

bestemmingsplan

Uitwerkingsplan
Meeroevers II/b vlek 13
BIJLAGEN TOELICHTING
versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting

- Bijlage 1 Onderbouwing woningbouwbehoefte (ladder voor duurzame verstedelijking)
- Bijlage 2 Memo stikstofberekening inclusief berekening
- Bijlage 3 Besluit hogere waarden
- Bijlage 4 Advies externe veiligheid
- Bijlage 5 Vooroverleg reactie Gasunie
- Bijlage 6 Vooroverlegreactie Groningen
- Bijlage 7 Beeldkwaliteitplan Meeroevers Vlek 13
- Bijlage 8 Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en financiële onderbouwing bij sloop-nieuwbouw van karakteristiek object Hoofdweg 211, Harkstede
- Bijlage 9 Reactienota zienswijzen

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Onderbouwing woningbouwbehoefte (ladder voor duurzame verstedelijking)

Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Meerstad

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

In trede 1 bepaalt u de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Hoe bepaal ik de regio?

Het meest praktisch is om aan te sluiten bij bestaande woningmarktgebieden. Die zijn veelal bepaald op basis van woon-werkrelaties. Soms zijn er al afspraken.

De toekomstige regionale vraag

Hoe maak ik de regionale woningbouwvraag inzichtelijk? Voor de bepaling van de toekomstige regionale vraag zijn demografie, economie, ligging, vestigingsmilieu en kwaliteit van de huidige voorraad sleutelvariabelen

Wat is de regio?

De Regio Groningen-Assen is een vrijwillig samenwerkingsverband tussen de provincies Drenthe en Groningen en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn. De Regio Groningen-Assen werkt al twintig jaar intensief samen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio en wordt gezien als samenhangend woningmarktgebied.

De toekomstige regionale vraag

De gemeenten in de Regio Groningen-Assen werken samen aan een gezonde en goed functionerende regionale woningmarkt, met een grote variatie aan kwalitatief hoogwaardige woonmilieus. Hierbij lag tot op heden de focus op afspraken over aantallen toe te voegen woningen. Naar aanleiding van het door de regio uitgevoerde Woningbehoefteonderzoek uit 2015 is voorgesteld om de wijze van regionale woningmarktsturing aan te passen. Centraal hierin staat het advies om bij het afstemmen van de toekomstige woningbehoefte niet alleen te kijken naar het aanbod in aantallen, maar ook naar de bijbehorende woonmilieus en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Hierbij is geconcretiseerd op welke wijze de stad Groningen de omvangrijke woningbehoefte kan faciliteren.

Het resultaat van de gestelde opgave is te vinden in de rapportage Woningmarktanalyse Regio Groningen-Assen 2017-2030, KAW en Weusthuis Advies, maart 2017. De analyse van de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt is gebaseerd op de gegevens van het Woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2015.

Regionale vraag-aanbod confrontatie + ruimtebehoefte Meerstad

Binnen de Regio Groningen Assen is er een variatie aan woonmilieus te vinden, van stedelijk tot landelijk. Waar in een deel van de regio sprake is van een forse woonvraag en bevolkingsgroei (stad Groningen), is in een ander deel sprake van krimp (Noord en Oost). De forse stedelijke woonvraag zal deels landen in de regio, met name aan de zuidwestkant. Voor de stad Groningen wordt een behoefte van ruim 20.000 woningen verwacht tot 2030.

Uit de confrontatie van vraag met aanbod blijkt dat er in de stad Groningen een tekort zal zijn aan woningen in het (centrum-)stedelijke woonmilieu. Daarom is het van belang dat er binnen de randvoorwaarden van ruimtelijke kwaliteit gezorgd wordt voor de ontwikkeling van (centrum-)stedelijke woonmilieus in stedelijke dichtheden. Er is zowel vraag naar grondgebonden als naar gestapelde woningen, elk globaal de helft. Om invulling te kunnen geven aan de vraag zal het herontwikkelen van voormalige bedrijvenlocaties, zoals de Eemskanaal- en Damsterdiepzone en de vloeivelden van de Suikerfabriek, met voortvarendheid worden aangepakt, zodat in het (centrum-)stedelijke gebied tot 2030 ca. 12.000 woningen kunnen worden gerealiseerd.

De stedelijke vraag naar grondgebonden woningen zal deels binnen de bestaande stad, maar ook in de stedelijke uitbreidingswijken kunnen worden opgevangen: Reitdiep, De Held, Meerstad, naast de restruimte in Ter Borch en Haren-Noord. Meerstad biedt als moderne-stadswijk voldoende ruimte voor de vraagsubstitutie uit het (centrum-)stedelijk woonmilieu. KAW/Weusthuis verwacht dat de totale ruimte van 6.000 woningen op deze locaties geheel benut wordt doordat mensen die in eerste instantie een stedelijk woonmilieu wensen, als alternatief het wonen 'aan de stad' verkiezen. Randvoorwaarde is dat de gemeente de verbindingzone tussen Meerstad en het centrum verder ontwikkelt, zodat ook Meerstad door steeds meer mensen gezien wordt als alternatief voor stedelijk wonen.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

In trede 1 heeft u de regionale ruimtebehoefte bepaald waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Alleen wanneer die behoefte er is, is trede 2 aan de orde.

Kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden? Om deze vraag te beantwoorden biedt de handreiking u handvaten voor de bepaling van:

De beschikbare ruimte (kwantiteit)

De (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwaliteit)

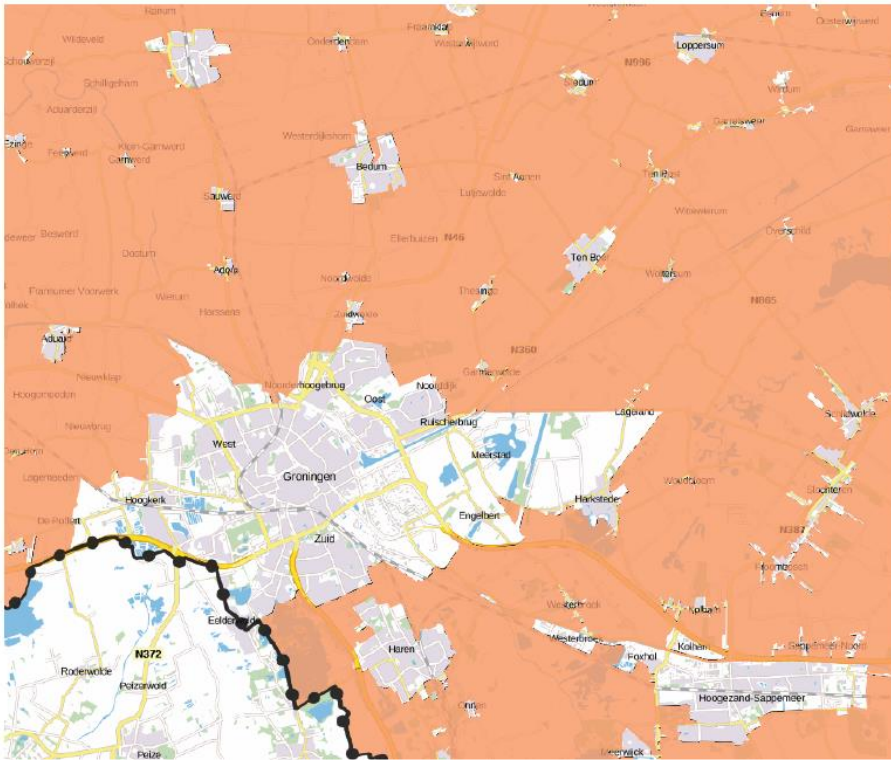
U loopt dan trede 2 door om te bekijken of u binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan voorzien.

Wat is stedelijk gebied?

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het zal nodig zijn om op basis van de gebiedspecifieke situatie te bepalen wat ervaren wordt als stedelijk gebied. In het algemeen kan het bestaand stedelijk gebied worden gedefinieerd als het 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. Sommige provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd.

Het plangebied is op basis van de Provinciale Verordening Groningen aangeduid als stedelijk gebied. Meerstad is al geruime tijd gereserveerd voor woningbouw. het gebied is nu ook beleidsmatig als zodanig verankerd (zie hieronder <https://groningen.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9920POVgeconsolideerd-GV01v>). Hiermee bouwen we binnen bestaand stedelijk gebied en kan worden voldaan aan invulling van deze trede.

Omgevingsverordening geconsolideerde versie



Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

Als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, is trede 3 aan de orde.

De gebruiker wordt geholpen om de meest duurzame ruimte te vinden voor verstedelijking buiten het (bestaand) stedelijk gebied. Het (potentiële) aanbod aan modaliteiten is sturend. De beantwoording van twee vragen staat centraal:

- Welke plekken zijn of worden op korte termijn multimodaal ontsloten op een wijze die past bij de schaal van de ontwikkeling?
- Wat is een optimale afstemming tussen de resterende regionale vraag en het aanbod aan passende (in potentie) multimodaal ontsloten of op korte termijn te ontsluiten locaties?

Het antwoord op deze vragen is het eindresultaat van de toepassing van de ladder: zicht op (in potentie) multimodale locaties die passen bij de schaal en de omvang van de ontwikkeling.

Meerstad wordt gerekend tot bestaand stedelijk gebied. Invullen van trede 3 is niet van toepassing. Overigens wordt Meerstad ontsloten voor openbaar vervoer, auto- en fietsverkeer. Voor fietsers wordt een netwerk ontwikkeld met conflictvrije, doorgaande fietsroutes, zogenaamde snelfietsroutes. Een busverbinding geeft via de wijk Lewenborg aansluiting op de buslijn naar het NS-Station Groningen. Zo is de wijk multimodaal ontsloten.

bijlage: achterliggende tabellen uit onderzoek KAW/Weusthuis

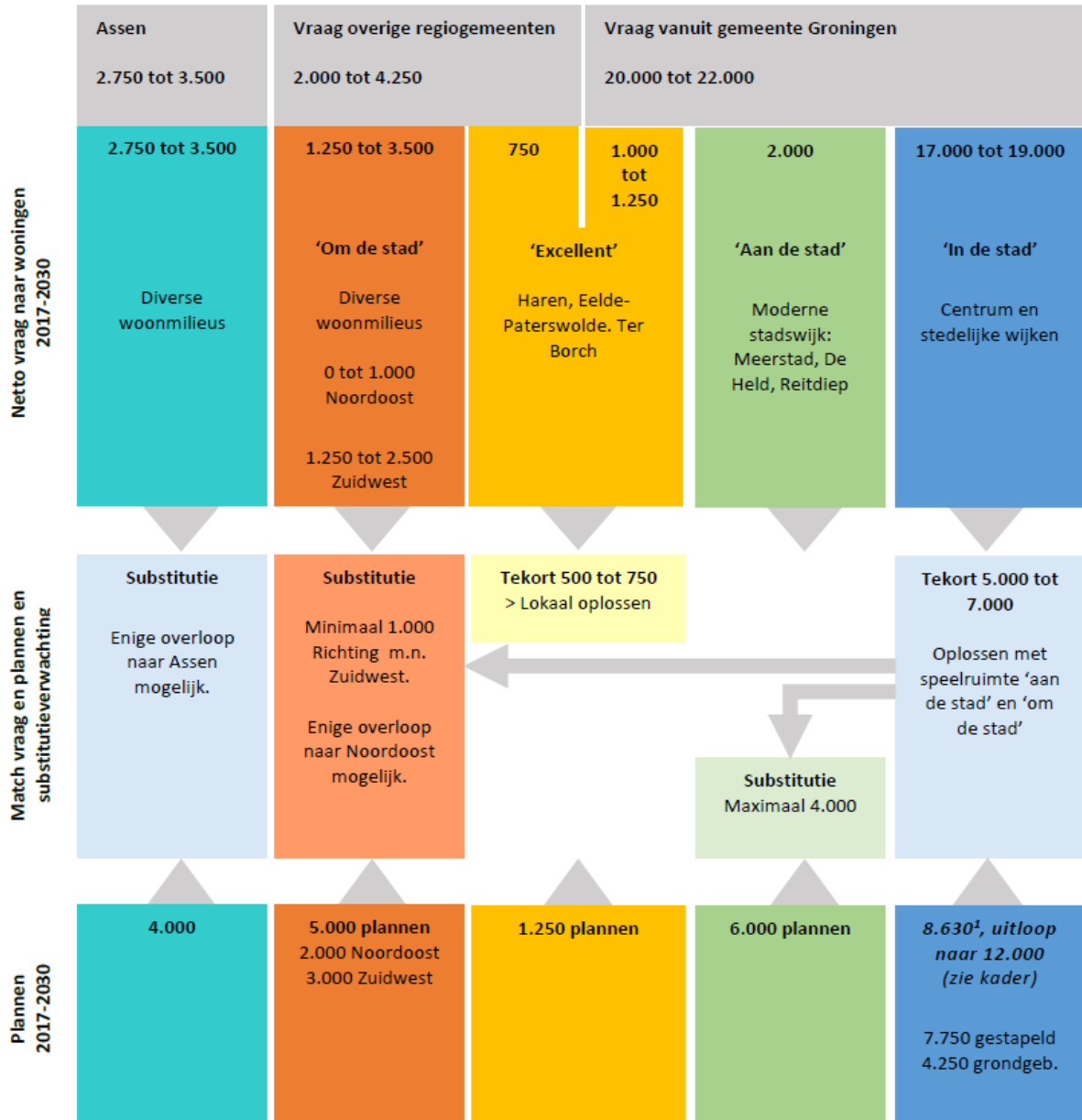
Tabel 6: Verwachte woningbehoefte en plannen Stad Groningen, ingezoomd naar grondgebonden ('ggb') en gestapeld wonen ('gest') (periode 2017-2030). De behoefte-aantallen zijn afgerond op vijftallen. Zie voetnoot 7 voor de verdeling grondgebonden en gestapeld.

Stad Groningen		(centrum-)stedelijk	moderne stadswijk	excellent	totaal Stad Groningen
Periode 2017-2022					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	3255	570	325	4150
	gest	3525	145	80	3750
	totaal	6780	715	405	7905
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	3550	590	330	4470
	gest	3845	150	85	4080
	totaal	7395	740	415	8550
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	7292	1896	118	9306
Periode 2022-2030					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	5005	880	500	6385
	gest	5425	220	125	5770
	totaal	10430	1100	625	12160
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	5515	925	515	6955
	gest	5970	230	130	6330
	totaal	11485	1155	645	13285
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	1338	3994	0	5332
Periode 2017-2030					
Uitbreidingsbehoefte gemiddeld	ggb	8260	1450	825	10535
	gest	8950	365	205	9520
	totaal	17210	1815	1030	20065
Uitbreidingsbehoefte hoog	ggb	9060	1515	850	11425
	gest	9820	380	210	10410
	totaal	18880	1895	1060	21835
Netto programma (nieuw minus sloop)	totaal	8630⁹	5890	118	14638
<i>vast in bestemmingsplan</i>	<i>totaal</i>	<i>2916</i>	<i>1421</i>	<i>67</i>	<i>4404</i>

Opmerking 1: Plannen in het woonmilieu 'moderne stadswijk' vallen o.a. in Meerstad, Reitdiep en De Held.

Opmerking 2: De behoefte aan modern stedelijk wonen (waaronder in Meerstad) valt naar verwachting hoger uit door substitutie vanuit de stedelijke woonvraag.

Figuur 9: Stedelijke woonvraag verdeeld naar woonmilieus



Bijlage 2 Memo stikstofberekening inclusief berekening

Meerstad

Aeris berekening Meeroevers vlek 13 en de Zeilen

11-09-2020

rev.3

Notitie:

Van : L. Olthof

Aan : Meerstad

Betreft : Berekening stikstofdepositie Meeroevers vlek 13 en de Zeilen

Kenmerk : P09-11-35-04-m03R3

Ten behoeve van de bestemmingsplanen "Uitwerkingsplan Meeroevers vlek 13 en Uitwerkingsplan de Zeilen fase 2" is een berekening gemaakt naar de stikstofdepositie met behulp van Aerius. Hieronder volgen de uitgangspunten en de resultaten van de Aerius berekening.

Uitgangspunten Aeriusberekening

- Er worden 56 woningen gebouwd in Meeroevers vlek 13 en er worden 450 woningen gebouwd in de Zeilen fase 2.
- Gezien de aard van de bestemmingsplannen, een uitwerkingsplan op basis waarvan woningen kunnen worden gerealiseerd, wordt alleen gerekend met de realisatie van de woningen.
- De woningen worden gerealiseerd in 5 jaar.
- Maatgevend is het laatste jaar (2027) waarin er nog gebouwd wordt maar het grootste deel van de woningen reeds in gebruik zijn genomen.
- Per jaar worden er 11,2 woningen in Meeroevers vlek 13 gebouwd en 90 woningen in de Zeilen fase 2.
- De woningen zelf worden niet meegenomen in de berekening omdat er gasloze woningen worden gerealiseerd.
- Voor het verkeer in de gebruiksfase wordt gerekend met 6,3 ritten/dag/woning.
- Het verkeer wordt berekend op de wijkontsluitingsweg tot aan waar het oplost in het heersende verkeersbeeld.

- Voor de bouw van de woningen worden de draaiuren en transportbewegingen gehanteerd zoals weergegeven in bijlage 1 van het rapport Woningbouw en Natura 2000, Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie, opgesteld door Bureau Waardenburg, d.d. 20-12-2019. Dit rapport van Bureau Waardenburg wordt genoemd in de Handreiking woningbouw en Aerius uitgegeven door de Rijksoverheid.
- In bijlage 1 van het rapport Woningbouw en Natura 2000, Vuistregels bij het beoordelen van stikstofdepositie, opgesteld door Bureau Waardenburg, d.d. 20-12-2019 wordt er vanuit gegaan dat al het materieel van een bouwjaar van 2015 of recenter is. In deze berekening wordt in tegenstelling tot het rapport van Bureau Waardenburg uitgegaan dat 50% van het materieel een bouwjaar heeft van 2011 of recenter en dat 50% van het materieel een bouwjaar heeft van 2014 of recenter.
- Er wordt een gemiddeld verbruik genomen van het materiaal van 15 liter per uur.

Per woning worden de volgende draaiuren en transportbewegingen meegenomen:

Materieel	Vermogen In kW	Draaiuren
Graafwerkzaamheden bouwput	200	16
Verrijker 10 ton	250	20
Heien (heistelling)	100	8
Fundering (truckmixer, dumper)	320	8
Hijskraan tbv transporten op de bouw	450	60

Voor het (vracht)verkeer wordt er gerekend met 13,6 ritten per woning voor zwaar transport en 57 transportbewegingen voor middelzwaar vrachtverkeer.

Invoer

Op basis van de draaiuren en het gemiddelde verbruik wordt er 151.200 liter diesel gebruikt per jaar voor de Zeilen fase 2 en 18.816 liter diesel per jaar voor Meeroevers vlek 13. Daarnaast wordt er per jaar 1224 zwaar transport bewegingen en 5130 transportbewegingen van het middelzwaar vrachtverkeer gemaakt ten behoeve van de Zeilen fase 2. Voor Meeroevers vlek 13 worden 153 zwaar transport bewegingen gemaakt en 639 transportbewegingen voor het middelzwaar vrachtverkeer. Voor het verkeer van de gerealiseerde woningen worden van en naar de Zeilen 2835 voertuigbewegingen per dag ingevoerd en voor vlek 13 van Meeroevers worden er 353 voertuigbewegingen per dag ingevoerd.

Resultaten

Na het invullen van deze gegevens in Aerius calculator is de uitkomst dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Meerstad	Zijkade 2, 9613 CV Groningen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Meerstad de Zeilen fase 2 en vlek 13	RR61Q5J4YnSW

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
17 september 2020, 14:25	2027	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	1.551,29 kg/j
NH ₃	30,72 kg/j

Resultaten

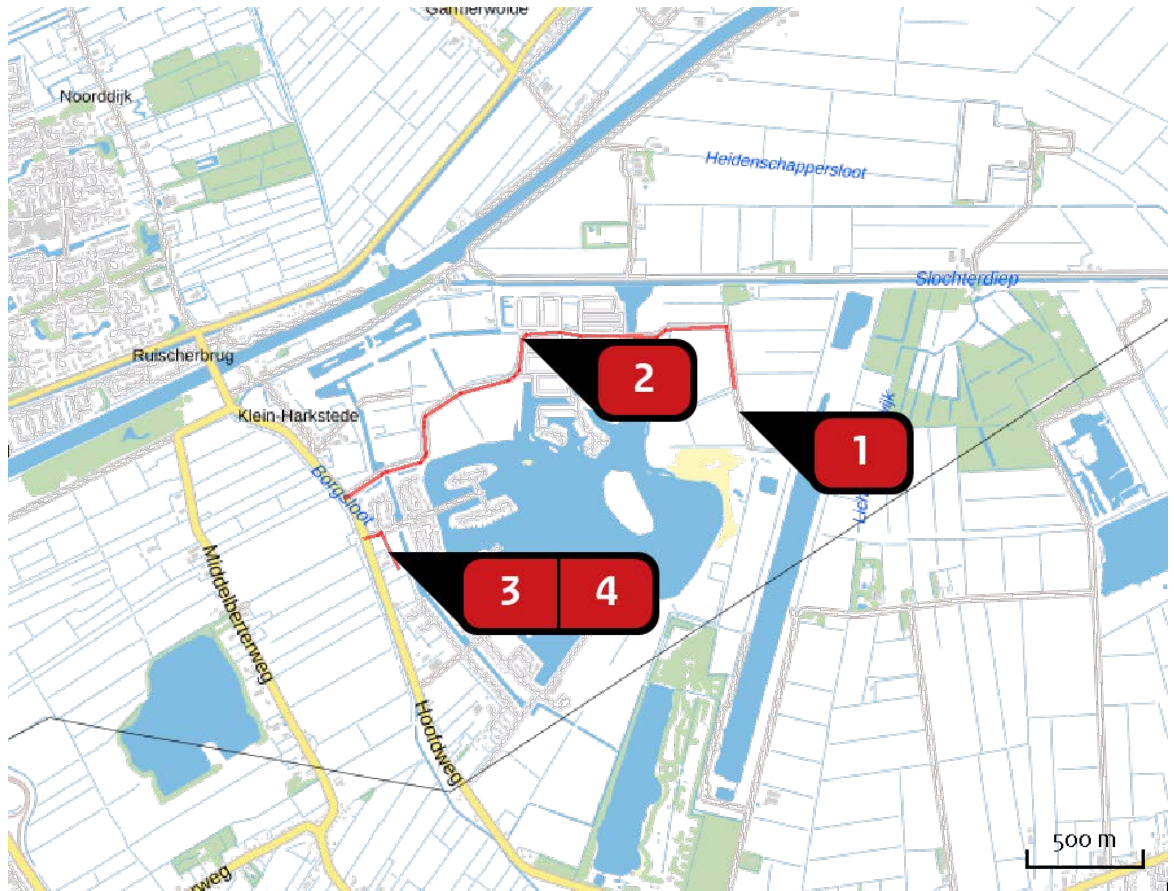
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Het realiseren van de Zeilen fase 2 en vlek 13

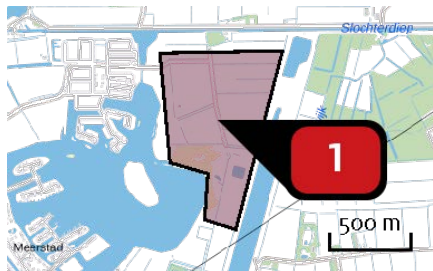
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

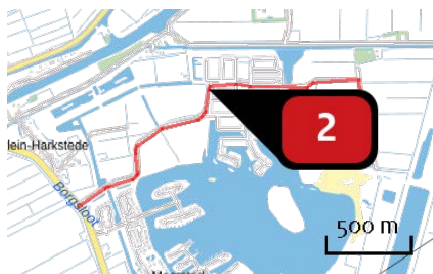
Bron Sector	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Bron 1 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	929,70 kg/j
2  Bron 2 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	30,32 kg/j	499,39 kg/j
3  Bron 3 Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	115,70 kg/j
4  Bron 4 Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	6,50 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



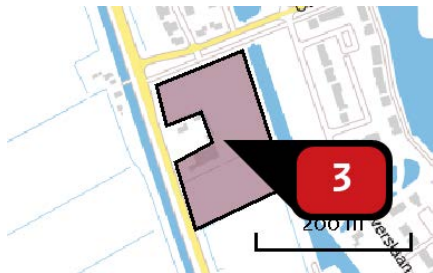
Naam **Bron 1**
 Locatie (X,Y) **240565, 583413**
 NOx **929,70 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
STAGE III B, 130 – 560 kW, bouwjaar 2011/01, Cat. L	materieel 2011	75.600				NOx	838,25 kg/j
STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	materieel 2014	75.600				NOx	91,45 kg/j



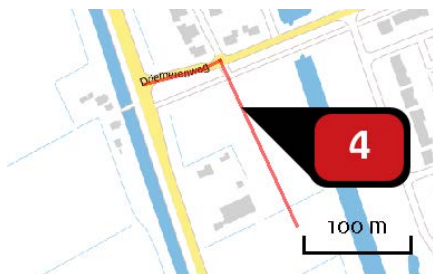
Naam **Bron 2**
 Locatie (X,Y) **239637, 583724**
 NOx **499,39 kg/j**
 NH3 **30,32 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	2.835,0 / etmaal	NOx NH3	466,39 kg/j 29,23 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	5.130,0 / jaar	NOx NH3	22,46 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	1.224,0 / jaar	NOx NH3	10,55 kg/j < 1 kg/j



Naam **Bron 3**
 Locatie (X,Y) **239066, 582772**
 NOx **115,70 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
	STAGE III B, 130 – 560 kW, bouwjaar 2011/01, Cat. L	9.408				NOx	104,32 kg/j
	STAGE IV, 130 – 560 kW, bouwjaar 2014/01, Cat. Q	9.408				NOx	11,38 kg/j



Naam **Bron 4**
 Locatie (X,Y) **239048, 582845**
 NOx **6,50 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	353,0 / etmaal	NOx NH3	6,07 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	639,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	153,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2019A_20200805_f3dee6357e](#)

Database versie [2019A_20200805_f3dee6357e](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>

Bijlage 3 Besluit hogere waarden

Besluit hogere grenswaarden geluid

**ten behoeve van het
Uitwerkingsplan
'Meeroevers vlek 13
in Meerstad in de
gemeente Groningen'**

Besluit van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen.

Nummer: 8465467
Datum: 19 februari 2021

BESLUIT

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidbelasting bij gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De geluidbelasting op de gevel van een woning mag in principe niet hoger zijn dan de wettelijke grenswaarden van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai (Wgh artikel 82).

De Wet geluidhinder bepaalt in artikel 83 dat een hogere grenswaarde voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai kan worden vastgesteld die voor nieuw te bouwen woningen langs een nieuwe weg echter niet hoger mag zijn dan:

- 58 dB voor woningen in 'buitenstedelijk gebied' (Wgh art. 83, lid 1);
- 68 dB voor woningen in 'stedelijk gebied' (Wgh art. 83, lid 2).

Op grond van artikel 110a, lid 1 van de Wet geluidhinder zijn wij bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de toelaatbare geluidbelasting. Artikel 110a, lid 5 en lid 6 van de Wet geluidhinder bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaatsvindt indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor het uitwerkingsplan "Meeroevers vlek 13 in Meerstad in de gemeente Groningen" is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en naar eventuele maatregelen om de geluidbelasting te beperken.

Op meerdere gevels van de nieuw te bouwen woningen zal de geluidbelasting vanwege de Hoofdweg hoger zijn dan de grenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting op de gevels overschrijdt niet de maximale ontheffingswaarde van 68 dB (stedelijk gebied).

Omdat de plaats van de kavels waarop de woningen komen in de uitwerkingsplannen van Meerstad nog niet exact vastgelegd zijn wordt voor de het besluit hogere waarden geluid gewerkt met zones t.o.v. van de Hoofdweg in Meerstad. Het betreft de zones met een geluidsbelasting vanwege de Hoofdweg van 48-53 dB en 53-58 dB. Per zone wordt een maximaal aantal woningen gebouwd. In 2007 is in het bestemmingsplan Meerstad Midden vastgesteld. Hierin is aangegeven dat voor nieuw te bouwen woningen in dit gebied een hogere waarde van ten hoogste 53 dB (inclusief aftrek art 110g Wgh) kan worden vastgesteld. In 2015 is de partiële herziening van dit plan vastgesteld. Hierin zijn de uitwerkingsregels op één punt aangepast, ten aanzien van de maximale grenswaarde voor geluid voor nieuw te bouwen woningen die is verhoogd van 53 dB naar 58 dB, zodat nabij ontsluitingswegen meer mogelijkheden ontstaan.

Op basis van het akoestisch onderzoek stellen wij vast, dat maatregelen om het wegverkeerslawaai op deze locatie tot bijvoorbeeld de grenswaarde terug te dringen op dit moment weinig of niet doeltreffend zijn en/of overwegende bezwaren ontmoeten van met name stedenbouwkundig, verkeerskundig en financiële aard.

In het plangebied is geen sprake van samenloop van verschillende geluidbronnen (Wgh artikel 110f).

Om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen, mag de geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen niet hoger zijn dan de binnenwaarde van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai (Bouwbesluit artikel 3.3). Voor de bepaling van de vereiste

geluidwerende voorzieningen aan de gevel moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting zoals aangegeven in tabel 1 onder punt VII van dit besluit.

Wij hechten groot stedenbouwkundig en maatschappelijk belang aan de nieuwbouw van woningen in het uitwerkingsplan 'Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen'. Om dit mogelijk te maken, stellen wij voor een hoeveelheid nog te bouwen woningen van hogere waarden vast voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van de Hoofdweg. Bij ons besluit hierover nemen wij de relevante bepalingen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder in acht, zoals de maximale ontheffingswaarden. Tevens verbinden wij aan ons besluit een voorwaarde om een leefbare woonsituatie te waarborgen.

Uit de voorgaande overwegingen volgt ons besluit.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen, gelet op de betrokken artikelen van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder,

besluiten:

1. voor maximaal 22 nieuw te bouwen woningen en/of appartementen de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels in het uitwerkingsplangebied 'Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen' hogere waarden vast te stellen zoals aangegeven in tabel 1 onder punt VII van dit besluit.
2. hieraan de voorwaarde te verbinden, dat in de aanvragen van een bouwvergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan zal worden aan de binnenwaarde van 33 dB vanwege wegverkeerslawaaï. Hierbij moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting zoals aangegeven in de tabel 1 onder punt VII van dit besluit.

Groningen, 19 februari 2021

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen,



M.J.L. Jorritsma,

Teamleider afdeling Ruimtelijk Beleid en Ontwerp

UITWERKING EN ONDERBOUWING

VAN HET BESLUIT

HOGERE GRENSWAARDEN GELUID

ten behoeve van het Uitwerkingsplan

**'MEEROEVERS VLEK 13 TE MEERSTAD IN
DE GEMEENTE GRONINGEN'**

I. SAMENVATTING en TOELICHTING

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidbelasting bij gevoelige bestemmingen, zoals woningen. De geluidbelasting op de gevel van een woning mag in principe niet hoger zijn dan de wettelijke grenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaaï.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de grenswaarden als maatregelen om de geluidbelasting te beperken niet mogelijk, wenselijk of doelmatig zijn. In die gevallen kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde voor de toelaatbare geluidbelasting vaststellen. Deze mag echter niet hoger zijn dan de maximale ontheffingswaarde.

Het besluit tot het vaststellen van hogere waarden moet zijn gebaseerd op akoestisch onderzoek. Tevens moet worden gemotiveerd waarom de hogere waarde noodzakelijk is. Het vaststellen van een hogere waarde voor de geluidbelasting op de gevel mag niet ten koste gaan van het leefklimaat in de woning. Zo zal ook bij een hogere gevelbelasting moeten worden gewaarborgd dat er geen overschrijding is van de wettelijk voorgeschreven norm van 33 dB voor de geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen (de zgn. binnenwaarde). Dit betekent, dat aan het hogere waarde besluit de voorwaarde wordt verbonden dat de gevels van de betrokken woningen znodig een extra geluidwerende werking moeten hebben. Deze voorwaarde moet in acht worden genomen bij de verlening van een bouwvergunning.

Dit besluit leidt niet tot een toename van de feitelijke geluidbelasting. Het besluit heeft enkel tot doel om in het uitwerkingsplangebied 'Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen' een maximaal aantal van 22 woningen en/of appartementen te kunnen realiseren in de geluidszone van de Hoofdweg.

De hogere waarden moeten zijn vastgesteld voordat het betrokken uitwerkingsplan kan worden vastgesteld. In dit besluit worden hogere waarden vastgesteld voor de gevels van nieuwe woningen i.c. appartementen die bloot komen te staan aan een geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï van 49-53 dB. De hogere waarden zijn vastgelegd in tabel 1 onder punt VII van dit besluit.

II. PROCEDURE EN BEKENDMAKING

Procedure voor dit hogere waarde (HW-) besluit:

- a. Publicatie van het Ontwerp HW-besluit.
- b. Het Ontwerp HW-besluit wordt tegelijkertijd met het Ontwerp-uitwerkingsplan 'Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen' ter inzage gelegd.
- c. Gedurende zes weken kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen met betrekking tot het Ontwerp HW-besluit (en het Ontwerp-uitwerkingsplan).
- d. Het indienen van zienswijzen kan schriftelijk of mondeling.
- e. Vervolgens nemen B&W een definitief HW-besluit waarbij uiteraard de ontvangen zienswijzen worden betrokken.

- f. Publicatie van het HW-besluit en toezending hiervan aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.
- g. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State tegen het HW-besluit mits zij eerder een zienswijze hebben ingediend.
- h. Zo spoedig mogelijk nadat het HW-besluit onherroepelijk is geworden, moet dit worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster (Wgh, artikel 110i).

Deze procedure is conform de Wet geluidhinder artikel 110c en gebaseerd op de Algemene Wet Bestuursrecht, afdeling 3.4.

Bezoekadres	Adres voor het indienen van zienswijzen	Adres voor nadere informatie
Dienst RO/EZ Loket Bouwen en Wonen Harm Buitenplein 1 Groningen	Dienst RO/EZ Loket Bouwen en Wonen Postbus 7081 9701 JB Groningen	Gemeente Groningen Stadsingenieurs Contactpersoon: J.P. de Vries Telefoon: 050 – 367 10 87 e-mail: jan.pieter.de.vries@groningen.nl

III. KADER VOOR HET VASTSTELLEN VAN HOGERE WAARDEN

Dit besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai is genomen ten behoeve van het uitwerkingsplan ‘Meerovers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen’. Dit op grond van de Wet geluidhinder artikel 83 lid 1 en lid 2, en Wet geluidhinder artikel 110a lid 1, lid 5 en lid 6.

Dit besluit heeft betrekking op toekomstige woningen die gelegen zijn binnen de geluidzone van de Hoofdweg¹. Als er binnen een geluidzone wordt gebouwd, dan moet er op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek plaatsvinden. Het plangebied ‘Meerovers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen’ is gelegen in ‘stedelijk gebied’².

¹ Breedte van de geluidzone vanuit de as van de weg (Wgh artikel 74):

- Hoofdweg: 200 meter

² ‘Stedelijk gebied’ = gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom dat ligt binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg.

‘Buitenstedelijk gebied’ = gebied buiten de bebouwde kom alsmede het gebied binnen de bebouwde kom dat ligt binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg.

Dit is van belang voor het bepalen van de maximale grenswaarde voor wegverkeerslawaai. Deze bedraagt namelijk:

- 68 dB voor woningen in ‘stedelijk gebied’ vanwege het wegverkeerslawaai van de Hoofdweg (Wgh art. 83, lid 2).

De maximaal toegestane snelheid bedraagt:

- op de Hoofdweg: 60 km per uur.

Op grond hiervan is conform de Wgh artikel 110g bij de bepaling van de geluidbelasting op de gevels van de betrokken woningen een aftrek toegepast van:

- 5 dB voor het wegverkeerslawaai vanwege de Hoofdweg.

De overige wegen in de nabije omgeving betreffen 30 km/uur wegen en vallen niet onder de werkingssfeer van en hoeft niet te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder.

Met dit besluit worden hogere waarden vastgesteld op de gevels van maximaal 22 toekomstige woningen en/of appartementen in de geluidszone van de Hoofdweg. Hierbij zijn goede geluidwerende voorzieningen aan de gevel noodzakelijk. Om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen, zal de geluidbelasting in de woning bij gesloten ramen de wettelijke norm voor de binnenwaarde niet mogen overschrijden. Deze bedraagt 33 dB vanwege wegverkeerslawaai (Bouwbesluit artikel 3.3).

Voor de bepaling van de vereiste geluidwerende voorzieningen aan de gevel moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, dat wil zeggen met inbegrip van de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai zónder de aftrek (5 dB) op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder (zie hiervoor).

IV. ONDERZOEK NAAR DE GELUIDBELASTING

In 2007 is voor is het bestemmingsplan Meerstad-Midden vastgesteld. Hierin is o.a. vastgelegd dat de maximale geluidsbelasting op de gevels van nog te bouwen woningen 53 dB bedraagt.

In 2015 heeft er een partiële herziening voor het bestemmingsplan Meerstad Midden plaatsgevonden. Hierbij is o.a. bepaald dat de maximale geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen naast nieuw aan te leggen wegen 58 dB bedraagt. Dit op grond van o.a. stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren. Onder *V Motivering van het besluit* wordt hierop teruggekomen.

Voor Bestemmingsplan en MER Meerstad Midden West is er akoestisch onderzoek gedaan naar de verwachte geluidbelasting in de geluidszone rondom de Hoofdweg in het uitwerkingsplan gebied ‘Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen’, alsook naar mogelijke maatregelen om te voldoen aan de grenswaarden respectievelijk aan de hogere grenswaarden (conform Wgh artikel 77 lid 1 en 2).

De resultaten van het onderzoek zijn te vinden in het bijgevoegde rapport van Ingenieursbureau Spreen ‘akoestisch onderzoek Bestemmingsplan en MER Meerstad Midden West’, rapport nr 20161070, 24 februari 2017.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd voor het maatgevende jaar 2030. Hierna worden de belangrijkste gegevens samengevat en wordt apart ingegaan op de samenloop van geluidbronnen. Voor meer specifieke informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

a. Geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai Hoofdweg

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Hoofdweg.

De Hoofdweg loopt ten zuiden van Meerstad en maakt onderdeel uit van de toegangswegen van Meerstad in de gemeente Groningen. Omdat de plaats van de kavels en de woningen nog niet exact vastgelegd zijn is gewerkt met geluidszones rondom de Hoofdweg. Het betreft een geluidszone van 48-53 dB en een geluidszone van 53-58 dB vanwege de geluidsbelasting van de Hoofdweg.

Per geluidszone is een maximum gesteld aan de hoeveelheid te bouwen woningen/appartementen.

Voor de zone 48-53 dB betreft dit 22 woningen en/of appartementen.

Er liggen geen woningen en/of appartementen in de zone 53 – 58 dB.

De geluidsbelasting vanwege de Hoofdweg is berekend op een hoogte van 7,5 meter dit omdat deze hoogte de bepalende geluidsbelasting is.

De geluidbelasting vanwege de Hoofdweg bedraagt voor 22 woningen en/of appartementen maximaal 53 dB. Deze waarden zijn hoger dan de grenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. Dit betekent dat voor deze gevels een hogere waarde vast te stellen. Let wel: de hier vermelde geluidbelastingen zijn inclusief de aftrek van 5 dB op grond van de Wet geluidhinder artikel 110g.

b. Geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai overige wegen en cumulatieve geluidbelasting

De overige wegen in het uitwerkingplan betreffen 30 km/uur wegen.

Deze wegen zijn uitgezonderd van de normen van de Wet geluidhinder.

Omdat hier sprake is van een gering aantal woningen en de interne 30 km/uur wegen alleen als toegang dienen tot de nieuw te bouwen woningen en/of appartementen zal de extra geluidbelasting op de gevels gering zijn. Voor de cumulatieve geluidbelasting wordt dan ook uitgegaan van de geluidbelasting ten gevolge van de Hoofdweg.

V. MOTIVERING VAN HET BESLUIT

De Wet geluidhinder bepaalt, dat een besluit tot het vaststellen van hogere waarden moet worden gemotiveerd (Wgh, artikel 110a lid 5).

Hiertoe hebben wij beoordeeld welke maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidbelasting te beperken, bijvoorbeeld tot de grenswaarde, én/of wat de doeltreffendheid is van deze maatregelen.

Voor het treffen van maatregelen geldt als prioriteitsvolgorde:

1. bronmaatregelen, zoals stil asfalt of een snelheidsverlaging;
2. overdrachtsmaatregelen, zoals een geluidscherm;
3. maatregelen bij de woning in de vorm van extra gevelisolatie.

Voor het akoestisch onderzoek is voor de Hoofdweg uitgegaan van een worst-case scenario. Het aanbrengen van stil asfalt zal leiden dat de gevelbelasting enkele dB's zal afnemen. Maar niet genoeg om onder de grenswaarde van 48 dB te komen.

Een snelheidsverlaging van de Hoofdweg spoort niet met de functie van de betrokken weg.

Het plaatsen van geluidschermen stuit op stedenbouwkundige bezwaren.

Stedenbouwkundig gezien wil men hier een dorpse sfeer hanteren waarbij de woningen/appartementen dicht bij de weg staan. Het plaatsen van geluidschermen dragen niet bij deze dorpse beleving en belemmerd o.a het uitzicht van de toekomstige bewoners.

Op grond hiervan zijn wij van mening, dat verdergaande bron- en/of overdrachtsmaatregelen in en rond het uitwerkingsplan “Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen” om de geluidbelasting op de gevels van de beoogde nieuwbouw te beperken weinig of niet effectief zijn en/of op overwegende bezwaren stuiten van civieltechnisch, planologische, verkeerstechnische en financiële aard.

Omdat verdergaande maatregelen niet mogelijk of haalbaar zijn, is nagegaan hoe het plan zo kan worden ontworpen dat de hoogbelaste woningen in elk geval over een goed akoestisch binnenklimaat beschikken.

De woningen die niet kunnen voldoen aan de grenswaarde zullen zonodig moeten worden voorzien van extra geluidsisolerende gevelmaatregelen. Deze moeten waarborgen, dat de geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen niet boven de wettelijke norm voor de binnenwaarde van 33 dB komt (zie verder punt VI).

In paragraaf IV is aangegeven dat de cumulatieve geluidbelasting maximaal de geluidsbelasting tgv de Hoofdweg mag zijn. Naar ons oordeel leidt de samenloop van geluidbronnen (30 km/uur wegen) dan ook niet tot een onaanvaardbare geluidbelasting en is het verantwoord om voor de betrokken woningen/appartementen een hogere waarde vast te stellen (Wgh artikel 110a lid 6).

VI. GELUIDBELASTING BINNEN DE WONING ofwel de BINNENWAARDE

Met dit besluit worden hogere waarden vastgesteld voor de geluidbelasting op de gevels van toekomstige woningen. Hierbij zijn goede geluidwerende voorzieningen aan de gevel³ noodzakelijk om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen. De geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen mag de voorgeschreven binnenwaarde van 33 dB vanwege wegverkeerslawaaï niet overschrijden. Deze binnenwaarde geldt voor elke ruimte in de woning waar mensen langdurig verblijven, waaronder in ieder geval de woon- en slaapkamers. De norm voor de binnenwaarde mag niet worden verhoogd. Bij het bepalen van de vereiste gevelisolatie moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï zónder toepassing van de aftrek (5 dB) op grond van de Wet geluidhinder artikel 110g (zie punt III).

Tegen deze achtergrond verbinden wij de volgende voorwaarde aan dit besluit tot het vaststellen van hogere waarden. In de aanvragen voor een bouwvergunning zal moeten worden aangetoond, dat de norm voor de binnenwaarde in acht zal worden genomen. Dit betekent dat zonedig extra maatregelen moeten worden getroffen om de isolerende werking van de betrokken gevels zodanig te versterken, dat de geluidbelasting binnen de woning bij gesloten ramen de wettelijke binnenwaarde van 33 dB vanwege wegverkeerslawaaï niet overschrijdt. De berekening van de gevelisolatie moet worden gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle betrokken wegen (inclusief de eventuele geluidbelasting vanwege 30-km wegen) zónder de hiervoor genoemde aftrek (5 dB). Eén en ander is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Wij zullen de aanvragen voor een bouwvergunning hierop toetsen en hier zonedig op handhaven.

³ Een gevel is een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak.

In artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen niet wordt verstaan:

- a. 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 geluidbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
- b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

VII. VASTSTELLING VAN DE OBJECTEN EN HOGERE WAARDEN

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 83 lid 1 en lid 2 en artikel 110a lid 1, lid 5 en lid 6 stellen wij hogere waarden vast voor maximale hoeveelheid woningen in de geluidszone van de Hoofdweg te Meerstad in de gemeente Groningen. Het betreft maximaal 22 woningen/appartementen met een maximale geluidsbelasting in de zone 48-53 dB.

De hogere waarden staan in tabel 1 per geluidbron. De hier bedoelde hogere waarden voor wegverkeerslawaai zijn inclusief de toegepaste aftrek (5 dB op grond van de Wet geluidhinder artikel 110g (zie punt III)). Voor de gevelisolatie als ten gevolge van het wegverkeer is de geluidsbelasting van de Hoofdweg genomen zonder aftrek van 5 dB genomen. De berekening van de gevelisolatie moet worden gebaseerd op de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle betrokken wegen zónder de aftrek (5 dB). De op deze wijze berekende cumulatieve geluidbelasting staat in de rechterkolom van tabel 1.

De onderliggende berekeningen zijn te vinden in het separaat bijgevoegde akoestische rapport van Ingenieursbureau Spreen. Voor een overzicht van de zones van rondom de Hoofdweg zie bijlage 1.

TABEL 1 Hogere waarden vanwege het wegverkeerslawaai voor het uitwerkingsplangebied ‘Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen’ <i>(L_{den}-waarden in dB)</i>				Cumulatieve geluidbelasting (wegverkeerslawaai voor de berekening van de gevelisolatie zónder de aftrek van 5 dB op basis van de Wgh art. 110g <i>(L_{den}-waarden in dB</i> <i>wegverkeerslawaai)</i>
Zone <i>zie kaartje in</i> <i>bijlage 1</i>	Maximale aantal woningen	Bouwhoogte (in meter)	Hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege de Hoofdweg	
48-53	22	7,5	53	58
53-58	0	7,5	58	63
			De maximale grenswaarde = 68 dB	

VIII. OVERZICHT VAN VERPLICHTE INFORMATIE EN BIJLAGEN

Dit besluit tot het vaststellen van hogere waarden voor de geluidbelasting bevat onder meer (conform het Besluit geluidhinder artikel 5.4 en art. 5.5):

- de vastgestelde hogere waarden: zie het besluit en tabel 1 onder punt VII;
- de redenen die aan dit besluit ten grondslag liggen: zie punt V;
- de resultaten van het akoestisch onderzoek: zie het bijgevoegde rapport.

Bijlage:

Kaartje met de geluidszones in het uitwerkingsplan ‘Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen’.

Separaat bijgevoegde bijlage:




Het akoestisch rapport Ingenieursbureau Spreen “akoestisch onderzoek Bestemmingsplan en MER Meerstad Midden West”, rapport nr 20161070, 24 februari 2017.

BIJLAGE 1

**Geluidszones voor het uitwerkingsplan
Meeroevers vlek 13 te Meerstad in de gemeente Groningen**

Geluidszones Hoofdweg op 7,5 meter hoogte in L_{den} incl. aftrek art. 110 g



-  48 dB
-  53 dB
-  58 dB

Bijlage 4 Advies externe veiligheid



**Omgevingsdienst
Groningen**

Advies externe veiligheid

Extern Advies

Aan	Dhr. J. Klok	Datum	29-09-2020
Opsteller	Patrick van Lennep	Zaaknummer	Z2020-00008176
Collegiale toetser	Alfred Drenth	Bevoegd gezag	Groningen
Onderwerp	Advies externe veiligheid woningbouwplan Vlek 13, Meeroevers gemeente Groningen		

1. Inleiding

De gemeente Groningen heeft de Omgevingsdienst Groningen gevraagd om voor een klein woningbouwplan Vlek 13, Meeroevers in de gemeente Groningen de situatie voor het aspect externe veiligheid inzichtelijk te maken. Dit naar aanleiding van het ter visie leggen van het voorontwerp Uitwerkingsplan Meeroevers vlek13 in Meerstad heeft de gemeente Groningen een reactie gekregen van de Gasunie.

1.1 Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1: Locatie plangebied woningbouwplan in Meerstad



Figuur 2: Meeroevers - Vlek 13

2. Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vastgelegd. De regels voor buisleidingen zijn op basis van het Bevb uitgewerkt in de Ministeriële regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Ook het Bevb is op



dezelfde wijze opgesteld als het Bevi. Het Bevb stelt verplicht om bij onder andere het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de externe veiligheidsaspecten.

2.1. Belemmeringenstrook

In elk bestemmingsplan wordt ruimte gereserveerd voor onderhoud aan de leiding door middel van een belemmeringenstrook van minimaal 4 of 5 meter aan weerszijden van de leiding met een bouwverbod en een aanlegvergunningstelsel. De afstand wordt gemeten vanuit het hart van de leiding. Voor een hogedrukaardgasleiding die valt onder de werkingssfeer van het Bevb (inwendige diameter ≥ 50 mm, druk 16 bar tot en met 40 bar) geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Voor aardgasleidingen met een druk > 40 bar bedraagt de belemmeringenstrook 5 meter.

3. Ruimtelijke inventarisatie

3.1 Risicovolle transportleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een risicovolle transportleiding met een werkdruk van 40 bar of hoger, van de Gasunie, welke relevant is voor externe veiligheid.

3.1.1. Uitgangspunten

De risicoberekening is uitgevoerd met het rekenprogramma CAROLA versie 1.0.0.52 en parameterbestand 1.3. CAROLA is in opdracht van de Nederlandse overheid ontwikkeld, specifiek ter bepaling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van aardgasbuisleidingen.

3.1.2. Leidinggegevens

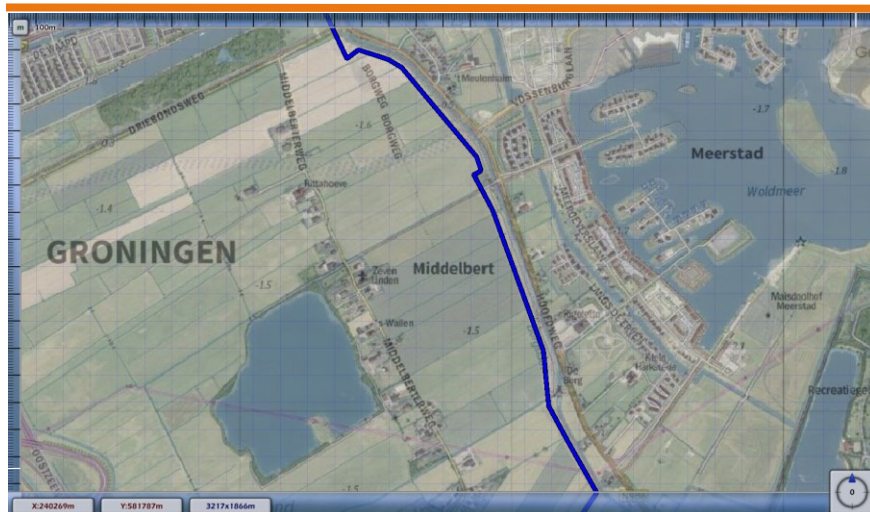
Voor de berekening van het groepsrisico is het invloedsgebied en de begrenzing van het plangebied bepalend. Er is uitgegaan van de begrenzing van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 1. Op basis van deze begrenzing van het plangebied is door de N.V. Nederlandse Gasunie een opgave gedaan van de aanwezige leidingen. De relevante leidinggegevens, zoals beschikbaar gesteld op 28 september 2020 door de Gasunie, zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Plangebied	Leidingnaam	Diameter [mm]	Druk [bar]	Invloedsgebied		Exploitant
				1% letaal [m]	100% letaal [m]	
Project Tussenklappen	N-508-50 deel 2	219,1	40	95	50	Gasunie

Tabel 1: Leidingparameters aardgasleiding

3.1.3. Plangebied project Tussenklappen

De leiding weergegeven in Tabel 1 is vanwege de omvang van het invloedsgebied bepalend voor het groepsrisico en is in onderstaande Figuur 3 weergegeven.



Figuur 3: relevante risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2

3.1.4. Bevolkingsgegevens

Op basis van de door de leidingexploitant geleverde leidingdata en de begrenzing van het plangebied is in overeenstemming met de Handleiding Bevb het relevante interessegebied langs de buisleiding vastgesteld. De gegevens over het aantal personen binnen het invloedsgebied is met behulp van de BAG populatieservice opgehaald en medio september 2020 ontvangen. De BAG populatieservice levert populatiebestanden voor groepsrisicoberekeningen met Safeti.NL, RBMII en CAROLA. De ontvangen populatiebestanden voor de groepsrisicoberekening hebben wij aangevuld met het aantal woningen zoals deze in Figuur 4 zijn opgenomen. Verder is voor de invulling van vlek 13 Meeroevers uitgegaan van 12 appartementen.

3.1.5. Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het product dat via de buisleiding wordt getransporteerd, de druk van de leiding, de diameter, mitigerende maatregelen alsmede de diepteligging van de leiding. Conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is door de Gasunie de leidingdata ter beschikking gesteld.

Uit de risicoberekening met het programma CAROLA blijkt dat de aanwezige ondergrondse aardgasleiding van de Gasunie, zoals weergegeven in Tabel 1, geen PR 10^{-6} risicocontour heeft.

Buisleidingen met een druk tot 40 bar moet rekening worden gehouden met een belemmeringenstrook aan weerszijden van de leiding van 4 meter. Buisleidingen met een druk van 40 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 meter. Binnen de belemmeringenstrook mag niet worden gebouwd. Op grond van het Bevb leveren deze buisleidingen geen knelpunt voor het plaatsgebonden risico op.

3.1.6. Groepsrisico

Van de aardgasleiding is het groepsrisico met het rekenprogramma CAROLA berekend. Het groepsrisico is gedefinieerd als het risico dat met een leidinglengte van 1 kilometer samenhangt. De mate waarin dit groepsrisico de oriëntatiewaarde nadert (of zelfs overschrijdt), wordt uitgedrukt in een overschrijdingsfactor. Als deze factor kleiner is dan 1, dan wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Is zij groter dan 1, dan duidt dit op een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

3.1.7. Hogedrukaardgasleiding N-508-50 deel 2

Van de aardgasleiding weergegeven in Tabel 1 zijn in onderstaande Figuur 5 t/m Figuur 8 de voor de maatgevende kilometer het hoogste berekende groepsrisico weergegeven voor de huidige en toekomstige situatie en is bijbehorend een groepsrisicoscreening gemaakt en weergegeven.



Figuur 5: groepsrisico maatgevende kilometer leiding N-508-50 deel 2 huidige situatie



Figuur 6: Groepsrisico leiding N-508-50 deel 2 huidige situatie

Figuur 6 laat voor de transportleiding N-508-50 deel 2 het berekende groepsrisico zien dat zo laag is dat het niet zichtbaar is in de FN-curve. Dat geen curve in de grafiek is ingetekend komt omdat de kans op dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt (kans kleiner dan 10^{-9} , dat is 1 op de miljard).



Figuur 7: groepsrisico maatgevende kilometer leiding N-508-50 deel 2 toekomstige situatie



Figuur 8: Groepsrisico leiding N-508-50 deel 2 toekomstige situatie

Figuur 8 laat lat voor de transportleiding N-508-50 deel 2 het berekende groepsrisico zien dat zo laag is dat het niet zichtbaar is in de FN-curve. Dat geen curve in de grafiek is ingetekend komt omdat de kans op dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt (kans kleiner dan 10^{-9} , dat is 1 op de miljard).

4. Verantwoording groepsrisico

4.1 Risicovolle transportleiding

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen is in artikel 12 eerste lid opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object wordt toegelaten, wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord. In de toelichting bij het besluit wordt vermeld:

- de aanwezige en de op grond van het besluit te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de lijn die de kans weergeeft op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-4} per jaar en de kans op een ongeval met 100 of meer dodelijke slachtoffers van ten hoogste 10^{-6} per jaar;
- indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico die worden toegepast door de exploitant van de buisleiding die dat risico mede veroorzaakt;
- andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico en de voor- en nadelen daarvan;
- de mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;
- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

In paragraaf 3.1.7 is de hoogte van het groepsrisico berekent voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2. Hieruit komt naar voren dat het berekende groepsrisico voor de transportleiding zo laag is dat het niet zichtbaar is in de FN-curve. Dat geen curve in de grafiek is ingetekend komt omdat de kans op

dodelijke slachtoffers buiten de grenzen van de berekening valt. Gezien vorenstaande kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

4.2 Advies Veiligheidsregio Groningen

In het kader van externe veiligheid wordt geadviseerd om voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid advies te vragen bij de Veiligheidsregio Groningen. Geadviseerd wordt aan de gemeente Groningen om het advies van de Veiligheidsregio Groningen in deze veiligheidsstudie over te nemen.

5. Conclusie

De Omgevingsdienst Groningen heeft een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van woningbouwplan Vlek 13, Meeroevers in de gemeente Groningen. Hiervoor is het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van risicovolle transportleidingen beoordeelt. De belangrijkste constatering en te nemen maatregelen voor de verantwoording van het groepsrisico kunnen als volgt worden samengevat.

- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 wordt nabij het plangebied geen PR 10^{-6} risicocontour berekend;
- Voor de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 geldt een 100% letaliteitsgrens van 50 meter en een invloedsgebied (1% letaliteit) van 95 meter.

Groepsrisico

- Het berekende groepsrisico van de risicovolle transportleiding N-508-50 deel 2 is gelegen onder de oriëntatiewaarde;
- Het groepsrisico wijzigt niet door het vaststellen van onderhavig bestemmingsplan.

Advies Veiligheidsregio Groningen

Geadviseerd wordt om de geformuleerde bevindingen en adviezen op te nemen in de verantwoording van het groepsrisico.

Ongeacht de inzet van de gemeente Groningen en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Door, voor onderhavig plan, invulling te geven aan het advies van de Veiligheidsregio Groningen wordt getracht het restrisico zo klein mogelijk te maken.

Alles overwegende wordt geconcludeerd dat vanuit oogpunt van externe veiligheid het verantwoord is om de ruimtelijke motivering voor het plan vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.



Bijlage 5 Vooroverleg reactie Gasunie

Van: ----->

Verzonden: dinsdag 15 september 2020 17:19

Aan: ---Onderwerp: Reactie voorontwerp uitwerkingsplan Meeroevers II b vlek 13

Geachte heer ---

Bedankt voor het toezenden van het voorontwerp uitwerkingsplan Meeroevers II b vlek 13.

Binnen het plangebied van dit uitwerkingsplan zijn geen gasleidingen of installaties van Gasunie aanwezig.

Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Borgsloot, ligt onze regionale gasleiding N-508-50 (DN200, 40 bar). Zie onderstaande afbeelding, waarop het actuele leidingtracé met een helderrode kleur is aangegeven.

Het bestemmingsplan is door ons beoordeeld en geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking.

In 2019 is op verzoek van het Waterschap het oorspronkelijke leidingtracé van de N-508-50 verlegd.

Aanleiding hiervoor was dat de oorspronkelijke leiding (DN150, 40 bar) in de waterkering van de Borgsloot ligt en daarom een risico vormde voor de integriteit en veiligheid van de kering.

Om deze reden is een nieuwe, vervangende leiding (DN200, 40 bar) aangelegd, op grotere afstand van de waterkering. Na de ingebruikname van deze nieuwe leiding is de oude leiding duurzaam buiten gebruik gesteld. De oude leiding is op onderstaande foto aangeduid met een bruin/oranje kleur.

In paragraaf 4.10 van de plantoelichting van het uitwerkingsplan wordt verwezen naar een advies van de Omgevingsdienst uit 2016. Dit advies is echter gebaseerd op de oorspronkelijke leiding, die andere specificaties heeft dan de nieuwe leiding.

De 1% letaliteitsgrens van de nieuwe leiding ligt op 100 meter van het leidingtracé. Zie onderstaande afbeelding, waarop het 1% letaliteitsgebied van de nieuwe leiding is weergegeven met een grijze kleur.

Gelet op het voorgaande adviseren wij u om de externe veiligheidsparagraaf te actualiseren.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Adviseur Omgevingsmanagement

E:
M:

I: www.gasunietransportservices.com

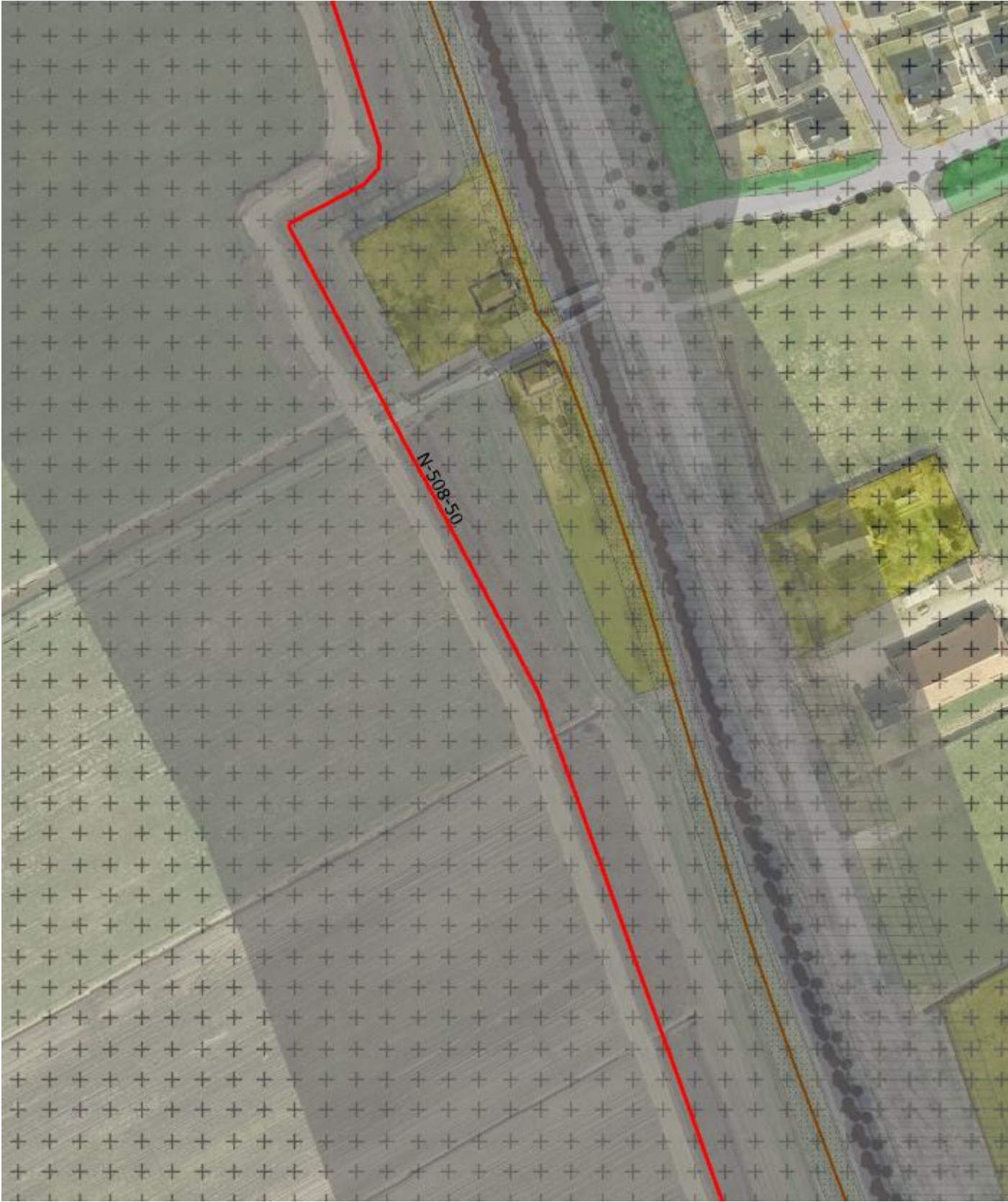
Gasunie Transport Services B.V.

Operations Omgevingsmanagement Noord

Postbus 181

9700 AD Groningen

Concourslaan 17



Bijlage 6 Vooroverlegreactie Groningen

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Groningen
t.a.v. de heer J. Klok
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Datum : 14 augustus 2020
Documentnr. : 2020-075225
Dossiernummer : K22383
Behandeld door : N. Harmsen
Telefoonnr. : 06 29292921
Antwoord op : uw e-mail van 6 augustus 2020
Bijlage : -
Onderwerp : **Vooroverlegreactie¹ uitwerkingsplan "Meeroevers II/b vlek 13"**

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 8235528	Routing
Ingek. 17 AUG. 2020	
Dossiernr. gro/so/RB210	
Archief	

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerp uitwerkingsplan. Het plan voorziet in een uitwerking van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West. Met deze uitwerking wordt geregeld dat in Vlek 13 van het gebied 45 tot 50 woningen en een aantal appartementen kunnen worden gebouwd.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke uitwerkingsplannen zijn de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken:

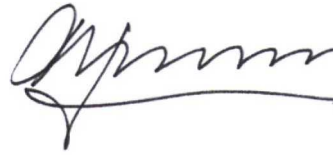
In paragraaf 4.6.2 van de toelichting wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Hierin is aangegeven dat de gemeente Groningen een bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed in voorbereiding heeft. De boerderij aan de Hoofdweg 211 is hierin aangeduid als karakteristiek object.

In artikel 2.9.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het aardbevingsgebied regels stelt ter bescherming van de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. De gemeente Groningen behoort tot het aardbevingsgebied op grond van de Omgevingsverordening.

In het uitwerkingsplan ontbreekt een regeling ter bescherming van het karakteristieke gebouw aan de Hoofdweg 211. Ik verzoek u alsnog zo'n regeling op te nemen en het plan in overeenstemming te brengen met de regels uit de Omgevingsverordening.

¹ Artikel 3.1.1, lid 2 en artikel 1.1.1, lid 3, Besluit ruimtelijke ordening

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Lander', with a long horizontal flourish underneath.

R. Lander

Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

Bijlage 7 Beeldkwaliteitplan Meeroevers Vlek 13

Meeroevers

Vlek 13 - Beeldkwaliteitsplan

13.05.2020



Inhoudsopgave

A. Inleiding

B. Meerstad en Meeroevers

C. Hoofdprincipe en ontwerpambitie

D. Algemene regels

1. Algemene welstandscriteria en flexibiliteit
2. Erfafscheidingen
3. Kavelinrichting
4. Parkeren
5. Oriëntatie woningen
6. Hoofdvolume, materialisering en detaillering

E. Regels voor specifieke plekken en specials

7. Ontspannen wonen in de Boomgaard
8. Ensemble aan het Erf
9. Specials en verbijzonderingen

A. Inleiding

Doel beeldkwaliteitsplan

Dit beeldkwaliteitsplan is een inspiratiedocument voor de architect en toetsingsdocument voor de welstandcommissie. Het doel is het vastleggen van een bepaalde basiskwaliteit voor de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning. Het geeft hiervoor een aantal regels waar de inrichting van de kavel en de vormgeving van de woning aan moet voldoen. De regels zorgen voor een bepaalde mate van samenhang tussen de bebouwing onderling en haar directe omgeving.

In de welstandsnota is bepaald dat van deze basiskwaliteit afgeweken kan worden wanneer aangetoond wordt dat de voorgestelde oplossing een meerwaarde oplevert die de basiskwaliteit ontstijgt.

Wanneer het beeldkwaliteitsplan geen uitspraak doet over de vormgeving van een bepaald onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp, dan geldt de algemene regel dat de oplossing moet passen binnen de betreffende context.

Relatie tot Welstandsnota

Voor het gebied geldt de 'Welstandsnota 2018, gemeente Groningen'. Deze Welstandsnota is op 28 maart 2018 vastgesteld door de Raad van de Gemeente Groningen. De Welstandsnota heeft als doel om de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk en objectief kader te plaatsen, waarmee de rechtszekerheid van initiatiefnemers wordt gediend. Daarnaast waarborgt de Welstandsnota de kwaliteit van de welstandstoetsing en biedt deze samenhang in gemeentelijk beleid, dat zich richt op de kwaliteit van het stadsbeeld. In de Welstandsnota krijgen alle beeldkwaliteitsplannen van Meerstad een plaats. In de Welstandsnota worden samenvattingen gepresenteerd inclusief de gebiedsgerichte welstandscriteria die gebaseerd zijn op de beeldkwaliteitsplannen van Meerstad. Ook dit beeldkwaliteitsplan zal op dezelfde wijze verwerkt worden in de Welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen vormen altijd het vertrekpunt voor de welstandstoets.

In dit beeldkwaliteitsplan zijn algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria opgenomen. Voor het gebied van dit beeldkwaliteitsplan treden die in de plaats van de welstandscriteria uit de Welstandsnota.

Relatie tot bestemmingsplan

Het uitwerkingsplan geeft weliswaar eindbestemmingen, maar is vanwege de vereiste flexibiliteit qua kaartbeeld niet heel erg gedetailleerd. Op deze manier kan flexibel op ontwikkelingen ingespeeld worden, omdat de bouwstroken c.q. kavels nog niet definitief bepaald zijn. Een minder gedetailleerd kaartbeeld in het uitwerkingsplan betekent ook dat dit beeldkwaliteitsplan een nadrukkelijke rol heeft in het nader reguleren van de bebouwing. Het uitwerkingsplan geeft weliswaar de uiterste marges voor bebouwingshoogte, -oppervlakte en dergelijke, maar het is zeer wel mogelijk dat deze marges niet overal volledig benut kunnen worden, omdat de welstandscriteria een bepaalde situering voorschrijven.

Geen rechten

Aan het weergegeven beeldmateriaal en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De opgenomen referentiebeelden geven de beoogde sfeer weer of geven een toelichting op bepaalde aspecten, maar voldoen niet altijd aan alle beeldkwaliteitsaspecten. Toetsing van de bouwplannen vindt plaats aan de hand van de criteria. Dit geldt zowel voor het materiaalgebruik (verharding en groen) als de maatvoering van de openbare ruimte. Ook legt dit document niet het aantal en de afmetingen van de getekende bouwkavels vast.

Leeswijzer

Hoofdstuk B bevat de beschrijving van de stedenbouwkundige principes van Meerstad en de wijk Meeroevers. In hoofdstuk C worden de hoofdprincipes voor beeldkwaliteit beschreven en wordt de ontwerpambitie neergezet. Hoofdstuk C beschrijft regels die van toepassing zijn op heel Meeroevers Vlek 13. Tot slot wordt in hoofdstuk D beschreven op welke specifieke plekken binnen Meeroevers Vlek 13 afwijkende regels van toepassing zijn bovenop de standaard regels (uit hoofdstuk C).

Alle regels die in dit Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen zijn beeldkwaliteits-/ welstandsregels. Sommige daarvan krijgen een vertaling in privaatrechtelijke afspraken en sommige staan ook in het uitwerkingsplan opgenomen. Hiermee staan alle regels die van toepassing zijn op een onderwerp overzichtelijk bij elkaar, en hoeft niet op verschillende plekken in het document gezocht te worden. In het document wordt aangegeven wat de status van een regel is met de volgende codering:

- Welstandscriteria die enkel in dit Beeldkwaliteitsplan zijn vastgelegd.
- Welstandscriteria die ook opgenomen worden in privaatrechtelijke afspraken en/of het Uitwerkingsplan.

B. Meerstad en Meeroevers

Veelzijdig wonen in de natuur

Meerstad is een woonlandschap in ontwikkeling dat ten oosten van Groningen, tussen het Eemskanaal en Harkstede wordt aangelegd. Meerstad is opgebouwd uit de buurten De Zeilen, Groenewei, Tersluis en Meeroevers. Meeroevers, waar Meeroevers Vlek 13 onderdeel van is, ontwikkelt zich parallel met de aanleg van het groenblauwe raamwerk. De komende jaren wordt ook het Woldmeer gefaseerd uitgebreid met daaromheen ruim opgezette woongebieden afgewisseld met veel nieuwe natuur. Meeroevers biedt een veelzijdig aanbod van wonen in het groen: van verschillende typen grondgebonden woningen aan een historisch lint tot vrije kavels met weids uitzicht over het Woldmeer.

Het Meerstadlandschap

Meerstad is een unieke ontwikkeling waarin landschap, natuur en water overheersen. Door de verschillende deelontwikkelingen goed op elkaar af te stemmen wordt een bijzonder Meerstadlandschap gerealiseerd. Een belangrijk ontwerppunt in Meerstad is de dooradering van de natuur op verschillende schaalniveaus. Het groenblauwe raamwerk vormt de schakel tussen natuur en landschap op de grote schaal en het groen op het kleinste schaalniveau; dat van de woning en de tuin. Het gaat hierbij niet alleen om het creëren van goede leefomstandigheden en verbindingen voor planten en dieren, maar ook om het beleefbaar maken van de natuur voor de bewoners.

Een van de doelen van dit beeldkwaliteitsplan is het zorgdragen dat de gewenste Meerstadkwaliteit, de versmelting van groen, water en bebouwing, doordringt tot het kleinste schaalniveau: dat van de woning en de tuin.

Stedenbouwkundig ontwerp Meeroevers

Dit beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op het Stedenbouwkundige Ontwerp Meeroevers I (d.d. 27.11.2009). Naast het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundig ontwerp ook uitgewerkt in het Ontwerp voor de Openbare Ruimte.

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk Meeroevers bestaat uit de volgende elementen:

- Groene radialen die de ruimtelijke verbinding vormen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer.
- Het Waterfront, dat samen met het bijbehorende Oeverpad de ruggengraat van Meeroevers vormt.
- De Meeroeverslaan, de hoofdontsluitingsweg van Meeroevers die op twee punten aantakt op de Hoofdweg.
- De Kwelvaart, van belang voor de waterhuishouding en als ecologische verbinding tussen de Groene radialen.

Respecteren van een eeuwenoud lint

Meeroevers wordt geleidelijk ontwikkeld, waarbij een groot deel van deze buurt inmiddels al geruime tijd is opgeleverd. Vlek 13 is gelegen in het noordelijk deel van Meeroevers en is opgespannen tussen de Hoofdweg en de Kwelvaart.

De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. Het gebied wordt als geheel bijzonder hoog gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint. De bebouwing wordt eveneens hoog gewaardeerd vanwege de afwisseling, de bouwkundige kwaliteiten, de detaillering alsmede de redelijke staat van onderhoud.

Het lint kenmerkt zich door de laanbeplanting met verdichtingen verspreid over het lint, bestaande uit bosjes, bossingels en solitaire bomen en boomgroepen op erven. De relatie tussen de bebouwing en het landschap uit zich in het contrast tussen de beslotenheid van het lint en de weidsheid van het achterliggende landschap. De gebouwen staan enigszins verspringend en vaak schuin geplaatst ten opzichte van de weg. Dit hangt samen met de karakteristieke waaivormige verkavelingsstructuur. Het lint verdicht zich in de dorpen. Karakteristiek voor de aanwezige bebouwing is de gevarieerde maatvoering en typologie van de bebouwing, waaronder boerderijen, arbeiderswoningen en herenbehuizingen. De bebouwing heeft overwegend een bouwlaag met diverse kapvormen.

Langs de Erven

Parallel aan de Hoofdweg loopt Langs de Erven, een weg welke deels voor de auto toegankelijk is. Aan Langs de Erven zijn gefaseerd verschillende ontwikkelingen gerealiseerd, met Vlek 13 als een van de laatste ontwikkelingen. De verschillende ontwikkelingen hebben elk een eigen herkenbaar karakter. Het karakter van Vlek 13 wordt grotendeels bepaald door de bestaande boerderij. Deze boerderij zal gesloopt worden, maar binnen de huidige structuur wordt een nieuwe woonomgeving ontwikkeld die geïnspireerd is op het rijke verleden van de plek.

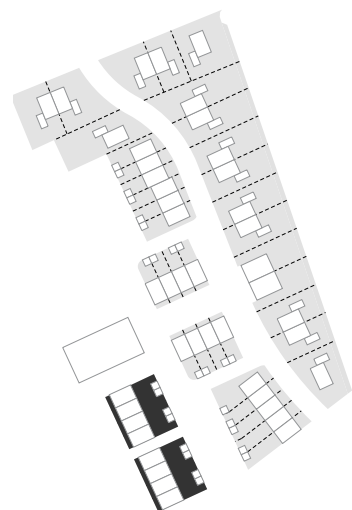
C. Hoofdprincipe en ontwerpambitie

Hoofdkeuze: landschap als drager voor de woonkwaliteit

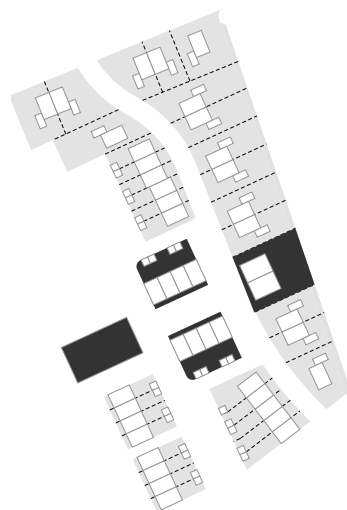
We streven in Meeroevers naar een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk. De verkavelingsstructuur die gebaseerd is op de Hoofdweg, alsmede de cultuurhistorische kwaliteiten van de plek spelen hierin een belangrijke rol.

Regels voor de hele wijk + regels voor specifieke plekken

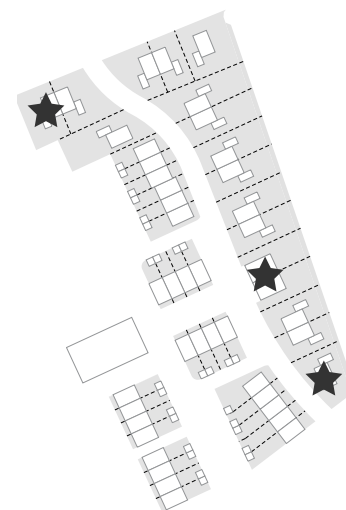
Op een aantal plekken speelt de bebouwing een bepalende rol in het maken van een aantrekkelijk beeld of het verkrijgen van een speciale sfeer. Daar hanteren we net even andere regels. Op sommige plekken geven we meer vrijheid (zie voor de deelgebieden de tekeningen hieronder, andere plekken vragen juist om wat specifiekere regels. Specifiek op plekken waar dat gewenst is, en minder specifiek waar dat geen probleem is.



Wonen aan de boomgaard



Ensemble aan het erf



Specials

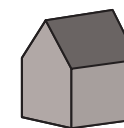
Gelaagdheid

Meeroevers is een samenhangende wijk waarbinnen op verschillende schaalniveaus (wijk, buurt, straat, gebouw, gevel) subtiele variatie en samenhang ontstaat. Deze gewenste variatie op verschillende niveaus noemen we gelaagdheid.

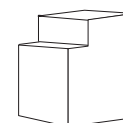
- Rust en samenhang in het beeld van de wijk komt voort uit de eenvoudige en heldere hoofdvorm van de woning.
- Binnen de wijk ontstaat variatie doordat in verschillende deelgebieden ruimere, aanvullende of afwijkende regels gelden, zie hiervoor hoofdstuk E.
- De variatie op straatniveau komt in eerste instantie voort uit het stedenbouwkundig plan. Het straatbeeld wordt verder verlevendigd door: afwisseling van woningtypes, verschillende rij-lengten, rooilijnverspringingen en de kapvorm.
- Variatie ten opzichte van andere woningen in de straat wordt verder tot stand gebracht door een samenspel van verschillende maatregelen: Variatie in hoofdvorm, verschillen in kaprichting, verschillen in nok- en goothoogte, variatie in geveldetailering, verschillen in gevelindeling, subtiele verschillen in geveltoevoegingen en in verschillende deelgebieden ruimere, aanvullende of afwijkende regels in materiaalgebruik, zie hiervoor hoofdstuk E.

Eenheid en variatie

- In Meeroevers wordt gestreefd naar een informeel en gevarieerd straatbeeld. Bovenstaand worden verschillende maatregelen beschreven om variatie en eenheid te krijgen. Het gelimiteerde materiaalpalet is een sterk middel om samenhang in het straatbeeld te krijgen. Hierdoor kan relatief veel vrijheid worden gegeven qua gebouwvorm (plat dak of een schuin dak). Maar een kakofonie van oplossingen en stijlen moet voorkomen worden evenals monotonie door te veel herhaling in gebouwvorm/ kapvorm, woningtypologie, stijl of gevelindeling. De toepassing van bovenstaande middelen om variatie in het straatbeeld te krijgen is niet vrijblijvend. Een bouwplan staat niet op zichzelf, het wordt beoordeeld in relatie tot omliggende bouwplannen en/of -gerealiseerde woningen.
- Er zijn een aantal plekken in de wijk waar relatief meer eenheid en ensemblewerking van belang is. Zie hiervoor hoofdstuk E Zie voor nadere uitleg de regels die betrekking hebben op deze plekken.



Eenheid door beperkt materiaalpalet



Eenheid door eenvoudige en heldere hoofdvorm



Subtiele variatie in gevelindeling



Subtiele variatie in geveltoevoegingen

D. Algemene principes

1. Algemene welstandscriteria en flexibiliteit

Algemene welstandscriteria

De basis van de Welstandsnota 2018 van de Gemeente Groningen wordt gevormd door de drie Algemene Groninger Criteria, waarmee zowel de kwaliteit van bouwwerken als ook de relatie van bouwwerken met de omgeving wordt getoetst.

Voor dit beeldkwaliteitsplan gelden de drie Algemene Groninger Criteria:

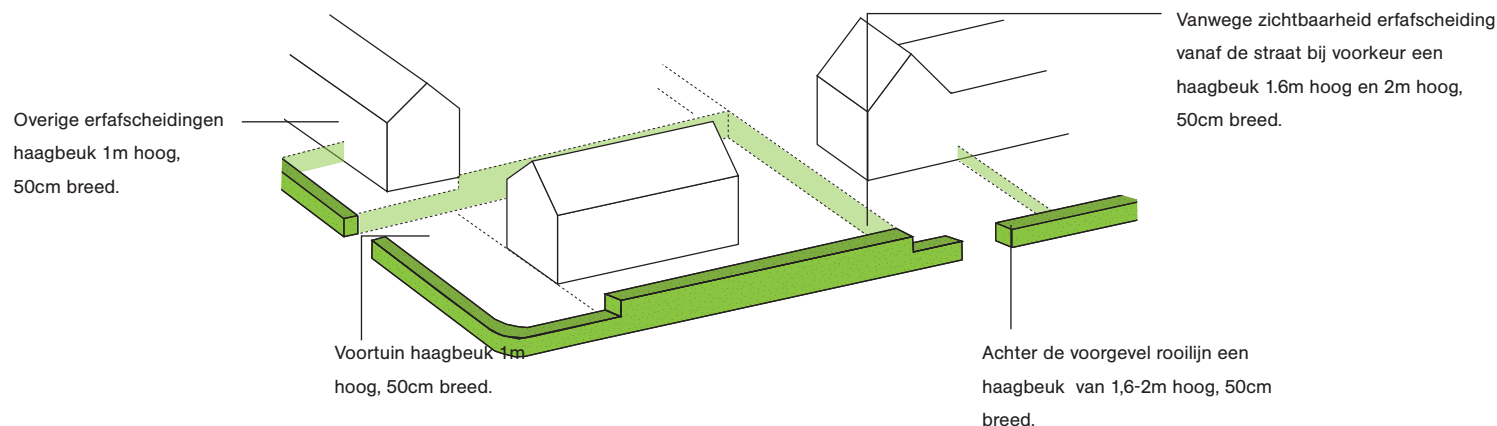
- Bouwwerken hebben een overtuigend ontwerp-idee en leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
- De schaal en schaalbeleving van een bouwwerk passen bij het ontwerpvragestuk en bij de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Als er binnen een bestaande context wordt gebouwd, bestaat er een duidelijk idee over de relatie tussen het ontwerp en de omgeving.
- Bouwwerken zijn in architectuurstijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaalgebruik, textuur, kleur en lichtwerking zijn oprecht, ze ondersteunen het karakter van het bouwwerk en zijn in overeenstemming met het ontwerp-idee.

In dit Beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten van de Algemene Groninger Criteria vertaald naar Vlek 13 in Meeroevers. Het Beeldkwaliteitsplan dient dus als hulpmiddel om aan te geven wanneer aanvragen in elk geval goed passen bij de omgeving waarin ze worden gerealiseerd en op basis van het welstandsbeleid derhalve geen bezwaar opleveren. Bij het Beeldkwaliteitsplan geldt de gewenste toekomstige situatie als vertrekpunt van de welstandstoets. In de praktijk zal dit Beeldkwaliteitsplan als gebiedsgerichte vertaling van de Algemene Groninger Criteria meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties echter kan het nodig zijn expliciet terug te vallen op de drie Algemene Groninger Criteria.

2. Erfafscheidingen

Om het groene karakter van Meerstad te versterken staat op de kavel langs de erfgrens die grenst aan het openbaar gebied een haagbeuk.

- Rond de voortuin staat op de kavel, tegen erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte, tot aan de voorgevelrooilijn een haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Erfafscheiding tussen kavels in de voortuin worden voorzien van een door de ontwikkelende partij aangeplante haagbeuk. De haagbeuk is na volgroeien circa 1m hoog is en circa 50cm breed met een enkele rij planten.
- Indien een zij-erfgrens aan openbaar gebied grenst komt tegen de erfgrens, op de kavel een haagbeuk die tussen de 1,6m en 2m hoog mag zijn (achter de voorgevelrooilijn).
- Overige zij- en achtererfgrenzen die vanuit het openbaar gebied zichtbaar zijn of grenzen aan een achterpad of een parkeerstraat worden voorzien van een ontworpen erfafscheiding. Bij voorkeur heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2m hoog.
- Wanneer de achtertuint van een hoekkavel grenst aan de voortuin van een aangrenzende kavel en de erfafscheiding dus goed zichtbaar is vanaf de straat, heeft de erfafscheiding een groene uitstraling, bijvoorbeeld een haagbeuk of een hekwerk met volwaardige begroeiing, van tussen de 1,6m en 2m hoog.
- Indien een erfgrens aan een parkeerstraat of achterpad grenst die niet goed zichtbaar is vanaf de straat worden bergingen en garages bij voorkeur gecombineerd ontworpen met een groene erfafscheiding.
- In overleg met de ontwikkelende partij wordt bepaald waar in de voor- of zijtuin de doorgang, van maximaal 1.5m breed, door de haag ten behoeve van een vooringang van de woning komt. Indien de inrit ten behoeve van het parkeren en de vooringang aan verschillende woningzijden zitten, dan zijn twee doorgangen mogelijk. Zie paragraaf 'Parkeren' voor regels omtrent de doorgang ten behoeve van parkeerplekken.



3. Kavelinrichting

Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen Meerstad en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

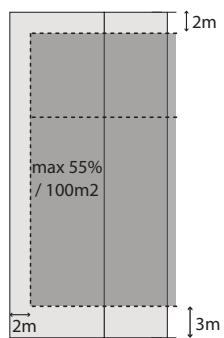
Verschillende regels voor de kavelinrichting dragen bij aan de samenhang binnen Meerstad en daarmee aan een duidelijk herkenbaar karakter voor de wijk.

- Bij rijwoningen is de voorgevel minimaal 3m terug gelegen van de erfgrens. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen is dit minimaal 5m*.
- Gebouwen staan ten minste 2 meter uit de zij- en achtererfgrens. Dit geldt niet aan de zijde waar twee-aaneengebouwde woningen of rijwoningen aan elkaar gebouwd zijn.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 5m achter de voorgevel gesitueerd te worden **.
- Woningen staan parallel aan- of haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel.
- Het maximale bruto begane grondoppervlak van alle bebouwing (woning inclusief alle aan- en uitbouwen en bijgebouwen, carports) bedraagt: bij vrijstaande woningen 30% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 200m², twee-aaneengebouwde woningen 45% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 150m², rijwoningen 55% van het kaveloppervlak met voor de hoofdgebouwen een maximum van 100m².
- Voor deelgebieden 'Herkenbaar ensemble aan het Erf' en 'Ontspannen wonen in de Boomgaard' en het meest zuidelijke rijtje van 4 woningen aan het Ervenpad gelden afwijkende of extra regels voor de kavelinrichting.

* In afwijking van deze regel is bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen een kortere afstand van de voorgevel tot de erfgrens mogelijk (min. 3m), als dat noodzakelijk is voor een ordentelijke inpassing van de woning en de tuin op de kavel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als de gebruikswaarde van de tuin ernstig wordt beperkt door de positionering van een garage – als gevolg van de regeling ten aanzien van voorgevels.

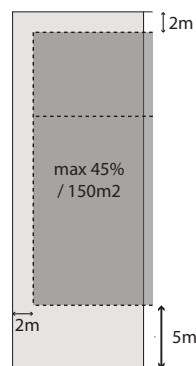
** In afwijking van deze regel is het mogelijk om aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 5m achter één van de hoekgevels te plaatsen, als dat noodzakelijk is voor de ordentelijke inpassing van een garage of berging op het perceel, gezien vanuit beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en gebruikskwaliteit.

Rijwoningen



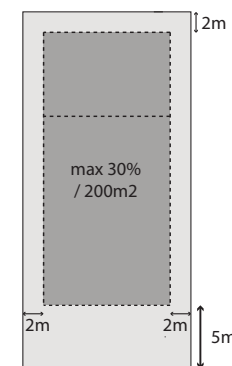
Voorzijde

Twee-aaneengebouwde woningen



Voorzijde

Vrijstaande woningen



Voorzijde

Getoonde maten geven de minimale bouwfstand afstand van een bouwvolume ten opzichte van de kavelgrens aan.

4. Parkeren

Het streven is om de impact van geparkeerde auto's op het straatbeeld te minimaliseren door zoveel mogelijk op eigen kavel te parkeren.

- Bij grondgebonden woningen dienen minimaal twee parkeerplaatsen voor auto's (garage telt niet mee) gerealiseerd te worden op de eigen kavel. Deze parkeerplaatsen dienen bij voorkeur naast elkaar te zijn gelegen. Indien een woning grenst aan een parkeerstraat bevindt de inrit zich aan deze parkeerstraat. De inrichting van de inrit en de parkeeroplossing geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad.
- De parkeeroplossing bij appartementen en sociale woningbouw is afhankelijk van de locatie en programma en dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met Bureau Meerstad. Aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van de gemeentelijke normen.
- In het geval de inpassing van het parkeren bij de rijwoningen op de eigen kavel tot een ruimtelijk ongewenst beeld leidt, zoals bijvoorbeeld parkeren in de voortuin, is het mogelijk het parkeren in de openbare ruimte op te lossen. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het ontwerp van de desbetreffende ontwikkelende partij en afgestemd te worden met Bureau Meerstad.
- Voor bezoekers dienen bij grondgebonden woningen 0.3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.
- Een inrit aan de voor- of zijkant van een kavel met een grondgebonden woning is maximaal 4m breed en is minimaal 1m uit de zijerfgrens gepositioneerd. Een gedeelde inrit mag maximaal 6m breed zijn. Als de inrit is gelegen aan een achterstraat, dan is deze maximaal 6m breed. Zie paragraaf 'Hagen' voor de doorgang ten behoeve van de vooringang van de woning.*
- Bij hoekkavels worden de opstelplaatsen en de garage waar mogelijk tussen de hoekwoning en de naastgelegen woning gerealiseerd.

* In afwijking van deze regel kan ten behoeve van een ordentelijke kavelinrichting worden afgeweken van de maximale breedte van de doorgang door de haag.

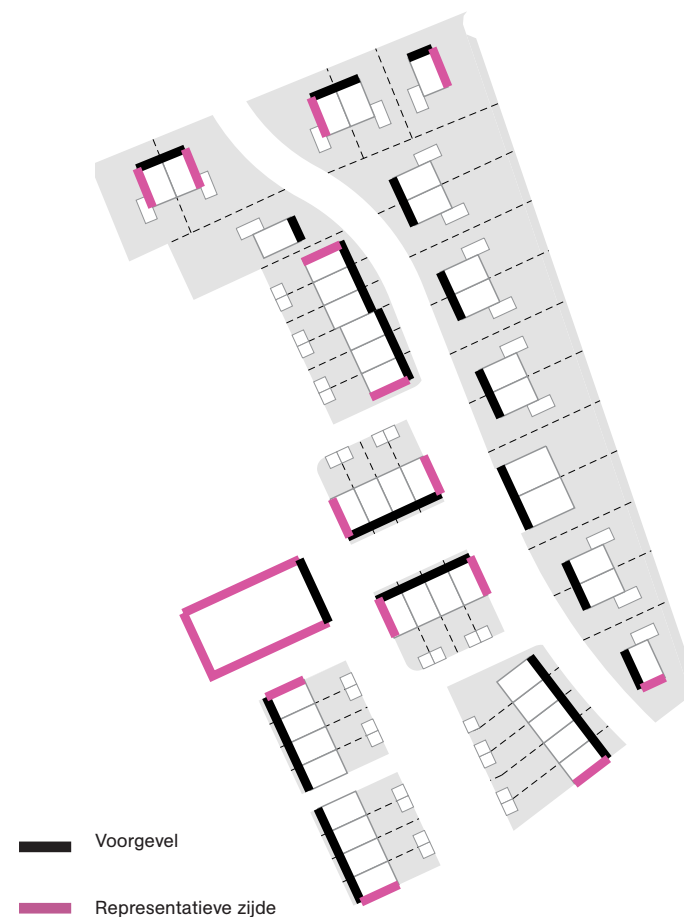
4. Oriëntatie woningen

Hoekwoningen op stedenbouwkundig belangrijke plekken richten zich qua gevelbeeld en kavelinrichting op beide straten waaraan ze gelegen zijn.

- In algemeenheid geldt dat zowel de voor- als zijgevel gevelopeningen van passende grootte hebben naar het openbare gebied zoals ramen, hoekramen en toegangen tot de woning.

Voor een aantal belangrijke punten in het plan zijn woningen aangewezen die naast een voorgevel ook een 'representatieve zijde' heeft. Deze hoekwoningen liggen op de meest beeldbepalende hoeken. Hier gelden de volgende regels voor:

- Gevels, van zowel woningen als garages en bergingen, hebben een representatieve uitstraling. Er wordt bijvoorbeeld extra aandacht besteed aan aantal, situering en grootte van de gevelopeningen. Verder draagt bijvoorbeeld gevelgroen bij aan de representatieve uitstraling van de gevel.



5. Hoofdvolume, materialisering en detaillering

Er is relatief veel vrijheid mogelijk in de vorm van de woningen. Een gelimiteerd materialenpalet zorgt voor eenheid in de wijk.

Hoofdvolume

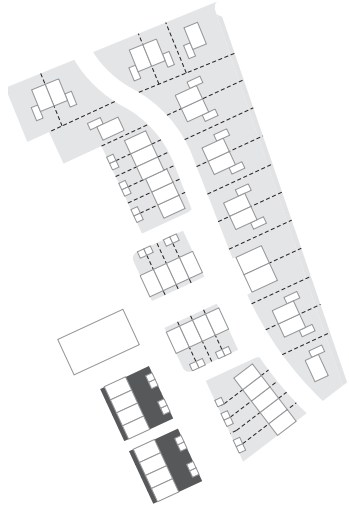
- De woning heeft een eenvoudige en heldere hoofdvorm en bestaat in de basis uit een rechthoekig hoofdvolume met een dak die qua vorm onderdeel is van het gebouwvolume. Dit kan zowel een plat dak of schuin dak zijn. Samengestelde kappen zijn toegestaan, zolang de hoofdvorm herkenbaar blijft.
- Bij toepassing van een kap is de maximale goothoogte van het hoofdgebouw 7m en de maximale nokhoogte 13m.
- De minimale dakhelling van een kap bij rijwoningen, geschakelde woningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen is bij toepassing van een dwarskap tenminste 50 graden en bij een langskap (haaks op de overwegende kavelrichting in het betreffende straatdeel) minimaal 30 graden. Beide vlakken van een kap hebben de zelfde hellingshoek.
- Maximale goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is 3.5m. De maximale nokhoogte is 6m.
- De hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op de kavel gerealiseerd worden, moeten een architectonisch ensemble vormen.
- Bij het ontwerp van de woning wordt rekening gehouden in het geval van een langskap met de optie om aan de voorzijde van de woning een dakkapel te realiseren. Deze optie wordt integraal met de architectuur van de woning ontworpen en als optie aan de kopende partij overlegd. De toekomstige bewoner van de betreffende woning staat op korte of lange termijn vrij om deze dakkapel naar het gemaakte ontwerp te realiseren.

Materialisering en detaillering

- Gevels worden geheel opgetrokken in baksteen. Het kleurgebruik is warm en terughoudend: aardkleuren (tussen rood en bruin, niet fel en niet flets). Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels, zie hiervoor hoofdstuk E.
- De baksteen gevel krijgt een rijke uitstraling door toepassing van subtiele kleurverschillen in de steenmix (niet bont), bijzondere steenformaten, metselverbanden en/of diep liggend voegwerk. Voegen sluiten qua uiterlijk vertoon aan bij de baksteen, bijvoorbeeld donkergrijs of zijn gekleurd in de steenkleur.
- Gevelopeningen, dakranden en andere geveldetails zijn afgestemd op de verschijningsvorm van de architectuur, uitgevoerd in een afgewogen kleurenpalet en zorgvuldig gedetailleerd.
- Niet platte daken zijn afgestemd op de materialisering en kleurstelling van het hoofdvolume
- Voor verschillende deelgebieden gelden ruimere, aanvullende of afwijkende regels, zie hiervoor hoofdstukken E en F.
- Het kleur- en materiaalgebruik van hoofd- en aan- en bijgebouwen worden zorgvuldig op elkaar afgestemd.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor keuze, detaillering en inpassing van elementen als deurbel, huisnummer, verlichting, brievenbus en oplossingen voor hemelwaterafvoer. Deze dienen door de architect van het betreffende bouwplan meeontworpen met de architectuur van het gebouw te worden.

E. Deelgebieden

1. Ontspannen wonen in de Boomgaard



Baksteen met houten toevoegingen -
Monmouthshire, Wales.



In de architectuur meeontworpen, doorlopende veranda voor de woning - Kerckebosch, Zeist.



Veranda's vergroten de interactie tussen de woning en openbare ruimte - Kerckebosch, Zeist.

De bebouwing aan de boomgaard maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en bestaat uit een combinatie van baksteen en hout. Aan de voorzijde van de woningen loopt de boomgaard via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur.

Hoofdropzet en kavelinrichting

- Waar in de rest van Meerstad tuinen belangrijk zijn, worden de woningen in de Boomgaard dicht tegen de grens openbaar - privé geplaatst. Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: Woningen in de Boomgaard staan met de voor- en zijgevel op de erfgrans of tot maximaal 3m terug. Ook voor de rijwoningen aan de zuidelijke entree van het buurtje geldt dat de zijgevel op de erfgrans staat of tot maximaal 3m terug.

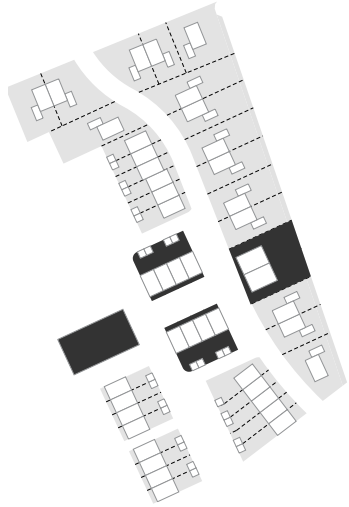
Overgang openbaar-privaat

- De woningen en de boomgaard vloeien logisch in elkaar over. De woningtypologie en koppeling tussen de leefruimte en openbare ruimte dragen bij aan een levendige relatie tussen woning en boomgaard.
- Alle woningen worden aan de zijde van de boomgaard voorzien van een gebouwde overgang tussen de woning en de boomgaard, bijvoorbeeld door een doorlopende, in de architectuur mee ontworpen veranda van ten minste 1.5m diep. Hierbij steekt de veranda voor de voorgevelrooilijn. Er wordt extra aandacht besteed aan materialisering en detaillering.
- De woningen hebben aan de zijde van de boomgaard hun adres en hoofdentree. Er dient dus een logisch ontwerp te komen, passend bij de sfeer van de Boomgaard, voor de ontsluiting van de woningen.

Materialisering

- Er geldt een afwijkende regel voor materiaalgebruik: de gevels van de woningen aan de Boomgaard lijst dienen voor een substantieel deel opgetrokken te worden in hout. Het hout behoudt haar natuurlijke kleur of wordt zwart gebeitst. Dat wil zeggen onbehandeld of met een behandeling die zorgt voor behoud van de kleur. Daken worden uitgevoerd in materiaal dat afgestemd is op de gevels, in antracieten kleur of worden uitgevoerd als groen dak (mos/sedum of intensief begroeid).

2. Herkenbaar ensemble aan het Erf



De bebouwing aan het Erf vormen tezamen een herkenbaar ensemble De inrichting van het autovrije erf versterkt de verblijfskwaliteit van het gebied.

Hoofdropzet en kavelinrichting

- Ten hoogte van de, te slopen bestaande boerderij, wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd. Dit woongebouw vormt een eigentijdse vertaling van de oorspronkelijke boerderij en is in verschijningsvorm het belangrijkste gebouw van het Erf; aangrenzende bebouwing dient dan ook in uitstraling ondergeschikt te zijn aan dit woongebouw.
- De nieuwbouw vormt tezamen een herkenbaar ensemble. Om dit te bereiken is er vrijheid in materialenpallet, afwijkende materialisering geschied echter altijd in nauwe afstemming met Bureau Meerstad.
- Waar in de rest van Meerstad tuinen belangrijk zijn, worden de woningen aan het Erf dicht tegen de grens openbaar - privé geplaatst. Er geldt een afwijkende regel voor de plaatsing van de woning op de kavel: Woningen aan het Boerderijerf staan met de voor- en zijgevel op de erfgrans of tot maximaal 3m terug.

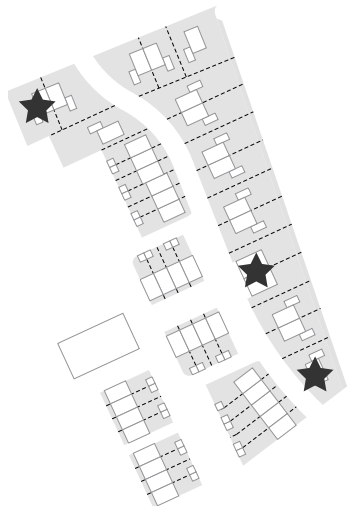
Overgang openbaar-privaat

- De privé margezone (het deel van de kavel tussen de voorgevelrooilijn en de voorerfgrens) wordt in samenhang ontworpen met de inrichting van het Erf. Voorwaarde is dat er altijd een fysieke scheiding dient te zijn om de scheiding tussen openbaar en privé aan te geven. De inrichting geschiedt in afstemming met Bureau Meerstad. Een haag is hier dus niet verplicht.

Detailering

- De detailering van de bebouwing is ingetogen en zorgvuldig, bijvoorbeeld door middel van een verholen goot of druiplijn.

3. Specials en verbijzonderingen



Specials: de precieze locatie van de special is afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling en wordt bepaald in overleg met Bureau Meerstad. De special ligt altijd op een beeldbepalende locatie of zichtlocatie.

Het streven is om Meerstad een informeel karakter te geven. In Vlek 13 komen, op een aantal zichtlocaties, bijzondere gebouwen die een markante rol spelen. Dit zijn gebouwen die iets speciaals doen voor de wijk. In de wijk zijn op verschillende plekken Specials aangewezen, voor alle specials gelden de volgende regels:

- Specials zijn gebouwen met hoogwaardige en onderscheidende architectuur die bijzonder bijdragen aan de verlevendiging van het straatbeeld. Ze gaan een relatie aan met de omgeving op stedenbouwkundige schaal en zijn eerder dienend aan de omgeving dan dat ze aandacht trekken door te detoneren. Ze maken een plek door de sterke gerichtheid op de context en/of extra groen karakter. De Special wijkt bijvoorbeeld af van aangrenzende bebouwing door een onderscheidende gebouwworm, afwijkende bouwhoogte, materialisering, dakvorm, extra plastic in de gevel of een groot beeldbepalend raam, bijvoorbeeld minimaal etagehoog of een raam over meerdere verdiepingen, dat zich richt op de openbare ruimte.
- Bij aanvang van iedere ontwikkeling wordt in overleg met Bureau Meerstad de precieze situering, het ontwerpconcept en de daarbij behorende ontwerpingredienten bepaald van de betreffende special.



DeZwarteHond.

© 2020

De Zwarte Hond

in opdracht van:
Bureau Meerstad
Waterviolier 2
9613 BH Meerstad
T. 050 – 599 57 10w
info@meerstad.eu
www.meerstad.eu

**Bijlage 8 Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en financiële
onderbouwing bij sloop-nieuwbouw van karakteristiek object
Hoofdweg 211, Harkstede**

Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en financiële onderbouwing bij sloop-nieuwbouw van karakteristiek object Hoofdweg 211, Harkstede (gemeente Groningen)

Inleiding

Artikel NvhN 07-03-1968:

Harkstede, herbouw van een afgebrande boerderij onder architectuur van J.H. van der Molen, arch. BNA te Ruischerbrug. Aanbesteed en gegund aan aannemersbedrijf R. Dijkhuis te Middelbert. Voor rekening van Th. Niestijl, Hoofdweg 211a te Harkstede.

Aan de Hoofdweg 211 in Meerstad staat een na-oorlogse kop-hals-romp boerderij, welke omstreeks 1968 is herbouwd. Van bebouwing op deze plek is sprake sinds ca. 1850. De boerderij is opgetrokken uit Groninger rode bakstenen, volgens de beschrijving zgn. mondstenen: stenen gebakken bij de mond van het vuurkanaal welke zijn kromgetrokken en gesinterd.[1] Het trasraam is donkerder van kleur. De dakbedekking is uitgevoerd in oranje rode pannen op de schuur en antraciet op het voorhuis.

De boerderij wordt nieuw gebouwd, nagenoeg op dezelfde plek als de huidige boerderij, waarbij de goot wordt verhoogd teneinde hier de ingangen naar de woningen te kunnen maken (welke aan het bouwbesluit voldoet). Deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van woningbouwontwikkeling in Meerstad, ontwikkelvlak 13 in Meeroevers. In opdracht van ontwikkelaar Van Wonen is hiervoor een plan opgetekend voor 56 woningen in totaal.

De sloop – nieuwbouwvariant van de boerderij leidt tot toevoeging van 12 woningen aan het woningbouwprogramma van de gemeente Groningen. Deze toevoeging is vanwege de druk op de woningmarkt zeer wenselijk. De auto-ontsluiting van de 12 nieuwe woningen zal aan de achterzijde plaatsvinden. Dit komt de verkeersveiligheid op de Hoofdweg ten goede en er ontstaat een nieuwe veilige ontsluitingssituatie voor bewoners en bezoekers.

Het voorliggende plan voor sloop-nieuwbouw van de boerderij is tot stand gekomen aan de hand van ontwerpend onderzoek en diverse sessies met de supervisor stedenbouw en architectuur van Bureau Meerstad. Er is gekozen voor een herinterpretatie van de boerderij aan de hand van de karakteristieken die herkenbaar zijn.

Analyse bestaande toestand en proces

De ontwikkelvlak 13 Meeroevers van Van Wonen liep oorspronkelijk tot net achter de bestaande boerderij Hoofdweg 211. In de stedenbouwkundige verkavelingen is de boerderij in eerste instantie niet meegenomen. Al snel bleek echter dat de boerderij en het plan onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en dat het voor de hand lag om de gebouw integraal in het plan te betrekken en dat deze een prominente rol zou kunnen krijgen. Door het erf achter de boerderij als drager van het deelgebied te gebruiken wordt de bestaande boerderij en de nieuwbouwontwikkeling met elkaar verbonden.

Om de boerderij te ontwikkelen is gekeken naar de ontsluiting van de beoogde rug-aan-rug appartementen via de langs zijde. Dit bleek niet mogelijk gezien de lage gootlijn (2 m1 op bepaalde plekken), ook de stramienmaat en de vorm van de houten spanten bleek een herontwikkeling lastig te maken. De spanten bestaan uit 1 stuk, hierdoor is het ophogen van het dak niet opportuun. Daarnaast staan de spanten op 4,3 m1 uit elkaar, dat als beukmaat van een woning niet prettig is i.r.t. de diepte van het gebouw. Daarnaast is de bouwkundige staat van het gebouw niet afdoende. Er zou grondig verduurzaamd moeten worden (daken/vloeren/wanden) maar ook constructief veranderingen doorgevoerd moeten worden, waardoor volledige nieuwbouw eerder voor de hand ligt en economisch ook beter verdedigbaar is.

Ruimtelijke opzet Meeroevers vlek 13

Meeroevers Vlek 13 is stedenbouwkundig gezien te duiden als een herkenbaar woonbuurtje met verschillende plekken die een eigen sfeer hebben. Aan Langs de Erven zijn verschillende woningtypes gelegen, waaronder vrijstaande woningen, half vrijstaande woningen en rijwoningen.

In de zuidwesthoek van Meeroevers Vlek 13 bepaalt een boomgaard de woonsfeer. De bebouwing aan de boomgaard maakt een zachte overgang naar het groen. De architectuur is eigentijds en bestaat uit een combinatie van baksteen en hout. Aan de voorzijde van de woningen loopt de boomgaard via de tuinen met veranda's en andere zitgelegenheden door tot aan de voordeur.

Centraal in Meeroevers bepaalt de te herontwikkelen boerderij de stedenbouwkundige opzet en de woonsfeer. Ter plaatse van de te slopen boerderij wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd die zowel qua stedenbouwkundige opzet als architectonische uitwerking refereert aan de bestaande boerderij middels het gevelontwerp en de oriëntatie richting de Hoofdweg. Aan de zijde van Langs de Erven staat de nieuwe woonboerderij aan een erf, waar ook nieuwe bebouwing aan wordt gesitueerd. De bebouwing aan het erf vormen tezamen een herkenbaar ensemble. De inrichting van het autovrije erf versterkt de verblijfskwaliteit van het gebied.

Landschappelijke lijnen & inpassing; respecteren van een eeuwenoud bebouwingslint

Meeroevers Vlek 13 wordt aan de westzijde geflankeerd door de Hoofdweg. Ook de nieuw te bouwen woonboerderij is gelegen aan de Hoofdweg. De locatie ligt ingepast tussen de bestaande percelen van het lint aan de Hoofdweg en valt daarmee binnen de ruimtelijke invloedssfeer van het lint. Om die reden wordt de nieuwe bebouwing zorgvuldig ingepast binnen de bestaande ruimtelijk context van lint aan de Hoofdweg. De Hoofdweg is een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint. Het was ooit de ontginningsbasis waaruit het hele gebied ontgonnen is. De boerderijen oriënteerden zich dan ook aan de Hoofdweg. Het gebied wordt als geheel bijzonder gewaardeerd vanwege de ruimtelijke, groene kwaliteiten langs het lint. De bebouwing wordt eveneens gewaardeerd vanwege de afwisseling, de bouwkundige kwaliteiten, de detaillering alsmede de redelijke staat van onderhoud.

De stedenbouwkundige positionering van het ensemble van boerderij met de gebouwen daar achter (twee volumes rijwoningen en special) omsluiten het erf, maar staan bovenal in lijn met de boerderij. De nokrichtingen volgen de landschappelijke lijnen en de lintstructuur in de bebouwing.

Typologische verschijningsvorm herbouw boerderij

De nieuwbouw is een herinterpretatie van de bestaande boerderij. Dit is onder andere zichtbaar in de karakteristieke eigenschappen waar de verschijningsvorm deel van uit maakt.

Het huidige object dateert van '67 en heeft kenmerken die de typologie van een boerderij onderschrijven: een boerderij/schuurvolumen met een relatief lage goot (3 m1 nu t.o.v. 2,4 m1 bestaand en 6 m1 bij de nieuwbouwwontwikkelingen), baanderdeuren bij de kopgevels en het volume geplaatst aan het erf, een collectief gebied tussen de bouwblokken. Het erf heeft net als voorheen een verhard steenachtig karakter dat plaats biedt voor uiteenlopend gebruik van de bewoners die aan dit erf wonen. De kopgevels die gericht zijn op de doorgaande weg alsmede het erf zijn statiger en hoger. Het uilenbord vormt een beëindiging van het gebouw in verticale zin. De dakkapellen markeren de entrees van de woningen in de boerderij. De plattegronden zijn gespiegeld zodat er zes dakkapellen ontstaan in plaats van het dubbele, dat het beeld teveel zou verstoren. De neggen in het gebouw zijn diep, waarmee het volume goed leesbaar wordt. Het plan is afgezoomd op maaiveld met een 2 meter zone rondom de boerderij welke betegeld is, daaromheen is de boerderij gesloten in groen.

Er is gestudeerd op het herbouwen van een kop-hals-romp boerderij, maar gezien het collectieve karakter van het nieuwe gebouw ligt dat niet voor de hand om terug te bouwen. Het concept is nu een schuur in landschap, dat alzijdig is en zich ook op die manier verhoudt tot het gebied er

omheen. De schuur oriënteert zich zowel richting Langs de Erven als de Hoofdweg. De oriëntatie richting de Hoofdweg sluit daarmee nadrukkelijk aan op de cultuurhistorische kwaliteiten en stedenbouwkundige opzet van het lint.

Materialisering herbouw boerderij

Voor de materialisering van de boerderij wordt gekozen voor Gronings rode baksteen, dat refereert aan de historie van de specifieke plek maar ook het gebied. Een bouw materiaal dat veel werd toegepast en ook veel is terug te zien in vele gebouwen in de nabije en verdere omgeving. In het plan is een ensemble gecreëerd van vier volumes (boerderij, twee rijen woningen en een special op de kop) dat in deze steen is uitgevoerd, de andere gebouwen in vlek 13 zijn afwijkend gematerialiseerd. De dakbedekking wordt uitgevoerd in antraciet gebakken en golvende pannen (voorkeur naar een OVH achtige pan i.p.v. de hedendaags veel zichtbare vlakke pan). De voorkeur gaat uit naar antraciet en niet naar rood/oranje en dat is onder andere vanwege het harde contrast dat zou ontstaan met de vanwege duurzaamheid benodigde PV panelen op het dak.

Financiële onderbouwing

Ten behoeve van hergebruik van het bestaande volume is een studie gedaan naar het onderbrengen van een 12-tal woningen in het schuurgebouw. Hierbij is gebleken dat een herontwikkeling binnen de bestaande contouren stuit op een aantal zaken die dan moeten worden opgelost. Vanuit bruikbaarheid is het handhaven van de huidige gootlijn niet haalbaar gebleken. Constructief gezien is de stramienverdeling van de huidige spanten niet passend en spelen daarnaast de energetische en bouwfysische eigenschappen van het huidige volume een grote rol voor de haalbaarheid van een herontwikkelingsscenario.

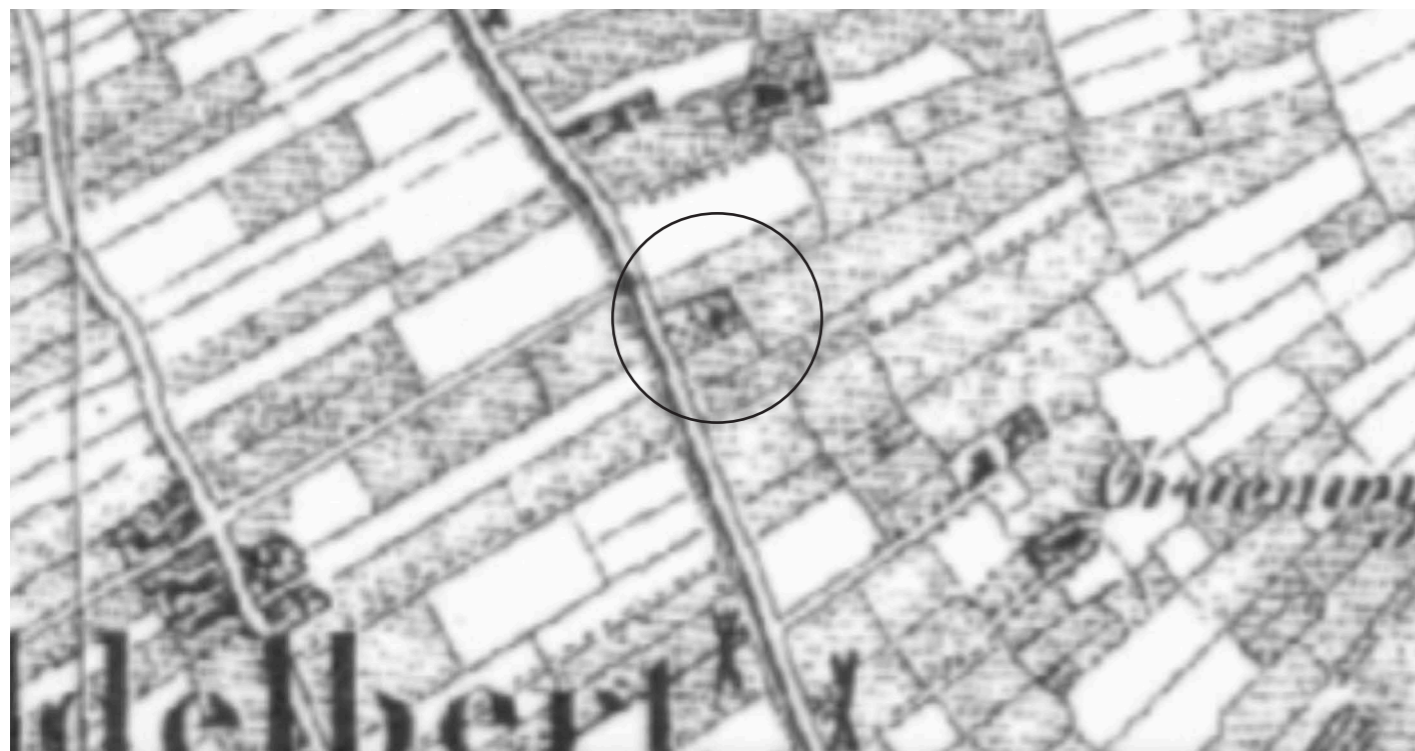
Vornoemde factoren zijn meegenomen in een financiële analyse om te komen tot een keuze van herontwikkeling van het bestaande volume tegenover een sloop – nieuwbouw scenario.

Om af te stemmen op de huidige maatstaven van wonen, comfort en energetische uitgangspunten, waaronder de ruimtelijke eisen, isoleren, ventileren en gasloos bouwen, zullen zowel vloeren als gevels als daken (nagenoeg) niet herbruikbaar zijn. Een herontwikkeling in het bestaande volume wordt economisch gezien dan ook onhaalbaar geacht. Voor het project als geheel is mede op basis hiervan ingezet op een sloop-nieuwbouw scenario in een verantwoorde stedenbouwkundige setting en architectuur die recht doet aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg.

Bureau Meerstad, Van Wonen, Henckel en Zahir Architects (HZA) en gemeente Groningen, November 2020

Bijlagen:

- Historische kaarten (HZA)
- Foto's bestaande toestand (HZA)
- Herontwikkeling boerderij, bestaande toestand d.d. 23-5-2019 (HZA)
- Herontwikkeling boerderij incl. voorlopige ontwerpen d.d 28-9-2020 (HZA)



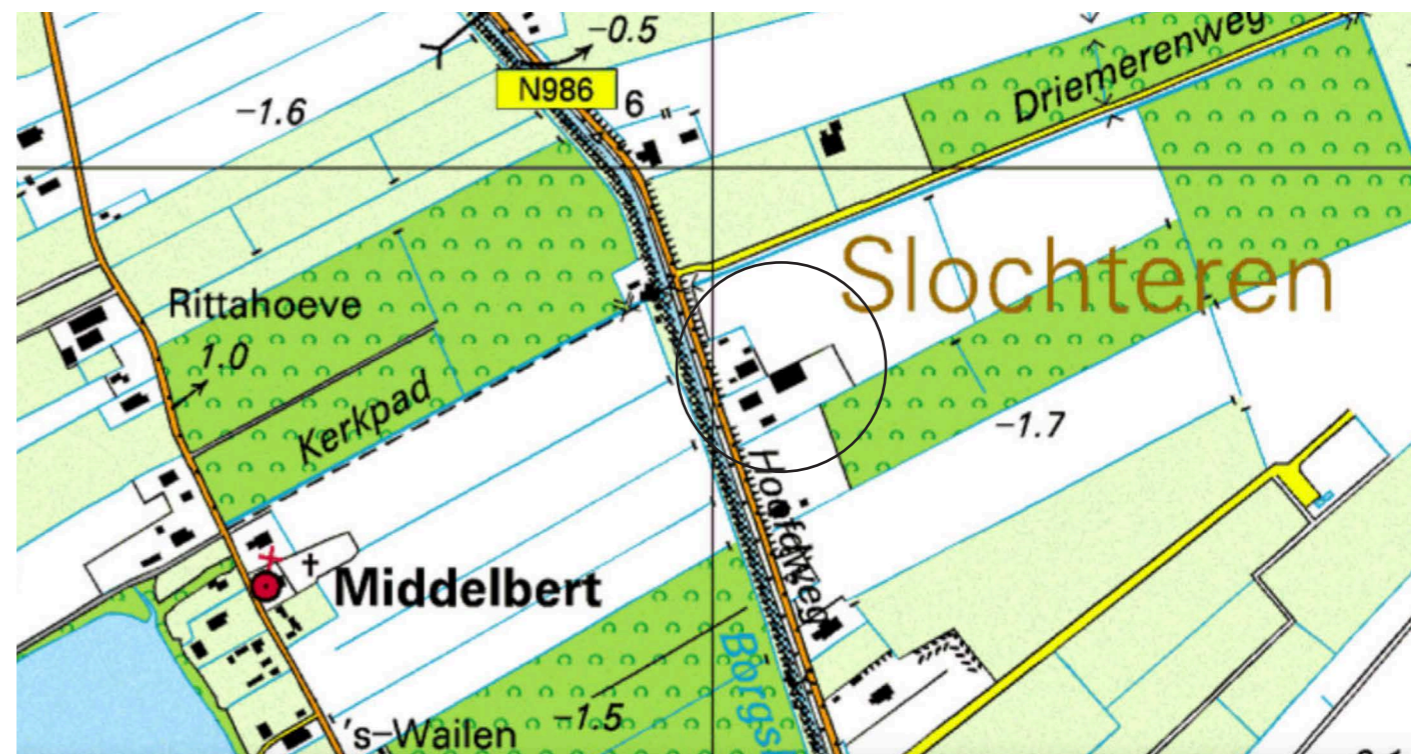
1850



1950



1900



2000









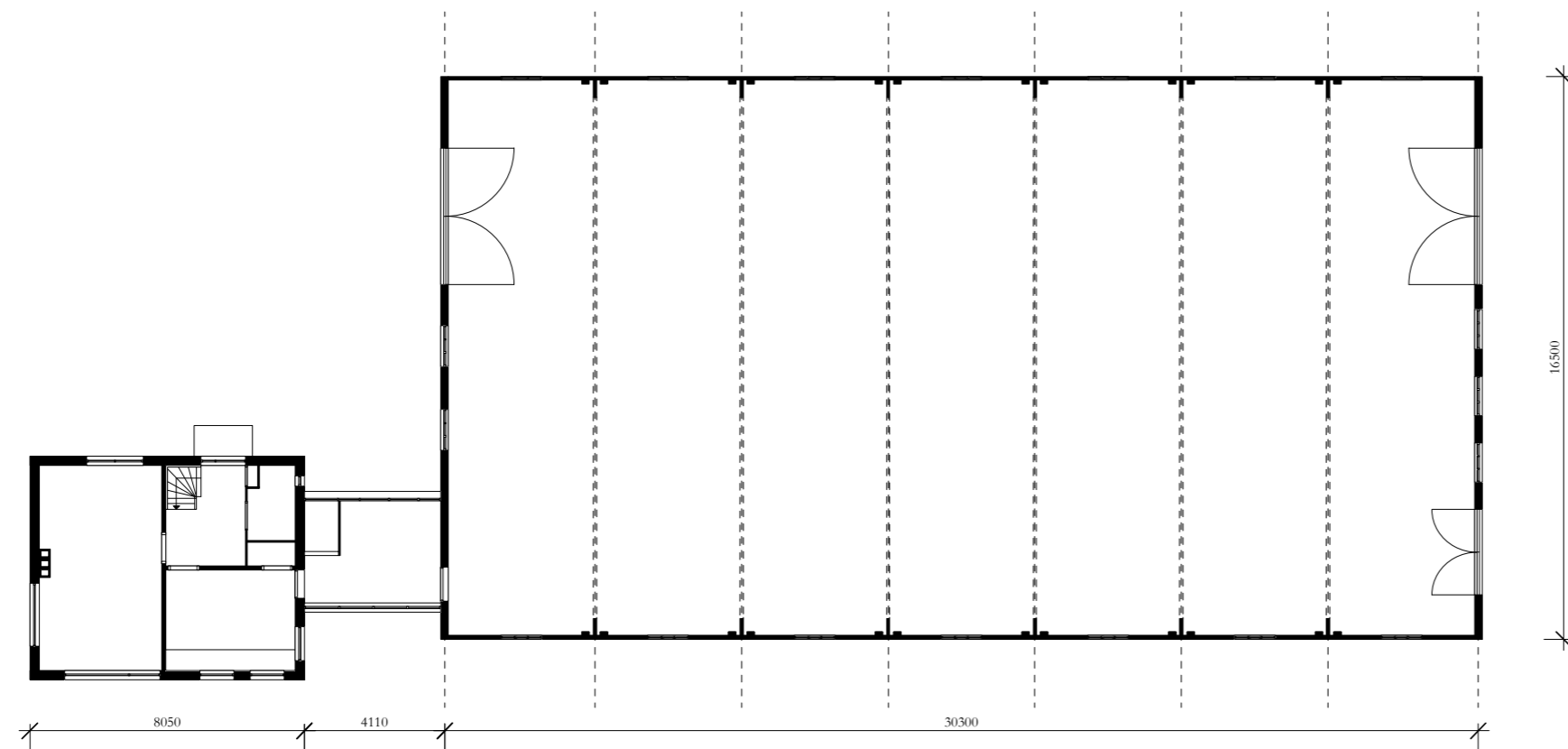








Herontwikkeling boerderij
bestaande toestand d.d. 23.05.2019



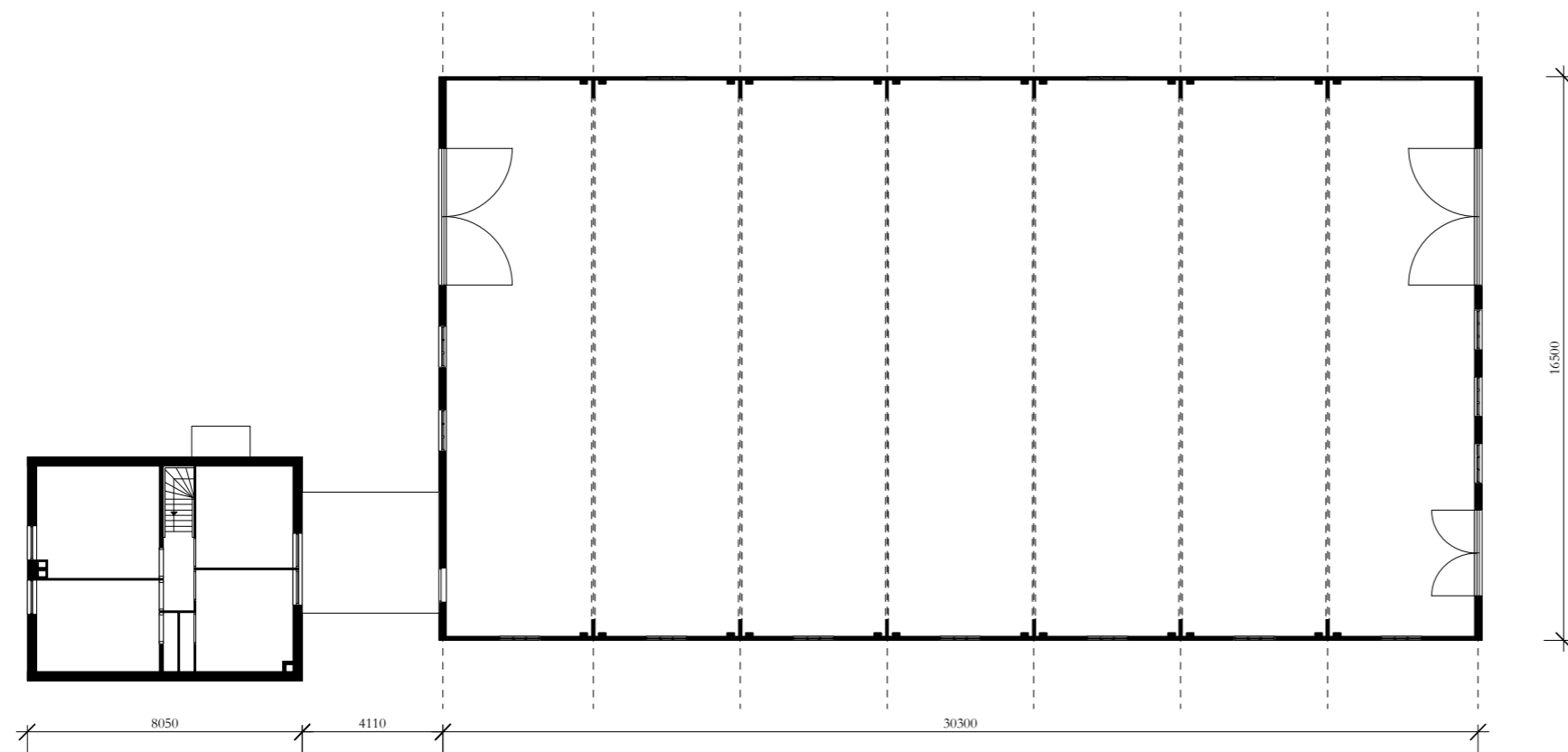
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 01
Onderwerp	Begane grond bestaande toestand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



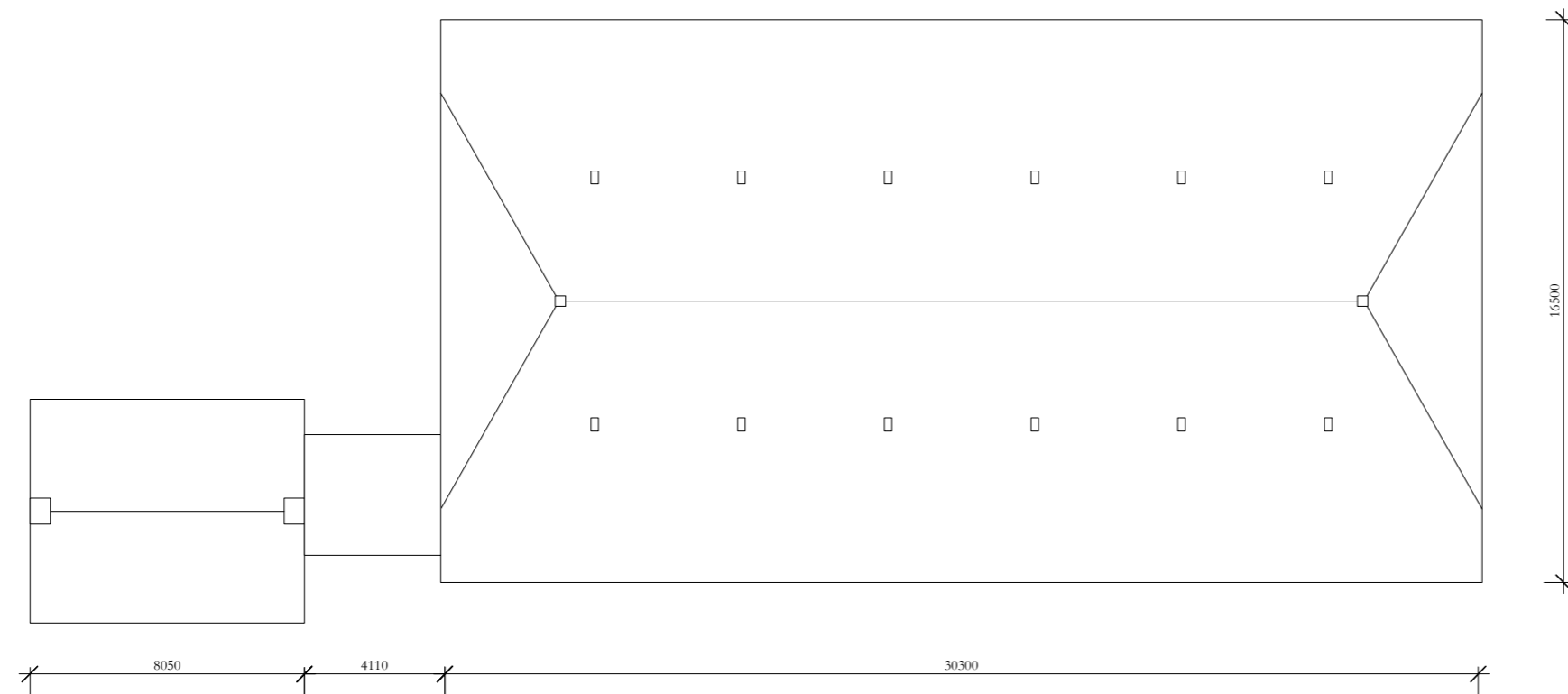
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 02
Onderwerp	Eerste verdieping bestaande toestand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



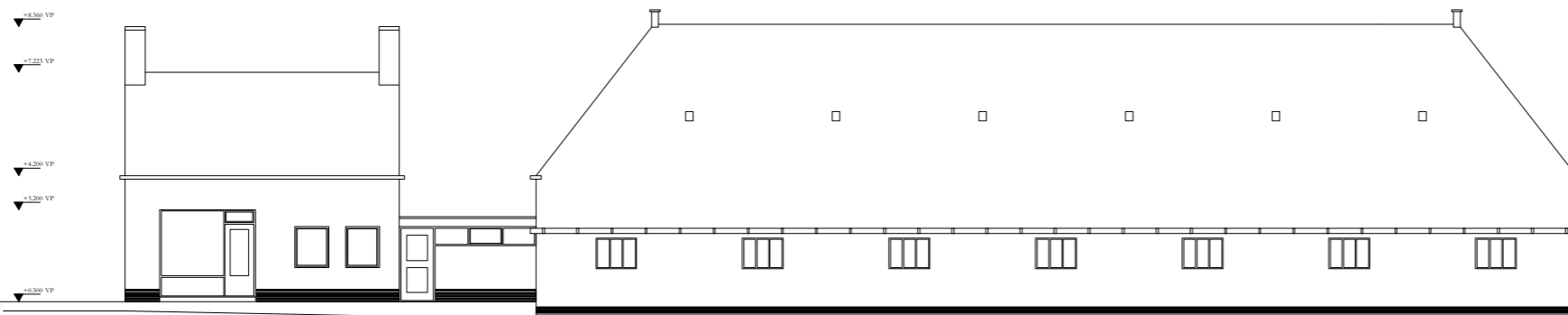
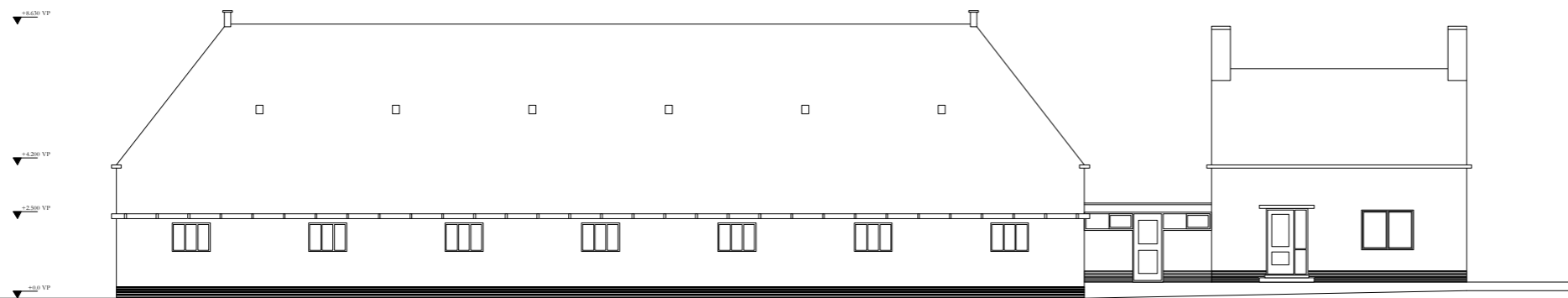
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 03
Onderwerp	Dak bestaande toestand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!

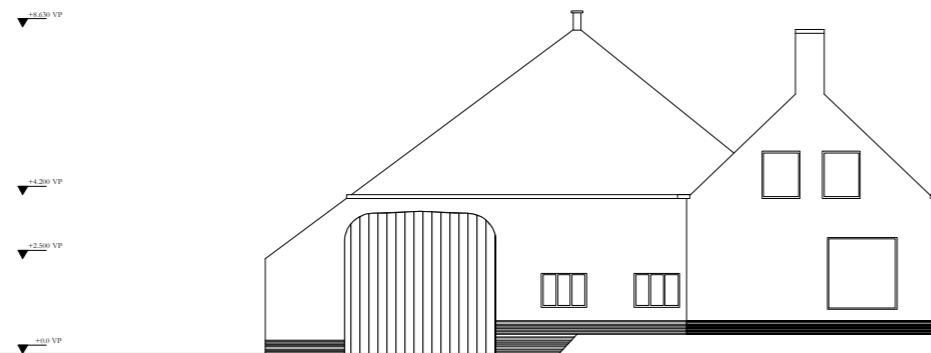
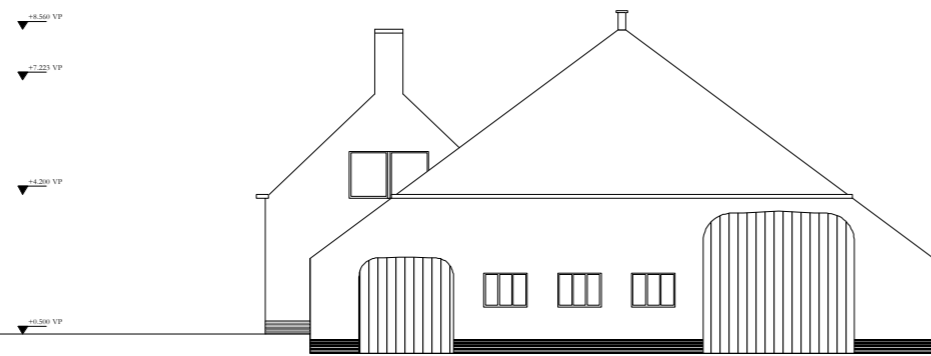


Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 04
Onderwerp	Gevel noord/zuid bestaand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.
Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



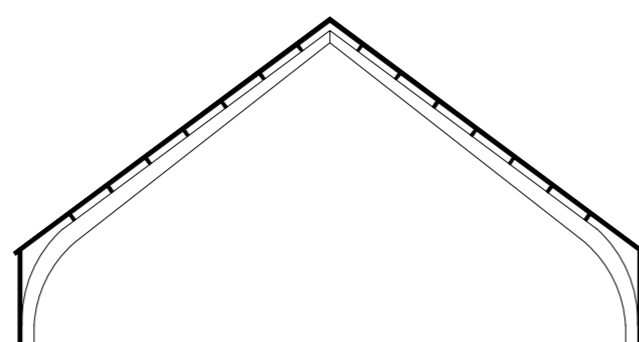
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 05
Onderwerp	Gevel bestaand oost/west
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



Project Meerstad - boerderij

Tek. nummer SO 100 - 06

Onderwerp Doorsnede bestaand

Projectnummer 190000039

Schaal 1:200

Datum 21.05.2019

Opdrachtgever Van Wonen

Formaat A3

Wijzigingen -

Aard wijziging -

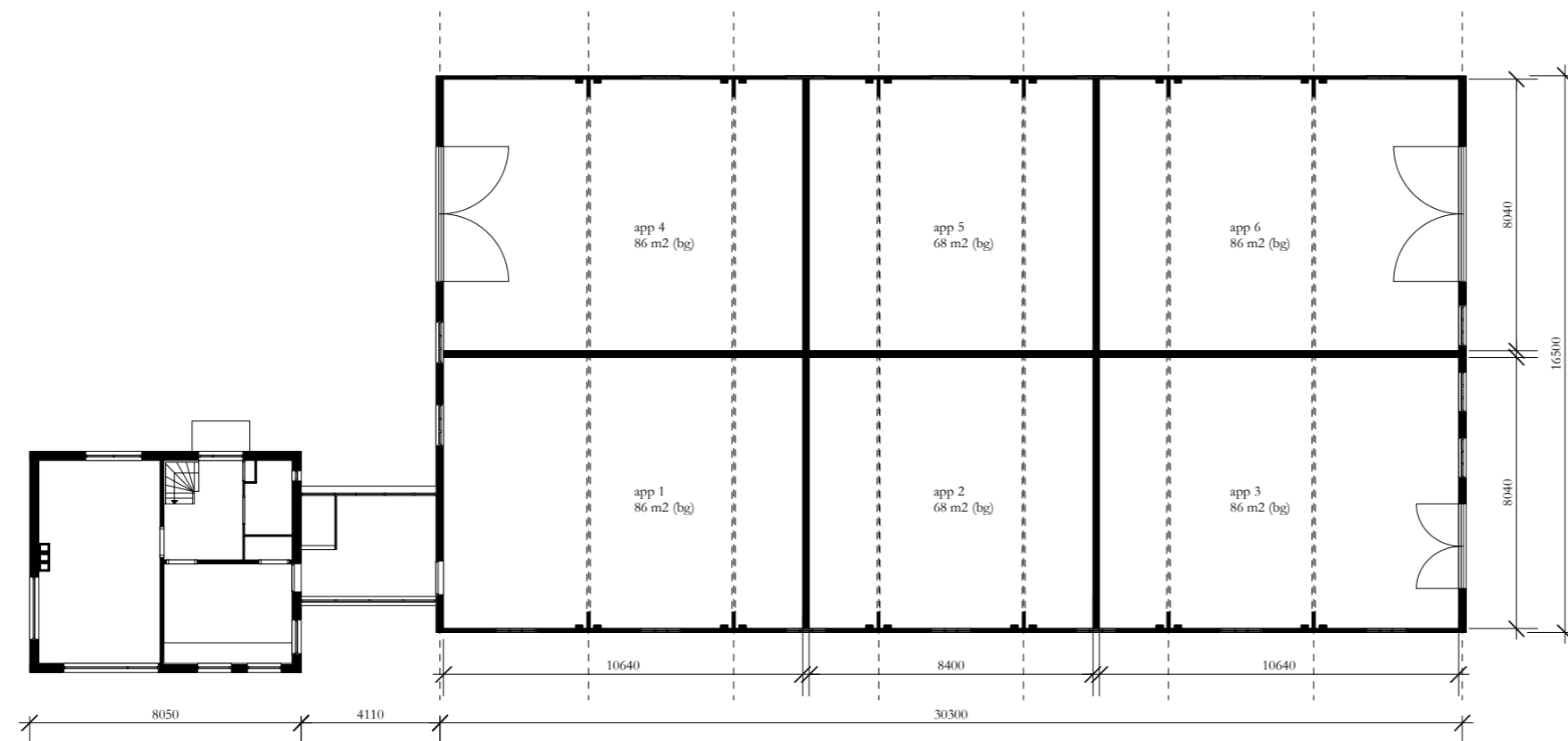
Datum wijziging -

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



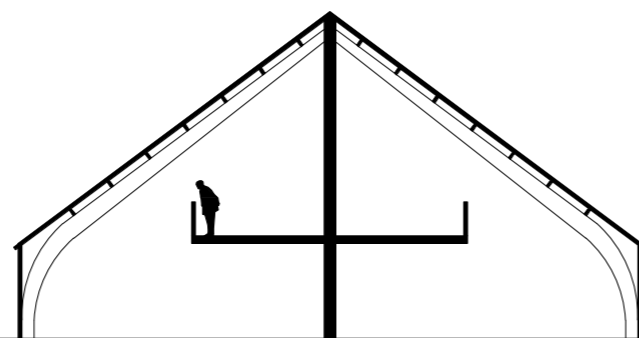
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 07
Onderwerp	Begane grond nieuwe toestand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	21.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	SO 100 - 12
Onderwerp	Doorsnede nieuwe toestand
Projectnummer	190000039
Schaal	1:200
Datum	23.05.2019
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!

Meerstad vlek 13 - boerderij

28.09.2020

Meerstad vlek 13 - locatiefoto's omgeving

28.09.2020



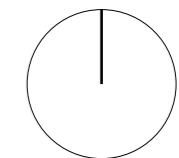








Uit het nader bestuderen van de omgeving blijkt dat de traditionele boederijen en overige bebouwingen overwegend zijn opgetrokken in Gronings rode baksteen. De schuren hebben rood/oranje daken, de voorhuizen worden bedekt met pannen in de kleur antraciet.



Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	VO 100 - 00
Onderwerp	Situatietekening
Projectnummer	190000039
Schaal	1:1000
Datum	28.09.2020
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

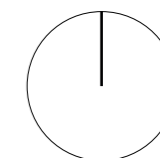
Maatvoering in het werk controleren!



Axonometrie zuid-oost



Axonometrie zuid-west

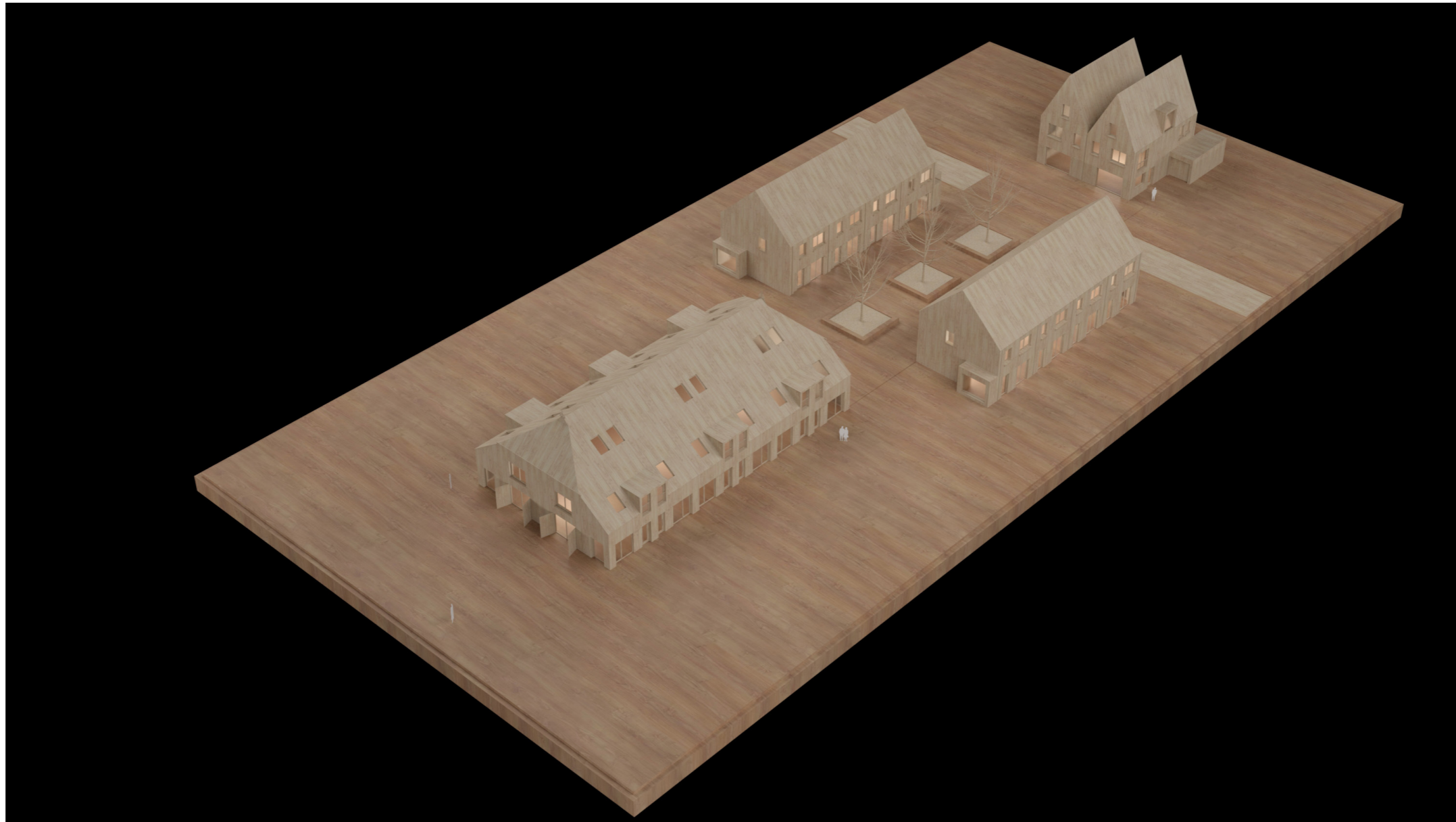


Project Meerstad - boerderij
Tek. nummer VO 100 - 02
Onderwerp Situatietekening erf
Projectnummer 190000039
Schaal 1:1000
Datum 28.09.2020
Opdrachtgever Van Wonen
Formaat A3
Wijzigingen -
Aard wijziging -
Datum wijziging -

Henckel & Zahir Architects B.V.
Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

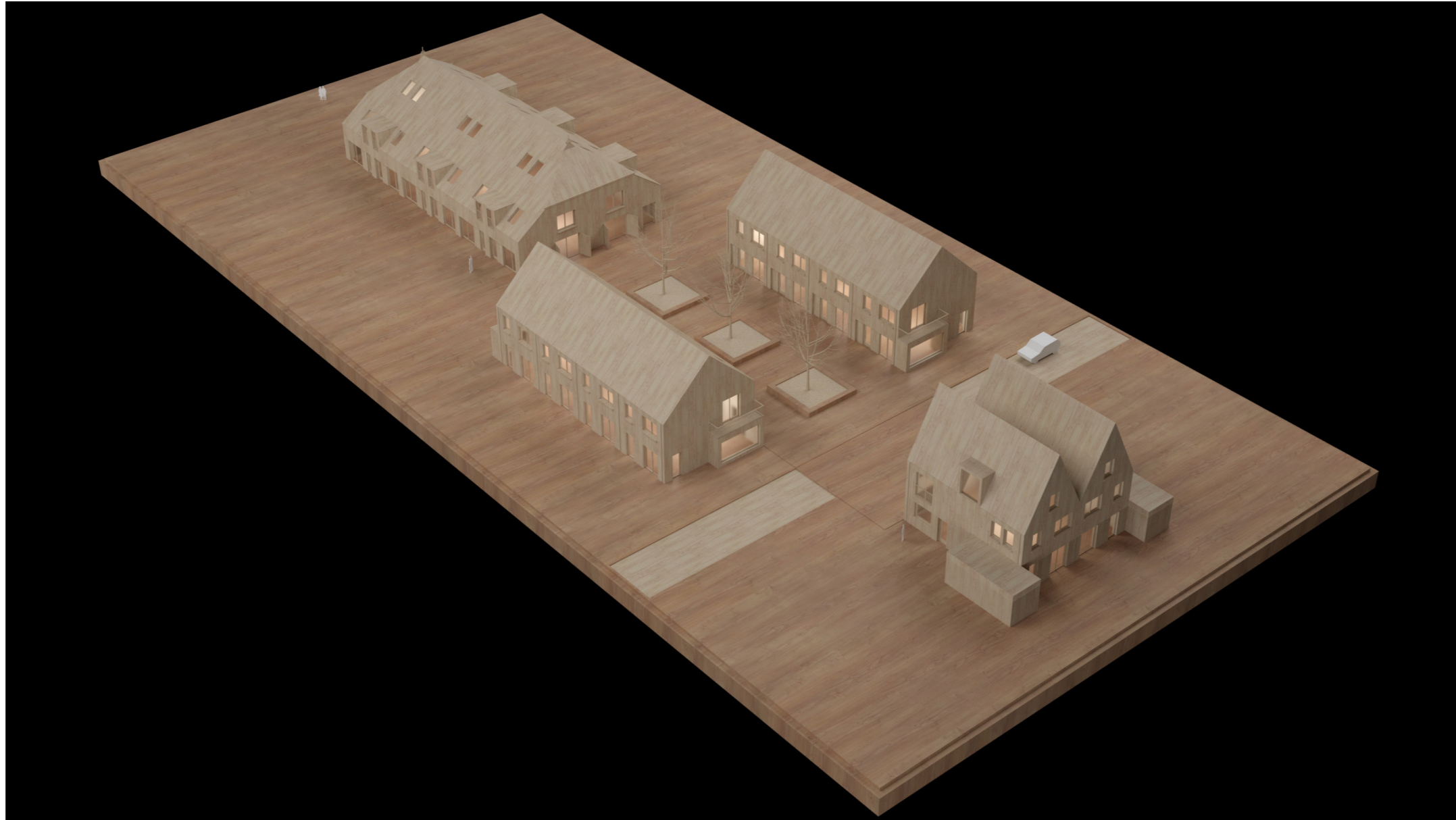
+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



Ensemble erf

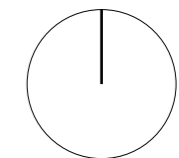
Langs de Hoofdweg is overwegend lintbebouwing te zien, dit is een traditie van bouwen die eeuwen terug gaat. Deze continuïteit wordt doorgezet in het erf ensemble - onder andere - door de hoofdrichting van de kappenstructuur in dezelfde richting te leggen. Om te onderstrepen dat de hernieuwde boerderij en de ontwikkeling daarachter bij elkaar horen wordt het geheel in dezelfde baksteen uitgevoerd. Samenhang is ook terug te vinden in de detaillering van de uitsnedes op de begane grond. Kaprichting en metselwerk keuze zijn onderscheidend ten opzichte van de naastgelegen delen van de ontwikkeling. Ten opzichte van eerdere plannen is de stramenmaat van de boerderijapp aangepast naar 5.100 mm.



Ensemble erf

Erven achter een boerderij hadden veelal een praktisch karakter. Er is op deze plekken vaak sprake van veelvuldig ruimtegebruik. Dat karakter willen we terugbrengen, maar dan in een andere vorm. Het erf is toegankelijk vanuit alle zijden. De schuur met daarin rug aan rug appartementen heeft baanderdeuren met daarachter een woonkamer. Via een tuin met haag is het erf bereikbaar (zie tekeningen verderop). In de rijwoningen is een grote uitsnede op begane grond niveau gerealiseerd, waarmee de horizontaliteit in het plan gebracht wordt. Het creëert een plek om aan de gevel te zitten en een overgang tussen woning en erf. Een zone van een meter is anders gematerialiseerd en behoort tot de woning. De puien in de uitsnede kunnen open en versterken de relatie met het erf. Het erf is ingericht met een drietal bomen met daartussen zitmeubilair voor de bewoners. Het erf is enkel beperkt toegankelijk voor voetgangers en (bak)fietsers.

Grondgebonden woningen in de boerderij
bouwnummers 28 - 39



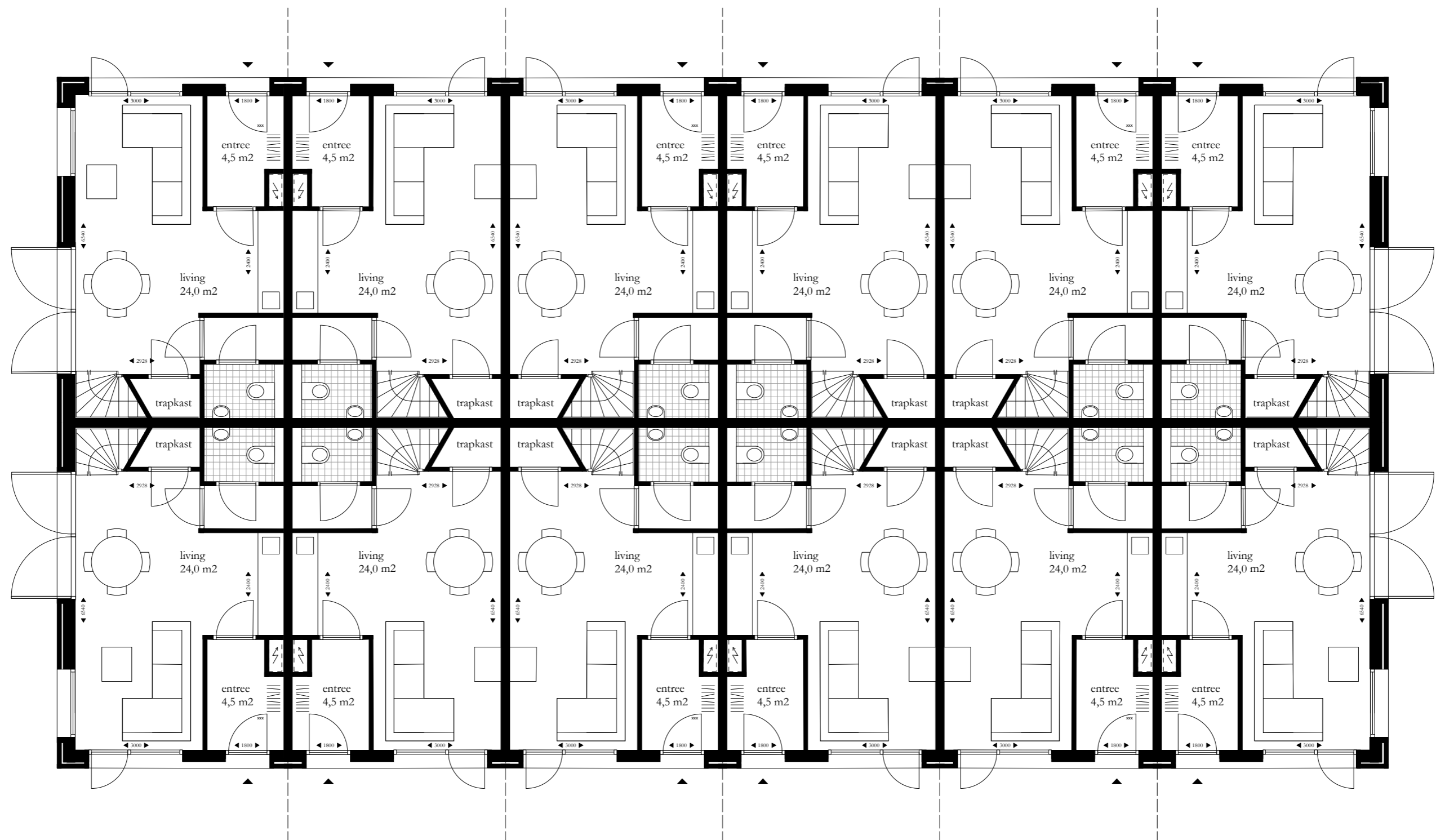
Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	VO 100 - 02
Onderwerp	Situatietekening erf
Projectnummer	190000039
Schaal	1:1000
Datum	28.09.2020
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

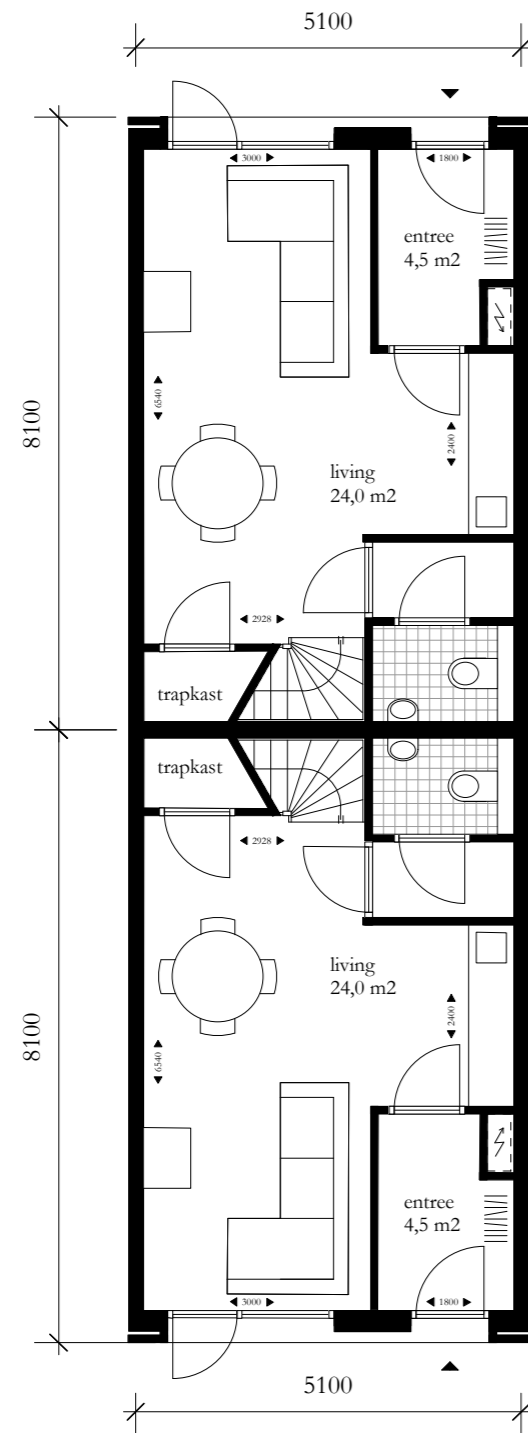
Henckel & Zahir Architects B.V.

Verlengde Hereweg 174
9722 AM Groningen

+31 (0)50 - 7855927
www.henckel-zahir.com
info@henckel-zahir.com

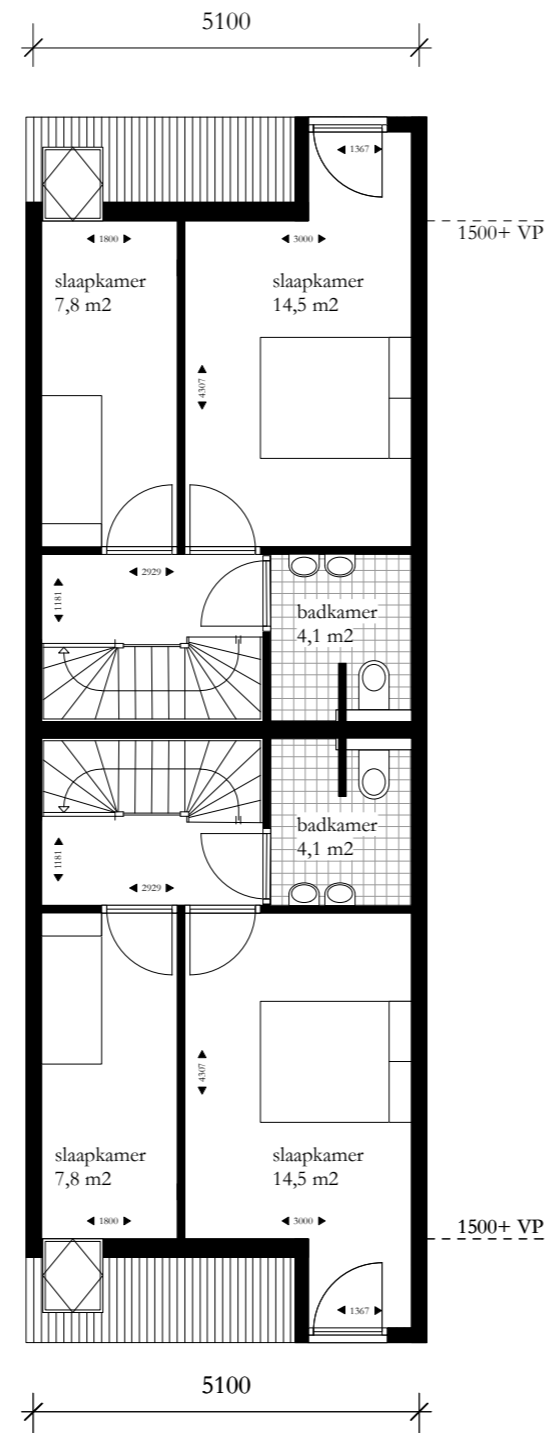
Maatvoering in het werk controleren!





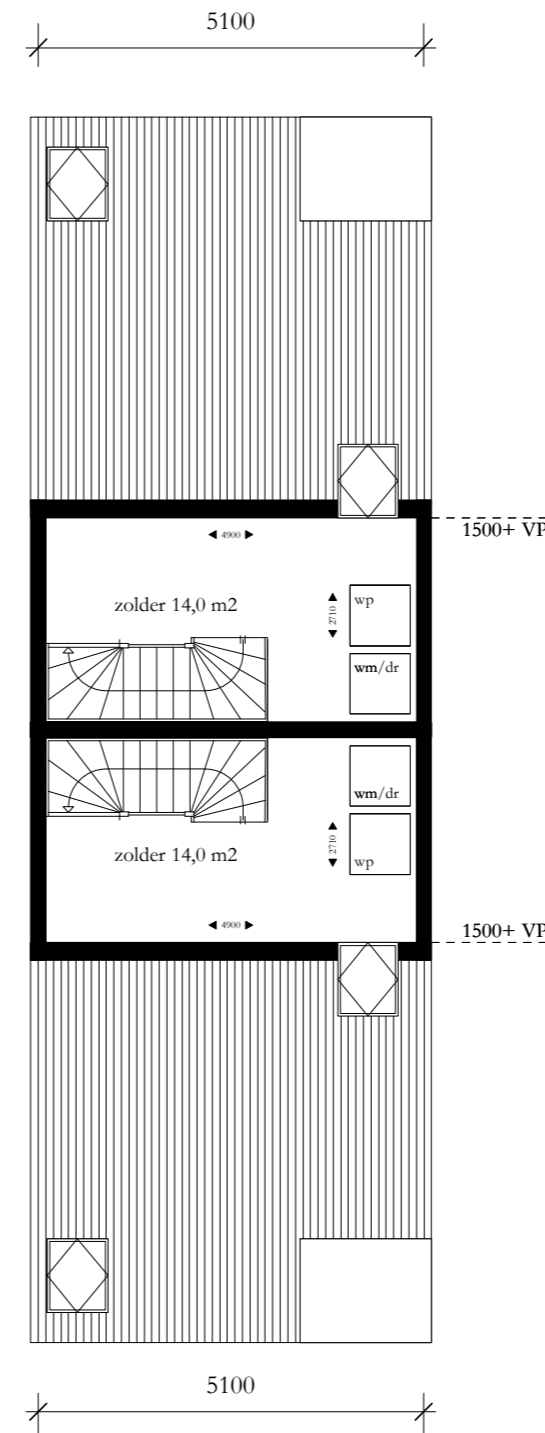
GO begane grond 37 m²
GO totaal 84 m²

5100 m1 beuk



GO eerste verdieping 34 m²
GO totaal 84 m²

5100 m1 beuk



GO tweede verdieping 13 m²
GO totaal 84 m²

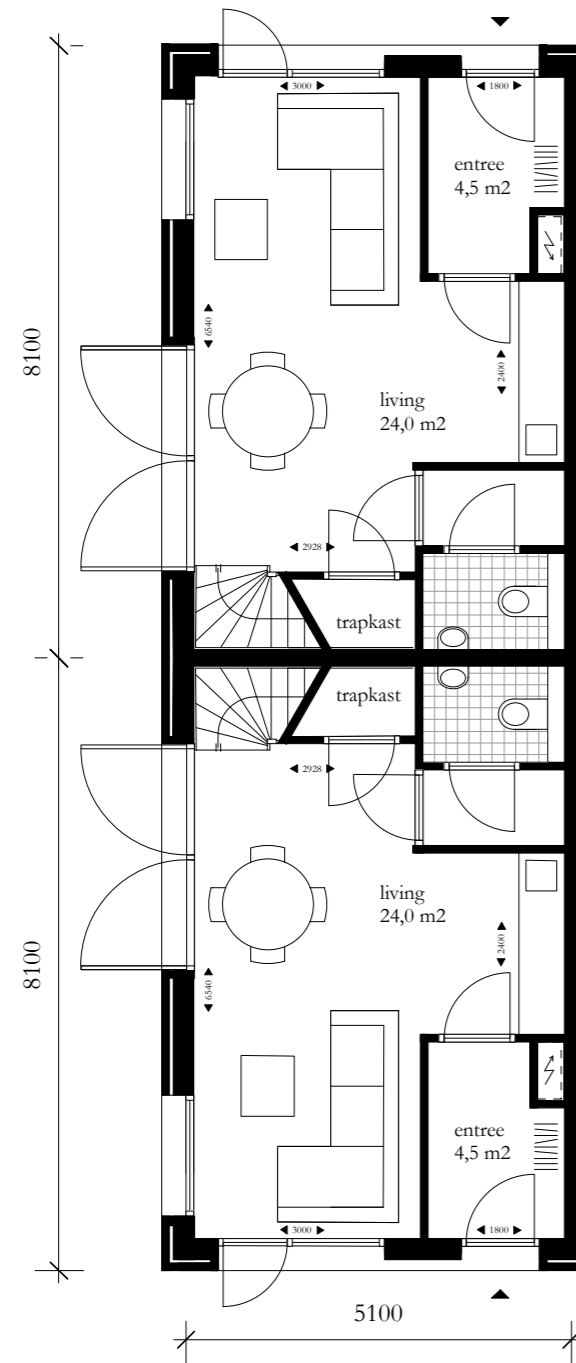
5100 m1 beuk

Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	VO 100 - 02
Onderwerp	Tekening boerderij
Projectnummer	190000039
Schaal	1:100
Datum	28.09.2020
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.
 Verlengde Hereweg 174
 9722 AM Groningen

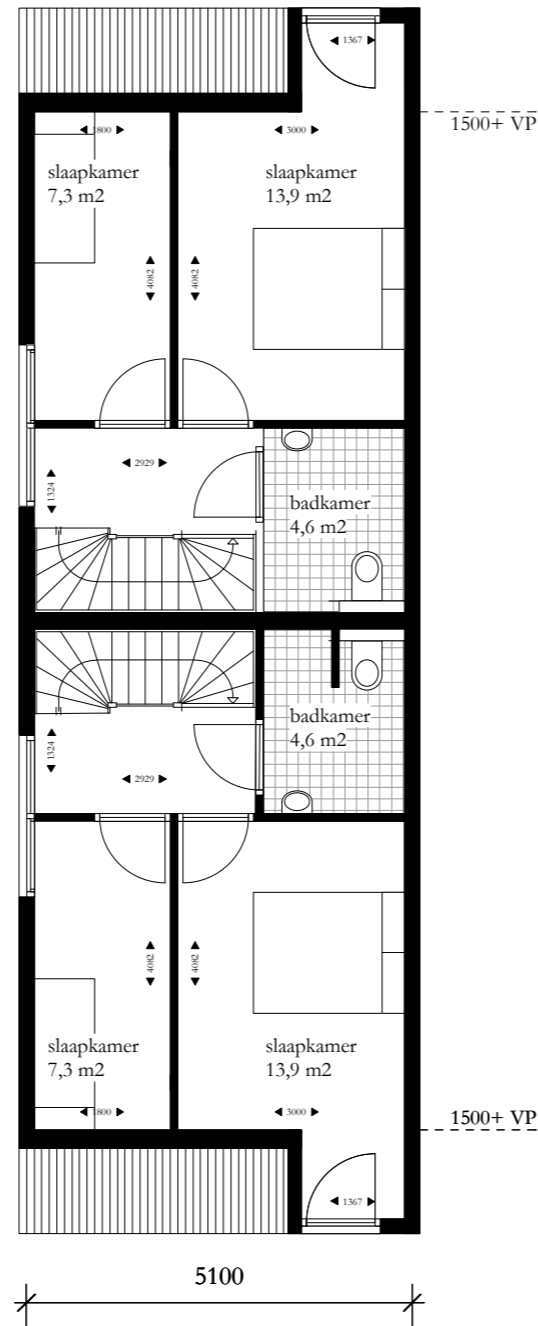
+31 (0)50 - 7855927
 www.henckel-zahir.com
 info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



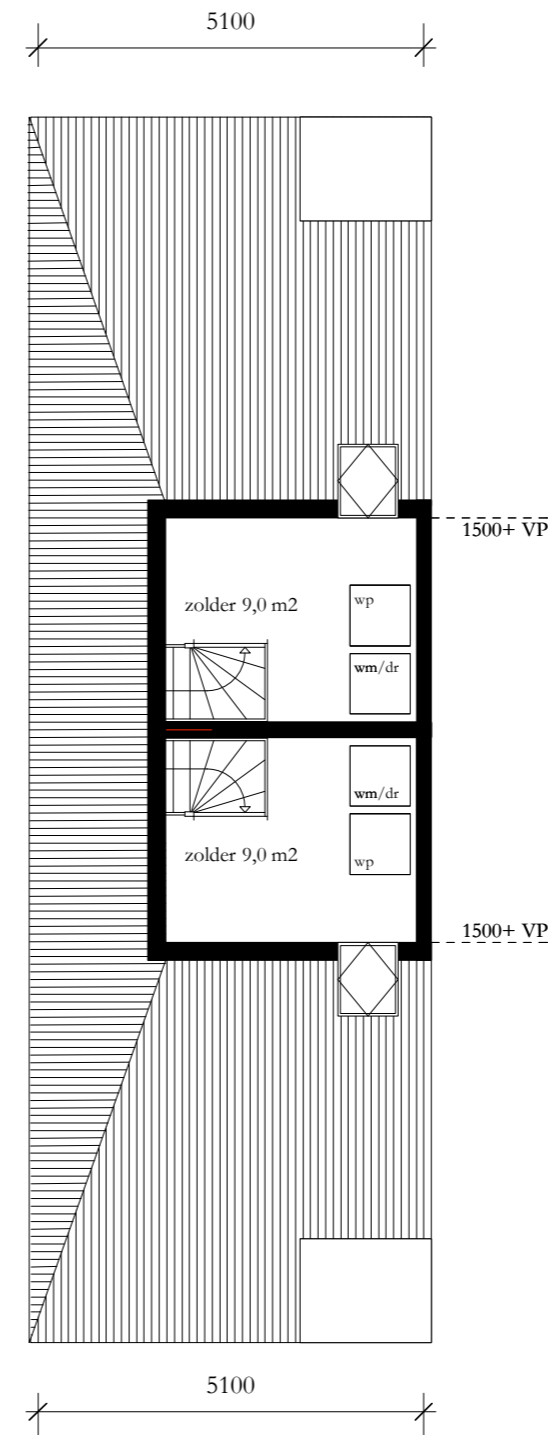
GO begane grond 37 m2
GO totaal 80 m2

5100 m1 beuk



GO eerste verdieping 34 m2
GO totaal 80 m2

5100 m1 beuk



GO tweede verdieping 9 m2
GO totaal 80 m2

5100 m1 beuk

Project	Meerstad - boerderij
Tek. nummer	VO 100 - 06
Onderwerp	Fragment
Projectnummer	190000039
Schaal	1:100
Datum	28.09.2020
Opdrachtgever	Van Wonen
Formaat	A3
Wijzigingen	-
Aard wijziging	-
Datum wijziging	-

Henckel & Zahir Architects B.V.
 Verlengde Hereweg 174
 9722 AM Groningen

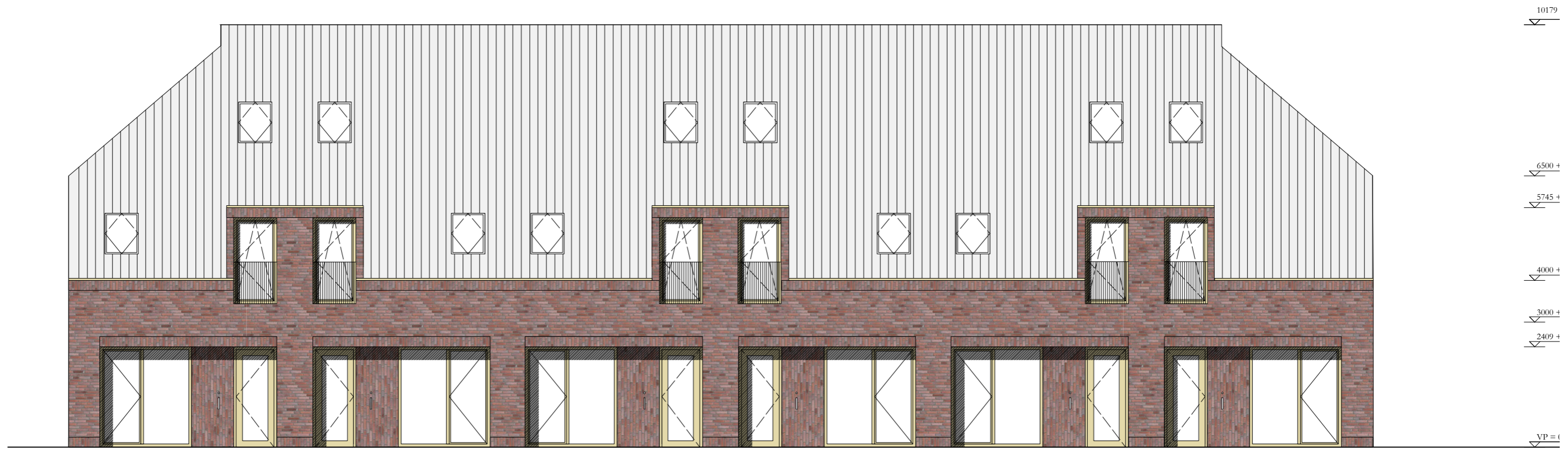
+31 (0)50 - 7855927
 www.henckel-zahir.com
 info@henckel-zahir.com

Maatvoering in het werk controleren!



Fragment langsgevel boerderij

De rug aan rug woningen zijn gespiegeld in de plattegrond te vinden. Hierdoor ontstaat de kans om de dakkapellen te schakelen, teneinde de rust in het dakvlak te bewaren.



Gevel noord 1:100



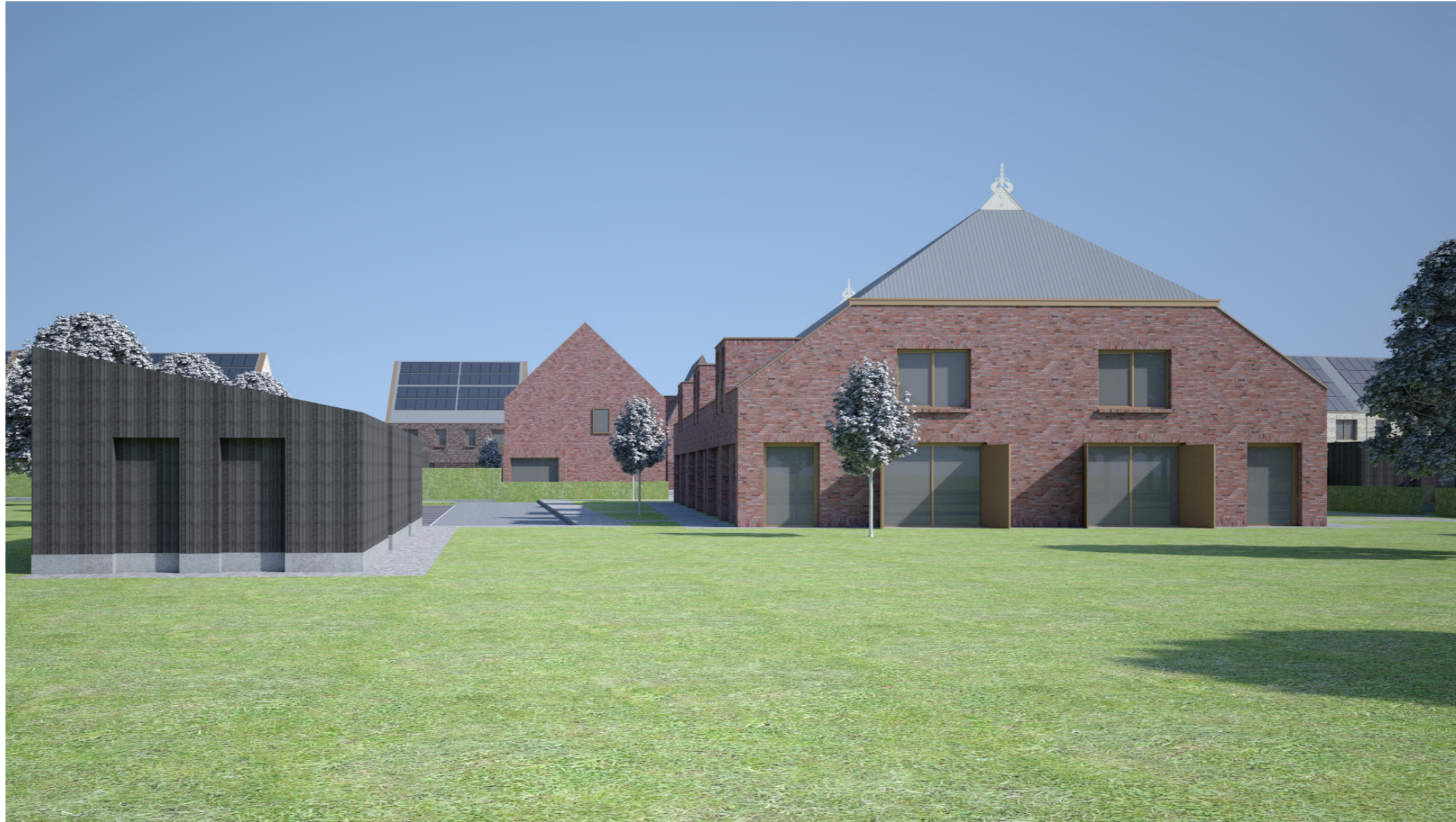
Gevel oost en west 1:100



Gevel zuid 1:100



Boerderij vanaf de Hoofdweg



Beeld bergingen irt hoofdvolume



Detailbeeld uilenbord

Kopgevel boerderij



Overgang van de boerderij naar de boomgaard

De grondgebonden woningen in de boerderij zijn rug aan rug woningen. De ontsluiting hiervan zit aan de langsgevel van de boerderij - ook die van de kopwoningen - teneinde de zone tussen boerderij en boomgaardwoningen te activeren. De kop van de woningen aan het erf hebben een erker op de begane grond, de ontsluiting van de woningen aan de boomgaard hebben een ontsluiting in de kopgevel. Hierdoor ontstaat een straatje tussen de huizen. Om de sociale interactie te versterken en om de boerderij niet te verstoppen achter de hagen is rondom de boerderij een afwijkende haaghoogte geïntroduceerd -1 meter ipv 1,80 meter.

Bijlage 9 Reactienota zienswijzen

Concept Zienswijzennota uitwerkingsplan Meeroevers IIb Vlek 13

Het ontwerpuitwerkingsplan Meeroevers IIb Vlek 13 heeft samen met het ontwerpbesluit en het ontwerp hogere geluidwaarden besluit van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 8 zienswijzen binnengekomen.

1. Bewoner Hoofdweg
2. Bewoner Middelberterweg
3. Bewoner Middelberterweg
4. Belangenvereniging MEER- dorpen
5. Bewoner Middelberterweg
6. Bewoner Middelberterweg
7. Bewoner Middelberterweg
8. Dorpsbelangen Meerstad

De zienswijze van Dorpsbelangen Meerstad is buiten de ter inzage termijn ingediend en is dus niet ontvankelijk.

Tevens merken wij op dat zienswijzen 2 tot en met 7 geen belanghebbenden zijn bij dit uitwerkingsplan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State blijkt dat een belanghebbende rechtstreeks feitelijke gevolgen moet ondervinden van een activiteit die het besluit toestaat. Het criterium 'gevolgen van enige betekenis' wordt gehanteerd als correctie op dit uitgangspunt. Gevolgen van enige betekenis ontbreken indien de gevolgen van de activiteit voor de woon- en leef- of bedrijfssituatie van betrokkene zo gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Daarbij spelen de factoren afstand tot, zicht op, planologische uitstraling van en milieugevolgen (zoals geur, geluid, licht, trilling, emissie, risico) van de activiteit een rol. Ook aard, intensiteit en frequentie van de feitelijke gevolgen kunnen van belang zijn.

De afstand van de adressen aan de Middelbertweg tot aan het plangebied is meer dan 600 meter. Dat maakt dat het plangebied niet tot nauwelijks zichtbaar is voor reclamanten. Daarnaast wordt voor in ieder geval een tweetal adressen (vier reclamanten) het zicht op het plangebied ook nog eens volledig belemmerd door andere bebouwing aan de Middelberterweg. Er is hier dan ook geen sprake van enige rechtstreekse gevolgen van betekenis voor de betrokkenen.

Ten aanzien van de belangenvereniging MEER dorpen wordt opgemerkt dat in hun statuten is vermeld dat het doel van de vereniging is:

het in de ruimste zin behartigen van de belangen van de dorpen Middelbert, Engelbert, Euvelgunne en Roodehaan, de zogenaamde M.E.E.R.-dorpen, teneinde de leefbaarheid in de dorpen te behouden en zo mogelijk te verbeteren.

Ook hiervoor geldt dat de afstand tot het plangebied te groot is om van een rechtsreeks belang of gevolgen van enige betekenis te spreken voor het dichtstbijzijnde dorp (Middelbert).

Voor de volledigheid zijn de genoemde zienswijzen wel van een inhoudelijk antwoord voorzien. Daarbij zijn zienswijzen 3 tot en met 6 samengevoegd omdat deze qua inhoud en tekst vrijwel identiek zijn.

Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Daar waar de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassingen in het uitwerkingsplan is dat aangegeven.

Zienswijze 1 Bewoner Hoofdweg

1.1 Aan-huis-verbonden beroep

Reclamanten geeft aan dat de definitie onder artikel 1.3 van aan huis verbonden beroep in het bestemmingsplan ongelimiteerde mogelijkheden biedt. Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan, echter andere vormen van bedrijvigheid ook. Reclamant geeft aan dat dit niet in het belang van de rechtszekerheid is. Wonen-werken geeft een extra belasting in het woongebied en reclamant geeft aan deze ontwikkeling als een verstoring van het woongenot te ervaren.

Ad 1.1 reactie gemeente

Aan huis verbonden beroepen zijn bij recht toegestaan. Volgens de definitie onder 1.3 van de regels van het uitwerkingsplan dienen het hier beroepsmatige activiteiten te zijn die door de bewoner van het pand moet worden uitgevoerd (dus geen personeel), de woonfunctie in overwegende mate intact blijft (de woning dient dus in eerste instantie voor bewoning te worden gebruikt en het bedrijfsmatige moet daar ondergeschikt aan zijn) en het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (geen buitenstalling, geen overlast bezorgende vervoersbewegingen, geen parkeeroverlast etc.). Deze voorwaarden zorgen er voor dat een aan huis verbonden beroep binnen een reguliere woonfunctie past en de aard van de bedrijvigheid qua geluid, geur etc. ook past binnen een woonomgeving.

Andere bedrijven aan huis (zoals een kapper of een fietsenmaker) zijn niet rechtstreeks toegestaan. Juist vanwege de inpassing in een woonomgeving 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. Zodoende wordt een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Daarbij wordt opgemerkt dat in de regels van het ontwerp uitwerkingsplan in artikel 5.1 onder a lid 2 opgenomen is dat kleinschalige bedrijvigheid wel bij recht is toegestaan. Dat is niet juist. De planregels worden daarom zo aangepast dat kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals genoemd in de staat van bedrijven, nu alleen mogelijk zijn middels een afwijkingsregeling. Dit is in lijn met hoe het in de andere uitwerkingsplannen van Meerstad is opgenomen. Het uitwerkingsplan zal dus op dit punt worden gewijzigd.

1.2 Karakteristiek gebouw boerderij Hoofdweg 211

De boerderij aan de Hoofdweg 211 is door gemeente Groningen in 2016 aangeduid als karakteristiek object. In het uitwerkingsplan wordt het karakteristieke thans afgedaan met de bouw van een loods met 12 woningen met dakkapellen. De boerderij met voorhuis wordt geheel gesloopt en vervangen door nieuwbouw dat volgens reclamant in geen enkel opzicht recht doet aan de bescherming van een karakteristiek object.

Ad 1.2 Reactie gemeente

Het klopt dat de boerderij aan hoofdweg 211 is aangeduid als karakteristiek object en in de Provinciale Verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Dat betekent dat bij sloop en nieuwbouw een nadere afweging moet plaats vinden. We hebben in eerste instantie zorgvuldig gekeken of de huidige boerderij niet aangepast kon worden, maar uit deze analyse bleek dat sloop en nieuwbouw meer voor de hand lag. De onderbouwing voor deze afweging is in bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan opgenomen. Uit het onderzoek naar de haalbaarheid van een herontwikkelingsscenario is onder andere gebleken dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn niet haalbaar is. Daarnaast is constructief gezien de stramienverdeling van de huidige spanten niet passend en spelen daarnaast de energetische en bouwfysische eigenschappen van het huidige volume een grote rol voor de haalbaarheid. Deze factoren zijn meegenomen in een financiële

analyse om te komen tot een keuze van herontwikkeling van het bestaande volume tegenover een sloop – nieuwbouw scenario. Om af te stemmen op de huidige maatstaven van wonen, comfort en energetische uitgangspunten, waaronder de ruimtelijke eisen, isoleren, ventileren en gasloos bouwen, zullen zowel vloeren als gevels als daken (nagenoeg) niet herbruikbaar zijn. Een herontwikkeling in het bestaande volume wordt financieel gezien dan ook onhaalbaar geacht. Daarom is voor het project als geheel ingezet op een sloop-nieuwbouw scenario in een verantwoorde stedenbouwkundige setting en architectuur die recht doet aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg.

1.3 Privacy en woongenot

Reclamant geeft aan dat in het uitwerkingsplan niet voldoende rekening is gehouden met het woongenot en de privacy van reclamant. Door de bouwplannen rondom het perceel wordt reclamant 's leefwijze aangetast. De inblik vanuit de parkeerplaatsen van Hoofdweg 211 en de dakkapellen van deze nieuwbouw grenzend aan de tuin worden als een inbreuk op de privacy ervaren. Ook worden factoren als geluidsoverlast, stank van uitlaatgassen en de hinder van autolampen niet in beschouwing genomen. Reclamant verwacht de komende jaren op een bouwput te wonen en dat is geen prettig vooruitzicht. In het plan is niet voorzien hoe de overlast en hinder voor reclamant zal worden gereduceerd.

Ad 1.3 Reactie gemeente

De door reclamant aangegeven punten kunnen maar in beperkte mate in een bestemmingsplan worden ondervangen. Veelal ziet de genoemde problematiek toe op de bouw of het gebruik van de toekomstige bewoners. Iets waar wij als gemeente maar beperkte invloed op kunnen uitoefenen via een bestemmingsplan. De zorgen over de mogelijke inblik in de slaapkamer, het inschijnen van koplampen en de erfafscheiding zijn daarom onder de aandacht gebracht van de ontwikkelaar van het plangebied. Inmiddels heeft een eerste gesprek hierover met reclamant plaats gevonden. Enige overlast tijdens de bouwfase zal niet te voorkomen zijn. De ontwikkelaar zal reclamant op de hoogte houden van de geplande sloop en nieuwbouw. Het is de verwachting dat zij met afdoende oplossingen aankomen om de zorgen van reclamant weg te nemen. Zowel tijdens de bouwfase als op de langere termijn.

1.4 Warmtepompen

Reclamant geeft aan dat in het uitwerkingsplan de locatie van de warmtepompen niet duidelijk is aangegeven, terwijl het gebruikelijk is om deze in de berging te plaatsen. De locatie van de berging grenst aan de zijde van het perceel van reclamant. Indien de warmtepompen daarin worden geïnstalleerd geeft dat geluidsoverlast.

Ad 1.4 Reactie gemeente

Voor de 12 woningen in de te herbouwen boerderijschuur en de rijwoningen /hoekwoningen komen de warmtepompen binnenshuis te staan. Er worden voor deze woningen geen buitenunits geplaatst op bergingen.

1.5 Verstoring landelijk karakter

Reclamant geeft aan dat het plangebied deel uit maakt van het 'dorpswonen' maar dat echter door dit plan er geen sprake meer van 'dorpswonen' is. Door de bouw van totaal 56 woningen (44+12) zal het bewonersaantal in het huidige gebied toenemen waardoor extra belasting ontstaat op de leefbaarheid (wonen, milieu, verkeer etc.) Het rustig landelijk karakter verdwijnt. Ook dit gaat ten koste van het woongenot en de leefbaarheid. Het karakteristieke van het dorpswonen verdwijnt door de bouw, dit heeft ook invloed op de waarde van het perceel van reclamant. De factoren van overlast en hinder zijn mede bepalend voor de waarde vermindering. In het uitwerkingsplan is geen

rekening gehouden met de (gevolg)schade die het realiseren van dit plan voor belanghebbenden heeft en voor reclamant in het bijzonder.

Ad 1.5 reactie gemeente

Wij begrijpen de zorgen van reclamant ten aanzien van de veranderingen in de woonomgeving. Deze ontwikkeling is ingegeven vanuit de noodzaak nieuwe woningen te realiseren.

Het aantal inwoners en huishoudens van Groningen zal de komende jaren fors toenemen waardoor er veel nieuwe woningen nodig zijn. Een deel van deze woningbouwopgave zal in Meerstad gerealiseerd worden, waarvoor reeds begin 2000 plannen worden ontwikkeld en uitgevoerd. In Meerstad proberen wij zoveel mogelijk rekening te houden met de bestaande omgeving. Voor Meeroevers is daarom ingestoken op een drietal woonmilieus. Water, dorp en groen. Dit zijn de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige uitwerking die zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande omgeving. Voor dit uitwerkingsplan is daarbij de dorpse sfeer van belang. Hierbij is sprake van woonmilieus met smallere straten, intieme hofjes en een iets compactere opzet. We streven er naar zo goed mogelijk recht te doen aan de lintbebouwing aan de Hoofdweg, bijvoorbeeld door open groene ruimten te houden langs de Hoofdweg en door een zorgvuldige manier van terugbouwen van de boerderij naast uw perceel. Hierbij is enige verdichting van het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie niet te voorkomen. Desondanks verwachten wij dat de opzet en inrichting van het gebied recht gaat doen aan de huidige omgeving.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van Burgemeester en wethouders. Indien reclamant van mening is hiervoor in aanmerking te komen, kan zij hiervoor een verzoek indienen.

Zienswijze 2 bewoner Middelberterweg

2.1 Verkaveling

Reclamant geeft aan het een cultuurhistorisch, architectonisch en landschappelijk verlies te vinden dat de verkaveling niet haaks op de Hoofdweg is georiënteerd, zoals alle bebouwing aan de Hoofdweg.

Ad 2.1 reactie gemeente:

Binnen de ontwikkeling van het uitwerkingsplan Meeroevers IIb / Vlek 13 komen een tweetal structuren samen. Direct aan de Hoofdweg is de haaks staande historische verkavelingsrichting leidend. Meer ten oosten, aan het Ervenpad, is de verkavelingsrichting die parallel loopt aan de Hoofdweg en het Ervenpad leidend.

De nieuwe woonboerderij op de locatie van de te herontwikkelen boerderij en de woningen die daar direct ten oosten aan grenzen volgen de haaks op de Hoofdweg staande verkavelingsrichting.

Bij de rest van de ontwikkeling wordt voort gebouwd op de hoofdstructuur van Meeroevers. Deze hoofdstructuur is opgespannen tussen de Hoofdweg en het Woldmeer en bestaat uit verschillende structuren parallel aan de Hoofdweg, waaronder het Ervenpad. De oriëntatie van de rest van de bebouwing is gebaseerd op de oriëntatie van het Ervenpad en ligt daarom ook parallel aan de Hoofdweg. Deze keuze is bewust gemaakt, mede om zo de verschillende tijdslagen in de ontwikkeling van Meerstad zichtbaar te maken.

2.2 Perceel indeling

Reclamant geeft aan wat de cultuurhistorische perceel indeling moet zijn: grote en kleinere volumes staan collectief op een erf, met een gezamenlijke ontsluiting en tuin. Niet een versnippering van huisjes met losse bergingen, geparkeerde auto's en schuttingen. Co-housing zou hier goed passen, in de bestaande boerderij met "gestrooide" woningen eromheen.

Ad 2.2 reactie gemeente

Zoals in de reactie onder zienswijze 2.1 aangegeven is de stedenbouwkundige opzet deels gebaseerd op de bestaande boerderij en de cultuurhistorische indeling van de Hoofdweg en deels gebaseerd op de hoofdstructuur van Meerstad.

2.3 Hergebruik boerderij

De bestaande boerderij, kop-hals-romp, met ontsluiting aan de Hoofdweg (remt het te hard rijdend verkeer af, en achterom een voetgangers en fietsersontsluiting) en cultuurhistorisch bij behorend erf, moet hergebruikt worden als collectieve woning. Belangrijk daarbij is dat de kap laag blijft en er geen "erkers" of hoge deuren uit de goot van het schuur volume wordt doorsneden. De schuur moet als volume blijven, het wonen moet daarin worden opgelost zonder aantasten van het volume.

Ad 2.3 reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2. Zoals eerder aangegeven wordt een herontwikkeling in het bestaande volume economisch gezien onhaalbaar geacht.

2.4 Ontsluitingsweg

Reclamant geeft aan dat de nieuwe ontsluitingsweg goed ingericht moet worden met groen en straatverlichting, om niet te verwarren met een standaard woonwijk uitbreiding, die geen recht doet om aan de cultuurhistorische rand aan de Hoofdweg te mogen ontwikkelen.

Ad 2.4 reactie gemeente

De verschillende routes in en rond de ontwikkeling worden ingericht zoals gebruikelijk is binnen Meerstad. Dit betekent een informeel karakter met royale groene bermen.

De keuze voor de wijze van ontsluiting is mede bepaald vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Het gebied ligt lager dan de Hoofdweg, waardoor het oprijden van de Hoofdweg gevaarlijke situaties kan veroorzaken. Door een ontsluiting aan de achterkant te maken wordt dit voorkomen.

2.5 Bomen structuur

De bestaande bomen structuur en het landschappelijk niveauverschil moet worden behouden. Hierdoor blijft het open en gesloten karakter aan de Hoofdweg behouden.

Ad 2.5 reactie gemeente

Het behoud van de bestaande bomen langs de Hoofdweg is als een van de principes voor het inrichtingsplan genomen. Nieuwe groenstructuren die zichtbaar zijn vanaf de Hoofdweg sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande groenstructuren.

2.6 Positionering kavels en bebouwing.

Reclamant geeft aan dat nieuwe kavels en bebouwing pas achter de gevel van de bestaande boerderij moet worden gerealiseerd. Hiërarchie blijft dan in stand.

Ad 2.6 reactie gemeente

Dit is ook het geval. Met de stedenbouwkundige opzet is er bewust voor gekozen om de nieuwe woningen ten zuiden van de bestaande boerderij, vlak achter de gevellijn van de boerderij te situeren. Dit om juist ook Meerstad en de nieuwe ontwikkeling een gezicht te geven aan de Hoofdweg.

2.7 Groene erfbegrenzing.

De collectieve erfgrenzen tussen de verschillende woningen moeten hetzelfde groen worden en niet een wildgroei aan schuttingen.

Ad 2.7 reactie gemeente

Alle erfgrenzen die grenzen aan de openbare ruimte zullen worden voorzien van een groene erfafscheiding.

2.8 Goothoogte.

De maximale goothoogte van 5 meter strookt niet met het huidige boerderijvolume, en zou moeten worden teruggebracht naar de bestaande goothoogte van ca. 2 meter maximaal.

Ad 2.8 reactie gemeente

Om binnen de bestaande footprint van de her te ontwikkelen boerderij woningen met een aantrekkelijke woonkwaliteit te realiseren is de goothoogte voor het grootste gedeelte op 4 meter gelegen. Doordat deze goothoogte lager is dan de andere nieuwe woningen ontstaat er, ondanks de hogere goothoogte ten opzichte van de goothoogte van de te her ontwikkelen boerderij, onderscheid tussen de nieuwe woonboerderij en de overige woningen.

In bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan is de onderbouwing voor de afweging van sloop en nieuwbouw opgenomen. Conclusie is dat vanuit bruikbaarheid het handhaven van de huidige gootlijn bij de herbestemming van de woonboerderij niet haalbaar is. Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2.

2.9 Slotenstructuur.

Bestaande sloten en water structuur moet ruimtelijk en functioneel behouden blijven en onderdeel worden van het ontwerp. Goed voor flora en fauna en tegen hitte stress.

Ad 2.9 reactie gemeente

De bestaande slotenstructuur langs de Hoofdweg vormt evenals de bomen structuur de basis voor het inrichtingsplan. Aanpassingen in de rest van de structuur worden aangepast en aangesloten op de bestaande waterstructuur.

Zienswijze 3 tot en met 6 Bewoners Middelberterweg en belangenvereniging MEER-dorpen

3.1 Boerderij Hoofdweg 211

Reclamanten betreuren de sloop van de boerderij (Hoofdweg 211). Het is weliswaar niet de mooiste boerderij die er staat maar wel beeldbepalend in de zin dat het de cultuurhistorie van het oude lint ondersteunt. Het vertelt het verhaal van het agrarische verleden. In het recente verleden (tijdens de ontwikkeling van Meerstad) zijn er meerdere boerderijen aan de Hoofdweg gesloopt -mooiere dan deze- wat afbreuk doet aan de cultuurhistorie van het lint maar ook aan de beleving. De boerderijen zijn gericht naar de Hoofdweg en hebben hun oprit en entree vanaf de Hoofdweg. Dit zorgt enerzijds voor een gevoel van sociale veiligheid (sociale 'ogen' op de weg gericht) en anderzijds haalt de oprit de snelheid enigszins uit het verkeer.

Reclamanten geven aan dat alleen de vorm van de huidige boerderij terug laten komen niet voldoende is om hier de kwaliteit te behalen die de Hoofdweg -een karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol lint- verdient.

Het is daarom van groot belang dat nieuwe bebouwing met de voorkanten naar de Hoofdweg is gericht. Te allen tijde moet worden voorkomen dat achterkanten van woningen, schuttingen en schuurtjes naar de Hoofdweg gericht zijn. Zo behoudt het lint zijn karakter en ontstaat er geen

akelige weg, waar erg hard wordt gereden en waar voetgangers en fietsers zich sociaal niet veilig voelen.

Ad 3.1 reactie gemeente

Hiervoor verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder ad 1.2. Zoals eerder aangegeven wordt een herontwikkeling in het bestaande volume economisch gezien onhaalbaar geacht.

Wat betreft de sociale veiligheid en de zichtbaarheid van achterkanten, schuttingen en schuurtjes; de sociale veiligheid wordt versterkt doordat de nieuwe woningen ten zuiden van de her te ontwikkelen boerderij georiënteerd zijn op de Hoofdweg.

In meer noordelijke richting zijn verschillende woningen wel met de achterzijde of zijkant gericht op de Hoofdweg. De kavels waar deze woningen op staan, liggen ca. 35 tot 60 meter van de Hoofdweg. Hierdoor is er in onze ogen meer dan voldoende ruimte voor een goede landschappelijke inpassing, waardoor voorkomen wordt dat er een rommelig beeld vanaf de Hoofdweg ontstaat.

3.2 Groene invulling

Reclamant geeft dat de groene zone tussen de bebouwing en de Hoofdweg met kwalitatief groen dient te worden ingericht zodat er een aangenaam en overzichtelijk (ook vanwege sociale veiligheid) landschap ontstaat.

Ad 3.2 reactie gemeente

De inrichting van de groene zone tussen de nieuwe bebouwing en de Hoofdweg wordt nog uitgewerkt. Hierbij zullen landschappelijke kwaliteit en inpassing uitgangspunt zijn.

Zienswijze 7 Bewoner Middelberterweg

7.1 Nieuwbouw boerderij

Reclamant geeft aan dat de nieuwbouw op de plek van de oude boerderij geen recht doet aan de karakteristieken van het bestaande. Daarbij worden genoemd de veel hogere gootlijn, dak opbouwen, geen rode baksteen/rode pan en het typisch Fries uilenbord voorzien van zwanen. Tevens ontbreken de kop en hals van de boerderij en toegang tot het erf vanaf de hoofdweg.

Ad 7.1 reactie gemeente

In bijlage 8 van de toelichting is opgenomen dat voor de boerderij wordt gekozen voor Gronings rode baksteen, dat refereert aan de historie van de specifieke plek maar ook het gebied. Een bouw materiaal dat veel werd toegepast en ook veel is terug te zien in vele gebouwen in de nabije en verdere omgeving. De dakbedekking wordt uitgevoerd in antraciet gebakken en golvende pannen (voorkeur naar een OVH achtige pan i.p.v. de hedendaags veel zichtbare vlakke pan). De voorkeur gaat uit naar antraciet en niet naar rood/oranje en dat is onder andere vanwege het harde contrast dat zou ontstaan met de vanwege duurzaamheid benodigde PV panelen op het dak. Wij zijn van mening dat daarmee recht wordt gedaan aan het karakteristieke karakter.

Ten aanzien van toegang tot het erf en de goothoogte verwijzen wij naar de reacties onder Ad 2.4 en Ad 2.8 en bijlage 8 van de toelichting op het uitwerkingsplan.

7.2 Karakteristiek van het oude lint

Op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over het "Respecteren van eeuwenoud lint". Het oude lint kenmerkt zich door solitaire bebouwing met grote open ruimten. De bebouwing is vaak voorzien van een kaprichting haaks op het lint. De nieuwbouw ten zuidoosten van de oude boerderij (wonen aan de boomgaard p14) vult de open ruimte waar het oude lint juist haar karakter

aan ontleent. Met een dwarskap ontstaat er een groot volume zichtbaar vanaf de Hoofdweg. Volgens de nieuwe plannen is het zicht vanaf de Hoofdweg op het gebied ten noordwesten van de bestaande boerderij gericht op parkeren en achtertuinen. Dit lijkt reclamant geen fraai gezicht. Het oude lint kenmerkt zich door voorkanten van woningen gericht op de Hoofdweg.

Ad 7.2 reactie gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de reacties onder Ad 2.1 en Ad 3.1

7.3 Thuis in de boomgaard

Reclamant geeft aan dat op de website van de ontwikkelaar beelden worden getoond waar fruitbomen te zien zijn. Dit kan een aardige bijdrage zijn voor de buurt, maar in de planvorming is niets van dergelijke omvang terug te zien.

Ad 7.3 reactie gemeente

De inrichting van het groen wordt nog uitgewerkt waarbij landschappelijke kwaliteit en inpassing het uitgangspunt zijn. Vanwege het beheer komen er waarschijnlijk andere bomen dan fruitbomen.