

bestemmingsplan

Uitwerkingsplan
Groenewei

versie ontwerp

Groenewei

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	29
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	37
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	41

Toelichting

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

4

Hoofdstuk 1 Inleiding

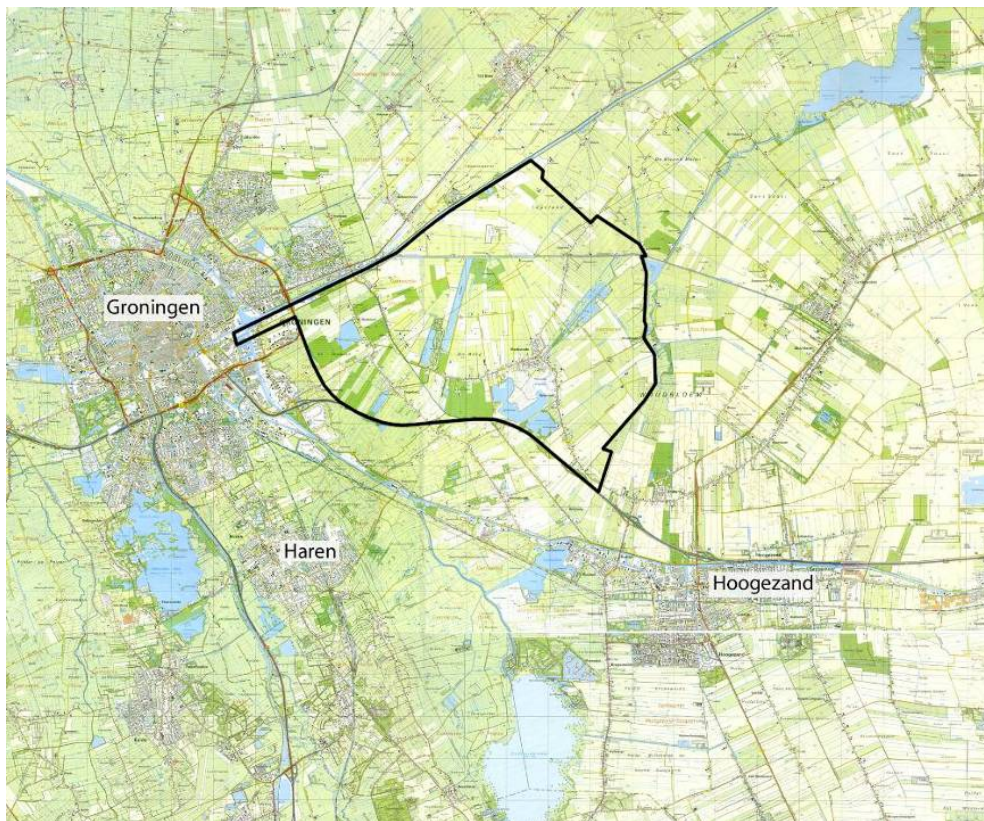
1.1 Aanleidingen doel

Ten oosten van de stad Groningen wordt Meerstad ontwikkeld, een nieuw woongebied in een recreatief groen- en waterrijk landschap.

De eerste wijk van Meerstad, Meeroevers, is nagenoeg gereed. Ook is een groot deel van het Woldmeer aangelegd, met een vaarverbinding naar het Slochterdiep. Momenteel is de tweede wijk van Meerstad, Tersluis, volop in ontwikkeling. Voor Meeroevers en Tersluis zijn verschillende uitwerkingsplannen vastgesteld op basis van het bestemmingsplan Meerstad-Midden 2007.

Op 31 januari 2018 is het bestemmingsplan Meerstad-Midden West vastgesteld (dat het bestemmingsplan Meerstad-Midden grotendeels actualiseert). Hierin zijn de ruimtelijke plannen voor Meeroevers, Achter Klein Harkstede (Groenewei), Tersluis, Sluis-Oost (De Zeilen) en een groot deel van het Woldmeer opgenomen.

In het bestemmingsplan Meerstad-Midden-West zijn enkele uit te werken bestemmingen opgenomen, waaronder voor de deelgebieden 'Groenewei' en 'De Zeilen fase 1'. Deze gebieden worden nu uitgewerkt middels afzonderlijke uitwerkingsplannen.



Meerstad: ligging en begrenzing

1.2 Begrenzing plangebied

Het uitwerkingsgebied Groenewei is in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West ingedeeld bij deelgebied Achter Klein Harkstede. Groenewei ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk: het Park Meerstad direct ten zuiden van de buurt en de landschappelijke lijst ten westen en noorden van de buurt. Zie voor de exacte begrenzing onderstaande overzichtskaart de verbeelding van dit uitwerkingsplan.



Overzichtskaart plangebied

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

1.3 Voorgeschiedenisen geldend bestemmingsplan

1.3.1 Planologischeregelingen

Zoals hierboven is aangegeven, maakt het plangebied op dit moment deel uit van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018). Daarin heeft het grotendeels de bestemming Woongebied - Uit te werken.

1.3.2 Milieueffectrapportages

Er is een m.e.r.-procedure doorlopen in het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018). Het planMER dat naar aanleiding van deze procedure is opgesteld, geldt als basis voor de beoordeling van de relevante omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de omgevingsaspecten waar rekening mee is gehouden. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de verbeelding en planregels. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Bij deze beleidsbeschrijving is aangesloten bij het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2018).

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu. Met deze visie is het roer omgezet in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van het rijksbeleid op 14 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden ruimte voor een eigen beleid.

Op basis van de SVIR wordt het volgende geconstateerd:

- Het plangebied ligt binnen de stedelijke regio Groningen;
- Het Eemskanaal is aangewezen als hoofdvaarweg;
- De A7 is aangewezen als hoofdweg.

Het bestemmingsplan raakt daarmee aan Nationaal belang 7: "het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen". De reserveringszones rond de genoemde hoofdvaarweg en hoofdweg liggen echter niet over het plangebied heen en het functioneren van het hoofdwegen- en hoofdvaarwegensysteem wordt niet belemmerd door de ontwikkeling van Meerstad. Zodoende wordt geconstateerd dat het rijksbeleid uit de SVIR de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt juridische regels voor de nationale belangen die worden genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) worden deze regels nader uitgewerkt. Op basis van het Barro en de Rarro wordt geconstateerd dat het plangebied in een zone ter bescherming van radarstations Leeuwarden en Wier ligt.

Voor deze radarstations moet rekening worden gehouden met een maximale bouwhoogte van 95 meter en 89 meter. In het plangebied is geen sprake van bebouwing die deze bouwhoogte haalt. Het Barro en de Rarro staan de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg en geven hiervoor geen uitgangspunten.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2).

Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Behoefte

In het kader van de Ladder is voor de woningbouwontwikkeling in Meerstad-Midden West een uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een onderbouwing voor de voorzieningen opgesteld. De regionale woningbehoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief beschreven. Hieruit blijkt dat de komende jaren vraag naar woningen in en om de stad Groningen blijft bestaan. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030. Onder andere de wijk Ter Borch aan de zuidzijde en Reitdiep hebben een groot deel van deze vraag opgevangen in de afgelopen jaren, maar zijn grotendeels uitgegeven. De rol voor het opvangen van de woningbehoefte wordt hiermee voor de komende periode groter voor Meerstad. Vooral in de periode vanaf 2021, wanneer Ter Borch naar verwachting volgebouwd is. De capaciteit van de wijk Reitdiep wordt tot 2019 nog benut.

Bij de kwalitatieve behoefte is gekeken naar de gewenste woningtypen en woonmilieus. Daarbij moet voldoende aandacht zijn voor huurwoningen en appartementen, naast inzet op de koopsector. Daarnaast is er een (beperkte) behoefte aan woonmilieus als moderne stadswijk en volledige kern. Meerstad heeft de ruimte om hierin te voorzien en biedt als alternatief voor centrum/stedelijk wonen het wonen 'aan de stad'.

In bijlage 1 is een onderbouwing van de woningbehoefte in Meerstad-Midden West opgenomen.

Locatie

Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. Het gebied is ook beleidsmatig als zodanig verankerd. Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Er wordt nu een nieuwe woonwijk gepland in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Het is immers niet mogelijk om woningbouw in de beoogde omvang binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

2.2 Provinciaal regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Provincie Groningen

Op 6 juli 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Een belangrijk doel is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is daarom al het provinciale beleid geformuleerd dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving. Het is geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

10

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



Kaart Stedelijk gebied

Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West - en het daarin liggende plangebied van onderhavig uitwerkingsplan - zijn vooral de volgende onderdelen van de ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

Omgevingsvisie van belang:

- Meerstad-Midden West ligt binnen de begrenzing van het (bestaand) stedelijk gebied (zie voorgaande figuur). Woningbouwplannen en andere stedelijke ontwikkelingen worden zoveel mogelijk in dit gebied gerealiseerd. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen deze gebieden.
- Landschappelijk gezien maakt Meerstad-Midden West deel uit van het Centrale Woldgebied en Duurswold. De kernkarakteristieken van het gebied moeten zo veel mogelijk behouden blijven. Deze bestaan uit de volgende belevingswaarden en natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige landschapselementen:
 1. de grootschalige openheid;
 2. de reeksen boerderijen, deels op huiswierden en/of inversieruggen;
 3. de Meedenverkaveling in de vorm van sloten en medenlanen in het Centrale Woldgebied;
 4. de flauwe glaciale zandruggen met wegdorpen (groene linten) die overgaan in een grootschalig open landschap in Duurswold;
 5. de wegdorpen met boerderij(erv)en (slingertuinen) en soms zware wegbeplanting in Duurswold;
 6. de klooster- en kerkterreinen, molens en een borg met landgoedbossen.
- Qua waterbeheer is sprake van het volgende:
 1. Meerstad-Midden West ligt in een laaggelegen gebied dat gevoelig is voor wateroverlast. Hiermee wordt rekening gehouden bij de waterafvoer en waterbergingscapaciteit in het plangebied;
 2. In Meerstad is een gebied aangewezen als zoekgebied voor toekomstige noodberging. Regels voor noodbergingsgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening.
- Meerstad-Midden West is volledig aangeduid als gebied waar 'gaswinning' een rol speelt. Het beleid van de provincie is gericht op een veilige gaswinning. Het Rijk is hiervoor eindverantwoordelijk. De provincie zet zich in om de gevolgen van de bevingen zoveel mogelijk te beperken, dan wel op te lossen. Hiervoor hebben zij met andere overheden en betrokken partijen het Bestuursakkoord 'Vertrouwen op Herstel, Herstel van Vertrouwen' ondertekend. Het akkoord is inmiddels aangevuld met een aantal extra maatregelen. Op de volgende onderwerpen zijn maatregelen voorzien:
 1. veiligheid;
 2. gezonde woningmarkt, met energiezuinige huizen;
 3. leefbaarheid;
 4. duurzame economische ontwikkeling.

Met de ontwikkeling van Meerstad is rekening gehouden met de bestaande belevingswaarden en elementen. Dit komt onder meer terug in het behoud van de bestaande bebouwingslinten en het zo veel mogelijk behouden van de openheid. Daarnaast is in Meerstad rekening gehouden met voldoende waterbergingscapaciteit door onder andere de aanleg van het Woldmeer. Bij de concrete woningbouw moet gezorgd worden voor een veilige situatie in relatie tot gaswinning en bevingen. De Omgevingsvisie geeft verder geen concrete uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.2.2 Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de omgevingsverordening Provincie Groningen zijn juridische regels opgenomen om de provinciale belangen uit de Omgevingsvisie Provincie Groningen te waarborgen. De volgende regels zijn van belang voor Meerstad-Midden West en het daarin liggende plangebied van dit uitwerkingsplan:

- Vanwege de ligging in het 'zoekgebied noodberging' moet het bestemmingsplan Meerstad-Midden West voorzien in een bestemming en regels om de geschiktheid van deze gebieden voor de functie van noodberging te waarborgen. Deze regels

ontwerp

bevatten een verbod om anders dan hoogwaterbestendig te bouwen en een verbod om anders dan hoogwaterbestendige infrastructuur aan te leggen. Ook in het plangebied is dit van toepassing en daarin wordt dan ook hoogwaterbestendig gebouwd. Dit wordt verankerd in de vergunningverlening;

- Windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer zijn niet toegestaan.
- Langs het Eemskanaal is een 'regionale waterkering' aangeduid. De provincie kan hierlangs beschermingszones vaststellen. Dit is voor de keringen ter hoogte van 'Midden West' nog niet gedaan. Dit aspect heeft (nu nog) geen invloed op het plan. Wel is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. Deze valt echter buiten het plangebied.

Bovengenoemde aspecten hebben geen directe doorwerking in de regeling van dit uitwerkingsplan.

2.2.3 Regiovisie Groningen-Assen

De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouwplanningen in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd. De opgave voor de gemeente Groningen is vastgesteld op circa 600 woningen per jaar tot 2030. De gemeentelijke woningbouwplanning is in lijn met deze afspraak.

De ontwikkeling van Meerstad is meegewogen in het beleid vanuit de Regiovisie. De planvorming van Meerstad en daarmee het plangebied van dit uitwerkingsplan past hierin. De regiovisie geeft geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.2.4 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

In 2015 is een woningbehoefteonderzoek (WBO) voor de regio uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om op regionaal en op gemeentelijk niveau een actueel beeld te krijgen van de vermeende vraagverschuiving in de woningbehoefte; kwantitatief en kwalitatief. Voor de regio blijft een behoefte aan toevoeging van woningen aanwezig. De nadruk ligt daarbij binnen de gemeente Groningen op stedelijk wonen. Kwalitatief wordt een onderscheid tussen stad en ommeland voorzien; meer huur en rijwoningen in de stad, meer koop en vrijstaand daarbuiten.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. De bestaande kernen en steden worden daarbij steeds belangrijker om aan de woningbehoefte te voldoen. De voorziene bevolkingskrimp is hiervan een belangrijke oorzaak.

Ondanks de bevolkingskrimp bestaat nog steeds een behoefte aan woningen in Meerstad en daarmee ook in het plangebied. Deze behoefte is in paragraaf 2.1.3 reeds aangetoond. Het onderzoek geeft verder geen uitgangspunten voor dit uitwerkingsplan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

Het gemeentelijk beleidskader voor het plangebied is verwoord in het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Op dit punt wordt dan ook volstaan met een verwijzing naar paragraaf 2.3 in de toelichting van dat bestemmingsplan.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 is het plangebied (grotendeels) bestemd als 'Woongebied - Uit te werken'. Het betreft het deelgebied Achter Klein Harkstede (thans Groenewei). Voor dit uit te werken deelgebied zijn enkele bindende marges voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum aantal woningen van 500 en zijn maximale bouw- en goothoogtes aangegeven voor gebouwen.

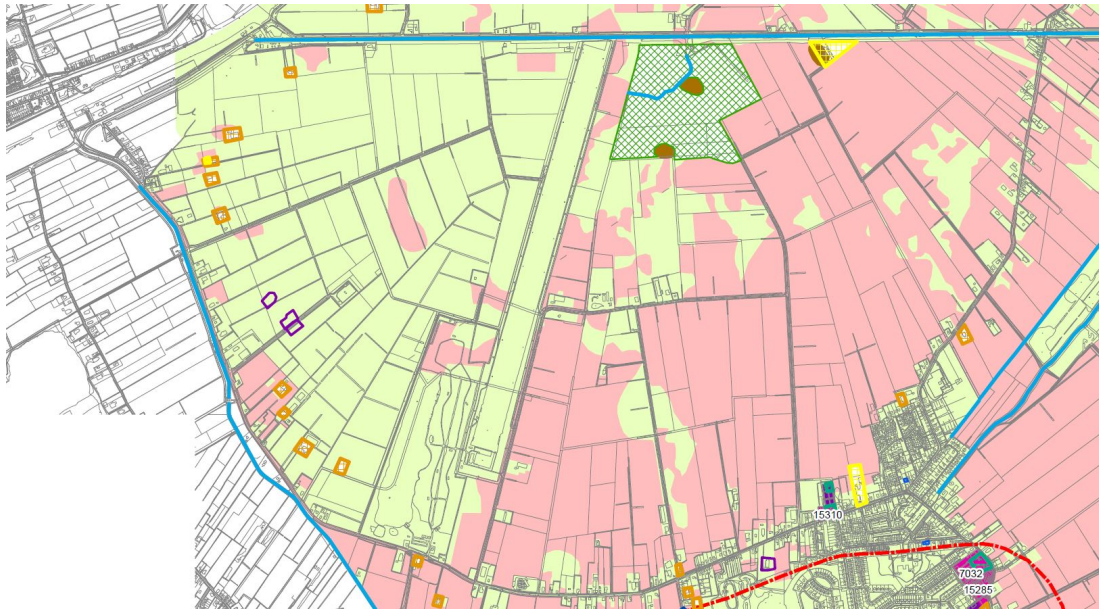
	Deelgebied	Ter sluis / Sluis Oost (de Zeilen)	Achter Klein Harkstede (Groenewei)	Meeroevers
Gebouwen	Goothoogte	21	17,5	22,5
	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Bouwhoogte	26	22,5	22,5
Antennemast	Bouwhoogte	50	40	40

Tabel bouwmaten in meters binnen 'Meerstad-Midden West'

De marges in deze tabel gelden voor het gehele deelgebied. Bureau Meerstad monitort bij het opstellen van elk ruimtelijk (deel)plan, de aantallen woningen en toetst deze aan het bestemmingsplan Meerstad-Midden West.

2.3.2 Beleidsnota en beleidskaart Archeologie 2014

In opdracht van de gemeente Slochteren is in 2009 een Nota Archeologiebeleid en een Beleidskaart Archeologie opgesteld. In 2012/2013 is dit beleid geüpdatet. Hoewel het plangebied inmiddels deel uitmaakt van de gemeente Groningen is dit beleid nog steeds van toepassing. Uit de Beleidskaart Archeologie, die hieronder is opgenomen, blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft (groen).



Beleidskaart Archeologie

2.3.3 Welstandsnota

Op 28 maart 2018 is de Welstandsnota 2018 vastgesteld. Hierin zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad overgenomen. Voor Groenewei is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze zal gelijktijdig met dit uitwerkingsplan worden vastgesteld en daarmee onderdeel worden van de Welstandsnota. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op het beeldkwaliteitsplan, die tevens als Bijlage 2 is opgenomen.

2.3.4 Actualisatie Voorzieningenvisie Meerstad (juni 2013)

Voor Meerstad is een voorzieningenvisie opgesteld. Hierin is beschreven welke voorzieningen in Meerstad ontwikkeld worden. Deze voorzieningen dienen van hoge kwaliteit te zijn, compleet, tijdig gerealiseerd en afgestemd op de maat van de woongebieden en de behoefte van bewoners. Het moment van realisatie van de voorzieningen is sterk afhankelijk van de woningbouwontwikkeling.

Onderwijs

De onderwijsvoorzieningen vormen een belangrijk aandeel, vanwege het verwachte grote aantal kinderen in Meerstad. Een voldoende aanbod van openbaar en bijzonder onderwijs is daarom nodig. Een brede variatie in het aanbod van onderwijsconcepten is mogelijk, dit is afhankelijk van de samenstelling van de bewoners van Meerstad.

Overige voorzieningen

Meerstad heeft de ambitie om een centraal liggend wijkwinkelcentrum te ontwikkelen met eventueel een gelieerd winkelsteunpunt. Het centrum kan worden uitgebreid met aanvullende functies en branches. Voorbeelden daarvan zijn een supermarkt, drank- en maaltijdhoreca en toevoeging van recreatief aanbod. Daarnaast is de combinatie met andere functies zoals wijk-, welzijn- en gezondheidsvoorzieningen wenselijk en denkbaar.

Binnen het plangebied wordt een school en supermarkt ontwikkeld. Ook wordt ruimte geboden aan andere (kleinschalige) voorzieningen. Zie verder hoofdstuk 3.

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

2.3.5 DPO

Broekhuis Rijs Advisering heeft het rapport 'Distributie planologisch onderzoek en advies locatie supermarkt' opgesteld (DPO). Hierin is de actuele marktruimte voor de komst van een supermarkt binnen Meerstad verkend. Geconcludeerd wordt dat er vanaf 2025 voldoende ruimte in de markt aanwezig is voor een fullservice supermarkt. Op langere termijn kan een tweede supermarkt toegevoegd worden. Hiermee neemt de keus voor de eigen inwoners aanzienlijk toe, en kan de koopkrachtbinding gemaximeerd worden. De totaal berekende ruimte bedraagt op langere termijn ruim 2.000 m² wvo.

In het DPO komen verschillende plekken voor de supermarkten aan bod. Ook rond Groenewei/Tersluis worden goede kansen gezien. Broekhuis Rijs: 'Deze locatie betreft een locatie in de wijk, op een goed bereikbare plek, waar veel inwoners langskomen om de wijk in- of uit te gaan. Bij voorkeur is sprake van een plek waar tevens schoolvoorzieningen en zoveel mogelijk andere services aanwezig zijn. Het voordeel van deze locatie is, dat de afstand van de supermarkt tot het wijkcentrum vanuit de wijk relatief gering is, en vooral eenvoudig met de fiets te bereiken is. De locatie leent zich minder voor een bezoek vanuit de omgeving, zoals Engelbert of het westelijke deel van Harkstede. Zij zullen meer moeite moeten doen om hun koopgedrag te gaan wijzigen. Maar als de locatie ook per auto goed bereikbaar is, zal een aantal dit wel gaan doen.' Zoals zal blijken uit de planbeschrijving hierna, is een goede autobereikbaarheid van het voorzieningencluster onderdeel van het ruimtelijk ontwerp. Het DPO is toegevoegd als bijlage.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten Meerstad

Een basisuitgangspunt voor Meerstad, is de realisatie van het Woldmeer. Het Woldmeer is de belangrijkste ruimtelijke drager en is daarom al deels gerealiseerd. Daarnaast is het Woldmeer van belang voor de recreatie en de waterbergende functie. In samenhang met het meer wordt ingezet op de realisatie van veel groen. Zo wordt een impuls gegeven aan de natuurontwikkeling aansluitend op Midden-Groningen (dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland) en draagt het positief bij aan het creëren van groene milieus in het belang van stad en ommeland.

Meerstad wordt in beginsel een woonwijk, waarin uitgegaan wordt van circa 6.500 woningen (bijgestelde doelstelling). In Meerstad-Midden West zullen in totaal 2.425 woningen worden gebouwd. Bij deze woningen is sprake van verschillende marktsegmenten. In Groenewei is 10 tot 15% van de woningen voor sociale woningbouw bestemd.



Meerstad

3.2 Stedenbouwkundig ontwerp Groenewei

In het Beeldkwaliteitsplan Groenewei is het stedenbouwkundig ontwerp voor Groenewei toegelicht. Hieronder volgt een samenvatting. In paragraaf 3.3 wordt op de onderscheiden beeldkwaliteitsplan.

3.2.1 Hoofdopzet

Groenewei is na de buurten Tersluis en Meeroevers het volgende deel van een nieuw woonlandschap dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. Groenewei ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk: het Park Meerstad direct ten zuiden van de buurt en de landschappelijke lijst ten westen en noorden van de buurt. De komende jaren wordt het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur. Groenewei biedt een veelzijdig aanbod van wonen in de natuur: van rijwoningen in een dorpse omgeving tot statige parkwoningen met weids uitzicht.

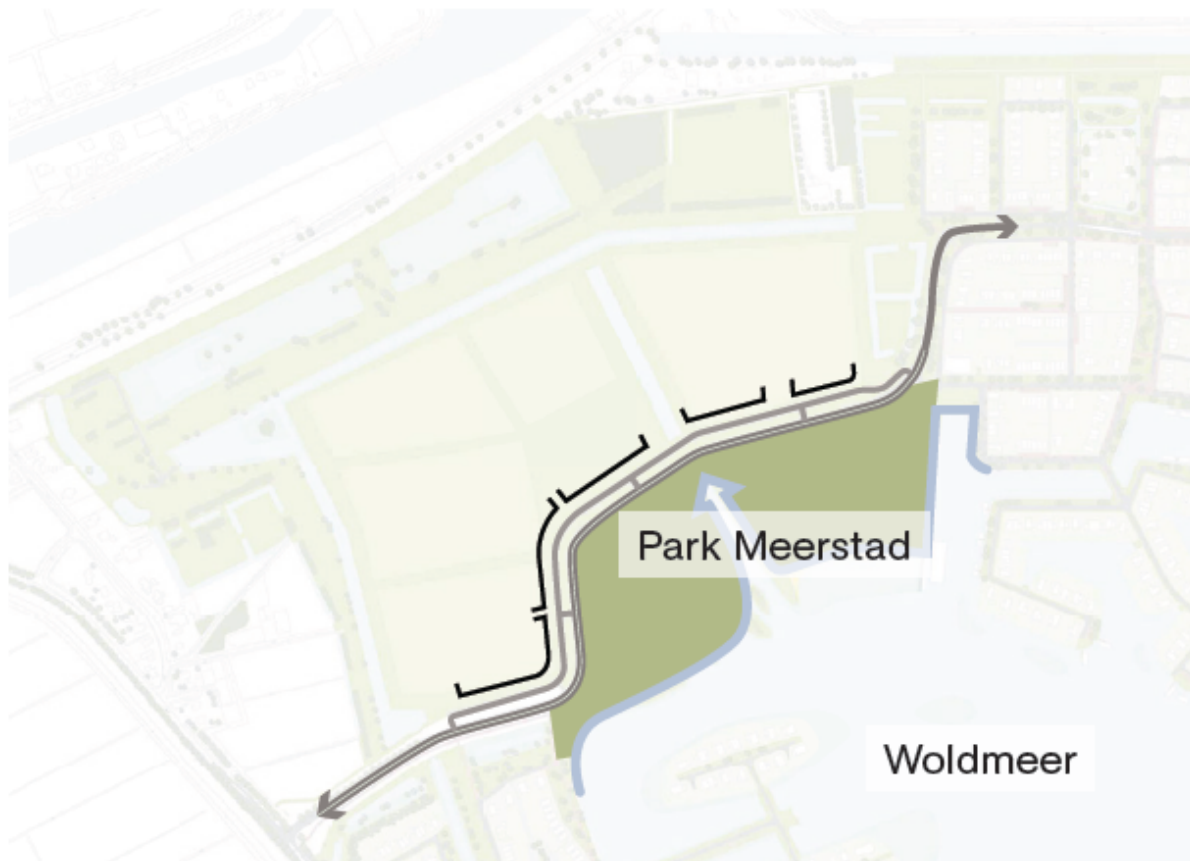
Groenewei wordt gebouwd in het open landschap. Drie landschappelijke dragers vormen de basis voor de buurt. Groenewei wordt ingekaderd door een landschappelijke lijst en Park Meerstad. Intern geven verschillende groene hoven de buurt structuur en kwaliteit.

Nieuwe structuren worden aangelegd parallel aan en haaks op het Woldmeer in de vorm van boomrijke lanen, intieme straten en groene hoven. De kwaliteit van het nieuw aan te leggen landschap rondom Groenewei wordt de buurt in getrokken door middel van boomrijke straten en groene radialen. De openbare ruimtes in de buurt zijn kleinschalig, iedere straat heeft een eigen karakter, er is contrast tussen vergezichten en intieme, dorpse plekken. In Groenewei wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. De parkeerplaatsen worden voor het overgrote deel op eigen terrein gerealiseerd. Bij sommige rijwoningen is geen parkeren op eigen terrein mogelijk. Deze bewoners parkeren, net als de bezoekers, in de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig ontwerp (indicatieve verkaveling)

1. Groenewei staat met het gezicht naar Park Meerstad en het Woldmeer
Park Meerstad heeft een buurtoverstijgende functie en biedt een prachtig uitzicht voor degene die hier aan wonen. Grote raampartijen en aantrekkelijke buitenruimtes in de vorm van veranda's, balkons en dakterrassen zorgen voor interactie tussen de woning en het park. Architectonisch gezien zijn de woningen een wand die Park Meerstad een 'rug' geven.



2. De andere randen zijn gericht op het omringende landschap

Naast het park bezitten ook de andere randen van Groenewei landschappelijke kwaliteiten. Zo wordt Groenewei aan de noordrand begrensd door de landschappelijke lijst. Dit is de groene overgang tussen Meerstad en haar omgeving. Centraal in Groenewei verbindt een singel de landschappelijke lijst met Park Meerstad.



3. De binnenwereld bestaat uit een reeks groene hoven

Passend bij een beweegvriendelijke buurt bestaat de binnenwereld van Groenewei uit een reeks groene hoven en dorpse straatjes die met elkaar in verbinding staan door een langzaamverkeerroute. De groene hoven kunnen verschillend geprogrammeerd worden met gemeenschappelijke functies zoals zit- en speelplekken. Deze hoven vormen het verlengstuk van de aangrenzende tuinen.



3.2.2 Duurzaamheid

Net als in Meeroevers en Tersluis wordt ook in Groenewei toepassing gegeven aan gasloos wonen. De woningen hebben dan ook geen gasaansluiting (overigens geldt dat per 1 juli 2018 in heel Nederland nieuwbouw gasloos gebouwd wordt). Dit betekent dat voor verwarming en dergelijke alternatieve energiebronnen moeten worden aangesproken. Alle woningen zijn voldoende op de zon gericht om gebruik te kunnen maken van passieve en actieve zonne-energie.

Een belangrijk ontwerpuitgangspunt van Groenewei is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het gaat hierbij om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners, van natuur rond het huis tot grote aaneengesloten natuurgebieden.

In en om de woningen zijn veel mogelijkheden om goede leefomstandigheden voor planten en dieren te creëren. Daarbij valt te denken aan gevelbeplanting, nestkasten en vogelhuisjes, kruidentuintjes, begroeide schuurtjes en gevelstenen met nestmogelijkheden voor vogels en vleermuizen.

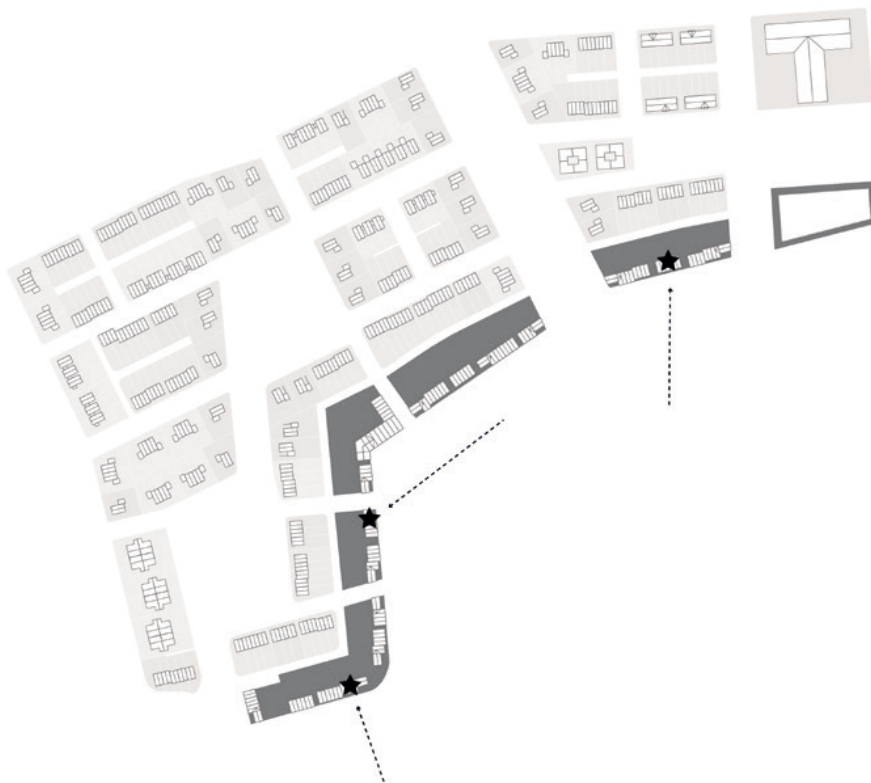
3.3 Buurten Groenewei

In Groenewei wordt gestreefd naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. Om dit te bereiken is onder meer de materiaalkeuze voor de bebouwing beperkt en worden deze vormgegeven in een eenvoudige en heldere hoofdvorm. Deze regels vormen het bindende element van de wijk. Deze beperkingen maken het mogelijk om op andere aspecten relatief veel vrijheid toe te staan: kap of geen kap, gevelindeling, geveltoevoegingen, detaillering. Dit wordt beschreven in het beeldkwaliteitsplan. In het navolgende komen de buurten waarvoor specifieke regels gelden aan bod, omdat ze aan het algehele bebouwings- en straatbeeld iets willen toevoegen.

3.3.1 Parkwand

De Parkwand is het visitekaartje van Meerstad. De bebouwing staat langs de Vossenburglaan, op de rand van Park Meerstad en is hoger en 'steviger' dan de rest van Meerstad. De architectuur is stevig, maar goede details, gevelgroen en de zonovergoten terrassen en balkons zorgen voor een levendig beeld.

Aangezien de Parkwand het visitekaartje van Meerstad zal zijn, wordt een hoog ambitieniveau gevraagd bij de ontwikkeling van de bebouwing. Alle bebouwing tezamen vormt een architectonische eenheid. Door afstemming van beeldkwaliteit, materialisering en opbouw vormen de verschillende gebouwen samen één geheel.



Alle grondgebonden woningen, met uitzondering van de hoekwoningen, krijgen een individuele zadeldak die dwars staat ten op zichte van de Vossenburglaan. Hoekwoningen hebben een langskap.

Op een aantal zichtlocaties zullen gebouwen gecreëerd worden die afwijken qua gevelmateriaal en gebouwworm (specials). Appartementen zijn ook onderdeel van de Parkwand. De keuze voor de locatie wordt bepaald in samenhang met de stedenbouwkundige context. Hierbij wordt rekening gehouden met onder meer zicht en schaduwwerking op naastgelegen kavels. De bouwhoogte van de appartementen mag afwijkend zijn.

In het meest oostelijke deel van de Parkwand wordt ruimte geboden voor voorzieningen, als een supermarkt en gezondheidscentrum, gecombineerd met woningbouw. De voorzieningen vormen een ruimtelijk onderdeel van de Parkwand. Zie verder paragraaf 3.3.6.

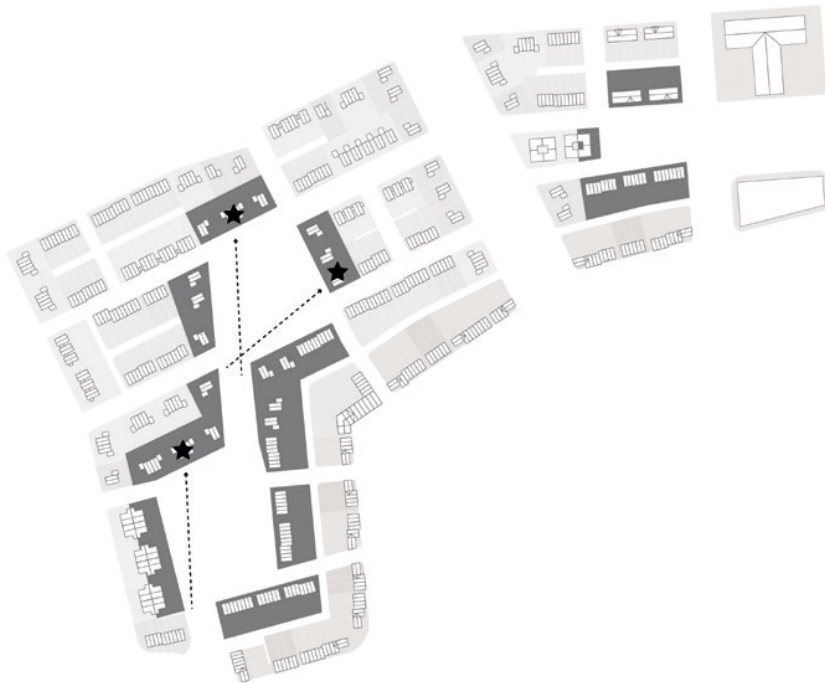
3.3.2 Groene hoven

De groene hoven bestaan uit een netwerk van kindvriendelijke, autoluwe hoven. Aan de voorzijde van de woningen lopen de hoven via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur. De groene hoven zelf zijn ruim ingericht met speelplekken en wandelroutes. Parkeren wordt zoveel mogelijk opgelost uit het zicht en op eigen terrein.

Alle woningen in dit deelgebied zijn georiënteerd op de groene hoven, door de situering van de entree en grote raampartijen. Rijwoningen worden aan de zijde van het groene hof voorzien van een gebouwde overgang tussen de woning en het groene hof, bijvoorbeeld door een doorlopende, in de architectuur mee ontworpen veranda. Hierbij steekt de veranda voor de voorgevelrooilijn uit.

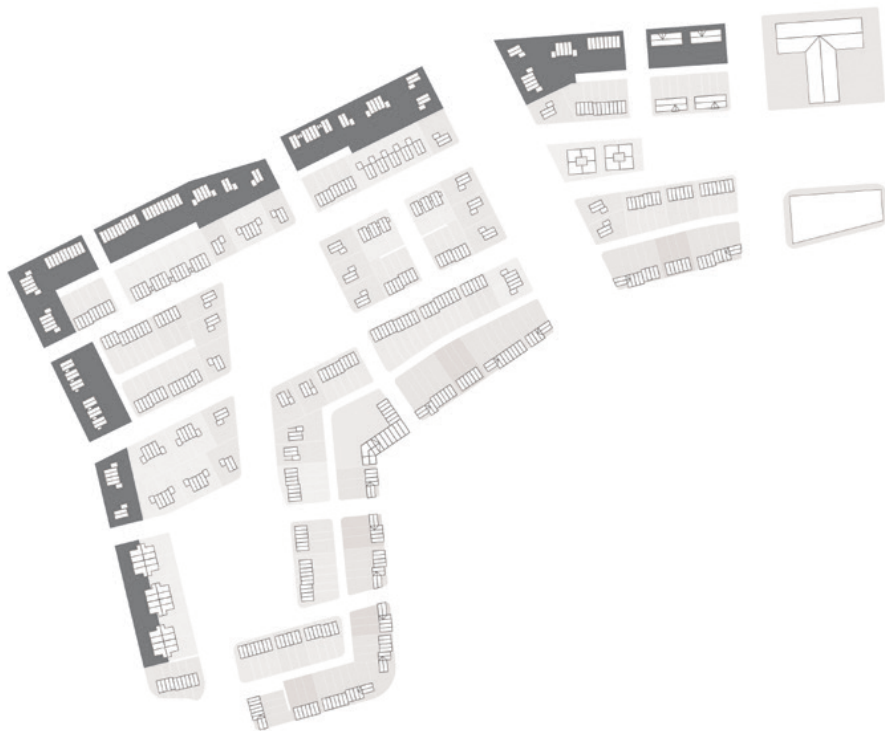
Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering. In het geval van sociale woningbouw zal in overleg met Bureau Meerstad een alternatieve invulling worden gevonden om de woning te hechten aan het groene hof, bijvoorbeeld middels in de architectuur geïntegreerde zitgelegenheden aan de voorzijde van de woning.

Twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen krijgen een gebouwde overgang tussen de woning en het groene hof die integraal onderdeel is van de woning, bijvoorbeeld door het verlengen van het casco van de woning. Hierbij steekt de verlenging voor de voorgevelrooilijn uit. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.



3.3.3 Landschappelijke lijst

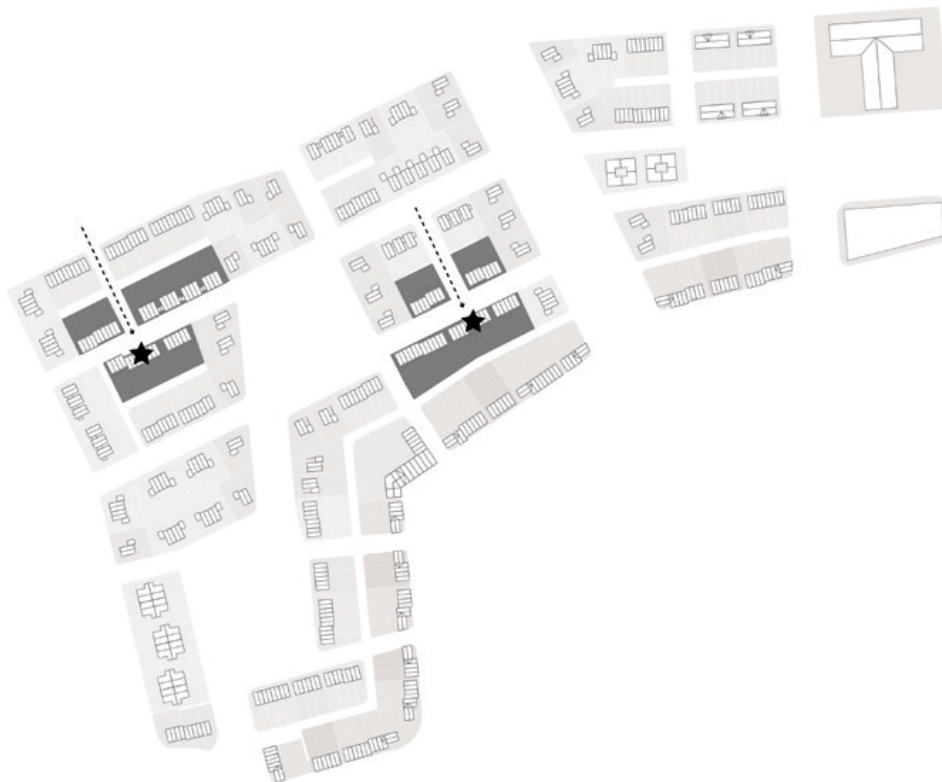
De bebouwing aan de landschappelijke lijst maakt een zachte overgang naar het groen. Een diversiteit aan woningtypes zorgt voor een ontspannen beeld. Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: de gevels van de woningen aan de landschappelijke lijst dienen in het geheel of voor een substantieel deel opgetrokken te worden in hout. Zie het beeldkwaliteitsplan voor de verdere details.



3.3.4 Dorpse straatjes

De woningen staan hier vlak aan de stoep en, in de architectuur mee ontworpen, zitelementen vormen de overgang tussen publiek en privé. De margezones (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) kunnen bewoners inrichten met zitjes of potten met bloemen en planten. Het intieme straatbeeld krijgt daarmee een groen karakter.

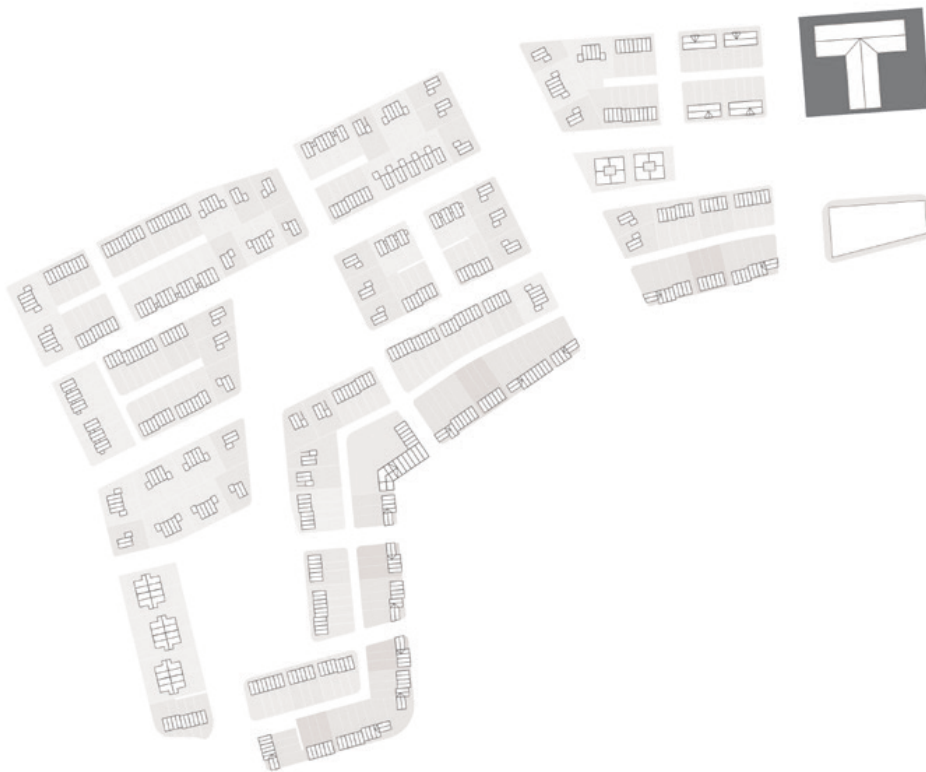
Evenals in de Parkwand wordt op enkele markante, goed zichtbare plekken voorzien in 'specials'. Deze specials wijken af van aangrenzende bebouwing door een afwijkende dakvorm of een groot, beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.



3.3.5 Het schoolgebouw

Door de publieke functie is het schoolgebouw een belangrijke ontmoetingsplek voor de bewoners in Meerstad. Er wordt dan ook een hoog ambitieniveau gevraagd bij het ontwerp van zowel de bebouwing als de buitenruimte. De uitwerking van het ontwerp van het gebouw en de buitenruimte wordt in nauwe samenspraak gedaan met Bureau Meerstad. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Het gebouw heeft een heldere vorm en het hoofdvolume is niet hoger dan twee bouwlagen. Er wordt extra aandacht gevraagd voor de dak beëindiging. Dit bijvoorbeeld in de vorm van een kap of een terug gelegen verdieping.
- De pleinruimte is een multifunctionele ruimte en verharding wordt gecombineerd met substantieel groen. Het vormt daarmee een pleinruimte, maar biedt ook ruimte voor natuurlijk spelen. De pleinruimte is buiten schooltijden mogelijk te gebruiken voor de buurt.
- Aan de zuidzijde van de school ligt een openbaar plein waar de entree van de school bevindt en geparkeerd kan worden. Hier vindt ook halen en brengen plaats. Op momenten dat de school en supermarkt gesloten zijn kan deze ruimte gebruikt worden als buitenactiviteit.
- De school voegt zich binnen de identiteit van Meerstad; Healty living. De noord-, oost- en westzijden op het schoolkavel reageren hierop. De buitenruimtes bestaan uit veel groen dat actief gebruik wordt, bijvoorbeeld in de vorm van schooltuinen en voor sport.



3.3.6 Voorzieningencluster

In het meest oostelijke deel van de Parkwand wordt ruimte geboden voor voorzieningen, als een supermarkt en gezondheidscentrum, gecombineerd met woningbouw.

De voorzieningen vormen een ruimtelijk onderdeel van de Parkwand. De voorzieningen worden bij voorkeur deels ingepakt met woningbouw.

- De voorzieningen hebben een goed zichtbare en uitnodigende entree aan het parkeerplein.
- De verschillende voorzieningen zijn in de architectuur als zelfstandige eenheden herkenbaar, dit om aan te sluiten bij de schaal van de omgeving.
- De bebouwing is alzijdig en wordt de hoek om ontworpen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan de detaillering van de bebouwing.
- Alle gevels worden als voorzijde vormgegeven, dus geen blinde muren of dichte stickers op de ramen.
- Er wordt extra aandacht besteed aan het dak als vijfde gevel. Door bijvoorbeeld een sedumdak ontstaat een aangenaam uitzicht voor mogelijke appartementen op de voorzieningen.
- Verrommeling van de openbare ruimte wordt voorkomen door winkelkarren, emballage, laden en lossen en dergelijken inpandig op te lossen.
- Bij het ontwerp van de voorzieningen worden reclame uitingen integraal mee ontworpen binnen de architectuur van de bebouwing.
- Fietsparkeren krijgt een vaste plek nabij de entree.

ontwerp

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei
28

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt aandacht gegeven aan milieueisen en andere ruimtelijk relevante wet- en regelgeving. Voor de uitwerking hiervan is aangesloten bij het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Waar nodig vindt voor het plangebied een nadere uitwerking plaats.

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 M.e.r.-plicht

In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een vorm van m.e.r.-verplichting geldt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, waarvoor altijd een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (m.e.r.-plicht) en activiteiten waarvoor het bevoegd gezag nader moet beoordelen of een m.e.r.-procedure al dan niet nodig is (m.e.r.-beoordelingsplicht). In de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage is aangegeven voor welk type activiteiten een plan-m.e.r.-, project-m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen en in het kader van welk besluit deze verplichting geldt.

- Het actualisatieplan voor Meerstad-Midden West was een ruimtelijk plan dat de volgende activiteiten uit bijlage D bij het Besluit milieueffectrapportage (opnieuw) mogelijk maakt:
stedelijk ontwikkelingsproject van meer dan 100 ha c.q. de bouw van meer dan 2.000 woningen (categorie D11.2); deels zal het actualisatieplan ook uitgewerkte bestemmingen bevatten, dus voor deze categorie is er sprake van zowel een plan-m.e.r.-plicht als een project-m.e.r.-plicht;
- winning oppervlaktedelfstoffen van meer dan 12,5 ha (alleen plan-m.e.r.-plicht).

Gelet hierop gold voor het actualisatieplan de verplichting zowel een plan-m.e.r. als een project-m.e.r. te doorlopen. Deze beide procedures zijn gecombineerd in één m.e.r.-studie.

Sinds 7 juli 2017 zijn de drempelwaarden hiervoor niet meer bepalend voor een mer-plicht. Voor elk project dat in kolom 1 staat (in casu een stedelijk ontwikkelingsproject) en waarvoor een besluit noodzakelijk is uit kolom 4 moet het bevoegd gezag beoordelen of er een mer gemaakt moet worden. Dit moet aan de hand van de criteria in bijlage III van de Europese mer richtlijn: kenmerken van het project, plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Dit is de zogeheten vormvrije mer-beoordeling. In het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt en daarom zou op basis daarvan een vormvrije mer-beoordeling nodig zijn, maar dat is niet aan de orde omdat voor het moederplan Meerstad-Midden West al een MER is uitgevoerd. Daarom gelden dezelfde conclusies als voor het moederplan. Het MER is hier te raadplegen:

<http://www.meerstad.eu/voorontwerp-bestemmingsplan-meerstad-midden-west/>

4.1.2 Uitkomsten van het MER

Voor elk milieuaspect is een beschrijving van de referentiesituatie opgenomen en een effectbeschrijving voor het planvoornemen (bestemmingsplan Meerstad-Midden West), maar ook een doorkijk naar de toekomstige situatie als de overige delen van Meerstad-Midden worden ontwikkeld en een doorkijk naar de eindsituatie Meerstad Totaal, waarin heel Meerstad is gerealiseerd. Uit het MER en de onderliggende onderzoeken blijkt dat de milieueffecten van het Planvoornemen voornamelijk variëren van licht negatief en neutraal tot licht positief. Dit zijn ook te verwachten effecten van een groot woningbouw project in een nog relatief leeg gebied. De effecten van het verkeer zijn reeds goed gemitigeerd in het planvoornemen op grond van de eerder uitgevoerde MER-studies. Doordat deze maatregelen nu als vast onderdeel in de planvorming zijn opgenomen en het woningbouwprogramma lager uitvalt, vallen de milieueffecten ook minder negatief uit dan in eerdere MER-en. Er zijn geen ingrijpende mitigerende of compenserende maatregelen nodig.

4.2 Milieuzonering

Bij nieuwe woningen is het van belang dat in de omgeving aanwezige bedrijven en installaties geen hinder opleveren en vice versa. De door VNG uitgegeven publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) geeft indicatieve afstanden voor de hinderzones rond bedrijven en installaties.

In de omgeving van de woningen van Groenewei is geen sprake van bestaande bedrijven en/of installaties die invloed hebben op het woongebied. Hinder op de woningen wordt dan ook niet verwacht.

De nog te bouwen school en voorzieningen kunnen wel hinder veroorzaken. Daarom is in het ontwerp voor Groenewei uitgegaan van de richtlijnen die hiervoor in de VNG-publicatie zijn opgenomen. Zo is de minimale afstand tussen de bestemming Maatschappelijk en de dichtstbijzijnde woongevel ten minste 30 m. Voor de supermarkt en de overige voorzieningen is van eenzelfde afstandsmaat uitgegaan. Ten aanzien van de woningen boven en direct aan de voorzieningen geldt dat de maximale binnenwaarde van 30 dB niet mag worden overschreden. Dit is geborgd in het bouwbesluit. Zodra de plannen voor het voorzieningencluster zijn uitgewerkt zal er akoestisch onderzoek worden verricht en kan worden bepaald of er isolerende maatregelen aan de betreffende woongevels noodzakelijk zijn.

4.3 Bodem

De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet passen bij het toekomstige gebruik van de bodem. Belangrijk is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's oplevert voor de toekomstige bewoners. Bovendien mag door menselijk handelen de bodemkwaliteit niet verslechteren (zorgplicht). Voor het verkrijgen van een indicatie van de huidige bodemkwaliteit is de Bodeminformatiekaart van de provincie en gemeente geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied voorheen in gebruik was als landbouwgrond. Op de kaart verdachte locaties uit Bodemkwaliteitskaart Meerstad-Midden (2016)¹ is te zien dat er één verdachte locatie voorkomt in het plangebied. Het betreft een locatie met voormalige bedrijfsactiviteiten (Voormalig Hoofdweg 229) waar lichte vervuiling met minerale olie is aangetroffen. Hier zal bodemonderzoek plaats vinden voordat grondwerk wordt uitgevoerd. Daaruit zal blijken welke maatregelen er nodig zijn om de aanwezige verontreiniging te verwijderen. Ook kunnen puinpaden voorkomen. Met deze informatie wordt rekening gehouden bij de werkzaamheden voor het grondwerk/bouwrijp maken, de informatie over de ondergrond wordt aan de betreffende aannemers bij de werkzaamheden geleverd. Indien puinpaden worden aangetroffen dient onderzocht te worden of het een bruikbare of onbruikbare bouwstof is. In geval van onbruikbare bouwstof zal dit opgenomen worden met bevoegd gezag. Een herbruikbare grondstof wordt, vanwege toepasbaarheid wellicht gezeefd om de juiste fractie over te houden, opnieuw gebruikt in het plangebied. In eerdere ontwikkelingen in Meerstad (Meeroevers) zijn de aangegeven 'mogelijke puinpaden' nauwelijks aangetroffen.

Nadat terreinen bouwrijp zijn gemaakt en voor de specifieke knelpuntlocaties voorafgaand aan bouwrijpmaken nog nader bodemonderzoek is gedaan, worden verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor de toekomstige woonfunctie van de woonkavels in Meerstad. Indien daar aanleiding toe is wordt nader onderzoek uitgevoerd. Bij de overdracht van gronden aan ontwikkelaars/initiatiefnemers is de locatie in principe geschikt voor het beoogde gebruik (wonen).

Bij het indienen van een omgevingsvergunningaanvraag voor bouwactiviteiten, overlegt de initiatiefnemer het betreffende bodemonderzoek aan bevoegd gezag, de gemeente. De gemeente voert vanuit haar wettelijke taak een bodemtoets uit waarbij gebruik gemaakt wordt van het bodeminformatiesysteem (BIS). Uit deze toets komt naar voren of er voldoende informatie beschikbaar is om te kunnen veronderstellen dat de aanwezige kwaliteit van de bodem voldoet aan de gestelde normen voor de plannen. Indien daar aanleiding toe is, wordt informatie over de te nemen stappen gegeven, bijvoorbeeld wanneer nader onderzoek gewenst is.

4.4 Water

Water is steeds meer een bepalend aspect in de ruimtelijke ordening. Daarbij zijn de waterkwaliteit en -kwantiteit van belang. In het kader van het aspect water zijn voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West het grondwater, het oppervlaktewater en de waterkwaliteit beoordeeld. In het daarbij opgenomen MER is beschreven welke (extra) maatregelen zijn genomen om te borgen dat de realisatie van Meerstad-Midden West geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding van de omliggende gebieden.

Centraal binnen Groenewei ligt een belangrijke watergang die in verbinding staat met waterbuffers aan de noord- en zuidkant en die afvoert op het Woldmeer. Deze watergang is vanwege zijn belangrijke waterbergende en -afvoerende functies bestemd als Water - 2. Ook binnen de woon- en groenbestemmingen is 'water' overal als (mede)gebruik mogelijk gemaakt.

De afwatering van hemelwater op de woonpercelen op de eilanden in Meerstad wordt zo ontwerp

geregeld dat elke kavel op het open water, het Woldmeer, dient af te wateren. De aanleg en de instandhouding van de afwatering wordt contractueel vastgelegd met de eigenaren van de woonkavels. Voor de percelen die niet direct aan het open water liggen geldt dat alle percelen een aansluitpunt krijgen op de erfgrans voor het hemelwater. Het hemelwater wordt verzameld in het IT-riool (infiltratieriool) dat in open water uitmondt, met name het Woldmeer of de kwelvaart.

4.5 Natuur

Bij het aspect natuur wordt gekeken naar beschermde gebieden en beschermde soorten. Beide vallen onder de Wet Natuurbescherming.

4.5.1 Beschermde gebieden

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van gebieden die vallen onder Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De afstand van Meerstad-Midden West tot de dichtstbijzijnde Natura 2000 is 4 kilometer. Vanaf het plangebied is deze afstand nog groter. Daarnaast blijkt uit het MER voor Meerstad-Midden West dat de ontwikkeling van de wijk voor deze gebieden geen negatieve effecten geeft. Gezien de aard en omvang van het plangebied geldt deze conclusie ook voor Groenewei.

4.5.2 Beschermde soorten

De effecten van Meerstad op mogelijk aanwezige beschermde soorten is onderzocht in het planMER voor Meerstad-Midden West. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde heikikker. Hiervoor zijn veel maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad, het inrichten van een natuurlijke groenzone in Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. Bovendien is voor de aanwezige Heikikker al eerder een ontheffing verkregen, die is verlengd tot augustus 2021 (FF/75C/2012/0330).

Voor de overige aanwezige soorten bestaat geen noodzaak tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de wet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Wanneer bij de werkzaamheden eventueel aanwezige nesten worden ontzien, is het dan ook niet nodig ontheffing aan te vragen.

4.6 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

4.6.1 Landschap en cultuurhistorie

In Meerstad is vooral de landschappelijke structuur bepalend voor de cultuurhistorische waarden. Door de realisatie van Meerstad is erkend dat de landschappelijke structuur gaat veranderen en wordt een nieuwe landschappelijke structuur gerealiseerd. Deze geeft het landschap een nieuwe waarde. In dit plan wordt de belangrijkste landschapsstructuur dan ook planologisch vastgelegd, onder meer via de bestemming Groen - 1.

4.6.2 Archeologie

Bij ontwikkelingen is het van belang de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. Mogelijk worden de aanwezige waarden door de geplande realisatie van de woningen aangetast.

Uit de Beleidskaart Archeologie blijkt dat het plangebied in het geheel een lage archeologische verwachting heeft (zie ook paragraaf 2.3.2). De delen van het plangebied met een lage archeologische verwachtingswaarde zijn niet voorzien van een dergelijke dubbelbestemming.

4.7 Verkeer en vervoer

Met de realisatie van Meerstad is een nieuwe verkeersstructuur in de omgeving gerealiseerd. Hierbij is in eerste instantie een hoofdwegennetwerk aangelegd. Deze ontsluit alle woonbuurten van Meerstad met onder meer de N7 en N46.

Vanuit het hoofdwegennetwerk van Meerstad worden in de verschillende woonbuurten woonstraten (erfonthsluitingswegen, 30 km-wegen) aangelegd. De hoofdstructuur van deze straten is gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet die is beschreven in paragraaf 3.2. Bij deze wegen worden ook groenstructuren en parkeervoorzieningen aangelegd wanneer dit nodig is. Voor de grotere is in dit plan van uitwerking de bestemming Verkeer opgenomen. De kleinere wegen en het parkeerterrein nabij de school en voorzieningencluster is bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied.

Bij het parkeren voor de woningen is het uitgangspunt dat dit op eigen terrein plaatsvindt. De ruimtelijke opzet van de percelen is dusdanig dat hiervoor voldoende ruimte gereserveerd is. Voor bezoekers wordt, waar nodig, in de openbare ruimte parkeergelegenheid aangelegd. De bestemmingen die voor de woonpercelen en de openbare ruimte opgenomen zijn geven hiervoor mogelijkheden.

4.8 Geluid

Bij de realisatie van nieuwe woningen moet aangetoond worden dat deze (geluidgevoelige objecten) geen geluidhinder ondervinden vanuit omliggende bronnen. Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden West is het aspect geluid uitgebreid onderzocht (Spreen, Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan en MER Meerstad-Midden West rapportnr. 20161070 d.d. 24 februari 2017). Daarbij zijn diverse verkeers-scenario's doorgerekend. Deze verkeers-scenario's zijn afkomstig uit het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 11 november 2016. Op grond van dit onderzoek is voor het plangebied alleen het wegverkeerslawaai vanaf de Vossenburglaan van belang. Daarnaast is een aanvullend onderzoek gedaan naar aanleiding van enkele wijzigingen in het plangebied van de Groenewei. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 4, 'Geluidsnotitie plangebied Groenewei' (15 december 2017). Deze onderzoeken zijn ook gebruikt als motivatie voor de vaststelling van hogere grenswaarden bij dit uitwerkingsplan.

Uit de geluidsonderzoeken blijkt dat een deel van het plangebied binnen de 48-58 dB geluidzone vanaf deze weg ligt. Hierbij is echter de afscherpende werking van de eerstelijns bebouwing langs de Vossenburglaan niet meegewogen. Er zijn twee geluidszones op de verbeelding aangegeven:

- geluidzone – weg 1: het gaat hier om de zone van 48-53 dB. Voor deze woningen kan een beroep worden gedaan de Beschikking hogere grenswaarden geluid Meerstad-Midden d.d. 20 november 2007. Met deze beschikking is het toegestaan dat maximaal 1084 woningen en andere geluidgevoelige objecten binnen Meerstad-Midden een geluidsbelasting mogen ontvangen van meer dan de voorkeurswaarde van 48 dB.

- geluidszone - weg 2: dit is de zone die direct aan de hoofdontsluitingsweg grenst en waarvoor een maximale geluidsbelasting van 53-58 dB geldt. Voor de woningen binnen dit gebied wordt een ontheffing tot 58 dB aangevraagd.

Voor de woningen langs de hoofdontsluitingsroute (Vossenburglaan) is de geluidbelasting op de gevel hoger dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De afstand van de woningen tot de Vossenburglaan bedraagt 17 meter. Vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen is een grotere afstand niet wenselijk. Er ontstaat dan een brede lege ruimte tussen de woningen en de weg. Daarom wordt aan de woningen in de zone langs de Vossenburglaan een hogere toegestane geluidwaarde toegekend. De Wet geluidhinder maakt dit mogelijk. Het gaat in totaal om 120 woningen, met een geluidbelasting van 53-58 dB op de woningen die langs de weg liggen en een geluidbelasting van 48-53 dB voor de woningen in de zone hierachter.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat voor een ruimtelijk plan zorgvuldig moet worden gekeken naar de luchtkwaliteit en dat de normstelling, zoals deze is opgenomen in de Wet milieubeheer, in acht moet worden genomen. In het kader van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West en daarbij horende MER is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de normen voor luchtkwaliteit in geen enkel geval overschreden worden.

4.10 Externe veiligheid

Risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen kunnen invloed hebben op de mogelijkheden voor de nieuwbouw van woningen (kwetsbare objecten). Rondom Meerstad zijn risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen aanwezig. Deze hebben echter geen negatieve invloed op het plangebied, omdat de afstand dusdanig groot is, dat de woningen niet binnen het invloedsgebied hiervan komen. De volgende afbeelding geeft een fragment van de risicokaart ter plaatse van Meerstad-Midden West.



Uitsnede Risicokaart

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei
35

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Groenewei
36

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit plan is een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West (het moederplan). De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' die in artikel 28 van het moederplan is opgenomen is uitgewerkt in dit uitwerkingsplan. De juridische opzet van dit plan vertoont veel gelijkenis met en sluit aan op de eerdere uitwerkingsplannen van Meerstad, waaronder Tersluis.

5.2 Bestemmingen

De bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit het moederplan gaat uit van de hoofdfunctie wonen, maar geeft ook de mogelijkheid voor het bestemmen van allerlei andere functies binnen het plangebied. De hoofdfunctie van het uitgewerkte plangebied is wonen. Daarnaast zijn er een aantal andere functies zoals detailhandel en horeca toegestaan in een gemengd gebied. De functies groen en verkeer hebben een passende bestemming gekregen. Hierna wordt op elke bestemming afzonderlijk ingegaan.

Gemengd

De bestemming Gemengd is gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Binnen de bestemming zijn functies zoals detailhandel, lichte horeca en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Ook mag er binnen deze bestemming gewoond worden.

Groen - 1

De bestemming Groen - 1 betreft de gangbare groenbestemming. Deze bestemming betreft het algemene openbare groen in de nieuwbouwwijk(en) en is daarom het meest aanwezig in het plangebied.

Maatschappelijk

De locatie van het toekomstige schoolgebouw heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen. Deze bestemming maakt de school en andere maatschappelijke voorzieningen zoals een medisch centrum, kinderopvang etc. mogelijk.

Verkeer

De ontsluitingsweg heeft vanwege de functie de bestemming Verkeer. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend aan de wegen in het plangebied, omdat het hier gaat om woonstraten, waarop naast de verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie is. Met deze verdeling is aangesloten op de systematiek zoals deze in Meerstad-Midden West is aangehouden.

Water - 2

Het water in het plangebied is bestemd als Water - 2. Hieronder wordt mede begrepen een kwelvoorziening ter voorkoming van wateroverlast alsmede ter bevordering van de waterkwaliteit in het gebied.

ontwerp

Woongebied - 7

De bestemming 'Woongebied - 7' ziet op het deel van het plan waar woningen, tuinen en erven, woonstraten, fiets- en wandelpaden, parkeerplaatsen en ondergeschikte groenen watervoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. De meeste regels van deze bestemming zijn afgestemd op de stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 3.2 en 3.3 en behoeven daarom hier geen nadere toelichting. De opzet van de regels is afgestemd op de woongebiedbestemmingen uit het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. De nummering sluit aan op de andere woongebiedbestemmingen.

De bestemmingsregeling voor het plangebied is relatief globaal van opzet, maar de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten zijn vertaald in de regels. Hieronder worden enkele belangrijke regels toegelicht.

In de regels zijn geen bouwvlakken en woningaantallen opgenomen, omdat mogelijk nog wordt geschoven met de exacte plaats en aantallen van de woningen. De ligging van de woningen is in de bouwregels gerelateerd aan de ligging ten opzichte van de weg, aan perceelsgrenzen en overige bestemmingen. In het plangebied zijn bij recht vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde en rijenwoningen toegestaan.

De openbare voorzieningen vallen ook binnen deze bestemming. De hierin gewenste openbare voorzieningen, met de daarbij horende bouwwerken worden hierin ook mogelijk gemaakt.

Aan huis verbonden beroepen (zie definitie 'aan-huis-verbonden beroep' in de regels) zijn bij recht toegestaan. Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet rechtstreeks toegestaan. In verband met de mogelijkheid van overlast vragen dergelijke vormen van bedrijvigheid om een nadere afweging. Met een omgevingsvergunning van het college van burgemeester en wethouders kunnen deze vormen van bedrijvigheid wel worden toegestaan als aan een aantal voorwaarden is voldaan.

De nadere eisenregeling in deze bestemming is bedoeld voor het aanpassen van bouwplannen voor een goede afstemming op de omgeving of om variatie in het bebouwings- en/of straatbeeld te scheppen. De regeling dient ter aanvulling op de globale opzet. De stedenbouwkundige opzet en de gewenste beeldkwaliteit spelen hierbij een leidende rol.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak/Participatie

Het voorontwerp-uitwerkingsplan heeft in het kader van de inspraak 4 weken ter inzage gelegen (van 1 tot en met 28 november 2018). Er zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend. Op 13 november 2018 is bij Bureau Meerstad een inloopbijeenkomst georganiseerd, die bezocht is door circa 30 omwonenden en belangstellenden. De reacties waren overwegend positief

Overleg

Het voorontwerp-uitwerkingsplan is tevens voorgelegd aan de 'overlegpartners' in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn twee reacties binnengekomen (zie Bijlage 5). Het waterschap Hunze en Aa's heeft laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provincie Groningen maakt wel inhoudelijke opmerkingen. Deze zijn hieronder samengevat en van commentaar voorzien.

Opmerking 1

De provincie vraagt om aan te geven welke activiteiten en beschermde soorten zijn gedekt door de voor de Heikikker verleende ontheffing en volgens welke gedragscodes er bij de herinrichting wordt gewerkt.

Reactie 1

Voorliggend plan betreft een uitwerkingsplan voor woongebied Groenewei binnen de gebiedsontwikkeling Meerstad. Het moederplan dat aan deze woningbouwontwikkeling ten grondslag ligt is het Bestemmingsplan Meerstad-Midden West (2017). In het bijbehorend plan MER zijn de effecten van Meerstad op beschermde soorten beoordeeld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling op enkele soorten effecten heeft. Herinrichting van het gebied leidt tot het verlies van leefgebied van verschillende soorten amfibieën waaronder de zwaar beschermde heikikker. Hiervoor zijn veel maatregelen getroffen waaronder het inrichten van compensatiegebieden ten oosten van Meerstad, het inrichten van een natuurlijke groenzone in Meerstad en jaarlijkse monitoring van deze gebieden. In enkele gevallen zorgt de inrichting van Meerstad ook voor een verbetering van de situatie voor bepaalde soorten. Denk hierbij aan de realisatie van nieuw water en de positieve effecten hiervan op soorten als kluut en oeverwaluw. De ecologische potenties daarvan hangen vooral af van de aard en intensiteit van het beheer en het toevoegen van specifieke ecologische elementen. De realisatie van Meerstad zorgt dus ook voor het ontstaan van nieuwe natuur t.o.v. de oorspronkelijke situatie met voornamelijk landbouwgrond.

Op basis van het bestemmingsplan Meerstad-Midden worden gronden bouwrijp gemaakt. Dit is in grote delen van Groenewei al gaande. Bij de uitvoeringswerkzaamheden in Meerstad wordt ecologisch gemonitord door een daarin gespecialiseerd bureau. Hierbij wordt ook gelet op broedactiviteiten van zowel de jaarrond beschermde soorten als de overige soorten en zo nodig worden ook maatregelen getroffen om broeden te voorkomen. Onderhavig uitwerkingsplan maakt de bouw mogelijk van woningen op inmiddels grotendeels bouwrijp gemaakt gebied.

In de genoemde ontheffing FF/75C/2012/0330 voor de heikikker staan in bijlage 1 de algemene en specifieke voorschriften genoemd en die gelden voor onze werkzaamheden in het gebied. Wij verwijzen volledigheidshalve ook naar de verlenging van deze ontheffing d.d. 9 augustus 2016 (kenmerk FF/75C/2012/0330D.corres.td) en de correctie op deze verlenging d.d. 2 maart 2017 (kenmerk FF/75C/2012/0330E.corres.vv).

ontwerp

Bureau Meerstad wil e.e.a. graag in een gesprek toelichten aan de provincie. Hiervoor is inmiddels een afspraak gemaakt.

Vooralsnog leidt deze reactie van de provincie niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Opmerking 2

Verder wijst de provincie erop dat er ook nesten buiten het broedseizoen voorkomen waarmee zorgvuldig dient te worden omgegaan. Gevraagd wordt hoe de opmerking in het plan, 'dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort' bedoeld wordt.

Reactie 2

Deze zinsnede is bedoeld voor de soorten zonder jaarrond beschermde status waarvoor uiteraard wel de zorgplicht geldt. Bij het bouwrijpmaken van de woningbouwvlekken in Meerstad wordt hier zorgvuldig mee omgegaan zoals hierboven beschreven.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt aangetoond door de financiële haalbaarheid ervan en de wettelijke grondexploitatie­regeling.

Groenewei maakt deel uit van de grondexploitatie Meerstad. De benodigde gronden zijn in eigendom van de gemeentelijke exploitatiemaatschappij (GEM) Meerstad. De gemeente Groningen is eigenaar van 100% van de aandelen van de GEM Meerstad CV. De grondexploitatie is sluitend. Daarmee is voor de gemeente Groningen de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond. De realisatie van Groenewei maakt deel uit van deze exploitatie.

In de Wet ruimtelijke ordening is de exploitatieregeling opgenomen. Hierbij is aangegeven dat een gemeente de plankosten bij de realisatie bouwplannen kan verhalen op derden. De exploitatieregeling is bij de realisatie van Groenewei van toepassing, omdat sprake is van de bouw van nieuwe woningen (bouwplan volgens het Besluit ruimtelijke ordening). Van de noodzaak van kostenverhaal is echter geen sprake. De door de gemeente gemaakte kosten worden gedekt via de uitgifte van de gronden.

Eindnoten

1. Deze bodemkwaliteitskaart is onderdeel van het MER. Zie paragraaf 4.1. Het MER is te raadplegen op:
<http://www.meerstad.eu/voorontwerp-bestemmingsplan-meerstad-midden-west/>



Gemeente Groningen

Gedempte Zuiderdiep 98
Postbus 7081
9701 JB Groningen
050 367 81 11