelfterrein



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Motivering BOPA

BOPA Nijestee Nelfterrein

Inhoudsopgave

Motivering BOPA	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en aanduiding wijzigingsgebied	7
1.2 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Toetsing aan regelgeving en beleid	15
3.1 Toetsing Rijksbeleid	15
3.2 Toetsing provinciaal beleid	18
3.3 Toetsing regionaal beleid	19
3.4 Toetsing beleid waterschap	20
3.5 Toetsing gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)	23
4.1 Stedenbouw	23
4.2 Geluid	27
4.3 Bodem en grondwater	29
4.4 Onder- en bovengrondse infrastructuur (kabels en leidingen)	31
4.5 Luchtkwaliteit	31
4.6 Omgevingsveiligheid	32
4.7 Geur	36
4.8 Milieueffectrapportage	37
4.9 Milieuzonering	39
4.10 Lichthinder en schaduw	41
4.11 Ecologie	43
4.12 Groen	48
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	48
4.14 Trillinghinder	51
4.15 Water	53
4.16 Verkeer, parkeren en infrastructuur	58
4.17 Gezondheid	62
4.18 Klimaatadaptatie	64
4.19 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken	64
4.20 Windhinder	65
4.21 Duurzaamheid en energie	66
4.22 Niet gesprongen munitie	67
Hoofdstuk 5 Participatie	69
5.1 Wettelijk kader	69
5.2 Motivering	70
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	71
6.1 Economische uitvoerbaarheid	71

Motivering BOPA

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en aanduiding wijzigingsgebied

Op het voormalige Nelfterrein in de Grunobuurt-Noord te Groningen is de ontwikkeling van een appartementencomplex met 82 huurwoningen voorzien. Dit project, aangeduid als blok 1A: Couchette, maakt deel uit van de bredere vernieuwing van de Grunobuurt-Noord. Woningcorporatie Nijestee is de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Voor de Grunobuurt-Noord is een voorlopig ontwerp opgesteld in 2024 waarin de ontwikkeling van blok 1A is opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan Oud Zuid (24 juni 2010), dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Groningen, staat deze ontwikkeling echter niet toe. Het projectgebied heeft momenteel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden'.

Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Er is gekozen voor een procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de aanvraag van een BOPA is een motivering vereist die aantoont dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het doel van de BOPA-procedure is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het appartementencomplex met 82 huurwoningen en bijbehorende voorzieningen op het voormalige Nelfterrein.

Het projectgebied bevindt zich op het voormalige Nelfterrein. Het gaat om een gedeelte van het perceel GNG00-C-13009. Ten noorden en oosten van het projectgebied wordt het gebied begrensd door de Koeriersterweg. Ten zuiden van het projectgebied wordt een parkeerhuis gebouwd. Ten westen bevinden zich voornamelijk bestaande woningen en een schuur. Deze woningen en deze schuur zijn aangewezen als karakteristiek gebouwen onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In onderstaande figuur is het projectgebied globaal weergegeven in het rode kader.



Figuur 1.1: Aanduiding projectgebied (globaal in rood kader weergegeven, bron: Regels op de kaart)

1.2 Leeswijzer

Deze motivering is als volgt opgedeeld: Hoofdstuk 1 bevat de inleiding met aanleiding en leeswijzer. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 toetst het voornemen aan de geldende regelgeving. Hoofdstuk 4 behandelt de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de participatie. Hoofdstuk 6 behandelt de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot volgen de bijlagen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het voormalige Nelfterrein ligt in de stad Groningen en maakt deel uit van de herontwikkeling van de Grunobuurt-Noord. Het terrein bevindt zich in de nabijheid van spoorwegen, de Paterswoldseweg en de Peizerbaan. Zoals gezegd heeft het gebied in het bestemmingsplan 'Oud Zuid' (vastgesteld in 2010), dat nu onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden'.

In de huidige situatie is het terrein onbebouwd. De locatie is in het verleden geschikt gemaakt voor woningbouw door middel van bodemsanering. Momenteel wordt het terrein gebruikt als bouwplaats en parkeerterrein en is het grotendeels verhard.

Voor een deel van het terrein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar woondoeleinden. Deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Oud Zuid'. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid kunnen er nieuwe bouwvlakken worden toegevoegd, onder een aantal voorwaarden:

- de gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- de hoogte van de gebouwen moet overeenkomstig de hoogteregeling van artikel 15.2.2 onder e variëren van 7 meter tot 25 meter en per bouwblok trapsgewijs op- en aflopen;
- de hoogte van de gebouwen mag over maximaal 10% van de bouwvlakken maximaal 53 meter bedragen ten behoeve van een hoogteaccent;
- de regels van de bestemming woondoeleinden moeten in acht worden genomen;
- de wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast voor een herontwikkeling van het Nelfterrein die aansluit op de herontwikkeling van de Grunobuurt Noord;
- de geluidbelasting vanwege het (spoor)wegverkeer en vanwege industrie van geluidgevoelige gebouwen mag niet hoger zijn dan (de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of) een verkregen hogere grenswaarde;
- het plaatsgebonden risico vanwege inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde;
- het groepsrisico vanwege inrichtingen en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende oriënterende waarde of, indien dit wel het geval is, voldaan is aan de geldende verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico;
- er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken, waarbij het gestelde in lid 5.3 van overeenkomstige toepassing is.

In lijn met de beoogde ontwikkelrichting zijn er, zoals aangegeven in de inleiding van deze motivering, concrete plannen voor de realisatie van een appartementencomplex met 82 huurwoningen, bekend als blok 1A: Couchette. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2.

2.2 Toekomstige situatie

Programma en ontwerp

Het project betreft zoals aangegeven de realisatie van 82 huurwoningen. Het appartementencomplex krijgt de naam 'Couchette'. Het gebouw heeft een U-vormige plattegrond. De bouwhoogte varieert van 13 tot 19 meter. Voor de Grunobuurt-Noord als geheel is er een stedenbouwkundig plan opgesteld door De Zwarte Hond in 2006 (zie Bijlage 1).

Alhoewel de ontwikkeling formeel geen onderdeel uitmaakt van het plangebied van het stedenbouwkundig plan, is het Nelfterrein wel genoemd als onderdeel van het geheel van de Grunobuurt. Het gebied is

bijvoorbeeld meegenomen in de plan- en facetkaarten en het maakt volgens het plan onderdeel uit van de beoogde ruimtelijke samenhang. Destijds is vanwege latere ontwikkeling van het Nelfterrein besloten om het buiten het plangebied te houden.

Nu is er een ontwerp ontwikkeld dat in het verlengde van dit stedenbouwkundig plan gemaakt is (zie Bijlage 2). In het ontwerp is uitgegaan van 82 woningen.

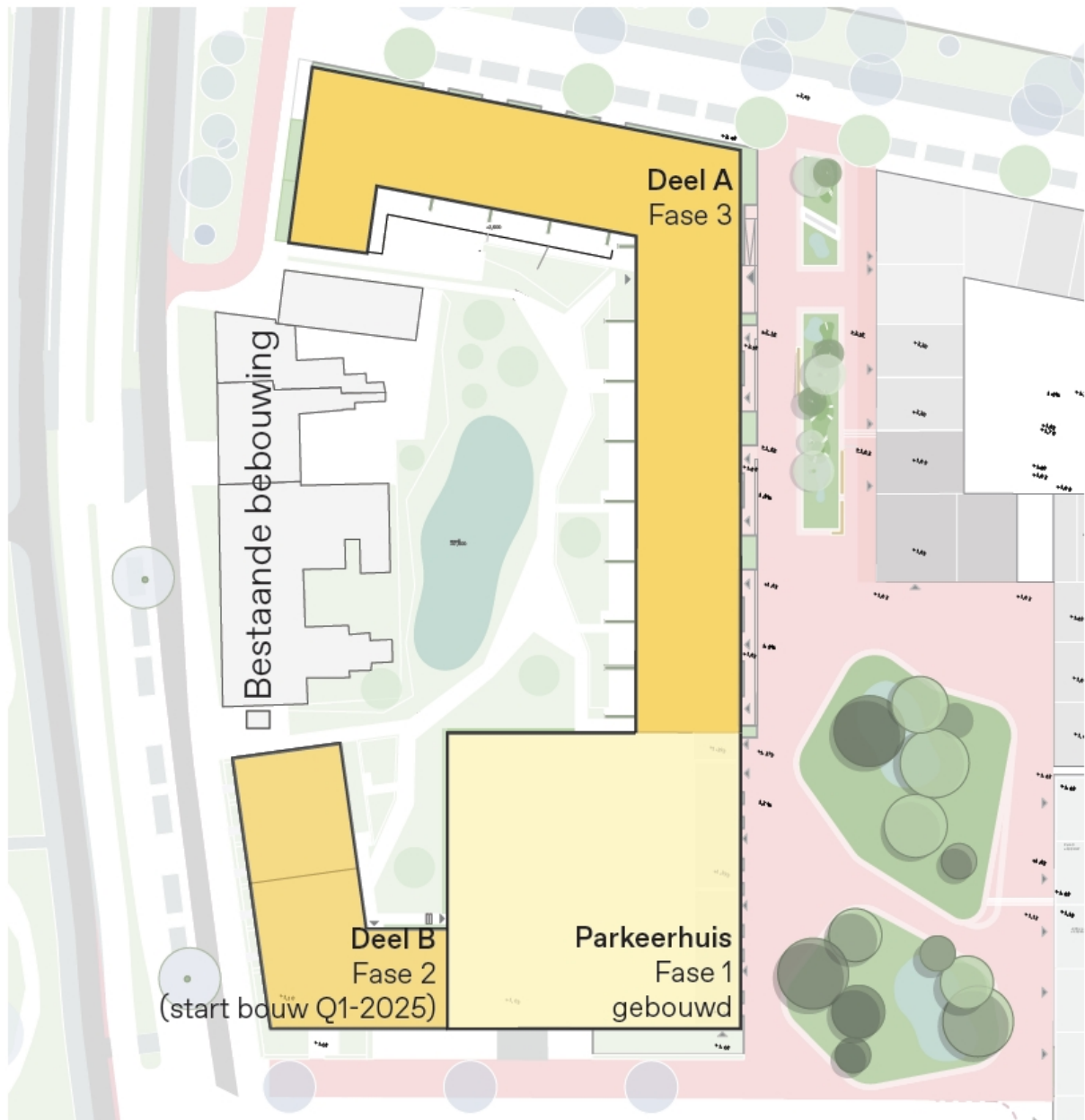
Het complex bestaat uit drie verschillende woningtypes met oppervlaktes van 53 m², 67 m² en 86 m². De woningen zijn bedoeld voor de sociale huur en midden huur. De verdeling is als volgt:

- 19 sociale huurwoningen van 53 m²
- 40 sociale huurwoningen van 67 m²
- 3 sociale huurwoningen van 86 m²

- 6 middenhuurwoningen van 53 m²
- 13 middenhuurwoningen van 67 m²
- 1 middenhuurwoningen van 86 m²

De hoofdentree bevindt zich aan de oostzijde, in het noordelijke deel van het plein. Bewoners kunnen het complex ook bereiken via het parkeerhuis aan de zuidkant van het gebied. Een derde ingang ligt aan een fietspad aan de Paterswoldseweg en leidt naar de ondergrondse fietsenstalling.

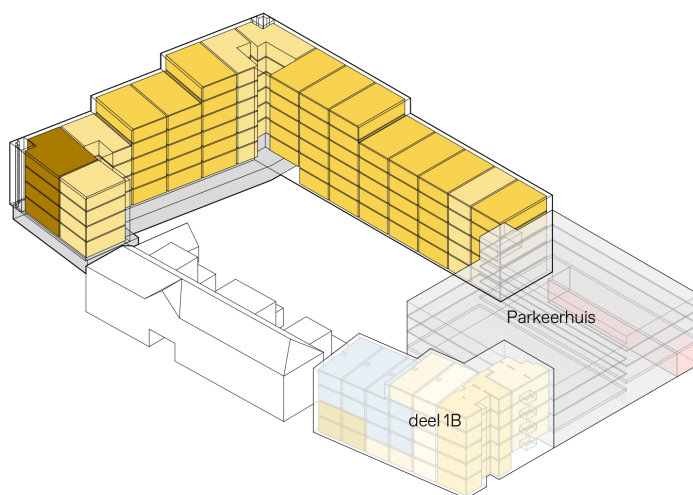
Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een terras, balkon aan de binnentuin of een hoekloggia. In Bijlage 2 zijn de details weergegeven van het ontwerp, evenals bij de aanvraag voor de activiteiten.



Figuur 2.1: Ontwikkeling, deel A, fase 3 (Bron: De Zwarte Hond)

Grunobuurt, Couchette 1A	Overzicht BVO en GO Blok 1A	1:566.89, 1:1.25	VO 0000 O
--------------------------	-----------------------------	------------------	-----------

Overzicht BVO en GO Blok 1A



BVO blok 1A

Functie	Verdieping	BVO
Fietsenkelder	-01 Fundering	666
		666 m²
Wonen	00 begane grond	1,301
	01 eerste verdieping	1,301
	02 tweede verdieping	1,301
	03 derde verdieping	1,301
	04 vierde verdieping	1,054
	05 vijfde verdieping	511
		6,769 m²
		7,435 m²

GO blok 1A

Type app.	Verdieping	GO	Aantal
1. Woning 53 m²			
	00 begane grond	268	5
	01 eerste verdieping	268	5
	02 tweede verdieping	268	5
	03 derde verdieping	268	5
	04 vierde verdieping	159	3
	05 vijfde verdieping	107	2
		1,337 m²	25
2. Woning 67 m²			
	00 begane grond	614	9
	01 eerste verdieping	683	10
	02 tweede verdieping	683	10
	03 derde verdieping	683	10
	04 vierde verdieping	683	10
	05 vijfde verdieping	272	4
		3,618 m²	53
4. Woning 86 m²			
	00 begane grond	86	1
	01 eerste verdieping	86	1
	02 tweede verdieping	86	1
	03 derde verdieping	86	1
		345 m²	4
		5,300 m²	82

Figuur 2.2: Ontwerp (bron: De Zwarte Hond)

De woningen van het project Couchette worden gerealiseerd met een centrale groene binnentuin. Het woningaanbod kent verschillende groottes: de meeste woningen zijn circa 67 m², er zijn ook kleinere woningen van 53 m² en enkele grotere appartementen van 86 m². Een substantieel deel van de woningen is bestemd voor sociale verhuur.

Het ontwerp streeft naar betaalbare woningen met goede woonkwaliteit en aandacht voor duurzaamheid. Zo wordt voorzien in woningen die passen bij de woonwensen van verschillende bewonersgroepen. Het uiterlijk, plaatsing en stedenbouwkundige aspecten worden behandeld in paragraaf 4.1, 4.19. Het ontwerp van De Zwarte Hond is bijgevoegd als Bijlage 2.

Strijdigheden omgevingsplan

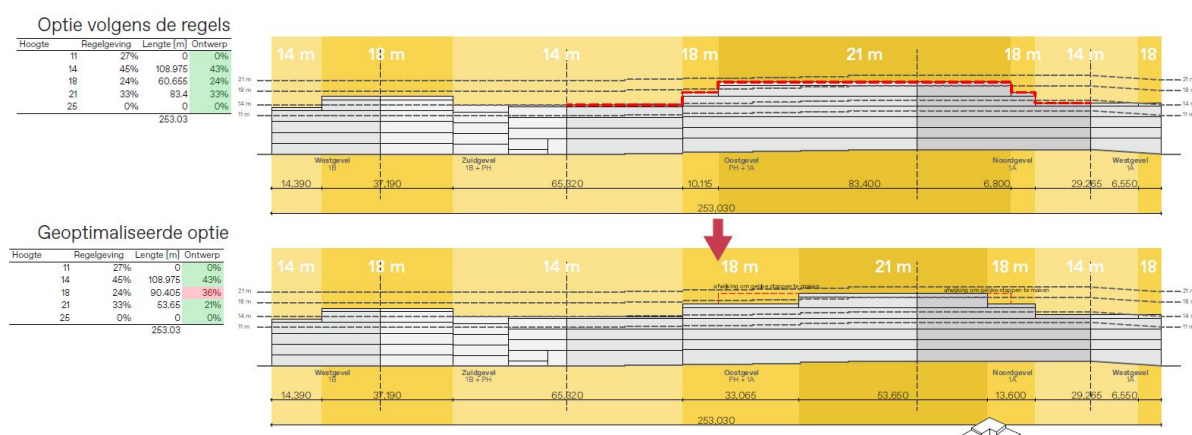
Het plan is in strijd met het omgevingsplan (bestemmingsplan Oud Zuid). Het oostelijke deel van het woongebouw is strijdig, omdat een woongebouw qua functie niet passend is binnen de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden. Ook wordt daar niet binnen een bouwvlak gebouwd. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is ter plaatse van het woongebouw geldt daar geen bouwhoogte of bebouwingspercentage.

Zoals benoemd in paragraaf 2.1, is voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsfunctie om te kunnen zetten naar een woonfunctie. Hoewel niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden, kan wel worden geconcludeerd dat het plan voor een groot deel aansluit bij de ontwikkelrichting die door de gemeente in de wijzigingsbevoegdheid is vastgelegd. Zo is een trapsgewijs bouwvlak toegestaan met hoogten van de gebouwen die variëren van 7 tot 25 meter en is een hoogte over maximaal 10% van de bouwvlakken van maximaal 53 meter toegestaan ten behoeve van een hoogteaccent. Hoogbouw op deze locatie en op deze schaal was daarmee voorzien en past in die zin bij het beeld van de gemeente over de herontwikkeling van het gebied. In de wijzigingsbevoegdheid staan ook voorwaarden ten aanzien van geluid en omgevingsveiligheid.

Vooruitlopend op paragraaf 4.2 Geluid en paragraaf 4.6 Omgevingsveiligheid, is voor het voorliggende plan geconcludeerd dat aan de wettelijke normen kan worden voldaan die gelden voor deze milieuthema's en die ook zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Tot slot is in de wijzigingsbevoegdheid een voorwaarde opgenomen dat er geen aantasting mag plaatsvinden van de verblijfssituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken. In deze motivering is in deze paragraaf, en in de paragrafen in hoofdstuk 4 hieraan getoetst en dit leidt niet tot knelpunten. Ook aan deze voorwaarde kan daarmee worden voldaan.

Het westelijke deel van het woongebouw komt in de bestemming Woondoeleinden. Voor dat bouwdeel is er strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat het percentage gevellengte met een bouwhoogte van 18 meter hoger is dan het bestemmingsplan toestaat (respectievelijk 24 en 36%). In onderstaande afbeelding is dit grafisch weergegeven.

Regelgeving bouwhoogte



Figuur 2.4: Percentages gevellengte en bouwhoogte (bron: De Zwarte Hond)

Ook wordt er deels gebouwd op grond waar tot maximaal 3 meter mag worden gebouwd. De bouwhoogte wordt daar 13,2 meter. Ook is hier sprake van strijdigheid, omdat hier deels een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' ligt. Die bouwaanduiding bepaalt dat hier geen zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd. De bouwaanduiding heeft nog een relatie met de bebouwing die hier ooit stond en inmiddels is gesloopt. Juridisch-planologisch geldt de aanduiding echter nog wel en moet er van worden afgeweken. In onderstaande zijn de afwijkingen van het geldende bestemmingsplan opgesomd:

1. Het oostelijke deel van het woongebouw is strijdig met de bestemming Bedrijfsdoeleinden.
2. Het oostelijke deel wordt buiten een bouwvlak gebouwd.
3. Er geldt (deels) geen bouwhoogte of bebouwingspercentage door afwezigheid van een bouwvlak.
4. In het westelijke deel is het percentage gevellengte met een bouwhoogte van 18 meter hoger dan toegestaan (respectievelijk 24 en 36%).
5. In het westelijke deel wordt deels gebouwd op grond waar maximaal 3 meter mag worden gebouwd, terwijl de bouwhoogte 13,2 meter wordt.
6. In het westelijke deel ligt deels een 'specifieke bouwaanduiding - 1' die bepaalt dat hier geen zelfstandige woningen mogen worden gerealiseerd.

In paragraaf 4.1 is opgenomen waarom afwijking

Hoofdstuk 3 Toetsing aan regelgeving en beleid

3.1 Toetsing Rijksbeleid

Het beleid van de rijksoverheid is neergelegd in verschillende beleidsdocumenten en regelgeving. De beleidsdocumenten en regelgeving die in dit hoofdstuk worden besproken zijn: de Nationale Omgevingsvisie, Instructieregels Rijksoverheid en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak en leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving. De volgende doelen worden in het NOVI genoemd: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, Duurzaam economisch groeipotentieel, Sterke en gezonde steden en regio's en Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Met name het doel van sterke en gezonde steden en regio's is voor het voornemen relevant. Hierbij zijn de volgende opgaven geformuleerd: In steden en stedelijke regio's zijn vooral locaties nodig voor wonen en werken. Hierbij is de voorkeur voor binnen de bestaande stadsgrenzen. Hierdoor blijft de open ruimte tussen stedelijke regio's behouden. Dit vraagt optimale afstemming op investeringen in mobiliteit. Voorafgaand aan de keuze van verstedelijkingslocaties moet helder zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid stelt. Ook moet duidelijk zijn welke maatregelen nodig zijn om kwaliteit en veiligheid te waarborgen. Op deze manier blijft in steden en regio's de gezondheid gewaarborgd.

Afwegingsprincipes

Niet alles kan en niet alles kan overal. De druk vanuit allerlei sectoren (wonen, landbouw, natuur, water, luchtvaart, bereikbaarheid, duurzame energie & klimaat en defensie) op de fysieke leefomgeving is groot. Dit geldt voor de boven- en ondergrond.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. De NOVI gebruikt hiervoor afwegingsprincipes:

1. *Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:*

In het verleden is scheiding van functies rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

2. *Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:*

Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. *Afwentelen wordt voorkomen:*

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

3.1.2 Instructieregels Rijksoverheid (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,
- elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is geïntroduceerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit is de voorganger van de NOVI. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). De ladder uit artikel 3.1.6 lid 2 Bro is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet beleidsneutraal omgezet naar het Besluit kwaliteit leefomgeving en staat in artikel 5.129g Bkl. Dit geldt ook voor de reeds opgebouwde jurisprudentie. Artikel 5.129g Bkl bevat een instructieregel voor gemeenten bij het wijzigen van het omgevingsplan.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast over wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een lijn uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de ladder voor duurzame verstedelijking. De afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt 'in beginsel' grenzen. Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd.

Uit artikel 8.0b Bkl volgt dat de ladder voor duurzame verstedelijking uit artikel 5.129g Bkl ook van toepassing is op de beoordeling van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse

omgevingsplanactiviteit' (Bopa). Artikel 5.129g Bkl is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke ontwikkeling en die voldoende substantieel is.

Als de aanvraag voor een omgevingsvergunning Bopa voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt in het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte van die stedelijke ontwikkeling én als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied mogelijkheden genomen om binnen stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in de behoeften voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is bij ruimtelijke ontwikkelingen niet van toepassing als geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

3.1.4 Conclusie

Toetsing aan de NOVI

Met het voornemen worden 82 huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. De locatie betreft een voormalig bedrijfslocatie en is onderdeel van de vernieuwing van Grunobuurt-Noord. Dit sluit aan op het doel 'sterke en gezonde steden en regio's'. Verder is rekening gehouden met de afwegingsprincipes in de planvorming. Het voorgenomen initiatief voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NOVI.

Toetsing Instructieregels Rijksoverheid (AMvB's)

De onderwerpen die relevant zijn voor de ontwikkeling zijn:

- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Het waterbelang wordt behandeld in paragraaf 4.15. Gezondheid en milieu, waaronder de instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit komen eveneens aan bod bij de behorende paragrafen in Hoofdstuk 4. De stedenbouwkundige waarden komen aan bod in 2.2. Cultureel erfgoed in 4.13. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt in deze conclusie doorlopen. Tot slot is de openbare ruimte binnen het projectgebied beperkt in omvang, enkel een smalle strook langs de bebouwing, een nadere toelichting hierop is daarom niet relevant.

Toetsing 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden de volgende vragen doorlopen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 82 huurwoningen. Dit is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Het terrein heeft momenteel een bedrijfsbestemming waardoor er ook sprake is van een functiewijziging van het gebied. Er is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Het project is onderdeel van de vernieuwing van de Grunobuurt-Noord in Groningen. Het verzorgingsgebied is primair lokaal, gericht op de stad Groningen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Uit de gemeentelijke omgevingsvisie blijkt dat er sprake is van een overspannen woningmarkt in de stad Groningen. Er is onvoldoende betaalbaar aanbod om iedereen die dat wil in Groningen te laten wonen. In de Woondeal met het Rijk is afgesproken om in de gemeente 20.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2030, is onderdeel van de regionale opgave van 35.000 woningen tot 2040 in de regio Groningen-Assen.

Er wordt specifiek ingezet op het toevoegen van sociale en middeldure huurwoningen. De ontwikkeling, met 82 sociale- en middenhuurwoningen, sluit aan op deze behoefte.

Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het Nelfterrein ligt binnen bestaand stedelijk gebied van Groningen. Het terrein heeft al een stedelijke functie (bedrijventerrein) en grenst aan woongebieden.

Het voorgenomen initiatief betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling waaraan aantoonbaar behoefte is. Tot slot gaat het om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Daarmee is er sprake van een ontwikkeling die past binnen het kader van duurzame verstedelijking.

3.2 Toetsing provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Groningen en de daarbij behorende Omgevingsverordening Groningen.

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

In deze Omgevingsvisie is het provinciale beleid dat op een of andere manier aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'.

Ruimte

- Ruimtelijke kwaliteit
- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening is een instrument waarin het beleid uit de Omgevingsvisie Groningen doorwerkt. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor de doorwerking van de Omgevingsvisie en de juridische borging.

3.2.3 Conclusie

Toetsing aan de Omgevingsvisie provincie Groningen

Het voorgenomen initiatief bevindt zich binnen het stedelijk gebied zoals aangegeven in de Omgevingsvisie. Binnen het stedelijk gebied geeft de provincie ondersteuning en advisering bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die een effect hebben op het buitengebied. Het initiatief valt hier niet onder. Andere aspecten uit de Omgevingsvisie zijn niet relevant voor het voornemen. Daarmee voldoet het voornemen aan de Omgevingsvisie provincie Groningen.

Toetsing aan de Omgevingsverordening provincie Groningen

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op woningbouw zoals bedoeld in artikel 3.30 van de POV. Hierin staat dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit enkel kan worden verleend als de activiteit naar aard, locatie en aantal in overeenstemming is met:

- de gemeentelijke woonvisie;
- de regionale planningslijsten voor woningbouw van de Regio Groningen-Assen;
- de afspraken tussen gemeente en provincie;
- de omgevingsvisie of programma met betrekking tot woningbouw.

In hierna volgende paragrafen wordt onderbouwd dat er overeenstemming is met bovenstaande punten. De gemeentelijke en regionale overeenstemming wordt behandeld in zowel navolgende paragrafen 3.3 en 3.5 als de Ladder voor duurzame verstedelijking in 3.1.3. De juridische beoordeling van het initiatief aan de POV staat verder weergegeven in hoofdstuk 4.

3.3 Toetsing regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Groningen werkt met elf andere gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen in het kader van de Regio Groningen-Assen. Het samenwerkingsverband omvat een woningmarktgebied met een sterke positie en circa 235.000 huishoudens en een belangrijke concentratie aan werkgelegenheid in het Noorden van het land.

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een

voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. De stagnatie op de woningmarkt als gevolg van de economische crisis en nieuwe prognoses voor de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling waren in 2012 aanleiding om de woningbouwopgave in de regio neerwaarts bij te stellen en opnieuw af te stemmen. De vigerende woningbouwafspraken in de regio werden eind 2012 vastgesteld. De woningbouwplanningen in de regiogemeenten worden in het kader van de woningbouwafspraken jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

In 2016 zijn met betrekking tot het regionale instemmingsmodel nadere afspraken gemaakt om meer duidelijkheid en ruimte te geven rondom de wijze van tellen van herstructurering en zorgwonen. Bij herstructurering wordt nu rekening gehouden met de netto toevoeging/verlies. De regiogemeenten hebben meer vrijheid gekregen om binnendorpse en binnenstedelijke locaties toe te voegen, mits het totaal aantal afgesproken woningen niet wordt overschreden. De regionale woningbouwafspraken en bijbehorende instemming blijven van toepassing bij nieuwe uitleglocaties of als een maximumaantal door een gemeente wordt overschreden.

3.3.2 Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen

In 2024 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Groningen-Assen (Woningbehoefteonderzoek 2024 tot en met 2040 d.d. 11 november 2024, Companen). Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

Volgens het Woningbehoefteonderzoek heeft de gehele regio Groningen-Assen een woningbehoefte van ongeveer 19.500 woningen voor de periode 2024 t/m 2030. Op (centrum-)stedelijke locaties is tot 2040 behoefte aan circa 16.750 woningen. Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de gemeente Groningen ondanks de aanzienlijke planvoorraad van 28.430 woningen slechts 7.020 harde plannen zijn. Daarmee ontstaat er een risico op een tekort aan realiseerbare woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor het versneld ontwikkelen van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden.

3.3.3 Conclusie

De bouw van 82 woningen op een binnenstedelijke locatie past binnen het regionale instemmingsmodel en sluit aan op de geconstateerde behoefte.

3.4 Toetsing beleid waterschap

Gemeente Groningen valt onder het werkingsgebied van twee waterschappen. Het waterschap Hunze en Aa's en het waterschap Noorderzijlvest zijn binnen de gemeente verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het waterschap zorgt onder andere voor genoeg en schoon water en het voorkomen wateroverlast.

Het werkingsgebied van het initiatief valt onder het gebied waar het waterschap Noorderzijlvest verantwoordelijk is voor de waterstaatkundige verzorging.

3.4.1 Waterschapsverordening waterschap Noorderzijlvest

De waterschapsverordening is de verordening op grond van de Omgevingswet waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen als het gaat om water.

In de waterschapsverordening staan regels over activiteiten van burgers, bedrijven en mede-overheden die van invloed zijn op het watersysteem, de waterveiligheid en de zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallaties, RWZI).

De regels zijn gesteld met het doel om (artikel 1.4):

- a. overstromingen, wateroverlast en waterschaarste te voorkomen en beperken;

- b. fysisch-chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen beschermen en verbeteren;
- c. met het watersysteem maatschappelijke functies te vervullen;
- d. de zuiveringstechnische werken doelmatig te laten werken en te beschermen en verbeteren.

3.4.2 Conclusie

Toetsing aan de Waterschapsverordening waterschap Noorderzijlvest

Het waterbelang wordt verder behandeld in paragraaf 4.15. Vooruitlopend hierop is de conclusie hieruit dat het voorgenomen initiatief niet in strijd is met de regels van de waterschapsverordening.

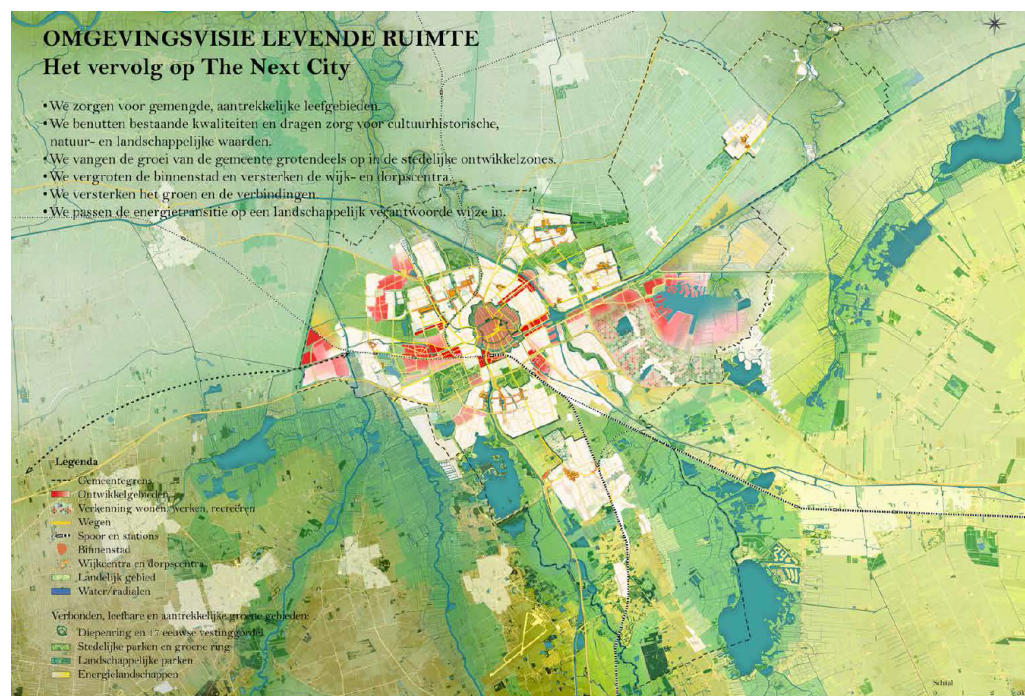
3.5 Toetsing gemeentelijk beleid

Binnen de gemeente Groningen heeft men verschillende onderwerpen waarvoor beleid is gemaakt. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op de omgevingsvisie 'Levende Ruimte'. De andere relevante beleidsstukken worden besproken in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 4 wordt de BOPA getoetst aan de omgevingsaspecten. Deze toetsing is nodig om te motiveren dat de voorgenomen omgevingsplanwijziging voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

3.5.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie 'Levende Ruimte' (vastgesteld 26 januari 2021) gaat over de ontwikkeling van de ruimtelijke en sociale leefomgeving van Groningen. De ontwikkelingen en uitgangspunten dragen bij aan het doel van de Omgevingsvisie: een zo hoog mogelijke leefkwaliteit in een groene, gezonde en veilige leefomgeving.

Groningen staat voor een bijzonder stevige ontwikkelopgave op het gebied van wonen en werken. Daarbij hoort ook dat voorzieningen voor onder andere sport, welzijn en onderwijs meegroeien. De gemeente moet letterlijk ruimte maken: voor een deel op bestaande locaties, maar ook op nieuwe locaties in de stad. Een enorm karwei, temeer omdat de gemeente hierbij vasthoudt aan het idee van de compacte stad en het landelijk gebied open en groen willen houden.



Figuur 3.1: Visiekaart Omgevingsvisie gemeente Groningen

Om de groei te faciliteren zijn de volgende strategische uitgangspunten geformuleerd:

- Vasthouden aan de compacte stad, niet extra in het buitengebied bouwen.
- Ontwikkelen langs de radialen/waterwegen die stad en ommeland verbinden en bij knooppunten van openbaar vervoer.
- Mogelijk maken van een verdere groei van het OV en terugdringen van de dominante rol van de auto.
- Benutten van ontwikkelzones om de wijken aan elkaar te hechten.
- Ontwikkelen gemengde stedelijke gebieden.
- Benutten en beschermen van bestaande kwaliteiten en zorgdragen voor cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden.
- Meegroeien van voorzieningen, passend bij specifieke behoeften van wijken en dorpen.

3.5.2 Conclusie

De omgevingsvisie erkent een stevige ontwikkelopgave op het gebied van wonen. De gemeente heeft afgesproken om 20.000 nieuwe woningen te bouwen tot 2030. Het initiatief draagt bij aan deze woningbouwopgave, zoals eerder toegelicht bij de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.3).

In de omgevingsvisie zet de gemeente in op verdichting in de bestaande stad. Bij de schaa sprong in woningbouw passen hogere stedelijke dichtheden. Er wordt gestreefd naar gemengde wijken met een evenwichtig woningprogramma. Bij nieuwe woningbouwlocaties wordt vanaf het begin rekening gehouden met leefkwaliteit. De visie benadrukt een integrale benadering van gebiedsontwikkeling.

Het initiatief voor appartementen op het Nelfterrein sluit aan bij de gemeentelijke omgevingsvisie. Het draagt bij aan de woningbouwopgave, past binnen de strategie van binnenstedelijke verdichting en sluit aan bij de visie op hogere stedelijke dichtheden en gemengde, evenwichtige woonmilieus.

Hoofdstuk 4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Daarnaast brengt dit hoofdstuk de gevolgen op de fysieke leefomgeving in beeld. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

De aspecten die worden behandeld zijn:

- stedenbouw;
- geluid;
- bodem en grondwater;
- onder- en bovengrondse infrastructuur (kabels en leidingen);
- luchtkwaliteit;
- omgevingsveiligheid;
- geur;
- milieueffectrapportage;
- milieuzonering;
- lichthinder en schaduw;
- ecologie;
- groen;
- archeologie, cultuurhistorie en landschap;
- trillinghinder;
- water;
- verkeer, parkeren en infrastructuur;
- gezondheid;
- klimaatadaptatie;
- uiterlijk en plaatsing van bouwwerken;
- windhinder;
- duurzaamheid & energie;
- niet gesprongen munitie.

De beoordeling van de gewenste ontwikkeling aan de omgevingsaspecten helpt bij de beantwoording van de vraag of het initiatief bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.1 Stedenbouw

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk om een paragraaf te wijden aan de beoogde stedenbouw van het voornemen. Zeker gezien de ligging van het projectgebied in de stad Groningen. In deze paragraaf is opgenomen hoe de voorliggende stedenbouwkundige samenhang tot stand is gekomen, welke strijdigheden er zijn met het beeldkwaliteitsplan uit 2006, waarom afwijkingen nodig worden geacht, welk advies uit het overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) volgde en wat hiermee gedaan is. Dit wordt gedaan aan de hand van een chronologische uiteenzetting.

Aanvraag IVO en (juli/september 2024)

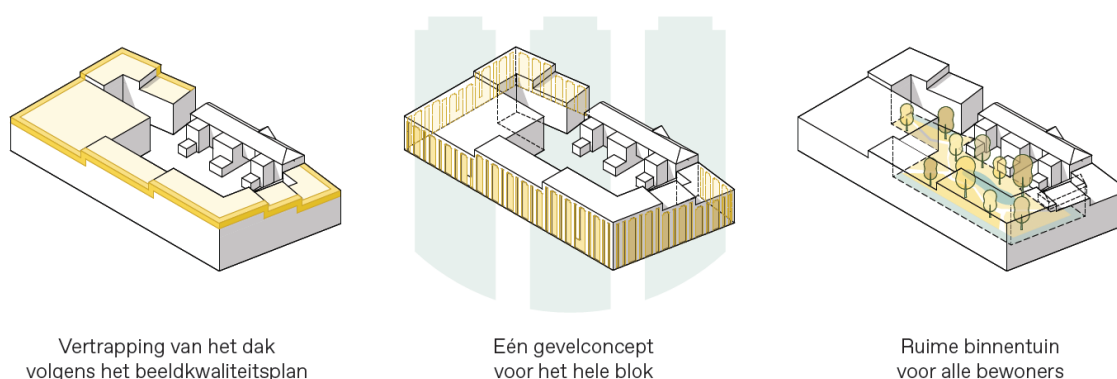
Op 29 juli 2024 is een aanvraag gedaan door De Zwarte Hond voor een IVO.

Aanvulling IVO (augustus 2024)

In de periode 2021-2023 is onderzoek gedaan naar de juiste vorm van blok 1A. Dit is in overleg tussen De Zwarte Hond en stedenbouw gemeente Groningen gedaan. Dit staat beschreven in het document 'Aanvulling IVO Grunobuurt blok 1A | 29.08.2024' van De Zwarte Hond (zie Bijlage 3, Aanvulling Stedenbouw). In dit document is onder andere gemotiveerd waarom het plan past op deze locatie en een afwijking van het beeldkwaliteitsplan van 2006 nodig is. Hieronder is de inhoud van het document grotendeels overgenomen.

Het ontwerp sluit aan bij kenmerken uit het BKP uit 2006. Het betreft een gesloten bouwblok, vertrappingen in hoogte per gevel, metselwerk architectuur, voordeuren aan de straat en Delftse stoep. Sinds 2006 is de omgeving veranderd. Er is een nieuwe brug bij de Paterswoldseweg/Koeriersterweg. Ook is er een nieuwe busbaan Peizerbaan. Nieuwe ambities voor klimaatadaptatie hebben geleid tot gemeenschappelijke tuinen in plaats van parkeren in bouwblokken. Dat leidde dan weer tot de keuze van de integratie van een parkeerhuis in blok 1. Er is getracht dit bij elkaar te brengen, in de geest van het oorspronkelijke bestemmingsplan en BKP uit 2006. Tezamen heeft dit geleid tot zogenoemde bindende elementen die terug zijn te zien in het ontwerp (zie Bijlage 2). In onderstaande figuur zijn deze weergegeven.

Bindende elementen



Figuur 2.3: Bindende elementen (bron: De Zwarte Hond).

De afwijkingen op het BKP zijn voornamelijk de dakhoogtes, in Bijlage 3 en onderstaande zijn de afwijkingen toegelicht.

Oostgevel

Hier is gekozen voor een gelijkmatige verdeling van vertrappingen in drie stappen. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Groningen is gekozen voor drie stappen van ongeveer gelijke lengte. Dit zorgt voor een rustig gevelbeeld en voorkomt dat de lange gevel visueel wordt benadrukt door een onevenredige verdeling. De vertrapping sluit tevens aan op de heldere functionele indeling van wonen naast het parkeerhuis.

Er is bewust voor gekozen geen vertrappingen te maken waarbij wonen boven parkeren komt te liggen, vanwege het geluid, brandveiligheid, bouwfaseringskosten en kosten. De gekozen oplossing sluit aan bij het achterliggende programma en maakt een continu gevelritme mogelijk, in lijn met het oorspronkelijke BKP. Een variant met een wisselend ritme zou leiden tot een onrustig gevelbeeld, waarbij het bouwblok uiteenvalt in losse gebouwen. Dat strookt niet met de bedoeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Noordgevel

Voor de noordgevel volgt uit een variantenstudie de meest rustige variant met een gelijkmatige verdeling van de sprongen in de dakhoogtes. De hoogte van het blok is hier belangrijk om een goede 'kop' van de Grunobuurt te maken, gezien vanaf het kruispunt Paterswoldseweg en Peizerweg. Daarnaast draagt het bij aan een samenhang door de vergelijkbare hoogte met de bebouwing aan de andere kant van het spoor en de hoek Paterswoldseweg en Koeriersterweg.

Westgevel

Aan de westzijde trapt het gebouw 1A af tot vier lagen, waarmee aangesloten wordt op de bestaande bebouwing met de schuur. Deze hoogte is vergelijkbaar met de aftrapping aan de noordwesthoek van blok 1B richting de bestaande bebouwing. Anders dan daar ligt het bouwblok hier iets terug ten opzichte van de oorspronkelijke rooilijn. Deze teruglegging is het gevolg van de aanleg van een nieuwe ongelijkvloerse kruising met het spoor en de busbaan in 2019. Om de noordzijde van de Grunobuurt en de HOV-bushalte functioneel en integraal toegankelijk te houden, is toen een extra fiets- en voetgangersroute gerealiseerd langs de Paterswoldseweg. Hiervoor zijn enkele panden gesloopt. De schuur, voorheen een achterpand, kreeg hierdoor een prominente positie in de openbare ruimte.

Een variant waarbij de westgevel aftrapt tot drie lagen is onderzocht, maar niet wenselijk bevonden. Vanuit de stad, met name gezien vanaf het kruispunt Paterswoldseweg en Peizerweg, zou het blok daardoor visueel uiteenvallen. Er ontstaat dan een groot gat in het bouwblok, waardoor het gesloten karakter verloren gaat en de binnengevels te nadrukkelijk zichtbaar worden. Het beeldkwaliteitsplan stuurt aan op het realiseren van gesloten bouwblokken, waarbij bestaande bebouwing wordt opgenomen zonder grote openingen. Met vier lagen lukt dit wel, met drie of twee lagen ontstaat het beeld van losse gebouwen in plaats van een samenhangend blok.

De afstand tussen het nieuwbouwblok en de schuur is zodanig dat dit voldoet qua brandveiligheid en uitzicht. Het maakt het ook mogelijk ramen op te nemen in de gevel. Daarnaast blijft er voldoende ruimte voor een toegang tot het binnengebied en voor onderhoud aan de gevel van de schuur.

Het contrast tussen de schuur en omliggende woongebouwen (zowel nieuw als oud), in kleur, breedte en hoogte benadrukt de onverwachte aanwezigheid van het achterpand in de rooilijn. Daarmee wordt de geschiedenis van deze plek zichtbaarder. Een verdere verlaging van het aansluitende nieuwbouwblok is niet wenselijk, vanwege de benodigde samenhang met de robuuste hoek van bouwblok Laanhuizen, het streven naar een gesloten bouwblok zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan voor de Grunobuurt, en het behoud van een duidelijke relatie tussen de nieuwbouw en de schuur.

Om zorgvuldig aan te sluiten op het inmiddels beeldbepalende karakter van de schuur, is gekozen voor een gevelafwerking in metselwerk die aansluit bij de bestaande bebouwing aan de Paterswoldseweg. Gekozen is voor een donkere baksteen met een lichtgrijze voeg, zoals ook in de plint is toegepast. Hierdoor komt het witte schuurtje goed tot zijn recht binnen een rustig, samenhangend gevelbeeld aan beide zijden.

Presentatie en reactie CRK (september 2024)

De Zwarte Hond heeft een presentatie gegeven aan de CRK op 11 september 2024. Dit was op basis van het document 'G220156 Grunobuurt Couchette 1A IVO'. Op 18 september 2024 volgt een reactie van de CRK. Hierbij is geen formele brief gestuurd, maar via mail het onderstaande meegedeeld.

10:00 - 10:30 uur

Grunobuurt blok 1a & 1b Woonblok exclusief parkeerhuis

OVA 202378468 | WEL 7 | BOPA

Genodigden intern: Stedebouwer, projectleider gemeente

Genodigden extern: Architect De Zwarte Hond

VOLDOET MITS

1a

De bovengenoemde adviesaanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 11 september 2024. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, de gemeentelijke welstandsnota, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de erfgoedwet en de leidraden voor de openbare ruimte. De commissie heeft het volgende advies:

Het voorgestelde plan is een logische voortzetting op de andere onderdelen van het bouwblok Couchette. De commissie heeft nog enkele vragen en zorgen. De gevel van het woonblok aan de zijde van het spoor, oogt vrij rigide. In de visuals is te zien dat er bomen voor de gevels zullen worden geplant, wat zorgt voor een zachter en aantrekkelijker gevelbeeld.

De gevel aan de Paterswoldseweg, waar het fietspad via een talud afloopt, heeft geen duidelijke beëindiging. De commissie adviseert hier bijvoorbeeld een plint toe te voegen, zodat het gebouw niet door de grond lijkt te zakken. Daarnaast is het jammer dat de binnengevel van het bouwblok niet wordt doorgezet in hout zoals in blok 1b. Daar zorgt de houtengevel voor meer eenheid tussen de gevel en de galerij. De combinatie van metselwerk en galerij zorgt voor een uitstraling van een aan de gevel gehangen galerij.

Als aanbeveling wil de commissie meegeven dat de ruimte voor de lift op de verdiepingen erg krap lijkt. Wellicht kan hier nog wat extra aandacht aan worden besteed.

De commissie kan met bovenstaande positief adviseren op het plan mits er nog een aantal aanpassingen aan het plan worden gedaan.

Tweede ronde CRK

Naar aanleiding van de reactie van het CRK is een aangepaste versie voorgelegd aan de CRK (12 februari 2025). In deze versie is het plint aangepast en zijn de vragen en zorgen beantwoord. Het gaat om het document 'G220156 Grunobuurt Couchette 1A CRK 25-02-11'. De formele reactie van de CRK is opgenomen in de uitslag van de IVO. In onderstaande kader is de reactie weergegeven.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 12 februari 2025. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder ons stedebouwkundig beleid, het erfgoedbeleid en de welstandsnota. De commissie adviseert als volgt:

De aangepaste fiets-parkeeroplossing en het doorgetrokken Delftse stoep rondom het gebouw zorgt voor een goede aarding van het gebouw ter plaatse van het talud. Daarmee adviseert de commissie positief.

Conclusie

Er is een positief advies van de CRK afgegeven. Daarnaast voldoet het voornemen aantoonbaar aan de ontwikkelrichting die de gemeente Groningen stedenbouwkundig voor ogen heeft. De afwijkingen van het beeldkwaliteitsplan uit 2006 zijn nodig gezien de ontwikkelingen in de omgeving en beleid sinds die tijd. Het gebouw vult het Nelfterrein passend in en zorgt voor een ruimtelijke samenhang met de Grunobuurt als geheel.

4.2 Geluid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het kader van het beschermen van gezondheid en het milieu heeft de wetgever regels gesteld in afdeling 3.5 van het Besluit Kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) over geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

Geluidgevoelige gebouwen

In artikel 3.21 Bkl staan geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Dit betreft 'een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidsfunctie of een bijeenkomstfunctie'. Voor geluidsgevoelige gebouwen gelden standaardwaarden en grenswaarden (artikel 3.23 Bkl). Deze waarden hebben als doel de gezondheid van mensen te beschermen. De standaardwaarden en grenswaarden voor geluid gelden voor bestaande bouw op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en voor nieuwbouw op de locatie waar de gevel van een geluidsgevoelig gebouw mag komen.

In paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl staan instructieregels voor het verwerken van geluid in het omgevingsplan. Het omgevingsplan moet voldoen aan de instructieregels zodat het omgevingsplan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Paragraaf 32.3.4 omgevingsplan

Deze paragraaf bevat regels over geluid dat door een activiteit wordt veroorzaakt op een geluidsgevoelig gebouw en is toegestaan op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

Provincie Groningen heeft in de POV regels gesteld die van toepassing zijn op omgevingsplannen die regels hebben over het buitengebied of het stedelijk gebied. De provincie heeft deze regels gesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

In paragraaf 3.4.5 van afdeling 3.4 van de POV staan instructieregels (artikelen 3.39 en 3.40) voor gemeenten over het reguleren van geluid in het omgevingsplan.

In afdeling 3.6 van de POV staan instructieregels voor gemeenten over het borgen van stilte (en duisternis) in het omgevingsplan voor het buitengebied. De provincie heeft bepaalde gronden aangewezen als 'stiltegebied' en gronden aangewezen als 'stilte en duisternis'. De gemeente dient in haar omgevingsplan rekening te houden met deze aangewezen gebieden. Ook bij het verrichten van activiteiten in de aangewezen gebieden moet rekening worden gehouden met de inhoudelijke regels die gelden (artikelen 4.8 en 4.11).

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het omgevingsaspect geluid. Er wordt geluidgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. In het kader van geluidhinder door weg- en spoorwegen is op 17 oktober 2024 onderzoek gedaan door DGMR. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 van de motivering.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat de standaardwaarde voor geluid op enkele gevels wordt overschreden. Er wordt wel overal voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl. Bron- en overdrachtsmaatregelen blijken niet passend of effectief te zijn.

Bronmaatregelen

Voor de omliggende wegen, zoals de Paterswoldseweg en het Emmaviaduct, zou het gebruik van stil asfalt een theoretische reductie in geluidbelasting van circa 2 dB kunnen opleveren. Hoewel dit een positieve invloed kan hebben, blijkt uit het onderzoek dat zelfs met een dergelijk stiller wegdektype de standaardwaarde niet wordt bereikt.

Daarnaast stuiten bronmaatregelen op praktische beperkingen in dit stedelijke gebied. Met name bij kruispunten, waar sprake is van wringend en remmend verkeer, is het gebruik van stiller asfalt minder effectief vanwege snellere slijtage. Deze factoren maken bronmaatregelen op deze locatie minder haalbaar en onvoldoende effectief om de geluidbelasting substantieel te verminderen.

Overdrachtsmaatregelen

Er is onderzocht of overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidwerende schermen mogelijk zijn die tussen de geluidbron en het woongebouw worden geplaatst. Deze schermen kunnen vooral op de lagere verdiepingen effectief zijn.

Echter, geluidwerende schermen hebben aanzienlijke beperkingen in stedelijke gebieden waar de ruimte beperkt is, vooral op hogere verdiepingen, waar de effectiviteit van de schermen afneemt. Bovendien zorgen stedenbouwkundige en esthetische overwegingen ervoor dat dergelijke schermen vaak niet wenselijk zijn. De plaatsing van schermen zou bijvoorbeeld het open en stedelijke karakter van de Grunobuurt aantasten, en zou mogelijk het zicht op de openbare ruimte beperken. Gezien deze stedenbouwkundige en esthetische bezwaren zijn geluidschermen in deze omgeving niet wenselijk.

Daarom is gekeken naar maatregelen aan de gevels. Door aanvullende gevelwering te realiseren voldoet het binnenniveau aan de daaraan gestelde eisen. Daarnaast beschikt iedere woning over een geluidluwe gevel.

Gevelmaatregelen

Omdat bron- en schermmaatregelen niet afdoende blijken te zijn, is het noodzakelijk om te kijken naar gebouwgebonden maatregelen, oftewel maatregelen aan de gevel van het woongebouw zelf. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de gezamenlijk geluidbelasting, veroorzaakt door weg- en railverkeer, op sommige gevels de standaardwaarde overschrijdt. In dergelijke gevallen is het van belang om de gevelwering af te stemmen op de gezamenlijk geluidbelasting, zodat een aanvaardbaar binnenklimaat kan worden gegarandeerd.

Gebouwgebonden maatregelen zoals het toepassen van geluidwerende gevels en hoogwaardige beglazing kunnen het binnenniveau aanzienlijk reduceren. Het Bbl stelt geluideisen aan verblijfsruimten in nieuwbouw van ten minste 33 dB(A). Dat betekent dat de uitwendige scheidingsconstructie van Gruno blok 1a een geluidreductie moet borgen van ten minste 30 dB(A) op de noordgevel, 29 dB(A) op de westgevel en 24 dB(A) op de oostgevel. Het geluid op de gevels grenzend aan de binnentuin is lager. Op basis van het rapport van DGMR met kenmerk B.2024.0145.12.R001 blijkt dat de benodigde gevelwering wordt behaald.

Iedere woning grenst aan de binnentuin. Uit het onderzoek blijkt dat iedere woning beschikt over een geluidluwe gevel aan deze binnentuin. Voor alle bronsoorten wordt op deze gevel voldaan aan de standaardwaarde. Hierdoor wordt er bij iedere woning invulling gegeven aan het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel.

Geluid door activiteiten

De genoemde regels uit de bruidsschat en de POV zijn niet van toepassing op het voornemen. In paragraaf 4.9 is aangetoond dat er geen relevante activiteiten in de omgeving van het projectgebied zijn waarvoor nader onderzoek voor geluid door activiteiten nodig is.

Advies GGD

De GGD adviseert om een richtwaarde aan te houden van 50 dB L_{den} en 40 dB L_{night} aan te houden op de gevel vanwege weg- en railverkeer en industrie. Dit is echter niet mogelijk gezien de locatie van de bebouwing. Wel zal worden voldaan aan het advies om een binnenwaarde van 33 dB te behouden, daarnaast beschikken alle woningen over een geluidluwe gevel. Zie Bijlage 23 voor het GGD advies.

Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor het voornemen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect geluid.

4.3 Bodem en grondwater

Besluit kwaliteit leefomgeving

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving opgenomen. De inhoud van deze regels zijn via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. Dit doet de gemeente door in onderlinge samenhang de volgende onderwerpen te regelen:

- Bescherming van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen.
- Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de bodemkwaliteit.
- Duurzaam en doelmatig beheer van resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens, zoals opgenomen in bijlage VA van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- De waarde vaststellen waarboven maatregelen nodig zijn bij realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties (artikel 5.89i en 5.89j Bkl).
- Aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde (artikel 5.89k Bkl).
- Een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn (artikel 5.89l Bkl).
- Een bepaling opnemen over de ingebruikname (artikel 5.89m Bkl).

Deze regels dienen zowel voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De afdelingen 3.8 en 4.6 van de provinciale omgevingsverordening bevatten regels over hoe de gemeente moet omgaan met grondwaterverontreiniging. Als een grenswaarde overschreden wordt dan dient de grond gesaneerd te worden.

Activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden (Afdeling 4.7)

Deze afdeling gaat over het beschermen van grondwaterbeschermingsgebieden. De provincie wil verzekeren dat de grondwaterwinninggebieden voldoende beschermd worden en hebben daarom enkele regels opgesteld. De gemeente moet rekening houden met deze regels.

Activiteiten met betrekking tot gesloten stortplaatsen (Afdeling 4.8)

Deze afdeling gaat over activiteiten in, op, onder of over een gesloten stortplaats als bedoeld in artikel 8.47, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer. Als een wijziging betrekking heeft op een stortplaats dan moet de gemeente rekening houden met deze provinciale regels.

Nota bodembeheer

Bij grondverzet geldt de nota bodembeheer. Als grond van verschillende klassen wordt aangetroffen dan mogen deze niet door elkaar gebruikt worden. Bij afvoer van grond geldt dat de grond niet overal naar toe mag worden afgevoerd.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect bodem en grondwater

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het omgevingsaspect bodem en grondwater. Met het initiatief wordt bodemgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. De gronden hadden een bedrijfsdoeleinde in het verleden. Het gebied is gesaneerd voor wonen tot 1,2 meter onder het maaiveld. In Bijlage 5 is de grondvervuiling voor Grunobuurt-Noord, waaronder het projectgebied van dit voornemen, in kaart gebracht door De Zwarte Hond. Uit het Besluit uniforme saneringen (BUS) uit oktober 2019 wordt de sanering en het gebruik voor wonen, infrastructuur en groenvoorzieningen bevestigd. Het BUS-besluit is toegevoegd als Bijlage 6 van de motivering.

Bij de realisatie van het initiatief wordt uitgegaan van het gebruik van grondverdringende palen. Door deze techniek is er geen sprake van uitkomende grond. Deze methode, in combinatie met de reeds uitgevoerde bodemsanering tot 1,2 meter diepte, voorkomt nieuwe bodemverontreiniging tijdens de bouw. De bestaande bodemkwaliteit, die geschikt is gemaakt voor woonfuncties, blijft hierbij behouden.

Deze aanpak sluit aan bij de gemeentelijke doelstellingen voor bodembeleid:

- Bescherming tegen nieuwe verontreinigingen
- Evenwichtige toedeling van functies, rekening houdend met bodemkwaliteit
- Duurzaam beheer van resterende historische verontreinigingen

De gekozen bouwmethode, in combinatie met de reeds uitgevoerde sanering, waarborgt dat de toelaatbare bodemkwaliteit voor wonen wordt behouden. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor bouwen op voorheen verontreinigde bodem. Bij de Peizerbaan is een strook grond aanwezig waar een restverontreiniging (boven interventiewaarde) aanwezig is. Indien hier werkzaamheden in de bodem moeten worden uitgevoerd dient er op voorhand contact worden opgenomen met het bevoegd gezag.

De GGD adviseert daarnaast om te bekijken of er sprake is van vervuilde grond op plekken waar bewoners in aanraking kunnen komen met de bodem. Het advies van de GGD is opgenomen in Bijlage 23. Aangezien de bodem is gesaneerd tot 1,2 meter, wordt er geen gevaar voor de gezondheid verwacht in de gebruiksfase.

Er zijn geen regels met betrekking tot grondwater van toepassing op het voornemen. Bij grondverzet is de Nota bodembeheer van toepassing.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect bodem en grondwater.

4.4 Onder- en bovengrondse infrastructuur (kabels en leidingen)

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving. De Omgevingswet en andere wetten bevatten regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon)

De Wibon heeft als doel gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn verplicht informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

De grondroerder, degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, moet vooraf informatie opvragen over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie. Het Kadaster zorgt dat de melder deze informatie ontvangt. De Wibon is niet opgegaan in de Omgevingswet.

Gemeentelijke regels

Het omgevingsplan bevat regels over ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, verdeeld over het tijdelijke en nieuwe deel. In het tijdelijke deel staan de ruimtelijke regels uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en de bruidsschat. Het nieuwe deel zal regels bevatten voor de ruimtelijke inpassing van buisleidingen en de feitelijke aanleg.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect onder- en bovengrondse infrastructuur

Het voorgenomen initiatief omvat ingrepen aan de onder- en bovengrondse infrastructuur omdat de nieuwe ontwikkeling hierop moet worden aangesloten (bijvoorbeeld op water-, elektriciteits- en telecomleidingen). Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt dit verder uitgewerkt. De exacte ingrepen zijn op dit moment nog niet bekend.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect onder- en bovengrondse infrastructuur.

4.5 Luchtkwaliteit

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Bkl geeft in hoofdstuk 5 instructieregels om de luchtkwaliteit te beschermen. De gemeente moet voor een aantal activiteiten de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) in acht nemen. Behalve als een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aandachtsgebieden

De gemeente moet de luchtkwaliteit toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. De gemeente gaat na of toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor activiteiten (artikel 5.51 Bkl):

- die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking); of
- waarvoor luchtregele zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

De gemeente Groningen en omliggende gemeentes zijn geen aandachtsgebieden met betrekking tot luchtkwaliteit.

Het Bkl wijst in artikel 5.51 ook enkele activiteiten aan waarvoor de gemeente altijd een luchtkwaliteitstoets

moet uitvoeren. Als ze de activiteit wil toelaten in een omgevingsplan. Dus ook als geen aandachtsgebied in de omgeving aanwezig is. Het gaat om:

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter.
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt.
- de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Bij deze specifieke activiteiten kan niet worden uitgesloten dat de aanleg leidt tot een overschrijding, ook in gebieden waar de achtergrondconcentratie laag is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalender-jaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM_{10} van $1,2 \mu g/m^3$ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. Als een activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, dan is het omgevingsaspect luchtkwaliteit geen belemmering.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De POV bevat geen instructieregels over het voldoen aan een provinciale omgevingswaarde voor de kwaliteit van buitenlucht bij het toestaan van activiteiten in het omgevingsplan.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect luchtkwaliteit

Het initiatief betreft de realisatie van 82 woningen. Bij woningbouw met minder dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is sprake van een niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl). Het voorgenomen initiatief heeft daarom geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Daarnaast ligt de gemeente Groningen niet in een aandachtsgebied. Verdere toetsing is niet aan de orde.

De GGD adviseert om emissiereductie van stoffen zoals fijnstof te bevorderen met maatregelen aan de bron. Er wordt geadviseerd om te voldoen aan de WHO advieswaarden voor luchtkwaliteit. Ook wordt aangegeven dat de luchtkwaliteit bevorderd kan worden door tenminste 25 meter afstand te houden van drukke wegen binnen de bebouwde kom.

Het voornemen ziet niet op een bron van emissie zoals een weg. Bronmaatregelen zijn daarom niet mogelijk. Gezien de locatie van het voornemen is het voldoen aan de WHO advieswaarden of de richtafstand tot de Paterswoldseweg of de Peizerbaan ook niet mogelijk.

Wel bevindt een groot deel van het voornemen zich verder dan 25 meter van drukke wegen af. Daarnaast zorgt de ligging van het gebied, en het sturende parkeerbeleid van de gemeente ervoor dat actieve vormen van mobiliteit voor de hand liggen. Hiermee neemt het gebruik van emissie uitstotende voertuigen af per inwoner. Het advies van de GGD is opgenomen als Bijlage 23.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect luchtkwaliteit.

4.6 Omgevingsveiligheid

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan regels over het waarborgen van veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crisis. De regels uit afdeling 5.1.2 van het Bkl moet de gemeente toepassen in haar omgevingsplan. De regels zijn alleen van toepassing op gebouwen en locaties die staan genoemd in bijlage VI behorende bij het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de bijlage wordt een onderscheid gemaakt in drie categorieën: beperkt kwetsbaar, kwetsbaar en zeer kwetsbaar.

De activiteiten die branden, rampen en crisis kunnen veroorzaken zijn:

- Milieubelastende activiteiten (mba's) met gevaarlijke stoffen bij bedrijven
- Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteiten (mba's)
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteiten (mba's)

Bijlage VI bestaat uit een lijst met gebouwen en locaties die gecategoriseerd zijn in beperkt kwetsbaar, kwetsbaar en zeer kwetsbaar. Deze gebouwen en locaties zijn relevant voor de toepassing van regels bij plaatsgebonden risico's en groepsrisico's (bij aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's).

Plaatsgebonden risico: de kans op het overlijden van een onbeschermde en continue aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit.

In het besluit kwaliteit leefomgeving worden meerdere aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's benoemd namelijk: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied (artikel 5.12 Bkl). Als op het grondgebied van de gemeente een brandaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied aanwezig is, moet de gemeente in haar omgevingsplan de gebieden aanwijzen als 'brandvoorschriftgebied' of 'explosievoorschriftgebied'.

Bij de aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's wordt uitgegaan van groepsrisico's (artikel 5.15 Bkl).

Groepsrisico: de kans op overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

Als door het verrichten van een activiteit een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of een gifwolkaandachtsgebied kan ontstaan is het in beginsel niet mogelijk om in dat gebied beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties te realiseren (artikel 5.15 lid 2 sub a Bkl).

Het is in een brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied of een gifwolkaandachtsgebied toegestaan om beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en locaties te realiseren als er maatregelen worden getroffen ter bescherming van de personen en het aantal aanwezige personen beperkt zijn of de tijd dat de personen aanwezig zijn beperkt is (artikel 5.15 lid 2 sub Bkl).

Als gebouwen (kan) worden gerealiseerd in een brandvoorschriftgebied (brandaandachtsgebied) of in een explosievoorschriftgebied (explosieaandachtsgebied) moeten de gebouwen voldoen aan de bouweisen uit paragraaf 4.2.14. van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Andere risicobronnen die in het Bkl worden genoemd zijn:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Exploiteren van IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl)
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

In paragraaf 3.9.7 en in paragraaf 4.14 staan (instructieregels) over externe veiligheid.

Transportroute externe veiligheid (paragraaf 3.9.7)

In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is een basisnet aangewezen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden. In artikel 23, eerste lid van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen is opgenomen dat Provinciale Staten, ten behoeve van het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen, een netwerk aanvullend op het landelijk basisnet aanwijzen van wegen in beheer bij de provincie of een waterschap, dat niet behoort tot het basisnet.

De provincie heeft in de provinciale omgevingsverordening regels opgenomen over de transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Initiatieven die betrekking hebben op dit gebied dienen rekening te houden met deze regels. De provincie heeft in haar omgevingsverordening vier veiligheidszones aangewezen.

Veiligheidszone 1

Veiligheidszone 1 heeft betrekking op de provinciale wegen N46 en N362. In deze zone moet de gemeente rekening houden met het toestaan van activiteiten waardoor het plaatsgebonden risico kan ontstaan.

Veiligheidszone 2

Veiligheidszone 2 heeft betrekking op explosieaandachtsgebieden binnen het provinciale basisnet. De gemeente dient bij het opstellen van haar omgevingsplan óf het verlenen van een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) rekening te houden met de explosieaandachtsgebieden. De provincie bepleit terughoudendheid bij het toestaan van zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen of locaties en beperkt kwetsbare gebouwen of locaties.

In de explosieaandachtsgebieden moet rekening gehouden worden met het zogenaamde groepsrisico.

Veiligheidszone 3

Veiligheidszone 3 heeft betrekking op brandaandachtsgebieden binnen het provinciale basisnet. De provincie adviseert aan gemeenten om in de brandaandachtsgebieden geen zeer kwetsbare gebouwen toe te staan.

Veiligheidszone 4

Veiligheidszone 4 heeft betrekking op explosieaandachtsgebieden binnen het provinciale basisnet. De gemeente dient bij het opstellen van haar omgevingsplan óf het verlenen van een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) rekening te houden met de explosieaandachtsgebieden. De provincie bepleit terughoudendheid bij het toestaan van kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties.

In de explosieaandachtsgebieden moet rekening gehouden worden met het zogenaamde groepsrisico.

Omgevingsveiligheid (paragraaf 4.14)

De provincie geeft in paragraaf 4.14 extra regels over de omgevingsveiligheid bij windturbines. Als de gemeente een aanvraag beoordeeld die ziet op een windturbine dan dient rekening gehouden te worden met deze regels.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect omgevingsveiligheid

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het aspect omgevingsveiligheid. DGMR heeft op 15 oktober 2024 onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 7.

In de omgeving van de planlocatie liggen drie transportroutes voor geklasseerde stoffen:

- De spoorlijn Groningen – Sauwerd op 47 meter ten noorden van het gebouw.
- De A7 op 800 meter ten zuiden van de planlocatie.
- De N370 op 550 meter ten oosten van de planlocatie.



Figuur 4.1: Risicobronnen in de omgeving van het plangebied (bron: DGMR)

Voor het spoor wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is ongeveer 0,4 keer de oriëntatiewaarde en voldoet aan de gemeentelijke richtwaarde.

De A7 en N370 liggen op meer dan 200 meter van de planlocatie en zijn niet relevant voor deze ontwikkeling. Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico wordt voldaan en het plan draagt niet bij aan het groepsrisico van deze transportroutes.

De locatie ligt buiten het brandaandachtsgebied, waardoor een secundaire brand niet aannemelijk is. Door het lage aantal spoorketelwagons met gassen onder druk op deze route is de kans op een explosie minimaal. Daarom wordt voorgesteld geen explosievoorschriftengebied voor te schrijven. Het veiligheidsniveau van het gebouw ten aanzien van explosies wordt bovendien hoger dan het Bbl vereist vanwege de benodigde akoestische isolatie aan de spoorzijde. In hoofdstuk 4 van het onderzoek staan voorstellen voor het bevoegd gezag over de omgang met omgevingsrisico's in relatie tot dit plan. Daarbij is aangegeven dat de Veiligheidsregio Groningen (VRG) adviesrecht ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Naar aanleiding van het voornemen is door de gemeente Groningen advies ingewonnen van de VRG. Het advies is opgenomen als Bijlage 8. In het advies wordt aangegeven om zo veel mogelijk afstand te nemen tot de risicobron.

Ten aanzien van explosiegevaar wordt het volgende geadviseerd:

- Er wordt geadviseerd om geen ruimtes met grote groepen personen of kwetsbare groepen aan de risicozijde te plaatsen.
- Bouwkundige maatregelen worden voorgesteld in de volgorde van: geen openingen en overkappingen

in de gevel aan de risicozijde, een vlakke gevel en schervrij glas met sponningen, kozijnen en verankering daarvan.

- Vluchtroutes in gebouwen van de risicobron af, en de ingang gebouw niet aan de risicozijde.

Ten behoeve van het gifvolkrisico wordt geadviseerd een uitgang van het gebouw afgekeerd van de risicobron te plaatsen.

In het ontwerp is op de volgende wijze rekening gehouden met het advies. Ruimtes met grote groepen worden met het voornemen niet voorzien. Het voornemen is daarnaast zover als redelijk van risicobronnen verwijderd, zonder daarmee afbreuk te doen aan een zorgvuldig gebruik van de ruimte en stedenbouwkundige waarden van de omgeving.

De detaillering van de bebouwing is uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met het advies van de VRG. In het ontwerp zijn geen openingen en overkappingen in de gevel aan de risicozijde en is er sprake van een vlakke gevel. Daarnaast zijn voldoende vluchtroutes aan de risicoluwe kant van het gebouw. De hoofdingang is niet richting het risico gekeerd. Het gebouw is volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) uitgewerkt ten behoeve van de technische bouwactiviteit (Bbl artikel 4.96).

Er kan worden besloten om een voorschriftengebied op te nemen over een gedeelte van het projectgebied. Als een voorschriftengebied aangewezen wordt, treedt het eerder genoemde artikel van het Bbl in werking en moeten er bouwkundige voorzieningen getroffen worden. Het is nog niet bekend of het Nelfterrein binnen een voorschriftengebied valt. Dit bepaalt of bepaalde maatregelen, zoals letselwerend glas en verankerde kozijnen, verplicht zijn.

Vooruitlopend op het besluit heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om blok 1a al uit te rusten met letselwerende beglazing en kozijnverankering conform het advies van de VRG en normen uit het Bbl.

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect omgevingsveiligheid.

4.7 Geur

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met geur die door activiteiten ontstaat op geurgevoelige gebouwen. Bij het toestaan van activiteiten die geur veroorzaken op geurgevoelige gebouwen moet dit aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 Bkl). De gemeente kan in haar omgevingsplan beoordelingsregels en/of gebruiksregels opnemen in het omgevingsplan. De regels hebben betrekking op waarden (artikel 5.93 Bkl) en afstanden (artikel 5.94 Bkl) die in acht moeten worden genomen bij het toestaan van een activiteit op een geurgevoelig gebouw. Daarbij dient de gemeente rekening te houden met de lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers.

Verschillende gebouwen of een gedeelte van een gebouw worden aangemerkt aan geurgevoelige gebouwen (artikel 5.91 Bkl). Onder geurgevoelige gebouwen worden verstaan:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- onderwijsfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan;
- bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Ook kan de gemeente in haar omgevingsplan een bebouwingscontour geur aanwijzen voor het ontstaan

van geur bij de exploitatie van zuiveringstechnische werken, bij het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en bij het verrichten van andere agrarische activiteiten. Deze geurcontour wordt aangewezen rond stedelijk gebied (5.97 Bkl).

Burgers kunnen bij hun woning ook geurhinder veroorzaken door hobbymatige activiteiten en het stoken van hout in kachels en open haarden. Het staat de gemeente vrij om in haar omgevingsplan regels te stellen over geurhinder die ontstaat bij activiteiten in en rondom woningen.

Provinciale omgevingsverordening Groningen (POV)

De provincie heeft in haar omgevingsverordening (instructie)regels gesteld die gemeenten in acht moeten nemen bij het wijzigen van het omgevingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit.

Paragraaf 2.2.4 (Omgevingswaarden geur veroorzaakt door milieubelastende activiteiten, niet zijnde agrarische activiteit)

In artikel 2.19 staat de instructieregel om een omgevingswaarde industriële geur vast te stellen in het omgevingsplan.

Paragraaf 3.4.6 (Geur)

In artikel 3.45 staat de instructieregel om in het omgevingsplan te verbieden om zonder een 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.

In artikel 3.46 staat de instructieregel om beoordelingsregels op te nemen die in acht moeten worden genomen bij vergunningverlening van milieubelastende activiteiten die geurrelevant kunnen zijn.

Omgevingsplan

In afdeling 11.8 en paragraaf 32.3.6 van het omgevingsplan staan regels die in acht moeten worden genomen bij het toestaan van milieubelastende activiteiten.

Toetsing initiatief aan het omgevingsaspect geur

Het initiatief voorziet niet in activiteiten die relevante geuremissie veroorzaken. De te realiseren woningen (geurgevoelige objecten) liggen niet in de nabijheid van bestaande geurbronnen. Het projectgebied ligt niet binnen een bebouwingscontour geur en niet nabij geurrelevante bedrijven zoals zuiveringstechnische werken of veehouderijen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect geur.

4.8 Milieueffectrapportage

De Omgevingswet kent twee vormen voor plannen en projecten waarbij een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. Dit zijn plannen waarvoor de Plan-MER geldt of projecten waarvoor de Project-MER geldt.

Plan-MER

Plan-MER ondersteunt de overheid bij strategische afwegingen over 'wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven' plannen, zoals omgevingsvisies, programma's, omgevingsplannen en voorkeursbeslissingen bij projectbesluiten. Het milieueffectrapport en plan gaan dan bijvoorbeeld over nieuw omgevingsbeleid, tracés voor hoogspanningsverbindingen of de keuze van locaties voor duurzame

energie, woningen of bedrijven.

Milieueffectrapportage is conform artikel 16.36 Omgevingswet verplicht bij een plan als:

- a. het plan kaders stelt voor projecten in het plangebied waarvoor volgens het Omgevingsbesluit een project-mer of een mer-beoordeling verplicht is, of;
- b. de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling (een wettelijk voorgeschreven beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden) nodig is.

De plan-mer-beoordeling kan een uitzondering vormen op deze situaties. De eerste voorwaarde is dat een plan over projecten gaat die zelf mer-beoordelingsplichtig zijn. De tweede voorwaarde is dat het plan over een klein gebied op gemeentelijk niveau gaat óf een kleine wijziging van een plan omvat. Als aan die voorwaarden is voldaan, mag het bevoegd gezag eerst beoordelen of het plan aanzienlijke milieueffecten heeft, en dus of een milieueffectrapport nodig is.

Project-Mer

Onderdeel van de beoordeling is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2. van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet.

Of voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één beoordelingsprocedure.

Toetsing initiatief aan aspect milieueffectrapportage

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een appartementencomplex met 82 huurwoningen op het Nelfterrein. Deze activiteit valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen en in kolom 2 wordt vermeld 'Niet van toepassing'. Er geldt dus geen directe project-mer plicht, maar het bevoegd gezag moet beoordelen of het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hiervoor is een project-mer beoordeling uitgevoerd, die is toegevoegd als Bijlage 9. Uitkomst van de beoordeling is dat er geen milieueffectrapportage nodig is voor het voornemen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect milieueffectrapportage.

4.9 Milieuzonering

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en of geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld. De gemeente moet in haar omgevingsplan regels opnemen voor activiteiten die geluid en/of geurhinder veroorzaken.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet stonden regels over produceren van geluid en geur in het Activiteitenbesluit of werd een activiteit dat geluid- en/of geurhinder veroorzaakt gerealiseerd met een milieuvergunning.

De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet (en het omgevingsplan). In deze VNG-handreiking stonden geaccepteerde richtafstanden per bedrijfsactiviteit opgenomen. Bij milieuzonering wordt rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing enerzijds, en milieuhinderlijke activiteiten anderzijds. De thema's geluid en geur zijn hierbij maatgevend. Het gaat om activiteiten en hinder door bedrijfsactiviteiten, en niet om bijvoorbeeld hinder door wegverkeer.

De systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (die nu deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege) in acht genomen. Zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn wordt deze systematiek nog toegepast.

De nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is uitgekomen in oktober 2024. De handreiking vernieuwd het stelsel van milieuzonering en het inpassen van bedrijven en hindergevoelige bebouwing. Het is vooral bruikbaar bij bedrijventerreinen, en het verwerken van deze gebieden in het omgevingsplan.

De nieuwe handreiking geeft ook handvatten voor gebruik bij activiteiten nabij woningen. De richtafstanden uit de publicatie van 2009 zijn in de handreiking van 2024 vervangen door 'posities'. Elke activiteit heeft een bepaalde positie in de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de nieuwe handreiking). De posities zijn bedoeld als hulpmiddel om te bepalen of het aannemelijk is of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede woon- en leefklimaat. Om de posities uit te drukken in afstanden op basis waarvan gemeten kan worden, wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied met wonen. Bij functiemenging wordt de activiteit geschikt geacht om te mengen met hindergevoelige functies zoals wonen, in een gemengd gebied met wonen.

Richtafstand	Positie
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024
0 of 10 m	FM (functie-menging)
30 m	1
50 m	2

Figuur 4.2: Uitsnede transponeringstabel VNG-2024 naar VNG 2009 (bron: VNG)

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect milieuzonering

In de omgeving van het projectgebied is geïnventariseerd welke bedrijvigheid aanwezig is. De omgeving kenmerkt zich als stedelijk gebied met voornamelijk woningen. De omgeving kan worden aangewezen als rustig woongebied. Overigens is de milieubelasting in het gebied wel relatief hoog door de nabije ligging van het spoor en de Paterswoldseweg. De volgende bedrijvigheid bevindt zich in de buurt:

- Paterswoldseweg 112 - Tandartspraktijk (70 m)
- Verzetstrijderslaan 2 - Scholen voor basis- en beroepsonderwijs (170 m)
- Paterswoldseweg 68-70 - Supermarkt (130 m)
- Paterswoldseweg 43 - Voormalige tabaksfabriek (90 m)

Zoals eerder aangegeven wordt er gebruik gemaakt van de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering').

Tandartspraktijk

De tandartspraktijk kan worden gezien als artspraktijk. Artspraktijken vallen onder functiemenging voor zowel geur als geluid. Dit is gelijk te stellen met een maximale richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand van 70 meter voldoet ruimschoots aan deze richtafstand. De tandartspraktijk vormt geen belemmering voor het voornemen, of vice versa.

Scholen

Voor beroepsonderwijs geldt positie 1 voor geluid. Dit is gelijk te stellen aan een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand van 170 meter voldoet hier ruimschoots aan. De scholen vormen geen belemmering voor het voornemen, of vice versa.

Supermarkt

Supermarkten zijn geschikt voor functiemenging voor zowel geur als geluid. Dit is gelijk te stellen aan een maximale richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand van 130 meter voldoet hier ruimschoots aan. De supermarkt vormt geen belemmering voor het voornemen, of vice versa.

Voormalige tabaksfabriek

Aan de Paterswoldseweg 43 was voorheen een tabaksfabriek gevestigd. Een tabaksfabriek valt in het bestemmingsplan onder milieucategorie 4.1 (richtafstand 200 meter). In de indicatieve lijst behoort een tabaksfabriek onder posities 2 en 3 voor respectievelijk geluid en geur. Vertaald naar richtafstanden is dit maximaal 200 meter.

De tabaksfabriek op deze locatie is inmiddels niet meer in werking. De planologisch toegestane milieucategorie op de voormalige fabriekslocatie is 4.1 in het specifieke geval van een tabaksfabriek, en anders milieucategorie 1, 2 of 3 (maximale richtafstand 100 meter). Vanwege de omgeving in het stedelijke gebied, met veel woningen, is hervestiging van een tabaksfabriek onwaarschijnlijk.

Op 16 juli 2024 is er een akkoord gegeven door het college van B&W op een vestigingskader voor de vrijgekomen locaties van de voormalige tabaksfabriek. Hierin zijn de kaders weergegeven van het nieuwe gebruik. Het is nog niet duidelijk genoeg wat precies komt qua bedrijvigheid, en waar.

De nieuwe bedrijvigheid zal aan moeten tonen dat het voldoet aan de wettelijke eisen voor bedrijven waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op omliggende woningen wordt bereikt. Omdat er woningen dichtbij de fabriek liggen dan de nieuw te bouwen woningen op het Nelfterrein, wordt nieuwe bedrijvigheid in die zin niet beperkt door de nieuwe woningen. Daarnaast kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd door de genoemde wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden (zelfs op woningen dichtbij dan de nieuwe woningen).

Overige bedrijven in de omgeving betreffen voornamelijk aan huis verbonden beroepen, welke in het kader

van milieuzonering niet relevant zijn. De gevoelige functies bevinden zich niet binnen de richtafstanden voor milieuhinder door omliggende bedrijven. Andersom belemmert de toevoeging van gevoelige functies de omliggende bedrijvigheid niet. Nader onderzoek naar milieuhinder door bedrijven is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsaspect milieuzonering.

4.10 Lichthinder en schaduw

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan rijksinstructieregels die in acht moeten worden genomen bij het opnemen van regels over activiteiten in het omgevingsplan. Uit afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving blijkt dat bij het opnemen van regels over activiteiten waarbij lichthinder en schaduw kan ontstaan, geen rijksinstructieregels gelden. De wetgever heeft bepaald dat lichthinder en schaduw een onderwerp is waar op decentraal niveau regels voor bedacht kunnen worden.

Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit betekent dat bij het verrichten van de milieubelastende activiteit 'het telen van gewassen in kassen' de instructieregel over lichtuitstraling in acht moet worden genomen.

De bruidsschat – rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar gemeenten en waterschappen – bevat regels voor lichthinder bij sportvelden. Deze regels stonden in het Activiteitenbesluit en zijn dus door de wetgever niet opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit betekent dat de gemeente de oude rijksregels over lichthinder bij sportvelden mag opnemen in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan is lichthinder en schaduw een omgevingsaspect dat meeweegt vanuit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Locaties met kunstmatige verlichting kunnen namelijk negatieve effecten veroorzaken op de fysieke leefomgeving. De gemeente kan zelf bepalen of in het omgevingsplan regels worden opgenomen ter voorkoming van lichthinder en schaduw. Op dit moment bevat het omgevingsplan van gemeente Groningen geen regels over het voorkomen en beperken van lichthinder en schaduw bij het uitvoeren van bepaalde activiteiten.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

In de omgevingsverordening staan vier artikelen die regels hebben over het voorkomen van lichthinder. Deze artikelen zijn: artikel 3.9, artikel 3.23, artikel 3.57 en artikel 3.75. Uit deze artikelen volgt dat bij het verrichten van activiteiten (zoals de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en woonwagendplaatsen in het buitengebied tot 20% en de realisatie van een ligboxenstal) regels gelden voor de maximale toegestane lichtuitstraling.

Handboek Hoger Bouwen

De gemeente Groningen beschikt over beleid voor hoogbouw. Hierin is opgenomen voor welke typering nader onderzoek gewenst is naar onder andere bezonning en schaduw. Vanaf Hoger Bouwen categorieën 2-4 moet een effectrapportage worden opgesteld. Hierin moet inzichtelijk worden gemaakt welke invloed hoogbouw heeft op schaduwwerking, windhinder, uitzicht, skyline en privacy van omwonenden. Het voornemen heeft hier geen betrekking op.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect lichthinder en schaduw

Door dit initiatief ontstaat geen lichthinder. Mogelijk ontstaat er wel schaduw. Daarnaast is het van belang om de bezonning ter plaatse inzichtelijk te maken. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hiervoor onderzoek gedaan. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 10 van de motivering.

Maart (21 maart)

De bestaande bebouwing aan de westzijde heeft in de ochtenduren schaduwwerking door het nieuwe Couchette blok. Om 8:00 uur werpt het gebouw een lange schaduw richting het westen waarbij een deel van de bestaande bebouwing schaduw ervaart. Rond 10:00 wordt deze schaduw korter en heeft het geen effect meer op de bestaande bebouwing. Qua bezonning is er aan alle zijde sprake van voldoende zoninval.

Juni (21 juni)

Vanaf 06:00 is de zon opgekomen. Hierbij is er sprake van schaduwwerking op de bestaande bebouwing. Vanaf ongeveer 8:00 uur is de schaduwwerking minimaal. De rest van de dag ondervindt de westelijke bebouwing geen hinder van het Couchette blok. De bezonning gedurende de dag voor het voornemen zelf wordt voldoende geacht.

September (21 september)

De bestaande bebouwing aan de westzijde heeft in de ochtenduren schaduwwerking door het nieuwe Couchette blok. Om 8:00 uur werpt het gebouw een lange schaduw richting het westen waarbij een deel van de bestaande bebouwing schaduw ervaart. Rond 10:00 wordt deze schaduw korter en heeft het geen effect meer op de bestaande bebouwing. De bezonning gedurende de dag voor het voornemen zelf wordt voldoende geacht.

December (21 december)

In de winter is de impact het grootst door de lage zonnestand. Op de kortste dag van het jaar is er overal, zowel op de bestaande bebouwing als op het voornemen weinig zon. Hierbij is er ook sprake van schaduw van nabijgelegen bestaande bebouwing van andere blokken. Er is wel sprake van zonlicht gedurende de dag, maar in beperkte mate tussen 12:00 en 16:00. Gezien de stedelijkheid van het projectgebied is dit onoverkomenlijk maar wel aanvaardbaar.

De bouw van het Couchette blok heeft vooral impact op de ochtendzon van de westelijke bebouwing. Dit effect is het sterkst in de wintermaanden en het minst merkbaar in de zomer. De middagzon en avondzon blijven wel het hele jaar door behouden voor de bestaande bebouwing. De bezonning van het voornemen zelf is aanvaardbaar geacht gezien er in vrijwel alle situaties voldoende zon is.

Ter aanvulling: in de huidige planologische situatie, het direct geldende recht, is bebouwing mogelijk in het westelijke gedeelte van het plangebied van maximaal 8 en 14 meter hoog. Hierdoor is er planologisch gezien al een zekere mate van schaduwwerking mogelijk. Ten opzichte van de planologische mogelijkheden wordt er echter bebouwing toegevoegd aan de oostelijke zijde wat een eerder genoemde schaduwwerking in de ochtend heeft, vooral in de wintermaanden. Dit effect is echter acceptabel geacht gezien de stedelijke aard van het gebied en beperkte aantal uren hinder.

Conform het handboek Hoger bouwen van de gemeente Groningen is inzichtelijk gemaakt wat de situatie met betrekking tot lichthinder en schaduwwerking is in de toekomstige situatie. Er zijn verder geen relevante regels van toepassing uit het omgevingsplan Groningen of het Bkl met betrekking tot lichthinder en schaduwwerking. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving en het voornemen zelf met betrekking tot lichthinder en schaduw.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsaspect lichthinder en schaduw.

4.11 Ecologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het toestaan van een activiteit in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie.

Ter bescherming van de natuur zijn in de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving en Besluit activiteiten leefomgeving diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. De regels gaan over gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de bescherming van habitats en soorten (dier- en planten) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister voor Natuur en Stikstof wijst ter uitvoering van de vogelrichtlijn of de habitatrichtlijn in een aanwijzingsbesluit Natura 2000-gebieden aan en stelt daarbij instandhoudingsdoelstellingen voor die gebieden vast (artikel 2.44 Ow en artikel 3.58 Bkl).

De gedeputeerde staten zijn in beginsel het bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten (artikel 4.11 Ow). De minister is bevoegd gezag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten waarbij sprake is van een nationaal belang (artikel 4.11 Ow, artikel 11.3 Bal en artikel 4.12 Omgevingsbesluit).

Natura 2000-activiteit: activiteit, inhoudende het realiseren van een project als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de habitatrichtlijn dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Als blijkt dat door een project mogelijke significante negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied kunnen ontstaan dan moet voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit een passende beoordeling plaatsvinden (artikel 16.53c Ow). Uit de resultaten van de passende beoordeling moet blijken dat het project de natuurlijke kenmerken van het Natura 2000-gebied niet zal aantasten (artikel 8.74b lid 1 Bkl).

Als uit de passende beoordeling niet is gebleken dat het project geen significante negatieve gevolgen heeft op een Natura 2000-gebied kan de omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit toch worden verleend als het project voldoet aan de volgende eisen (artikel 8.74b lid 2 Bkl):

- a. er zijn geen alternatieve oplossingen;
- b. het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- c. de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000 bewaard blijft.

Bij de voorbereiding van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan kan het noodzakelijk zijn om na te gaan of met het wijzigingsbesluit activiteiten worden toegestaan die negatieve significante gevolgen kunnen hebben op Natura 2000-gebieden.

In de buurt van gemeente Groningen liggen drie Natura 2000-gebieden. Dit betekent wanneer binnen de gemeente Groningen een activiteit wordt verricht onderzocht moet worden of de uitvoering van de activiteit

negatieve significante gevolgen heeft op de Natura 2000-gebieden. De drie Natura-2000 gebieden zijn:

- Het Zuidlaardermeergebied.
- De Drentse Aa.
- Het Leekstermeer.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De provinciale staten wijst in haar omgevingsverordening gebieden aan die behoren tot het natuurnetwerk Nederland (artikel 2.44 lid 4 Ow en artikel 7.6 Bkl). In de omgevingsverordening staan regels over het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. De regels verzekeren dat de kwaliteit en oppervlakte van het natuurnetwerk niet achteruitgaan, de samenhang tussen de gebieden van het natuurnetwerk wordt behouden en dat, als binnen het natuurnetwerk activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen. Als binnen het natuurnetwerk activiteiten worden toegelaten die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de wezenlijke kenmerken of waarden van het natuurnetwerk, deze gevolgen tijdig worden gecompenseerd, zodanig dat de kwaliteit, oppervlakte en samenhang van het natuurnetwerk behouden blijven.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. In paragraaf 11.2.2. van het Besluit activiteiten leefomgeving staan activiteiten genoemd waarvoor een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig is. De gedeputeerde staten van de provincie zijn in beginsel bevoegd gezag voor het verlenen van omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteiten (artikel 4.11 Ow en artikel 11.24 Bal). De minister voor Natuur en Stikstof is bevoegd gezag bij een flora- en fauna-activiteit van nationaal belang.

Flora- en fauna activiteit: activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten.

De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van soortenpopulatie stimuleren.

De provincies zijn in principe verantwoordelijk voor behoud of herstel van dier- en plantsoorten, zorg dragen voor het treffen van maatregelen voor Natura 2000-gebieden en bijzondere nationale gebieden en preventie en beheersing van de introductie en verspreiding van invasieve uitheemse soorten (artikel 2.18 lid 1 sub g Omgevingswet). Ook gemeenten kunnen beleid maken voor activiteiten die plaatsvinden binnen het grondgebied van de gemeenten en gevolgen hebben op van nature in het wild levende dieren of planten.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De omgevingsverordening heeft drie afdelingen waarin de provincie regels heeft gesteld die betrekking hebben op natuur, flora- en fauna-activiteiten.

Afdeling 3.7 (Natuur)

In afdeling 3.7 heeft de provincie instructieregels opgenomen voor gemeenten over het verwerken van natuurnetwerk Nederland in het omgevingsplan.

Afdeling 4.4 (Flora- en fauna-activiteiten)

In afdeling 4.4 heeft de provincie aangegeven wanneer flora- en fauna-activiteiten vergunningvrij zijn.

Afdeling 4.5 (Vellen en herbeplanting houtopstanden)

In afdeling 4.5 heeft de provincie instructieregels opgenomen voor het vellen en herbeplanten van houtopstanden.

Gemeentelijk beleid

Vanuit de omgevingsvisie is het groenplan Vitamine G ontstaan, welke in september 2024 heeft geleid tot het ontwerp omgevingsprogramma Gemeentelijke Ecologische Structuur (GES). Dit programma vormt een basis voor het gemeentelijk ecologiebeleid in Groningen.

De GES verbindt de topnatuurgebieden rond de gemeente (bijvoorbeeld het Paterswoldsemeer gebied, Koningslaagte en de Onlanden) met kerngebieden met hoge natuurwaarden (zoals parken en begraafplaatsen) en verbindingen daartussen (bermen, sloten, faunapassages). De GES vormt een 'groenblauwe bloedsomloop' in en rond de stad, de dorpen en het platteland.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect ecologie

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het omgevingsaspect ecologie.

Gebiedsbescherming

Ten behoeve van de bescherming van Natura 2000-gebieden moet inzichtelijk gemaakt worden wat de effecten zijn wat betreft stikstofdepositie. Daarvoor is er een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd op 16 april 2025. De meest recente Aeries-calculator is hiervoor gebruikt. Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 11. Daarnaast is de projectberekening en extra berekening toegevoegd als Bijlage 12 en Bijlage 13.

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Leekstermeergebied, gelegen op een afstand van circa 4,2 km;
- Zuidlaardermeergebied, gelegen op een afstand van circa 5,4 km
- Drentsche Aa-gebied; gelegen op een afstand van circa 9,3 km.

Hierbij wordt vermeld dat de Natura 2000-gebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied niet stikstofgevoelig zijn. Er treedt door de stikstofdepositie van dit project geen negatief effect op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden.

Groningen Ecologisch Structuur

Wat betreft gemeentelijk beleid raakt het projectgebied niet aan het bestaande gemeentelijke ecologische structuur. Zie onderstaande figuur voor een weergave van het projectgebied ten opzichte van de bestaande (groen) en voorgenomen (paars) ecologische structuren. Het projectgebied is geen onderdeel van de Ecologische Structuur en heeft ook geen invloed op bestaande groenstructuren.



Figuur 4.3: Uitsnede Groningen Ecologisch Structuur (bron: Gemeente Groningen)

Bomen effecten analyse

Er is een onderzoek gedaan naar de effecten op bomen in de omgeving en binnen het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd door Stedelijk Groen BV in februari 2025 (zie Bijlage 14). Uit het onderzoek blijkt dat bepaalde houtopstanden niet geveld dienen te worden. In onderstaande afbeelding is te zien om welk houtopstand het gaat.



Figuur 4.4: Actueel houtopstand (bron: StedelijkGroen)

Soortenbescherming

Andere ecologische waarden zijn niet aanwezig op het plangebied. Het gaat namelijk om een verhard terrein welke nu in gebruik is als werklocatie. Een nader ecologisch onderzoek is niet aan de orde.

Vanuit de generieke ontheffing van Nijestee en gemeente Groningen is een opgave voor het ophangen van nestkasten van gebouw gebonden soorten. Vanuit het beleidskader natuurinclusief bouwen van de gemeente is ook een opgave. Het gaat dan om maatregelen in een gebouw (zoals nestkasten), op/aan een gebouw en direct op het gebouw. De maatregelen die vanuit de generieke ontheffing worden genomen zijn verenigbaar met de maatregelen uit het beleidskader. Hier is een uitwerking van toegevoegd in het kader van de bouwactiviteit, met daarin aangegeven op welke locatie in, op/aan en om het gebouw maatregelen worden genomen. Daarmee wordt ook invulling gegeven aan de beleidsregel natuurinclusief bouwen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsaspect ecologie.

4.12 Groen

De borging van de omvang en de kwaliteit van het groen valt onder de verantwoordelijkheid van decentrale overheden.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De omgevingsverordening heeft in afdeling 4.5 regels opgenomen over het vellen en herbeplanting van houtopstanden.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Groningen beschikt over het Beleidskader Natuurinclusief Bouwen en de beleidsregel natuurinclusief bouwen gemeente Groningen conform Omgevingswet.

Het beleidskader en de bijbehorende beleidsregel richten zich op het versterken van biodiversiteit van ruimtelijke ontwikkelingen die niet in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De beleidsregel geldt alleen voor bouwplannen waarbij sprake is van nieuwbouw en waarvoor de omgevingsvergunning 'Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' nodig is. In artikel 1 van de beleidsregel is uitgelegd wat onder bouwplan en nieuwbouw wordt verstaan.

De beleidsregel natuurinclusief bouwen gemeente Groningen conform Omgevingswet is bijvoorbeeld van toepassing op de bouw van een woning waarvoor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig is. De gewenste woning past in zo'n situatie niet in de regels van het omgevingsplan.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect groen

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het toestaan van een activiteit die moet voldoen aan de regels uit de omgevingsverordening van provincie Groningen en de beleidskader Natuurinclusief bouwen.

In de binnentuin van het voornemen wordt het groen versterkt en wordt uitwerking gegeven aan de beleidskader natuurinclusief bouwen. Zoals genoemd onder 4.11 Ecologie, maakt de invulling van de beleidskader onderdeel uit van de bouwactiviteit. In de bijbehorende tekeningen van de aanvraag omgevingsvergunning is de exacte invulling weergegeven van de groenvoorzieningen, in lijn met het geldende beleid.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsaspect ecologie.

4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

In deze paragraaf wordt behandeld wanneer bij het toestaan van een activiteit in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultureel erfgoed en werelderfgoed. De stedenbouwkundige waarden worden beschreven in 2.2.

Besluit kwaliteit leefomgeving

De Omgevingswet verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten. De wetgever heeft in het Bkl een instructieregel gesteld aan provincie Groningen met het oog op het opnemen van regels in de provinciale omgevingsverordening over het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed (artikel 7.4 Bkl). Het Bkl bevat ook instructieregels

voor gemeenten over het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 Bkl). Daarnaast hebben initiatiefnemers op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord.

Archeologie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Bij het voornemen om een activiteit te verrichten die effect heeft op de bodem is het van belang dat een onderzoek naar archeologie (archeologisch vooronderzoek) plaatsvindt. Als uit het vooronderzoek blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden om hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

Afdeling 3.2 (Omgevingskwaliteit)

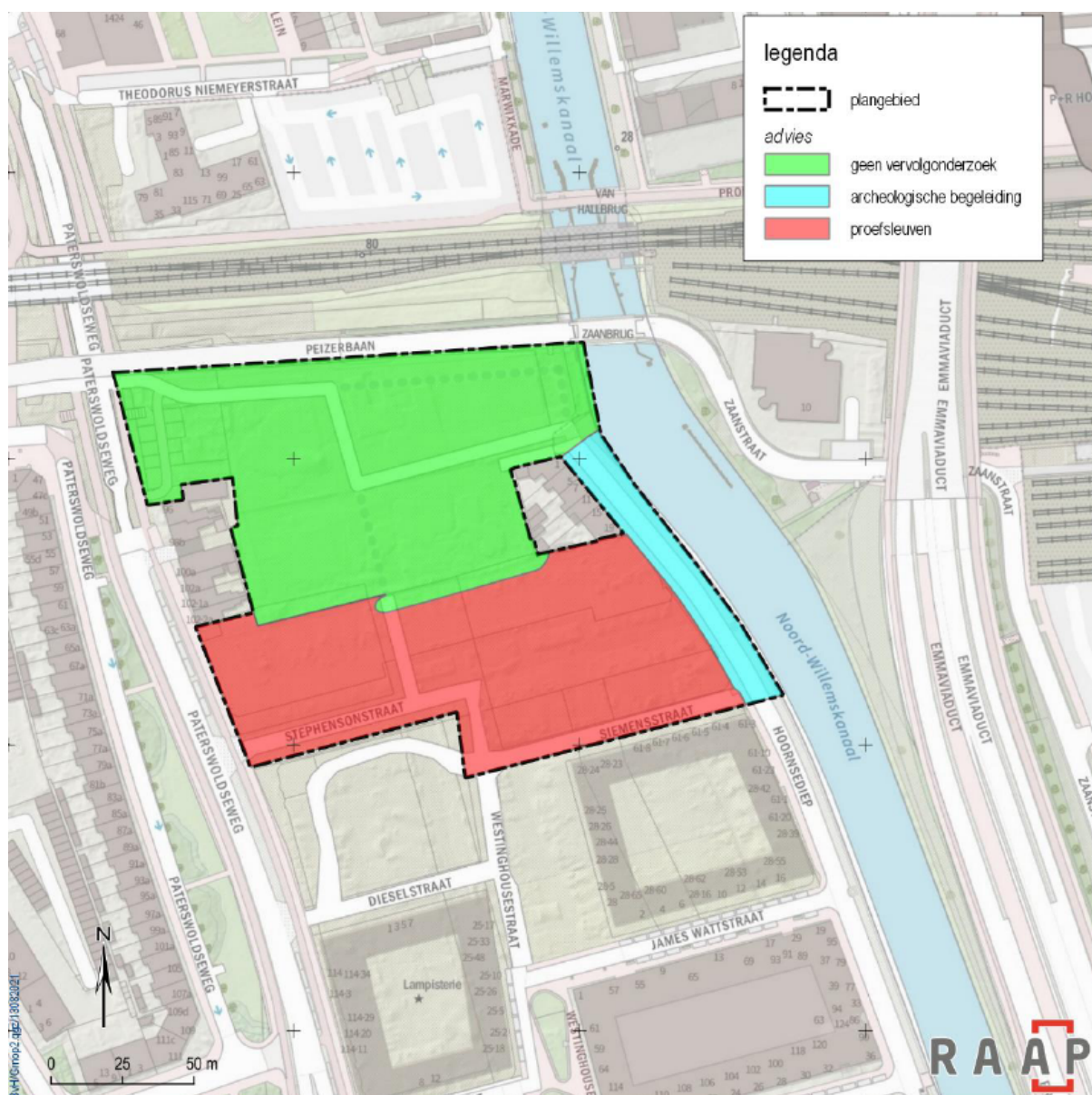
De provincie heeft in afdeling 3.2 (instructie)regels opgenomen voor het beschermen van cultuurhistorisch erfgoed, voor zover het gaat over de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen in het buitengebied en het aardbelevingsgebied. De provincie heeft het slopen van een karakteristiek gebouw als omgevingsplanactiviteit aangewezen (artikel 3.5) en een instructieregel opgenomen voor gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen (artikel 3.6). Ook bij de wijziging van een functie in het buitengebied in het omgevingsplan moet de gemeente inzichtelijke maken of het past binnen de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied (artikel 3.7).

Afdeling 3.6 (Landschap)

De provincie heeft in afdeling 3.6 regels opgenomen ter bescherming van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden. In paragraaf 3.6.2 staan instructieregels die betrekking hebben op de bescherming van landschappen, zoals essen, esgehuchten en wierden.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect archeologie

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het omgevingsaspect archeologie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Oud Zuid (2010), dat nu deel uitmaakt van het tijdelijk deel omgevingsplan, heeft het plangebied een archeologische verwachtingswaarde 3. Uit archeologisch vooronderzoek van RAAP in 2021 is gebleken dat in het projectgebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Het archeologisch vooronderzoek is toegevoegd als Bijlage 15. Op basis van de resultaten van dit booronderzoek is het projectgebied vrijgegeven voor ontwikkeling. Voor het gebied ten zuiden van het projectgebied is een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, wat is uitgevoerd door MUG Ingenieursbureau (2022).



Figuur 4.5: Archeologisch advieskaart (bron: RAAP)

In november 2022 is een nieuwe archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze wordt verwerkt in de eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente. Tijdens het schrijven van deze motivering is deze kaart nog niet openbaar beschikbaar. Desalniettemin is het projectgebied al vrijgegeven voor ontwikkeling zoals eerder vermeld.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect cultuurhistorie

Het projectgebied ligt in de Grunobuurt, een wijk met cultuurhistorische waarde vanwege haar stedenbouwkundige opzet uit de wederopbouwperiode. Het voorgenomen initiatief betreft een herontwikkeling van het voormalige Nelfterrein.

De bestaande bebouwing aan de westzijde van het projectgebied, langs de Paterswoldseweg, blijft behouden. In onderstaande afbeelding is de locatie van de bestaande bebouwing weergegeven.



Figuur 4.6: Locatie bestaande bebouwing (bron: Omgevingsloket)

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan, de bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (vastgesteld 6 maart 2024), heeft de bebouwing de bestemming 'Waarde - Karakteristieke gebouwen en objecten'. De bebouwing is bestemd voor het behoud en herstel van karakteristieke gebouwen en objecten.

Deze bebouwing vormt een element in de cultuurhistorische context van het gebied. Het nieuwe ontwerp integreert deze bestaande structuren met de geplande ontwikkeling. De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd dat ze de bestaande bebouwing omringt en er een overgang in hoogte wordt gecreëerd tussen oud en nieuw. Hiermee heeft het voornemen geen invloed op de cultuurhistorische waarde van aangrenzende bebouwing.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect landschap

In het stedelijk gebied wordt geen afbreuk verwacht aan landschappelijke waarden.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap.

4.14 Trillinghinder

Besluit kwaliteit leefomgeving

In paragraaf 5.1.4.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving staan instructieregels over trillingen in kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten.

Deze paragraaf is van toepassing bij:

- a. Activiteiten, anders dan wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw (artikel 5.79 lid 1 sub a Bkl).
- b. Trillinggevoelige gebouwen waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan wonen (artikel 5.79 lid 1 sub b Bkl).

Bij sommige situaties is paragraaf 5.1.4.4. van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet van toepassing. De uitzonderingsgevallen staan beschreven in artikel 5.79 lid 2 van het Bkl. Trillinggevoelige gebouwen (artikel 5.80 Bkl) en trillinggevoelige ruimten (artikel 5.81 Bkl) zijn gedefinieerd in het Bkl.

Trillinggevoelige gebouwen (artikel 5.80 Bkl)

Een trillinggevoelige gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Trillinggevoelige ruimten (artikel 5.81 Bkl)

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- e. woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- f. onderwijsfunctie;
- g. gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie;
- h. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met een bedgebied.

Er zijn twee soorten activiteiten die trillingen kunnen veroorzaken op trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen (artikel 5.82 Bkl):

- a. de activiteiten die staan in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit activiteit leefomgeving.
- b. als meerdere activiteiten op dezelfde locatie worden verricht en die rechtstreeks met elkaar samenhangen en met elkaar in technisch verband staan of elkaar functioneel ondersteunen.

De gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. De gemeente mag in het omgevingsplan alleen activiteiten toestaan waarbij trillingen ontstaan als deze aanvaardbaar zijn. Hiervoor moeten standaardwaarden worden opgenomen in het omgevingsplan (artikelen 5.83 t/m 5.89 Bkl).

Omgevingsplan

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn via de Bruidsschat artikelen over trillingen in het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege terechtgekomen. Deze artikelen hebben betrekkingen op andere activiteiten dan de activiteiten die staan benoemd in de afdelingen 3.3 tot en met 3.11 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In paragraaf 32.3.5 van het omgevingsplan staan artikelen die in acht moeten worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een activiteit waarbij trillingen kunnen ontstaan.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De provincie heeft in de omgevingsverordening geen (instructie)regels opgenomen over activiteiten die trillingen veroorzaken op trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen of op trillinggevoelige gebouwen.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect trillinghinder

Toetsing aan de regels over trillinghinder is in dit geval relevant omdat er een trillinggevoelig gebouw wordt gerealiseerd. Ten behoeve van het verkennen van mogelijke trillingshinder door de spoorwegen ten noorden van het plangebied is een QuickScan trillingen gemaakt door DGMR (17 oktober 2024). Het onderzoek is toegevoegd als Bijlage 16 van de motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat er op de locatie van het voornemen een verwaarloosbaar risico met betrekking tot spoortrillingen is. De afstand van het dichtst bij het spoor liggende bouwblok 1A is met 50 meter nog zodanig groot dat trillingen in de bodem (op het maaiveld), als gevolg van het huidige spoorgebruik, al zullen zijn gezakt tot onder de voelbaarheidsgrens. Verwacht wordt dat in appartementengebouwen in beton al op 30 meter afstand van het spoor wordt voldaan aan de richtlijnen.

Ook is er gekeken naar een mogelijke komst van de Lelylijn en het effect daarvan op het voornemen. In het meest ongunstige geval neemt de spoorafstand af tot ongeveer 30 meter met gebruik van zwaarder reizigersmaterieel. Ook in dat geval wordt verwacht dat er nog wordt voldaan aan de richtlijnen. Op basis van de QuickScan trillingen is een risico op trillinghinder uitgesloten.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect trillinghinder.

4.15 Water

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij het toestaan van een activiteit in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het omgevingsaspect water. Voorafgaand aan het toestaan van een activiteit is het verplicht om bij het toestaan van een nieuwe activiteit de gevolgen voor de waterhuishouding in beeld te brengen. Het is onwenselijk als een activiteit effect heeft op de waterkwaliteit, waterhoeveelheid en waterveiligheid.

Oppervlaktewater

Het water in meren, sloten, plassen, vijvers, kanalen, beekjes en rivieren wordt beschouwd als oppervlaktewater. Het is voor de mens van belang dat de kwaliteit van oppervlaktewater goed is. Het oppervlaktewater wordt ook gebruikt voor de winning van drinkwater. Het rijk, de provincies en de waterschappen zijn verantwoordelijk voor het halen van de waterkwaliteitsdoelen.

Grondwater

Grondwater is een onderdeel van het watersysteem en valt daardoor onder het waterbeheer. Grondwater heeft verschillende functies. Voor de bodem heeft grondwater bijvoorbeeld een dragende functie en is het van belang voor natuur, landbouw, drinkwaterwinning en energievoorziening. Het grondwaterbeheer is een interbestuurlijke verantwoordelijkheid. Dit betekent dat het rijk, de provincies, de gemeenten en de waterschappen zorgdragen voor de kwaliteit van grondwater.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

De Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn. De doelstelling van de KRW is het realiseren en het behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond oppervlaktewater en grondwater. In 2027 moeten alle Europese lidstaten de doelstelling van de KRW hebben gerealiseerd.

Grondwaterrichtlijn (GWR)

De Grondwaterrichtlijn bevat normen voor de goede chemische toestand van grondwater. Dit is een Europese norm die is omgezet naar Nederlandse normen. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de wetgever een omgevingswaarde vastgesteld om de kwaliteit van grondwater te borgen. Dit is de omgevingswaarde 'een goede chemische toestand grondwaterlichaam' (artikel 2.14 Bkl). Deze omgevingswaarde bestaat uit verschillende omgevingswaarden per parameter.

De KRW en de GWR zijn verwerkt in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit Leefomgeving.

Besluit kwaliteit leefomgeving

De wetgever heeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving omgevingswaarden gesteld voor oppervlaktewater en grondwater. Deze omgevingswaarden die gelden voor oppervlaktewater zien onder andere op 'een goede chemische toestand' (artikel 2.10 Bkl) en op 'een goede ecologische toestand' (artikel 2.11 Bkl). De omgevingswaarden die gelden voor grondwater gaan over 'een goede kwantitatieve toestand' (artikel 2.13 Bkl) en op 'een goede chemische toestand' (artikel 2.14 Bkl).

Ook heeft de wetgever een omgevingswaarde vastgesteld voor het winnen van water (artikel 2.15 Bkl) en een omgevingswaarde voor de kwaliteit van een zwemlocatie (artikel 2.19 Bkl). De provincie kan in haar omgevingsverordening aanvullende omgevingswaarden of afwijkende omgevingswaarden die strenger zijn dan de rijksomgevingswaarden opnemen (artikel 2.9 lid 3 Bkl).

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat verder instructieregels voor het waterschap (hoofdstuk 6) en de provincie (hoofdstuk 7) over het opnemen van (beoordelings)regels voor activiteiten in hun verordeningen die gevolgen kunnen hebben voor de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater. Verder heeft de wetgever regels gesteld die in acht moeten worden genomen bij de behandeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning 'milieubelastende activiteit' waarbij negatieve gevolgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater kan ontstaan.

De wetgever heeft ook regels gesteld voor de behandeling van de aanvraag voor omgevingsvergunning 'wateractiviteit', 'lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam' en 'wateronttrekkingsactiviteit'.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De provincie heeft in haar omgevingsverordening (instructie)regels opgenomen die zien op de bescherming van de kwaliteit van grondwater en de kwaliteit van water in waterwingebieden. Ook heeft de provincie grondwaterbeschermingsgebieden aangewezen die gemeenten in acht moet nemen in het omgevingsplan (artikel 4.31 Pov). De grondwaterbeschermingsgebieden bestaan uit: waterwingebieden, grondwaterbeschermingszones en gebieden met verbod op fysische bodemaantasting.

Een aantal instructieregels zijn:

- de gemeente mag in haar omgevingsplan op een locatie een activiteit toestaan waarbij grondwater wordt gewonnen en opgeslagen (artikel 3.14 Pov);
- de gemeente mag in haar omgevingsplan niet toestaan dat in een grondwaterbeschermingsgebied (aangewezen door de provincie) as mag worden verstrooid (artikel 3.110 Pov);
- de gemeente mag in haar omgevingsplan geen milieubelastende activiteiten toestaan op locaties die gevolgen hebben in de ondergrond van een grondwaterbeschermingsgebied (artikel 3.34 Pov).
- het is verboden om in een waterwingebied milieubelastende activiteiten toe te staan (artikel 4.47 Pov).

Waterschapsverordening Noorderzijlvest

In de waterschapsverordening staan regels over activiteiten van burgers, bedrijven en mede-overheden die van invloed zijn op het watersysteem, de waterveiligheid en de zuiveringstechnische werken (rioolwaterzuiveringsinstallaties, RWZI).

De waterschapsverordening bevat regels (hoofdstuk 4) voor activiteiten waarbij grondwater wordt onttrokken of waarbij de bodem (aanvullen grondwater) wordt infiltréert met water. Ook staan in de waterschapsverordening regels (hoofdstuk 3) over lozingsactiviteiten op een oppervlaktewaterlichaam of een zuiveringstechnisch werk.

Gemeentelijke regels

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet had de gemeenteraad op grond van artikel 10.32a van de Wet Milieubeheer de mogelijkheid om een verordening vast te stellen over de afvoer van hemel- en grondwater.

Verordening afvoer hemel- en grondwater Groningen 2023

De gemeenteraad heeft op 20 december 2023 de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater' vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de verordening via het overgangsrecht onderdeel geworden van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege (artikel 1.5 Vangnetregeling Omgevingswet en artikel 4.4 Invoeringswet Omgevingswet).

De verordening bevat regels over de afvoer van hemel- en grondwater. Het is bijvoorbeeld verboden om in een hemel- en grondwaterscheidingsgebied hemel en grondwater te lozen in het openbaar vuilwaterriool (artikel 2). Ook is het bij de toename van de bebouwd oppervlakte door nieuwbouw verboden om hemelwater te lozen in een openbaar riool. Het hemelwater mag alleen worden geloosd in een openbaar riool als de burger, ondernemer of organisatie het hemelwater eerst loost op een hemelwaterberging (artikel 3).

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect water

Waterhuishouding openbare ruimte

In het kader van de waterhuishouding is in februari 2021 een haalbaarheidsmemo opgesteld door Buro Hollema voor het klimaatbestendig inrichten van de Grunobuurt. Dit onderzoek is toegevoegd als Bijlage 19 van de motivering. Het doel van dit onderzoek is het aanpassen van de herstructureringsplan uit 2009. Dit plan voldeed namelijk niet meer aan de nieuwe klimaatdoelstelling zoals genoemd in de beleidsnotitie Klimaatbestendig Groningen 2020-2024.

Er is gekeken naar de beleidsrichtlijnen als omschreven in de beleidsnotitie Klimaatbestendig Groningen 2020-2024, waarbij de gemeente Groningen nieuwe plannen toetst aan de hand van drie buien: 58, 73 en 111 mm in een uur. Deze hoeveelheden water moeten kunnen worden afgevoerd zonder dat er water op straat ontstaat. Voor de herstructurering van de Grunobuurt is volgens de beleidsrichtlijnen een bui van 73 mm in een uur leidend. Het huidige rioleringssysteem voldoet hier niet aan, en uit een toetsing blijkt dat er onwenselijke wateroverlast zal gaan optreden.

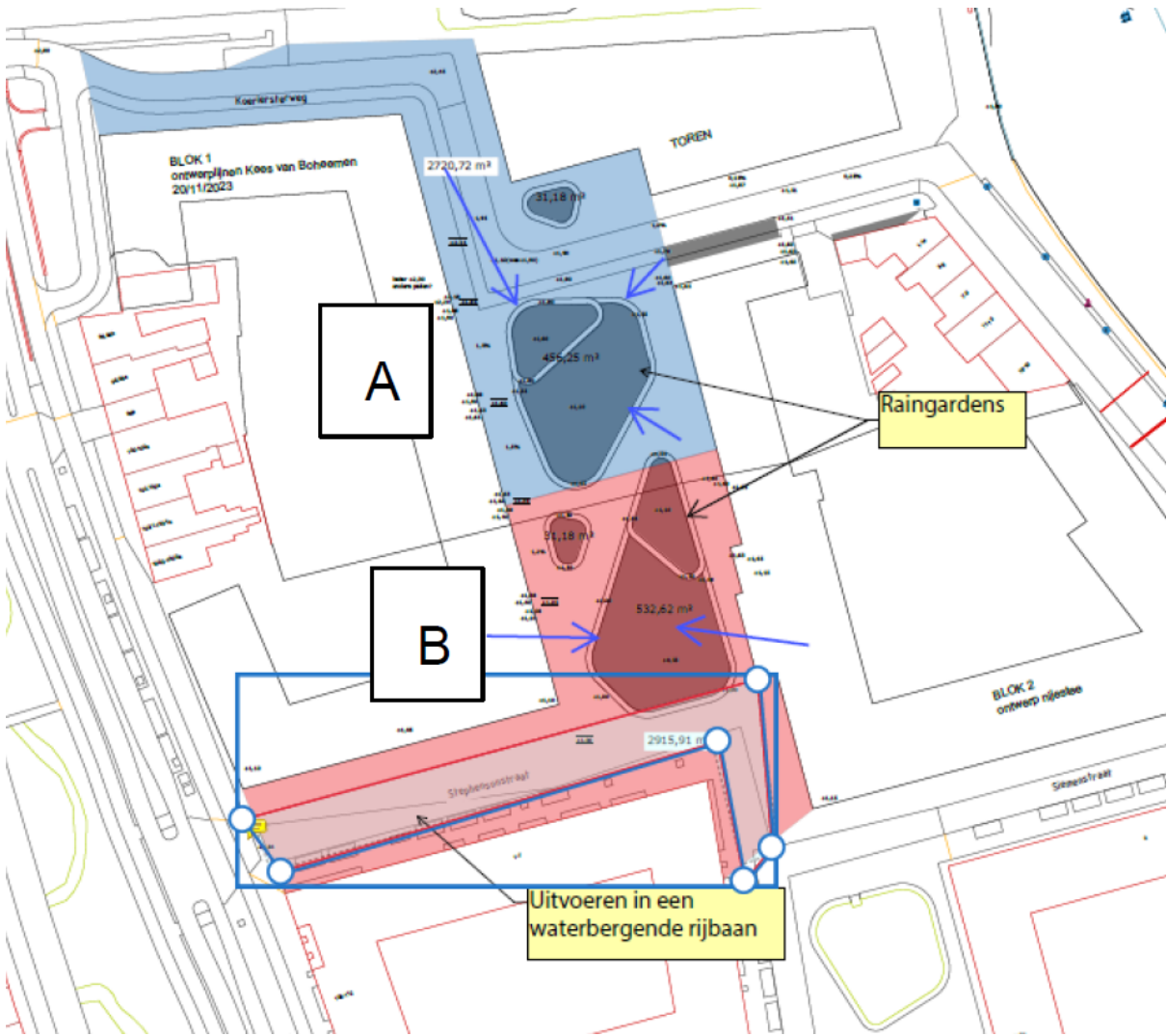
Om dit te voorkomen is besloten om in de nog woonrijp te maken gebieden en de nog te bouwen locaties maatregelen in te passen waar bij gestreefd wordt naar het zo veel mogelijk ontlasten van de gemeentelijke riolering. Dit kan door aanvullende waterbergende maatregelen op te nemen in het plan.

Deze maatregelen moeten in ieder geval 60 mm water bergen en vertraagd leeglopen in minimaal 10 en maximaal 24 uur. Indien mogelijk dienen de nieuwbouw locaties te streven naar 30 cm hoogteverschil tussen de woning (dorpel) en het maaiveld/straatpeil en mag water vanaf particulier terrein niet leiden tot schade of overlast bij omliggende percelen. In overleg met de gemeente zijn de volgende randvoorwaarden voor het opstellen van de diverse modellen vastgesteld:

- Aanpassingen alleen in de nog bouwrijp- c.q. woonrijp te maken gebieden.
- Nog woonrijp te maken verharde oppervlakken dienen 60 mm water bergen en vertraagd leeglopen in minimaal 10 en maximaal 24 uur (oppervlak ca. 4500 m²).
- Voor de nog te ontwikkelen bouwlocatie dienen de verharde oppervlakken 60 mm water te bergen en vertraagd leeglopen in minimaal 10 en maximaal 24 uur.
- Het systeem wordt getoetst aan de hand van de blokbui: 73 mm in een uur.
- Aantal speeileilanden verlaagt uitvoeren (ca. 640 m²) en omvormen tot waterspeelplein.
- Toe te passen verhardingsmaterialen gelijk aan de reeds woonrijpe delen.

In een haalbaarheidsmemo is berekend wat er aan aanvullende berging moet worden gemaakt in de openbare ruimte voor alle bouwblokken in de Grunobuurt. De uitgangspunten van de haalbaarheidsmemo zijn uitgewerkt in een onderzoek van Syntraal in september 2024. Het onderzoek 'functioneren watersysteem Grunobuurt' is toegevoegd als Bijlage 20 van de motivering.

De basis voor de afwatering zijn zogenoemde *Raingardens* en het *Aquabase* systeem onder de straten, waaronder de Stephensonstraat. Voor de exacte werking van deze systemen wordt verwezen naar de genoemde bijlage. In de zuidelijke blokken van Grunobuurt zijn deze al toegepast. In onderstaande figuur is een deel van het gebied rondom het blok A te zien in het blauw, waarbij de verharding afloopt richting het zuiden om langzaam te infiltreren met behulp van genoemde systemen.



Figuur 4.7: Inrichting en berging bij blok 1A (cijfers indicatief, bron: Syntraal)

Het totaal aan oppervlaktes en bergingen is weergegeven in onderstaande tabel.

Locatie	Aangesloten openbaar verhard oppervlakte [m²]	Bergend oppervlak [m²]	Benodigde berging [m³]	Dikte waterschijf/ AquaBase [m]	Gerealiseerd e berging [m³]	Bergingstekort [m³]

Bovenste raingarden (A)	2.596	456	156	0,25	114	41
Onderste raingarden (B)	1.132	532	68	0,25	133	-65
AquaBASE	1.680	882	101	0,3	101	0
Totaal	5.408				298	-24

Het tekort aan berging in het noorden van het openbare gebied wordt opgevangen door het overschot in het zuidelijk raingarden door een koppeling tussen beide raingardens. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende rekening wordt gehouden met de verharding in de openbare ruimte.

Waterhuishouding projectgebied

Het verhard oppervlakte van het projectgebied bedraagt in de toekomstige situatie ongeveer 1.827 m² inclusief (half)verhardingen in de binnentuin. De afwatering hiervan gebeurt onder de gebouwen en op de binnenplaats, door middel van tijdelijke waterberging in wadi's en kruipruimte. Ten behoeve van het voornemen is de 'rekentool klimaatrobuuste ingrepen' van de gemeente Groningen ingevuld. Hieruit blijkt dat er voldoende waterberging is toegevoegd aan het voornemen. Groenvoorzieningen worden in een nadere invulling van de binnentuin uitgewerkt. Het resultaat is bijgevoegd als Bijlage 18.

Voor het gebouw wordt hemelwater via geknepen putten afgevoerd naar het gemeentelijke hemelwaterriool. Bij piekbuien zal het hemelwater over de putten heen stromen naar de kruipruimte van het gebouw. In deze kruipruimte is minimaal 20 cm beschikbaar voor waterberging. Drainagebuizen in de kruipruimte zorgen voor een vertraagde afvoer van het water. Het totale dakoppervlak bedraagt 1.332 m². Dit vraagt om minimaal 53,4 m³ waterberging (gebaseerd op 60 mm/m²). Conform gemeentelijk beleid dient deze berging vertraagd te worden afgevoerd over een periode van minimaal 10 uur tot maximaal 24 uur.

De binnentuin beslaat een oppervlakte van circa 1.820 m². Het uitgangspunt is dat hemelwater binnen de tuin wordt opgevangen en vertraagd wordt afgevoerd. Grote delen van de tuin worden ongeveer 10 cm verdiept aangelegd en voorzien van drainage (wadi's). Bij hevige neerslag kan het water hier tijdelijk worden opgevangen. De minimale bergingscapaciteit in de tuin bedraagt 90 m³.

De verwachting is dat de grondwaterstand nauwelijks wordt beïnvloed door de realisatie van blok 1a. Alleen de fietskelder reikt onder de laatst gemeten grondwaterstand. Gezien het beperkte oppervlak en de bestaande grondwaterstroming wordt dit niet als een belemmering gezien. De overige bebouwing bevindt zich boven de grondwaterstand. Het exacte effect wordt tijdens de uitvoering bepaald.

Tijdens de uitwerking van het technisch ontwerp van de binnentuin wordt inzichtelijk gemaakt wat de invloed van de waterberging is op de directe omgeving, waaronder de bestaande bebouwing aan de Paterswoldseweg. De wadi is primair bedoeld voor de opvang van regen- en oppervlaktewater en wordt aangelegd conform het advies van het waterschap en gemeentelijk beleid.

Er is mogelijkheid tot infiltratie in de bodem. Of hiervan gebruik wordt gemaakt, wordt bepaald in het verdere technische ontwerp, met name van de binnentuin. Vooralsnog is dit, gezien de reeds opgenomen bergingscapaciteit, niet het uitgangspunt. In het technisch ontwerp van de binnentuin zal tevens een berekening worden opgenomen waaruit blijkt met welke snelheid het water uit de bergingsvoorzieningen wordt afgevoerd. Deze afvoer zal in ieder geval conform gemeentelijk beleid plaatsvinden.

Het voornemen leidt tot een toename van het afvalwater. Volgens het CBS verbruikt een persoon gemiddeld 120 liter water per dag. De verwachte bezetting van blok 1a is gemiddeld 1,5 persoon per wooneenheid, wat neerkomt op circa 15 m³ afvalwater per dag. Vuil- en regenriolering zijn op de juiste

diepte aanwezig en kunnen naar verwachting deze toename aan zonder capaciteitsproblemen.

Waterschap Noorderzijlvest

Er is een digitale check gedaan op de wateraspecten door gebruik te maken van Het Wateradvies.nl. Op 31 oktober 2024 heeft het waterschap hierop gereageerd. Er is maatwerk advies geleverd vanuit het waterschap. Het advies is toegevoegd als Bijlage 17. Hieruit volgt dat er geen waterschapsbelangen worden geraakt in het projectgebied. Wel dient door de toename van verharding boven de 500 m² compensatie maatregelen getroffen te worden, het liefst binnen het plangebied, en anders binnen hetzelfde peilvak. Hierboven is beschreven op welke manier dit gerealiseerd gaat worden. Ook moet er bij woningen zonder kruipruimte minstens 1 meter drooglegging zijn. Hier wordt in de uitvoering rekening mee gehouden. De afvoer van hemelwater (geïnfiltreerd) en afvalwater moet in lijn met het gemeentelijk beleid. De ontwikkeling voldoet aan de regels zoals beschreven in de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Groningen 2023' (zie ook eerder in deze paragraaf).

Advies GGD

De GGD adviseert positief ten aanzien van het toepassen van wadi's. Wel wordt geadviseerd zorg te dragen voor een snelle infiltratie om stilstaand water te voorkomen, en het controleren op algenbrij bij warm weer. Het advies van de GGD is opgenomen in Bijlage 23 en wordt meegenomen in de uitvoering van de ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect water.

4.16 Verkeer, parkeren en infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie 744 opgesteld.

De kerncijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaring van gemeenten. De kerncijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is een brandbreedte.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De provincie heeft in haar omgevingsverordening (instructie)regels opgenomen over de infrastructuur. In afdeling 3.9 staan artikelen die gaan over het beheer van de infrastructuur en het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten. De afdelingen 4.10 en 4.11 gaan over activiteiten die worden uitgevoerd gevolgen hebben op provinciale vaarwegen en wegen.

Gemeentelijke regels

De gemeente heeft beleid en regels over de realisatie van het behoud van voldoende parkeerplaatsen in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen. Het tijdelijk deel omgevingsplan – het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren – bevat regels over het verlenen van een omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit die ziet op de realisatie van een gebouw (artikel 4). De omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit wordt in beginsel alleen verleend als bij het initiatief in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Bij de beoordeling van de aanvraag voor de omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit moet de beleidsregel 'Parkeernormen 2024' in acht worden genomen.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect verkeer, parkeren en infrastructuur

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op een activiteit die effect heeft op het omgevingsaspect verkeer, parkeren en infrastructuur. Hiervoor is door Nijestee en Sweco een mobiliteitsplan uitgewerkt in mei 2022. Het mobiliteitsplan heeft betrekking op de gehele ontwikkeling van Grunobuurt Noord. Het plan is bijgevoegd als Bijlage 22.

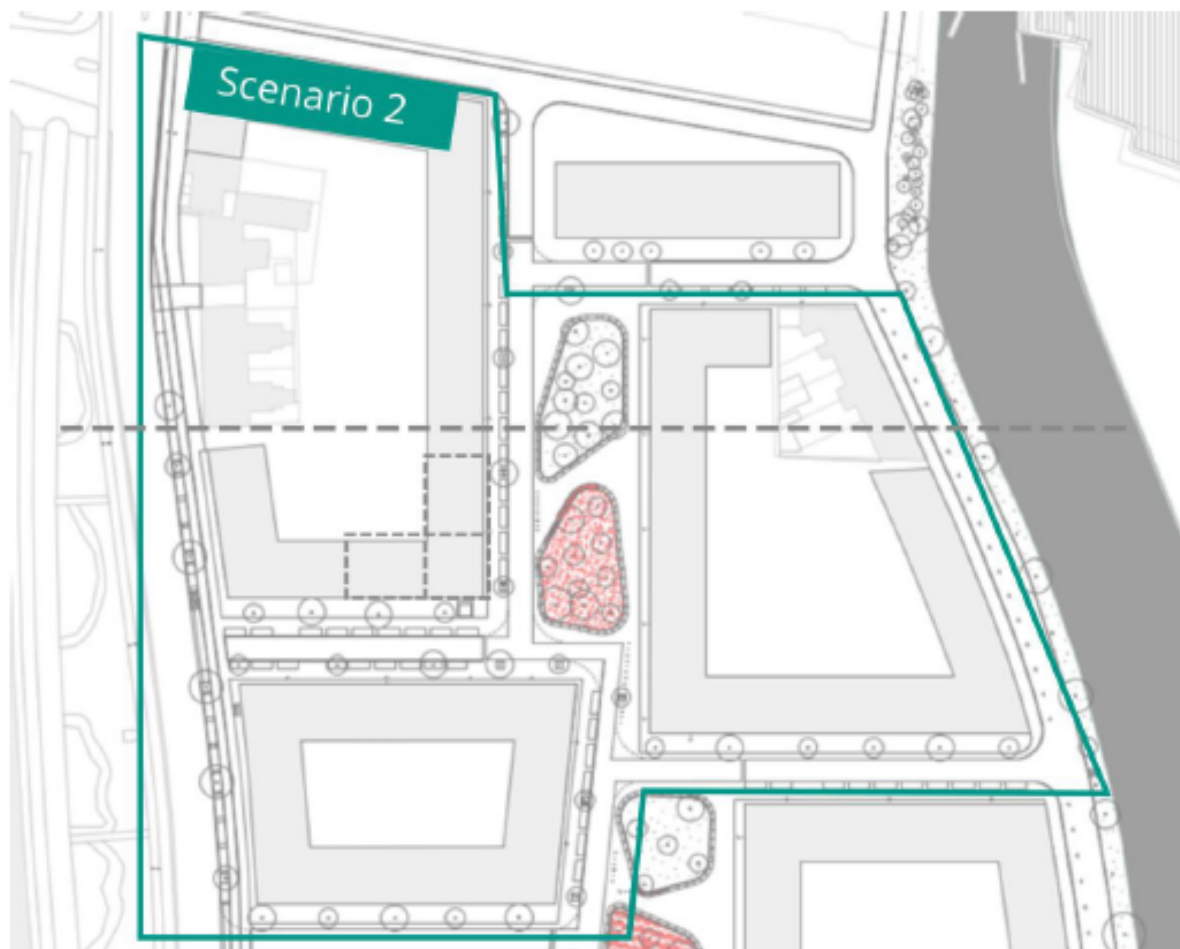
Autoparkeren

Parkeeradvies Grunobuurt-Noord 2018

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling van Grunobuurt-Noord is er in 2018 een parkeeradvies door Sweco opgesteld. Het parkeeradvies is toegevoegd als Bijlage 21. Het parkeeronderzoek toont een verschil tussen de vastgestelde parkeernorm en het daadwerkelijke gebruik. De norm bedroeg 1,3 parkeerplaats per woning, terwijl tellingen een gebruik van 0,8 auto per woning lieten zien. Dit resulteerde in een overschot van ongeveer 40 parkeerplaatsen. De bezettingsgraad van de parkeergarages bleef achter doordat bewoners gebruik maakten van straatparkeren en bezoekersvergunningen. De combinatie van deze keuzes en de lagere parkeerdruk dan vooraf ingeschat leidde tot leegstand in de garages.

Mobiliteitsplan 2022

In het mobiliteitsplan uit 2022 wordt het huidige scenario van bebouwing op het Nelfterrein geschetst en uitgewerkt. Vanwege de eerdere leegstand is er gekozen om onderzoek te doen naar een parkeernorm op maat. Het advies spitst zich toe op de bewoners, bezoekers en commerciële dienstverlening. Er is hierbij gekeken naar de totale parkeerbehoefte van het deel dat op onderstaande afbeelding is weergegeven als scenario 2.



Figuur 4.8: Scenario 2 uit het mobiliteitsplan (bron: Sweco/Nijestee)

Op basis van de huidige parkeerbehoefte van huishoudens in woonblokken 5 t/m 8 (ca. 0,63 per huishouden) en met inachtneming van de gunstige locatietekenen (resultaten ruimtelijke analyse en mobiliteitsscans), alsmede de duurzame beleidsdoelen die zowel gemeente als ontwikkelaar nastreven, wordt voor het bewonersparkeren een normering van 0,50 à 0,55 parkeerplaats per woning aangehouden.

Daarmee zit het relatief laag in de bandbreedte die in de Beleidsregel parkeernormen 2021 wordt geboden. Op basis van het bouwprogramma à 273 woningen, resulteert dat in de regel tot een bruto parkeerbehoefte van 136 tot 150 bewonersparkeerplaatsen.

Deelauto's worden integraal opgenomen in de parkeeroplossing. Er bestaat een behoefte aan deelauto's onder toekomstige bewoners (onder meer vanwege de kosten). Ook leidt dit tot kostenbesparing met betrekking tot het te realiseren parkeer areaal. De Beleidsregel parkeernormen 2021 schrijft voor dat van de bruto parkeerbehoefte tot maximaal 20% in aanmerking komt voor een korting door middel van de inzet van deelauto's. De korting is alleen van toepassing op bewonersparkeren.

Met inzet van deelauto's komt de behoefte neer op 112 parkeerplaatsen (incl zes deelautoparkeerplaatsen) tot 122 parkeerplaatsen (incl. zeven deelautoparkeerplaatsen). Hierop is het parkeershuis, aangrenzend ten zuiden van het projectgebied, gedimensioneerd.

Voor het bezoekersparkeren wordt geadviseerd om de parkeernormering 2021 (zonering B) op te volgen. Hierbij wordt een norm van 0,2 parkeerplaats per woning toegepast. Dit resulteert in 55 bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er wordt daarbij de kanttekening gemaakt om deze in de toekomst ten gunste van de openbare ruimte te laten komen wanneer in de praktijk het aantal parkerende bezoekers lager valt dan normatief is vastgesteld.

Voor commerciële dienstverlening en plintfuncties is er sprake van dubbelfunctie met bezoekersparkeren en wordt uitgegaan van 15 à 25 bezoekersplaatsen uitgaande van 1.900 m² BVO.

Parkeernormering 2024

Voor het toetsen van het initiatief is voor de parkeerbehoefte uitgegaan van de situatie zoals omschreven in paragraaf 2.2. De beleidsregel parkeernormen 2024 van de gemeente Groningen is geraadpleegd. Het voornemen bevindt zich in zone B van de gebiedsindeling uit de parkeernormering. Binnen zone B moet voldaan worden aan de autoparkeerbehoefte binnen een acceptabele loopafstand. Voor wonen bedraagt deze afstand 250 meter.

Voor de autoparkeerbehoefte van de 82 woningen is het van belang om de woningen onder te verdelen in de verschillende types uit de parkeernormen. Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven is de verdeling van woningen als volgt:

- 19 sociale huurwoningen van 53 m²
- 40 sociale huurwoningen van 67 m²
- 3 sociale huurwoningen van 86 m²
- 6 middenhuurwoningen van 53 m²
- 13 middenhuurwoningen van 67 m²
- 1 middenhuurwoningen van 86 m²

Daarmee wordt de onderverdeling in het kader van de types uit de parkeernormen als volgt:

- 59 sociale huurwoningen 50 tot 75 m²
- 3 sociale huurwoningen 75 tot 100 m²
- 19 overige niet-grond-gebonden huurwoningen 50 tot 80 m²

- 1 overige niet-grond-gebonden huurwoning 80 tot 100 m²

De autoparkeerbehoefte komt uit op een bandbreedte van:

- Sociale huurwoningen 50 tot 75 m² = $59 * 0,4$ tot $1,0 = 23,6$ tot 59
- Sociale huurwoningen 75 tot 100 m² = $3 * 0,5$ tot $1,0 = 1,5$ tot 3
- Overige niet-grond-gebonden huurwoningen 50 tot 80 m² = $19 * 0,4$ tot $1,0 = 7,6$ tot 19
- Overige niet-grond-gebonden huurwoningen 80 tot 100 m² = $1 * 0,6$ tot $1,2 = 0,6$ tot 1,2

Samen geeft dit een bandbreedte van behoefte tussen de 33,3 tot 82,2 parkeerplaatsen binnen 200 meter van het voornemen. In het mobiliteitsplan 2022 wordt gesteld dat in lijn met de ambities van de gemeente en Nijestee wordt ingezet op deelauto's. Daarnaast blijkt uit het mobiliteitsplan dat er ook een behoefte is aan deelauto's. Daarom wordt, net als in het mobiliteitsplan 2022, rekening gehouden met deelauto's. De parkeernormering 2024 stelt dat voor elke parkeerplaats voor deelauto's een korting mag worden toegepast van vier parkeerplaatsen (1 deelauto vervangt vijf auto's). Er wordt uitgegaan van de inzet in het mobiliteitsplan van zeven deelauto's per 122 parkeerplaatsen.

Hieruitvolgend komt de behoefte afgerond uit op een bandbreedte van 26 parkeerplaatsen (inclusief twee deelauto's) tot 65 parkeerplaatsen (inclusief vijf deelauto's).

De autoparkeerbehoefte is inclusief een bezoekersaantal van 0,1 parkeerplaatsen per woning. De bezoekersparkeerplaatsen dienen toegankelijk te zijn in de openbare ruimte en dienen binnen 250 meter van het voornemen te zijn. Met 82 woningen is dat negen parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het plan houdt hier rekening mee met negen openbare parkeerplaatsen aan de Koeriersterweg.

Een deel van de openbare parkeervoorzieningen vallen buiten het werkingsgebied van de BOPA. Deze passen wel binnen de huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van het bestemmingsplan Oud Zuid. Hier hoeft de BOPA dus niet op toe te zien.

Gezien de ontwikkeling van het naastgelegen parkeershuis met 160 parkeerplaatsen en openbare parkeerplaatsen voor de bebouwing, kan worden gesteld dat er voldaan wordt aan de autoparkeerbehoefte ten gevolge van het voornemen.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeerplaatsen is de parkeerbehoefte voor dit plan, op basis van kencijfers uit de Beleidsregel parkeernormen 2024, als volgt:

- 78 appartementen van 50 tot 75 m² = $78 * 3 = 234$ plaatsen
- 4 appartementen van 75 tot 100 m² = $4 * 4 = 16$ plaatsen

In totaal zijn er 250 fietsparkeerplaatsen benodigd volgens de parkeernorm. De fietskelder biedt ruimte voor 225 plekken voor fietsen, waaronder ruimte voor bakfietsen en afwijkende fietsen. Daarnaast wordt er ruimte gemaakt voor 25 scooterplekken. Conform de Haagse bouwbrief is er ruimte voor 9 scootmobielen. In het openbaar gebied komen daarboven op bij elke entree fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers.

Bereikbaarheid en mobiliteit

De bestaande infrastructuur wordt voldoende geacht ten aanzien van bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en automobilisten. In het mobiliteitsplan wordt ingezet op principes die aansluiten bij gemeentelijk beleid ten aanzien van mobiliteit. Voor verdere onderbouwing hiervan wordt verwezen naar het mobiliteitsplan in Bijlage 22.

Ontsluitingen

De ontsluiting voor het parkeershuis verloopt via de Stephersonstraat. De ontsluiting van de fietskelder

verloopt via het fietspad aan de Paterswoldseweg in het noordwesten van het projectgebied.

Parkeerhuis

De normatieve parkeerbehoefte voor Blok 1A is vastgesteld op 36 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren van 0,1 parkeerplaats per woning. Bij deze berekening is geen aftrek voor deelauto's toegepast. Zie onderstaande afbeelding voor de berekening van de behoefte door Nijestee.

Bepaling aantal parkeerplaatsen volgens Parkeerbeleid gemeente groningen per 1 1 2025										
Omschrijving PMC Nijestee	200	201	300	300	205	205	301	500	501	totaal
Aantal woningen	19	6	15	20	3	2	13	3	1	82
Aantal m2 GBO per eenheid	54	54	68	68	67	67	69	84	84	
DAEB/ Niet-DAEB (sociaal/ middenhuur)	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	DAEB	DAEB	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB	
norm bewoners	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	
norm bezoekers	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
benodigde plekken in parkeerhuis	5,7	2,4	4,5	6	0,9	0,6	5,2	1,2	0,4	27
benodigde parkeerplaatsen in OG	1,9	0,6	1,5	2	0,3	0,2	1,3	0,3	0,1	9
TOTAAL										36

Figuur 4.9: Behoeft berekening (bron: Nijestee)

Het concept voor de Grunobuurt is om autoparkeren zoveel mogelijk te clusteren in het nieuwe parkeerhuis. Dit leidt tot efficiënter ruimtegebruik en maakt de inzet van deelauto's mogelijk. Door auto's te "stapelen" komt op het maaiveld ruimte vrij voor groen en andere functies.

Voor Blok 1A zijn 27 parkeerplaatsen beschikbaar in het parkeerhuis en negen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Koeriersterweg. Met deze 36 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de geldende parkeernorm.

Dit is binnen de met de eerdere berekening vastgestelde bandbreedte van 33,3 tot 82,2 parkeerplaatsen. De reden voor de huidige normering is te verklaren door toepassing van andere uitgangspunten. Nijestee hanteert de minimale norm uit de parkeernormering 2024 en heeft een concrete parkeeroplossing uitgewerkt die aansluit bij de stedenbouwkundige visie voor de Grunobuurt.

Het parkeerhuis maakt namelijk een volledig groene binnentuin mogelijk bij het Couchette-blok. Het fietsparkeren voor bewoners is ondergebracht in de kelder aan de noordzijde van het gebouw. Daarmee blijft er voldoende ruimte over om een leefbare en groen omgeving te realiseren.

Advies GGD

De GGD adviseert om te communiceren met toekomstige bewoners dat autobezit wordt ontmoedigd. Daarnaast kunnen kinderen gebruik maken van verschillende basisscholen in de omgeving. Er dient zorg te worden gedragen voor veilige en kindvriendelijke routes naar deze scholen. Deze routes maken geen onderdeel uit van het voornemen. Het GGD advies is bijgevoegd als Bijlage 23.

Conclusie

Het voornemen houdt voldoende rekening met verkeer, parkeren en infrastructuur. Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect verkeer, parkeren en infrastructuur.

4.17 Gezondheid

Bij het toestaan van een activiteit moet rekening worden gehouden met het omgevingsaspect gezondheid. Het omgevingsaspect gezondheid ziet op de bescherming van gezondheid en het bevorderen van gezondheid.

Het beschermen van gezondheid: het is onwenselijk als bij het toestaan van een activiteit ernstige nadelige of mogelijke nadelige gevolgen voor de gezondheid ontstaan.

Het bevorderen van gezondheid: het is wenselijk om activiteiten toe te staan waardoor sporten en

ontspanning (positieve gezondheid) wordt bevorderd.

Het borgen en beschermen van gezondheid volgt uit artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten 'veilige en gezonde leefomgeving' en 'een goede omgevingskwaliteit' hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit omgevingsaspect breed gemotiveerd.

Om een gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en in stand te houden bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving een aantal instructieregels die als doel hebben om de gezondheid en het milieu te beschermen. Deze instructieregels hebben onder andere betrekking op: geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze vijf omgevingsaspecten zijn in de voorgaande paragrafen behandeld en gemotiveerd. Ook de provinciale omgevingsverordening (POV) en het tijdelijk deel omgevingsplan bevat regels die indirect de bescherming van gezondheid borgen.

Daarnaast is het wenselijk om aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming wordt meegenomen. Het is voor omwonenden en de medewerkers van gevestigde bedrijven rondom het projectgebied waar een nieuwe activiteit wordt toegestaan van belang of de nieuwe activiteit effect heeft op hun gezondheid.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect gezondheid

Beschermen van gezondheid

Het voornemen heeft betrekking op een woonfunctie. Nadelige gevolgen voor de gezondheid voor de omgeving als gevolg van deze activiteit worden niet verwacht. Andersom zijn mogelijk nadelige gevolgen voor het voornemen voldoende onderzocht in voorgaande en volgende paragrafen met betrekking tot milieueffecten zoals geluid, lichthinder en schaduw, omgevingsveiligheid, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit.

Bevorderen van gezondheid

Het voornemen bevordert de gezondheid door de toevoeging van groenvoorzieningen die uitnodigen tot bewegen en ontmoeten. Het gevolg hiervan is dat de leefbaarheid wordt verhoogd ter plaatse, wat aantoonbaar de gezondheid van bewoners bevordert. In het algemeen wordt de openbare ruimte ingericht zodat het uitnodigt tot verblijven en sociale interactie. Hittestress wordt aangepakt door voldoende groen en schaduw.

Er is advies verkregen vanuit de GGD ten aanzien van gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering. Het advies is opgenomen als Bijlage 23 en verwerkt in deze motivering. Ter bevordering van de gezondheid wordt geadviseerd om gebruik te maken van eetbare soorten. De inrichting van de binnentuin verdient aandacht voor de mogelijkheid tot sport, spel, cultuur en ontmoeting. Bij de groeninrichting wordt geadviseerd om elke bewoner minstens drie bomen te laten zien, en 30% van het oppervlakte groen of water te maken.

Gezamenlijk draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde leefomgeving voor toekomstige bewoners.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect gezondheid.

4.18 Klimaatadaptatie

De gemeente Groningen werkt momenteel aan de ontwikkeling van nieuw beleid op het gebied van klimaatadaptatie. Tot die tijd geldt de Uitvoeringsagenda Groningen Klimaatbestendig 2020-2024 als het vigerende beleidskader. Hierin zijn de ambities en maatregelen vastgelegd om Groningen voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering, zoals heviger neerslag, langere periodes van droogte en hogere temperaturen. Van nieuwbouwwontwikkelingen wordt verwacht dat zij hieraan een bijdrage leveren.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect klimaatadaptatie

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op een activiteit die effect heeft op het omgevingsaspect klimaatadaptatie. Het initiatief speelt op verschillende manieren in op deze ambitie. Door de realisatie van voldoende waterberging in de vorm van *Raingardens* en *Aquabases* (zie 4.15 over het waterbelang), kan water worden opgevangen en vastgehouden tijdens piekbuien en droge periodes.

De toepassing van groen in de wijk zorgt daarnaast voor verkoeling en het tegengaan van hittestress in het stedelijk gebied. Bij de keuze van materialen wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid, onder meer door het gebruik van lichte kleuren en reflecterende oppervlakken om opwarming te beperken. Verder wordt gekozen voor klimaatbestendige beplanting die goed bestand is tegen wisselende weersomstandigheden. Hierbij wordt aansluiting gezocht in de beleidsregels voor natuurinclusief bouwen. Dit wordt nader behandeld in paragraaf 4.12 'Groen'.

Uit het advies van de GGD volgt dat de voorkeur gaat naar het groen inrichten van daken. Ook worden bomen met een grote boomkroon en allergievrije bomen aanbevolen. Zie Bijlage 23.

Conclusie

Het initiatief niet in strijd met het omgevingsaspect klimaatadaptatie.

4.19 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Onder de Omgevingswet kan de gemeenteraad ervoor kiezen om wel of geen regels te stellen over het uiterlijk van bouwwerken, artikel 4.19 Ow. Het stellen van welstandscriteria is daarmee geen verplichting meer. Als een gemeenteraad ervoor kiest om wel welstandscriteria op te nemen dan moet dat in het omgevingsplan worden opgenomen.

Als de toepassing van deze regels uitleg behoeft, moet de gemeenteraad beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan die regels voldoet. Deze beleidsregels moeten zo veel mogelijk toegesneden zijn op de te onderscheiden bouwwerken. Onder het bedoelde 'uiterlijk' van bouwwerken vallen de aspecten vormgeving, maatvoering, materiaalgebruik en kleurgebruik.

In het overgangsrecht van de Omgevingswet is geregeld dat de huidige welstandsregels van toepassing blijven, deze zijn deel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (artikel 22.7 en 22.29 Invoeringsbesluit Omgevingswet)

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het toestaan van een nieuw bouwwerk. Het gebouw is ontworpen in lijn met de overige stedenbouw van de Grunobuurt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.1. Voor de bebouwing is een ontwerp uitgewerkt door De Zwarte Hond. Het ontwerp is opgenomen als Bijlage 2. In dit plan is het uiterlijk uitgewerkt zoals benoemd in het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan uit 2006 (zie Bijlage 1). Hierin wordt benoemd dat het Nelfterrein hier formeel geen onderdeel van uitmaakt, maar dat het plan wel wordt uitgewerkt met het stedenbouwkundig samenhangen van het geheel van Grunobuurt-Noord.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een specifieke welstandsgebied uit de welstandsnota. Wel kan, vanwege de stedenbouwkundige doortrekking, aangesloten worden aan de overige blokken van de Grunobuurt-Noord. Deze blokken bevinden zich in het gebied 7: 'Recente uitbreidingen van en grootschalige transformaties in de stad'. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft ingestemd met het voornemen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

4.20 Windhinder

Windhinder kan optreden rond hoge gebouwen. De gemeente kan de gevolgen van windhinder beperken door bijvoorbeeld regels te stellen over bouwwerken in het omgevingsplan.

Omgevingswet

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Ow). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het borgen van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan (artikelen 2.4 en 4.2 Ow).

De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld voor het omgevingsplan. Daardoor heeft de gemeente de vrijheid om zelf regels op te nemen in haar omgevingsplan over windhinder. In het omgevingsplan van de gemeente Groningen zijn (nog) geen regels hierover opgenomen.

Handboek hoger bouwen

Voor de beoordeling van het windklimaat bij dit plan, wordt gebruik gemaakt van de gemeentelijke richtlijnen in het Handboek hoger bouwen. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de NEN 8100. De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om het windklimaat te beoordelen.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect windhinder

Het Handboek hoger bouwen van de gemeente Groningen biedt richtlijnen ten aanzien van verschillende aspecten bij hoogbouw. In het Handboek is de verstedelijking opgedeeld in een aantal oplopende categorieën. Dit zijn het compact basismilieu (1), gemengd stadsmilieu (2), hoog-stedelijk milieu (3) en het centrum-stedelijk milieu (4). Bij hoger bouwen vanaf de tweede categorie dient er een effectrapportage opgesteld te worden. Hier valt ook onderzoek naar windhinder onder.

Het projectgebied bevindt zich in het compact basismilieu. Hierin heeft bebouwing doorgaans vijf tot zeven bouwlagen tot 20 meter hoogte. Het voornemen, met een getrapte hoogte tot maximaal 19 meter, valt binnen dit milieu. Er is geen hogere bebouwing die het voornemen een karakter geeft van een gemengd stadsmilieu. Nader onderzoek naar windhinder is dus niet nodig in het kader van het Handboek hoger bouwen.

Voor de volledigheid is er gekeken naar de NEN 8100 norm. Volgens de norm is een windhinder onderzoek nodig vanaf 30 meter. Voor beschutte locaties kan de noodzaak van een onderzoek beoordeeld worden bij gebouwen tussen de 15 en 30 meter. Het voornemen betreft een getrapte hoogte tussen de 13 en 19 meter.

In het kader van de norm lijkt een windhinder onderzoek niet noodzakelijk. Slechts een deel van de bebouwing heeft een hoogte boven de 15 meter. Daarnaast lijkt er voldoende ruimte rondom de voorgenomen bebouwing om te voorkomen dat er hinder op grondniveau plaatsvindt. Er is tot slot eerder geconcludeerd dat er sprake is van een compact basismilieu, waarbij er geen effectrapportage nodig is.

Conclusie

Het projectgebied bevindt zich in het zogenoemde compact basismilieu voor wat betreft hoogbouw en heeft een maximale hoogte van 19 meter. Daarmee is er volgens het Handboek hoger bouwen en volgens de NEN 8100 norm geen effectrapportage nodig met betrekking tot onder andere windhinder. Nader onderzoek is niet nodig en het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voornemen.

4.21 Duurzaamheid en energie

Op grond van de Omgevingswet is het mogelijk om regels te stellen over activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.2 Ow). Dit betekent dat de gemeente ook regels in haar omgevingsverordening en omgevingsplan mogen opnemen over duurzaamheid en energie.

Omgevingsverordening provincie Groningen (POV)

De provincie heeft in haar omgevingsverordening drie afdelingen die regels bevatten over duurzaamheid en energie.

Energie (Afdeling 3.10)

De provinciale omgevingsverordening stelt regels op voor de opwekking van energie en de opslag van afval als resultaat van de opwekking van energie.

Als een initiatief gaat over de opwekking van energie dan zal gemotiveerd moeten worden in hoeverre voldaan is aan de regels van deze afdeling voor zover ze van toepassing zijn.

Energie & Milieu (Afdelingen 5.5 en 5.6)

De voorbeschermingsregels van de afdelingen 5.5 en 5.6 van de provinciale omgevingsverordening stelen regels vast ter bescherming van het leefmilieu van mensen. Dit doen de regels door de bouw van kerncentrales, kolencentrales en zonnepanelen aan banden te leggen en te reguleren hoe omgegaan moet worden met radioactief afval en ander gevaarlijk afval. Als een initiatief ziet op een van deze activiteiten dan zal gemotiveerd moeten worden in hoeverre het initiatief voldoet aan de regels van de provinciale omgevingsverordening.

Gemeentelijke regels

Ook bij het toestaan van activiteiten met een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit moet gemotiveerd worden of de activiteit invloed heeft op circulariteit en de energietransitie.

Toetsing initiatief aan het omgevingsaspect duurzaamheid en energie

De regels uit de POV zijn niet van toepassing op dit voornemen. Daarnaast heeft het voornemen geen betrekking op energie. Er wordt verwezen naar de paragrafen klimaatadaptatie (paragraaf 4.18) en gezondheid (paragraaf 4.17). Ook natuurinclusief bouwen kan geschaard worden onder duurzaamheid. Met het voorgenomen initiatief wordt er natuurinclusief gebouwd door rekening te houden met maatregelen in de uitvoering en bouw zoals genoemd in het beleidskader natuurinclusief bouwen van de gemeente Groningen (2022).

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect duurzaamheid en energie.

4.22 Niet gesprongen munitie

Diverse wetten vormen het kader voor het veilig omgaan met ontplofbare oorlogsresten (niet-gesprongen munitie) uit de Tweede Wereldoorlog. Relevante artikelen over dit onderwerp zijn opgenomen in:

- de Gemeentewet,
- Arbeidsomstandighedenwet,
- Wet veiligheidsregio's en
- de Wet wapens en munitie.

Elke gemeente kan in, onder andere, haar algemene plaatselijke verordening, omgevingsplan of specifiek beleid aanvullende regels opnemen.

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect niet gesprongen munitie

Het projectgebied is niet bekend als verdacht gebied. Het betreft een locatie in het stedelijk gebied die al voor de Tweede Wereldoorlog bebouwd was. Daarnaast is de bodem recent gesaneerd in het kader van milieuhygiëne. Het aspect niet gesprongen explosieven vormt daarom geen belemmering voor dit initiatief.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het omgevingsaspect niet gesprongen munitie.

Hoofdstuk 5 Participatie

5.1 Wettelijk kader

Op grond van het Omgevingsbesluit is het verplicht dat het bevoegd gezag aangeeft hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Ook bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet dit. Hierbij wordt ook ingegaan op het participatiebeleid van gemeente Groningen. De grondslag om in te gaan op participatie bij de vaststelling van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan volgt uit artikel 10.2 lid 2 Omgevingsbesluit.

De gemeente Groningen heeft dit uitgewerkt in de "Beleidsregels verplichte participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen gemeente Groningen 2024". Dit beleid geeft het kader voor de beoordeling van participatie. In artikel 2 van de beleidsregels zijn de regels ten aanzien van participatie opgenomen. Deze zijn als volgt:

1. de initiatiefnemer is eigenaar van het participatieproces;
2. de initiatiefnemer bepaalt welke partijen hij bij het participatieproces betreft, hoeveel invloed deze partijen op het initiatief krijgen en hoe initiatiefnemer participatie organiseert;
3. de initiatiefnemer zorgt er in ieder geval voor dat belanghebbenden worden betrokken;
4. de participatie vindt plaats op een passende wijze, rekening houdend met de grootte van de impact op de omgeving;
5. participatie vindt bij voorkeur zo vroeg mogelijk plaats. Er is genoeg tijd en ruimte nodig om te participeren;
6. de initiatiefnemer maakt vooraf aan de belanghebbenden bekend hoe en wanneer er geparticipeerd wordt;
7. de initiatiefnemer zorgt ervoor dat belanghebbenden aan het participatieproces dezelfde informatie hebben als het gaat om inhoud, proces en aanpak;
8. de communicatie over participatie door de initiatiefnemer is duidelijk, op tijd en makkelijk te begrijpen;
9. partijen moeten een goed beeld kunnen krijgen van de impact;
10. partijen en in ieder geval belanghebbenden wordt de mogelijkheid geboden vragen en zorgen kenbaar te maken;
11. de initiatiefnemer geeft in het participatieverslag aan hoe de participatie heeft plaatsgevonden, met welke partijen en met welk resultaat.

5.2 Motivering

In Bijlage 24 is het participatieverslag van initiatiefnemer Nijestee opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe de participatie heeft plaatsgevonden, met welke partijen en wat de resultaten zijn. Uit het verslag blijkt dat de initiatiefnemer belanghebbenden heeft betrokken en op welke wijze dit is gebeurd. De gekozen vorm van participatie is passend bij de omvang van de impact op de omgeving.

Dit blijkt onder meer uit de verspreiding van nieuwsbrieven huis-aan-huis onder bewoners van de Grunobuurt en aangrenzende gebieden, zoals aan de overzijde van de Paterswoldseweg. De participatie met de Grunobuurt als geheel loopt al sinds 2002. Sinds 2005 worden er gemiddeld vier tot zes brieven per jaar verspreid. Voor blok 1 vond de eerste informerende presentatie plaats in juli 2023. Daarnaast is er doorlopend informatie beschikbaar via de website van Nijestee. Deze timing wordt als vroeg genoeg beschouwd om belanghebbenden voldoende ruimte en tijd te geven voor participatie.

Dezelfde informatie wordt gedeeld met alle belanghebbenden en betreft zowel de inhoud als het proces en de aanpak. In de bijlagen van het participatieverslag zijn voorbeelden van de informatiebrieven opgenomen ter illustratie van de helderheid en begrijpelijkheid van de communicatie. Door middel van presentaties en visualisaties, in samenwerking met aannemer Trebbe en architectenbureau De Zwarte Hond, is de impact op de omgeving op duidelijke wijze overgebracht. Hierdoor hebben partijen een goed beeld gekregen van de gevolgen van het project.

Eventuele zorgen en vragen konden en kunnen kenbaar worden gemaakt tijdens informatiemomenten en via de aangewezen contactpersonen uit de nieuwsbrieven.

Hiermee is voldaan aan de vereisten voor participatie zoals vastgelegd in de beleidsregels verplichte participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen van de gemeente Groningen 2024.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt zorg voor de kosten bij de uitvoerbaarheid van dit plan.