

Rapport
QuickScan
Woonwagenlocaties



Rapport

QuickScan

Woonwagenlocaties

Opdrachtgever:

Gemeente Groningen

Auteurs:

Josefien van Reeuwijk & Martine Naber | Procap adviseurs en projectmanagers

Vrijgegeven door:

[naam]

© [Publicatiedatum], Procap adviseurs en projectmanagers. Niets uit dit werk mag worden veelevoudigd en/of openbaar gemaakt worden op welke andere wijze dan ook, daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Procap adviseurs en projectmanagers.



Inhoudsopgave

1 Samenvatting

2 Locatie 4

- 2.1 Locatiekenmerken
- 2.2 Quickscan ruimtelijke kenmerken

3 Locatie 5

- 3.1 Locatiekenmerken
- 3.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

4 Locatie 6

- 4.1 Locatiekenmerken
- 4.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

5 Locatie 8A

- 5.1 Locatiekenmerken
- 5.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

6 Locatie 16A

- 6.1 Quickscan ruimtelijke aspecten

1

2

2

3

7

7

8

11

11

12

15

15

16

19

20



7 Bijlagen

7.1 Bijlag 1 Aandachtsgebied explosie- en gifwolk	24
7.2 Bijlage 2: Kabels en leidingen, riolering	25
7.3 Bijlage 3: Booronderzoek Hegepad	26
7.4 Bijlage 4: Ecologische beoordeling de Held III	27
7.5 Bijlage 5: Kabel en leidingen, riolering (Held III)	28
7.6 Bijlage 6: Planvorming de Held	29
7.7 Bijlage 7: Rug van Tynaarlo	30

CONCEPT



1 Samenvatting

Gemeente Groningen is op zoek naar een extra locatie voor woonwagens. In deze QuickScan zijn 5 resultaten getoetst op een aantal ruimtelijke kenmerken. In onderstaande tabel staat een samenvatting van de risico inschattingen per kenmerk, per locatie.

Locatie	4	5	6	8A	16A
Eigendom	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Hoog risico
Cultuurhistorische waarde en archeologie	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Laag risico
Bodem	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico
Geur	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Geluid	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico
Bedrijven en milieuzonering	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Flora en Fauna	Laag risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico
Externe veiligheid	Hoog risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Ontsluiting	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Parkeren	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Provinciale omgevingsverordening	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Licht verhoogd risico
Stedelijke ecologische structuur	Laag risico	Licht verhoogd risico	Laag risico	Licht verhoogd risico	Laag risico
Duurzame verstedelijking	Laag risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico	Licht verhoogd risico
Risico analyse conventionele explosieven	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico
Luchtkwaliteit	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico	Laag risico

Tabel 1: risico inschattingen per kenmerk, per locatie

- Laag risico
- Licht verhoogd risico
- Hoog risico

Voor iedere locatie is een stikstofdepositieberekening nodig. De afkapgrens die sinds 13 januari 2022 geldt, is namelijk 25 km. Binnen 25 km van iedere locatie liggen een aantal natura-2000 gebieden. Daarom is een berekening met de Aerius Calculator noodzakelijk. In de bijlage staat een kaartweergave van de kabels en leidingen en de regulering op iedere locatie.

2 Locatie 4

2.1 Locatiekenmerken

Omschrijving locatie	Parkeerplaats Stenden Hogeschool
Perceelnummer	GNG00R 03494G0000
Type zoekgebied	Indicatie kavel: exacte contouren NTB
Type project	Permanente locatie voor woonwagens
Huidig gebruik	Geasfalteerde parkeerplaats Stenden Hogeschool
Onder omgevingsplan vigerend bestemmingsplan	Bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark Huidige bestemming: Bedrijfsterrein
Gewenste functie	Wonen
Beoogd aantal woonwagens	Ca. 30
Inschatting benodigd ruimtegebruik	Ca. 10.000m ² bruto
M2 bruikbaar terrein	Ca. 10.080m ²
Grondeigenaar	Gemeente Groningen

Figuur 2: Locatie 4



2.2 Quicksan ruimtelijke kenmerken

Onderwerp	Score	Toelichting
1. Cultuurhistorische waarde & archeologie		De locatie maakt onderdeel uit van een aandachtzone voor archeologie (Rug van Tynaarlo). Vergelijkbaar met de Hondsrug een hoog gelegen flank. Er is een kans op archeologie, wat betekent dat bij bestemmingswijziging en werkzaamheden in de bodem archeologisch vooronderzoek nodig is. Blijven graafwerkzaamheden uit, zijn er vanuit archeologie geen belemmeringen en is er geen onderzoek noodzakelijk.
2. Bodem		Perceel is overwegend licht verontreinigd. De onderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Groningen zijn echter al weer te oud om graafwerkzaamheden op te baseren. Het terrein is geheel verhard en ligt op 0,15 tot 0,55 m NAP. Met instandhouding van de verharde situatie is de locatie geschikt voor het beoogde gebruik. Mochten er toch graafwerkzaamheden plaatsvinden of terreindelen anders worden ingericht, is daar actualisatie van de bodemkwaliteit noodzakelijk.
3. Geur		De locatie valt buiten de IMR-contour van Cosun Beet Company.
4. Geluid		<p>Industrie: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour. Rail: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour. Weg: Het zoekgebied valt binnen het geluidscontour van de Weg van de Verenigde Naties en de Eemsgolaan 51-60 DB (redelijk tot matig).</p> <p>Onder de omgevingswet is de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 50 decibel wanneer de bron van het geluid een weg is. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. De grenswaarde die daarvoor geldt is 65 decibel.</p> <p>Een woonwagenkamp is een geluidgevoelig terrein waar de omgevingswet op van toepassing is, niet alleen binnen gebouwen, maar op het gehele terrein. Voor een woonwagen moet de bescherming tegen</p>

		geluidhinder primair worden gezocht in de locatiekeuze van de standplaats. De dunne wanden van woonwagens kunnen minder geluidsisolatie bieden dan de dikkere muren van traditionele woningen. Dit maakt woonwagens gevoeliger voor geluid van buitenaf. De binnenwaarde voor woonfuncties is 35Db.
5. Bedrijven en milieuzonering		De locatie ligt in de buurt van diverse bedrijven zoals Stenden Hogeschool, Kinderopvang Zien de Buitenhof Groningen, Webhelp Nederland en velden van voetbalvereniging PKC'83. Mogelijke belemmeringen: geluidsoverlast van kinderopvang of voetbalvelden of lichtoverlast van sportvelden. Volgens milieuregels dient een sportvereniging geluid- en lichthinder te voorkomen. Volgens de richtafstandentabel wordt geadviseerd 50 meter van sportvelden af te zitten, 30 meter van kinderopvang en 30 meter van hogescholen. Dat is op deze locatie mogelijk.
6. Flora en Fauna		Bij aanvragen omgevingsvergunning is het altijd noodzakelijk te onderzoeken of de activiteit past binnen het Omgevingsplan van gemeente Groningen . De locatie valt niet binnen het leefgebied weidevogels en akkervogels ook zijn er geen bomen of houtopstand aanwezig op het perceel.
7. Externe veiligheid		Locatie ligt binnen explosie- en gifwolk aandachtsgebied afkomstig van de A7. De Veiligheidsregio adviseert daarom een andere locatie te kiezen voor de realisatie van een woonwagenlocatie. Uiteindelijk is het aan het bevoegd gezag, de gemeente, om de afweging te maken tussen veiligheid, maatschappelijke, economische en sociale aspecten. Indien het woonwagenterrein toch binnen de explosie- en gifwolk-aandachtsgebied komt adviseert de veiligheidsregio om zoveel mogelijk afstand te houden tot de A7, en (nood) uitgangen te realiseren aan de risicoluwe zijde.
8. Ontsluiting		Er zijn op voorhand geen problemen m.b.t. ontsluiting verkeer. In de huidige situatie wordt de locatie gebruikt als parkeerplaats. De parkeerplaats is via 2 toegangswegen aan andere zijden toegankelijk.
9. Parkeren		De locatie valt in zone B. In zone B hanteert gemeente Groningen voor woonwagens de parkeernorm 1 (inclusief bezoekersparkeren). De locatie valt buiten de zone voor betaald parkeren. De locatie is groot genoeg om aan bovengenoemde parkeernorm te voldoen.

<p>10. Provinciale omgevingsverordening</p>		<p>De betreffende percelen vallen in de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden: Aardbevingsgebied Bebouwd gebied Stedelijk gebied Beschermd gebied A en B. Deze gebieden worden beschermd door regionale waterkeringen. Het overstroomde gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied. Het waterschapsbestuur wordt bij deze instructieregel opgedragen om bij de zorg voor de regionale waterkeringen de omgevingswaarden in acht te nemen.</p>
<p>11. Stedelijke ecologische structuur</p>		<p>De locatie maakt geen deel uit van de stedelijk ecologische structuur. <i>Let op: de Stedelijke Ecologische Structuur van gemeente Groningen wordt in de komende periode geüpdatet en verwerkt tot een Gemeentelijke Ecologische Structuur.</i></p>
<p>12. Duurzame verstedelijking</p>		<p>Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Bij locatie Parkeerplaats Stenden Hogeschool wordt uitgegaan van toevoegen van 30 woonwagens, er is dus stedelijke ontwikkeling en sprake van een ladderplicht. Locatie ligt wel binnen bestaand stedelijk gebied (parkeerplaats) dus voldoet aan de ladder.</p>
<p>13. Risico analyse conventionele explosieven</p>		<p>De locatie is onverdacht van het voorkomen ontplofbare oorlogsresten.</p>
<p>14. Luchtkwaliteit</p>		<p>Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). De locatie op de parkeerplaats Stenden Hogeschool waarbij 30 woonwagens worden geplaatst, is van beperkte omvang. Dat betekent dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.</p>

Ook dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de plaatsing van woonwagens (goed woon- en werkklimaat). Voor locatie Stenden Hogeschool is de PM10 en NO2 beide 10 - 15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en dus goed.

CONCEPT

3 Locatie 5

3.1 Locatiekenmerken

Omschrijving locatie	Hoek Johan van Zwedenlaan
Perceelnummer	Onderdeel van perceel HHK02C 0493G0000
Type zoekgebied	Indicatie kavel: exacte contouren NTB
Type project	Permanente locatie voor woonwagens
Huidig gebruik	Onbenut (let op: locatie is beoogd voor woningbouwontwikkeling Suikerterrein)
Onder omgevingsplan vigerend bestemmingsplan	Bestemmingsplan Ruskenveen 2012 Bestemming: Groen
Gewenste functie	Wonen
Beoogd aantal woonwagens	Ca. 30
Inschatting benodigd ruimtegebruik	Ca. 10.000m2 bruto
M2 bruikbaar terrein	Ca. 1.4 ha
Grondeigenaar	Gemeente Groningen

Figuur 3: Locatie 5



3.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

Onderwerp	Score	Toelichting
1. Cultuurhistorische waarde & archeologie		De locatie ligt in een archeologische zone (Rug van Tynaarlo). Hier is kans op het aantreffen van archeologie. Betekent dat bij bestemmingswijziging en werkzaamheden in de bodem archeologisch vooronderzoek nodig is. Aan de Johan van Zwedenlaan zijn al eens boringen gezet. Advies: een aantal boringen zetten (booronderzoek).
2. Bodem		Perceel is overwegend licht verontreinigd. De onderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Groningen zijn echter al weer te oud om als bewijsmiddel te dienen voor bestemmingswijziging. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging is nieuw onderzoek nodig. Grote bodemkelpunten worden niet verwacht.
3. Geur		De locatie valt buiten de IMR-contour van Cosun Beet Company.
4. Geluid		<p>Weg: Het zoekgebied valt binnen het geluidscontour van de Johan van Zwedenlaan (51-55 dB)</p> <p>Rail: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour.</p> <p>Industrie: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour.</p> <p>Onder de omgevingswet is de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 50 decibel wanneer de bron van het geluid een weg is. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. De grenswaarde die daarvoor geldt is 65 decibel.</p> <p>Een woonwagenkamp is een geluidsgevoelig terrein waar de omgevingswet op van toepassing is, niet alleen binnen gebouwen, maar op het gehele terrein. Voor een woonwagen moet de bescherming tegen geluidhinder primair worden gezocht in de locatiekeuze van de standplaats. De dunne wanden van woonwagens kunnen minder geluidsisolatie bieden dan de dikkere muren van traditionele woningen. Dit maakt woonwagens gevoeliger voor geluid van buitenaf. De binnenwaarde voor woonfuncties is 35Db.</p>

5. Bedrijven en milieuzonering		Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit is in geval van deze locatie niet van toepassing.
6. Flora en Fauna		Bij aanvragen omgevingsvergunning is het altijd noodzakelijk te onderzoeken of de activiteit past binnen het Omgevingsplan van gemeente Groningen. De locatie valt niet binnen het leefgebied van de vogels en akkervogels. Er is behoudens waardige houtopstand aanwezig, locatie is ecologisch waardevol. Geadviseerd wordt een ecooloog te raadplegen bij ontwikkeling.
7. Externe veiligheid		Door de veiligheidsregio beoordeeld als geschikte locatie. Er wordt geadviseerd om bluswatervoorziening te realiseren.
8. Ontsluiting		In de huidige situatie liggen er geen wegen op het perceel. Het perceel is aan de noord en westzijde afgesloten door een sloot. De meest logische plek om de locatie te ontsluiten zou daarom de zuidzijde zijn, middels een aansluiting op de Peizerweg. De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied de Suikerzijde. Ingebruikname van deze locatie als woonwagenlocatie heeft invloed op de planvorming voor de Suikerzijde.
9. Parkeren		De locatie valt in zone C. In zone C hanteert gemeente Groningen voor woonwagens de parkeernorm 1 (inclusief bezoekersparkeren). De locatie valt buiten de zone voor betaald parkeren. De locatie is groot genoeg om aan bovengenoemde parkeernorm te voldoen.
10. Provinciale omgevingsverordening		De betreffende percelen vallen in de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden: <ul style="list-style-type: none"> - Aardbevingsgebied - Bebouwd gebied - Stedelijk gebied - Beschermde gebied A en B. Deze gebieden worden beschermd door regionale waterkeringen. Het overstromde gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied.

		Het waterschapsbestuur wordt bij deze instructieregel opgedragen om bij de zorg voor de regionale waterkeringen de omgevingswaarden in acht te nemen.
11. Stedelijke ecologische structuur		De locatie maakt deel uit van de stedelijk ecologische structuur: 'ecologisch kerngebied groen'. <i>Let op: de Stedelijke Ecologische Structuur van gemeente Groningen wordt in de komende periode geüpdatet en verwerkt tot een Gemeentelijke Ecologische Structuur.</i>
12. Duurzame verstedelijking		Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In dit geval wordt stedelijke ontwikkeling toegevoegd op stuk grond wat nu agrarisch is. De ontwikkeling kan als nieuw worden gezien, er zal dus een laddertoets moeten worden uitgevoerd.
13. Risico analyse conventionele explosieven		De locatie is onverdacht van het voorkomen ontplofbare oorlogsresten.
14. Luchtkwaliteit		Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). De locatie op de Hoek Johan van Zwedenlaan waarbij 30 woonwagens worden geplaatst, is van beperkte omvang. Dat betekent dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de plaatsing van woonwagens (goed woon- en werkklimaat). Voor locatie Hoek Johan van Zwedenlaan is de PM10 en NO2 beide 10 - 15 µg/m ³ , en dus goed.

4 Locatie 6

4.1 Locatiekenmerken

Omschrijving locatie	Zuidkant Ruskenveenseplas
Perceelnummer	Onderdeel van perceel HHK02C 0493G0000
Type zoekgebied	Indicatie kavel: exacte contouren NTB
Type project	Permanente locatie voor woonwagens
Huidig gebruik	Onbenut
Onder omgevingsplan vigerend bestemmingsplan	Bestemmingsplan Ruskenveen 2012 Bestemming: Groen
Gewenste functie	Wonen
Beoogd aantal woonwagens	Ca. 30
Inschatting benodigd ruimtegebruik	Ca. 10.000m2 bruto
M2 bruikbaar terrein	Ca. 1.4 ha
Grondeigenaar	Gemeente Groningen

Figuur 4: Locatie 6



4.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

Onderwerp	Score	Toelichting
1. Cultuurhistorische waarde & archeologie		De locatie maakt onderdeel uit van een aandachtzone voor archeologie (Rug van Tynaarlo). Dat betekent dat bij bestemmingswijziging en werkzaamheden in de bodem archeologisch vooronderzoek nodig is. De locatie ligt dicht bij de site Ruskenveen ten noorden van dit perceel. Dit is een grote steentijd vindplaats. Advies is om boringen te zetten om de diepte van de archeologie te bepalen.
2. Bodem		Perceel is maximaal licht verontreinigd. De onderzoeken uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Groningen zijn echter al weer te oud om als bewijsmiddel te dienen voor bestemmingswijziging. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging is derhalve nieuw onderzoek nodig. Grote bodemknelpunten worden niet verwacht.
3. Geur		De locatie valt buiten de IMR-contour van Cosun Beet Company.
4. Geluid		<p>Weg: Het zoekgebied valt binnen het geluidscoutour van de Johan van Zwedenlaan (45-55 dB)</p> <p>Rail: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscoutour.</p> <p>Industrie: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscoutour volgens de contouren van Icity. Op de locatie geldt binnen het bestemmingsplan gebiedsaanduiding: Geluidszone Industrie. De locatie ligt in de geluidszone van het industrieterrein Groningen West Hoogkerk.</p> <p>Onder de omgevingswet is de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 50 decibel wanneer de bron van het geluid een weg is. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. De grenswaarde die daarvoor geldt is 65 decibel. De standaardwaarde die geldt voor de bron industrieterreinen is 50 decibel, en de grenswaarde is 60 decibel.</p> <p>Een woonwagenkamp is een geluidsgevoelig terrein waar de omgevingswet op van toepassing is, niet alleen binnen gebouwen, maar op het gehele terrein. Voor een woonwagen moet de bescherming tegen geluidhinder</p>

		<p>primair worden gezocht in de locatiekeuze van de standplaats. De dunne wanden van woonwagens kunnen minder geluidsisolatie bieden dan de dikkere muren van traditionele woningen. Dit maakt woonwagens gevoeliger voor geluid van buitenaf. De binnenwaarde voor woonfuncties is 35Db.</p>
5. Bedrijven en milieuzonering		<p>Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit is in geval van deze locatie niet van toepassing.</p>
6. Flora en Fauna		<p>Bij aanvragen omgevingsvergunning is het altijd noodzakelijk te onderzoeken of de activiteit past binnen past binnen het Omgevingsplan van gemeente Groningen. Er is geen waardige houtopstand aanwezig, wel is er mogelijk waardevol grasland en weidevogel gebied. Raadpleeg een ecooloog bij ontwikkeling.</p>
7. Externe veiligheid		<p>Door de veiligheidsregio beoordeeld als geschikte locatie. Er wordt geadviseerd om bluswatervoorziening te realiseren.</p>
8. Ontsluiting		<p>De locatie ligt vrijwel direct aan de Johan van Zweedenlaan. Toegang tot de locatie kan worden gerealiseerd aan de zuid of oostzijde van de locatie.</p>
9. Parkeren		<p>De locatie valt in zone B. In zone B hanteert gemeente Groningen voor woonwagens de parkeernorm 1 (inclusief bezoekersparkeren). De locatie valt buiten de zone voor betaald parkeren. De locatie is groot genoeg om aan bovengenoemde parkeernorm te voldoen.</p>
10. Provinciale omgevingsverordening		<p>De betreffende percelen vallen in de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden: Aardbevingsgebied Bebouwd gebied Stedelijk gebied Beschermd gebied A en B. Deze gebieden worden beschermd door regionale waterkeringen. Het overstroomde gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied.</p>

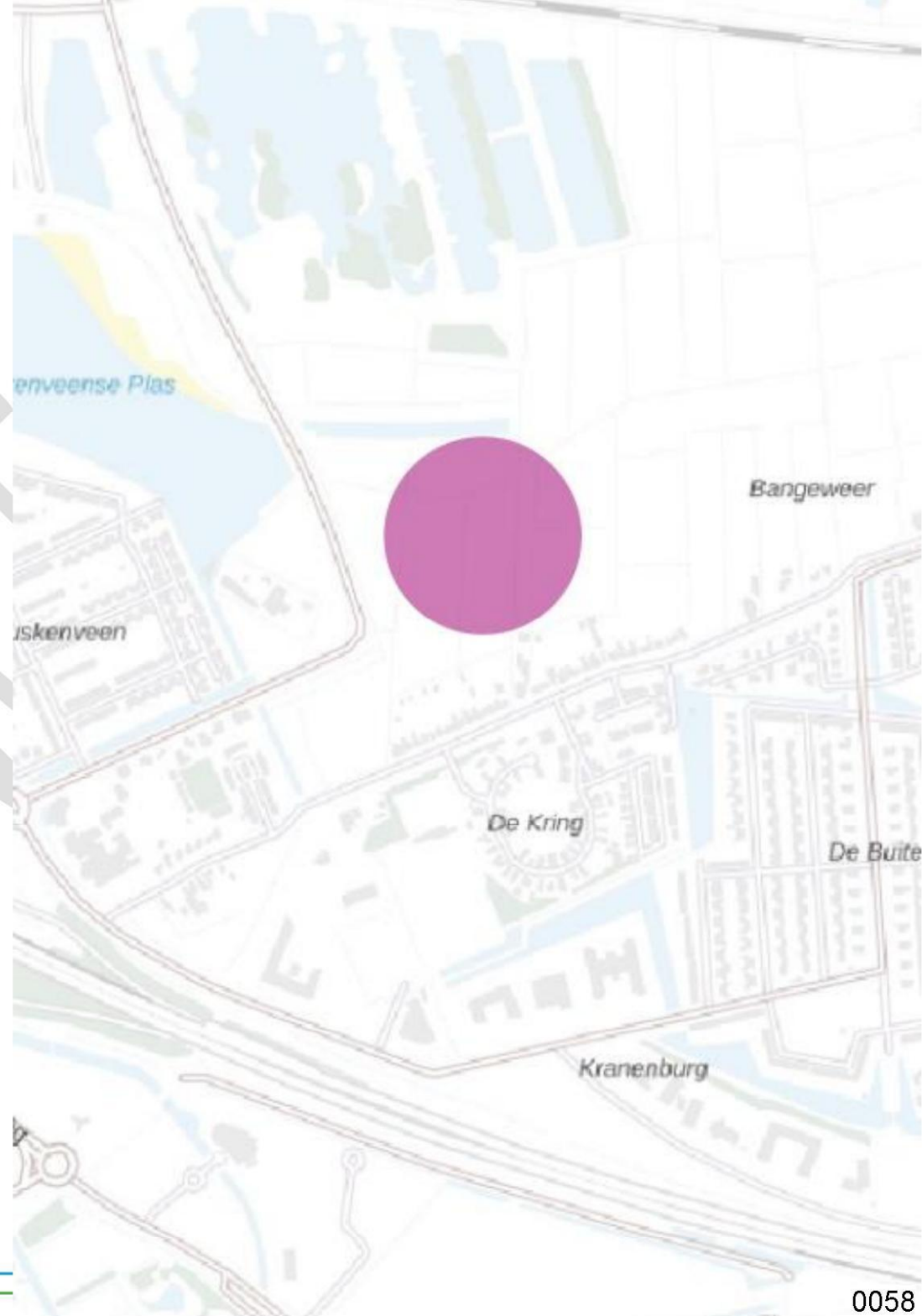
		Het waterschapsbestuur wordt bij deze instructieregel opgedragen om bij de zorg voor de regionale waterkeringen de omgevingswaarden in acht te nemen.
11. Stedelijke ecologische structuur		De locatie maakt geen deel uit van de stedelijk ecologische structuur. <i>Let op: de Stedelijke Ecologische Structuur van gemeente Groningen wordt in de komende periode geüpdatet en verwerkt tot een Gemeentelijke Ecologische Structuur.</i>
12. Duurzame verstedelijking		Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In dit geval wordt stedelijke ontwikkeling toegevoegd op stuk grond wat nu bestemming groen heeft. De ontwikkeling kan als nieuw worden gezien, er zal dus een laddertoets moeten worden uitgevoerd.
13. Risico analyse conventionele explosieven		De locatie is onverdacht van het voorkomen ontplofbare oorlogsresten.
14. Luchtkwaliteit		Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). De locatie op de Hoek Johan van Zwedenlaan waarbij 30 woonwagens worden geplaatst, is van beperkte omvang. Dat betekent dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Ook dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de plaatsing van woonwagens (goed woon- en werkklimaat). Voor locatie Hoek Johan van Zwedenlaan is de PM10 en NO2 beide 10 - 15 µg/m ³ , en dus goed.

5 Locatie 8A

5.1 Locatiekenmerken

Omschrijving locatie	Suikerterrein
Perceelnummer	HHK02C 01301G0000 & HHK02C 01302G0000
Type zoekgebied	Indicatief: kavel en contouren afstemmen op stedenbouwkundig plan rondom
Type project	Permanente locatie voor woonwagens
Huidig gebruik	Agrarisch (let op: locatie is beoogd voor woningbouwontwikkeling Suikerterrein)
Onder omgevingsplan vigerend bestemmingsplan	Bestemmingsplan Ruskenveen 2012 Bestemming: Groen
Gewenste functie	Wonen
Beoogd aantal woonwagens	Ca. 30
Inschatting benodigd ruimtegebruik	Ca. 10.000m2 bruto
M2 bruikbaar terrein	Ca. 35.000m2
Grondeigenaar	Gemeente Groningen

Figuur 6: Locatie 8A



5.2 QuickScan ruimtelijke kenmerken

Onderwerp	Score	Toelichting
1. Cultuurhistorische waarde & archeologie		De locatie maakt onderdeel uit van een aandachtzone voor archeologie (Rug van Tynaarlo). Dat betekent dat bij bestemmingswijziging en werkzaamheden in de bodem archeologisch vooronderzoek nodig is. Bij onderzoek aan het fietspad (Hegepad) is veel archeologie aangetroffen, soms vanaf -0,5m onder maaiveld. Advies is om boringen te zetten en de diepte van de archeologie te bepalen.
2. Bodem		Concrete informatie ontbreekt voor deze locaties. Voor een bestemmingswijziging is bodemonderzoek nodig. Het huidige gebruik is landbouw. Grote bodemknelpunten worden hier niet verwacht.
3. Geur		De locatie valt buiten de IMR-contour van Cosun Beet Company.
4. Geluid		<p>Weg: Het zoekgebied valt binnen het geluidscontour van de Johan van Zwedenlaan (51-60 dB)</p> <p>Rail: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour.</p> <p>Industrie: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour volgens de contouren van Icinity. Op de locatie geldt binnen het bestemmingsplan wel de gebiedsaanduiding: Geluidszone Industrie. De locatie ligt in de geluidszone van het industrieterrein Groningen West Hoogkerk.</p> <p>Onder de omgevingswet is de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 50 decibel wanneer de bron van het geluid een weg is. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. De grenswaarde die daarvoor geldt is 65 decibel. De standaardwaarde die geldt voor de bron industrieterreinen is 50 decibel, en de grenswaarde is 60 decibel.</p> <p>Een woonwagenkamp is een geluidsgevoelig terrein waar de omgevingswet op van toepassing is, niet alleen binnen gebouwen, maar op het gehele terrein. Voor een woonwagen moet de bescherming tegen geluidhinder primair worden gezocht in de locatiekeuze van de standplaats. De dunne wanden van woonwagens kunnen minder geluidsisolatie bieden dan de dikkere muren van traditionele woningen. Dit maakt woonwagens gevoeliger voor geluid van buitenaf. De binnenwaarde voor woonfuncties is 35Db.</p>

5. Bedrijven en milieuzonering		Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit is in geval van deze locatie niet van toepassing.
6. Flora en Fauna		Bij aanvragen omgevingsvergunning is het altijd noodzakelijk te onderzoeken of de activiteit past binnen het Omgevingsplan van gemeente Groningen. Er is geen waardige houtopstand aanwezig, wel is er mogelijk waardevol grasland en weidevogel gebied. Raadpleeg een ecooloog bij ontwikkeling.
7. Externe veiligheid		Door de veiligheidsregio beoordeeld als geschikte locatie. Er wordt geadviseerd om bluswatervoorziening te realiseren.
8. Ontsluiting		De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied de Suikerzijde. Ingebruikname van deze locatie als woonwagenlocatie heeft invloed op de planvorming voor de Suikerzijde. Uit de structuurvisie van de Suikerzijde blijkt dat beoogd wordt een ontsluiting te realiseren vanaf de Peizerweg en de Johan van Zweedenlaan.
9. Parkeren		De locatie valt in zone B. In zone B hanteert gemeente Groningen voor woonwagens de parkeernorm 1 (inclusief bezoekersparkeren). De locatie valt buiten de zone voor betaald parkeren. De locatie is groot genoeg om aan bovengenoemde parkeernorm te voldoen.
10. Provinciale omgevingsverordening		De betreffende percelen vallen in de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden: Aardbevingsgebied Bebouwd gebied Stedelijk gebied Beschermd gebied A en B. Deze gebieden worden beschermd door regionale waterkeringen. Het overstromde gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied. Het waterschapsbestuur wordt bij deze instructieregel opgedragen om bij de zorg voor de regionale waterkeringen de omgevingswaarden in acht te nemen.

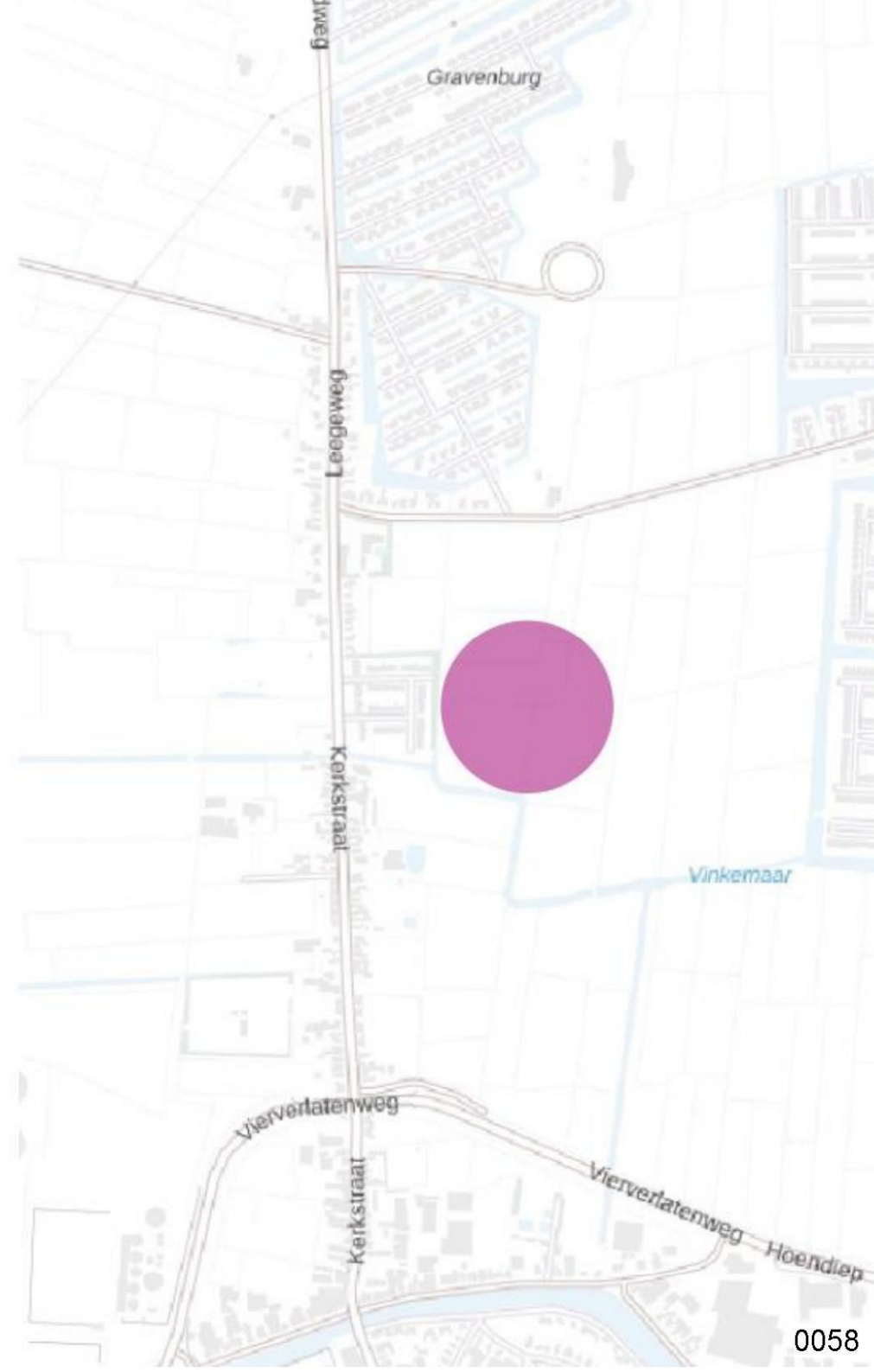
11. Stedelijke ecologische structuur		<p>De noordzijde van de zoeklocatie maakt deel uit van de stedelijk ecologische structuur: 'te ontwikkelen ecologisch gebied'.</p> <p><i>Let op: de Stedelijke Ecologische Structuur van gemeente Groningen wordt in de komende periode geüpdatet en verwerkt tot een Gemeentelijke Ecologische Structuur.</i></p>
12. Duurzame verstedelijking		<p>Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In dit geval wordt stedelijke ontwikkeling toegevoegd op stuk grond wat nu bestemming groen heeft. De ontwikkeling kan als nieuw worden gezien, er zal dus een laddertoets moeten worden uitgevoerd.</p>
13. Risico analyse conventionele explosieven		<p>De locatie is onverdacht van het voorkomen ontplofbare oorlogsresten.</p>
14. Luchtkwaliteit		<p>Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). De locatie valt binnen grote gebiedsontwikkeling van het Suikerterrein, zou betekenen dat het meer dan 1500 woningen zouden zijn en dus aan de ladder moet voldoen. Ook dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de plaatsing van woonwagens (goed woon- en werkklimaat). Voor locatie Hoek Johan van Zwedenlaan is de PM10 en NO2 beide 10 - 15 µg/m³, en dus goed.</p>

6 Locatie 16A

Locatiekenmerken

Omschrijving locatie	De Held III
Perceelnummer	HHK02B 00007G0000
Type zoekgebied	Indicatief: kavel en contouren afstemmen op stedenbouwkundig plan rondom
Type project	Permanente locatie voor woonwagens
Huidig gebruik	Agrarisch (let op: locatie is beoogd voor woningbouwontwikkeling de Held II)
Onder omgevingsplan vigerend bestemmingsplan	Bestemmingsplan: De Held III Bestemming: Wonen
Gewenste functie	Wonen
Beoogd aantal woonwagens	Ca. 30
Inschatting benodigd ruimtegebruik	Ca. 10.000m ² bruto
M2 bruikbaar terrein	Ca. 16.650 m ²
Grondeigenaar	Gron Beheer B.V. (let op: geen gemeentelijk eigendom!)

Figuur 1: Locatie 16A



6.1 Quicksan ruimtelijke aspecten

Onderwerp	Score	Toelichting
1. Cultuurhistorische waarde & archeologie		De locatie maakt geen onderdeel uit van een aandachtzone voor archeologie. Dat betekent dat bij bestemmingswijziging en werkzaamheden in de bodem geen archeologisch vooronderzoek nodig is.
2. Bodem		Op basis van de oude bekende rapporten uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Groningen is de locatie max licht verontreinigd. De onderzoeken zijn al weer te oud om als bewijsmiddel te dienen voor een bestemmingswijziging. Voor de voorgenomen bestemmingswijziging is nieuw onderzoek nodig. Grote bodemknelpunten worden niet verwacht. Locatie ligt laag en zal moeten worden opgehoogd om gebruikt te kunnen worden als woonwagenlocatie.
3. Geur		De zoeklocatie valt net buiten de IMR-contour (Integratie, Milieu en Ruimtelijke ordening) van de Suikerindustrie. Voor het deel net ten zuiden van het zoekgebied is woningbouw vanwege deze IMR-contour beperkt toegestaan.
4. Geluid		<p>Weg: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour. Rail: Het zoekgebied valt niet binnen een geluidscontour. Industrie: Het zoekgebied valt binnen het geluidscontour van de bedrijvigheid aan het Hoendiep met een niveau tussen 45-50 Db.</p> <p>Onder de omgevingswet is de standaardwaarde voor een geluidgevoelig gebouw 50 decibel wanneer de bron van het geluid een industrieterrein is. Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. De grenswaarde die daarvoor geldt is 60 decibel.</p> <p>Een woonwagenkamp is een geluidsgevoelig terrein waar de omgevingswet op van toepassing is, niet alleen binnen gebouwen, maar op het gehele terrein. Voor een woonwagen moet de bescherming tegen geluidhinder</p>

		primair worden gezocht in de locatiekeuze van de standplaats. De dunne wanden van woonwagens kunnen minder geluidsisolatie bieden dan de dikkere muren van traditionele woningen. Dit maakt woonwagens gevoeliger voor geluid van buitenaf. De binnenwaarde voor woonfuncties is 35Db.
5. Bedrijven en milieuzonering		Bedrijven zijn soms ongelukkig gelegen langs linten, of tegen woonwijken aan. Hierdoor moet bij de komst van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieuzonering van deze bedrijven. Dit is in geval van deze locatie niet van toepassing.
6. Flora en Fauna		Bij aanvragen omgevingsvergunning is het altijd noodzakelijk te onderzoeken of de activiteit past binnen het Omgevingsplan van gemeente Groningen Onderzoek irt gehele plangebied van 1850 nieuwbouwwoningen dd mei 2021: leefgebied weidevogels. Extra onderzoek nodig naar groene glazenmaker, grote modderkruiper, marter, vlermuizen. Sinds dit onderzoek zijn de eisen gewijzigd. Nieuw onderzoek vereist. Wanneer onderzoek uitwijst dat de werkzaamheden beschermde soorten verstoort moeten er compenserende maatregelen getroffen worden. Raadpleeg een ecooloog bij ontwikkeling en bestemmingswijziging.
7. Externe veiligheid		Door de veiligheidsregio beoordeeld als geschikte locatie. Er wordt geadviseerd om bluswatervoorzieningen te realiseren.
8. Ontsluiting		De locatie maakt onderdeel uit van het plangebied de Held III. Ingebruikname van deze locatie als woonwagenlocatie heeft invloed op de planvorming voor de Held III. Stedenbouwkundig uitgangspunt wanneer op deze locatie woonwagens worden gerealiseerd, is om de ontsluiting via de bestaande Groenhof te realiseren.
9. Parkeren		De locatie valt in zone C. In zone C hanteert gemeente Groningen voor woonwagens de parkeernorm 1 (inclusief bezoekersparkeren). De locatie valt buiten de zone voor betaald parkeren. De locatie is groot genoeg om aan bovengenoemde parkeernorm te voldoen.

<p>10. Provinciale omgevingsverordening</p>		<p>De betreffende percelen vallen in de Provinciale Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aardbevingsgebied - Bebouwd gebied - Stedelijk gebied - Leefgebied weidevogels: Een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen leefgebieden weidevogels, stelt regels waarmee wordt voorkomen dat de actuele waarde van het gebied voor weidevogels ernstig wordt geschaad door aantasting van de landschappelijke openheid, door verstoring van vogels of door aantasting van het areaal, tenzij de schade niet voorkomen kan worden en deze elders wordt gecompenseerd. - Beschermde gebied A en C. Deze gebieden worden beschermd door regionale waterkeringen. Het overstromde gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied. Het waterschapsbestuur wordt bij deze instructieregel opgedragen om bij de zorg voor de regionale waterkeringen de omgevingswaarden in acht te nemen.
<p>11. Stedelijke ecologische structuur</p>		<p>In de SES kaart van gemeente Groningen is deze locatie niet aangeduid als ecologisch kerngebied of ecologische verbinding.</p> <p><i>Let op: de Stedelijke Ecologische Structuur van gemeente Groningen wordt in de komende periode geüpdatet en verwerkt tot een Gemeentelijke Ecologische Structuur.</i></p>
<p>12. Duurzame verstedelijking</p>		<p>Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. In dit geval wordt stedelijke ontwikkeling toegevoegd op stuk grond wat nu agrarisch is. De ontwikkeling kan als nieuw worden gezien, er zal dus een laddertoets moeten worden uitgevoerd.</p>

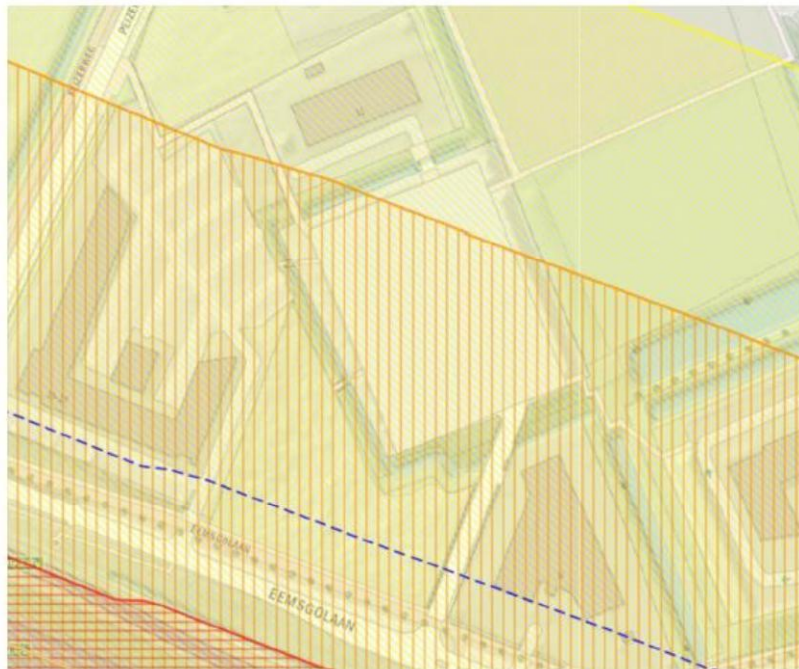
13. Risico analyse conventionele explosieven		Deze deellootatie is onverdacht van het voorkomen van Ontploffbare Oorlogsresten.
14. Luchtkwaliteit		Een project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de jaargemiddelde concentraties NO ₂ en PM ₁₀ niet meer toenemen dan 1,2 µg/m ³ . In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het onderhavige plan beoogt de realisatie van ca. 30 wooneenheden. De omvang van het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de NIBM-grens. Ten aanzien van dit aspect is het niet noodzakelijk een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

7 Bijlagen

7.1 Bijlag 1 Aandachtsgebied explosie- en gifwolk

Externe veiligheid: Explosie- en gifwolk aandachtsgebied

Locatie Parkeerplaats Stenden Hogeschool




7.2 Bijlage 2: Kabels en leidingen, riolering

Kabels en leidingen



Kabels en leidingen ⓘ

100% ▾  Kabels en leidingen

Presentatie

- Combi
- Datatransport
- Gas Lage Druk
- Laagspanning
- Onbekend
- Overig
- Signalering-Telemetrie
- Verkeer Regel Installatie
- Water

Riolering



100% ▾  Riolering vlak

Presentatie

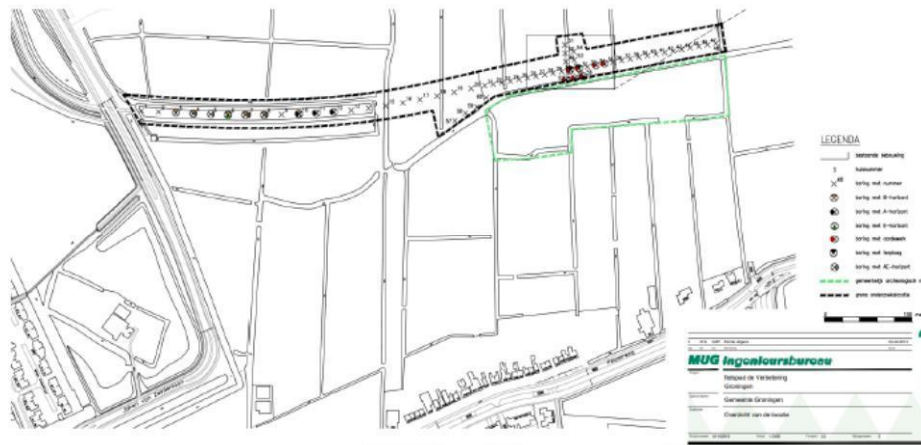
- 1



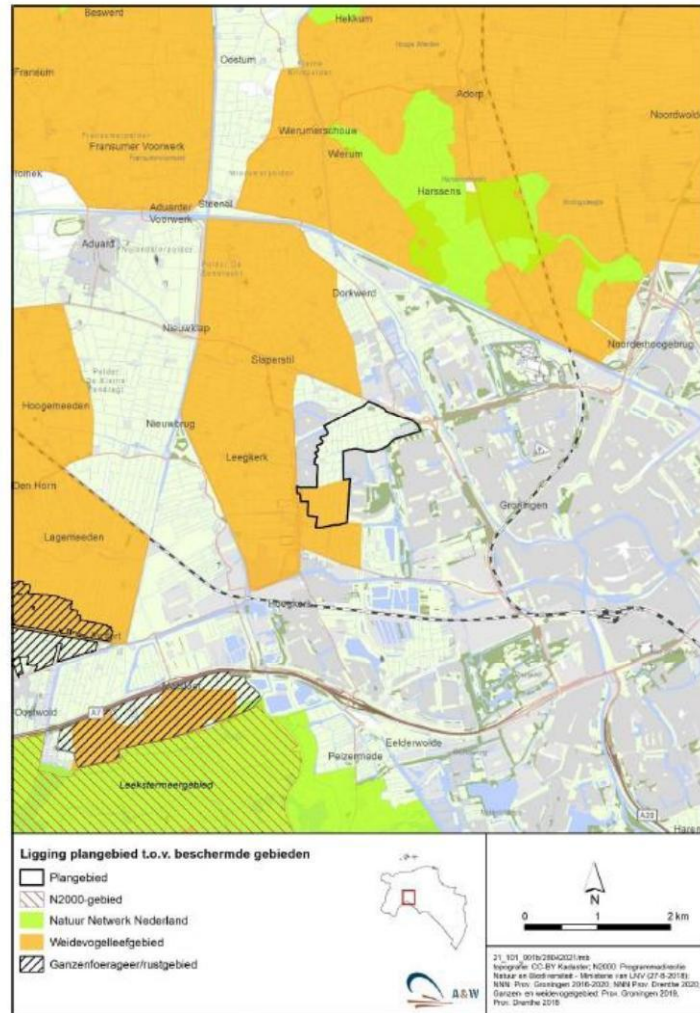
7.3 Bijlage 3: Booronderzoek Hegepad

Booronderzoek Hegepad (nabij zoekgebied Suikerzijde).

In boringen 8 t/m 12 is archeologie aanwezig vanaf 20 tot 50cm -Mv. Verder richting het oosten ligt de archeologie dieper.



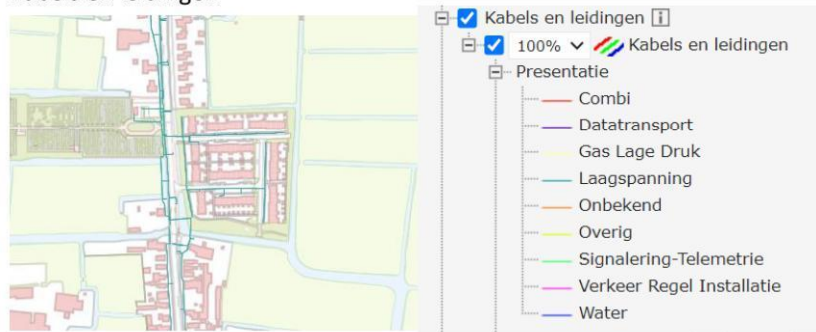
7.4 Bijlage 4: Ecologische beoordeling de Held III



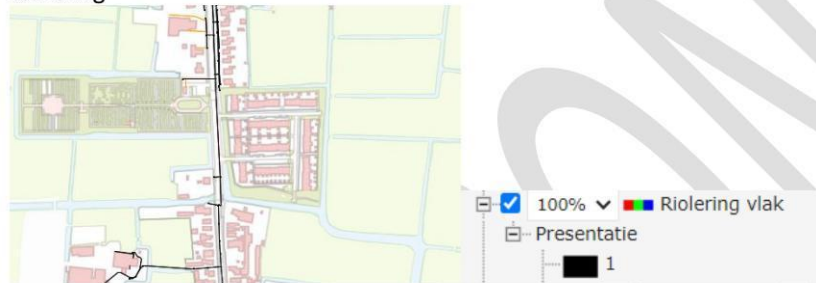
Figuur 1. De ligging van het plangebied en beschermde gebieden in de omgeving.

7.5 Bijlage 5: Kabel en leidingen, riolering (Held III)

Kabel en leidingen



Riolering

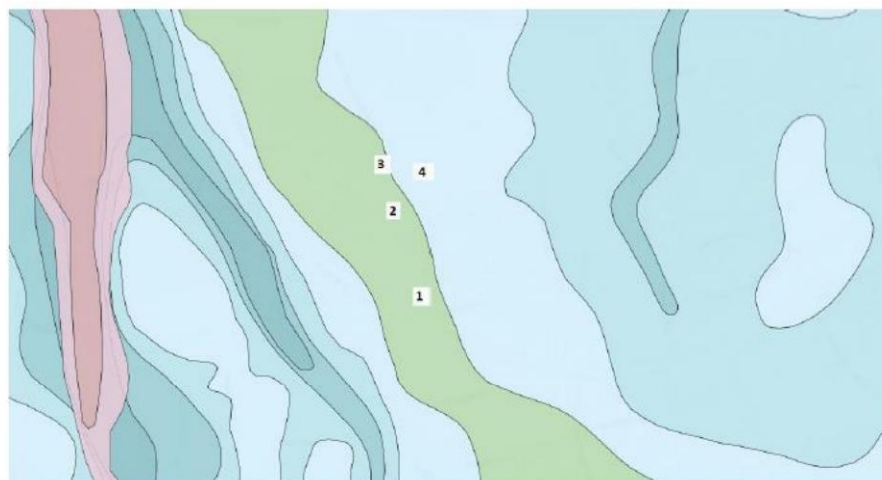


7.6 Bijlage 6: Planvorming de Held



7.7 Bijlage 7: Rug van Tynaarlo

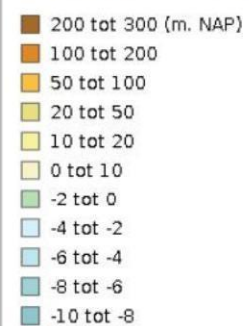
Zone Rug van Tynaarlo



LEGENDA

Hieronder staan de legenda's van de zichtbare kaartlagen.

— Top Pleistoceen - Huidige ligging



1. Locatie 4: Parkeerplaats Stenden Hogeschool
2. Locatie 5: Hoek van Johan van Zwedenlaan
3. Locatie 6: Zuidkant Ruischeveenseplas
4. Locatie 8A: Suikerterrein

(Locatie 16A: De Held III valt buiten de archeologische zone)