

Gebiedsgericht omgevingsprogramma Travertijnstraat



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Reikwijdte planvoornemen.....	3
1.2 Totstandkoming	4
1.3 Leeswijzer.....	4
1.4 Digitale beschikbaarheid	4
2. BELEIDSKADER EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN	5
2.1 Huidig planologisch regime.....	5
2.2 Beleidsdoelen.....	6
2.3 Programmatische en gebiedsgerichte randvoorwaarden	14
3. Stedenbouwkundig kader	16
3.1 Uitleg over het stedenbouwkundig plan.....	16
3.2 Plankaart en sfeerimpressies	18
3.3 Toetsingscriteria omgevingsprogramma	21
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Milieueffectrapport.....	28
4.2 Geluid	28
4.3 Bodem en grondwater	29
4.4 Onder- en bovengrondse infrastructuur.....	29
4.5 Luchtkwaliteit.....	29
4.6 Geur.....	30
4.7 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid).....	30
4.8 Trillinghinder	31
4.9 Milieuzonering	31

4.10 Lichthinder	33
4.11 Windhinder	33
4.12 Ecologie	33
4.13 Klimaatadaptatie	35
4.14 Groen.....	35
4.15 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	36
4.16 Water	37
4.17 Duurzaamheid en energie.....	38
4.18 Gezondheid	38
4.19 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.....	38
4.20 Verkeer, parkeren en infrastructuur, inritten	39
5. UITVOERING EN TERUGKOPPELING	41
5.1 Sturingsfilosofie.....	41
5.2 Uitvoering van het project	43
5.3 Participatie (maatschappelijke draagvlak)	44
5.4 Economische uitvoerbaarheid	45
5.5 Meten, monitoring en evaluatie	46
6. Conclusie Etfal-criterium (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties)	47
Bijlagenlijst	48
Bijlage 1: Beleidsanalyse	48
Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan	48
Bijlage 3: Aanmeldnotitie milieueffectrapportage	48
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek geluid door wegen.....	48
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek.....	48
Bijlage 6: Onderzoek externe veiligheid.....	48

Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie	48
Bijlage 8: Quicksan ecologie	48
Bijlage 9: Nader onderzoek ecologie	48
Bijlage 10: Boomeffectanalyse.....	48
Bijlage 11: Verkennend archeologisch onderzoek.....	48
Bijlage 12: Waterhuishoudkundig plan	48
Bijlage 13: Parkeerbalans.....	48

1. INLEIDING

1.1 Reikwijdte planvoornemen

Ten zuiden van de Travertijnstraat, aan de rand van de wijk Vinkhuizen, zijn sinds de bouw van Vinkhuizen meerdere scholen gehuisvest. Een deel van de scholen is inmiddels verhuisd. De voormalige schoolgebouwen kennen een tijdelijk gebruik; zo maken onder andere Backbone050 en het fietsendepot van stadsbeheer gebruik van de gebouwen. De gemeente Groningen wil dit gebied ontwikkelen voor woningbouw, met ondergeschikte bedrijvigheid.

De noodzaak om het gebied op korte termijn te herontwikkelen is tweeledig. Enerzijds is er een grote vraag naar woningen en werkruimtes binnen de stad Groningen. Deze vraag wil de gemeente Groningen vooral binnen de huidige stadsgrenzen opvangen, op fietsafstand van de binnenstad. De locatie Travertijnstraat biedt daarvoor een uitgelezen kans en is als ontwikkelzone aangewezen in de Omgevingsvisie '[Levende Ruimte](#)'. Anderzijds is de staat van de gebouwen waarin nu tijdelijke gebruikers zijn gehuisvest zodanig dat deze niet nog jaren in gebruik kunnen blijven zonder daarbij fors onderhoud te verrichten.

Er wordt beoogd om het plangebied te ontwikkelen in een nieuwe buurt met maximaal 300 woningen. In de nieuwe buurt zijn biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid en sociale cohesie belangrijke uitgangspunten. Naast regulier wonen wordt ook beschermd wonen mogelijk gemaakt en worden in het gebied maatschappelijke, zakelijke, horeca en dienstverleningsfuncties gerealiseerd. Het karakteristieke gebouw op het perceel aan de Travertijnstraat 12 wordt mogelijk getransformeerd naar een mix van grondgebonden woningen, appartementen en in een gemengd gebied passende werkfuncties.

Voor de gebiedsontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld dat uitgaat van ontwikkeling in drie fases. De eerste fase wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed (hierna: Ter Steege). Fase twee en drie worden gerealiseerd door de gemeente Groningen. Binnen deze drie fases zijn vijf bouwvlakken beoogd met

bijbehorend programma met rijwoningen, beneden-bovenwoningen (BeBo) en appartementen.

In lijn met de mogelijkheden van de Omgevingswet (hierna: Ow) wordt het stedenbouwkundige ontwerp voor het plangebied onderdeel van het gebiedsgericht omgevingsprogramma 'Travertijnstraat'. Het (omgevings)programma is één van de kerninstrumenten van de Ow. Op basis van artikel 3.4 Ow kan het college van burgemeester en wethouder een omgevingsprogramma vaststellen, dat voor één of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving een uitwerking bevat van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan (artikel 3.5 onder a Ow). Een omgevingsprogramma is zelfbindend voor het gemeentebestuur. Dit houdt in dat daar waar in dit omgevingsprogramma gesproken wordt over de gemeente, het college van burgemeester en wethouders wordt bedoeld, tenzij expliciet anders aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps, 2025)

In dit omgevingsprogramma is weergegeven welk bouwprogramma in het gebied zal worden gerealiseerd en wordt via een stedenbouwkundig kader weergegeven welke functies waar kunnen gaan landen. Na vaststelling van het omgevingsprogramma worden, voor zover de in het omgevingsprogramma beschreven ontwikkelingen niet passen binnen de regels van het omgevingsplan, hiervoor omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa's) aangevraagd om af te wijken van de regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het omgevingsprogramma werkt daarbij als toetsingskader.

1.2 Totstandkoming

Het omgevingsprogramma is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige voorbereiding en samenwerking tussen verschillende partijen¹. Adviesbureau BJZ.nu heeft het omgevingsprogramma opgesteld, waarbij zij de uitgangspunten, wensen en kaders voor de gebiedsontwikkeling in samenwerking met de ontwikkelende partijen in kaart hebben gebracht. In nauwe afstemming met de betrokken stakeholders is gewerkt aan een integrale visie die recht doet aan zowel de ruimtelijke kwaliteit als de ambities op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. De verdere ontwikkeling van het gebied wordt uitgevoerd door gemeente Groningen, in samenwerking met Ter Steege. Deze samenwerking zorgt voor een goede balans tussen publieke belangen en private investering, met als doel een toekomstbestendige en aantrekkelijke leefomgeving te realiseren.

1.3 Leeswijzer

Dit omgevingsprogramma is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk twee ingegaan op het beleidskader en de programmatische uitgangspunten. Hoofdstuk drie geeft een omschrijving van het stedenbouwkundig kader. In hoofdstuk vier wordt de gebiedsopgave op hoofdlijnen getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk vijf gaat in op de uitvoering van het omgevingsprogramma, waarna hoofdstuk zes afsluit met een algehele conclusie.

¹ Betrokken partijen: Gemeente Groningen, Ter Steege, BJZ.nu, De Plekkenmakers, OZ Architecten en Flux.

1.4 Digitale beschikbaarheid

Het omgevingsprogramma wordt digitaal beschikbaar gesteld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het omgevingsprogramma zal hier worden geplaatst als een beleidsdocument, zodat het voor inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden raadpleegbaar is.

2. BELEIDSKADER EN PROGRAMMATISCHE UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk wordt ten eerste ingegaan op de huidige planologische situatie in het ontwikkelgebied Travertijnstraat. Vervolgens wordt het geldende beleidskader behandeld, waarbij op hoofdlijnen wordt ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau en regionaal niveau. Voor het gemeentelijk beleid wordt per thema nader ingegaan op de beleidsdoelen die relevant zijn voor het gebied en uitgangspunten die zijn geformuleerd.

2.1 Huidig planologisch regime

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Groningen. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Ow, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Ow en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Ow.

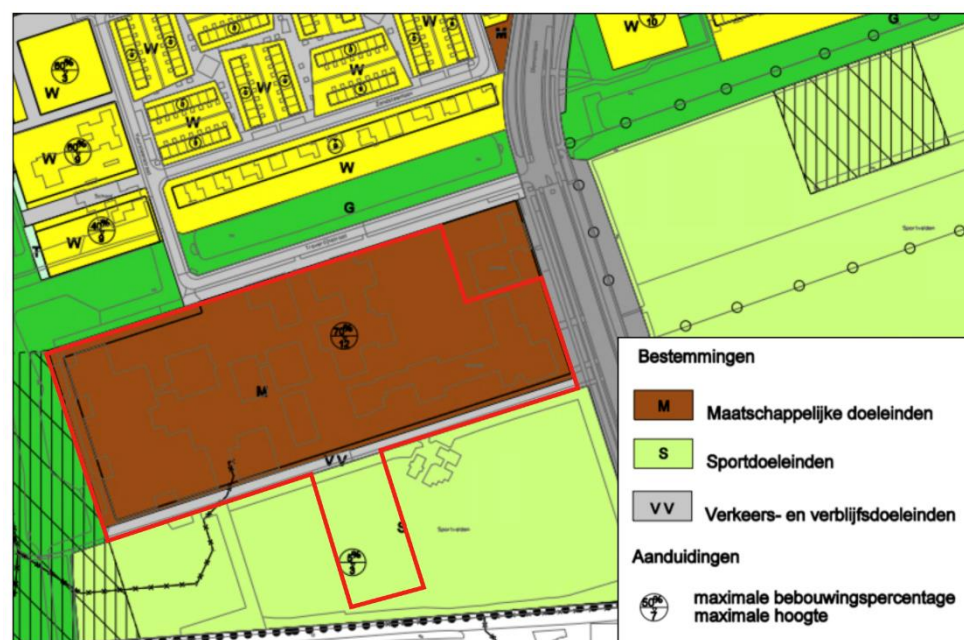
Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn met name het bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007' (vastgesteld op 1 juni 2007) en het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (vastgesteld op 6 maart 2024) van belang. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Daarnaast zijn de volgende plannen van toepassing:

- Omgevingsplan gemeente Groningen, hoofdstuk 32² (voormalige bruidsschat);

- Bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A (HBW 2A)';
- Bestemmingsplan 'Woningsplitsing';
- Bestemmingsplan 'Geitenhouderijen 2023';
- Voorbereidingsbesluit 'Regulering flitsbezorgdiensten 2023';
- Bestemmingsplan 'Herziening Parkeren 2021';

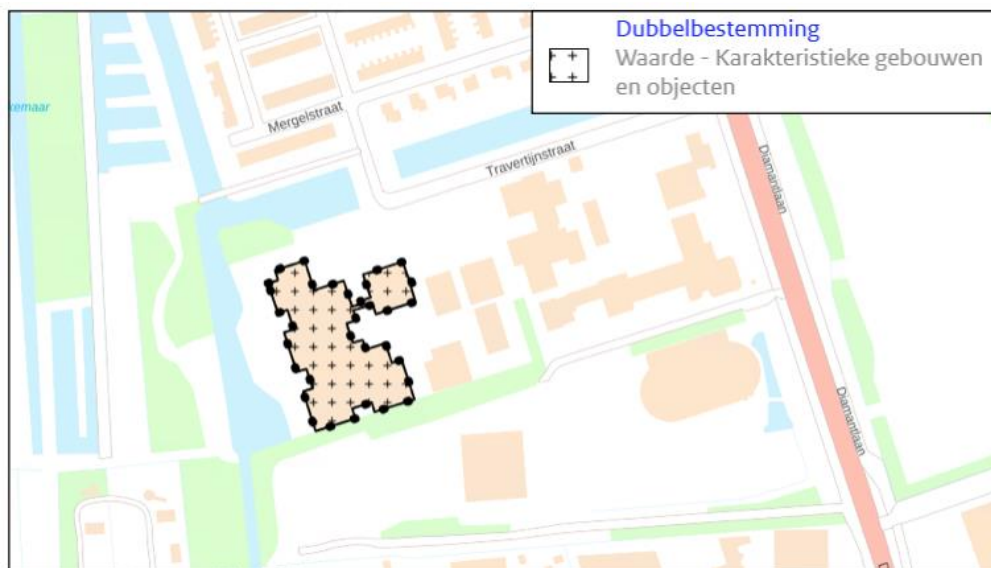
Voor de duiding van het planologisch regime zijn deze plannen minder van belang. Bij de uitwerking van dit omgevingsprogramma wordt wel rekening gehouden met de regels uit deze plannen.

In de volgende afbeeldingen zijn uitsneden van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007' (vastgesteld op 1 juni 2007) en het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' opgenomen.



Afbeelding 2.1: Uitsnede bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007' (Bron: Regels op de kaart)

² Versie omgevingsplan: /akn/nl/act/gm0014/2020/omgevingsplan/nld@2024-09-30;2



Afbeelding 2.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (Bron: Regels op de kaart)

Maatschappelijke doeleinden

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007' voorzien van een maatschappelijke functie. Gronden en bouwwerken binnen deze functie mogen worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening. Voor het bouwen van gebouwen is bepaald dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd, waarbij wordt voldaan aan het op de kaart aangegeven maximum bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte. In dit geval bedragen deze respectievelijk 70% en 12 meter.

Sportdoeleinden

De gronden in het zuidelijk deel van het plangebied (Campus Augustinus) mogen worden gebruikt voor sportdoeleinden. Voor het bouwen van gebouwen is bepaald dat het maximum bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan op de kaart aangegeven. In dit geval bedragen deze respectievelijk 5% en 3 meter.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De op de kaart voor verkeers- en verblijfsdoeleinden aangegeven gronden mogen onder andere worden gebruikt voor woonstraten, parkeervoorzieningen, fiets- en voetpaden en groenvoorzieningen. In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan ten behoeve van de genoemde doeleinden.

Karakteristieke gebouwen en objecten

Op basis van het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' is het pand aan de Travertijnstraat 12, voormalige Vinkenborgh, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke gebouwen en objecten'. Op gronden met deze dubbelbestemming is het uitsluitend toegestaan te bouwen indien en voor zover bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en de positie van het gebouw of object wordt gehandhaafd.

Een omgevingsvergunning kan door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) worden verleend om toe te staan dat de goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object.

Het is verboden een gebouw of object geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

2.2 Beleidsdoelen

Het beleidskader voor de ontwikkelopgave aan de Travertijnstraat bestaat uit beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. In Bijlage 1 is een analyse gemaakt van dit beleidskader en is de ontwikkelopgave hieraan getoetst. In dit hoofdstuk wordt het beleid op hoofdlijnen uiteengezet en wordt de opgaven en uitgangspunten voor het voorliggende programma weergegeven. Voor een nadere toelichting en achtergrondinformatie wordt verwezen naar bijlage 1.

2.2.1 Rijks- en provinciaal beleid

De herontwikkeling van het gebied Travertijnstraat naar een aantrekkelijk woonmilieu sluit goed aan bij de in de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) benoemde prioriteit voor sterke en gezonde steden en regio's en bijbehorende afwegingsprincipes. Het betreft hier een bestaand stedelijk gebied dat wordt herontwikkeld tot een woongebied met daarin aan de woonfunctie ondergeschikte werkfuncties. Hiermee is sprake van een combinatie van functies en daarmee zorgvuldig ruimtegebruik.

Verder wordt uit de beleidstoets geconcludeerd dat bij de gebiedsopgave Travertijnstraat zoals in dit omgevingsprogramma is uitgewerkt geen nationale belangen in het geding zijn.

De herontwikkeling van het gebied geeft verder op goede wijze invulling aan de provinciale belangen op het vlak van ruimtelijke kwaliteit. De gebiedsopgave beoogt een herontwikkeling van de voormalige scholenlocatie naar een aantrekkelijk woon- en werkmilieu met een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Het moet een gebied worden waarin het aantrekkelijk is om te wonen, werken en verblijven.

Voorliggend omgevingsprogramma verwoordt de opgaven en ambities en het stedenbouwkundig kader voor de herontwikkeling van het gebied. De daadwerkelijke ontwikkeling zal fasegewijs door middel van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa's) juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt.

In paragraaf 2.2 van bijlage 1 (beleidsanalyse) is dit omgevingsprogramma reeds getoetst aan provinciale instructieregels voor woningbouw. In het kader van de Bopa's dient het daadwerkelijk bouwprogramma en de te realiseren functie opnieuw getoetst te worden aan de instructieregels uit de op dat moment geldende provinciale verordening.

2.2.2 Beleidsdoelen Regionaal beleid

Het gebied Travertijnstraat maakt onderdeel uit van deelgebied 'Groningen Westflank'. Met het Rijk is onlangs een akkoord gesloten

over de ontwikkeling van de 'Westflank'. Hier komen 11.000 nieuwe woningen. De herontwikkeling van de Travertijnstraat met maximaal 300 woningen en mogelijkheden voor ondergeschikte bedrijvigheid draagt bij aan het realiseren van nieuwe woningen in stad Groningen.

2.2.3 Beleidsdoelen Gemeentelijk beleid

De beleidsdoelen uit het gemeentelijk beleid zijn op hoofdlijnen neergezet in de gemeentelijke omgevingsvisie 'Levende Ruimte'. Daarnaast is het gemeentelijk beleid thematisch uitgewerkt in beleid op het gebied van wonen, gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Ow.

Omgevingsvisie Levende Ruimte

De herontwikkelingsopgave met maximaal 300 woningen aan de Travertijnstraat sluit aan bij de omgevingsvisie 'Levende ruimte'. Met Levende ruimte bereidt de gemeente Groningen zich voor op een groeispurt naar misschien wel 250.000 inwoners. Dat doet Groningen op geheel eigen wijze, door te verdichten waar het kan en te transformeren waar het moet. In dit geval gaat het om een transformatieopgave.

Om de stroom van (gemotoriseerd) verkeer te beperken, bestaande voorzieningen te versterken en groen en landschapswaarden te behouden wordt gekozen voor het zoveel mogelijk concentreren van de groei in en rond Groningen en bij haltes voor openbaar vervoer. Dit sluit naadloos aan bij het ontwerpprincipe van de compacte stad, dat al jaren de kern vormt van het beleid van de gemeente Groningen. De transformatieopgave aan de Travertijnstraat draagt bij aan deze concentratie van groei.

Leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte staan hoog op de agenda, als antwoord op de vraag hoe de compacte stad mét een stevige woningbouwopgave aantrekkelijk kan blijven voor alle inwoners en gebruikers. Meer ruimte voor voetganger en fietser, nabijheid van voorzieningen en realisatie van gezonde, duurzame wijken, staan centraal in alles wat de gemeente doet. Daarbij kijkt

de gemeente bij elke ruimtelijke ontwikkeling hoe deze 'inclusief' en 'compleet' kan zijn:

- 'Inclusief': in sociaal opzicht en voor haar omgeving een positieve betekenis;
- 'compleet': woongebied met óók werken en voorzieningen, in een duurzame groenstructuur.

De transformatie van de Travertijnstraat naar een aantrekkelijk woongebied met de mogelijkheid voor aan de woonfunctie ondergeschikte werkfuncties met een groene openbare ruimte van hoge kwaliteit is in lijn met de ambities van de omgevingsvisie.

Hierna wordt aan de hand van sectorale beleidsthema's verder op de opgave ingegaan.

Wonen

De beleidsdoelen en opgaven voor het thema 'Wonen' heeft de gemeente opgeschreven in haar Woonvisie 'Een thuis voor iedereen'. Gekoppeld aan deze woonvisie zijn:

- de 'Visie op wonen, samenleving en zorg 'Wonen mag voor niemand (een) zorg zijn';
- de Strategische woningbouwprogrammering 2023-2032;
- de Verordening doelgroepen gemeente Groningen en;
- de Huisvestingsverordening 2025.

In de Woonvisie zijn de Travertijnstraat en Vinkhuizen zuid (ten oosten van de Diamantlaan) als inbreidingslocatie voor wonen geduid. De ongedeelde stad is een belangrijk thema in de Woonvisie. De gemeente geeft aan dat het aandeel sociale huurwoningen in sommige delen van de stad afneemt en in andere gebieden juist toeneemt. De Travertijnstraat ligt in Nieuw-West waar het aandeel sociale huur ten opzichte van het gemiddelde relatief hoog ligt. Uitgangspunt is daarom een lichte afname van het aandeel sociale huur. Het aandeel sociale huur in het plangebied Travertijn kan dan ook beperkt blijven (20% tot 30%). Daarbij is het een optie om de

sociale huur ook op een andere manier dan traditionele corporatiehuur te realiseren (bijvoorbeeld wooncoöperatie, woon/werk broedplaats of geclusterd wonen voor zorgdoelgroep). Voor het grootste deel van het programma moet de focus op betaalbare koop komen te liggen (€420.000: jaarlijks geïndexeerd bedrag gelijk aan opkoopbescherming).

De Woonvisie wil aandacht voor groepen die de ontwikkeling en/of het beheer van hun woning op een andere manier willen vormgeven, bijvoorbeeld via wooncoöperaties en collectief opdrachtgeverschap. Een mogelijkheid is om de voormalige Vinkenborgh of een deel daarvan via een wooncoöperatie te verbouwen en beheren. Daarbij kan ook worden gedacht aan een combinatie van wonen en werken.

Voor de locatie Travertijnstraat heeft de gemeente Groningen op basis van de woningbouwprogrammering aangegeven dat er wordt voorzien in maximaal 300 woningen, waarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- ca. 50% grondgebonden / 50% gestapeld;
- ca. 20-30% sociale huur, kansen voor wooncorporatie en/of bijzondere doelgroepen (bijv. begeleid wonen);
- 30-50% betaalbare koop (tot €420.000 VON³).

Met deze opgave wordt een forse bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave in Groningen.

Werken

Binnen het gebied worden ook werkfuncties gefaciliteerd die niet conflicteren met de woonfunctie van het gebied. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijk en commerciële dienstverlening. De beleidsdoelen en opgaven op het gebied van werken staan in de Strategie werklocaties en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

³ Prijspeil 2026 (Consumentenprijsindex)

Zoals eerder benoemd ligt in het gebied Travertijnstraat een opgave voor een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. Het uitgangspunt is daarbij om werkfuncties mogelijk te maken die zijn te combineren met het wonen in de wijk, denk hierbij aan werkfuncties in de plinten en/of ondergeschikte werkfuncties in combinaties met wonen, zoals een kantoor aan huis. Deze programmering is geheel in lijn met en draagt bij aan de uitgangspunten en ambities van de Strategie werklocaties die waar mogelijk en mengbaar werkfuncties in woongebieden wil faciliteren.

Groen, water en openbare ruimte

De beleidsdoelen en opgaven voor het thema 'Groen, water en openbare ruimte' zijn verwoord in de volgende beleidsstukken:

- Groenplan Vitamine G en uitvoeringsplan Groen 2021-2025;
- Omgevingsprogramma Gemeentelijke Ecologische Structuur;
- Beleidskader natuurinclusief bouwen;
- Waterbalans: programma Water en Riolering;
- Verordening afvoer hemelwater en grondwater⁴;
- Watervisie 'Koersen op water';
- Uitvoeringsprogramma Klimaatbestendig Groningen
- Uitvoeringsagenda 2020-2024;
- Ontwerpleidraad openbare ruimte;

Het gebied Travertijnstraat maakt onderdeel uit van de wijk Vinkhuizen. Hier ligt een opgave voor een karaktervol groen raamwerk in transformatiegebieden. Het realiseren van een robuust groennetwerk lift hier mee op ruimtelijke ontwikkeling (rood ontwikkeld groen). In het stedenbouwkundig plan is groen het leidende principe. 'Groen, groen, groen' als uitkomst van participatie wordt ruimtelijk én programmatisch op drie schaalniveaus ingezet en gaat als identiteitsdrager voor de Travertijn fungeren. Ecologisch groen en water bevindt zich aan de randen en is onderdeel van de stedelijk ecologische structuur. Publiek groen voor ontmoeting bevindt zich in het middengebied. Binnen de bouwvelden bevinden zich gezamenlijke tuinen.

Op basis van de GES-kaart is het plangebied omzoomd met groen- en waterstructuren die van belang zijn in het ecologisch netwerk van het plangebied en haar omgeving. Bij herontwikkeling van het gebied moet er daarom bovengemiddelde aandacht zijn voor groen en water. Eventueel verlies aan oppervlakte van groen of water moet worden gecompenseerd.



Verder is natuurinclusief bouwen conform de gelijknamige beleidsregel⁵ het uitgangspunt voor de ontwikkelopgave aan de Travertijnstraat. Dit houdt in dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de Bopa moet worden aangetoond dat rekening is gehouden met de beleidsregel en het minimum aantal punten wordt behaald.

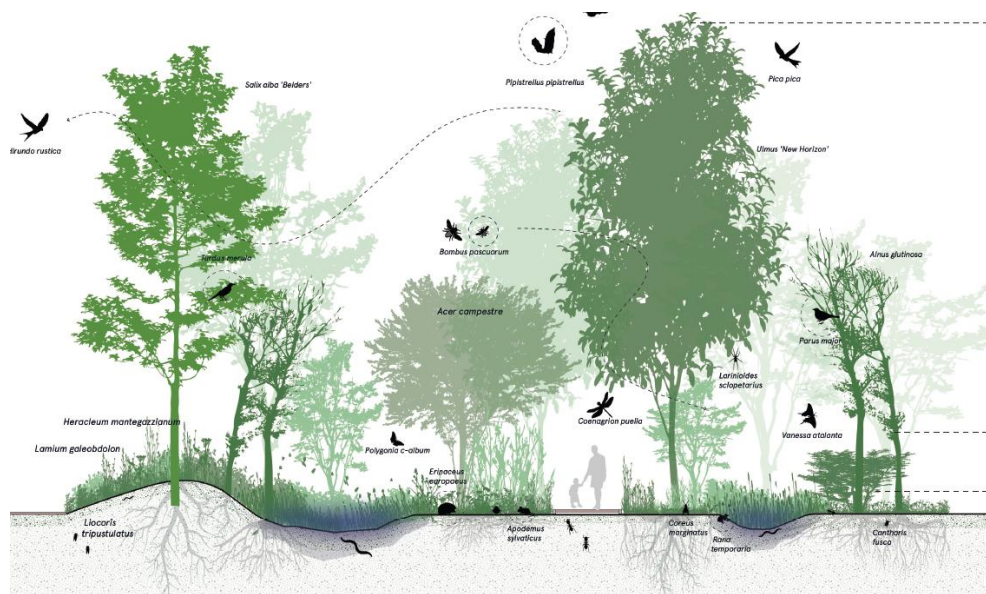
De herontwikkeling van het gebied Travertijnstraat kan gelet op haar ligging geen grote bijdrage leveren aan de ambities als omschreven in de watervisie 'Koersen op water'. Het gebied ligt niet op een prominente plek aan het water. Wel wordt met de voorgenomen herontwikkeling beter contact gemaakt met het omliggende

⁴ De verwachting is dat in 2026 de verordening is ingetrokken omdat deze verordening deel uit maakt van het omgevingsplan gemeente Groningen.

⁵ Gemeente Groningen (2022). Beleidskader Natuurinclusief bouwen.

oppervlaktewater via waterrijke randen en plekken aan het water die goed bereikbaar zijn en via zitelementen verblijf faciliteren. Op deze manier wordt het water beter beleefbaar gemaakt. Daarnaast worden er wadi's in het binnengebied gerealiseerd voor waterberging. Het plan is daarmee in overeenstemming met de watervisie.

De ruimtelijke kwaliteit in de openbare ruimte wordt gerealiseerd conform de leidraad openbare ruimte. Hittestress kan worden aangepakt door conform het groenplan Vitamine G en de leidraad openbare ruimte veel groen in de wijk te realiseren die voldoende schaduwplekken biedt. In het waterhuishoudkundig plan worden concrete maatregelen genoemd om het plangebied robuust en toekomstbestendig in te richten.



Welstand en Erfgoed

Via welstandscriteria in haar Welstandsnota 2020 stuurt de gemeente Groningen op het uiterlijk en de ruimtelijke kwaliteit van bouwwerken. De beleidsdoelen en opgaven voor het thema 'Erfgoed' zijn verwoord in de Erfgoednota 2017, de Cultuurhistorische waardenkaart, het afwegingskader cultuurhistorie en het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen'.

Voor de Travertijnstraat is gelet op de herontwikkelingsopgave een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van dit omgevingsprogramma. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) opgesteld, dat is opgenomen in bijlage 2. Het BKP bevat kaders dat bestaat uit uitgangspunten en criteria voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Deze kaders zijn bedoeld voor ontwikkelaars, architecten, ontwerpers en medewerkers van gemeente Groningen. Het doel van de kaders is dat ze bijdragen aan het bereiken van ruimtelijke ambities op een samenhangende en kwalitatieve manier. Het BKP fungeert als inspiratiebron voor ontwerp en uitvoering én kan helpen bij de motivering van de benodigde omgevingsvergunningen. De stedenbouwkundige eisen en eisen ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied zijn juridisch geborgd in dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma Travertijnstaat. De gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen waaraan gebouwen binnen het plangebied voldoen zijn juridisch geborgd in de '[Welstandsnota gemeente Groningen](#)'. De gemeenteraad stelt de aanvulling op de welstandsnota op 18 februari 2026 vast.

Binnen het ontwikkelgebied Travertijnstraat bevindt zich De Vinkenborgh (Trav12). Een karakteristiek schoolgebouw uit 1974 dat goed bewaard is gebleven. Het gebouw is op de Cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als karakteristiek pand. Daarnaast is het gebouw in het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' aangeduid als karakteristiek pand met bijbehorend sloopverbod. In paragraaf 4.15 wordt nader op de cultuurhistorische waarden ingegaan. Behoud en herbestemming van dit gebouw is daarmee een belangrijke opgave voor de herontwikkeling van het gebied. De haalbaarheid van deze opgave wordt in de komende jaren nader onderzocht.



Mobiliteit

De beleidsdoelen en opgaven voor het thema 'Mobiliteit' zijn verwoord in de volgende beleidstukken:

- Mobiliteitsvisie 'Groningen goed op weg';
- Beleidsregel parkeernormen 2024.

De mobiliteitsvisie die ten grondslag ligt aan alle ontwikkelingen in de gemeente heeft als kernpunt om te stimuleren dat verplaatsingen binnen de stad zoveel mogelijk met de fiets en te voet gaan en wil daarnaast gebruik van het openbaar vervoer stimuleren. Rondom het ontwikkelgebied aan de Travertijnstraat gaat het concreet om behoud en verbetering van de fiets-voet verbindingen. Dit zijn:

- oostwaarts langs de nieuwe West End verbinding, richting sportpark en binnenstad;
- noord-zuid: langs de Diamantlaan en via een te upgraden noord-zuid route door de Eelderbaan (aan te sluiten op suikerzijde);
- westwaarts: richting Eelderbaan westpark en verder.

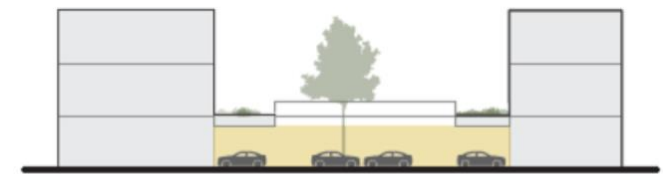
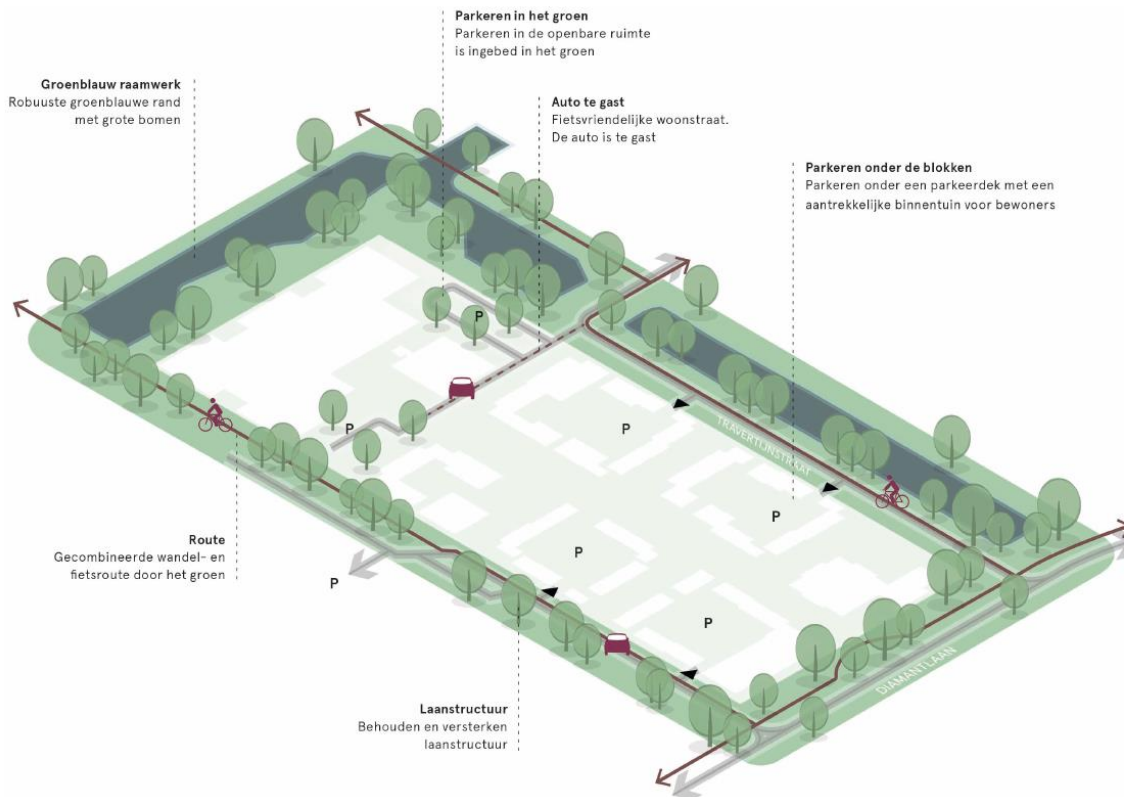
Tegenover Travertijn zal de West End verbinding aankomen. Deze 50 km/h weg sluit Vinkhuizen en het Hoendiep aan op de ring west. Hij zal zowel voor auto als fiets als OV belangrijk zijn en verankert de Travertijn beter in het netwerk. De realisatie van deze verbinding zal naar verwachting in 2032 gereed zijn.

Binnen het plangebied zal geen sprake zijn van betaald parkeren. Dat vormt de basis voor het mobiliteitsconcept en de parkeernormen waarmee moet worden gerekend. Uitgangspunt is centraal parkeren op groen ingerichte parkeervelden in de openbare ruimte of onder een dek binnen een bouwvlak. Daarnaast wordt de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij de scholen (zuidzijde) onderzocht.

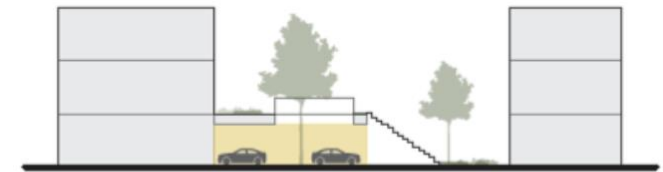
Verder wordt conform de 'beleidsregel parkeernormen 2024' voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de auto en fiets. Hierbij houdt het plan nadrukkelijk rekening met meervoudig ruimtegebruik door functies slim te combineren en de beschikbare openbare ruimte efficiënt in te zetten. Groene zones worden geïntegreerd met

waterbergende voorzieningen. Parkeerplaatsen voor auto's worden compact vormgegeven en waar mogelijk gecombineerd met groene elementen.

Op basis van de huidige stedenbouwkundige invulling wordt een parkeerbehoefte van 322 parkeerplaatsen voor de auto verwacht. Op basis van de huidige planopzet kan op eigen terrein worden voorzien in deze parkeerbehoefte door deze in de bouwvlakken en de openbare ruimte op te lossen. Het fietsparkeren vindt plaats in het hoofdvolume van de gebouwen. Deze worden niet als los volume in het plan geplaatst. In paragraaf 4.20 'Verkeer, parkeren en infrastructuur' wordt dit nader onderbouwd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de Bopa zal dit op basis van het te realiseren bouwprogramma verder verantwoord moeten worden.



maximaal parkeren onder een dek



groen gecombineerd met parkeren onder een dek



parkeren in het zicht op maaiveld binnen het bouwblok



Kwaliteit leefomgeving

De gemeentelijke beleidsdoelen en opgaven voor de kwaliteit van de leefomgeving zijn naast het reeds behandelde beleid inzake groen, water en klimaatadaptatie beschreven in:

- Het Actieplan Wegverkeerslawaaï 2024-2028;
- De Nota Bodembeheer 2021 (opgenomen in hoofdstuk 11 van het gemeentelijk omgevingsplan);
- Het Gezondheidsbeleid Gemeente Groningen 'Gezond Leven in 050';
- Handboek Hoger bouwen.

Het doel van het Actieplan Wegverkeerslawaaï is de leefbaarheid in Groningen verder verbeteren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in bestaande situaties en nieuwe situaties. De ontwikkelopgave Travertijnstraat betreft een nieuwe situatie. Voor nieuwe situaties stelt de gemeente geluidbeleid op dat integraal onderdeel wordt van het Omgevingsplan. Met dat beleid zorgt de gemeente ervoor dat bij alle nieuwe geluidgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 4.2 van het omgevingsprogramma wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaaï binnen het ontwikkelgebied Travertijnstraat.

De uitgangspunten van de Nota Bodembeheer 2021 zijn leidend voor de bodemkwaliteit in het ontwikkelgebied Travertijnstraat. De bodemkwaliteit dient hieraan te voldoen. In paragraaf 4.3 van het omgevingsprogramma wordt hier nader op ingegaan.

Voor de herontwikkeling van het gebied Travertijnstraat staat het thema gezonde leefomgeving centraal. Zoals aangeven bij andere beleidsopgaven is groen het leidende principe voor de ontwikkelopgave aan de Travertijnstraat. Het groen en bijbehorende schaduw voorkomt hittestress. Daarnaast zorgt een openbare ruimte die ontmoeting en bewegen stimuleert en de auto zoveel mogelijk weert voor een gezondere en veiligere leefomgeving.

Het ontwikkelgebied Travertijnstraat kan vanwege het maximaal aantal bouwlagen van 5 tot 7 bouwlagen worden gezien als een compact basismilieu kijkend naar het Handboek Hoger bouwen. Het tussengebied tussen Vinkhuizen en het Hoendiep, waar de Travertijn

deel van uitmaakt, bestaat uit een reeks deelgebieden met elk een eigen programma, karakter en opzet. Een deel van die gebieden (Travertijn, scholencampus, Sportpark West End) maakt deel uit van een groene lob tussen de noordwestelijke wijken en Suikerzijde/Hoogkerk. Deze reikt vanaf het buitengebied tot diep de stad in.

De Travertijnstraat is van origine een scholenlocatie, met rechthoekige lagere bouwwerken, daterend uit de realisatie van Vinkhuizen in de jaren '60. Ten zuiden ervan ligt een groene campusachtige wereld met nieuwere schoolgebouwen. Langs het Hoendiep een menging van werken en wonen, vrij typerend langs oude uitvalswegen op de (voormalige) overgang stad- buitengebied. Oostelijk van de Diamantlaan zijn het sportpark West End en het bedrijventerrein Hoendiep noord gelegen.

De huidige bebouwing van Travertijn heeft een eigen opzet en identiteit: rechthoekige lagere bouwwerken, daar waar langs de noord-, west- en oostrand juist forse flats in de groene zoom rond Vinkhuizen gelegen zijn. Connectie op wijkniveau is er via de Diamantlaan: één van de hoofdaders, waarlangs maatschappelijke voorzieningen in andere vorm en hoogte dan de stempels rondom, gelegen zijn. De Travertijnstraat vormt een eigen wereld, sfeer op zich.

De ontwikkelopgave gaat uit van een gemengd woon-werkmilieu met woon- en werkprogramma (bijvoorbeeld kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, maatschappelijk en commerciële dienstverlening) met maximaal 300 woningen waarvan circa 50% gestapeld. Hierbij wordt uitgegaan van een gevarieerde bouwhoogte met hoogteaccenten. In de toetsingscriteria zoals opgenomen in paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3 Programmatische en gebiedsgerichte randvoorwaarden

Uit bovenstaande beleidsopgaven zijn programmatische en gebiedsgerichte randvoorwaarden te filteren. Deze opgaven liggen op verschillende thema's.

Programmatische uitwerking opgaven

Voor de locatie Travertijnstraat heeft de gemeente Groningen de volgende programmaopgave geformuleerd:

Woonprogramma

Voor het hele gebied maximaal 300 woningen waarbij:

- ca. 50% grondgebonden / 50% gestapeld;
- ca. 20-30% sociale huur, kansen voor wooncorporatie en/of bijzondere doelgroepen (bijv. begeleid wonen);
- 30-50% betaalbare koop (tot €420.000 VON).

Voor fase 1 bestaat het programma het realiseren van circa 120 woningen bestaande uit de volgende segmenten:

- Circa 49 grondgebonden woningen (hoog)
- Circa 16 beneden-/bovenwoningen (midden)
- Circa 25 appartementen (sociaal)
- Circa 32 appartementen met mogelijkheid tot beschermd wonen.

Voor fase 2 en 3 volgt een verdere uitwerking van het programma. Het omgevingsprogramma wordt hier te zijner op geactualiseerd. In afbeelding 3.2 is de fasering weergegeven.

Werken

Het uitgangspunt is om werkfuncties mogelijk te maken die zijn te combineren met het wonen in de wijk, denk hierbij aan werkfuncties in de plinten en/of ondergeschikte werkfuncties in combinaties met wonen, zoals een kantoor aan huis. Ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning voor fase 2 zal dit concreet moeten worden uitgewerkt naar bvo's per functie.

Gebiedsgerichte uitwerking opgaven

Groen als leidend principe

- Bomen en houtopstanden (zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers en struiken) zoveel mogelijk behouden met inachtneming van de levenskwaliteit en de ecologische waarde. Eventuele compensatie binnen het plangebied volgens gemeentelijke BEA-systematiek;
- Ecologische groen en waterverbindingen langs randen plangebied (onderdeel GES) ontwikkelen en beleefbaar maken. Eventueel verlies aan oppervlak compenseren;
- Nader onderzoek naar beschermde flora en fauna conform uitkomsten ecologisch onderzoek en ecologisch werkprotocol. Indien nodig treffen van mitigerende maatregelen op basis van aanbevelingen nader onderzoek;
- Hanteren Leidraad openbare ruimte.

Natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen conform de beleidsregel natuurinclusief bouwen. Dit houdt in dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) moet worden aangetoond dat rekening is gehouden met de beleidsregel en het minimum aantal punten wordt behaald.

Water, klimaatadaptatie en leefbaarheid

- minimaliseren verhard oppervlak binnen en buiten de bouwvlakken
- waterbuffer (vertraagd afvoer) als gezamenlijke opgave: deels binnen de bouwvlakken, deels in openbare ruimte, conform het beleid (gemeente of waterschap);
- water in bouwvelden en openbare ruimte zoveel mogelijk vasthouden t.b.v. groen en beleefbaar maken in wadi's of raingardens;
- onderzoeken in hoeverre het afkoppelen van (gemengd) riool technisch mogelijk is;
- geen shade aan woningen bij piekbui van 73mm;
- Hanteren leidraad openbare ruimte voor voldoende groen en openbare ruimte die hittestress voorkomt en ontmoeting en interactie faciliteert.

Beeldkwaliteit en Erfgoed

- Een bij Groningen passende beeldkwaliteit realiseren op basis van de uitgangspunten en criteria voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte, zoals deze zijn opgenomen in het BKP;
- Nader onderzoek naar de transformatie en herbestemming van de Vinckenborgh naar een woon- woonzorg- atelier en werkfuncties. Het uitgangspunt hierbij is behoud van de karakteristieke waarde van het pand.

Bouwhoogte

- Uitgangspunt is een compact basismilieu conform Handboek Hoger bouwen: maximaal 7 bouwlagen.

Mobiliteit en parkeren

- Behoud en verbeteren fiets- en voetverbindingen binnen het plangebied;
- Zone zonder betaald parkeren als uitgangspunt voor het mobiliteitsconcept en te hanteren parkeernormen;
- In het kader van efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik onderzoek doen naar dubbelgebruik parkeerplaatsen;
- Centraal en afgeschermd parkeren in het groen of onder dek;
- Ontsluiting zoveel mogelijk via bestaande structuren van Travertijnstraat en ontsluitingsweg scholen.

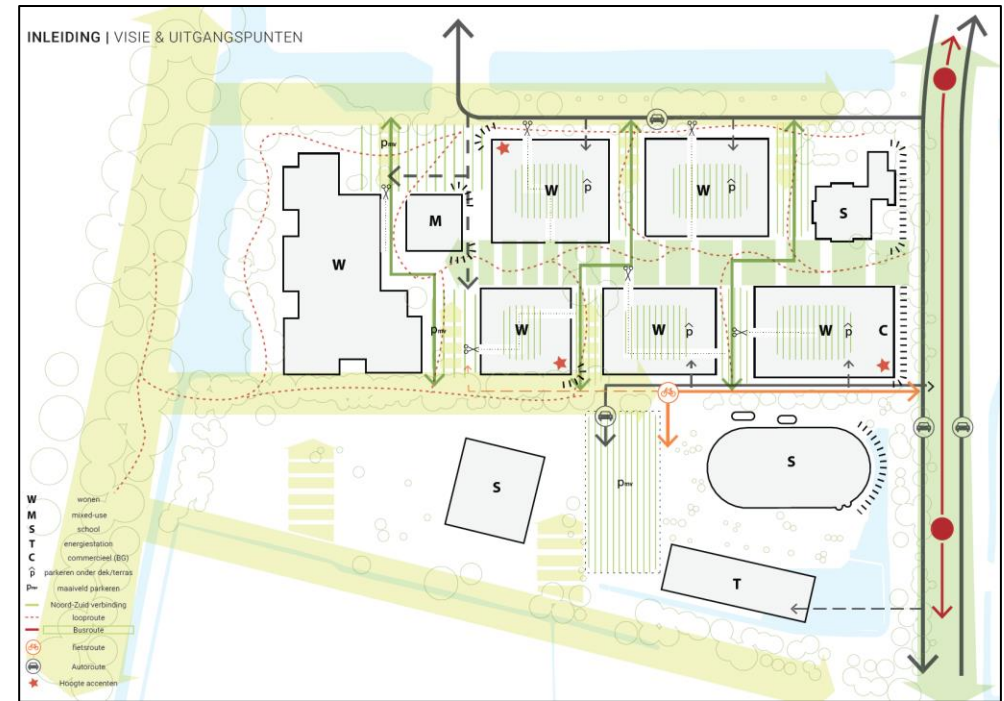
3. Stedenbouwkundig kader

3.1 Uitleg over het stedenbouwkundig plan

3.1.1 Opgaven en uitgangspunten

De in hoofdstuk 2 beschreven opgaven vanuit de beleidskaders zijn vertaald in de bebouwde en onbebouwde principes van het plangebied. Het gebied zal een verbindende schakel vormen tussen de stad en Westpark. De oost-west fietsroute wordt versterkt en de Diamantlaan krijgt een sterk gezicht als straat met maatschappelijke functies. De bestaande groenstructuren in oost-west richting worden versterkt. De groenstructuren gaan ruimtelijk én programmatisch als de identiteitsdrager voor de Travertijn fungeren. Het ecologisch groen bevindt zich aan de randen en is onderdeel van de gemeentelijke ecologische structuur. Publiek groen voor ontmoeting bevindt zich in het middengebied. Binnen de bouwvelden worden ten slotte gezamenlijke tuinen gerealiseerd. De woningtypologie en stedenbouwkundige opzet zullen zijn gericht op collectief gebruik. Daarmee komt geen 'standaard' woonprogramma en verkaveling tot stand, maar een woonconcept gericht op collectief gebruik van buitenruimtes en een ruimtelijk concept van gevarieerde bouwvlakken in het groen. Voor het parkeren is gekozen voor collectieve parkeervelden, voor alle bewoners/gebruikers. Daarbij wordt dubbelgebruik van het parkeren rondom de scholen onderzocht, waarbij geldt dat rekening moet worden gehouden met het eigendom van de scholen.

Het plangebied bestaat uit maximaal zes bouwvlakken: de locatie TRAV12 en vijf nieuwe te realiseren bouwvlakken. Om de balans tussen het groen en de bebouwing, en meteen ook tussen het publiek/semipubliek en privé goed vast te leggen, worden de verschillende bouwvlakken vastgelegd. Binnen deze bouwvlakken kan het programma worden gerealiseerd binnen de kaderstelling zoals in dit omgevingsprogramma wordt vastgelegd. In de volgende afbeelding zijn de te realiseren vlakken weergegeven.



Afbeelding 3.1: Visiekaart Travertijnstraat (Bron: Gemeente Groningen, OZ)

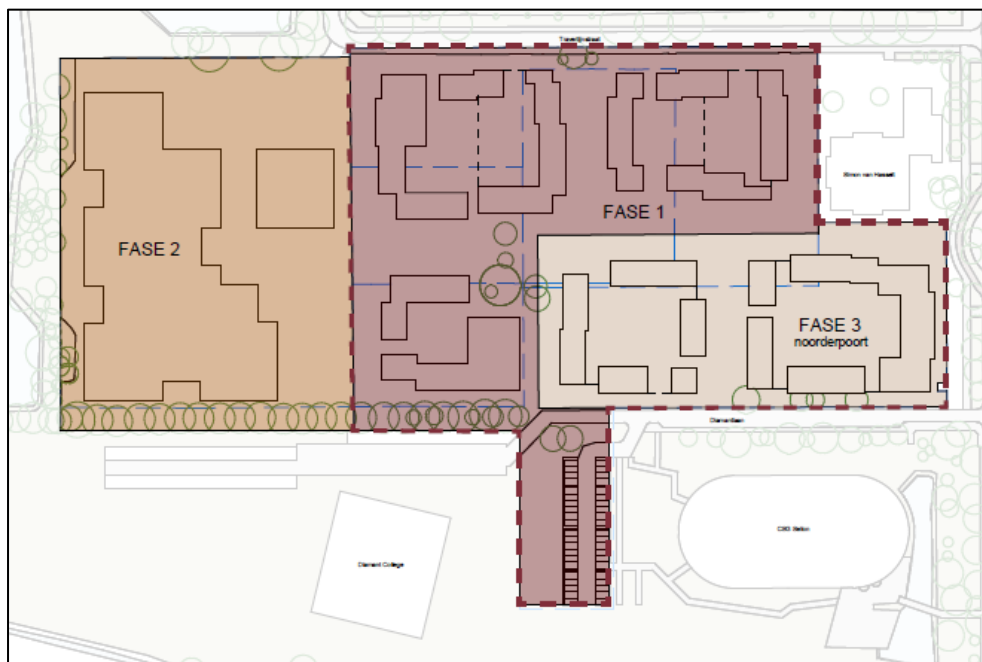
3.1.2 Stedenbouwkundige principes

De bouwvlakken worden ontwikkeld op basis van een helder en samenhangend stedenbouwkundig uitgangspunt. Elk blok start vanuit een eenvoudige, compacte hoofdvorm die vervolgens wordt aangepast om beter aan te sluiten op de omgeving en ruimte te bieden aan groen. Door strategische openingen in het bouwvolume worden de binnengebieden verbonden met de openbare ruimte of ingericht als collectieve buitenruimtes die indien gewenst afsluitbaar zijn. Hoeken en rooilijnen worden zodanig vormgegeven dat de overgang naar de omliggende groene structuren soepel en uitnodigend is. Entrees liggen aan de straatzijde en parkeeroplossingen worden op een logische manier in het geheel geïntegreerd. Binnen de blokken is ruimte voor verschillende typen tuinen, variërend van privé-tuinen tot gezamenlijke binnentuinen, waarvan de precieze inrichting kan verschillen per situatie. Deze algemene principes zorgen samen voor een duidelijke, leesbare

structuur waarin bebouwing, groen en gebruiksruidten op een evenwichtige manier samenkomen.

3.1.3 Fasering

Binnen de stedenbouwkundige opzet is gekeken naar een fasering waarbij bestaande functies behouden kunnen blijven zonder dat de kwaliteit van de openbare ruimte er onder te lijden heeft. Dit heeft geleid tot een ontwikkeling van het gebied in drie fases. Fase 1 bestaat uit de nieuwbouw van drie vlakken (A, B en E, zie afbeelding 3.4) ten oosten van de Vinkenborgh. Fase 2 betreft de transformatie van scholencomplex De Vinkenborgh. Na realisatie van fase 3 (blok C en D), het voormalige Noorderpoort College, ontstaat het eindbeeld van een gevarieerde, groene woonwijk met werkfuncties in combinaties met wonen, zoals een kantoor aan huis. In onderstaande afbeelding wordt de fasering weergegeven.



Afbeelding 3.2: Fasering Travertijnstraat (Bron: Gemeente Groningen, OZ)

Binnen het plangebied worden zowel woonfuncties als werkfuncties toegestaan. Binnen de toetsingscriteria in paragraaf 3.3 is weergegeven welke functies dit zijn. Voor wat betreft het wonen wordt in het hele plangebied voorzien in de reguliere functie 'wonen'.

Naast de reguliere functie 'wonen' wordt ter plaatse van de 'woontoren' in blok A ook voorzien in de functie 'beschermde wonen'. Binnen deze functie is het toegestaan om vormen van wonen op te richten voor mensen die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving. Daarbij geldt als uitgangspunt dat 'beschermde wonen' altijd plaatsvindt in een accommodatie van een instelling met de daarbij behorende toezicht en begeleiding. Onder beschermde wonen wordt binnen gemeente Groningen 'Verblijf met 24-uurs toezicht', 'Verblijf met toezicht nabij en op afroep' verstaan.

Binnen gemeente Groningen is het in beginsel niet mogelijk om het aantal woningen met zorg die vallen onder de reikwijdte van 'beschermde wonen' uit te breiden. Binnen de functie 'beschermde wonen' dat passend wordt geacht binnen het projectgebied Travertijnstraat geldt daarom ook de voorwaarde dat geen nieuwe zorgaanbieder een vorm van wonen met zorg (beschermde wonen) mag aanbieden. Het is dus alleen mogelijk dat een bestaande zorgaanbieder een al bestaande vorm van wonen met zorg op een andere locatie beëindigt en voortzet op de beoogde locatie binnen het projectgebied Travertijnstraat.

Daarnaast is het onder de reguliere functie 'wonen' toegestaan om ambulante begeleiding te krijgen in de eigen woning van een zorgontvanger. Onder ambulante begeleiding wordt binnen gemeente Groningen 'Thuis Plus in eigen woning' beschouwd. Ook is het onder de reguliere functie 'wonen' toegestaan om een beroep aan huis uit te voeren waarbij wonen de hoofdactiviteit blijft.

Fase 1: Nieuwbouw

Fase 1 bestaat uit de realisatie van blok A, B en E, zoals weergegeven in afbeelding 3.1. In blok A en B wordt voorzien in een mix van grondgebonden woningen, BeBo woningen en appartementen. Blok E biedt ruimte aan grondgebonden woningen en appartementen.

De grondgebonden woningen en de BeBo woningen hebben in het plan een maximale bouwhoogte van 14 meter (maximaal vier bouwlagen). Door de vereiste hoogteverschillen binnen alle gevelvlakken ontstaat er echter een gevarieerd beeld in de bouwhoogte. De accenten, zoals weergegeven met de gele sterren in onderstaande afbeelding, zullen in hoogte afwijken en bestaan uit maximaal 7 bouwlagen.



Afbeelding 3.3: Gebouwhoogtes en hoogteaccenten (Bron: Gemeente Groningen, OZ)

Binnen de stedenbouwkundige opzet is gezocht naar de optimale parkeerinvulling. Een parkeeroplossing half of verdiept is kostbaar en gezien de context van Vinkhuizen daardoor niet haalbaar. Daarom is gekozen voor collectieve parkeervelden op maaiveld en, met uitzondering van blok E, parkeren onder een dek binnen de bouwvolumes. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 3,5 meter (maximaal 1 bouwlaag).

Fase 2: Transformatie Vinkenborgh

Als in vrijwel originele staat bewaard gebleven schoolcomplex uit de jongste generatie monumentale naoorlogse gebouwen, heeft De Vinkenborgh een zeer hoge cultuurhistorische waarde. In paragraaf 4.16 wordt dieper ingegaan op de waarden van dit gebouw. Binnen de transformatie van De Vinkenborgh is behoud en versterking van de waarden een centrale doelstelling. In dit omgevingsprogramma wordt uitgegaan van het behoud van de karakteristieke waarden van het scholencomplex vanwege de cultuurhistorische waarden, waarbij wordt ingezet op de transformatie naar wonen met ruimte voor werkplekken voor zelfstandigen en creatievelingen (krijgt de functie 'broedplaats'). De fietsenstalling wordt gesloopt ten behoeve van ruimte voor parkeren. De bijzondere draagconstructie van het dak wordt zo mogelijk hergebruikt in het plan.

Fase 3: Noorderpoort

Het Noorderpoort college (fase 3) kan gedurende de realisatie van fase 1 en 2 blijven functioneren in zijn huidige vorm. Mogelijk zal de westzijde van de kavel deels groen ingevuld kunnen worden om zo onderdeel te worden van het park/de doorgaande groene verbindingen.

3.2 Plankaart en sfeerimpressies

In het voorlopig ontwerp staat de balans tussen groen en bebouwing centraal. Ook de relatie tussen (semi-)publiek en privé wordt hiermee goed vastgelegd. De ontwikkelvelden van de verschillende te bebouwen delen wordt daarom vastgelegd in dit omgevingsprogramma. Binnen de bouwvlakken kan het programma worden gerealiseerd binnen de kaders van de massaopbouw en geleding zoals wordt aangegeven in paragraaf 3.3. De ruimte voor het groen en het daaraan ondergeschikt gebruik is hiermee op de minimale maat vastgesteld en afhankelijk van de bouwvolumes, bestaande bomen, routes, en invulling van de binnengebieden wordt de publieke groene ruimte uitgebreid met semipublieke en/of collectieve tuinen, dekken of hofjes. Hiermee wordt de basis gevormd voor de te verlenen vergunningen. Hieronder is de inrichting van de vijf nieuwe bouwvlakken te zien en volgt een sfeerimpressie van het eindbeeld.





3.3 Toetsingscriteria omgevingsprogramma

3.3.1 Begripsbepalingen

Aanvullend aan de begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Groningen, zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing:

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw tussen vloeren en/of balklagen die op gelijke of bijna gelijke hoogte doorlopen of aansluiten. De begane grond wordt gerekend als een bouwlaag, een onderbouw en zolder niet.

bouwvlak

Een bouwvlak is een duidelijk omlijnt stuk grond waar volgens de bouwregels uit het omgevingsprogramma Travertijnstraat een complex met hoofdgebouwen en bouwwerken met een dak gebouwd mag worden.

bouwwerk met een dak

Een bouwwerk met een dak is een overdekte en voor mensen toegankelijke ruimte waarvan het gebruik functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Binnensport

onder het gebruik binnensport verstaan wij het vestigen en onderhouden van indoor sportactiviteiten zoals sportscholen en -zalen.

collectief gebied

Onder collectief gebied wordt in ieder geval begrepen een buitenruimte waar alle bewoners van het woongebouw toegang tot hebben om daar te kunnen recreëren.

gebiedsondersteunende horeca

Een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van etenswaren en drankwaren die ter plaatse gegeten en gedronken worden. Het betreft een horecabedrijf dat hoofdzakelijk bedoeld is voor bezoekers

van de commerciële functies en de broedplaats. De uitbater van een horecabedrijf houdt zich aan de openingstijden zoals bedoeld in artikel 2 van de Winkeltijdenwet. Onder horecabedrijf wordt verstaan een croissanterie, bakkerscafé, lunch- en tearoom en naar de aard en omstandigheden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

gebruiksoppervlakte

de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

gemeenschappelijke huishouding

het samen (willen) bewonen van een woonruimte waarbij sprake is van wederzijdse verantwoordelijkheid en taakverdeling.

groen

Onder het gebruik 'groen' verstaan wij het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met de daarbij behorende waterpartijen.

hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op het gebruik het belangrijkste is.

huishouden

Een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, zoals hieronder opgesomd, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

Categorieën die in ieder geval gekwalificeerd worden als huishouden zijn:

1. een alleenstaande;
2. een ouder met een of meer kinderen en daarmee gelijk te stellen pleegouder en voogd;

3. ouders met een of meer kinderen en daarom gelijk te stellen pleegouders en voogden;
4. een samengesteld gezin;
5. twee personen met een liefdesrelatie;
6. twee personen met een eerste-, tweede- en derdegraads bloedverwantschap;
7. twee vrienden;
8. twee alleenstaande personen die de woning delen (woningdelen).

kleinschalige ambachten

Onder 'kleinschalige ambachten' wordt in ieder geval begrepen Kleinschalige ambachten die zich laten mengen/mixen met wonen: vakwerk, ambacht, kledingreparatie, computer- en telefoonreparatie, fietsenmaker, sieradenmaker en daarmee te vergelijken zaken.

ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw, zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

ondergeschikt gebruik

1. Bij gebruiksactiviteiten is ondergeschikt gebruik toegestaan.

Onder ondergeschikt gebruik verstaan wij gebruik dat naar aard en omvang past bij het gebruik dat op die locatie is toegestaan.

Onder ondergeschikt gebruik kunnen onder meer vallen:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water;
- c. kades en oevers;
- d. voetpaden en fietspaden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. sportvoorzieningen
- g. en voorzieningen voor dieren en planten.

2. Ondergeschikt gebruik moet een beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang hebben. Het hoofdgebruik moet in overwegende mate in stand blijven en herkenbaar zijn.

ondergeschikte horeca

Het verstrekken van etenswaren en drankwaren is niet de hoofdactiviteit. Het is van belang dat het verstrekken van etenswaren en drankwaren ondersteunend en rechtstreeks verbonden is met de hoofdactiviteit.

onzelfstandige woning

Een woning die geen zelfstandige woning is.

onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

overig onderwijs

Onder overig onderwijs verstaan wij het geven van onderwijs dat niet wordt gegeven in het basisonderwijs, middelbaar onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs.

Onder het begrip 'overig onderwijs' wordt in ieder geval verstaan:

- Muziekscholen (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op zang, piano, gitaar, viool, drums).
- Dansscholen (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op klassiek ballet, moderne dans, hiphop, salsa, ballroom).
- Bijlesscholen (in o.a. het aanbieden van extra ondersteuning in vakken zoals wiskunde, taal, natuurkunde).
- Kunst- en tekenacademies (in o.a. het aanbieden van schilderen, beeldhouwen, grafisch ontwerp).
- Toneel- en theaterscholen (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op acteren, improvisatie, podiumkunst).
- Taalinstituten (in o.a. het aanbieden van cursussen in vreemde talen).
- Computerscholen (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op programmeren, digitale vaardigheden, media-educatie).

- Scholen voor welzijn en persoonlijke ontwikkeling (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op yoga, mindfulness, meditatie).
- Vakscholen en hobbycursussen (in o.a. het aanbieden van lessen die zien op houtbewerking, koken, fotografie, bloemschikken).

Onder het begrip 'overig onderwijs' wordt in ieder geval niet begrepen:

Sportscholen

persoonlijke dienstverlening

Onder 'persoonlijke dienstverlening' wordt in ieder geval begrepen het verlenen van diensten dat niet bestaat uit zakelijke dienstverlening, commerciële dienstverlening en detailhandel, hieronder vallen in ieder geval:

- a. kappers;
- b. schoonheidssalons;
- c. nagel- en voetverzorging
- d. en ander daarmee te gelijk te stellen persoonlijke dienstverlening.

wonen

Een activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte.

woning

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

woonruimte

een voor mensen bedoelde besloten ruimte of ruimten om in te wonen. Onder woonruimte vallen ook standplaatsen voor woonwagens en ligplaatsen voor woonschepen. In een woonruimte mag maximaal een huishouden wonen.

zakelijke dienstverlening

Onder 'zakelijke dienstverlening' wordt in ieder geval begrepen het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op het gebied van:

1. administratie;
2. boekhouding;
3. financiën;
4. organisatie;
5. juridisch;
6. informatie- en communicatietechnologie;
7. de verhuur en handel in onroerend goed
 - a. architectenbureaus
 - b. onderzoeksbureaus
 - c. marketingbureaus
 - d. uitzendbureaus
 - e. beveiligingsbureaus

zelfstandige woning

een woning met een eigen afsluitbare toegang die een huishouden kan bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

3.3.2 Gebruiksregels

Algemeen

1. In het werkingsgebied 'omgevingsprogramma Travertijnstraat' is het ondergeschikt gebruik zoals opgenomen in artikel 10.8 van het omgevingsplan gemeente Groningen toegestaan.
2. In het werkingsgebied 'omgevingsprogramma Travertijnstraat' is het maximaal aantal bouwvlakken zes.
3. In het werkingsgebied 'omgevingsprogramma Travertijnstraat' is het maximaal aantal woningen 300.

Tuin

1. Binnen het gebied 'Tuin' is het toegestaan om de gronden te gebruiken als tuin.
2. Is het gebied 'Tuin' gelegen aan de voorkant van een gebouw dan mag de tuin niet dieper zijn dan 1,5 meter.

Parkeren

1. Binnen het gebied 'Parkeren' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor het parkeren van motorvoertuigen.
2. Binnen het gebied 'Parkeren – minimum aantal parkeerplaatsen' is het aantal parkeerplaatsen niet minder dan aangegeven op de kaart.
3. Naast het minimum aantal parkeerplaatsen per bouwvlak is op het realiseren van nieuwbouw ook het beleid en de beleidsregel over parkeernormen binnen gemeente Groningen van toepassing. Dit kan er in resulteren dat voor het realiseren van nieuwbouw uiteindelijk meer parkeerplaatsen nodig zijn.

Gemotoriseerd weggebruik

Binnen het gebied 'Gemotoriseerd weggebruik' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor gemotoriseerd weggebruik.

Opvang hemelwater

1. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning Bopa dient tenminste 70 liter waterberging per m² verhard oppervlak op de bouwkvael en in de openbare ruimte te worden aangebracht;
2. Indien het water in de watergang wordt geloosd geldt het beleid van het vigerend waterschap.

Wonen in een zelfstandige woning

1. Binnen het gebied 'wonen in een zelfstandige woning' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor het wonen in een zelfstandige woning.
2. Wonen in een zelfstandige woning is alleen toegestaan in het gebied 'wonen in een zelfstandige woning'.
3. Binnen het gebied 'wonen in een zelfstandige woning – maximaal aantal woningen' is het maximaal aantal woningen weergegeven op de kaart.

4. Wonen in vrijstaande gebouwen buiten het hoofdgebouw mag niet.
5. Het gebruiken van aangebouwde gebouwen aan het hoofdgebouw als zelfstandige woning mag niet.
6. In een woning mag maximaal 1 huishouden wonen.
7. Een zelfstandige woning mag niet worden veranderd of gesplitst in twee of meer woningen of woonruimten. Ook bij sloop en vervangende nieuwbouw mag het aantal woningen niet toenemen.
8. De gebruiksoppervlakte van alle zelfstandige woningen moet minimaal voor de helft op of boven bouwwerkpeil liggen.
9. In het gebied 'wonen in een zelfstandige woning' moet de gebruiksoppervlakte van een woning meer zijn dan het aangegeven aantal m².
10. Het is toegestaan een bestaande bouwwerk te gebruiken voor huisvesting in verband met mantelzorg. Huisvesting in verband met mantelzorg hoeft niet te voldoen aan de vereisten van een woning in dit omgevingsplan.
11. In het gebied 'wonen in een zelfstandige woning - minimum percentage sociale huurwoningen' is het minimum aantal sociale huurwoningen niet minder dan het op de kaart aangegeven percentage.

Beschermd wonen

1. Binnen het gebied 'beschermd wonen' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor beschermd wonen.
2. Binnen het gebied 'beschermd wonen – maximaal aantal woningen' is het aantal woningen weergegeven op de kaart.
3. Binnen het gebied 'beschermd wonen' is de zorgaanbieder eigenaar of huurder van de accommodatie waarin hij zorg verleend.

Beschermd wonen optioneel

Binnen het gebied 'beschermd wonen optioneel' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor beschermd wonen zolang er geen beschermd wonen plaatsvindt in het gebied 'beschermd wonen'.

Broedplaats

Binnen het gebied 'broedplaats' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor activiteiten die betrekking hebben op:

1. mengbaar midden- en klein bedrijvigheid waarbij de te verrichten activiteiten voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de bedrijfsactiviteiten vallen onder milieucategorie 1 tot en met 3.1 van bijlage X Lijst van Bedrijfstypen 2009;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de:
 - i. milieusituatie (o.a. geur, geluid en stof);
 - ii. woonsituatie in de directe omgeving;
 - iii. gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - iv. verkeerskundige situatie, waaronder in ieder geval begrepen de verkeersaantrekkende werking;
 - v. sociale veiligheid;
 - vi. straat- en bebouwingsbeeld.
2. overig onderwijs;
3. werkruimtes ten behoeve van kunst;
4. een wijk- en buurtcentrum en naar de aard daarmee te vergelijken activiteiten;
5. kunstzinnige en culturele activiteiten waaronder wordt verstaan:
 - a. het opvoeren van voorstellingen in gebouwen, niet zijnde een bioscoop;
 - b. het gebruik als oefen- en productieruimte voor culturele en kunstzinnige activiteiten.

Commerciële functies

1. Binnen het gebied 'commerciële functies' is het alleen toegestaan om de gronden te gebruiken voor zakelijke dienstverlening, kleinschalige ambachten, persoonlijke dienstverlening en binnensport.
2. Het gebruik ten behoeven van commerciële functies mag alleen plaatsvinden op de aangegeven bouwlaag.

Ondergeschikte horeca

In het gebied 'Ondergeschikte horeca' is het gebruik ondergeschikte horeca toegestaan.

Gebiedsondersteunende horeca

In het gebied 'Gebiedsondersteunende horeca' is het gebruik gebiedsondersteunende horeca toegestaan.

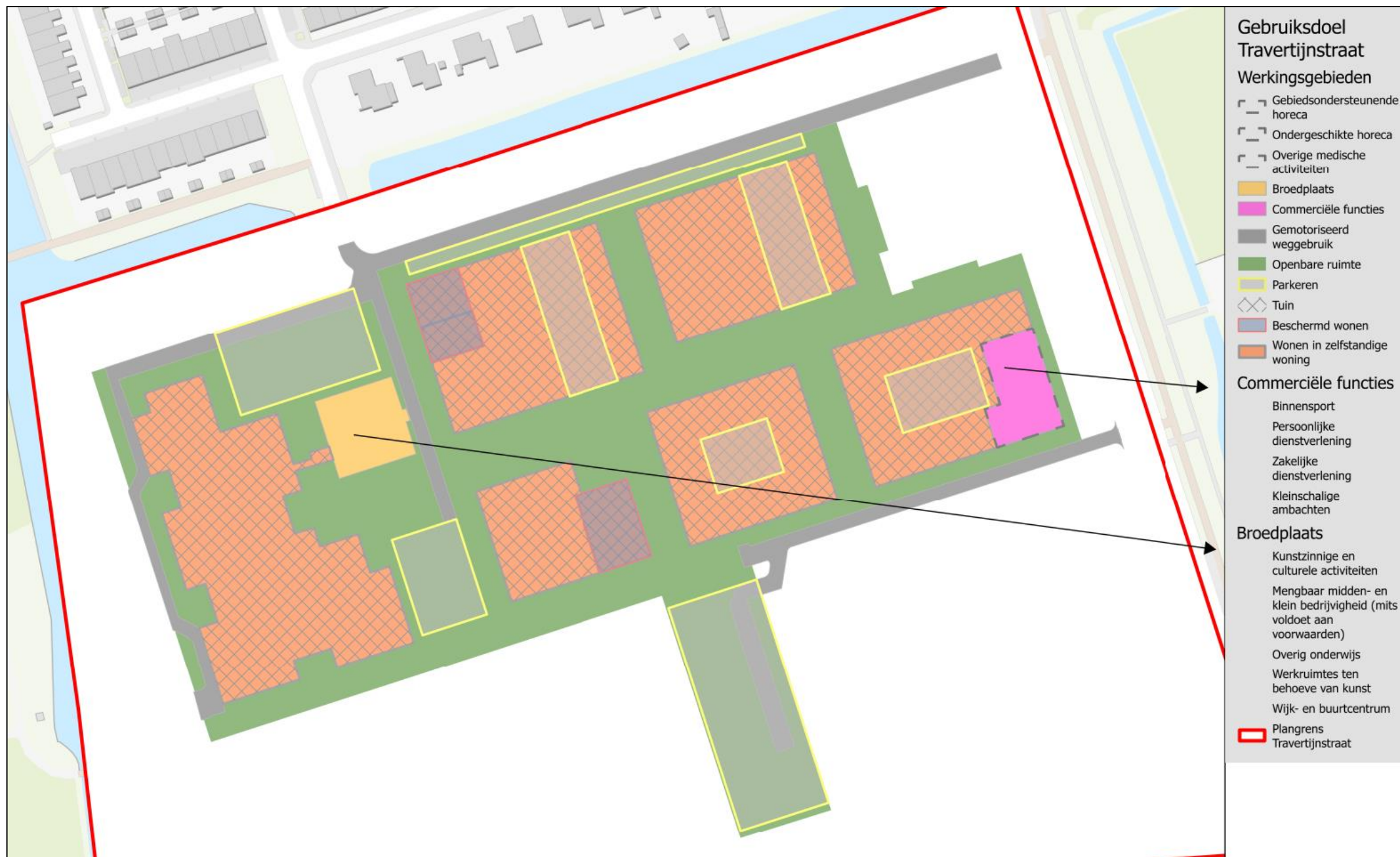
Overige medische activiteiten

Binnen het gebied 'Overige medische activiteiten' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor overige medische activiteiten, hieronder wordt in ieder geval begrepen:

1. huisartsen
2. tandartsen
3. diëtisten
4. fysiotherapeuten
5. en ander daarmee te gelijk te stellen overige medische activiteiten.

Openbare ruimte

Binnen het gebied 'openbare ruimte' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor groen, fiets- en voetpaden.



3.3.3 Bouwregels

1. Alle hoofdgebouwen staan in het gebied 'hoofdgebouwen';
2. In het gebied 'bouwhoogte-hoofdgebouw-maximum' is een hoofdgebouw niet hoger dan de aangegeven maximum bouwhoogte.
 - a. Ondergeschikte bouwdelen zijn toegestaan naast reikwijdte van de bovenstaande leden.
3. De lijn in het gebied 'voorgevelrooilijn' geeft aan waar de voorgevelrooilijn ligt.
 - a. De voorgevel van een woning mag in het gebied 'voorgevelrooilijn' maximaal 8 meter terug liggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn;
 - b. De voorgevelrooilijn mag worden onderbroken door balkons vanaf de derde bouwlaag.
4. De bouwblokken binnen het gebied 'Travertijnstraat – fase 1' hebben minimaal twee doorgangen.
 - a. De doorgangen zijn minimaal 4 meter breed en maximaal 6 meter breed. Boven de doorgangen mag geen bebouwing zitten;
 - b. Als de doorgangen worden afgesloten met een hek ligt de hek 0,50 meter terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Dit hek is niet hoger dan 3,5 meter.
5. Alle bouwwerken met een dak staan in het gebied 'bouwwerken met een dak';
6. In het gebied 'bouwhoogte-bouwwerken met een dak-maximum' is een bouwwerk met een dak niet hoger dan de aangegeven maximum bouwhoogte;
7. In het gebied 'breedte-bouwwerken met een dak-maximum' is een bouwwerk met een dak minimaal 11 meter breed;
8. De toegang van een gebouw ten behoeve van de functie parkeren heeft een minimale doorgang van 3 meter breed;
9. De gevel van een gebouw ten behoeve van de functie parkeren is minimaal 4,5 meter hoog;
10. Het oppervlak van de collectieve binnenhof moet minimaal 12,5% van het bouwvlak zijn. Deze ruimte is bedoelt als ruimte voor ontmoetings- en speelplekken (toegangspaden worden niet gezien als collectieve ruimte.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

De opgaven voor de gebiedsontwikkeling Travertijnstraat die in dit programma zijn geformuleerd zijn op hoofdlijnen getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Op deze wijze is de uitvoerbaarheid van de opgave in beeld gebracht en is scherp gemaakt welke aspecten in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure (Bopa) voor de betreffende planfase nog nader onderzoek behoeven om te kunnen aantonen dat er sprake een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal).

4.1 Milieueffectrapport

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. Uit bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) kan worden bepaald of een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Indien een programma wordt opgesteld dat een kader vormt voor project-mer-(beoordelings)plichtige projecten, dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Als een programma wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau, het plan een kleine wijziging mogelijk maakt of als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow).

Voorliggende ontwikkeling is niet als mer-plichtige activiteit opgenomen in bijlage V van het Ob. Voor woningbouwprojecten van deze grootte geldt wel een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een rapportage van deze beoordeling is opgenomen in bijlage 3. Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat het plan, en daarmee de toekomstige te verlenen Bopa's, geen significante nadelige gevolgen voor het milieu met zich meebrengt.

Conclusie

Er worden geen significante nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het project is niet project mer-plichtig. Bij de Bopa kan worden volstaan met een mer-beoordeling.

4.2 Geluid

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Bkl regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen. De te realiseren woningen betreffen geluidgevoelige gebouwen. Deze dienen te worden beschermd tegen de geluidhinder afkomstig van (spoor)wegen, industrieterreinen en overige geluidbelastende activiteiten.

Geluid door wegen en spoorwegen

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van meerdere wegen. Middels het in bijlage 4 opgenomen akoestisch onderzoek is de geluidbelasting afkomstig van deze wegen inzichtelijk gemaakt.

Het geluid door wegen bedraagt hoogstens 56 dB L_{den}. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB L_{den} uit het Bkl, wel wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB L_{den} uit het Bkl. Er wordt opgemerkt dat de standaardwaarde enkel wordt overschreden op de oostgevel van bouwvlak D. Op de overige bouwvlakken wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Het gezamenlijk geluid bedraagt ten hoogste 56 dB. Er is een gevelwering van minimaal 56-33 = 23 dB benodigd om ter plaatse van alle woningen aan de binnenwaarde van 33 dB te kunnen voldoen. Ten tijde van de toetsing van het voornemen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient te worden beoordeeld of sprake is van voldoende gevelwering om ter plaatse van de woningen een binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Ter plaatse van de woningen is tevens sprake van één of meerdere geluidsluwe gevels, waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt in de geluidszone van het gezonde industrieterrein Groningen-west-Hoogkerk. Alle geluidgevoelige

gebouwen in dit gebied hebben of krijgen een hogere waarde van 55 dB(A). Voor gezoneerde industrieterreinen geldt nog de Wet geluidhinder omdat de gezoneerde industrieterreinen nog niet zijn omgezet naar regels in het omgevingsplan. Een akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van dit industrieterrein zal worden uitgevoerd ten tijde van de Bopa aanvragen.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Voor de beoordeling van geluidhinder van overige geluidbelastende activiteiten wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid' is sprake van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties, mits bij de technische bouwactiviteit wordt aangetoond dat aan de binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan.

4.3 Bodem en grondwater

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik, is een verkennend bodem- en verhardingenonderzoek (inclusief asbest) uitgevoerd. Deze is in bijlage 5 opgenomen.

Bodem

Uit het bodemonderzoek blijkt dat over het algemeen geen interventiewaarde-overschrijdingen zijn aangetroffen. Uitzondering vormt een beperkte verontreiniging met PCB in de bovengrond (circa 15 m³) bij het Noorderpoortcollege aan de Diamantlaan, waarschijnlijk ontstaan vóór 1987 bij de ontwikkeling van het gebied. Verder zijn in vrijwel het gehele plangebied verhoogde PFAS-gehalten gemeten, maar zonder overschrijding van toepassingsnormen of INEV-waarden. De hoogste gehalten (klasse industrie) zijn gevonden bij het BAM-opslagterrein en de omliggende groenstrook.

De bodemkwaliteit is overwegend landbouw/natuur, met lokaal classificaties wonen, industrie, matig of sterk verontreinigd. In het

grondwater komen overschrijdingen voor van arseen; dit betreft naar verwachting natuurlijke achtergrondconcentraties en geen antropogene verontreiniging.

Asbest

Uit het onderzoek is gebleken dat op twee plaatsen asbest is aangetroffen. Dit geldt voor de grond ter plaatse van het braakliggende terrein aan de Travertijnstraat en de grond onder de asfaltverharding ter plaatse van het fietsdepot. Hierbij overschrijdt enkel het monster ter plaatse van het fietsdepot (onder het asfalt) het criterium voor nader onderzoek.

Aanbevolen wordt om, op een natuurlijk moment (bijvoorbeeld als de asfaltverharding wordt verwijderd) een nader onderzoek middels een sleuf uit te oeren en de verdachte laag te analyseren op asbest in grond in de fractie 0,5 – 20 mm en aanvullend op de fractie <0,5 mm middels een SEM analyse.

Conclusie

Na het uitvoeren van het aanvullend asbestonderzoek en het nemen van de benodigde sanerende maatregelen, wordt de bodemkwaliteit geschikt geacht voor het beoogde gebruik van wonen.

4.4 Onder- en bovengrondse infrastructuur

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen of hoogspanningsverbindingen met effecten op de leefkwaliteit van de toekomstige bewoners. Het plan leidt dan ook niet tot een aantasting van de werking van dergelijke infrastructurele voorzieningen. In paragraaf 4.7 wordt uiteengezet dat het plangebied wel binnen de risicocontouren van een buisleiding ligt, en wat de eventuele gevolgen hiervan zijn.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit

is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen; of
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er met de realisatie van maximaal 300 woningen zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteit is daarnaast geschikt voor het beoogde gebruik (wonen).

4.6 Geur

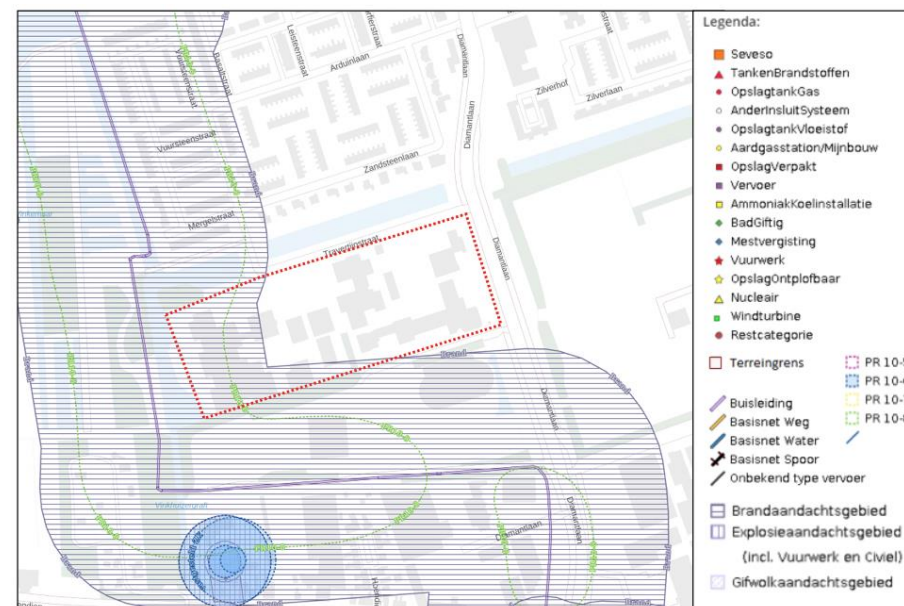
Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Activiteiten waarvoor regels gelden ter bescherming van geurgevoelige gebouwen zijn onder andere het

exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

Er bevinden zich in de nabijheid van het plangebied geen locaties waar agrarische activiteiten met een geuremissie plaatsvinden. Voor de beoordeling van de geurhinder van overige activiteiten, waaronder die ter plaatse van de bedrijventerrein 'Hoendiep', 'Ruskenveen' en de 'Suikerzijde', wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

4.7 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. Aan de hand van de risicokaart zijn de risico's ten aanzien van externe veiligheid inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.1 is te zien dat het plangebied zich deels bevindt binnen de PR 10-8 contour en het brandaandachtsgebied van een buisleiding.



Afbeelding 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Om de veiligheidsrisico's ten aanzien van deze risicobron in te schatten is een notitie omgevingsveiligheid opgesteld, die is opgenomen in bijlage 6. Hierin is weergegeven hoe op verantwoorde wijze met het groepsrisico kan worden omgegaan.

Binnen het plangebied wordt de functie beschermd wonen toegestaan. Het beschermd wonen wordt toegestaan binnen fase 1, deze ligt geheel buiten de PR 10-8 contour en het brandaandachtsgebied van de betreffende buisleiding. Het nemen van aanvullende maatregelen is daardoor niet noodzakelijk.

De Veiligheidsregio Groningen (hierna: VRG) is betrokken om aandacht te besteden aan aspecten zoals brandveiligheid, bereikbaarheid voor hulpdiensten, risico's van nabijgelegen (risicovolle) inrichtingen of infrastructuur, en de zelfredzaamheid van bewoners. De veiligheidsregio Groningen adviseert om verminderd zelfredzamen explicatie uit te sluiten in het plangebied, dit zodat in de toekomst er geen verminderd zelfredzamen worden geplaatst binnen het brandaandachtsgebied. Hier houdt het plan zoals gezegd rekening mee, aangezien de woonfunctie binnen fase 2 uitsluitend voorziet in zelfredzame personen.

Conclusie

Bij de Bopa voor de bouwactiviteit voor de Travertijnstraat 12 zullen de bouwkundige eisen in verband met externe veiligheid verder worden verwerkt.

4.8 Trillinghinder

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan optreden doordat er sprake is van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels.

Woningen zijn aangewezen als trillingsgevoelige gebouwen. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de

Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 100 meter van het spoor. De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich circa 700 meter ten oosten van het plangebied.

Conclusie

Bij de realisatie van de woningen is er geen belemmering ten aanzien van trillingen.

4.9 Milieuzonering

Om eventuele hinder van omliggende activiteiten te beoordelen in het kader van geluid- en geurhinder, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zoneren daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Ow is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij

bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In voorliggend geval ligt het plangebied aan de rand van Vinkhuizen, waar woon-, maatschappelijke en sportactiviteiten worden uitgeoefend. In dit geval kan daarom worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hieronder worden de richtafstanden gegeven.

Milieu-categorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie plangebied

Bij het realiseren van nieuwe functies wordt gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Bij *externe* werking gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een onaanvaardbare situatie, vanuit hinder of gevaar bezien. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Verder voorziet het voornemen in werkfuncties in de plinten en/of ondergeschikte werkfuncties in combinaties met wonen, zoals een kantoor aan huis. Dit zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten die goed verenigbaar zijn met woningbouw.

Hiermee is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen milieugevoelige functies.

Bij *interne* werking gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. De te realiseren woningen betreffen milieugevoelige functies. Hierom is een inventarisatie verricht naar de milieuhinderlijke activiteiten die zich in de omgeving van het plangebied bevinden. In onderstaande tabel zijn de relevante activiteiten met de bijbehorende milieucategorie, aan te houden richtafstand in het gemengd gebied en de daadwerkelijke afstand opgenomen.

Functie	Milieu-categorie	Richtafstand	Daadwerkelijke afstand
Maatschappelijk <i>Campus Augustinus</i>	1	0 meter (geluid)	20 meter
Veldsportcomplex	3.1	30 meter (geluid)	70 meter
Bedrijventerrein Hoendiep	2	30 meter (geluid)	95 meter
Bedrijventerrein Ruskenveen	3.2	50 meter (geluid)	270 meter
Crematorium	3.2	50 meter (geur)	350 meter
Bedrijventerrein Suikerzijde	3.2	50 meter (geluid en geur)	115 meter
Bedrijventerrein Suikerzijde	4.1	100 meter (geluid en geur)	480 meter

Aangezien ruimschoots aan alle richtafstanden wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de in de omgeving voorkomende milieubelastende functies niet (onevenredig) in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

Gelet op het voorgaande leidt het aspect geluid afkomstig van o.a. wegen niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Lichthinder

Met het oog op het beperken van lichthinder zijn in artikel 32.320 van het omgevingsplan⁶ regels gesteld over het gebruik van kunstlicht bij sportactiviteiten. Zo dient de verlichting tussen 23.00 uur en 07.00 uur uitgeschakeld te zijn. Ook wanneer er geen sport wordt beoefend of onderhoud wordt uitgevoerd dient de verlichting uitgeschakeld te zijn. Hiermee worden de te realiseren woningen in het plangebied naar verwachting in voldoende mate beschermd. Mogelijk moet dit aspect in het kader van de Bopa aanvraag voor fase 3 nader worden onderzocht, vanwege de ligging van het plangebied op circa 55 meter ten westen van de voetbalvelden van sportvereniging Lycurgus.

4.11 Windhinder

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Daarbij is dan sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Aan de hand van de NEN 8100 norm kan het windklimaat worden beoordeeld. De NEN 8100 norm adviseert onderzoek naar windhinder bij gebouwen met een bouwhoogte van 30 meter of hoger. Dit omgevingsprogramma gaat uit van een gevarieerd bouwprogramma met hoogteaccenten in de appartementenblokken, waarbij de maximale bouwhoogte 17,5 meter zal bedragen. In combinatie met de compacte opzet van het plan kan windhinder op voorhand worden uitgesloten.

4.12 Ecologie

4.12.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. De meest dichtbijgelegen Natura 2000 gebieden zijn het 'Leekstermeergebied' op circa 3 kilometer afstand

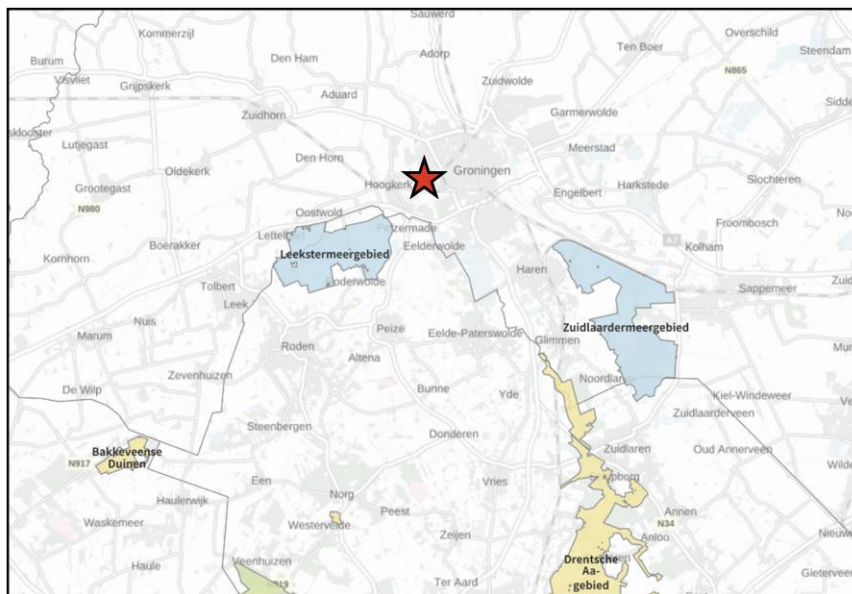
en het 'Zuidlaardermeergebied' op circa 9 kilometer afstand. Beide Natura 2000 gebieden zijn niet gevoelig voor overbelasting door stikstof. Daarnaast ligt het 'Drentsche Aa-gebied' op meer dan 11 kilometer afstand van het plangebied, dit gebied is wel gevoelig voor overbelasting door stikstof. In afbeelding 4.2 is de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden opgenomen. Gelet op de ruime afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is op basis van de uitgangspunten van dit omgevingsprogramma een onderzoek stikstofdepositie (AERIUS-berekening) uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 7.

Uit de uitgevoerde berekeningen is gebleken dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ten tijde van de aanvraag Bopa zal een actuele stikstofberekening worden uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van te vergunnen project te beoordelen. Op voorhand kan echter worden geconcludeerd dat hierin geen onoverkomelijke belemmeringen in worden verwacht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. Het NNN is uitgewerkt in de provinciale omgevingsvisies en -verordeningen. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het NNN hoort, bevindt zich op circa 2,1 kilometer ten noordwesten van het plangebied, zoals is te zien op afbeelding 4.2. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

⁶ Omgevingsplan gemeente Groningen, versie /akn/nl/act/gm0014/2020/omgevingsplan/nld@2024-09-30;2



Afbeelding 4.2: Ligging t.o.v. Natura 2000 (boven) en het NNN (onder)

Gemeentelijke ecologische structuur

De Gemeentelijke Ecologische Structuur (GES) is een plan van de gemeente Groningen om planten en dieren te beschermen. In de GES zijn groene en waterrijke gebieden met elkaar verbonden zodat planten en dieren zich vrij kunnen bewegen en ontwikkelen.

Het plangebied wordt omzoomd door gronden die vallen onder de GES. Groen wordt ruimtelijk én programmatisch ingezet en gaat als identiteitsdrager voor de Travertijn fungeren. Ecologisch groen, volwassen bomen en struweel bevinden zich aan de randen en is onderdeel van de stedelijk ecologische structuur. Publiek groen voor ontmoeting wordt in het middengebied gerealiseerd en binnen de bouwvelden zijn collectieve- en private tuinen. Met de beoogde inrichting wordt verbinding met het omliggende GES gemaakt.

4.12.2 Soortenbescherming

Eén van de opgaven binnen de stedenbouwkundige opzet is het rekening houden met de aanwezigheid van (beschermde) soorten. Door ecologische onderzoeken moet de geschiktheid van het plangebied voor (beschermde) soorten onderzocht worden. Dit is beoordeeld aan de hand van de in bijlage 8 opgenomen quickscan flora en fauna.

Op basis van voorgaand onderzoek kan niet worden uitgesloten dat in het plangebied vaste rust- en/of verblijfplaatsen en voortplantingshabitat aanwezig zijn van eekhoorn, haas, kleine marterachtigen (hermelijn en bunzing), jaarrond beschermde nesten, grote vos, vleermuizen en steenmarter. In bijlage 9 is het nader onderzoek naar deze soorten opgenomen, met uitzondering van vleermuizen en steenmarter.

Conclusie

Nader onderzoek naar vleermuizen en steenmarter zal moeten uitwijzen of een omgevingsvergunning voor de flora en fauna activiteit is benodigd. Dit zal in het kader van de Bopa's worden uitgevoerd. Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning benodigd.

4.13 Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie loopt als een rode draad door het plan. Het plangebied is in de huidige situatie gevoelig voor wateroverlast bij hevige piekbuien, zo is gebleken uit de stresstesten. Dat komt door de grote hoeveelheid verharding in combinatie met de relatief lage ligging. Het ontstienen is daarmee een concrete opgave voor dit gebied. Via het vergroenen van het plangebied en het voorzien in voldoende waterbergende voorzieningen, uitgaande van het vertraagd afvoeren van hemelwater, wordt ingezet op een klimaatrobuuste woonwijk. Hittestress wordt daarnaast tegengegaan door het zoveel mogelijk behouden van de bestaande bomen en houtopstanden, de versterking van de bestaande groenstructuren en het bieden van voldoende schaduwmogelijkheden. De te realiseren bebouwing wordt waar mogelijk natuurinclusief met groene gevels en groene daken gerealiseerd om de omgeving te verkoelen.

Conclusie

Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen buitenplanse omgevingsplanactiviteit -welstand⁷ wordt hier conform het gemeentelijk beleid nader invulling aan gegeven.

4.14 Groen

De Travertijn is onderdeel van de groene rand rondom Vinkhuizen, met een eigen ruimtelijke en functionele opzet. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat het gebied een verbindende schakel tussen de stad en Westpark vormt. De oost-west fietsroute wordt versterkt en de Diamantlaan krijgt een sterker gezicht als straat met maatschappelijke functies. De bestaande groenstructuren in oost-west richting worden versterkt. Het groen wordt ruimtelijk én programmatisch op drie schaalniveaus ingezet en gaat als identiteitsdrager voor de Travertijn fungeren.

Het plan houdt rekening met de bestaande bomen en houtopstanden. Alle bomen en houtopstanden in en om de Travertijnstraat zijn met een Boomeffectanalyse (BEA) geïnventariseerd, waarbij ook de gezondheid en levensverwachting

van het opgaand groen is meegenomen. De BEA is opgenomen in bijlage 10 van dit omgevingsprogramma. In afbeelding 4.3 zijn de geïnventariseerde bomen weergegeven.



Afbeelding 4.3: Situering plangebied (rode omlijning). De groene stippen zijn individueel opgenomen bomen (Bron: Terra Nostra)

Het is de ambitie om bomen en groenopstanden van waarde en met goede levensverwachting maximaal in te passen in het plan voor herontwikkeling. Dit vertaalt zich concreet in het feit dat de positie en plaatsing van de verschillende woonblokken mede is bepaald door de positie van de bestaande bomen. Op die manier worden de behoudenswaardige bestaande bomen behouden en wordt een centraal park gecreëerd dat fungeert als ecologische zone waar het aantal bestaande bomen kan worden uitgebreid.

Conclusie

Het plan houdt rekening met bestaande bomen en houtopstanden. Deze zijn geïnventariseerd via een BEA. In het kader van de nadere

⁷ Hiermee wordt bedoeld op het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit: de omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

uitwerking in de Bopa's kan het noodzakelijk zijn dat bomen of houtopstanden verwijderd of verplaatst moeten worden. Als hiervoor een kapvergunning noodzakelijk is, zal hiervoor een vastgestelde BEA worden aangeleverd.

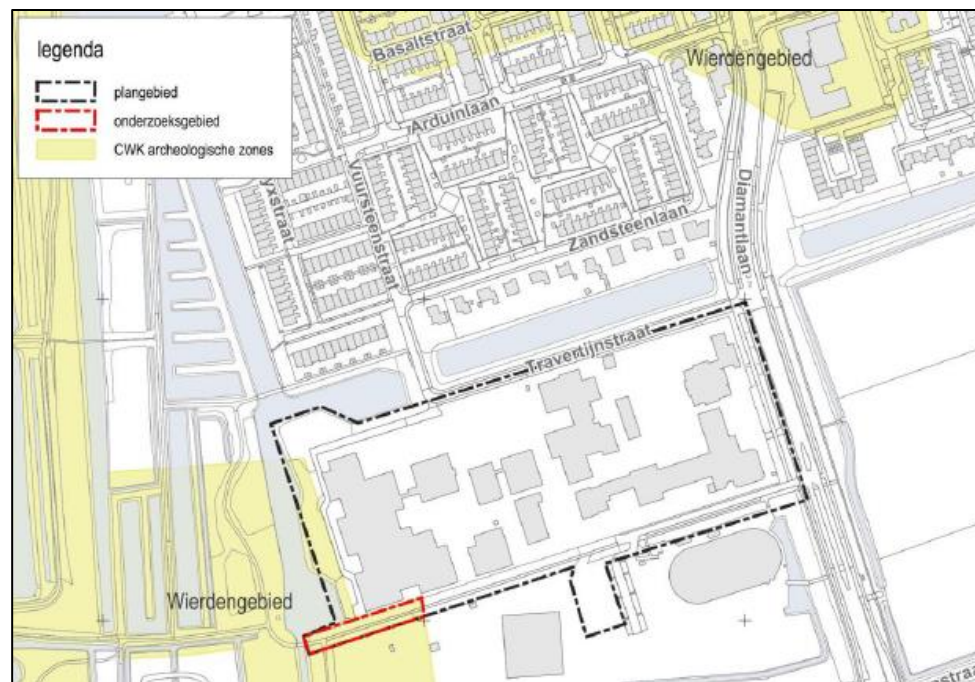
4.15 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

In de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Groningen zijn archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden opgenomen. De Travertijnstraat maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig ensemble van de naoorlogse stedenbouw. In de jaren zestig van de twintigste eeuw werden aan de noordwestkant van de stad Groningen grootschalige stadsuitbreidingen gepland, om een sterk groeiende bevolking te huisvesten. Hieronder het zelfvoorzienende stadsdeel Vinkhuizen, met woningblokken in 'stempelbouw', hoogbouw aan de rand en uitgebreide voorzieningen op een centrale plek.

Archeologie

Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de zone voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij bodemingrepen, zoals is te zien in afbeelding 4.4. Ter plaatse van dit deel van het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.



Afbeelding 4.4: Plan- en onderzoeksgebied ten opzichte van de archeologische zones (CWK Groningen)

Cultuurhistorie

Onderdeel van de uitvoering van het omgevingsprogramma is het behoud van de voormalige Vinkenborgh. Deze is onder architectuur gebouwd in de periode van 1974-'76 naar ontwerp van P.A. Schumacher van architectenbureau G.A. Heldoorn als onderdeel van een zelfvoorzienend nieuw Gronings stadsdeel Vinkhuizen. In zijn karakteristieke structuralistische bouwstijl en ruime opzet sluit dit gebouw aan op deze wijk en vormt een bijzonder gebouw van haar tijd. Onderzocht is op welke wijze tot behoud van het erfgoed kan worden gekomen door transformatie van het bestaande gebouw naar wonen met daarin kansen voor werkplekken voor zelfstandigen en creatievelingen. De waarden van dit gebouw zijn vroegtijdig in beeld gebracht middels een bouw- en cultuurhistorische quickscan naar de waarden van dit gebouw.

De aanwezigheid van de school, met zwembad, vormt een waardevol onderdeel van de oorspronkelijke wijk Vinkhuizen, en is stedenbouwkundig - en sociaalhistorisch van belang. De Vinkenborgh is zowel architectonisch als stedenbouwkundig het meest markante en in veel aspecten het meest waardevolle gebouw in zijn directe omgeving. Het is één van de weinige gebouwen in deze omgeving die als karakteristiek object is aangewezen. Vanuit de gebruikshistorie vormt De Vinkenborgh een begrip bij alle oud-leerlingen en bij de inwoners van Vinkhuizen.

Architectonisch heeft het gebouw een zeer hoge kwaliteit en architectuurhistorisch is het een schoolvoorbeeld van het structuralisme. Duidelijk herkenbaar is het orthogonale betonskelet, ingevuld met in betonsteen gemetselde (kop)gevels en brede glaspuien met roedenverdeling. Binnen de structuur is veel repetitie en in het ontwerp zijn veel spiegelingen. Door het aaneenrijgen en stapelen van vierkanten ontstaat beschutting rond het centrale schoolplein, en langs de buitenzijde in semi-beschutte hoven.

Als in vrijwel originele staat bewaard gebleven schoolcomplex uit de jongste generatie monumentale naoorlogse gebouwen, heeft De Vinkenborgh een zeer hoge bouwhistorische waarde. De modulaire opbouw en de materialisering uit in het werk gestorte beton, betonsteen, staal en plaatmateriaal is typisch voor de bouwtijd, evenals de afwerking in schoonmetselwerk, gres-tegeltjes en marmoleum. De verwerking van het in het werk gestorte beton refereert aan het Brutalisme. Een zorgvuldige bekisting heeft lattenpatronen in horizontale en verticale richtingen gecreëerd, en afgeschuinde hoeken. Dit bepaalt mede de robuuste uitstraling van het gebouw.

De studie⁸ naar de bouw- en cultuurhistorische kwaliteiten laat zien dat het behoud van de bouwstructuur en gevels gepast is, naast een respectvolle aanpak van het interieur. De Vinkenborgh is het waard om te worden gekoesterd. De beoogde transformatie biedt kansen om bijzondere woonvormen te vormen. De gymzalen kunnen het

icoon van Vinkhuizen zuid worden. Enerzijds door creatieve, maatschappelijke en educatieve functies een onderkomen te bieden, maar anderzijds ook door de bijzondere uitstraling met graffiti. Ook qua duurzaamheid is dit in kader van hergebruik, besparing materialen en beperking CO₂ een logische stap. De Vinkenborgh kent een bijzondere ensemble waarde en als structuralistisch gebouw ook een architectonische waarde.

Conclusie

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. De cultuurhistorische waarden van De Vinkenborgh moeten bewaard blijven en bieden kansen voor bijzondere woonvormen met een bijzondere uitstraling. Hiervoor zullen kaders en uitgangspunten voor transformatie worden opgesteld.

4.16 Water

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

⁸ Suzanne Fischer (september 2022). *Quickscan bouw- en cultuurhistorie De Vinkenborgh. Travertijnstraat 12 Groningen.*

Momenteel komt in delen van de Travertijnstraat water op straat bij hevige buien. Dat is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de [Klimaatstresstest](#). Ter plaatse van de Travertijnstraat komt dat omdat zich daar nog een gemengd rioolstelsel bevindt, er relatief veel verharding aanwezig is en weinig mogelijkheid om regenwater naar groen of water af te voeren.

De opgave binnen deze herontwikkeling is om verbetering aan te brengen in de bestaande situatie. Concreet vertaalt dit zich in het afvoeren van het regenwater van daken en het afkoppelen van verhard oppervlak van het gemengd riool en naar groen en water af te voeren. Het verminderen van de hoeveelheid verhard oppervlak is tevens een concrete opgave, waarbij het plangebied in staat is om een piekbui van 73 mm te bergen.

In het in bijlage 12 opgenomen waterhuishoudkundig plan zijn de beoogde oplossingen voor het rioolstelsel en de waterbergende maatregelen onderzocht.

Conclusie

In de te verlenen omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit – planologie zal het voorzien in voldoende waterberging als voorschrift worden gekoppeld.

4.17 Duurzaamheid en energie

Doelen van de Ow zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen.

Duurzaamheid loopt als een rode draad door de ontwikkeling aan de Travertijnstraat, zo ook bij de keuze voor De Vinkenborgh. Door de herkenbaarheid en de bijzondere functies die er nu en in het verleden ingezet hebben maakt deze onderdeel uit van het sociaal kapitaal. De transformatie van het complex biedt de mogelijkheid om bijzondere woonvormen te vormen. Qua duurzaamheid is dit in kader van hergebruik, besparing van materialen en beperking CO₂ een logische stap. Binnen het voorstel voor de herontwikkeling

worden de hiervoor de hiervoor beschreven waarden nog meer zichtbaar door deze te koppelen aan natuurinclusiviteit.

De woningen worden verder conform de geldende duurzaamheidseisen uit het Bbl en de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) gerealiseerd. Met de beoogde herinrichting ontstaat er een groene en robuuste woonwijk met een eigen identiteit. Er is voldoende schaduw en water aanwezig om verkoeling te zoeken in de warmere perioden. De inrichting draagt zo bij aan een omgeving die beter kan omgaan met de opgaven van deze tijd op het gebied van hittestress, wateroverlast, droogte en waterveiligheid.

4.18 Gezondheid

In overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie en de Healthy Ageing staan leefbaarheid en de kwaliteit van de openbare ruimte hoog op de agenda voor de ontwikkeling van het plangebied. Met de herontwikkeling wordt het plangebied groener, blauwer, klimaatadaptiever, gezonder, socialer, met meer ruimte voor de voetganger en fietser. Dit is in overeenstemming met de wensen van de bewoners in de omgeving. Kansen worden met name gezien in het voorzien in meer groen, levendigheid, ontmoeting en verbinding. Deze thema's lopen als rode draad door de stedenbouwkundige opzet van plan. Hiermee wordt ingezet op een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot ontmoeting waarmee ook een bijdrage aan de sociale gezondheid van de toekomstige bewoners.

4.19 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

De woningen worden geplaatst conform de bouwvlakken en maatvoeringen die worden vastgelegd in dit omgevingsprogramma. De uitstraling van het plangebied wordt gerealiseerd in overeenstemming met de gebiedsgerichte kaders die bestaan uit de uitgangspunten en criteria voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen worden als aanvulling op de welstandsnota vastgesteld. Naast de aanvullende gebiedsgerichte criteria gelden altijd de algemene criteria en de sneltoetscriteria.

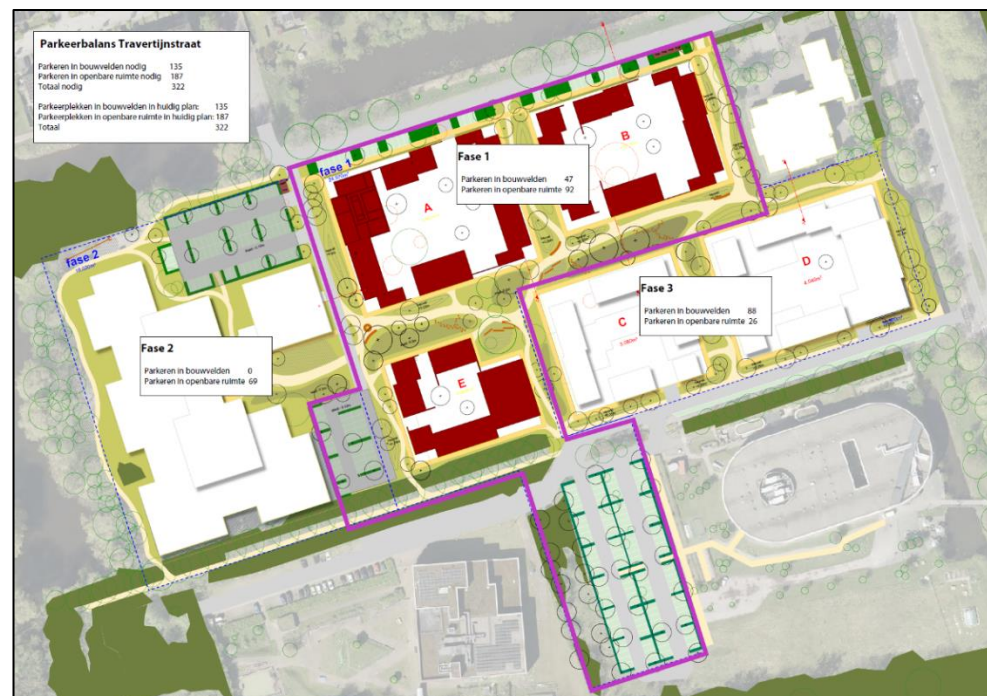
4.20 Verkeer, parkeren en infrastructuur, inritten

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De parkeerbehoefte binnen het plangebied is inzichtelijk gemaakt aan de hand van de [Beleidsregel parkeernormen 2024](#). In de in bijlage 13 opgenomen parkeerbalans is de parkeerbehoefte per te realiseren functie is bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. De totale parkeerbehoefte wordt hierin geschat op 322 parkeerplaatsen voor auto's.

Binnen dit omgevingsprogramma zijn de zoekgebieden voor de parkeeroplossingen geïdentificeerd. Een parkeeroplossing half of geheel verdiept is kostbaar en gezien de context van Vinkhuizen niet haalbaar. Daarom wordt gekozen voor collectieve parkeervelden op maaiveld en enkel overdekte parkeervelden binnen de bouwvolumes voor alle bewoners/gebruikers. In afbeelding 4.5 is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen in de bouwvelden en in de openbare ruimte nodig zijn. In de regels van dit omgevingsprogramma wordt per bouwvlak een minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen vastgelegd. Bovendien bestaat binnen de huidige opzet een flexibele schil die mogelijk nog kan worden geoptimaliseerd door het parkeren van bijvoorbeeld het CSG Selion in de gelijktijdigheid mee te nemen.

Voor het fietsparkeren wordt aangesloten bij de normen zoals opgenomen in de Beleidsregel parkeernormen 2024. Het fietsparkeren voor bewoners vindt plaats binnen de bouwblokken. Bij grondgebonden woningen wordt voorzien in individuele bergingen of stallingsmogelijkheden per woning. Voor appartementen wordt bij voorkeur een collectieve fietsberging gerealiseerd, conform de uitgangspunten van de zogenoemde 'Amsterdamse brief'. De fietsparkeeroplossingen bij woningen zijn voorgeschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving die leidend is ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunningen technische bouwactiviteit.



Afbeelding 4.5: Parkeerbalans Travertijnstraat (Bron: Gemeente Groningen)

Voor bezoekers van appartementen worden fietsparkeerplaatsen voorzien nabij de entrees op plekken waar geen toegangspad langs voordeuren nodig is, of in een collectieve berging of het binnenhof. Bezoekers van grondgebonden woningen kunnen hun fiets parkeren in de voortuin, op de stoep of in het collectieve binnenhof. Buiten de bouwvelden worden geen losse fietsbeugels of rekken geplaatst; hier wordt uitsluitend gewerkt met aangewezen parkeervakken.

Het laden en lossen ten behoeve van de woningen vindt incidenteel plaats, bijvoorbeeld bij verhuizingen, en is daarnaast mogelijk voor hulpdiensten. Dit kan plaatsvinden vanaf de aangrenzende openbare straten (Travertijnstraat en Diamantlaan). Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de naastgelegen groene zone via een obstakelvrij en voldoende gefundeerde zone. Binnen de bouwvelden is de ruimte beperkt en zijn de doorrijhoogten en

manoeuvreerruimte zodanig dat deze in principe alleen geschikt zijn voor personenauto's; structureel vrachtverkeer is hier niet voorzien. Voor het gebied rondom Travertijnstraat 12 zal de precieze organisatie van laden en lossen nader worden uitgewerkt en onderzocht in het bouwplan. Pakketdiensten zullen in beginsel gebruikmaken van de openbare straat voor het afleveren van goederen.

Conclusie

Op basis van de huidige opzet kan worden voorzien in de parkeerbehoefte. Bij het verlenen van de Bopa's zal dit nader moeten worden onderbouwd waarbij ook de optimalisatie met het parkeren van bijvoorbeeld het CSG Selion wordt onderzocht.

5. UITVOERING EN TERUGKOPPELING

5.1 Sturingsfilosofie

Een sturingsfilosofie beschrijft de principes en uitgangspunten waarop het gemeentebestuur (college van burgemeester en wethouders) zich baseert bij het aansturen van in dit geval de gebiedsontwikkeling aan de Travertijnstraat. Het omvat de visie op de rolverdeling tussen verschillende partijen, zoals gemeente, ontwikkelende partijen, inwoners en andere organisaties, en de manier waarop zij samenwerken om maatschappelijke doelen te bereiken.

In deze paragraaf wordt beschreven:

- Welke strategie wordt gekozen om de in dit omgevingsprogramma geformuleerde doelen en opgaven te bereiken?
- Welke inzet pleegt de gemeente om dit te bereiken?
- Welke inzet wordt van andere stakeholders verwacht?

5.1.1 Strategie

5.1.1.1 Omgevingsprogramma als onderdeel van de beleidscyclus

Het omgevingsprogramma is onderdeel van de beleidscyclus Ow. Deze cyclus bestaat uit beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. De beleidscyclus kent de volgende kerninstrumenten:

- Omgevingsvisie;
- Omgevingsprogramma's;
- algemene rijksregels;
- decentrale regels;
- omgevingsvergunning;
- projectbesluit.

In de omgevingsvisie staat waar de gemeente Groningen met de fysieke leefomgeving op de lange termijn naartoe wil: wat zijn de ambities, wat wil de gemeente beschermen en behouden en wat wil de gemeente ontwikkelen. De omgevingsvisie geeft de strategie aan. De gemeentelijk omgevingsvisie heeft een behoorlijk hoog abstractieniveau. Het is daarom wenselijk om een onderwerp, thema, gebied of opgave uit te werken. Dit kan in een omgevingsprogramma dat meer tactisch van aard is; de schakel tussen beleidsontwikkeling en uitvoering. Er zijn wettelijk verplichte programma's en vrijwillige programma's.

Voor de gebiedsopgave Travertijnstraat is sprake van een vrijwillig en gebiedsgericht omgevingsprogramma.

Een programma op grond van de Ow (artikel 3.5 Ow) bevat mede voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden, bedoeld in artikel 2.1, lid 1, voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving:

1. Een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan;
2. Maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Uit de verwijzing naar artikel 2.1 volgt dat een programma gericht moet zijn op de doelen van de Ow.

Kenmerken van een omgevingsprogramma zijn:

- Een programma kan worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.4 Ow);
- Het programma is zelfbindend. Dit betekent dat het programma het gemeentebestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen die helpen om de doelstellingen te halen. Daarnaast kan een programma fungeren als toetsingskader voor ontwikkelingen. Er is geen sprake van direct toezicht of handhaving op een programma. Er staat geen beroep open tegen de vaststelling van een programma. Wel kan het

algemeen bestuur (gemeenteraad) aan de hand van het programma het uitvoerend bestuur (college van burgemeester en wethouders) om verantwoording vragen.

5.1.1.2 Relatie gebiedsgerichte omgevingsprogramma en omgevingsvergunning voor planrealisatie

In het voorliggende gebiedsgerichte omgevingsprogramma is de opgave voor de herontwikkeling van de Travertijnstraat uitgewerkt. Dit is gedaan op basis van beleidsdoelen en opgaven op het vlak van diverse thema zoals wonen, werken, ruimtelijke kwaliteit, groen, mobiliteit, etc. Daarnaast is ingegaan op de fasering van de ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 is op basis van de opgave een stedenbouwkundig kader en de daaruit voortvloeiende eisen voor de herontwikkeling van het gebied neergezet. In hoofdstuk 4 is de opgave gelegd langs de meetlat van wet- en regelgeving behorende bij de van belang zijnde leefomgevingsaspecten. Op deze manier zijn aandachtspunten voor de uitvoering van de opgave in beeld gebracht.

Het omgevingsprogramma biedt hiermee een ontwikkelkader voor de uitvoering van de gebiedsopgave. De juridisch-planologische verankering zal per planfase plaatsvinden door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afgekort Bopa). De verleende Bopa's worden op termijn in het gemeentelijk omgevingsplan verwerkt voor een actueel en transparant planologisch kader.

5.1.1.3 Flexibel karakter

Het omgevingsprogramma en het daarin opgenomen stedenbouwkundig kader hebben een flexibel karakter. Dat wil zeggen dat er enige ruimte is gehouden voor de positionering van bebouwing en in de functietoedeling. De mate van flexibiliteit is per planfase wel verschillend. Zo is de flexibiliteit voor fase 1 (korte termijn) minder groot dan voor fase 2 en 3 waarvoor de uitvoering over de daarop volgende jaren gepland staat.

Voor fase 1 is zijn in dit programma bouwvlakken vastgelegd waarbij rekening is gehouden met enige flexibiliteit. Qua functietoedeling is hier uitgegaan van de functies wonen en beschermd wonen.

Voor fase 2 en 3 zijn de bouwvlakken ruimer neergelegd en is de functie wonen, alsook commerciële functies, gebiedsondersteunende horeca, ondergeschikte horeca en de functie 'broedplaats'. Verder is hier flexibiliteit opgenomen voor de locatie van het gebouw De Vinkenborgh (plaatselijk bekend als Trav-12). Dit schoolgebouw met hoge karakteristieke waarde is behoudenswaardig. Behoud en herbestemming is een opgave die nog nader onderzocht wordt.

5.1.1.4 Relatie met welstandscriteria voor uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Zoals in hoofdstuk 3 reeds aangegeven, worden de gebiedsgerichte beeldkwaliteitseisen onderdeel van de Welstandsnota. De gebiedsspecifieke criteria worden hierin als aanvulling opgenomen. De gemeenteraad stelt de aanvulling op de welstandsnota op 18 februari 2026 vast.

Het BKP functioneert als onderbouwing van de harde eisen die als aanvulling op de Welstandsnota worden opgenomen. Het beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria.

Conform artikel 4.19 Ow stelt de gemeenteraad als aanvulling op de Welstandsnota beeldkwaliteitscriteria voor het uiterlijk en plaatsing van de bouwwerken binnen fase 1 vast. De beeldkwaliteitscriteria vormen hiermee samen met voorliggend omgevingsprogramma het ontwikkelkader voor de herontwikkeling van het plangebied.

5.1.2 Inzet en rolverdeling gemeente

De gemeente heeft in haar omgevingsvisie en woonvisie opgaven en ambities geformuleerd. Via dit gebiedsgerichte omgevingsprogramma worden deze voor dit gebied concreet gemaakt en wordt een eenduidig, maar flexibel ontwikkelkader neergezet voor de markt (fase 1) en de gemeente zelf (fase 2 en 3).

Zoals hiervoor reeds vermeld is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om een omgevingsprogramma vast te stellen. De gemeenteraad wordt echter goed meegenomen in het plan en participatieproces. In 2023 is de gemeenteraad reeds betrokken geweest bij de vaststelling van het voorkeursscenario. Het concept omgevingsprogramma is daarom ook voor wensen en bedenkingen gepresenteerd en voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze werkwijze sluit aan bij de werkwijze die gemeente Groningen hanteert in de overgangsfase naar Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan. Voor de gebiedsontwikkeling aan de Travertijnstraat ziet dat er als volgt uit:

In de omgevingsvisie Levende Ruimte is aangegeven waar de gemeente komende jaren gaat ontwikkelen en/of transformeren en hoe de 'bestaande' stad met de dorpen behouden of versterkt wordt. Levende Ruimte geeft echter in veel gevallen nog te weinig concrete richting op gebiedsniveau en soms ontbreekt deze helemaal. Om die reden maakt de gemeente gebiedsvisies. Deze gaan worden vastgesteld als gebiedsgericht omgevingsprogramma. Een gebiedsvisie is daarmee formeel een collegebevoegdheid geworden. Echter, zolang de omgevingsvisie nog niet volledig de door de raad uitgesproken kaders bevat, zal steeds in een vroeg stadium met de raad in gesprek worden gegaan over deze kaders. Voorafgaand aan de vaststelling van de ontwerpversie van het omgevingsprogramma wordt het concept omgevingsprogramma voor wensen en bedenkingen aangeboden aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad blijft bevoegd voor besluiten over financiële dekkingen voor gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van het gebiedsgericht omgevingsprogramma moet de juridische toestemming voor activiteiten (bouwrijp maken, bouwen, aanleggen, etc,) geregeld worden via het omgevingsplan. Maar, als gezegd is het nieuwe omgevingsplan nog niet klaar. Daarom zal de komende jaren de Bopa gebruikt gaan worden voor gebiedsontwikkelingen.

Ook het verlenen van de Bopa is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Wel is in aangewezen gevallen sprake van bindend adviesrecht door de gemeenteraad. Dit is

aangegeven in de 'Activiteitenlijst bindend adviesrecht gemeente Groningen'. De in de drie planfasen aan te vragen bouwactiviteiten vallen onder categorie A van deze lijst waardoor er sprake is van bindend adviesrecht voor de gemeenteraad.

Omdat dit omgevingsprogramma en de daarin opgenomen kaders uitgebreid met de gemeenteraad is gedeeld en besproken is de gemeenteraad gevraagd geen beroep te doen op haar bindend adviesrecht voor de toekomstige Bopa's. De 'Lijst bindend adviesrecht' wordt in het najaar van 2025 op dit punt aangepast.

5.1.3 Inzet andere stakeholders

Fase 1 van de gebiedsopgave Travertijnstraat zal worden opgepakt en uitgevoerd door een gebiedsontwikkelaar. Het voorliggende omgevingsprogramma is het kader waarbinnen zijn voor fase 1 een omgevingsvergunningsaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) kunnen voorbereiden en aanvragen.

Fase 2 betreft de ontwikkeling van De Vinkenborgh. Voor deze ontwikkeling is het aannemelijk dat een wooncorporatie en/of zorgpartij bij de uitvoering worden betrokken. Voor fase 3 is nog niet bekend wie deze ontwikkeling zal oppakken.

5.2 Uitvoering van het project

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van (mogelijk) aan te vragen (omgevings)vergunningen per planfase en bijbehorende nadere onderzoeken. Bij de daadwerkelijke aanvang van de planologische procedure per fase zal op basis van het definitieve plan opnieuw gekeken moeten worden naar benodigde vergunningen en toestemmingen.

Fase 1

- Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa);
- Omgevingsvergunning Technische bouwactiviteit (bij niet grondgebonden woningen, grondgebonden woningen vallen onder Wkb);

- Omgevingsvergunning vellen houtopstand (bij kap van bomen);
- Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit (bij stikstofdepositie en noodzaak intern salderen).

Fase 2

- Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa);
- Omgevingsvergunning slopen van een bouwwerk (bij gehele of gedeeltelijke sloop Vinkenborgh);
- Omgevingsvergunning Technische bouwactiviteit (bij niet grondgebonden woningen, grondgebonden woningen vallen onder Wkb);
- Omgevingsvergunning vellen houtopstand (bij kap van bomen);
- Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit (bij stikstofdepositie en noodzaak intern salderen).

Fase 3

- Omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa);
- Omgevingsvergunning Technische bouwactiviteit (bij niet grondgebonden woningen, grondgebonden woningen vallen onder Wkb);
- Omgevingsvergunning vellen houtopstand (bij kap van bomen);
- Omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit (bij stikstofdepositie en noodzaak intern salderen).

Nadere onderzoeken

Voor alle fasen van de ontwikkeling geldt dat bij het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen Bopa's (mogelijk) de volgende (nadere) onderzoeken aan de orde zijn:

- Akoestisch onderzoek binnenwaarde (max 33 dB);
- Akoestisch onderzoek geluid door industrieterreinen;
- Actueel stikstofonderzoek;
- Lichthinderonderzoek (fase 3);
- Nader ecologisch onderzoek vleermuizen en steenmarter;
- Boomeffectanalyse;

- Parkeeronderzoek of parkeeronderbouwing;
- Nadere uitwerking waterhuishoudkundig plan/civiltechnisch ontwerp.

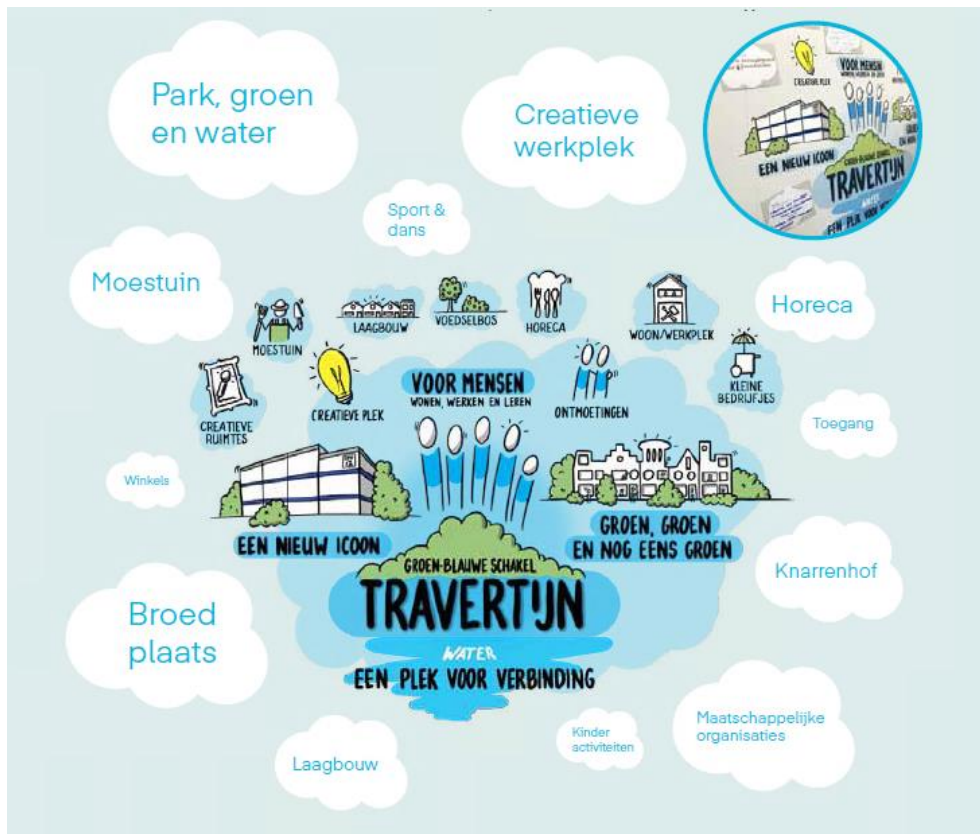
5.3 Participatie (maatschappelijke draagvlak)

Inwoners verwachten duidelijkheid over hoe zij met de gemeente kunnen meedenken en -doen in een project of beleidsvraagstuk. Ook de bestuurders en ambtenaren van de gemeente hebben houvast nodig. Daarom heeft het college van B&W overkoepelend participatiebeleid en een participatieverordening opgesteld. Hiermee beschrijft de gemeente haar eigen rol. Voor als ze zelf initiatiefnemer is, maar ook als inwoners of ondernemers het initiatief nemen. Zo hebben alle betrokkenen van tevoren hetzelfde beeld over participatie. Dat zorgt voor realistische verwachtingen. De participatieverordening vervangt de inspraakverordening. Hierin staan regels voor participatie zodat voor iedereen duidelijk is wie, op welke manier en wanneer bij de plannen worden betrokken.

Voor de herontwikkeling van de locatie Travertijnstraat is vanaf september 2022 een uitgebreid participatietraject uitgezet. Chronologisch zijn de volgende stappen reeds gezet:

September 2022 → Dromenlab (dromen, wensen en ideeën)

Op 24 september 2022 is een zogenoemd DromenLab georganiseerd in MFC 't Vinkenhuys. Tijdens deze bijeenkomst konden bewoners en organisaties hun dromen, ideeën en wensen voor de ontwikkeling van de Travertijnstraat delen. Zo is opgehaald wat er in de omgeving van deze plek in Vinkhuizen leeft. In totaal vulden 175 mensen een online vragenlijst in, deelden 75 mensen hun droom via de website en bezochten ongeveer 55 mensen het DromenLab. Van de reacties is een Dromenboek gemaakt. De dromen uit het DromenLab zijn door de ontwerpers verwerkt in 2 scenario's voor de ontwikkeling van de Travertijnstraat.



Juni 2023 → Informatielab met scenario's

Op 15 juni 2023 zijn deze scenario's gepresenteerd in een InformatieLab aan de Travertijnstraat 12. Daarbij legden we uit hoe de meeste dromen in de plannen verwerkt zijn. De reacties daarop van bewoners en organisaties zijn ook weer meegenomen in het Dromenboek. Dit Dromenboek is opgesteld en bijgewerkt door adviesbureau De Plekkenmakers.

Oktober 2023 → Vaststelling voorkeursscenario door de raad

Op 4 oktober 2023 stelde de gemeenteraad het voorkeursscenario voor de Travertijnstraat vast. In dit scenario behouden we het karakteristieke gebouw aan de Travertijnstraat 12. Het voorkeursscenario wordt uitgewerkt tot een definitief plan voor de

ontwikkeling van ongeveer 250 woningen en bedrijfsruimte. In het stedenbouwkundig plan staat precies hoe het gebied wordt ingericht.

April 2025 → Voorlopig stedenbouwkundig plan

Op dinsdag 8 april 2025 is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp aan bewoners en ondernemers gepresenteerd. Daarbij werd duidelijk dat de doorrekening van de uitwerking van het voorkeursscenario leidt tot een groot financieel tekort. Er worden daarom ook alternatieve mogelijkheden onderzocht, inclusief sloop/nieuwbouw en het behoud van de panden, om te kijken of het financiële tekort op die manier verkleind kan worden.

Najaar 2025 → Omgevingsprogramma

Voor het gebied is voorliggend gebiedsgericht omgevingsprogramma opgesteld. Dit programma zet de opgaven en ontwikkelkaders voor het gebied uiteen. Deze opgaven en kaders zijn concreet, maar wel flexibel neergezet voor de markt (fase 1) en de gemeente zelf (fase 2 en 3). Op deze wijze is er voldoende ruimte om in met name fase 2 en 3 tot een goede en financieel haalbare ontwikkeling te komen. Dit ontwerp omgevingsprogramma wordt begin 2026 ter vaststelling voorgelegd aan het college en aan bewoners en ondernemers gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst.

Vervolg

Voor de daadwerkelijke ontwikkeling van de drie planfasen zal te zijner tijd een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden aangevraagd. Het betreft een gedetailleerde uitwerking van het plan op basis van dit omgevingsprogramma.

5.4 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een omgevingsprogramma onder de Omgevingswet gaat over de financiële haalbaarheid van opgaven en ontwikkelingen en een evenwichtige verdeling van kosten en baten. De gebiedsontwikkeling aan de Travertijnstraat bestaat uit drie fases. Fase 1 en 3 liggen op gronden van de gemeente en derden; fase 2 op gemeentelijk eigendom. Voor gronden die niet van de gemeente zijn, wordt het kostenverhaal

verzekerd via een anterieure overeenkomst. Kosten, opbrengsten en risico's op gemeentelijk eigendom komen voor rekening van de gemeente en worden vastgelegd in een grondexploitatie.

Met het vaststellen van de grondexploitatie is de uitvoering van de ontwikkeling verzekerd. De economische uitvoerbaarheid wordt in dit stadium aannemelijk geacht en zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de Bopa met een uitgewerkte grondexploitatie worden onderbouwd.

Er is een risicoanalyse nadeelcompensatie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de vaststelling van het omgevingsprogramma geen schadeoorzaak vormt voor indirecte schade, omdat het geen rechten voor derden creëert. Die rechten ontstaan pas met de omgevingsvergunningen voor de Bopa's. Met ontwikkelaars die een Bopa aanvragen, zal een overeenkomst worden gesloten waarin het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de ontwikkelaar komt.

5.5 Meten, monitoring en evaluatie

Een essentiële stap binnen de beleidscyclus is het evalueren van de uitvoering en resultaten van een omgevingsprogramma. Aan een goede evaluatie ligt monitoring ten grondslag. Daarnaast zijn monitoring en evaluatie nuttig om de gemeenteraad op verschillende momenten te kunnen meenemen in het uitvoeringsproces van omgevingsprogramma's. De evaluatie van de uitvoering van een programma kan aanleiding zijn om het programma te actualiseren.

Voor dit omgevingsprogramma geldt dat de realisatie van de geformuleerde opgaven qua woonprogramma, leefkwaliteit en mobiliteit worden gemonitord en geëvalueerd zowel op de inhoud (wat is er daadwerkelijk gerealiseerd) als de planning (zijn opgaven tijdig gerealiseerd). Dit gebeurt jaarlijks. Op dat moment wordt met de actuele inzichten en beleidskaders besloten of bijsturing noodzakelijk is en welke acties daarvoor noodzakelijk zijn. Indien nodig kan een wijziging op het omgevingsprogramma worden doorgevoerd. Een concreet voorbeeld hiervan zou kunnen zijn een aanpassing van de planning van de planfasen of een aanpassing van

het woonprogramma op basis van actuele woningmarktinzichten of regionale woonafspraken.

6. Conclusie Etfal-criterium (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties)

Dit omgevingsprogramma is een beleidsdocument waarin de gemeente Groningen beschrijft hoe zij bepaalde doelen voor het plangebied aan de Travertijnstraat wil bereiken. De uitvoering van dit omgevingsprogramma vindt plaats via de verlening van meerdere Bopa's. Deze kunnen op basis van artikel 8.0a lid 2 van het Bkl worden verleend indien wordt aangetoond dat de Bopa in overeenstemming is met 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Het omgevingsprogramma vormt het toetsingskader voor de te verlenen omgevingsvergunningen. In dat licht is in dit programma minimaal ingegaan op de hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, te weten:

- waarborgen van veiligheid;
- beschermen van waterbelangen;
- beschermen van gezondheid en milieu;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen;

Deze onderwerpen zijn beoordeeld in dit omgevingsprogramma. Hieruit blijkt dat het plan met alle aspecten rekening houdt. Tevens is gebleken dat het plan voldoende rekening houdt met de beleidsdoelen op rijks- en provinciaal niveau en de bescherming van natuurwaarden. Geconcludeerd wordt dat met de uitvoering van dit omgevingsprogramma sprake kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlagenlijst

Bijlage 1: Beleidsanalyse

Bijlage 2: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3: Aanmeldnotitie milieueffectrapportage

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek geluid door wegen

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6: Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 7: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 8: Quicksan ecologie

Bijlage 9: Nader onderzoek ecologie

Bijlage 10: Boomeffectanalyse

Bijlage 11: Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 12: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 13: Parkeerbalans