

Bestemmingsplan
Project Holt, van Swietenlaan

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	2
Hoofdstuk 2	Beleidskader	6
Hoofdstuk 3	Huidige situatie en beschrijving initiatief	25
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	38
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	60
Hoofdstuk 6	Participatie en overleg	63
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	64

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Uitgangspunten gemeente
Bijlage 2	Parkeerbehoefte_versie 28-7-2022
Bijlage 3	Stikstofdepositieberekeningen
Bijlage 4	Quickscan ecologie
Bijlage 5	Watertoets
Bijlage 6	Geluidsonderzoek_versie 20-7-2022
Bijlage 7	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 8	Onderzoek PFAS
Bijlage 9	Windhinderonderzoek (6-5-2022)
Bijlage 10	Bezonningsstudie_versie 25-7-2022

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	90
Artikel 1	Begrippen	90
Artikel 2	Wijze van meten	98
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	99
Artikel 3	Groen	99
Artikel 4	Woongebied	100
Hoofdstuk 3	Algemene regels	103
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	103
Artikel 6	Algemene bouwregels	104
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	106
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	108
Artikel 9	Overgangsrecht	108
Artikel 10	Slotregel	109

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken
-----------	---

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Van Swietenlaan 1 te Groningen stond voorheen de bebouwing van een onderwijsinstelling. De bebouwing en de gronden daaromheen zijn inmiddels gesav

De gemeente heeft de gronden van de onderwijsinstelling overgenomen en is voornemens om de locatie te ontwikkelen tot een woon-, werk- en verblijfsgebied. Middels een aanbestedingstraject heeft de gemeente Groningen ontwikkelaars gevraagd om voor de locatie een plan te ontwikkelen. De gemeente Groningen heeft het plan van ontwikkelaar MWPO in samenwerking met woningcorporatie Nijestee, als beste beoordeeld in het aanbestedingstraject voor de ontwikkeling van de voormalige Alo-locatie. Het plan *Holt* omvat de bouw van maximaal 320 woningen met een grote diversiteit aan woningtypen gericht op een diverse doelgroepen en verschillende woningtypen. Het gaat om wonen in groen en natuur, met hoogwaardige buitenruimtes en bijzondere woonvormen. Daarnaast wordt ruimte geboden voor diverse functies in de plint en is op de hoogste verdieping van de toren een horecavoorziening beoogd.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingplan *Corpus den Hoorn*. Ter plaatse geldt de bestemming 'Dienstverlening' waarbinnen de ontwikkeling niet is toegestaan.

De gemeente Groningen wil meewerken aan de ontwikkeling door middel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Begrenzing plangebied

De locatie staat kadastraal bekend als: gemeente Helpman, sectie O en nummer 815. De begrenzing is afgestemd op het stedenbouwkundig plan van de ontwikkeling. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.

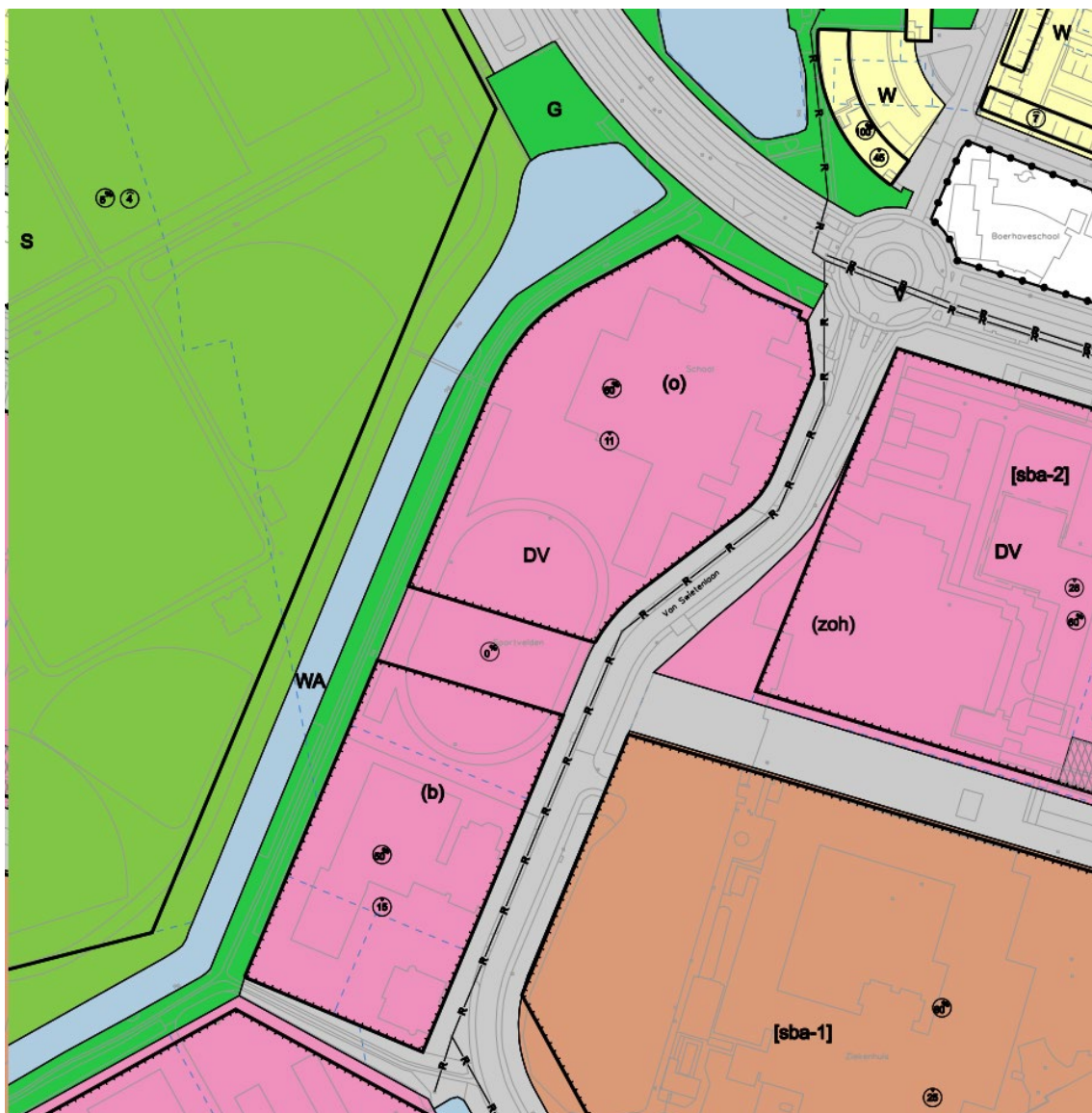


Figuur 1.1 De ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Corpus den Hoorn*, dat in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Groningen. Het plangebied is hierin bestemd als 'Dienstverlening' met daarbij de aanduiding 'onderwijs'. Hier zijn zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, kantoren en onderwijs mogelijk. Het realiseren van woningbouw en aanvullende functies in de plint, is binnen deze bestemming niet mogelijk. Een uitsnede van de verbeelding is weergegeven in figuur 1.2.

Om de ontwikkeling Holt planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Corpus den Hoorn'

Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Op 1 april 2020 is de herziening 'Herziening bestemmingsplan Wonen 2' vastgesteld. Met dit plan wordt het verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer woningen. Ook is hierin aangegeven dat de oppervlakte voor de gebruiksoverpervlakte van een woning is vastgelegd op meer dan 50 m².

Bestemmingsplan Woningsplitsing

Op 23 april 2014 is het facetbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Woningsplitsing' vastgesteld. Met dit facetbestemmingsplan wordt het bouwkundig splitsen van woningen gereguleerd. Met het regelen van het gebruik van gebouwen in een bestemmingsplan kunnen zaken worden geregeld die ruimtelijk relevant zijn. Bescherming van het woon- en leefklimaat van wijken en buurten door het beperken van de mogelijkheid om woningen te splitsen valt daar onder. Er wordt een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad mee bereikt.

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

Op 8 juni 2016 is het bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een parkeerregeling en is tevens van toepassing op het plangebied. De regeling voorziet erin dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Paragraaf 3.2.5 gaat nader op de parkeerbehoefte in. De parkeerregeling wordt integraal opgenomen in dit bestemmingsplan.

Herziening Parkeren 2022

De gemeente is bezig met het opstellen van het bestemmingsplan 'Herziening Parkeren 2022'. Het ontwerp hiervan heeft ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan herzielt de parkeerregels zoals die aanwezig zijn in het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren uit 2016 en in bestemmingsplannen die na 1 juli 2018 zijn vastgesteld. Het voorziet in een parkeerregeling en is tevens van toepassing op het plangebied. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

In een aantal gebieden met grote opgaven en complexe problematiek bieden de (institutionele) kaders onvoldoende ruimte voor goede oplossingen. Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Daarom zijn acht voorlopige NOVI-gebieden benoemd. Regio Groningen is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

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

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.
Voor Noord-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Groningen onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden.
Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zette het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in het Barro.

2.1.4 Ladder duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling moet aan deze Ladder worden getoetst. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte aan de betreffende functies worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aange-merkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het mogelijk maken van 12 of meer woningen en meer dan 500 m² bvo voorzieningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Het terrein heeft de bestemming dienstverlening en de subbestemming onderwijs. Hier zijn zakelijke dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening, onderwijs, kantoren en bedrijven mogelijk. Het bestemmingsplan maakt geen woningen, horeca, hotel, sport/leisure of detailhandel mogelijk. Sport/leisure is gelet op de beperkte omvang echter geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

maximale mogelijkheden programma	bvo	kan obv geldend bestemmingsplan	nieuwe stedelijke ontwikkeling
horeca	1440	nee	ja
kantoor	1939	ja	nee
detailhandel	1042	nee	ja
gezondheid	805	ja	nee
sport/leisure	424	nee	nee
hotel (of 26 woningen)	52 kamers	nee	ja
woningen (variant met of zonder hotel)	320 - 346 woningen	nee	ja

Hierna is de behoefte aan woningen, een hotel, detailhandel en horeca beschreven.

Woningbehoefte

De woningbehoefte blijkt uit diverse rapporten, die hierna worden behandeld.

Woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen 2020-2030 (maart 2020)

Over de behoefte en programmering voor de gemeente Groningen is in het woningmarktonderzoek RGA het volgende aangegeven: creëer meer mogelijkheden Groningen heeft als taak om te werken aan meer locaties met een stedelijk karakter om in de vraag te voorzien. Met de plancapaciteit zoals gemeten in 2019 lukt dat nog onvoldoende. Bij verdere verdichting op die locaties tot ca. 15.000 woningen is het nog aannemelijk dat er voldoende grondgebonden woningen toegevoegd worden om daadwerkelijk meer huishoudens te kunnen bedienen. Verdere verdichting wijkt te veel af van de kwalitatieve behoefte. Bij een achterblijvende ontwikkeling in stedelijke milieus in Groningen zal dat leiden tot meer suburbanisatie, naar Groningse uitbreidingswijken én naar de regio-gemeenten. Er is dus vooral meer ruimte nodig in stedelijke milieus, door moeilijk te ontwikkelen locaties sneller ontwikkelbaar te maken of door nieuwe locaties te vinden.

Voor de stad Groningen en Haren is de bestaande programmering en eventuele verdichting bepalend voor de uitkomsten van de prognose. Meer ruimte voor grondgebonden wonen in stedelijke milieus zal daar leiden tot meer groei. De verwachte ontwikkelruimte is 11.000 tot 15.000 woningen.

Programma	2020-2029			2030-2039
	Stad versnelt	Midden- scenario	Regio versnelt	Plannen
Bedum	285	370	460	240
Groningen capaciteit*	15.000	13.000	11.000	13.000
Haren capaciteit*	400	+?	+?	400
Leek	565	730	905	345
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490***
Ten Boer	95	150	210	195
Winsum	360	480	605	200
Zuidhorn	595	755	925	625
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315**
Noordenveld	460	775	1.075	785
Regio		21.180		14.125

Zie toelichting op pagina 6:
Een blijvende sterke groei.



Middenscenario = uitgangspunt bij programmeren

* Voor Groningen en Haren betekenen deze cijfers: wat zij per scenario weten te realiseren. Hier geldt in alle scenario's: zoek naar meer ontwikkelruimte

** Waaronder 400 woningen Eelderwolde die we toerekenen aan de stad Groningen

*** In Noordenveld en Midden-Groningen is er tussen kernen wel reden tot planbijstelling: de ene kern meer, de andere kern minder. Dit is al opgenomen in lokaal woonbeleid / lokale marktonderzoek

Figuur 2.1 Netto programma-uitgangspunten tot 2030, met een doorkijk naar 2040, in drie scenario's (bron: Woningmarktonderzoek RGA 2020-2030)

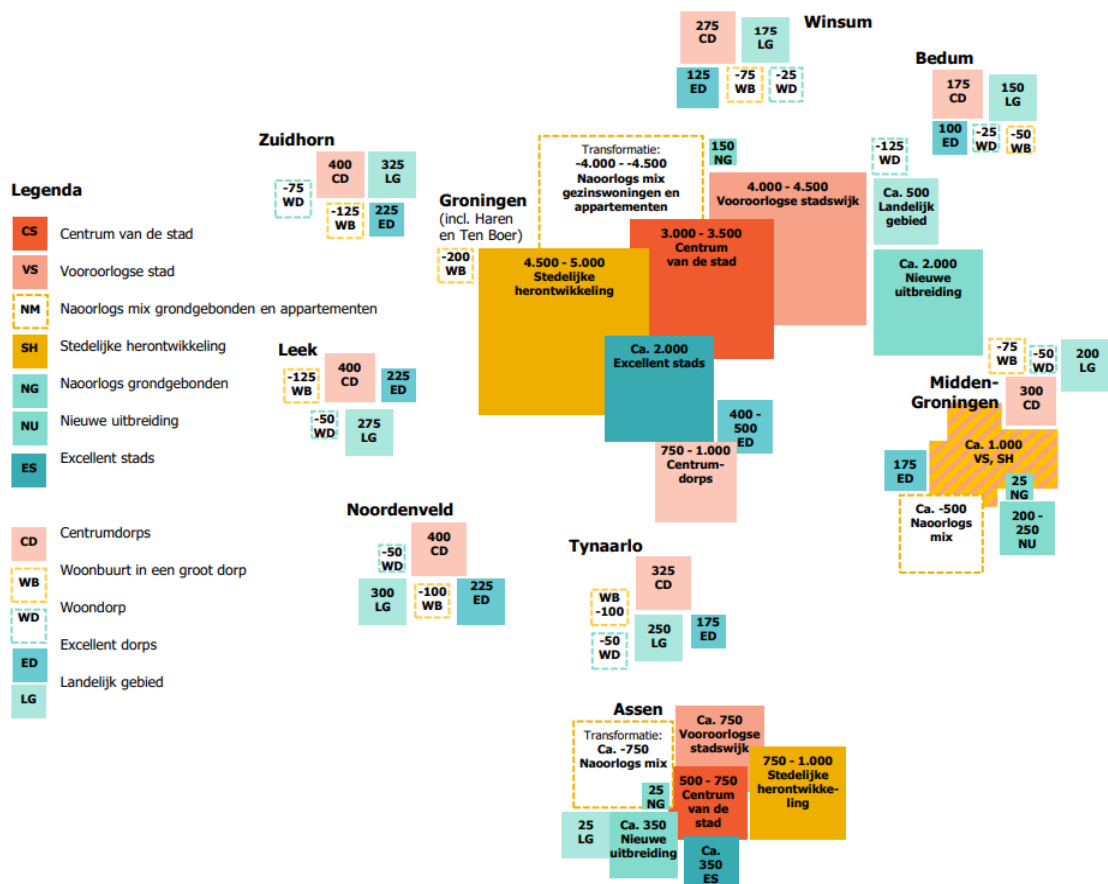
'20-'30	Stad versnelt	Scenario midden	Regio versnelt	Plannen	Opmerking
Bedum	285	370	460	240	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Groningen		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Haren		Aanbod is bepalend*		>	Zoek meer ruimte!
Leek	565	730	905	345	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Midden-Groningen	1.070	1.350	1.640	1.490	Heroverweging van het planaanbod**
Ten Boer	95	150	210	195	Deel van de locaties als reserve aanhouden
Winsum	360	480	605	200	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Zuidhorn	595	755	925	625	Reden om extra planruimte voor te bereiden
Assen	2.105	2.555	3.025	3.195	Herprioritering van het planaanbod
Tynaarlo	250	625	1.015	1.315	Deel van de locaties als reserve aanhouden***
Noordenveld	460	775	1.075	785	Passend aanbod

▲ Vergelijking tussen de drie scenario's en de actuele plannen. Bron: IPB-prognose, verhuisenquête regio Groningen-Assen, planmonitor RGA (2019).

* Verwachte ontwikkelruimte Groningen: 11.000-15.000

Figuur 2.2 Woningbehoefte versus huidige plannen (bron: Woningmarktonderzoek RGA 2020-2030)

In Groningen is ruimte voor diverse stedelijke woonmilieus waaronder in stedelijke herontwikkeling en transformatie. Er liggen grote kansen om vroegnaoorlogse wijken en vrijkomende stedelijke plekken op een duidelijk stedelijke manier te herontwikkelen. Dat kan gaan om gestapeld wonen, maar ook om compacte grondgebonden ontwikkelingen. Het woonmilieu 'transformatie' heeft een duidelijk stedelijk karakter maar is ook denkbaar op plekken wat verder buiten het stadscentrum.



Figuur 2.3 Woonmilieus in aantallen (bron: Woningmarktonderzoek RGA 2020-2030)

Woonvisie gemeente Groningen, een thuis voor iedereen (2020)

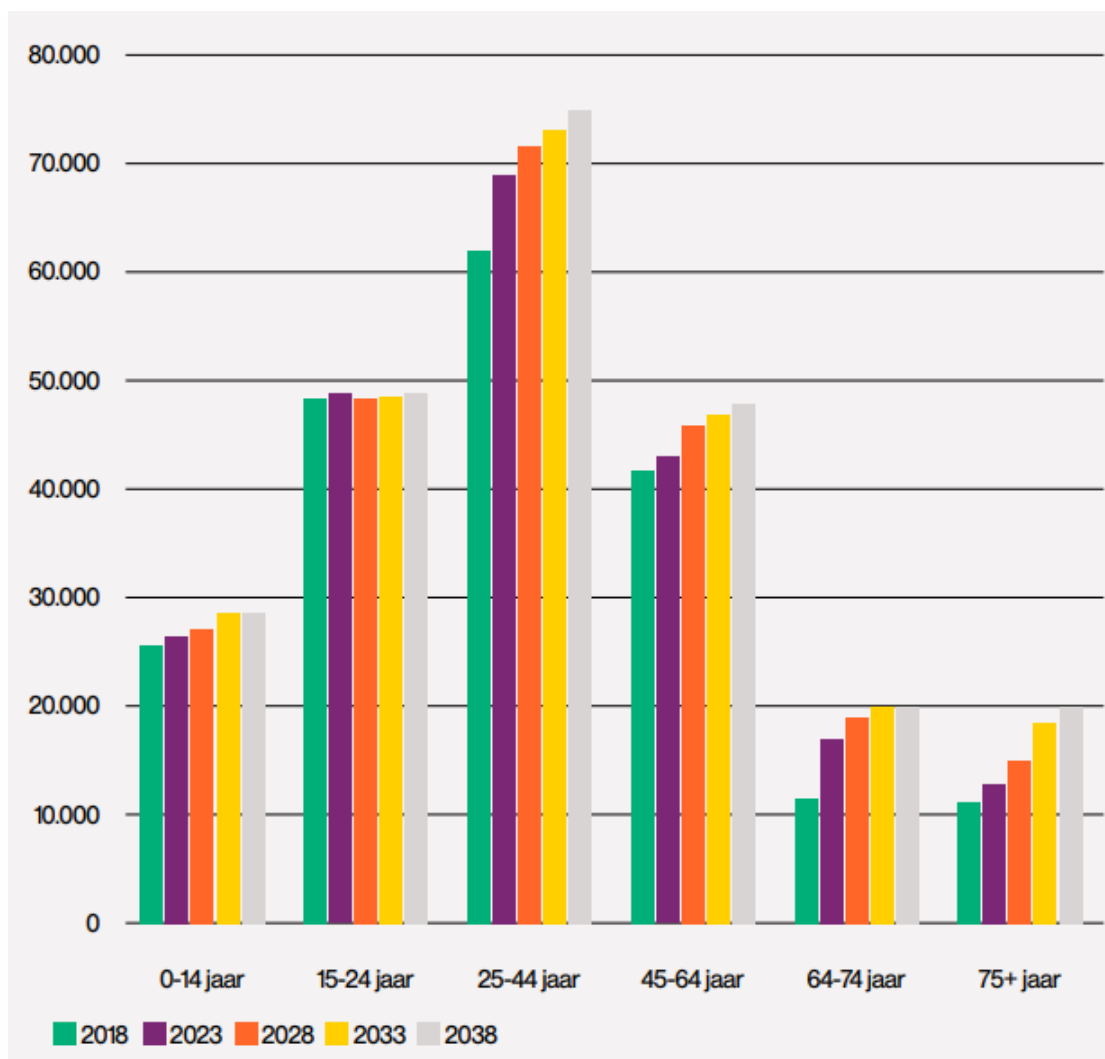
In Groningen is sprake van een grote woningbehoefte. Het overgrote deel van de nieuwe woningen gaat landen in bestaand stedelijk gebied. De Alo-locatie is specifiek benoemd als binnenstedelijke woningbouwlocatie.

In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren verder zal door-groeien. De gemeente koerst naar 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. De stad Groningen zal een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op omliggende kernen en gemeenten en de trek naar de stad zal voorlopig blijven toenemen, inclusief studenten en kenniswerkers. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven. Dit alles betekent dat de stad tot 2030 rekening moeten houden met de bouw van zeker 15.000 tot 20.000 extra woningen.

	2018	2023	2028	2033	2038	Prognose groei 2018 - 2028	Prognose groei 2028 - 2038
Aantal huishoudens scenario laag	136.250	142.400	146.120	148.760	150.360	9.870	4.240
Aantal huishoudens scenario hoog	136.250	145.730	151.140	155.480	158.760	14.890	7.620

Figuur 2.4 Prognose groei aantal huishoudens gemeente Groningen

De grootste groei zit in de leeftijdsgroepen vanaf 25 jaar.



Figuur 2.5 Bevolkingsprognose per leeftijdsklasse

De binnenstedelijke vraag heeft vooral betrekking op appartementen in de koop- en (so- ciale) huursector en in mindere mate op rijwoningen uit de koopsector. In het stedelijk woonmilieu ligt het accent meer op grondgebonden huur- en koopwoningen.

Woningcategorieën	Aantal
Appartementen sociale huur	2.250 - 2.500
Appartementen huur overig	1.250 - 1.500
Appartementen koop	2.250 - 2.500
Eengezinswoningen sociale huur	800 - 850
Eengezinswoningen huur overig	400 - 450
Rijwoningen koop	3.500 - 4.000
Twee-onder-een-kapwoningen koop	2.000 - 2.250
Vrijstaande woningen koop	1.000 - 1.250

Figuur 2.6 Indicatie gewenste woningcategorieën

Het gedifferentieerde aanbod dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd, geeft invulling aan de grote woningbehoefte in de stad voor diverse doelgroepen. Zo worden er ook woningen in een voor starters betaalbaar segment en grondgebonden woningen gerealiseerd.

Woondeal (2019)

In het licht van de huidige druk op de woningmarkt en de voorspelde groei van Groningen moet de bouwproductie stevig omhoog. De gemeente werkt intensief samen met het Rijk om de gewenste aantallen te kunnen halen. De afspraken zijn vastgelegd in de Woondeal die in januari 2019 is ondertekend. De Woondeal gaat over het versnellen van de woningbouw, over specifieke versnellingslocaties, over de beschikbaarheid van betaalbaar woningaanbod en over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de huidige krapte op de woningmarkt. Rijk en gemeente willen de productie versnellen naar circa 8.000 woningen in 2023. In de periode tot 2030 komen daar nog pakweg 12.000 woningen bij.

Een van de afspraken voor de lange termijn betreft het opstellen van een verstedelijkingsstrategie, ofwel een integrale langetermijnstrategie voor wonen, werken, bereikbaarheid en leefbaarheid.

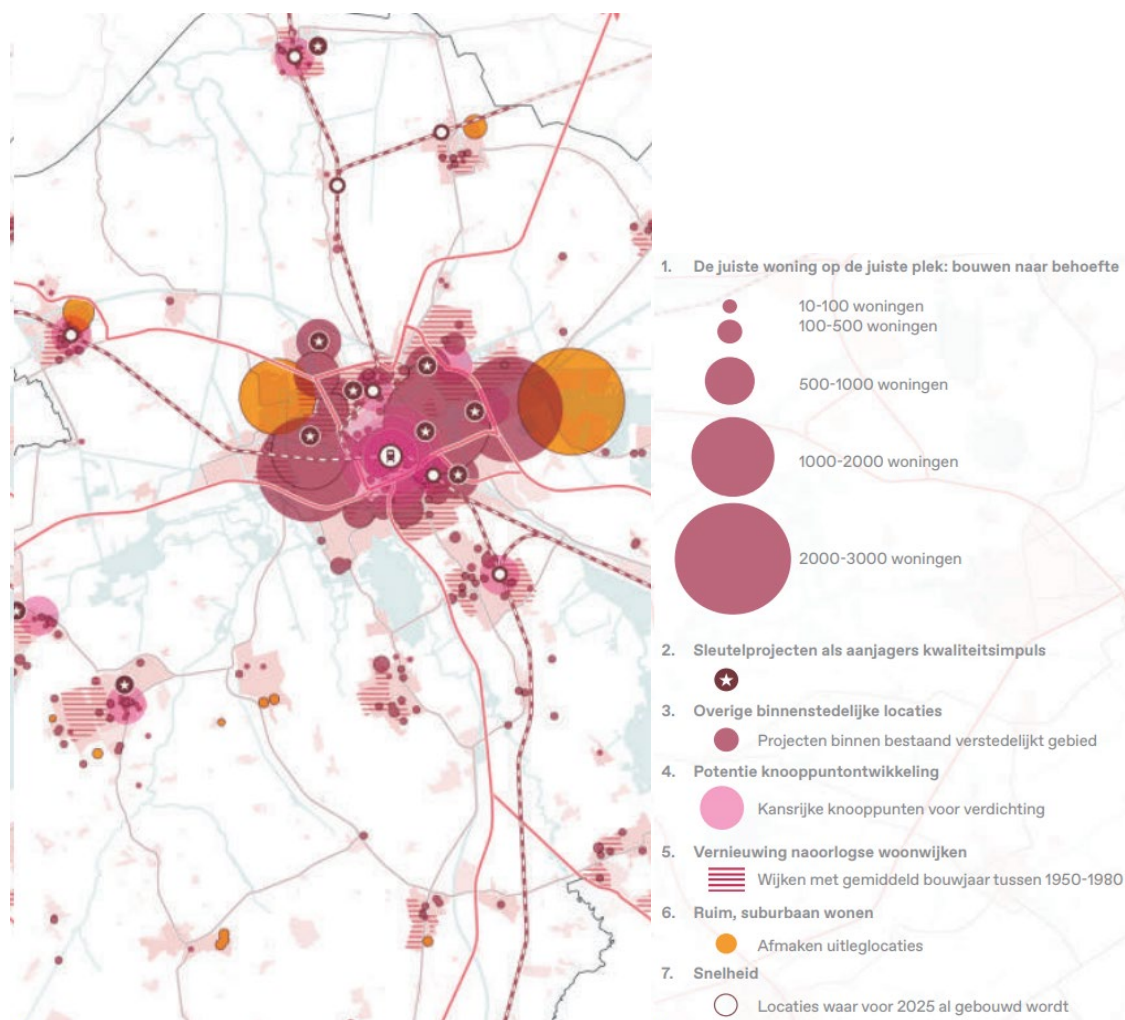
Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen: Compleet Coöperatief en Complementair (2021)

Het woningtekort is groot. Deze opgave staat centraal in de verstedelijkingsstrategie. De woningbouwopgave is de aanleiding, maar deze hangt sterk samen met andere opgaven in de regio. Met de kracht van de regio als basis willen de partners samen aan de slag om met de verstedelijkingsopgave toe te werken naar een toekomstbestendige regio Groningen-Assen.

Verstedelijking gaat over ruimte, ruimte voor wonen, werken, leren, ontspannen. Maar ook over de netwerken die de verstedelijking dragen: de natuurlijke en de technische, die mee moeten groeien met een duurzame regio.

De concrete woningbouwafspraken in de Woondeal Groningen met het Ministerie van BZK hebben betrekking op 20.000 woningen in de stad Groningen in de periode 2018-2030. Daarvan zijn in de afgelopen 2 jaar inmiddels ca. 3.500 woningen gerealiseerd. Voor de totale regionale opgave die in de RGA tot 2030 gerealiseerd moet worden, is de basis aangegeven in het rapport 'Woningmarktonderzoek Groningen-Assen' van KAW Architecten en adviseurs van maart 2020. Voor de periode 2020-2030 wordt daarin uitgegaan van ruim 21.000 woningen, met een opgave voor de periode na 2030-2040 van nog eens 15.000 woningen.

Voor deze verstedelijkingsstrategie wordt uitgegaan van een plancapaciteit van 130% waarmee ruimte voor planuitval ontstaat. Het plangebied is onderdeel van een woningbouwlocatie voor 500-1000 woningen. Dit bestemmingsplan voorziet in 320 woningen.



Figuur 2.7 Strategische woonopgaven op de kaart (bron: Verstedelijkingsstrategie)

In de afgelopen jaren is de bevolkingsgroei voor het overgrote deel terechtgekomen in de steden. Met de trek naar de steden groeit de vraag naar stedelijke woonmilieus. Door o.a. vergrijzing en verdere individualisering is het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens de afgelopen jaren sterk toegenomen. Opvallend is daarbij dat de stad ook toenemend populair is onder gezinnen. Ook empty nesters kiezen steeds vaker voor de stad vanwege het hogere voorzieningenniveau.

Deze toename van kleine huishoudens vraagt om focus in de nieuwbouwopgave op gemiddeld kleinere woningen nabij voorzieningen.

De mogelijkheid om nabij werk en voorzieningen een woning te kunnen vinden, blijft ondanks de toename van het thuiswerken door de coronapandemie van groot belang.

Naast de woningbouwopgave ligt er daarom een ruimtelijke opgave met betrekking tot werkgelegenheid.

In de verstedelijkingsstrategie wordt ingezet op de nabijheid van wonen en werken.

Waar mogelijk worden gemengde woon-werkgebieden gecreëerd, zowel in de vorm van solitaire bedrijfslocaties, als van woon-werk combinaties.

Conclusie wonen

Er is sprake van een grote woningbehoefte en de locatie is aangemerkt als woningbouwlocatie. Een bijbehorend voorzieningenniveau en voldoende werkgelegenheid zijn aandachtspunten. Deze locatie speelt daarop in met woningen, kantoorruimte en voorzieningen.

Behoefte horeca

In het Kaderdocument overnachtingenmarkt 2020 is aangegeven dat de gemeente Groningen groeit. De afgelopen jaren is het aantal inwoners gestegen, het aantal banen toegevoegd en is het aantal toeristische overnachtingen gestegen van bijna 400.000 in 2014 naar ruim 600.000 in 2019. De gemeente verwachtte dat deze groei doorzet.

Uit het onderzoek Analyse Overnachtingenmarkt gemeente Groningen (juni 2019) blijkt dat de behoefte naar verwachting oploopt naar 1.441 extra kamers in 2035. De gemeente wil deze ruimtevraag voor de hotelsector faciliteren.

Het hotelaanbod is in 2021 met 123 kamers uitgebreid tot 1.626 kamers. Dat betekent dat er indicatief nog vraag is voor circa 1.300 kamers tot 2035. Dit betreft met name hotels, maar ook hostels, serviced apartments en B&B's. Zij concurreren op verschillende niveaus. Wat opvalt is dat de gemeente met name accommodaties in het middensegment kent, waardoor er ruimte lijkt aan de bovenkant van het middensegment (viersterren of vijfsterren) en in minder sterke mate ook voor het luxesegment (vijfsterren). Lokale stakeholders benadrukken dat de hotels relatief gelijkwaardige producten bieden waardoor er behoefte is aan bijzondere concepten. Daarnaast stelden stakeholders dat de bestaande hotels toe zijn aan verfrissing en dat sommige hotels gedateerd zijn.

Op basis van de nationale, regionale en lokale resultaten van de hotelmarkt zal naar verwachting het aantal hotelovernachtingen in de gemeente Groningen sterk blijven toenemen. De ontwikkelingen die naar verwachting een invloed zullen hebben op toekomstige hotelvraag in de Groningse hotelmarkt zijn:

- de doorontwikkeling van Groningen Airport Eelde;
- de verbetering van de infrastructuur in en rondom de stad;
- de spin-off door het Klimaatinstituut;
- de komst van het Groninger Forum op de Grote Markt en de ontwikkelingen die daar plaatsvinden;
- de verdere groei van het Nederlandse toerisme;
- de verdere uitvoering van de werkzaamheden van de Stichting Marketing Groningen en de verdere werkzaamheden van het congresbureau.

Dit rapport is opgesteld voor de coronacrisis. De vraag naar hotelkamers is (naar verwachting tijdelijk) afgenomen, maar de groei van het aantal inwoners is ook tijdens de coronacrisis doorgezet.

Het aantal overnachtingen in Groningen groeide gedurende het afgelopen decennium zeer sterk met gemiddeld 6,7% per jaar. Voor de coronacrisis groeide het aantal hotelkamers gemiddeld met 5% per jaar. De verwachting is dat de hotelvraag zich zal herstellen en dat de groei van de hotelkamerbehoefte daarna terug komt. Horwath verwacht in april 2022 dat de hotelmarkt in 2024 weer op het niveau van voor corona zal zijn. De toeristische markt zal als eerste hersteld zijn, de internationale zakelijke markt zal langer op een lager niveau blijven. Dit initiatief zal echter pas gereed zijn nadat de vraag is hersteld. Gelet op de gemiddelde jaarlijkse groei in de marktvraag van 3,9% is er voldoende vraag naar nieuwe hotelkamers, mits deze voldoende onderscheidend zijn ten opzichte van het huidige aanbod.

De behoefte aan horeca is ook in 2020 onderzocht (Groningen, horeca-onderzoek, september 2020). Groningen groeit, bloeit en ontwikkelt. De centrumfunctie voor Noord-Nederland wordt verder versterkt. In het rapport is aangegeven dat nieuwe hotels deels kunnen worden gecombineerd met congresfaciliteiten. De stad profileert zich immers steeds meer als congresbestemming via het Groningen Congres Bureau, deels in samenwerking met de Groningen Congres Alliantie. Dit genereert een aanzienlijk draagvlak voor de restauratieve horeca (ook in het hogere marktsegment), omdat met name hotelgasten daar veelvuldig gebruik van maken overdag of 's avonds. Uit het onderzoek Kenmerken van bezoek(ers) aan de binnenstad van Groningen (SWECO, 2020) blijkt verder dat jaarlijks ongeveer 19,5 – 21,5 miljoen mensen de binnenstad bezoeken.

Er is ruimte om horeca toe te voegen in de gemeente Groningen. Tussen 2025 en 2035 wordt een duidelijke groei verwacht. Aanbevolen wordt om minimaal driekwart van de additionele horecazaken in/rond de binnenstad te alloceren, als economisch en maatschappelijk kerngebied in dat opzicht. Nieuwe horecazaken moeten bij voorkeur complementair zijn aan het bestaande aanbod, bijvoorbeeld qua menukeuze, marktsegment, doelgroepen, uitstraling en omgevingskwaliteiten. Bij uitbreiding van het aanbod moet kwaliteit in principe altijd prevaleren boven kwantiteit. Een onderscheidende, gastgerichte horecazaak genereert doorgaans in hoge mate extra klandizie en kan een sterke meerwaarde hebben voor (bedrijven in) de omgeving en/of het toeristische en zakelijk profiel van Groningen.

Horeca voegt kleur toe en heeft sociale waarde als ontmoetingsplek, het vergroot de aantrekkelijkheid van woonwijken, ontwikkelzones, recreatieve hotspots en de centrumgebieden. In de bestaande en nieuwe woonwijken zijn (restaurantieve) horecaconcepten gewenst als ontmoetingsplek en ze vergroten de reuring en aantrekkelijkheid, maar overaanbod moet voorkomen worden. Ook ziet de gemeente ruimte voor horeca-5 (hotel)concepten. Hotels trekken veel zakelijke bezoekers, waarvan ook de overige horeca profiteert.

Horeca is zeer conjunctuurgevoelig. Daar waar het aanbod t/m 2019 sterk groeide, zorgde de coronacrisis voor een overschot in de capaciteit. Vanaf 2022 is sprake van een geleidelijke toename van bestedingen, bedrijfsinvesteringen en bezetting. De groeiende behoefte aan eten, drinken en slapen buitenshuis en oplopende spaartegoeden (bij veel mensen) geeft extra impulsen. Voor de horecasector bestaat dan ook marktruimte om het aanbod de komende jaren uit te breiden. Voor het voortbestaan in de komende jaren zijn voor horeca en hotels de regionale en toeristische gasten de belangrijkste doelgroepen. De zakelijke markt vergt een langere herstelperiode. Doelgerichte, gezamenlijke marktwerking is essentieel.

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad de visie Ruimte voor Retail vastgesteld. Hierin zijn toetsingskaders opgenomen voor horeca, hotels en detailhandel.

- Horeca en hotels buiten de binnenstad voegen kleur toe aan nieuwe gebieden. Belangrijk middel om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van (ontwikkel)gebieden en 'placemaking' te versterken.
- Uitgangspunt is complementair aan de binnenstad, streven naar diversiteit in het aanbod en versterkend voor kernwaarden en identiteit Groningen. Het aanbod restauratieve horeca sluit (qua omvang en profiel) aan op het karakter van het gebied c.q. gebiedsgerichte meerwaarde (Meerstad, Suikerzijde, MartiniPlaza, Zernike, recreatiegebieden, etc.).
- Vestiging van nieuwe hotels buiten binnenstad in een beperkt aantal gebieden, met meerwaarde voor de omgeving (ruimtelijk en functioneel) en versterkend voor de centrumfunctie en kernwaarden van Groningen in brede zin. Belangrijkste voorkeurslocaties voor nieuwe hotels zijn de binnenstad, Stationsgebied, MartiniPlaza, Zernike en Martiniziekenhuis.
- Voor vestiging van nieuwe hotels op vermelde en andere locaties is een toetsingskader met richtinggevende criteria wenselijk. Mede vanwege de vele aanvragen moeten nieuwe hotels hun initiatieven overtuigend en onderbouwd motiveren.

Conclusie horeca

Een onderscheidende, gastgerichte horecazaak genereert doorgaans in hoge mate extra klandizie en kan een sterke meerwaarde hebben voor (bedrijven in) de omgeving en/of het toeristische en zakelijk profiel van Groningen. De combinatie met een hotel en de ligging nabij het ziekenhuis maakt dit een kansrijke locatie. De locatie ligt naast het ziekenhuis en betreft daarmee beleidsmatig ook een voorkeurslocatie voor een hotel en horeca. Verder is horeca belangrijk als ontmoetingsplek in de buurt.

Wanneer de hotelkamervraag begin 2024 weer op het niveau van is, is de verwachting dat er tot 2035 zo'n 1.300 kamers extra nodig zijn. Dit initiatief kan daar mede invulling aan geven met 52 kamers. De kamers kunnen bij het uitblijven van voldoende marktvraag eventueel ook worden omgezet in 26 woonappartementen.

Behoeftedetailhandel

De interneteconomie zet de detailhandel in binnensteden onder druk. Er zijn nieuwe modellen nodig voor een levendige binnenstad. Het gaat daarbij om een goede mix van winkels en woningen gecombineerd met horeca, cultuur en open (groene) ruimtes die een binnenstad aantrekkelijk, vitaal en dynamisch maken. De verstedelijkingsstrategie speelt hierop in door te focussen op het hart van steden en dorpen.

De behoefte aan detailhandel is in 2020 onderzocht (Groningen, Onderzoek detailhandel, juni 2020).

De afgelopen periode heeft primair een versterking van de thematische clusters plaatsgevonden, wat positief is voor de consumentenverzorging.

Voor het aankomende decennium ligt de opgave (in kwantitatieve en kwalitatieve zin) meer bij de binnenstad en buurt- en wijkcentra. Voor de thematische clusters bestaat vooral een kwalitatieve opgave. Het beleid is gericht op versterking van de bestaande winkelcentra.

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad de visie Ruimte voor Retail vastgesteld. Hierin zijn toetsingskaders opgenomen voor horeca, hotels en detailhandel.

- In principe zijn nieuwe detailhandelsinitiatieven niet toegestaan buiten de aangewezen centrumgebieden en nieuwe ontwikkelzones. Het aanbod wordt zoveel mogelijk versterkt en geconcentreerd in bestaande centra (zowel grotere wijkcentra als kleinere buurtcentra).

- Horeca, leisure en zakelijke ontmoetingsfuncties moeten versterkt worden op de meest geëigende locaties, deels aanvullend aan de functie detailhandel.
- Binnen de centra dient ondernemerschap optimaal gefaciliteerd te worden in het kader van functiemenging (blurring) detailhandel, horeca, dienstverlening, etc.
- Bij plantoetsing moet expliciet aandacht zijn voor de leefbaarheid. Te veel van hetzelfde voegt geen kwaliteit toe aan gebieden. Het gaat om een goede balans. Ondernijning en criminaliteit zijn ongewenste ontwikkelingen waar meer aandacht voor moet zijn bij toetsing van planinitiatieven.
- Bij nieuwe initiatieven dient het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Het plangebied is geen onderdeel van een aangewezen centrumgebied of nieuwe ontwikkelzone. Gelet op de aard van de ontwikkeling is een combinatie van horeca, leisure en zakelijke ontmoetingsfuncties en detailhandel in combinatie met wonen het vertrekpunt. Deze locatie kan een nieuwe ontwikkelzone zijn, in lijn met de vastgestelde visie.

Conclusie detailhandel

Het plangebied is geen onderdeel van een aangewezen centrumgebied of nieuwe ontwikkelzone. Op basis van het vastgestelde beleid is geen detailhandel mogelijk. Gelet op de in de visie gestelde lijn ten aanzien van ontwikkelzones betreft dit echter een vergelijkbare ontwikkeling en kan de locatie aangemerkt worden als nieuwe ontwikkelzone waar ruimte voor kleinschalige concepten van detailhandel mogelijk is.

2.2 Regionaal beleid

2.2.1 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen werkt al 20 jaar intensief samen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. De speerpunten van de Regio Groningen-Assen zijn:

- het economisch kerngebied verder ontwikkelen;
- de interne samenhang en de bereikbaarheid verbeteren;
- de kwaliteit van stad en land behouden en versterken.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie 2016-2020 en Omgevingsverordening

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

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

Ruimte

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

Natuur en landschap

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

Water

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

Mobiliteit

- Bereikbaarheid

Milieu

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met de daar bijbehorende belangen 'ruimtelijke kwaliteit' en 'aantrekkelijk vestigingsklimaat' van belang.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit plangebied ligt in het stedelijk gebied. Hier kunnen stedelijke functies, zoals woningen, toegevoegd worden. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Er worden vanuit het provinciale beleid dan ook geen aanvullende eisen gesteld.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen. De provincie geeft aan dat inbreidingslocaties geschikte locaties zijn voor woningbouw. De provincie heeft hierin zelf een faciliterende rol.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In artikel 2.15.1 van de verordening worden regels gegeven met betrekking tot woningbouw. Een ruimtelijk plan kan alleen in woningbouw voorzien, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadere regels als bedoeld in het tweede lid. Het tweede lid geeft aan dat wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte kunne vaststellen.

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:

- a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente; of
- b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planingslijsten voor woningbouw.

In paragraaf 2.4 wordt beschreven dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid, waarover regionale afstemming heeft plaatsgevonden met de buurgemeenten.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

De provincie wil voorkomen dat waardevolle, karakteristieke gebouwen zomaar gesloopt worden als er sprake is van aardbevingsschade. Zij vraagt daarom in artikel 2.9.1 en de direct werkende regel 2.9.2 van de Provinciale Omgevingsverordening van alle Groninger gemeenten om te inventariseren welke karakteristieke gebouwen er zijn en om die te beschermen met een sloopvergunningstelsel. Binnen het aardbevingsgebied is het verboden om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet zonder meer als karakteristiek is aan te merken.

In het plangebied komen geen specifieke cultuurhistorische waarden voor. Paragraaf 4.5 gaat hier nader op in.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie 2016-2020 en de Verordening van de provincie Groningen.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Omgevingsvisie Levende Ruimte

In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' van de gemeente Groningen zijn de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het accent van de visie ligt op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie is aangegeven hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving. Een zo hoog mogelijke leefkwaliteit staat hierbij voorop.

De woningbouwopgave programmeert de gemeente voor tweederde in de bestaande stad. Zo houdt Groningen een kleine footprint en blijft de leefkwaliteit op peil. De gemeente koestert het landelijk groen en kiezen voor verdichting en voor gerichte transformatie van voormalige bedrijventerreinen en industriegebieden in de bestaande stad.

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

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

De gemeente kiest voor verdichting om de stad compact te houden. Dit wordt gecombineerd met veel aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de beleving vanaf het maaiveld. Verdichting gaat samen met intensief beleefbaar groen en water. De gemeente staat

voor een bijzonder stevige ontwikkelopgave. Er zijn circa 20.000 nieuwe woningen nodig. De groei zal voor een groot deel terecht komen in de ontwikkelzones die transformeren tot gemengde woon-werkgebieden. De gemeente gaat huidige of voormalige bedrijventerreinen (geleidelijk) transformeren tot gemengde stedelijke gebieden met een mix van wonen, werken en voorzieningen.

Het plangebied maakt deel uit van een transformatiegebied. Het beoogde plan in de vorm van appartementen houdt vast aan het streven naar een compacte stad. Derhalve is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie Levende Ruimte.

2.4.2 Structuurvisie 2008-2020 'Groningen, Stad op scherp'

In de Structuurvisie 2008 - 2020 Groningen, Stad op Scherp (2009) is in grote lijnen de toekomst van de stad geschetst. De gemeente stelt zichzelf als doel om de woon- en leefomstandigheden van de huidige en toekomstige bewoners van Groningen te verbeteren, haar positie als hoofdstad van het Noorden te versterken. Ook wil Groningen als stad en als nationaal stedelijk netwerk met Assen in de (inter)nationale context positioneren als stad en regio met economische kansen en potenties in met name de kennissector.

De structuurvisie is niet op uitvoering gericht en bevat daarom geen concrete uitspraken ten aanzien van de ontwikkeling in het plangebied. In algemene zin streeft de gemeente naar aantrekkelijke, onderscheidende wijken en een woningaanbod dat voldoet aan de specifieke woonwensen: van jong tot oud, van arm tot rijk, van modern tot meer traditioneel. Kwantitatief staat de gemeente voor een forse opgave. Tussen 2008 en 2020 moeten circa 15.000 woningen gebouwd worden. Op de woningbouwopgave wordt in de navolgende paragrafen nader ingegaan.

2.4.3 Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' 2010-2020

In de structuurvisie Kwaliteit van Wonen geeft het stadsbestuur aan wat het woonbeleid in Groningen is op lange termijn. Onderwerpen als duurzaamheid, omvang sociale huurvoorraad, ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting komen aan de orde. Als centrale ambitie van het woonbeleid is uitgesproken dat een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin moet kunnen wonen. Daarbij moet er meer te kiezen zijn, in woningtype, woonmilieu en wijk.

Een belangrijke verstedelijkingsambitie is de compacte stad. Door de verstedelijkingsambitie is Groningen de afgelopen jaren flink gegroeid en om deze groei op te vangen moeten maatregelen worden genomen om de stad bereikbaar te houden. Infrastructuurele maatregelen kunnen vervolgens een structurerend effect hebben op het woningbouwprogramma. De ontwikkelingslocatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied en op korte afstand (circa 3 kilometer) van het centrum. Woningbouw op deze locatie draagt bij aan het verder vormgeven van de compacte stad.

Als ambitie geldt verder dat kwaliteit boven kwantiteit gaat door veel aandacht te besteden aan een duurzaam ingerichte woonomgeving. In de woonambitie wordt ook de nadruk op duurzaamheid gelegd en is het accent bij nieuwbouw gelegd bij drie doelgroepen: jongerenhuishoudens, gezinnen en ouderen.

Voor het plangebied is van belang dat wordt ingezet op een gevarieerd aanbod op korte afstand van de binnenstad. Alle drie de doelgroepen worden bediend.

2.4.4 Meerjarenprogramma Wonen 2020-2023

Elk jaar maakt de gemeente een meerjarenprogramma Wonen. Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid kan worden bepaald of de doelstellingen uit de structuurvisie behaald worden.

In het meerjarenprogramma is de Alo-locatie als ontwikkellocatie opgenomen. De gemeente ziet deze locatie als kansrijk voor een mix van appartementen (met een combinatie van wonen en zorg vanwege de aanwezigheid van het Health Care cluster) en eventueel grondgebonden woningen op het voormalige sportveld. Hierbij zijn nadrukkelijk mogelijkheden voor vrije sector huurwoningen.

2.4.5 Woonvisie gemeente Groningen 2020

Groningen staat voor een forse opgave op het vlak van wonen. Die opgave zit in de aantallen maar ook in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woningen en woonomgeving. Met de Woonvisie gemeente Groningen zet de gemeente in op de woonomgeving van morgen. Samen maken ze wonen in Groningen nog beter, zodat iedereen in de gemeente een goede plek heeft om te wonen. De gemeente doet dat aan de hand van de volgende vijf speerpunten:

- Bouwen, bouwen en nog eens bouwen, maar wel met kwaliteit
- Binden door samenwerking: het Woonakkoord
- Publieke regie en sturing: een gemeente voor iedereen
- Groningen en de regio: verstedelijkingsstrategie
- Nieuwe focus op doelgroepen

In de woonvisie wordt geconstateerd dat de stad de komende jaren verder zal door-groeien. De gemeente koerst naar 240.000 tot 250.000 inwoners in 2028. De stad Groningen zal een grote aantrekkingskracht uit blijven oefenen op omliggende kernen en gemeenten en de trek naar de stad zal voorlopig blijven toenemen, inclusief studenten en kenniswerkers. Nieuwbouw zal hierdoor de komende tijd nodig blijven.

Als we de opgave onder de loep nemen, zien we dat wat betreft de huurvoorraad de komende jaren extra appartementen en – in wat mindere mate – eengezinswoningen nodig zijn. De appartementenvraag is sterk afkomstig van jonge één- en tweepersoonshuishoudens en ouderen die de voorkeur geven aan een stedelijk woonmilieu.

Wat betreft de koopvoorraad zien we een sterke vraag naar eengezinswoningen, zowel rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen als vrijstaande woningen. Deze vraag is afkomstig van jonge huishoudens (gezinnen) die door willen stromen naar een ruimere woning met tuin.

Vóór de gemeentelijke herindeling was dit een groep die relatief vaak de stad (en daarmee de gemeente) verliet en koos voor een ruime, grondgebonden woning in een meer dorps woonmilieu. Door de herindeling zijn deze woonmilieus nu ook volop beschikbaar in de nieuwe gemeente Groningen.

Als we deze vraag vertalen naar onze woonmilieus zien we dat de binnenstedelijke vraag vooral betrekking heeft op appartementen in de koop- en (sociale) huursector en in mindere mate op rijwoningen uit de koopsector. Als we wat opschuiven naar het stedelijk woonmilieu zien we een vergelijkbaar beeld, al ligt het accent hier meer op grondgebonden huur- en koopwoningen.

Het overgrote deel van de nieuwe woningen gaat landen in bestaand stedelijk gebied. Ontwikkelzones als Stadshavens, de Reitdiepzone en de Suikerzijde spelen de hoofdrol. Andere binnenstedelijke locaties zijn onder andere Kempkensberg/Engelse Park, de ALO-locatie, Europapark, het Ebbingekwartier en de Oosterhamrikzone.

De ALO-locatie betreft het plangebied van dit bestemmingsplan. Het gedifferentieerde aanbod dat binnen het plangebied wordt gerealiseerd is gedeeltelijk een voor starters betaalbaar segment en heeft zodoende een gunstig effect op de woningmarkt in Groningen.

2.4.6 Groenstructuurvisie 'Groene pepers 2009'

In de groenstructuurvisie Groene Pepers doet de gemeenteraad uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad. In de visie is een groenstructuurkaart opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt tussen de basisgroenstructuur en de nevgroenstructuur. De basisgroenstructuur heeft waarde voor de gehele stad, de nevgroenstructuur heeft meer betekenis op wijk- of buurniveau. Voor de basisgroenstructuur streeft de gemeente naar versterking van de functionele kwaliteit en complementering van de samenhang in het netwerk. Het groen in het plangebied is niet op de groenstructuurkaart opgenomen.

Tot de basisgroenstructuur behoren ook de ecologisch waardevolle gebieden die onderdeel zijn van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Het plangebied maakt geen deel uit van de SES. Enkel de strook ten westen van het plangebied betreft een strook met daarin ecologische groen -en waterverbindingen. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, doet daar geen afbreuk aan. De actuele groenverbindingen zijn weergegeven in figuur 2.8.

Het tot stand brengen c.q. het behouden van een ecologische verbinding is voor onderhavig bestemmingsplan een uitgangspunt. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 wordt hieraan tegemoet gekomen. Het plan is op deze wijze passend binnen de kaders van de groenstructuurvisie.



Figuur 2.8 Fragment kaart Stedelijke Ecologische Structuur 2014

2.4.7 Bomenstructuurvisie Groningen 2014

In 2014 heeft de gemeenteraad van Groningen de bomenstructuurvisie 'sterke stammen' vastgesteld. De bomenstructuurvisie geeft de huidige situatie weer en geeft een doorkijk naar de gewenste situatie zoals de gemeente Groningen die in de komende 10 jaar wil realiseren. De bomen in de stad zijn verdeeld in een bomenhoofdstructuur en een bomennevenstructuur. De hoofdstructuur bestaat uit bomen die voor het stadsaanzicht beeldbepalend zijn, die een cultuurhistorische waarde hebben of die langs belangrijke historische routes of waterwegen staan. De bomennevenstructuur ligt vaak in de woonwijken.

Het groene gebied aan de westkant is als 'Wijk- en buurtgroen' aangewezen. Hier is het uitgangspunt de structuur te behouden en waar mogelijk te versterken. Met de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is maximaal rekening gehouden met behoud van bestaande bomen. De gebouwmassa's zijn hiervoor optimaal gepositioneerd. De plannen hebben ook geen negatieve invloed op de bomenstructuur. Deze blijft behouden en wordt versterkt door het creëren van een groen parkzone aan deze zijde van het plangebied.

2.4.8 Welstandsnota 2020

De gemeente Groningen heeft een welstandsnota. Hierin zijn welstandseisen opgenomen die zijn bedoeld voor de aanvragers van een omgevingsvergunning, de architect/aannemer, de aanwonenden en de welstandscommissie. Het geeft een toetsingskader voor bouwplannen en levert daarmee een bijdrage aan het behoud en daar waar nodig de versterking van de schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente. De nota maakt deel uit van het integrale ruimtelijke kwaliteitsbeleid en is daarom afgestemd op de geldende bestemmingsplannen.

Op de welstandskaart in de welstandsnota is het plangebied als werklocatie opgenomen. De welstandscriteria die hierbij horen zijn niet geheel toepasbaar op het voorgestelde programma. Voor de woningbouw in het plangebied geldt dat maatwerk is vereist. De plannen zijn in nauwe samenwerking met de gemeentelijk stedenbouwkundig en de Stadsbouwmeester, die het gemeentebestuur adviseert over de kwaliteit van de ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de stad tot stand gekomen. Het plan kan zodoende rekenen op een positieve beoordeling voor wat betreft de welstand.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie en beschrijving initiatief

3.1 Huidige ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Functionele structuur

De Alo-locatie grenst aan de oostzijde aan de Van Swietenlaan en aan de noordzijde aan de stedelijke Laan Corpus den Hoorn. De locatie is (nu nog) onderdeel van het bedrijventerrein Corpus den Hoorn- Zuid, dat is gelegen tegenover het Martiniziekenhuis (verder MZH) en diens parkeergarage. De Alo-locatie is circa 2,5 ha. groot.

De locatie ligt in de zogenaamde 'groene long' van de stad, waarin ook het sportpark Corpus den Hoorn, de Parkzone, de Piccardthofplas en de tuindersvereniging Piccardthof liggen. De Piccardthofplas, de tuindersvereniging en de groeninrichting -inclusief de bomen langs de laan Corpus den Hoorn- maken bovendien deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES).

De Alo-locatie ligt gunstig ten opzichte van ontsluiting voor autoverkeer en openbaar vervoer. In de nabijheid zijn tal van voorzieningen voor handen: winkelcentra aan het Overwinningsplein en Allendeplein, onderwijs in Corpus den Hoorn, kantoren langs de Laan Corpus den Hoorn en Paterswoldseweg, en het MZH, de stedelijke dynamo.

Verder zijn er de nodige recreatieve voorzieningen waaronder het grote sportpark van Groningen-Zuid, het Stadspark en de nabijgelegen natuurgebieden.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied grenst aan de noordkant aan De Laan Corpus den Hoorn. Deze weg vormt een stedelijke wand van geschakelde bouwblokken. De Van Swietenlaan loopt langs de oost- en zuidkant van het plangebied. Dit is een lommerrijke laan. De hoogte van de bebouwing varieert van twee bouwlagen tot elf bouwlagen.

In de omgeving van de Alo-locatie zijn al verschillende ontwikkelingen gaande geweest: het MZH groeit sterk, bedrijventerrein Corpus den Hoorn-Zuid is in ontwikkeling en er zijn verschillende ontwikkelingen aan de Laan Corpus den Hoorn. Zo worden momenteel over de gehele lengte van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan meerdere gebouwen ontwikkeld voor kantoren en woningen.

In het plangebied was tot 2008 onderwijsinstelling ALO gevestigd en tot een aantal jaren terug was het gebouw in gebruik voor andere functies. Inmiddels is de bebouwing gesloopt en in afwachting van een nieuwe geschikte invulling.

Enkele impressies van de huidige bebouwing in de omgeving is weergegeven in figuur 3.1 tot 3.3. Enkele impressies van de huidige situatie van het plangebied is weergegeven in figuur 3.4.



Figuur 3.1 Impressie huidige bebouwing Laan Corpus den Hoorn (noordkant plangebied)



Figuur 3.2 Impressie huidige bebouwing Laan Corpus den Hoorn (noordoost plangebied)



Figuur 3.3 Impressie huidige bebouwing Van Swietenlaan(zuidkant plangebied)



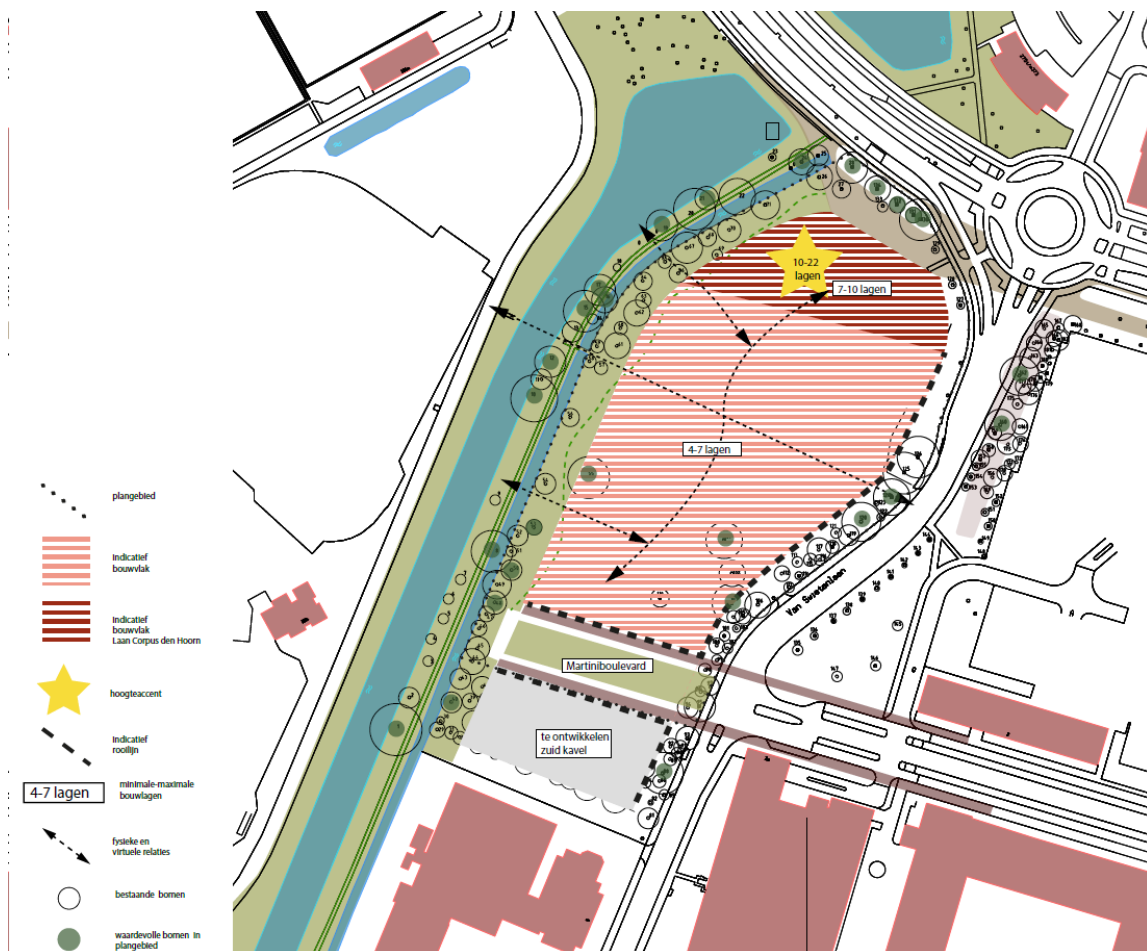
Figuur 3.4 Vooraanzicht plangebied van de Swietenlaan (oostkant plangebied)

3.2 De gewenste ruimtelijk-functionele structuur

3.2.1 Ontwerputgangspunten

In 2008 is de Academie lichamelijke opvoeding (Alo) naar Zernike Campus Groningen verhuisd. De gemeente Groningen heeft de gronden van de Hanzehogeschool overgenomen en heeft ze daarna op tijdelijke basis verhuurd. De behoefte aan woningen is groot in Groningen. Daarom is nu de tijd rijp om de Alo-locatie te ontwikkelen tot woon-, werk- en verblijfsgebied. De gemeente heeft daarom voor de locatie een aantal uitgangspunten opgesteld van waaraan de toekomstige uitwerking van het plangebied moet voldoen. Deze zijn in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In figuur 3.5 zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten op een tekening uitgewerkt. Hierna wordt deze nader toegelicht.



Figuur 3.5 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Bouwvolume:

1. De Alo-ontwikkeling krijgt aan ene kant een sterke stedelijke rand, die gevormd wordt door de Laan Corpus den Hoorn, Van Swietenlaan en Martiniboulevard. Aan de andere kant, aan de zijde van de Parkzone, komt een losse, open rand: ontspannen en groen.
2. Aan de Laan Corpus den Hoorn komt een stevig begin van de bebouwing van 7 tot 10 lagen, met één accent van meer lagen.
3. Voor de rest van de locatie geldt een bebouwingshoogte van minimaal 4 en maximaal 7 lagen.
4. Het maximale bebouwingspercentage binnen het gehele plangebied is 50%. De overige 50% wordt ingericht als (semi)openbaar park met veel groen en recreatieve voorzieningen voor alle bewoners, werknemers en anderen.
5. De bestaande groeninrichting wordt zoveel mogelijk behouden dan wel teruggebracht. Bestaande bomen worden gehandhaafd of gecompenseerd in het plangebied.

Relatie met omgeving:

De Alo-locatie heeft verschillende zijden met ieder een eigen karakter. Dit karakter sluit aan bij de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. De verschillende zijden betreffen:

1. Laan Corpus den Hoorn

De Laan Corpus den Hoorn is een hoofdontsluitingsweg voor Groningen-Zuid met een groene inrichting met bomen en een groene middenberm. Het streven is om het groen te behouden en de Laan meer het karakter van een stadsboulevard te geven. De verschillende ontwikkelingen aan de Laan zijn hier essentieel in. Zo is de begane grond van de nieuw te ontwikkelen gebouwen gericht op de stadsboulevard, zowel in functie, adressering als schaal.

De Alo-locatie is het begin van het stedelijk gebied van de Laan Corpus den Hoorn. Aan deze zijde is dus de mogelijkheid om een (hoogte)accent te creëren. De hoek grenst echter ook aan de Parkzone. De uitdaging is om hier de stedelijkheid en het groen positief met elkaar te verbinden. In de bouwvelop is hierom de positie van de rooilijn onderdeel van de planvorming.

De openbare ruimte aan de Laan Corpus den Hoorn is hier aan de schaduwzijde gelegen. Door de bebouwing af te buigen naar de groenstrook wordt deze ruimte aantrekkelijker waarbij ook beter gebruik kan worden gemaakt van de middag- en avondbezonning.

2. Van Swietenlaan

De Van Swietenlaan is de entreelaan van het gebied vanaf de Laan Corpus den Hoorn. De Van Swietenlaan is momenteel vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer, met langs zij groene bermen die de locaties aan weerszijden afschermen. Het aantal oversteken en uitritten is minimaal om de doorstroming van de bussen en auto's op de Van Swietenlaan te maximaliseren.

De nieuwe ontwikkeling verandert het karakter van de Van Swietenlaan: er komt representatieve bebouwing passend bij een stedelijk gebied. In de plint komen publieksgerichte functies of stedelijke woonvormen, met een passende relatie ten opzichte van de stedelijke openbare ruimte. Met een ruime doorgang richting het binnenterrein, halverwege de straatwand, wordt de lengte van deze straatwand geleed en ontstaat een gevarieerde ruimtelijke beleving en adressering.

De nieuwe ontwikkeling zorgt voor meer adressering en genereert daardoor meer levendigheid, wat een toename van voetgangers en fietsers tot gevolg zal hebben. De openbare ruimte moet daarop ingericht worden. Deze krijgen ruimte zonder de doorstroming van de Van Swietenlaan negatief te beïnvloeden.

De bestaande boomstructuur aan de Van Swietenlaan blijft intact en wordt mogelijk versterkt.

3. Martiniboulevard

De Martiniboulevard verbindt verschillende aanliggende functies via de openbare ruimte. Deze openbare ruimte moet een hoge verblijfskwaliteit hebben. De boulevard begint bij de Paterswoldseweg en eindigt bij Sportpark Corpus den Hoorn. Hij verbindt de hoofden- tree van het MZH, de parkeergarage en de toekomstige functies aan en rond de boulevard. De functies hebben altijd hun voorkant en entree aan de boulevard.

4. Parkzone en toekomstig binnenterrein

De Parkzone ligt tegenover (de voorzieningen van) het sportpark Corpus den Hoorn. Er loopt een langzaam verkeersroute van de Laan Corpus den Hoorn naar de Piccardthofplas. De Parkzone bestaat uit twee delen, nl. de Parkzone tussen de waterlopen en de Parkzone op de Alo-locatie. Het geheel duidt de gemeente aan als Parkzone.

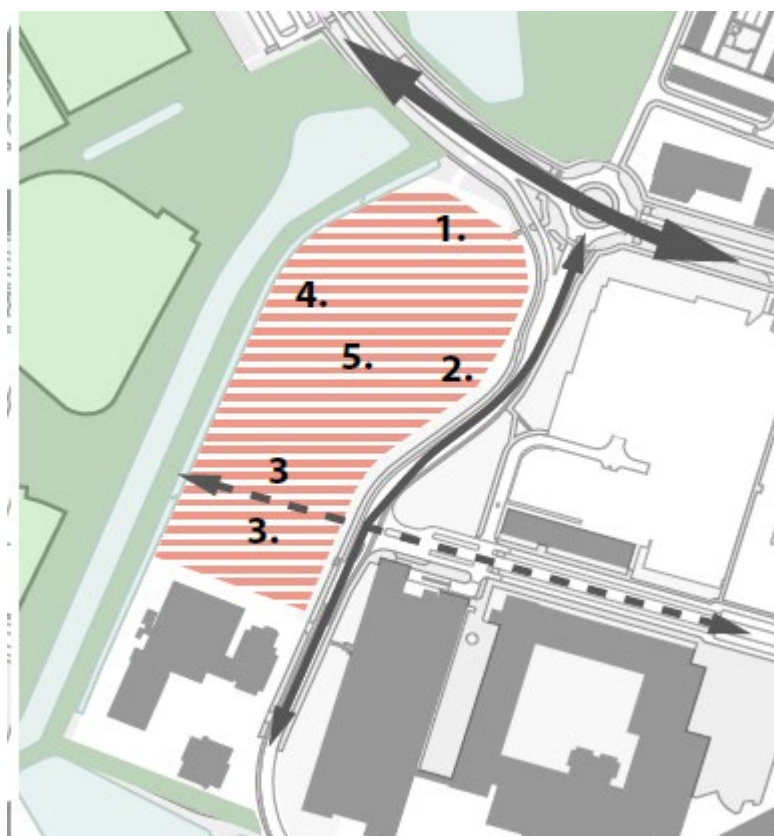
De Parkzone maakt deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur en dus moet de ecologische waarde onaangetast blijven. De Parkzone heeft veel potentie. Het is een ecologisch rijk en divers gebied met mooie bomen, water en leefgebied van onder andere otters.

Het groen draagt substantieel bij aan de leef- en woonkwaliteit; de Parkzone is immers een openbaar park waaraan gewoond wordt. Deze kwaliteit vereist aandacht voor de overgang van privé naar openbare ruimte.

De Parkzone wordt visueel en fysiek verbonden met een parkachtig binnenterrein op de Alo-locatie. Door het groen van de Parkzone te verbinden met het binnenterrein, wordt niet alleen de kwaliteit van wonen verhoogd, maar worden ook klimaatbestendige doelstellingen als waterbuffering gehaald.

Langzaam verkeersroutes verbinden de Parkzone met het binnenterrein. Deze route over het binnenterrein kan doorlopen naar de Van Swietenlaan en de te verwachten ontwikkelingen in oostelijke richting. Het zal daarmee een aantrekkelijke groene route worden.

Het binnenterrein vormt een aantrekkelijke toegang tot woningen en de daarbij horende bergingen en garages.



- **Relatie met omgeving**

De Alo-locatie heeft verschillende zijden met ieder een eigen karakter. Dit karakter sluit aan bij de aangrenzende bebouwing en openbare ruimte. De verschillende zijden betreffen:

1. Laan Corpus den Hoorn
2. Van Swietenlaan
3. Martiniboulevard
4. Parkzone en toekomstig binnenterrein (5)

Figuur 3.6 Verschillende ontwikkelzone's plangebied

3.2.2 Het Ontwerp

Het programma wordt ontwikkeld tussen de Laan Corpus den Hoorn, Van Swietenlaan en groene zone aan de westkant van het plangebied. Voor het plangebied zijn door de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Het plan is hierop afgestemd.

Figuur 3.7 geeft een weergave van het beoogde ontwerp. De hoogte van de gebouwen varieert tussen de 13 en 31 meter waarvan één gebouw een hoogte van circa 76 meter krijgt. Dit betreft het gebouw dat aan de Laan Corpus den Hoorn komt te liggen.

De nieuwe bebouwing volgt de noord- zuid richting van de Laan Corpus den Hoorn. Hierdoor ontstaat ruimte voor een plein en aantrekkelijke aansluiting tot het park. De hoge toren krijgt een set-back. Hierdoor ontstaat een prettige, menselijke schaal van de gevel aan het plein. De toren spreekt op grotere schaal. Tevens wordt hinderlijke valwind hierdoor gemedend.

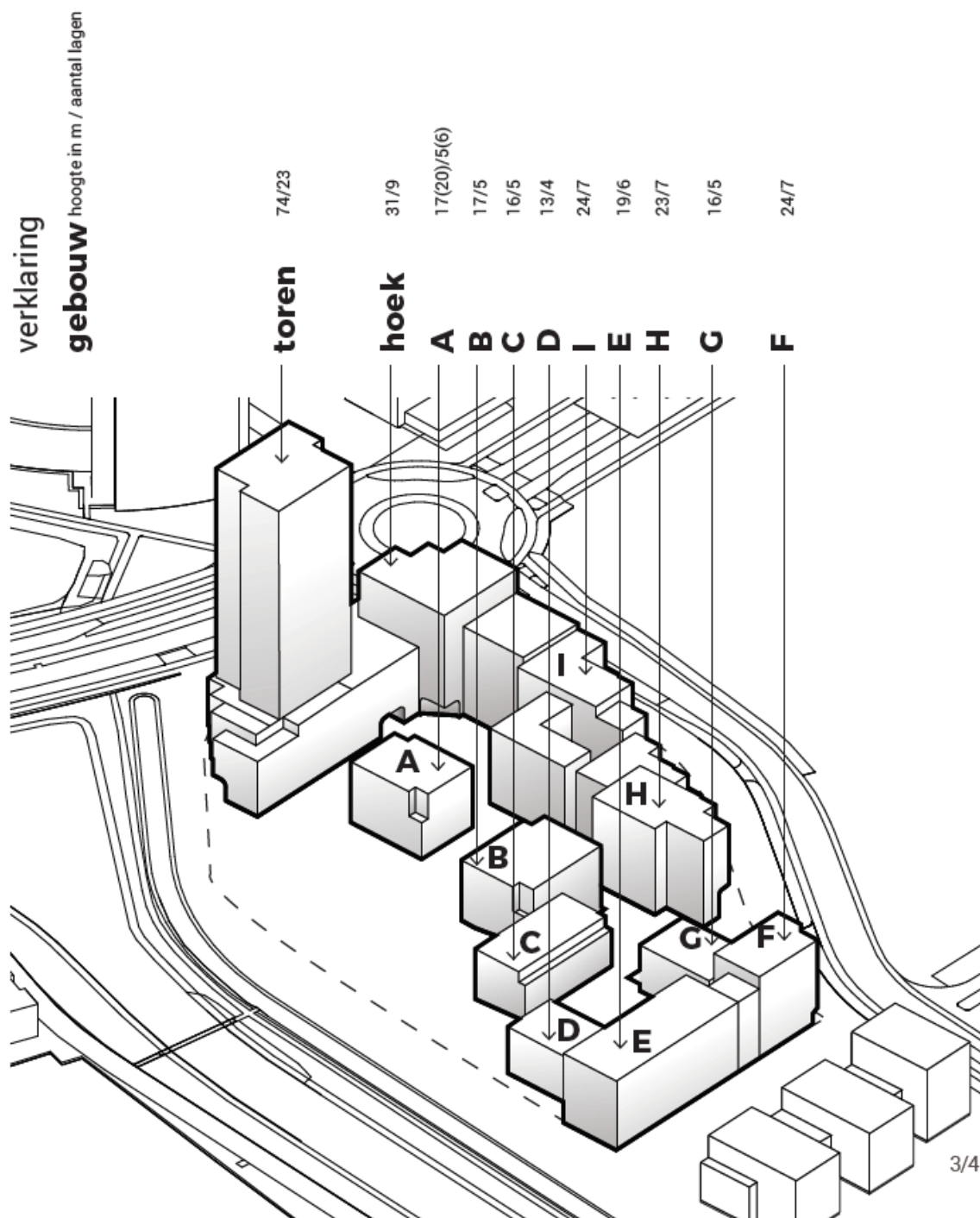
Programma

Het plan gaat uit van een gedifferentieerd programma. Het woonprogramma wordt aangeboden in een breed segment van de woningmarkt. De woningen zijn geschikt voor een brede diversiteit aan huishoudentypen, zoals gezinnen en ouderen, prijzen eigendomsclassen (per huishoudentype), en leefstijlen. Het gaat om een gedifferentieerd aanbod van (sociale) huur - en koopappartementen.

In de gebouwen wordt daarnaast ruimte geboden voor bedrijfsfuncties voor horeca en sport- en gezondheidsgerelateerde bedrijven in de plint. Het gaat hierbij onder andere om een koffietent, flexkantoor, restaurant, vergadervoorzieningen, een sportschool, detailhandel en een lobby voor het hotel. In het hotel komen circa 52 hotelkamers. Op de hoogste verdieping van het noordelijk gelegen gebouw komt tevens een rooftop bar.



Figuur 3.7 Stedenbouwkundig ontwerp



Figuur 3.8 Verschillende bouwhoogtes

3.2.3 Groenstructuur

In de gemeente Groningen zijn vier beleidsplannen van toepassing voor het groen, namelijk het groenstructuurplan, het bomenstructuurplan en daaraan gekoppeld de beleidsregels voor het vellen van een houtopstand (2013). De ambitie van deze beleidsstukken is vooral gericht op de completering en de kwalitatieve verbetering van de groen-bomenstructuur met de ambitie de kwaliteit van de leefomgeving te versterken, een bijdrage te leveren aan een aangenaam stadsklimaat en een gevarieerde stadsnatuur te verkrijgen.

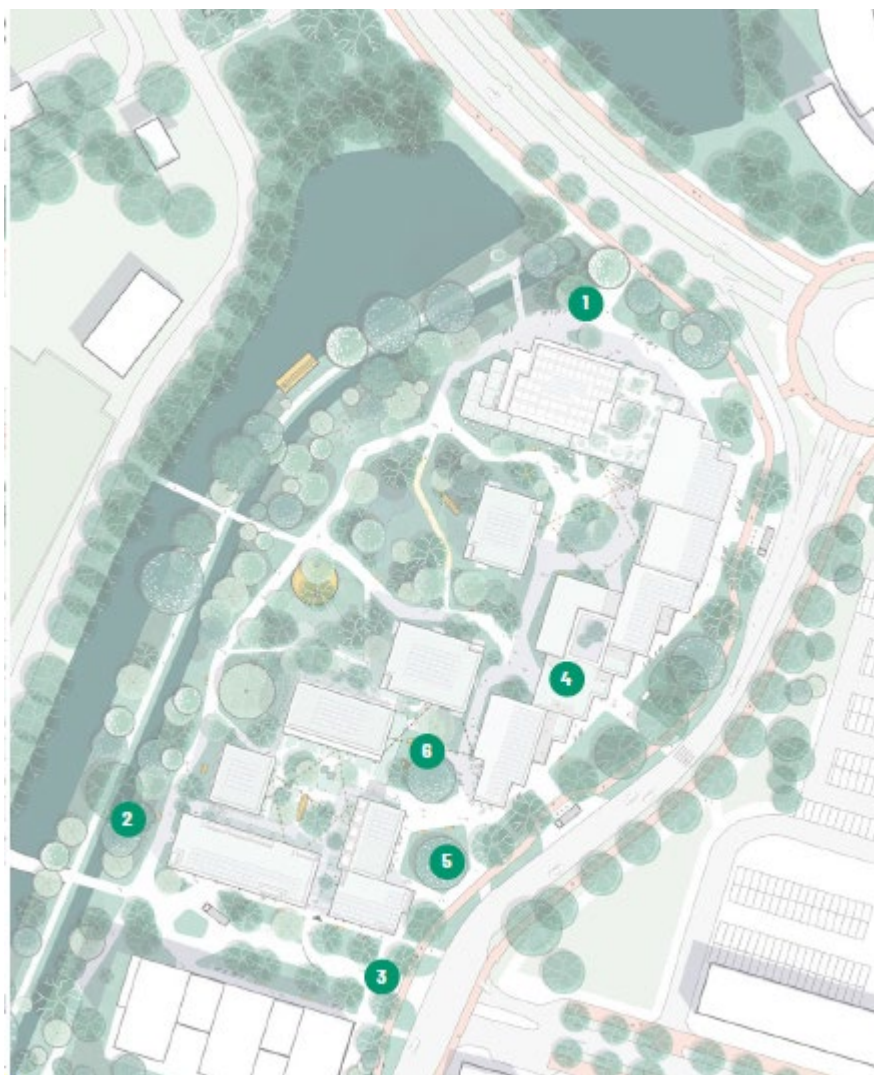
De groenstructuurvisie geeft aan dat Groningen de ambitie heeft het groen in het basis-groen te handhaven en te versterken. Indien dit absoluut onmogelijk is, dient het te kappen groen 1:1 te worden gecompenseerd. Er staan binnen het plangebied geen bomen die deel uitmaken van de bomenhoofd- of nevenstructuur. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een parkzone: een ecologische groenstructuur die het omliggende polderlandschap de stad in trekt. Samen met de Sportvelden, het Stadspark en de Piccardthof vormt de parkzone een groene wig.

Het uitgangspunt in het plangebied is om een groene omgeving te creëren waar jong en oud kunnen samen wonen. Het plangebied krijgt dan ook een groene, bosachtige uitstraling. Zowel tussen de woongebouwen in alsmede door het vergroten van de huidige parkzone aan de westkant van het plangebied. Dit gedeelte van het plangebied krijgt een bosachtige inrichting met hoogopgaande beplanting. Hierdoor wordt de parkzone en de ecologische waarden van de huidige parkzone versterkt. Hierna volgt een nadere beschrijving hiervan. De nummer in de tekst verwijzen naar figuur 3.9.

Aan de noordzijde, waar de parkzone de Laan Corpus den Hoorn raakt, wordt een royale ruimte vrijgelaten waar de parkzone zich ontvouwt aan de stadsboulevard (1). Aan de zuidzijde transformeert de rationele stedelijke opzet van de Martiniboulevard enerzijds langzaam tot de parkzone (2) en anderzijds legt de straat de verbinding tussen de parkzone en het ziekenhuis (3). Daarnaast wordt er vanaf de Van Swietenlaan op twee plekken toegang geboden tot de parkzone: via poorten in het gebouw langs de Van Swietenlaan (4) en iets zuidelijker, op de plek van de behouden Zilveresdoorn (5). Hier ontstaat een nieuw plein dat ruimte biedt voor ontspanning en ontmoeting (6). Ook heeft de parkzone een verbindende functie voor flora en fauna op de schaal van de stad. Op stadsniveau verbindt het groen het centrum van Groningen met het recreatieve plassenlandschap in het zuiden (de Hoornse plas, het Paterswoldsemeer en de Onlanden).

Dwars door het groen worden wandel -en fietspaden aangelegd. Hiermee krijgt het plangebied een verbinding met de rest van de stad. De groene openbare ruimte krijgt verder een functie om te ontmoeten, ontspannen, bewegen én om hittestress te voorkomen.

Op deze manier wordt de waardevolle ecologische structuren gehandhaafd en tevens versterkt.



Figuur 3.9 Inrichting plangebied als parkzone

3.2.4 Waterstructuur

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt langs de westkant van het plangebied een waterpartij welke een belangrijke ecologische waterverbinding is. Dit watersysteem blijft met de ontwikkeling ongewijzigd. Wel wordt een deel van het hemelwater afkomstig uit het plangebied, bij extreme regenbuien, afgevoerd op dit water. In het plangebied zelf wordt een waterbuffer in de vorm van een wadi gerealiseerd. Deze bevindt zich in de parkzone/bos.

3.2.5 Verkeer en parkeren

Algemeen

Het gemeentelijk beleid gaat uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

Ontsluiting

Het gebied wordt ontsloten via de Laan Corpus Den Hoorn (voor langzaam verkeer) en de Van Swietenlaan. Laan Corpus Den Hoorn wordt in noordelijke richting ontsloten op de Rijksweg A7 en in oostelijke richting op de A28. Het plangebied is hiermee zeer goed ontsloten.

Fietsstructuur

De gemeente onderscheidt het hoofdnetwerk, gericht op de snelle en doorgaande fietser, en het basisnetwerk, dat ontsluitend en fijnmazig is (Fietsstrategie Groningen 2015-2025). Het gebied is goed aangesloten op het hoofd- en basisnetwerk voor de fiets.

Groningen is een fietsstad en dat wil de gemeente graag zo houden. Ook nieuwe ontwikkelingen moeten voor de fietser aantrekkelijk en toegankelijk zijn. Langzaam verkeer moet via een opening in of tussen de gebouwen rechtstreeks op het binnenterrein kunnen komen.

In dit geval worden er voldoende fietsenbergingen gerealiseerd en wordt het gebied op het fietsnetwerk aangesloten. Daarbij is aandacht voor voldoende stallingen voor bijzondere fietsen bakfietsen, elektrische fietsen en scooters). Het fietsparkeren wordt inspannend per bouwblok in een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. Voor bezoekers voor de publieke plinten is er ruimte voor fietsstallingen op brede trottoirs gecreëerd. Deze brede trottoirs zijn toegankelijk en aantrekkelijk voor voetgangers.

Parkeren

Bij nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Herziening Parkeren 2021. Op basis hiervan is een parkeerberekening uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 toegevoegd. Op basis van het beoogde programma ontstaat er een minimale parkeerbehoefte van 305 parkeerplaatsen.

Dit is gebaseerd op de zaterdagavond waarop de meeste bewoners thuis zijn en de horeca veel bezoekers trekt. De maximum parkeerbehoefte is 490 parkeerplaatsen op de werkdagavond. Bij de maximale parkeernormen is de werkdagavond maatgevend. Bij minimale parkeernormen is de zaterdagavond maatgevend.

Onderdeel van deze parkeerbehoefte is de vraag naar deelauto's. Bij de minimale parkeerbehoefte betreft dit 4 plaatsen voor deelauto's. Bij de maximale parkeerbehoefte gaat het om 10 plaatsen voor deelauto's (dit is 20% van de parkeervraag voor bewoners, waarbij per parkeerplaats voor een deelauto 5 reguliere parkeerplaatsen worden vervangen, conform het parkeerbeleid van de gemeente Groningen).

In totaal worden in het plangebied van Holt 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent dat er op het drukste moment bij een minimale parkeerbehoefte nog 240 parkeerplaatsen buiten het plangebied benodigd zijn. Op basis van de gemaakte berekeningen is op het totale parkeerterrein (overdekt en onoverdekt) van het Martiniziekenhuis sprake van een restcapaciteit van 426 parkeerplaatsen. Dit is ruim voldoende om de parkeerbehoefte van Holt die niet op eigen terrein opgelost kan worden op te vangen. Wanneer bewoners, bezoekers en werknemers van Holt gebruik maken van de parkeervoorzieningen bij het ziekenhuis, blijven er voldoende parkeerplaatsen over voor de gebruikers van het ziekenhuis. Op een werkdag betreft het een overschot van 308 parkeerplaatsen o.b.v. minimumnormen en een overschot van ruim 170 parkeerplaatsen o.b.v. maximumnormen. Tijdens de avond- en nachturen is deze restcapaciteit nog veel groter. Er is in de berekening rekening gehouden met groei van het ziekenhuis en andere veranderingen zoals betaald parkeren in de wijk. Verder worden over het gebruik van de parkeergelegenheden contractuele afspraken gemaakt met het Martiniziekenhuis.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie van de nieuwe bebouwing is berekend op basis van de gemiddelde kentallen die afkomstig zijn van het CROW (Publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren). De berekening van de verkeersgeneratie is op basis van een worst-case berekening inzichtelijk gemaakt. De categorie 'Koop, appartementen, duur' levert de meeste verkeersgeneratie aan. De locatie ligt in 'rest bebouwde kom' in een 'sterk stedelijke' gemeente. Op basis van de genoemde kenmerken geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 6,8 mvt/etmaal per woning. De totale verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling van 320 woningen bedraagt zodanig 2.176 mvt/etmaal.

De toename van de verkeersbewegingen van de beoogde ontwikkeling bedraagt 2.176 mvt/etmaal (worst-case berekening met maximale ontwikkeling dure koopappartementen). De verkeersafwikkeling wordt beoordeeld in het drukste uur van de dag, waarin doorgaans maximaal 10% van de etmaalwaarde wordt afgewikkeld. Op het drukste uur zullen de ontsluitende wegen een verkeerstoename van circa 218 mvt ondervinden. Deze verkeerstoename zal merkbaar zijn in de drukkere uren maar naar verwachting geen negatieve gevolgen hebben op de omliggende ontsluitingswegen en niet leiden tot een verminderde doorstroming op de wegvakken en de relevante kruispunten.

Verder wordt de afwikkeling van het verkeer meegenomen in de gebiedsvisie Corpus den Hoorn Zuid waarvoor vanuit de gemeente onderzoek wordt gedaan. De verkeersgeneratie van Holt wordt hierin als een gegeven meegenomen. Indien nodig worden er maatregelen aan de infrastructuur gedaan om de afwikkeling van het verkeer op een veilige manier te laten verlopen.

Conclusie

Door de ontwikkeling op het plangebied neemt de verkeersintensiteit op de ontsluitingswegen toe, er zullen naar verwachting geen problemen ontstaan op het gebied van de verkeersafwikkeling. De toekomstige parkeerbehoefte wordt opgevangen in het plangebied en de omgeving. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

In 2018 is de Routekaart Groningen CO₂-neutraal in 2035 vastgesteld. De gemeente Groningen wil in 2035 CO₂-neutraal zijn. Dat wil zeggen dat alle energie die we gebruiken afkomstig is van hernieuwbare bronnen. Die hernieuwbare energie wekken we zoveel mogelijk op binnen de gemeentegrenzen. En we gaan fors besparen op het totale energiegebruik. Het doel om in 2035 energieneutraal te zijn, is al in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Er is het nodige bereikt, maar nog niet genoeg. We moeten meer doen. De klimaatverandering vraagt om ingrijpende keuzes. Iedereen krijgt ermee te maken. Met de huidige energiecrisis en dito prijzen is de noodzaak groter dan ooit. Het gaat om grote opgaves!

Energie

De huidige landelijke eisen voor bouwen zijn aangescherpt maar nog niet scherp genoeg en onvoldoende toekomstbestendig. Met het aanstaande Omgevingsplan zet de gemeente Groningen in op verdergaande eisen ten aanzien van energiebesparing, de verplichting van het zo optimaal mogelijk benutten van het beschikbaar dakoppervlak voor de opwek van zonne-energie (warmte of elektriciteit) en het gebruik van duurzame warmte (WKO systeem). Uit- en inbreidingsplannen dienen niet verder bij te dragen aan de opgave voor de energietransitie en dienen zodoende energieneutraal, of nog beter, energiepositief te zijn. Uitgangspunt daarbij is dat het plangebied als geheel beschouwd wordt en de opgave niet per gebouw bepaald hoeft te worden. Dit biedt ruimte en flexibiliteit in het ontwerp.

Dit wordt bereikt door de energievraag zo laag als mogelijk te houden, te werken met een collectief warmte- en koudesysteem (WKO) en zoveel mogelijk inzetten op binnenplanse opwek van hernieuwbare energie. In het ontwerp is het daarom verstandig uit te gaan van passief bouwen en is het wenselijk rekening te houden met een zo optimaal mogelijk oriëntatie van de daken (zadeldaken gericht op het oosten en westen) voor de opwekking van zonne-energie, het liefst gecombineerd met groene daken (zie paragraaf Klimaatadaptief Bouwen). Door nu verscherpt in te zetten op zo energetisch mogelijk bouwen, wordt voorkomen in de toekomst alsnog een verdergaande verduurzamingslag toegepast moet worden. Per saldo verdienen energiezuinige maatregelen zich altijd terug.

Klimaatadaptief bouwen

Klimaatadaptief bouwen en inrichten biedt ook een kans om van gebieden aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties te maken met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving en voor meer innovatieve bouwvormen. Met de realisatie van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met klimaatadaptief bouwen.

Circulaire economie en CO₂-neutraal bouwen

Het idee achter de circulaire economie is dat er geen afval ontstaat en dat alle reststromen hergebruikt kunnen worden. Zo ontstaan er kringlopen. Een concrete uitwerking hiervan voor het innovatiedistrict zijn flexibel bouwen, overstappen van bezit naar het delen van goederen, gebouwen en ruimten, het aanbieden van diensten in plaats van goederen, het gebruik van materialenpaspoorten bij nieuwbouw, ontwerpen voor hergebruik.

Bij de uitwerking zijn de uitgangspunten:

- Materialenpaspoorten zijn verplicht bij bouwprojecten in het gebied. Dit maakt bij sloop in de toekomst een goede scheiding en verwerking van grondstoffen mogelijk.
- Hergebruik van bestaande gebouwen, onderdelen en/of materialen.
- Er wordt ontworpen voor verlenging van de levensduur en hergebruik door flexibel te bouwen. Dit betekent dat gebouwen makkelijk van functie moeten kunnen wijzigen en dat dat daarnaast gebouwen makkelijk samen te voegen, te splitsen of uit te breiden zijn.
- We zetten in op het maken gemeenschappelijke voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit en energie. Hier liggen kansen vanwege de combinatie van werken en wonen.
- Zo veel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen. Bij het gebruik van bijvoorbeeld hout, is een groot deel van de materialenkringloop automatisch gesloten.
- Gebruik van duurzame en circulaire materialen in de openbare ruimte.

Circulaire gebiedsontwikkeling heeft als centraal doel om een integraal functionerend gebied te creëren voor alle gebruikers, waarin kringlopen zoveel mogelijk gesloten worden. In een circulair gebied worden materiaal-, energie- en waterkringlopen op verschillende tijds- en schaalniveaus gesloten, in de realisatie-, gebruiks- en volgende levensfase. Het is een gebied van voortdurende innovatie en experimentatie, met een hechte lokale gemeenschap, sterke maatschappelijke betrokkenheid en een veerkrachtige lokale economie. Om dit te bereiken is inzicht nodig in de materiaal-, energie-, en waterstromen in een gebied, en de manier waarop deze worden beïnvloed door het ruimtelijk programma, de infrastructuur en de menselijke interacties.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken water en ecologie deel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed.

Meer aandacht voor klimaatadaptieve wijken is in verband met toenemende neerslag-fluctuaties en hittestress wenselijk. Mogelijk komen hiervoor in de nabije toekomst nieuwe beleidskaders of wettelijke regels. Het stimuleren van de duurzaamheidsprincipes is het uitgangspunt voor de uitvoering van de plannen. De nieuwbouw wordt voorzien van de volgende duurzaamheidsmaatregelen:

- het zo groen mogelijk inrichten van de inrichting ofwel natuurinclusief bouwen;
- groene daken;
- hittestress wordt zoveel mogelijk voorkomen door bouwkundige maatregelen;
- collectieve Laag en Hoog temperatuur-warmtepompen voor verwarming en warm tapwater;
- maximale inzetbaarheid van circulaire grondstoffen.

Bij de uitwerking van de plannen wordt derhalve rekening gehouden met de verschillende duurzaamheidsambities.

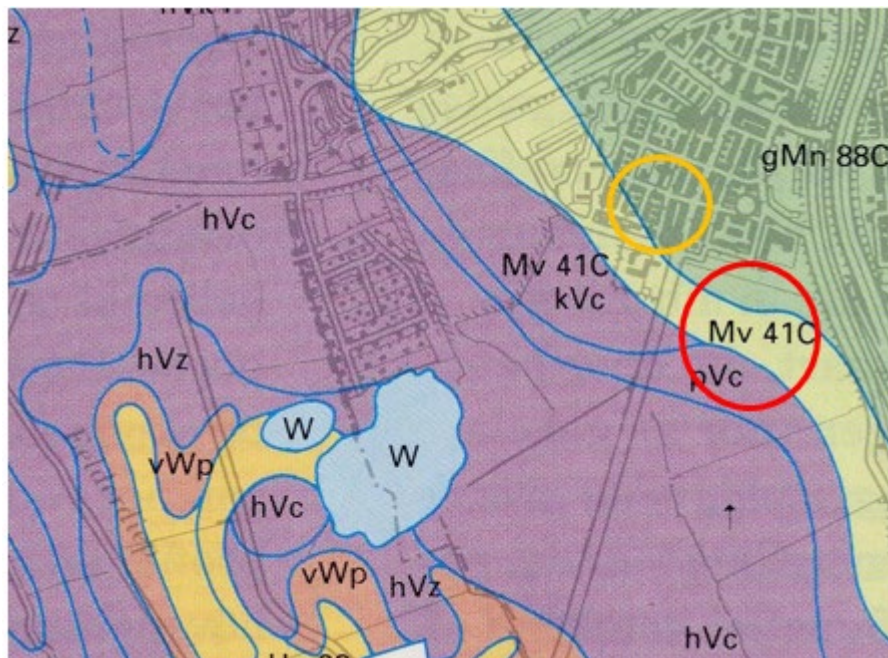
4.2 Archeologie

Beoordelingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Bodemgesteldheid

Het plangebied van Swietenlaan in de wijk Corpus den Hoorn ligt in op de rand van het grote veengebied dat ten zuidwesten van de stad Groningen. Langs het veengebied, net ten noordoosten van het plangebied zijn de afzettingen van het stroomgebied van het Hoornse diep aanwezig. De rivier heeft hier een zeer brede, verlande geul in de ondergrond achtergelaten (zie fig 4.1).



Figuur 4.1 De bodemkaart van het gebied Corpus den Hoorn, met in paars het veengebied, in bleekgeel het geulstelsel van het Hoornse diep en in groen kleigronden. Rood omcirkeld is de locatie van de van Swietenlaan. In oranje de locatie van genoemd booronderzoek.

Afwatering

De gevallen neerslag in het veengebied werd in principe afgevoerd door de geulsystemen van onder meer het Hoornsediep, maar deze afvoer werd steeds meer geblokkeerd door het opdringen van de zee, die met zijn getijdewerking ook voor de afzetting van de kleigronden zorgden. Het water kon dus niet weg, stagneerde, en het veengebied bleef dus kletsnat.

Deze bodemgesteldheid wordt bevestigd door een archeologisch onderzoek van onderzoeksbureau RAAP, dat in 2001 een booronderzoek verrichtte voor de aanleg van bypassen en aansluiting van de Laan Corpus de Hoorn op de A7, waarbij een gedeelte van de geul van het Hoornsediep werd aangesneden (zie oranje contour op fig 1). Uit dit onderzoek bleek dat de top van het veen verspoeld en kleiig van aard is. De geul van het Hoornse diep heeft gezorgd voor een afwisseling van klei en veenlagen. In de rustiger gebieden kon later veenmosveen gaan groeien.

Archeologische sporen

Ondanks dat dit natte veengebied niet geschikt leek voor bewoning, zijn er her en der in het veengebied toch archeologische resten aangetroffen uit de dertiende en veertiende eeuw. In dit gebied werden namelijk tijdens de kartering van Clingeborg in de tweede helft van de jaren zestig meer dan 200 'veenterpjes' opgetekend. Volgens Casparie (1988) bestaan deze bewoningsresten uit 'ronde plekken verwerkt veen, gemengd met klei, zand kleileem en aardwerkscherven'. De doorsnede van deze zogenaamde veenterpjes was meestal enkele tientallen meters, de dikte kon oplopen tot een meter. De terp zelf werd opgeworpen uit rietveen, dat aan de oppervlakte gewonnen kon worden. De toegankelijkheid van het gebied was echter slecht, en de bewoning zal niet makkelijk zijn geweest; bevaarbare sloten bestonden niet, en wegen die rijdend verkeer konden dragen zijn ook niet aangetroffen. Het gebied heeft bovendien vrij vaak onder water gestaan. De bewoning in het gebied is dan ook van korte duur geweest, en gebonden aan een iets drogere periode tussen 1150 en 1250. Het veengebied werd daarna nog als gras en weideland gebruikt vanuit de omliggende dorpen (Eelderwolde, Paterswolde, Peize).

Archeologische bescherming

Van het oorspronkelijke aantal van 200 terpjes in het veengebied van Corpus den Hoorn zijn er naar schatting een vijftigtal verloren gegaan bij de aanleg van de Hoornse Plas en het Hoornse meer. Naar verwachting zijn er ook op de locatie van Swietenlaan geen intacte veenterpjes meer bewaard gebleven.

In het brede, verlande geul van het Hoornsediep zelf is de archeologische verwachting eveneens laag. Er is kans dat zich er toch hier en daar archeologische resten bevinden, maar er is met de huidige stand van kennis voor gekozen om deze niet te beschermen door een vergunningstelsel. Dit laat onverlet dat bij eventueel aantreffen van archeologische sporen en vondsten, deze gemeld moeten worden conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

Onderzoek

De kans op archeologische resten in het plangebied is klein. Er geldt geen onderzoeksverplichting voorafgaand aan de grondverstorende werkzaamheden.

Indien bij toekomstig graafwerk toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Verder moet rekening worden gehouden met de door de gemeente Groningen vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES).

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming en Natuurnetwerk Nederland

Onder de gebiedsbescherming vallen in eerste plaats de onder de Wet natuurbescherming beschermde Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. De Natura 2000-gebieden maken deel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Hiervoor gelden de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een ruimtelijk plan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Het plangebied ligt in een binnenstedelijk gebied en maakt zodoende geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Leekstermeergebied, bedraagt circa 3,3 kilometer. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering zijn uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied het Leekstermeergebied is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. Dit is tevens bevestigd middels het uitvoeren van een stikstofberekening met het rekenprogramma Aeries. De bijbehorende memo is als bijlage 3 toegevoegd. Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg. Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Stedelijke Ecologische Structuur

Vanuit de raad zijn er onderdelen binnen de gemeente Groningen vastgesteld die behoren tot de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Het plangebied maakt aan de westkant deel uit van de Stedelijke Ecologische Structuur. Het gaat hier om het ontwikkelen/versterken van de waterverbinding. De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, doet daar geen afbreuk aan.

Het tot stand brengen c.q. het behouden van de waterverbinding is voor onderhavig bestemmingsplan een uitgangspunt. Zoals beschreven in paragraaf 3.2.3 wordt hieraan tegemoet gekomen. Het plan is op deze wijze passend binnen de kaders van het Groenplan Vitamine G uit 2020. Verder is sprake van Natuur Inclusief Bouwen en geldt als een verplichting bij de bouwaanvraag. Vanuit het terrein (tijdens en na de bouw) en het gebouw (tijdens en na de bouw) mag geen overmatige lichtuitstraling op de SES zone zijn.

Soortenbescherming

Voor een inzicht in de mogelijk aanwezige soorten binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hierin is op basis van een veldbezoek en ecologisch inzicht beoordeeld welke beschermde soorten en habitats binnen de invloedssfeer van de ontwikkeling aanwezig (kunnen) zijn. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste conclusies worden hierna toegelicht.

Bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels om negatieve effecten op deze soorten - en daarmee overtreding van verbodsbepalingen van de Wnb - te voorkomen. Er dient buiten het broedseizoen gewerkt te worden of er dienen maatregelen getroffen te worden om het broeden van vogels te voorkomen.

Het plangebied vormt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Grond- en graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen deze soorten treffen. Het gaat om soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt voor overtreding van verbodsbepalingen bij werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffing is dus niet nodig.

Voor andere beschermde soorten heeft het plangebied geen betekenis of zijn negatieve effecten van de voorgenomen ingreep uitgesloten.

Bomen Effect Analyse

In de Bomenstructuurvisie Groningen 2014 staat dat de bomenstructuur in de stad moet worden versterkt. De ambitie bestaat om bij ruimtelijke ingrepen een teruggang van het groenareaal te voorkomen zoals in de groenstructuurvisie is vastgesteld. Te kappen groen moet daarvoor 1 op 1 worden gecompenseerd. Hiervoor wordt een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld. Deze wordt in een volgende versie van het bestemmingsplan toegevoegd. In de analyse wordt gekeken wat de gevolgen zijn voor de bomen die in het projectgebied aanwezig zijn. Voor de te kappen bomen wordt een kapvergunning aangevraagd waarbij tevens een herplantplicht geldt.

Conclusie

Op grond van de hiervoor beschreven analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten. Geconcludeerd wordt dat de plannen niet in strijd zijn met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.4 Water

Waterbeheer en watertoets

Het projectgebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. De waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Op 24 mei 2022 is de digitale watertoets uitgevoerd waarop een uitgangspuntennotitie is verkregen (bijlage 3). Op basis van de uitkomsten van de watertoets blijkt dat de standaard advies procedure wordt gevolgd. De uitgangspunten uit de notitie zijn uitgewerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van de waterschappen nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen en waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
				Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplannen en waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water N7V / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken		Structuurvisie
		Watervisie kabinet		Groenstructuurvisie

Waterschapsbeleid

Het beleid van waterschap Noorderzijlvest is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 en de Beleidsnotitie Water en Ruimte 2013. Daarnaast is er de Keur van het waterschap Noorderzijlvest, zijn er de Leggers watersysteem en waterkeringen. Het waterbeheerprogramma bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in Groningen en Noord-Drenthe. Het waterschap staat voor veilig, voldoende en schoon water. Daarin zijn de volgende aspecten van groot belang: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en -afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap. Daarnaast geldt ook de Keur, deze geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen niet zijn toegestaan.

Gemeentelijk beleid

In het Gemeentelijke Water- en Rioleringsplan (GWRP 2020-2024) staat zowel de gemeentelijke watertaken als de rioleringszorg omschreven. Het GWRP is het beheerplan voor riolering en oppervlaktewater en bevat het beleid voor het efficiënt en doelmatig in stand houden van het (afval)watersysteem. Het raakt aan het beleid van Rijk, Provincie en Waterschappen. Ook raakt het aan ander gemeentelijk beleid, zoals het Plan van aanpak Klimaatadaptief Groningen, Groningen geeft energie en de Watervisie 'Koersen op water'.

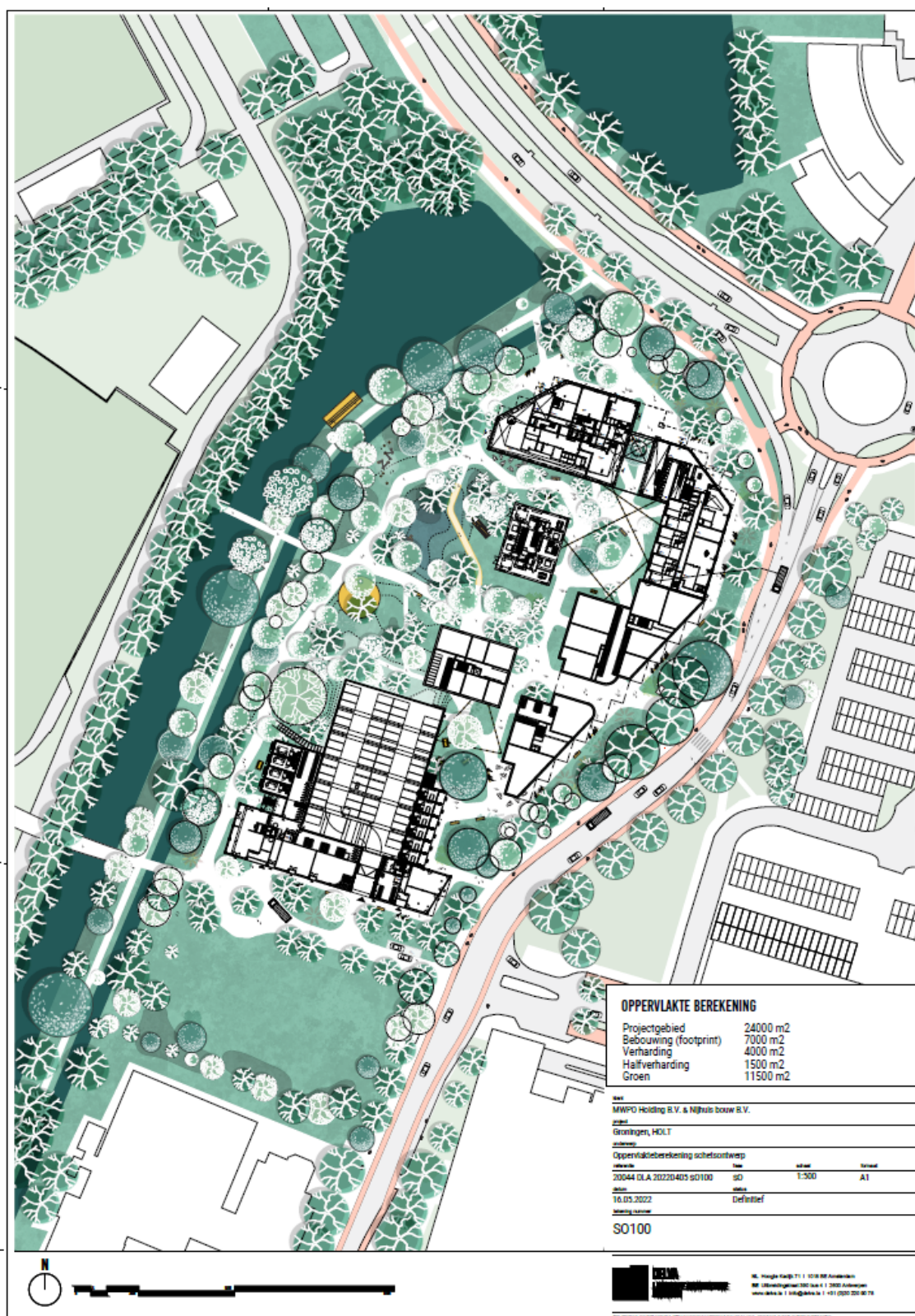
Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie (RWZI) terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolg-orde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Verhardingstoename

In de gewenste situatie neemt de verharding ten opzichte van de huidige situatie af. In de gewenste situatie is sprake van een meer groenere inrichting. Er geldt daarom een verplichting om compenserende maatregelen te nemen. De volgende paragraaf gaat hier nader op in. In figuur 4.2 is een overzicht van de voormalige situatie opgenomen en in figuur 4.3 een overzicht van de toekomstige situatie.



Figuur 4.3 Overzicht toekomstige verharding

Afvoer van riool- en hemelwater

Het beleid van waterschap en gemeente is dat afvalwater en schoon hemelwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Indien de bodem geschikt is voor infiltratie, is dat een goede manier voor het afvoeren van schoon hemelwater.

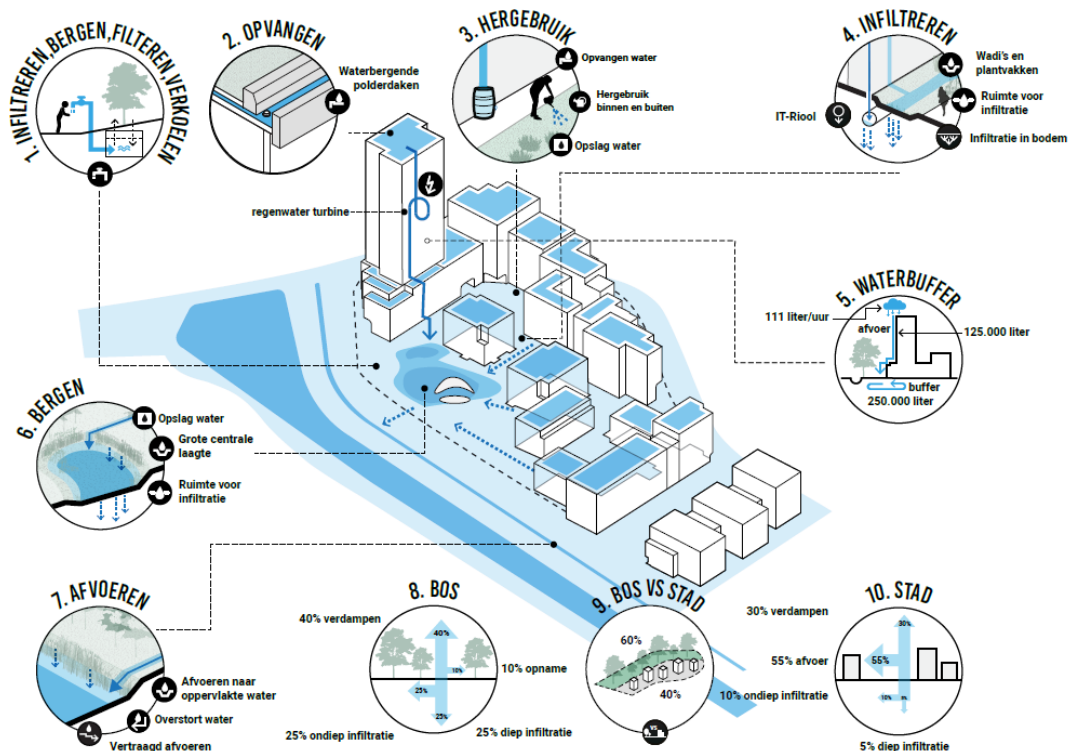
De initiatiefnemer dient te onderzoeken of infiltratie mogelijk is. Als er mogelijkheden zijn om het hemelwater rechtstreeks naar aanwezig oppervlaktewater af te voeren, heeft dat de voorkeur. Het waterschap kan nadere eisen stellen om het ontvangende oppervlaktewater daarvoor geschikt te maken.

Bossen absorberen meer dan de helft van het regenwater in de diepe bodem. In de natste periodes is er in het bos in HOLT een open opvangplek voor regenwater, waardoor er een wadi in het bos ontstaat, die als een soort urban wetland meer biodiversiteit aantrekt. De wadi is op piekmomenten onderdeel van de waterbuffer, waardoor HOLT conform de CCTR-eis voorbereid is op buien van 111 mm/uur. Uit berekeningen blijkt dat we 125.000 liter regenwater vanaf de gebouwen moeten kunnen bufferen op piekmomenten. Op de daken houden groene substraatlagen regenwater vast, wat het waterafvoersysteem in het maaiveld ontlast. Het water dat afgevoerd wordt via het hemelwatersysteem komt terecht in het infiltratieriool, dat een capaciteit heeft van 25.000 liter. Dit riool ligt als een lus om het project in de bodem. De samenwerkende systemen van infiltratieriool, afvoer-vertragende daken en de wadi in het bos zorgen voor een opvangcapaciteit van zeker 250.000 liter op piekmomenten.

Het water in het infiltratieriool kan worden opgevangen en bewaard in een grote waterberging. Met een pomp kan dit in de zomer spelenderwijs worden opgepompt. Zo'n pomp met spelelement zorgt voor verkoeling in de zomer én geeft speelaanleiding voor jong en oud. Duurzaamheid en water- en landschapsbeheer worden zo zichtbaarder als educatief element.

Bij heel extreem weer, bij regenval van meer dan 111 mm/uur, loopt een deel van het water over richting het naastliggende slotensysteem.

Een visuele impressie van de te nemen maatregelen is opgenomen in figuur 4.4.



Figuur 4.4 Waterbergende maatregelen

Het toekomstige afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke riool. Het bestaande riool loopt aan de oostkant van het plangebied. In het geldende bestemmingsplan heeft de riolering de aanduiding 'leiding - riool'. Met dit bestemmingplan vinden hier geen ingrepen in plaats.

Grondwater

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20 m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn.

De droogleggingsnorm voor woningen met kruipruimte is 1,30 m, zonder kruipruimte is 1,00 meter. Met de uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met de genoemde normen.

Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

4.5 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Het is niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.6 Milieu

4.6.1 Milieuzonering

Beoordelingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Waardering omgeving

Voor het beoordelen van de mate van hinder die aanvaardbaar is ter plaatse van hindergevoelige functies wordt onderscheid gemaakt tussen een 'rustige woonomgeving' en een 'gemengd gebied'. Het komt erop neer dat als beoordelingskader voor een goede ruimtelijke ordening voor woningen in een gemengd gebied de normen uit het Activiteitenbesluit toereikend zijn. Voor woningen in een rustige woonomgeving geldt een strengere norm.

Binnen het plangebied wordt een stedelijk woonmilieu gerealiseerd nabij diverse bedrijfsfuncties en voorzieningen. Bovendien ligt het plangebied nabij de hoofdinfrastructuur. De omgeving karakteriseert zich daarom duidelijk als een gemengd gebied.

Ten westen van het projectgebied bevindt zich een veldsportcomplex met verlichting. Het gaat zowel om sportveldcomplex Corpus den Hoorn en de tennisvelden rondom De Stadjershal. Dit betreffen functies uit milieucategorie 3.1. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter. De woningen komen op een afstand van meer dan 30 meter tot de inrichting van het veldsportcomplex te staan. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich het Martini ziekenhuis en het Certegebouw met bijbehorend parkeerterrein en parkeergarage. Deze ligt het dichtste bij de locatie en ligt binnen de 100 meter. Het ziekenhuis valt onder milieucategorie 4. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtafstand van 100 meter. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. De bebouwing komt namelijk op een afstand van minder dan 100 meter van de grens van de inrichting van het ziekenhuis. In dit geval bevindt het parkeerterrein zich binnen een afstand van 100 meter. Hier vindt geen bedrijvigheid plaats die zorgt voor overlast anders dan mogelijk geluidsoverlast. Een parkeerterrein valt onder milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De daadwerkelijke bebouwing van het ziekenhuis bevindt zich op een afstand van meer dan 100 meter (circa 105 meter). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Vanuit het ziekenhuis zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten.

Ten zuiden van het plangebied zijn planologisch gezien dienstverlenende bedrijven toegestaan. Dergelijke bedrijven vallen in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied geldt. Aan de richtafstand wordt daarmee voldaan.

Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijf Johnson & Johnson (cat. 3). In gemengd gebied mag je één richtafstand/categorie omlaag. Zelfs in worst-case scenario (van cat. 3.2 naar 3.1) wordt in gemengd gebied dan nog aan de minimumafstand van 30 meter voldaan (afstand is minimaal 40 meter).

Geconcludeerd wordt dat de tussen de toekomstige woongebouwen en de inrichting van de bedrijfsinrichtingen rekening wordt gehouden met de richtafstanden. De bedrijfsvoering van deze bedrijven wordt dan ook niet beperkt en de toekomstige bewoners zullen hier geen overlast van ondervinden.

Daarnaast wordt ruimte geboden voor bedrijfsfuncties en horeca in de plint en is op de hoogste verdieping van de toren eveneens een horecavoorziening voorzien." De horeca (en overige bedrijfsfuncties) moet qua geluid (muziek, afzuiginstallaties) passen bij de naburige woonfuncties. Verder moeten horeca en overige bedrijfsfuncties voldoen aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit. En moet de afzuiging van bakdampen bij horeca voldoende hoog zijn of een ontgeuringsinstallatie hebben.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een gemengd gebied. Vanuit de milieuzonering bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.6.2 Geluid (Wet geluidhinder)

Beoordelingskader

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Voor dit bestemmingsplan zijn geluidzones van verschillende wegen relevant.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de zone van de A7, de N7, Laan Corpus den Hoorn en van Swietenlaan. Omdat er geluidsgevoelige objecten in deze geluidzones mogelijk worden gemaakt wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De bijbehorende rapportage is opgenomen in bijlage 6. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting vanwege de in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen hoger is dan de voorkeurs-grenswaarde van $L_{den} = 48$ dB, maar nergens hoger dan de maximale ontheffingswaarden van $L_{den} = 53$ dB voor wat betreft de A7/N7 en $L_{den} = 63$ dB voor de gemeentelijke wegen. Hoewel de geluidbelasting vanwege de A7/N7 slechts 2 dB onder de maximale ontheffingswaarde ligt, zijn de gemeentelijke wegen grotendeels bepalend voor de hoogste berekende geluidbelastingen. De conclusie is dat er kan worden voldaan aan de randvoorwaarden uit de Wet geluidhinder wat betreft de hoogte van de berekende geluidbelastingen en er hogere grenswaarden kunnen worden verleend.

Vaststelling hogere grenswaarden

In het kader van het bestemmingsplan wordt voor wegverkeerslawaaï een procedure hogere grenswaarden gevoerd. De vaststelling van de hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï wordt gezamenlijk met de vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd. Ook wordt het ontwerp besluit ter inzage gelegd.

4.6.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden liggen op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In het Besluit 'niet in betekenende mate' is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 320 woningen en extra voorzieningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A7 en N7, ten noorden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2015; 19 µg/m³ voor NO₂, 18 µg/m³ voor PM₁₀ en 11 µg/m³ voor PM_{2,5}. De normen liggen voor NO₂ en PM₁₀ op 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} op 20 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen, ruim onder de toegestane 35 dagen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

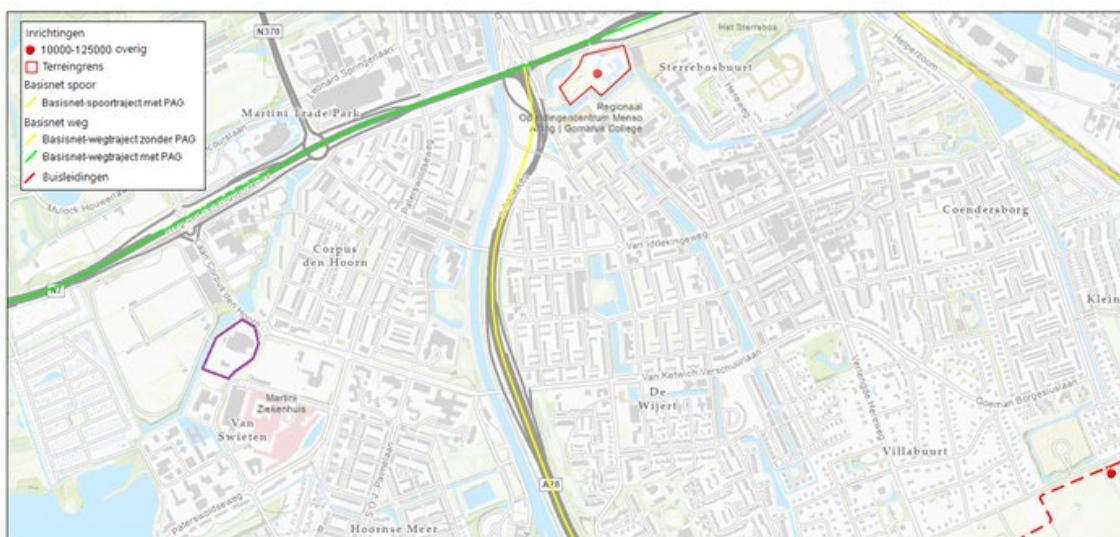
Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van meer dan 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Onderzoek



Figuur 4.5 Uitsnede risicokaart met het plangebied paars omlijnd

Overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden met een externe werking (figuur 4.4). Ook vindt er in de directe omgeving geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over het water of door buisleidingen.

Vervoer van gevaarlijk stoffen over de weg

Ten westen vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de A7. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 425 meter. Op een afstand van circa 863 meter ten oosten van het plangebied bevindt zich de A28. Ook over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich niet in de PR-contouren van de wegen. De A7 heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De locatie bevindt zich op voldoende afstand. Het invloedsgebied van deze wegen wordt bepaald door stofcategorie LT2 en bedraagt 880 meter. Omdat de beoogde ontwikkeling voor de wegtrajecten op meer dan 200 meter afstand ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied, wel dienen andere risicobeperkende maatregelen overwogen te worden. In dit geval ter beperking van de effecten van een ongeval met toxische gassen. Daarom is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijk stoffen over het spoor

Het spoortraject Groningen – Sauwerd bevindt zich ten oosten van het plangebied op een afstand van circa 2,6 kilometer. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bedraagt 5 meter. Het spoortraject heeft een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet in de PR-contour of plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied wordt bepaald door stofcategorie D4 en bedraagt 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van het spoor. Omdat de beoogde ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van het spoortraject ligt, hoeven volgens het Basisnet in principe geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik ter plaatse van het plangebied. Desalniettemin is vanwege de ligging binnen het invloedsgebied een beknopte verantwoording noodzakelijk.

Beknopte verantwoording

In het kader van het wettelijk vooroverleg zal voor de verantwoording aanvullend advies gevraagd worden aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van een incident met gevaarlijke stoffen

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van incidenten met gevaarlijke stoffen op de snelwegen en het spoor is niet afhankelijk van de inrichting van het plangebied. De bereikbaarheid van incidenten met gevaarlijke stoffen op snelwegen wordt in principe als goed beoordeeld. De bereikbaarheid van incidenten op de spoorlijn is meestal niet goed. Aanvullende bereikbaarheidsvoorzieningen langs de spoorlijn zijn ons inziens echter niet realistisch in het kader van deze planontwikkeling.

De bluswatervoorziening bij een incident op de snelwegen en de spoorlijn is afhankelijk van de locatie van het incident. Echter, langs de betreffende snelwegen en de spoorlijn is bijna overal onvoldoende bluswater. Aanvullende bluswatervoorzieningen langs de spoorlijn zijn ons inziens echter niet realistisch in het kader van deze planontwikkeling. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten op deze wegen en spoorlijn een groot watertransport opgezet moet worden. Hiervoor geldt een opkomst-/opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen. Dit leidt tot een verhoogde kans op slachtoffers.

'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn.

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Het plangebied wordt ontsloten via de Laan Corpus Den Hoorn en de Van Swietenlaan. Deze wegen sluiten aan op het verdere wegennetwerk van Groningen. Het wegennetwerk biedt vluchtmogelijkheden in verschillende richtingen, waardoor altijd van de bron af kan worden gevlucht. Het gedegen netwerk komt de bestrijdbaarheid ten goede.

Zelfredzaamheid

Het programma van bestaande uit de realisatie van 320 woningen. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. Bij deze groepen wordt echter ervan uitgegaan dat in geval van nood de verzorgers/ouders de kinderen en ouderen zullen begeleiden. Als gevolg van een incident met toxische stoffen over de omliggende wegen en het spoor geldt dat een toxische wolk zich snel kan ontwikkelen en verplaatsen. Dit effect is vaak niet zichtbaar. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan toxische gassen. Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwingen- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmingsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

Conclusie

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de wegen A7 en A28 en het spoortraject Groningen – Sauwerd waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de beknopte verantwoording is op de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied ingegaan. De veiligheidssituatie zal met de beoogde ontwikkeling niet significant verslechteren en wordt als aanvaardbaar gezien. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

Met een bodemonderzoek is het plangebied onderzocht. Dit onderzoek is als bijlage 7 en 8 toegevoegd. Door middel van dit verkennend bodem- en verhardingsonderzoek inclusief asbest zijn de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond, half verhardings-/funderingsmaterialen en asfalt ter plaatse van het ALO terrein aan de Van Swietenlaan 1-3 te Groningen in voldoende mate in beeld gebracht.

Overeenkomstig de resultaten uit het onderzoek (Tauw BV, met kenmerk R001-1267471DKI-V02-rrt-NL, 10 december 2018), zijn in de vrijkomende grond en in het grondwater over het algemeen maximaal licht verhoogde gehalten gemeten.

Een uitzondering hierop is de bovengrond van boringen 35 en 38 (nikkel > tussenwaarde). Het betreft de bovengrond onder het aangetroffen asfaltgranulaat aan de zuidzijde van het gebouw ter plaatse van de voormalige kogelstootbaan.

Toets aan de functie en hergebruiksnormen

Bij het toepassen en hergebruik van grond gelden de regels uit het Besluit en de regeling Bodemkwaliteit en dient tevens de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden. De Nota is openbaar gemaakt via de link: <https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Nota-bodembeheer-2021.pdf>.

Bij indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) blijkt de kwaliteit van de mengmonsters van de bovengrond te variëren tussen 'altijd toepasbaar (landbouw en natuur)' en 'klasse industrie' en van de ondergrond als 'altijd toepasbaar (landbouw en natuur)'. De industriebovengrond voldoet weliswaar niet aan de beoogde functie maar levert bij toetsing aan de risiconormen voor de beoogde functie geen risico's op.

Ten behoeve van de aanleg van een ondergrondse parkeergarage is ook de diepe ondergrond (circa 1,2 m -mv tot 6 m -mv) onderzocht. Hiervan blijkt de kwaliteit te variëren tussen 'klasse wonen' (veen), 'altijd toepasbaar/landbouw en natuur' (veen en zand) en 'klasse industrie' (klei). De industriedeelstroom is - mocht deze worden ontgraven - niet geschikt voor hergebruik op de locatie.

4.6.6 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteits- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Direct naast het plangebied loopt een rioolleiding die met aanduiding is opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan vinden hier geen ingrepen in plaats. In of nabij het plangebied lopen verder geen hoofdleidingen of -kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

4.6.7 Windhinder

De gemeente heeft in 2009 een beleidsnota voor hoogbouw in Groningen opgesteld. De nota gaat in op gebouwen van ongeveer 60 meter en hoger. In de nota zijn hoogbouwzones en -gebieden opgenomen waarbinnen de gemeente de voorkeur heeft voor hoogbouw. De Laan Corpus den Hoorn, waaraan het toekomstige hoogbouwgebouw is gelegen, is hierin opgenomen als geschikte locatie. Voorwaarde hierin is dat sprake is van een architectonische kwaliteit en duurzaamheid. Deze aspecten zijn reeds aanbod gekomen in paragraaf 2.2 en 4.2. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een hoge architectonische kwaliteit en het gebouw duurzaam wordt uitgevoerd.

Verder geldt de voorwaarde dat hinder door het gebouw zelf (schaduw en wind) en tot een minimum beperkt moet worden. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van circa 74 meter mogelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is een apart schaduw -en windhinderonderzoek uitgevoerd om te onderzoeken in welke mate het hoogbouwgebouw zorgt voor overlast richting de omgeving en welke maatregelen er mogelijk nodig zijn om eventuele hinder tot een minimum te beperken.

Voor de ontwikkeling van hoogbouw op deze locatie is onderzoek uitgevoerd moeten worden naar windhinder en windgevaar. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het windklimaat op straatniveau voor de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt aan de hand van de NEN8100. Naast het NEN8100 onderzoek is ook onderzocht wat het effect van de ontwikkeling is op de balkons langs de Laan Corpus Den Hoorn. Zie hiervoor bijlage 9. Hierna worden de belangrijkste conclusies besproken.

Windhinder

Wanneer een gebouw aangestroomd wordt door wind, stroomt 2/3 van de hoogte naar beneden, de zogeheten downwash. Dit deel van de wind ontsluit vervolgens op maaiveldniveau om de hoeken van dat gebouw. Hierdoor kan een windversnelling op straatniveau optreden, welke tot hinder kan leiden. Het windklimaat op alle paden buiten het ontwikkelingsplan voldoen aan de doorloop functie. Op het pad aan de noordzijde van het plan treedt een gebied op waarbij niet

wordt voldaan aan de benodigde kwaliteitsklasse. Hier kan windhinder optreden. Echter is berekende situatie alleen van toepassing wanneer de wind te hard waait en de deuren gesloten moeten worden. Door het sluiten van de deuren stroomt een deel van de wind nu via de noordwest passage i.p.v. de onderdoorgang. In de normale situatie zal de wind dus niet langs dit pad stromen en treedt er voor het overgrote gedeelte van het jaar geen windhinder op. Daarmee kan gesteld worden dat er rondom het ontwikkelingsgebied Van Swietenlaan geen windhinder optreedt.

Daarnaast is het een optie om het gebied rond de windhinder met perken op te vullen. Daarmee hebben gebruikers van het voetpad geen last van de windhinder

Windgevaar

Er wordt over windgevaar gesproken als de overschrijdingskans van lokale windsnelheden hoger dan 15 m/s boven de 0,3% is. Het windklimaat is op alle paden in en rondom het nieuwbouwplan vrij van de categorie 'gevaarlijk'. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling geen windgevaar veroorzaakt.

Balkon onderzoek

Met het balkon onderzoek is aangetoond dat het windklimaat op de balkons aan de Semmelweisflat verbetert wanneer de toekomstige ontwikkeling wordt geplaatst.

4.6.8 Bezonningsstudie

Met onderhavige ontwikkeling wordt hoogbouw mogelijk gemaakt. Een bezonningsstudie (zie bijlage 10) is uitgevoerd om vast te stellen in welke mate de implementatie van de gebouwen de omgeving beïnvloedt. Voor maart, juni en september worden beschaduwingssimulaties van ochtend tot avond uitgevoerd om een kwalitatief beeld te geven. Zie hiervoor ook het onderzoek. Geconcludeerd wordt dat er in de directe omgeving van het gebouwd gebied in beperkte mate sprake is van schaduwwerking in de omgeving.

4.6.9 Mer-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffect-beoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit bestemmingsplan maakt maximaal 320 woningen mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een vormvrije mer.

Kenmerken van het project

Het plan omvat de bouw van een woongebouw met 320 woningen inclusief commerciële functies. Daarmee samenhangend worden parkeerplaatsen en openbare ruimte gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd op een locatie van ruim 2,5 hectare. In een stad met ruim 200.000 inwoners op een oppervlakte van circa 9.000 m² is de omvang van het project relatief klein en rechtvaardigt geen volledige mer.

Plaats van het project

Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingszone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen de stedelijke structuur van Groningen, op een locatie die in het verleden voor maatschappelijke activiteiten in gebruik is geweest. Het betreft een aangewezen plek voor woningbouw. De plaats van het project rechtvaardigt geen volledige mer.

Kenmerken potentiële effecten

Een woningbouwlocatie heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met de verkeersaantrekkende werking en mogelijk veranderingen in de waterhuishouding. Het bereik van het effect van een woningbouwlocatie is lokaal en heeft zeker niet een grensoverschrijdend karakter. Directe effecten zijn alleen aan de orde in de directe omgeving van het plangebied en op de ontsluitende wegen, tot aan de hoofdinfrastructuur. Significante effecten op het milieu zijn uitgesloten. In de navolgende paragrafen wordt dieper op de effecten van de ontwikkeling op de omgeving en andersom ingegaan. De kenmerken van de effecten van het project rechtvaardigen geen volledige mer.

Conclusie

Door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten treden geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Geldende bestemmingsplan en overige regeling

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze wordt gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
NL.IMRO.001400004 58PCPCorpusdH-	Corpus den Hoorn	21 mei 2009	

Naast het bovenstaande (bestemmings)plan geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze zijn opgenomen in dit bestemmingsplan.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 2 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' omvat in dit bestemmingsplan het westelijke deel. De bestemmingsregeling sluit aan bij de standaardregeling zoals die in de gemeente Groningen geldt.

Artikel 4 Woongebied

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsgericht plan. De bestemmingsregeling is met opzet zo ruim mogelijk opgezet om zoveel mogelijk vrijheid te behouden bij de toekomstige inrichting van het gebied. Enkel een aantal harde eisen en spelregels zijn op de verbeelding vastgelegd of in de regels bepaald. Zo mogen de woningen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte is gelimiteerd tot maximaal 75 meter. Dit staat met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In totaal zijn binnen het plangebied maximaal 320 woningen toegestaan. Deze functie is uitsluitend toegestaan op de tweede en hogere bouwlagen. Verder zijn een aantal bedrijfsfuncties toegestaan. Dit zijn:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- b. horeca 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- c. horeca 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1 en 2' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- d. horeca 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' waarbij de functie uitsluitend is toegestaan op de hoogste bouwlaag;
- e. horeca 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- f. cultuur en ontspanning, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- g. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;

Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt in een omgevingsvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening. In principe dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Voor gevallen waarin dit door bijzondere omstandigheden redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd, of wanneer elders aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag gebruik maken van de opgenomen afwijkmogelijkheid.

6.2 Ruimte tussen bouwwerken

De bepalingen omtrent dit onderwerp zijn overgenomen uit de inmiddels uit de Woningwet geschrapte stedenbouwkundige bepalingen van de (in dit geval) Groninger Bouwverordening.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsbepalingen, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 9 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 10 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Participatie en overleg

6.1 Participatie

Over de ontwikkeling worden omwonenden, bedrijven en belanghebben betrokken door het organiseren van een informatieavond die door de gemeente en ontwikkelaar georganiseerd worden. Hiervoor worden in een ruime omtrek omwonenden huis aan huis uitgenodigd.

6.2 Overleg en inspraak

In het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. In deze periode wordt verder inspraak gehouden doormiddel van het organiseren van een informatiebijeenkomst en wordt het voorontwerp ter inzage gelegd.

6.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt daarom voor 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatieregeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

Over de verdeling van de kosten, voor de herinrichting van het openbaar gebied, worden afspraken gemaakt. De kosten hiervoor komen uit financiële middelen van de gemeente en de ontwikkelaars. De kosten voor de ontwikkeling van de woningen en overige voorzieningen worden verhaald uit de verhuur en verkoop van de woningen en overige voorzieningen. Het in paragraaf 3.2 beschreven programma is afgestemd op de noodzakelijke investeringen. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is de behoefte voor dit programma evident. Daarmee is de financiële haalbaarheid geborgd.

Grondexploitatie

De grondexploitatieregeling uit de Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van woongebouwen en grondgebonden woningen. Dit zijn bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De grondexploitatieregeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

De betrokken partijen hebben anterieure overeenkomsten gesloten, waarin onder andere de verdeling van kosten is verzekerd. Van de verplichting tot het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom worden afgezien.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Project Holt, van Swietenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP655HoltvSwietenl-vo01 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de geometrisch bepaalde planobjecten van het bestemmingsplan Project Holt, van Swietenlaan, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP655HoltvSwietenl-vo01.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 additionele voorzieningen

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.13 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.14 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.15 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.16 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.17 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

- a. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
- b. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
- c. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.18 achtererfgebied:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.19 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.20 begeleid wonen:

vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.

1.21 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.22 beschermd wonen:

wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

1.23 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.24 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.25 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.27 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.28 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.29 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.30 cultuur en ontspanning:

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:

- culturele voorzieningen;
- bioscopen/filmhuizen;
- muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;
- sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;

en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 daknok:

hoogste punt van een schuin dak.

1.33 dakvoet:

laagste punt van een schuin dak.

1.34 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.35 dove gevel/voorzetgevel:

een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de cumulatieve geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.37 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.38 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.39 gebruiksoppervlakte woonfunctie:

de oorspronkelijke 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.

1.40 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.41 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

1.42 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.43 horeca 1:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren voor, in ieder geval, consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.44 horeca 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.45 horeca 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

1.46 horeca 5:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies, al dan niet met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

1.47 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.48 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 die bestemming het belangrijkste is.

1.49 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.50 huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.51 kap:

een door ten minste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.

1.52 kamerverhuur:

gebruik voor bewoning anders dan door een huishouden of voor beschermd wonen.

1.53 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.54 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.55 maatschappelijke dienstverlening

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen niet zijnde studentensociëteiten, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.56 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.57 meergeneratiewoning:

een woonhuis met meerdere zelfstandige woningen die inpandig zijn verbonden en worden bewoond door huishoudens met een familierelatie, waarbij sprake is van mantelzorg voor ouderen of personen met een beperking.

1.58 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

1.59 netto vloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.60 oorspronkelijk hoofdgebouw:

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.61 oorspronkelijke vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht.

1.62 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.63 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.64 peil:

- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maai-veld.

1.65 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.66 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.67 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.68 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.69 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.70 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

- a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.71 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.

1.72 supermarkt

een detailhandelsbedrijf in de vorm van een zelfbedieningswinkel waar in hoofdzaak levensmiddelen, voedingsmiddelen - inclusief versartikelen zoals groente, brood, vlees en zuivel (dagelijkse goederen) - en in beperkte mate huishoudelijke artikelen (niet dagelijkse goederen) worden verkocht.

1.73 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

1.74 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

1.75 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.76 woning:

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

1.77 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.78 wonen

de nagenoeg zelfstandige bewoning van een woning conform het begrip woning;

1.79 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.80 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.81 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

1.82 zelfstandige woning:

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de hoogte van een bouwlaag:

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

2.10 uitmetingsverschillen:

Voor zover niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve en speelvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is een gebouw toegestaan tot een maximale oppervlakte van 125 m² en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Woongebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige woningen, tot een maximum aantal van 320 woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen in een woning;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- c. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft op of boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. horeca 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- e. horeca 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- f. horeca 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- g. cultuur en ontspanning, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag;
- h. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de eerste bouwlaag.

met daaraan ondergeschikt:

- i. wegen, fiets- en voetpaden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen
- o. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. de gebruiksoppervlakte van een woning dient meer dan 50 m² te bedragen.
- c. het is verboden een woning te veranderen en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. als eenmaal een hoofdgebouw op een bouwperceel is gerealiseerd, mag in afwijking van het bepaalde onder a en b de situering niet worden aangepast en de bouwhoogte en oppervlakte niet worden vergroot.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouw en bijbehorend bouwwerk zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm / architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

e. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratie woning.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuur;
- c. het gebruik van een woning anders dan door één huishouden;
- d. het gebruik van een woning als meer dan één zelfstandige woning, met uitzondering van het gebruik voor een meergeneratiewoning;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van woningen in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zodanig dat de woonfunctie niet in overwegende mate wordt uitgeoefend en er ernstige hinder of afbreuk wordt gedaan aan het woonmilieu.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder a voor het vergroten van het maximaal aantal woningen, mits:
 - 1. het aantal woningen met niet meer dan 26 woningen wordt uitgebreid;
 - 2. de te realiseren woningen passen binnen het gemeentelijk woonbeleid.

Het gestelde in lid 4.4.2 is hier al voorwaarde voor het toepassen van de afwijkingsregels van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

6.1.1 Vergunningverlening

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen en/of het gebruik van gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort en dat deze parkeerplaatsen in stand worden gehouden en worden aangewend voor de bewoners van de gebouwen.
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.

6.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

6.1.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.1.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.1.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

6.2 Ruimte tussen bouwwerken

6.2.1 Minimale ruimte

1. De zijdelingse begrenzing van een bouwwerk moet ten opzichte van de zijdelingse grens van het erf zodanig zijn gelegen dat tussen dat bouwwerk en de op het aangrenzende erf aanwezige bebouwing geen tussenruimten ontstaan die:
 - a. vanaf de hoogte van het erf tot 2,2 meter daarboven minder dan 1 meter breed zijn;
 - b. niet toegankelijk zijn.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. sub a mogen de hoogte en breedte kleiner zijn, mits er voldoende mogelijkheid aanwezig is voor reiniging en onderhoud van de vrij te laten ruimte.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten- / amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken.
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

8.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 8.1 is slechts mogelijk, indien geen on-evenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Project Holt, van Swietenlaan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
4	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	

921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletschoen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd