

Ontwerp Gebiedsgericht Omgevingsprogramma De Nieuwe Helder



Plangebied
De Nieuwe Helder

The image features a white outline map of the city of Groningen on a red background. A specific area in the eastern part of the city is highlighted in black and labeled 'Plangebied De Nieuwe Helder'. This highlighted area is enclosed within a white circular border. The text 'Plangebied De Nieuwe Helder' is written in white on the black background.

Inhoudsopgave

1. INLEIDING

- 1.1 Aanleiding en doelstelling van het programma
- 1.2 De Omgevingswet en 'De Nieuwe Held'
- 1.3 Status, sturing en opzet (fasering en deelplannen)
- 1.4 Leeswijzer

2. HUIDIG JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

- 2.1 Inleiding
- 2.2 Gemeentelijk juridisch-planologisch kader
- 2.3 Provinciaal kader – juridisch planologisch kader
- 2.4 Waterschap Noorderzijlvest (beperkingengebied en grondwaterbeheer)
- 2.5 Nationaal kader

3. BELEIDSKADER

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijk, provincie en waterschap
- 3.3 Gemeentelijk beleid - omgevingsvisie 'Levende Ruimte'
- 3.4 Gemeentelijk beleid - Beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit
- 3.5 Gemeentelijk beleid Thematisch
 - 3.5.1 Wonen, werken en voorzieningen
 - 3.5.2 Mobiliteit
 - 3.5.3 Ecologie en groen
 - 3.5.4 Water en klimaat
 - 3.5.5 Archeologie en erfgoed
 - 3.5.6 Duurzaamheid en energie
 - 3.5.7 Milieu en veiligheid
 - 3.5.8 Sociale veiligheid en gezondheid

4. HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Historie en huidige situatie
- 4.3 Visie en plan
- 4.4 Ruimtelijke opzet en hoofdprincipes beeldkwaliteit
- 4.5 Functionele opzet en uitwerking
 - 4.5.1 Wonen, werken en voorzieningen
 - 4.5.2 Mobiliteit
 - 4.5.3 Ecologie en groen
 - 4.5.4 Water en klimaat
 - 4.5.5 Archeologie en erfgoed
 - 4.5.6 Duurzaamheid en energie

5. MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

- 5.1 Inleiding
- 5.2 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vigerend kader
- 5.3 Toets aan mer-wetgeving
 - 5.3.1 Plan-mer-beoordeling
 - 5.3.2 Toetsing en conclusie
- 5.4 Omgevingsaspecten - ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit
- 5.5 Omgevingsaspecten - thematisch
 - 5.5.1 Wonen, werken en voorzieningen
 - 5.5.2 Mobiliteit
 - 5.5.3 Ecologie en groen
 - 5.5.4 Water en klimaat
 - 5.5.5 Archeologie en erfgoed
 - 5.5.6 Duurzaamheid en energie
 - 5.5.7 Milieu en veiligheid
 - 5.5.8 Leefomgeving, sociale veiligheid en gezondheid
- 5.6 Conclusie omgevingsaspecten

6. PARTICIPATIE

- 6.1 Visie op participatie en methode
- 6.2 Resultaten van participatie
- 6.3 Reflectie en vervolg

7. UITVOERING, ORGANISATIE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

- 7.1 Sturingsfilosofie (relatie omgevingsprogramma – (B)OPA/OPA)
- 7.2 Samenwerking en organisatie (gemeente – GPCV – SOK)
- 7.3 Fasering van de ontwikkeling
- 7.4 Juridische uitvoering (procedures, toets op deelplanniveau)
- 7.5 Raad en welstandsbeleid (kaders en vaststelling kwaliteit)
- 7.6 Financiële en planologische uitvoerbaarheid (kostenverhaal/antérieure overeenkomsten)

8. TOETS ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties)

BIJLAGENLIJST

Bijlage I: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held'

Bijlage II: Plan-mer-beoordeling 'De Nieuwe Held' Groningen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' (tot juni 2024 De Held III genoemd) is al in 1996 vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie 'Stad van Straks'. Sindsdien is de ontwikkeling van deze majeure stadsuitbreiding doorgezet in regionale afspraken. Van 2004 tot 2009 heeft er door gemeente en de ontwikkelende partijen, de Groninger Projecten CV (hierna: GPCV) een samenwerkingsovereenkomst gesloten, en is er een stedenbouwkundig plan opgesteld dat in 2009 in bestemmingsplan De Held III is bekrachtigd.

In 2011 is er een geschil ontstaan tussen de gemeente en de GPCV over de verplichtingen volgend uit de samenwerkingsovereenkomst van 2005. Als gevolg hiervan is de samenwerking meerdere jaren stilgelegd.

In 2018 hebben de gemeente en de GPCV gezamenlijk besloten een doorstart te maken. Daarbij is gezamenlijk onderkend dat het 'oude' stedenbouwkundig plan niet voldoet aan gewijzigde bouweisen en beleidsuitgangspunten. Er is afgesproken om een hernieuwd plan voor 'De Nieuwe Held' op te stellen en dat te enten op de nieuwe omgevingsvisie en actueel beleid. In grote lijnen betreft dit:

- een breder woonprogramma: niet alleen vrije sector, maar óók sociaal wonen en méér betaalbaar wonen;
- méér woningen: van 'circa 1.600' naar ten minste 1.850 woningen;
- een completere wijk: niet alleen wonen, maar óók een wijkcentrum, (ten minste) een tweede basisschool, een sportpark, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en meer ruimte voor werk aan huis;
- de wijk beter op de kwaliteit voor voetganger, fietser en OV te ontwerpen;
- een duurzaam, klimaatrobuust en natuurinclusieve wijk, geënt op nieuwe inzichten, beleid en ambities.

Sinds 2021 werken gemeente en GPCV gezamenlijk aan een aangepast plan voor 'De Nieuwe Held'. Dat heeft geresulteerd in de 'Gebiedsvisie De Nieuwe Held' (bijlage I). Tevens is voor het eerste deelplan de uitwerking in een 'Kwaliteitskader deelplan 1' gereed. Dit kader bevat een concreet Stedenbouwkundig plan en een Beeldkwaliteitsplan.

De hernieuwde Gebiedsvisie bevat wijzigingen ten opzichte van het huidige juridisch-planologisch kader: het bestemmingsplan De Held III uit 2009. Dit bestemmingsplan is onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Groningen. Dit omgevingsprogramma licht die wijzigingen toe, onderbouwt ze en onderbouwt hoe de hernieuwde Gebiedsvisie voldoet aan 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL).

1.2 De Omgevingswet en 'De Nieuwe Held'

De Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet geeft de gemeente een aantal instrumenten om te kunnen sturen op de fysieke leefomgeving:

- de omgevingsvisie;
- het omgevingsprogramma;
- de omgevingsvergunning;
- het omgevingsplan.

De omgevingsvisie bepaalt de lange termijn richting voor de fysieke leefomgeving in de gemeente Groningen: welke doelen worden nagestreefd en welke keuzes horen daarbij. De visie is zelfbindend voor de gemeente.

Het omgevingsprogramma werkt deze visie uit door concrete doelen, maatregelen en acties vast te leggen voor een thema of gebied. Het programma stuurt de uitvoering, maar bevat geen rechtstreeks bindende regels voor burgers.

Het omgevingsplan legt de visie en het beleid juridisch vast in regels voor de fysieke leefomgeving. Het bepaalt wat op een locatie wel en niet is toegestaan en is bindend voor burgers, bedrijven en overheid. De omgevingsvergunning bevat, al dan niet in afwijking van het omgevingsplan, de bouw- en gebruikstitel voor gebiedsontwikkelingen.

Waarom een omgevingsprogramma

Volgens de Omgevingswet moet in beginsel de juridische toestemming voor activiteiten (functiewijziging, bouwrijp maken, bouwen, aanleggen, etc.) geregeld worden via een omgevingsplan. Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet hebben alle gemeenten een tijdelijk omgevingsplan (met o.a. de regels uit de bestemmingsplannen). Deze moet uiterlijk 2032 omgezet zijn naar een volwaardig omgevingsplan dat voldoet aan alle wettelijke eisen. De werkzaamheden die nodig zijn voor de omzetting hebben tot gevolg dat het omgevingsplan gemeente Groningen (hierna: het omgevingsplan), in ieder geval tot die tijd, niet partieel zal worden gewijzigd voor gebiedsontwikkelingen.

Het college heeft vastgesteld dat in de tussentijd het instrument omgevingsprogramma wordt gebruikt om grotere gebiedsontwikkelingen te faciliteren. 'De Nieuwe Held' is zo'n grote gebiedsontwikkeling met lange doorlooptijd. Daarom wordt hier gekozen voor een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Het programma onderbouwt de wijzigingen ten opzichte van de vigerende regels van het tijdelijke omgevingsplan (waaronder het voormalig bestemmingsplan De Held III) en vormt daarmee het kader voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held'. Daarnaast kunnen onderdelen die niet passen binnen de geldende regels mogelijk gemaakt worden door middel van een omgevingsvergunning voor buitenplanse afwijkingen (BOPA).

1.3 Status en sturing

'De Nieuwe Held' wordt gefaseerd ontwikkeld over een periode van 10 tot 15 jaar. De beoogde fasering is uitgewerkt in paragraaf 7.3. Er wordt gewerkt met deelplannen voor elk ongeveer 300 tot 350 woningen. Een deelplan kan ook een andere functie betreffen zoals een 'sportpark', 'stads-deelpark' of 'school'. Voor elk deelplan wordt (indien relevant) een kwaliteitskader opgesteld. Dit kader bevat meestal een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Voor openbare ruimtes, zoals bijvoorbeeld het stadsdeelpark, volstaat een inrichtingsplan openbare ruimte. Het omgevingsprogramma wordt gefaseerd aangevuld met een concrete uitwerking per deelplan. Dat bevat een motivering voor de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' en benodigde onderzoeken.

Voor 'De Nieuwe Held' wordt een gebiedsgericht omgevingsprogramma opgesteld dat bestaat uit twee onderling samenhangende onderdelen:

- Globaal deel voor de wijk als geheel: dit is het omgevingsprogramma dat nu voorligt. Het vormt de onderbouwing en borging van de Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held' en beschrijft hoe de omgevingsvisie voor dit gebied wordt uitgewerkt. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt hoe zorgvuldig wordt omgegaan met de omgevingswaarden die de Omgevingswet voorschrijft, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het globale deel biedt het kader

voor de verdere uitwerking van de deelplannen en geeft richting aan de fasering, financierbaarheid en uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Daarnaast vormt dit deel de basis voor de afspraken tussen de gemeente en GPCV, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

- Concrete uitwerkingen per deelplan: per deelplan worden in de loop van de tijd concrete uitwerkingen aan het omgevingsprogramma toegevoegd. Deze uitwerkingen bevatten gedetailleerde kaders per deelgebied en vormen de onderbouwing en borging van het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. De concrete uitwerkingen worden opgesteld conform de systematiek van het omgevingsplan van de gemeente Groningen. Zij bevatten onder meer een plankaart met bouwvlakken en bijbehorende bouw- en gebruiksregels, zodat de informatie op termijn eenvoudig kan worden opgenomen in het gemeentelijk omgevingsplan.

College en raad

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het vaststellen van het omgevingsprogramma (artikel 3.4 Omgevingswet), na het raadplegen van de gemeenteraad over wensen en bedenkingen. Per deelplanuitwerking worden in de kwaliteitskaders tevens beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze eisen maken geen onderdeel uit van het omgevingsprogramma, maar worden door de gemeenteraad vastgesteld als onderdeel van het gemeentelijk welstandsbeleid, in de vorm van een aanvulling op de welstandsnota dan wel als beleidsregel.

De concrete uitwerkingen per deelplan, inclusief de vastgestelde kwaliteits- en beeldkwaliteitseisen, vormen het toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunningen, waaronder (B)OPA's voor bouwactiviteiten en andere vergunningsplichtige activiteiten binnen het betreffende deelplan. Tegelijkertijd bieden deze uitwerkingen de ruimtelijke en functionele onderbouwing (ETFAL) voor de bijbehorende (B)OPA's.

1.4 Leeswijzer

Het omgevingsprogramma bestaat uit verschillende onderdelen.

- Hoofdstuk 1 bevat een toelichting op de achtergronden en aanleiding van het omgevingsprogramma;
- Hoofdstuk 2 licht het geldend juridisch-planologisch kader toe;
- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidskaders;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de huidige situatie en licht de gewenste ontwikkeling toe;
- Hoofdstuk 5 licht voor alle omgevingsaspecten toe wát de effecten zijn, hoe aan beleid wordt voldaan, welke onderzoeken al verricht zijn; Het hoofdstuk eindigt met conclusies waarin de belangrijkste aandachtspunten worden aangegeven;
- Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de gevoerde participatie, hoe met de resultaten is omgegaan en het vervolg;
- In hoofdstuk 7 licht toe hoe het omgevingsprogramma wordt uitgevoerd; de fasering, sturing, organisatie en financiële uitvoerbaarheid worden toegelicht;
- Hoofdstuk 8 bevat de conclusie ETFAL: Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

2. Huidig

Juridischplanologisch kader

2.1 Inleiding

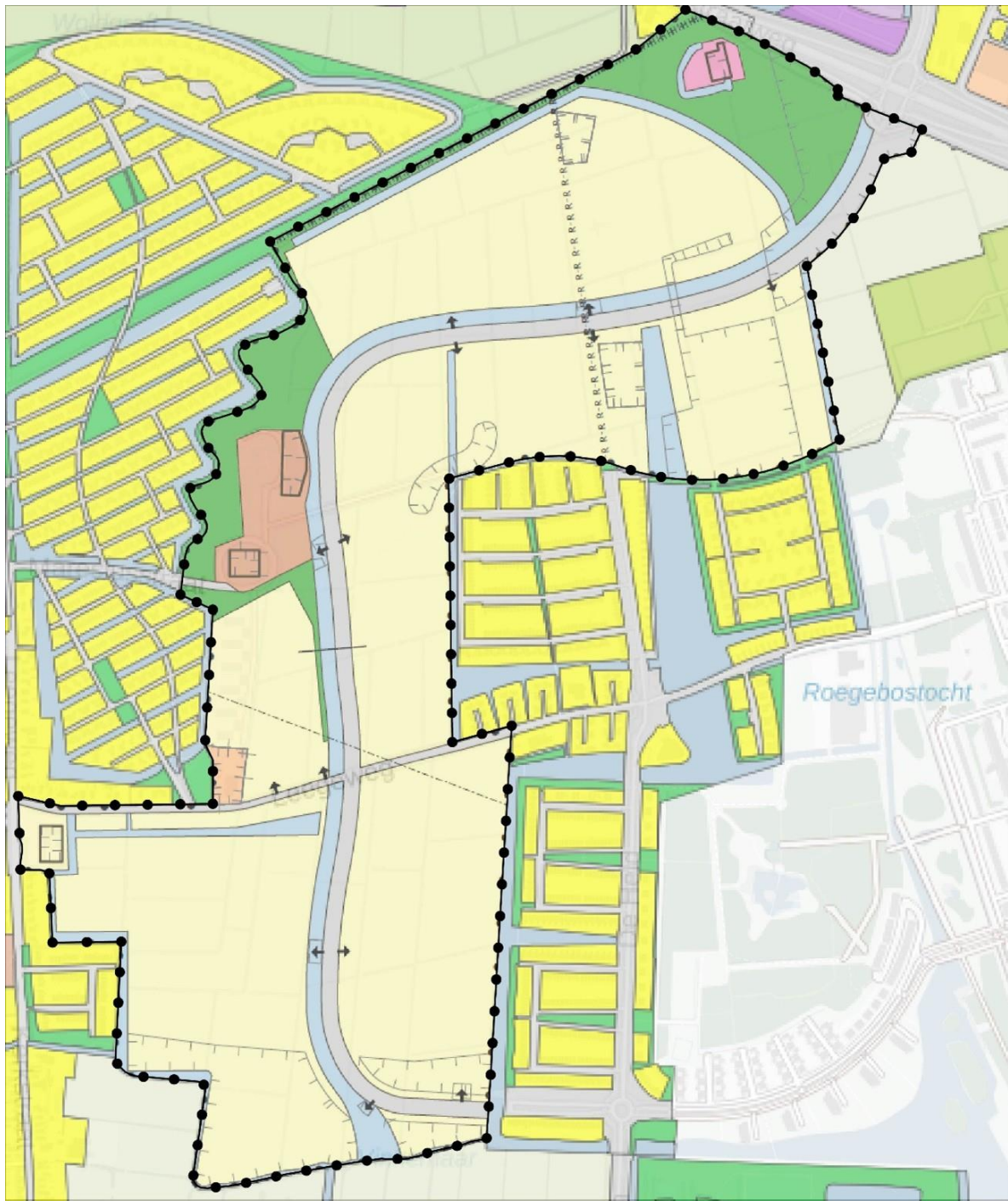
Dit hoofdstuk beschrijft het juridisch-planologisch kader, zowel gemeentelijk, provinciaal als op rijksniveau. Het juridisch planologische kader geeft aan wat er voor het plangebied is vastgelegd in juridische regels waaraan burgers en de overheid zich moeten houden. Het vormt de basis voor vergunningverlening en handhaving. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op beleid. Beleid heeft geen rechtstreekse werking, maar geeft richting voor de uitwerking van uiteindelijke besluiten, dit bindt voornamelijk de gemeente zelf.


2.2 Gemeentelijk juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied van 'De Nieuwe Held' wordt het geldend juridisch-planologisch kader op gemeentelijk niveau gevormd door het Omgevingsplan gemeente Groningen. In dit omgevingsplan zijn o.a. de regels van de voorheen geldende bestemmingsplannen opgenomen. De plannen met de meest concrete relevantie voor 'De Nieuwe Held' zijn:

- Bestemmingsplan 'de Held III', 2009;
- Bestemmingsplan Reitdiep 2012, (geconsolideerde versie 2022).
- Erfgoedverordening 2020;
- Verordening afvoer hemelwater en grondwater, Groningen 2023.
- Bestemmingsplan Gebouwd erfgoed, 2022;
- Aanwijsbesluit archeologische monumenten, 2016 conform de Erfgoed verordening.

Daarnaast bevat het Omgevingsplan regels van de voorheen geldende facetbestemmingsplannen met stadsbrede regels, gericht op parkeren, wonen (woningssplitsing en de minimale grootte van een woning) en geitenhouderijen (beperkend). In Figuur 1 hieronder zijn de geldende verbeeldingen in het plangebied weergegeven. Dit wordt gevormd door bestemmingen vanuit het bestemmingsplan De Held, het bestemmingsplan Reitdiep en de omliggende bestemmingsplannen ter plaatse van de Held I, Gravenburg en buitengebied. Het plangebied voor het omgevingsprogramma is omkaderd en feller van kleur.



- | | |
|---|---|
|  Agrarisch |  Maatschappelijk |
|  Agrarisch met waarden |  Sport |
|  Bedrijf |  Verkeer |
|  Dienstverlening |  Water |
|  Gemengd |  Wonen |
|  Groen |  Woongebied |

Figuur 1 Verbeelding bestemmingsplannen in en rond 'De Nieuwe Held'

Voor de weergave van beschermd erfgoed en archeologie wordt verwezen naar Figuur 5 in paragraaf 3.5.5.

Bestemmingsplan 'de Held III', 2009

Het bestemmingsplan 'De Held III' is een globaal bestemmingsplan. Het maakte het stedenbouwkundig plan dat hieronder is weergegeven mogelijk.



Figuur 2 Stedenbouwkundige hoofdopzet van De Held III (bron: bestemmingsplan De Held III)

Het bestemmingsplan 'De Held III' bevat de enkelbestemmingen Dienstverlening, Gemengd, Groen, Maatschappelijk, Verkeer, Water, Woongebied.

Het levert de bouwtitels voor circa 1.600 woningen. Deze mogen gerealiseerd worden ter plaatse van de enkelbestemming **Woongebied**. De bouwregels binnen die enkelbestemming betreffen onder andere een basishoogte (11 meter) en de aanduiding 'bebouwingsaccent' op plekken waar hoger gebouwd mag worden. Ter plaatse van de 'bebouwingsaccenten' mogen de hoofdgebouwen een maximale oppervlakte van 800 m² hebben en de maximale hoogte hebben, zoals aangegeven op de verbeelding. Dat is op de ene locatie een goothoogte van 12 meter en een bouwhoogte van 15 meter, op de andere een goothoogte van 15 meter en bouwhoogte van 20 meter.

De **boerderij Leegeweg 6** heeft in het bestemmingsplan De Held III de enkelbestemming Wonen en een toegestane goothoogte van maximaal 14 meter. Dat maakte sloop en nieuwbouw mogelijk. Nadien is het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed van kracht geworden, waarin deze boerderij als karakteristiek is gedeut. Daarmee is behoud van bestaande waarden het doel. Op grond van deze nieuwe regeling is sloop alleen mogelijk als is aangetoond dat het pand bouwtechnisch in dusdanig slechte staat is dat behoud niet mogelijk is.

Het erf t.p.v. '**Het Hooihuis**', **Friesestraatweg 422**, heeft in bestemmingsplan De Held III de bestemming Dienstverlening en een bouwvlak dat de bestaande bebouwing vastlegt én uitbreidingsruimte ten zuiden daarvan biedt. Nadien is het erf en de bebouwing in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed als monument aangewezen. De bouw mogelijkheden die zijn vastgelegd in bestemmingsplan

De Held III stroken niet met de erfgoedwaarden van de boerderij en haar erf. Dit wordt op een later moment gewijzigd.

De aanduiding '**archeologische waarden**' is opgenomen op de locaties waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn in het plangebied. De aanduiding zorgt ervoor dat eerst onderzoek moet zijn uitgevoerd voordat de grond vrijgegeven kan worden.

Het bestemmingsplan De Held III regelt de volgende milieuaspecten:

- Het meest zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de **geurcontour van Cosun**. Het maakte deel uit van een convenant, waarin gemeente, Cosun en provincie afspraken maakten. Op basis daarvan is binnen de geurcontour een aanduiding opgenomen dat ter plaatse niet meer dan 75 zelfstandige woningen mogen worden gebouwd. Dit convenant is inmiddels niet meer geldig.
- Langs de noordrand, ter plaatse van de aanduiding 'hoogspanningsleiding', ligt de 110kV leiding van TenneT. Binnen een zone van 49 meter aan weerszijden van die leiding mogen geen woningen of gebouwen geen gebouw zijnde worden gerealiseerd.
- De aanduiding 'rioolleiding', ter plaatse van de HOWA-leiding – een Hoofd Water leiding, voor regionaal transport. Binnen een strook van 3 meter uit het hart van die leiding mogen geen bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gerealiseerd.

Bestemmingsplan Reitdiep 2012

De gronden t.p.v. het beoogde sportpark en basisschool liggen in het Bestemmingsplan Reitdiep 2012. De gronden hebben de bestemmingen Agrarisch en Recreatie, ter plaatse van de volkstuinen. De bestemming Recreatie omvat ook gronden buiten de volkstuinen en ligt deels ter plaatse van de beoogde sportvelden.

Bestemmingsplan Gebouwd erfgoed, 2022

De boerderij Leegeweg 6 is in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed aangewezen als 'karakteristiek pand'. Het Hooihuis (Friesestraatweg 422) is als gemeentelijk monument beschermd.

Erfgoedverordening

Het plangebied en zijn omgeving kennen twee archeologische monumenten die in 2016 via een aanwijsbesluit conform de Erfgoedverordening beschermd zijn. De archeologische monumenten liggen rond het Hooihuis en rond de boerderij Leegeweg 6 en zijn in 2016 als archeologisch monument aangewezen. De aangewezen archeologische monumenten worden te zijner tijd door middel van een wijziging in het omgevingsplan opgenomen.

2.3 Provinciaal kader – juridisch planologisch kader

De provinciale omgevingsverordening (POV) bevat regels van de provincie voor de fysieke leefomgeving. Hierin staat wat wel en niet is toegestaan op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, natuur, milieu, water, infrastructuur en landschap. In de POV kan de provincie over bepaalde onderwerpen instructieregels opnemen voor gemeenten. Deze moeten hiermee dan rekening mee houden bij het opstellen van het omgevingsplan en hier mogelijk regels over opnemen. In de POV heeft de provincie ook voor 'De Nieuwe Held' gebiedsaanduidingen opgenomen die geheel of gedeeltelijk gelden in het plangebied.

Leefgebieden weidevogels

Het zuidelijke deel van het plangebied is aangewezen als 'Leefgebied Weidevogels'. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op gronden daarbinnen moet inzicht geven

in de maatregelen die nodig zijn om de waarde voor weidevogels te voorkomen en restschade elders te compenseren als de waarde van het gebied voor weidevogels ernstig wordt geschaad. Een verstoring van dit leefgebied is mogelijk een flora- en fauna activiteit waarvoor een vergunning nodig is.

Stedelijk gebied

In de POV is het gehele plangebied van 'De Nieuwe Held' aangewezen als 'stedelijk gebied'. Met stedelijk gebied wordt aangeduid dat een locatie geen buitengebied is en specifieke (instructie)regels gelden. De aanduiding stedelijk gebied is dan ook niet in strijd met de aanduiding 'leefgebieden weidevogels' zoals hierboven besproken.

Bebouwd gebied en Beschermd gebied A & C

Het plangebied 'De Nieuwe Held' is aangewezen als 'bebouwd gebied', 'beschermd gebied A' en 'beschermd gebied C' in de POV. Deze aanduiding wordt gebruikt als afbakening van het regionale bebouwde gebied ter normering van mogelijke wateroverlast door regionale wateren. In de POV zijn hiertoe instructieregels opgenomen voor het waterschap.

Veiligheidszone 4

Voor het noordelijk deel van 'De Nieuwe Held' is in de POV door de provincie een explosieaandachtsgebied van 200 meter opgenomen ten opzichte van het provinciale basisnet (N355). Gemeenten dienen bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4 aandacht te besteden aan de relevante veiligheidsaspecten en de mogelijk kwetsbare locaties binnen het plangebied. Daarbij dient het te verkrijgen advies van de Veiligheidsregio Groningen (VRG) te worden betrokken.

2.4 Juridisch planologisch kader Waterschap Noorderzijlvest

Waterschapsverordening waterschap Noorderzijlvest 2023

In de Waterschapsverordening van Noorderzijlvest is 'De Nieuwe Held' aangewezen als 'beperkingengebied A'. De regels uit de verordening die betrekking hebben op beperkingengebied A zijn vooral gericht op het beheer en de bescherming van grondwaterlichamen en op het waarborgen van functies van het grondwatersysteem als onderdeel van het watersysteembeheer. Afhankelijk van de aard en omvang van de ingreep vereist de Waterschapsverordening meldingen of vergunningen voor ingrepen die invloed hebben op het grondwater.

2.5 Nationaal juridisch-planologisch kader

In de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving zijn regels opgenomen voor de hele fysieke leefomgeving. In dit wettelijk kader staat het beoordelingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die effect hebben op de fysieke leefomgeving. Hierin wordt onder andere bepaald dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij het stellen van regels moet rekening worden gehouden onder meer met de bescherming van natuurgebieden, beschermen van milieu en gezondheid, waarborgen van veiligheid en het gebruik van bouwwerken.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels die rechtstreeks bindend zijn voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Een wijziging omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunning (Bopa) kan alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties. Om dit te kunnen beoordelen, zijn in het Bkl instructieregels opgenomen. Deze instructieregels gaan over allerlei aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder externe veiligheid, water, bodem en geluid. Niet alle aspecten zijn relevant voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held'. Relevante instructieregels voor 'De Nieuwe Held' hebben betrekking op externe veiligheid, geluid, bodemkwaliteit, geur, trillingen, luchtkwaliteit en de ladder voor duurzame verstedelijking. In hoofdstuk 5 is aangegeven hoe rekening is gehouden met de beoordelingsregels uit het wettelijk kader, het beleid en de instructieregels die van toepassing zijn.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk licht het beleidskader toe waarbinnen de plannen voor 'De Nieuwe Held' worden uitgewerkt. De focus ligt op de kaders met specifieke relevantie voor 'De Nieuwe Held'. Ook worden opgaven die in (sectorale) uitvoeringsprogramma's zijn opgenomen toegelicht. Ook hier alleen die opgaven met relevantie voor 'De Nieuwe Held'.

3.2 Rijk, provincie en waterschap

Novex en verstedelijkingsstrategie

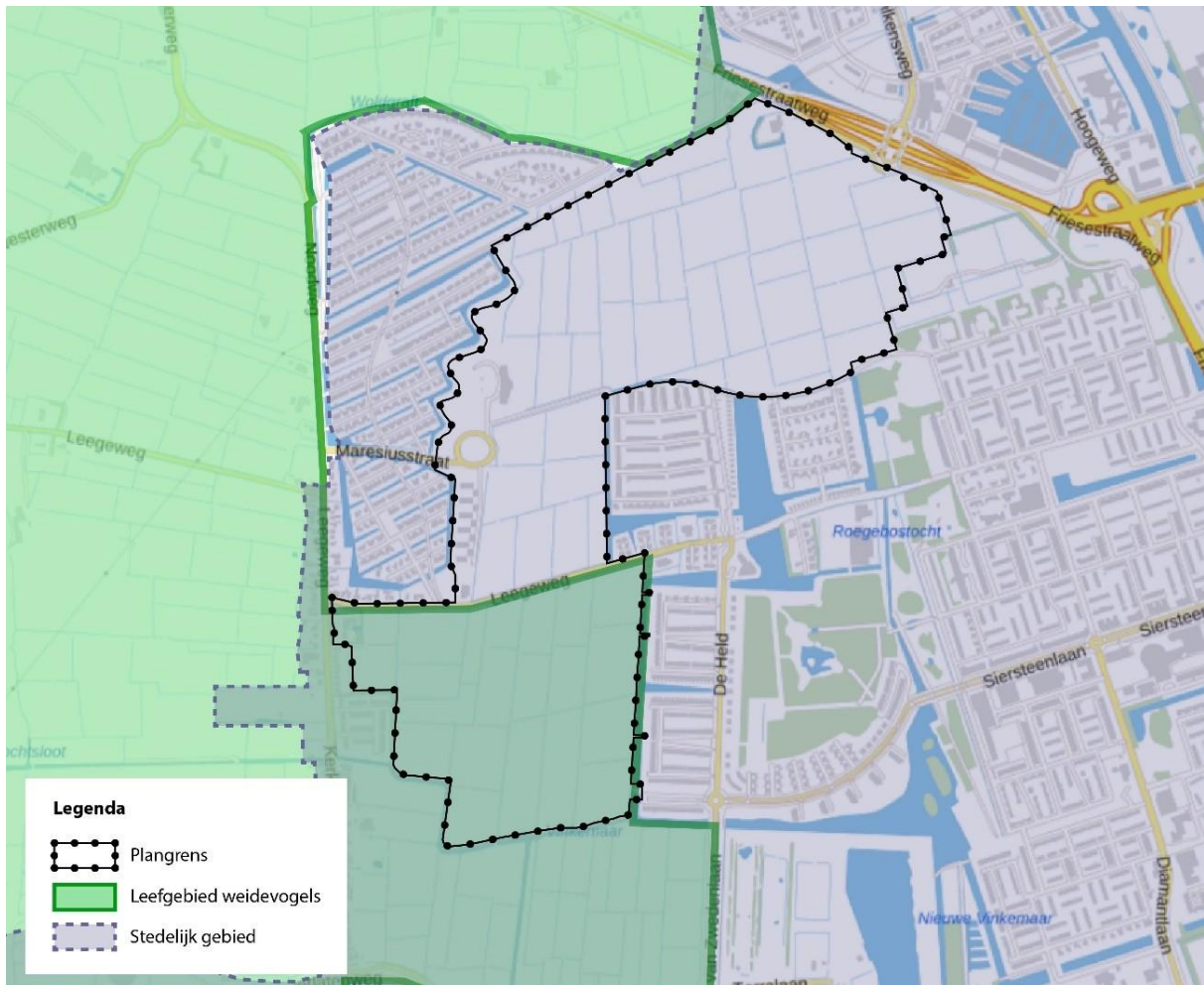
Het Rijk heeft zestien zogenoemde NOVEX-gebieden aangewezen, waar grote ruimtelijke transitie vragen om een eigen ontwikkelperspectief. 'De Nieuwe Held' is deel van NOVEX-gebied Groningen-Assen. Daarin maken Rijk en regio afspraken voor de realisatie van 36.000 woningen. Locaties zijn zoveel mogelijk gelegen in bestaand bebouwd gebied, zodat ze agglomeratiekracht versterken en de kwaliteit óók van bestaande wijken kunnen verbeteren. Die afspraken zijn in 2021 vastgelegd in een [verstedelijkingsstrategie](#) voor de gehele Regio Groningen-Assen. Daarin is voor 'De Nieuwe Held' een aantal van 1.600 woningen genoemd, omdat het geldende bestemmingsplan dat mogelijk maakte. De afspraak is gemaakt om dit aantal te updaten zodra het plan voor 'De Nieuwe Held' is uitgewerkt.

Provincie Groningen

De provincie richt zich op het mogelijk maken en begeleiden van de groei van de stad Groningen en het vergroten van de woningvoorraad. De stad moet bijdragen aan een compleet en divers aanbod aan woon- en werkmilieus. De provincie gaat in haar beleid voor verstedelijking uit van de Ladder van Duurzame verstedelijking, waarbij het primaat ligt bij inbreiding in bebouwd gebied. In de Provinciale Omgevingsvisie van 2016-2020 (2023 geconsolideerd) heeft de provincie Groningen 'De Nieuwe Held' opgenomen als Stedelijk gebied en Leefgebied weidevogels. Zoals uiteengezet in paragraaf 2.3 leveren deze aanduidingen geen 'strijd' met elkaar op. De provincie is tevens medeondertekenaar van de verstedelijkingsafspraken en de Ontwikkelagenda Westflank.

Blauwe omgevingsvisie (Bovi) Noorderzijlvest

De Blauwe Omgevingsvisie van Waterschap Noorderzijlvest benadrukt dat toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder grootschalige woningbouw, alleen duurzaam en haalbaar zijn wanneer ze worden afgestemd op robuust waterbeheer, klimaatadaptatie en een natuurlijk watersysteem. Voor woningbouw betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met waterveiligheid, het vasthouden van water in natte én droge tijden, het voorkomen van verzilting, en het creëren van klimaat adaptieve steden en dorpen die hittestress beperken en waterkwaliteit bevorderen. Samenwerking met gemeenten wordt benadrukt zodat woningbouwplannen bijdragen aan een goede leefomgeving, economische groei en sociale kwaliteit zonder de wateropgaven uit het oog te verliezen.



Figuur 3 Ligging stedelijk gebied en Leefgebied Weidevogels; bron: Omgevingsvisie 2016-2020 van de Provincie Groningen

3.3 Gemeentelijk beleid - Omgevingsvisie

De Held I, Gravenburg en 'De Nieuwe Held' zijn al vanaf de Structuurvisie 'Stad op scherp' (1996) weergegeven in overkoepelend gemeentelijk beleid als één van de grote woningbouwlocaties van de gemeente.

De laatst vastgestelde omgevingsvisie is 'Levende Ruimte. De Groningse leefkwaliteit voorop', uit 2021. De vijf belangrijkste opgaven voor de gemeente Groningen, vormen de rode draad in deze Omgevingsvisie en zijn alle óók in 'De Nieuwe Held', een rode draad:

- Faciliteren van de groei;
- De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio;
- De groeiende gemeente blijft leefbaar en aantrekkelijk voor álle inwoners;
- De energietransitie wordt versneld;
- Iedereen doet mee en helpt mee in een gezonde, groeiende gemeente.

Het ontwerpprincipe van de compacte stad vormt al jaren de ruimtelijke strategie van de gemeente Groningen. Dit principe staat ook in 'Levende Ruimte' centraal. De gemeente wil de compacte stad aantrekkelijk houden door juist binnen de grenzen van die compacte stad aan haar woningbouw- e.a. bouwopgaven te voldoen. Ze beoogt daarbij omgevingskwaliteit te realiseren door in te zetten op leefbaarheid, goede kwaliteit van de openbare ruimte, meer ruimte voor voetganger en fietser en nabijheid van voorzieningen.

'De Nieuwe Held' is één van de gebieden waar volgens deze principes uit 'Levende ruimte' moet worden ontwikkeld. De focus moet er liggen op nabijheid van voorzieningen, een duurzame groenstructuur en een wijkopzet, die ook de directe omgeving wat brengt. Ten aanzien van wonen zet de omgevingsvisie in op een ongedeelde gemeente met een gespreid aanbod van woningtypen en segmenten (koop en huur) over de verschillende woonmilieus.

3.4 Gemeentelijk beleid – Beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit

Welstandsnota (2020)

De gemeente Groningen heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota. Die regelt dat alle bouwplannen moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand, in Groningen uitgewerkt in de 'drie Groninger criteria'. Voor gebiedsontwikkelingen kunnen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld en daarvan worden de 'gebiedsgerichte criteria' aan de welstandsnota toegevoegd. 'De Nieuwe Held' is zo'n gebied.

Handboek Hoger Bouwen (2024)

Het Handboek Hoger bouwen beschrijft de kwalitatieve ambities van de gemeente Groningen gericht op realisatie van de meer stedelijke milieus, waarin hoger gebouwd wordt. Het betreft milieus van vijf lagen of meer. 'De Nieuwe Held' is niet aangeduid op de kaart die mogelijke potenties voor 'Hoger bouwen' weergeeft. De kaart pretendeert niet een compleet beeld te geven en heeft evenmin een status. Het centrumgebied van 'De Nieuwe Held' zou kunnen passen binnen de laagste categorie: Compact basismilieu en voor de uitwerking daarvan kunnen de kwalitatieve criteria voor het maken van een goed 'compact basismilieu' gebruikt worden.

Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte (2023)

De ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte 'Nieuwe Ruimte' is een inspiratiedocument voor een andere openbare ruimte. Met meer ruimte voor groen, sporten, spelen en ontmoeten, met minder ruimte voor geparkeerde auto's. In de Leidraad zijn ook principes voor toegankelijkheid opgenomen. Deze leidraad is het uitgangspunt bij elke (her)inrichting van de openbare ruimte, ook in 'De Nieuwe Held'.

3.5 Gemeentelijk beleid – thematisch

3.5.1 Wonen, werken, voorzieningen

Wonen

De gemeente Groningen heeft in februari 2026 het Volkshuisvestingsplan vastgesteld, de opvolger van de Woonvisie. De vier hoofdambities in het Volkshuisvestingsplan zijn:

- Bouwen, bouwen en verbouwen: met de ambitie om 14.000 nieuwbouw toe te voegen, 2.000 woningen in de bestaande voorraad beter benutten; Daarbij 2/3 sociaal en betaalbaar, meer ruimte voor bijzondere woonwensen.
- Beter gebruik van de voorraad: tegengaan leegstand, stimuleren doorstroming.
- Groningen voor iedereen: evenwichtige verdeling doelgroepen, nieuw- en verbouw inzetten voor betere leefomgeving.
- Toekomstbestendig wonen: gezonder, energiezuiniger.

In 'De Nieuwe Held' wordt ingezet op een evenwichtige woningbouwprogrammering. Twee derde van de nieuwbouw bestaat uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur, koop). Daarnaast wordt 10% van het programma gereserveerd voor bijzondere woonwensen, zoals collectieve woonvormen voor ouderen, wooncoöperaties, CPO en woonzorgconcepten. Hoofdstuk 5 van het Volkshuisvestingsplan beschrijft hoe deze verdeling wordt geborgd.

In 2022 is de gemeentelijke visie 'Wonen mag voor niemand een zorg zijn 2022-2030' vastgesteld. Een integraal kader op wonen, samenleving en zorg. De visie op wonen en zorg gaat uit van drie centrale thema's, waarvan het eerste de meeste raakvlakken heeft met 'De Nieuwe Held':

1. Voldoende, aantrekkelijk en divers aanbod aan woningen in gemengde woonwijken;
2. Sociale basis, (informele) ondersteuning en zorg aan huis;
3. Samenwerking met ketenpartners en communicatie met inwoners.

Voorzieningen – retail en maatschappelijk

De gemeente Groningen streeft conform haar omgevingsvisie naar gemengde wijken, met voorzieningen op loop- en fietsafstand. De omgevingsvisie duidt dat voorzieningen moeten 'meegroeien' met het inwoneraantal.

Retail & horeca

Voor winkelveorzieningen is het beleid in 'Ruimte voor retail' (2024) weergegeven. 'De Nieuwe Held' is daarin als 'buurthub' geduid, met ruimte voor een kleinschalig buurtcentrum. Daarbinnen is ruimte voor een supermarkt die zich wil verplaatsen van elders uit het verzorgingsgebied (het noordwesten).

Sport

Het Masterplan (door)ontwikkeling sportvoorzieningen definieert beleidsuitgangspunten voor sport in de gemeente:

- Sport- en beweegvoorzieningen zijn nabij, toegankelijk en uitnodigend voor iedereen;
- Sportvoorzieningen zijn multifunctioneel en duurzaam en bieden ruimte voor ontmoeting in de wijk;
- Sport en bewegen is onderdeel van een gezonde leefomgeving.

Op basis van de uitgangspunten uit het Masterplan is een integrale en meerjarige Uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin is in beeld gebracht hoe groot de totale opgave tot 2040 is voor de uitbreiding (maar ook verbetering en verduurzaming) van alle buitensport- en binnensportvoorzieningen én sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte. De opgaven zijn gebaseerd op de verwachte groei van Groningen met 20.000 woningen en de veranderende behoeften van onze inwoners ten aanzien van onze sport- en beweegvoorzieningen.

Voor de gehele gemeente gaat het om een uitbreiding voor de buitensport met ruim 10 voetbalvelden, 12 tennisbanen en 6 hockeyvelden en dient er 40.000 vierkante meter aan sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Daarvan zouden 2 hockey en 2 voetbalvelden in één omnisportcomplex in de westflank moeten landen. Voor de westflank is onderzocht wáár dat zou kunnen en daaruit kwam 'De Nieuwe Held' als de enige locatie waar voldoende ruimte is en waar niet al ándere ruimteclaims en milieu- of andere beperkingen op rusten. Realisatie van dit omnisportcomplex 'De Nieuwe Held' is voor 2029-2032 in het uitvoeringsprogramma annex aan het Masterplan sport opgenomen. De opgave om sport- en beweegvoorzieningen in de openbare ruimte te realiseren geldt specifiek voor onder andere het beoogde Stadsdeelpark.

Onderwijs

De Onderwijsagenda en het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs: Gro-Up (IHP Gro-up, 2023) vormen het beleidskader voor de onderwijsopgave in/om 'De Nieuwe Held'. Relevante ambities daarin zijn:

- Het streven is ieder kind de mogelijkheid te bieden in de eigen wijk naar school te kunnen gaan;
- Het streven om dat ieder kind in de eigen wijk naar de kinderopvang kan;
- Voldoende binnensportvoorzieningen binnen 500 meter van de school.

In het IHP Gro-Up is de ambitie genoemd om het werken met tijdelijke onderhuisvesting in de pieksituatie zoveel mogelijk te beperken.

Voor 'De Nieuwe Held' is in 2022 en 2025 een leerling prognose opgesteld, op basis van de beoogde woningdifferentiatie en bouwfasering. Beide keren is berekend dat er voor 'De Nieuwe Held' in de stabiele (eind)situatie een opgave ligt tot onderwijshuisvesting voor circa 460 kinderen. In de piek is er behoefte aan capaciteit voor circa 800 leerlingen uit de wijk zelf, mogelijk vermeerderd worden met instroom van buiten de wijk. De piek zal rond 2035 plaatsvinden. In de omgeving van 'De Nieuwe Held' en de wijk Reitdiep ligt een actuele opgave om de tijdelijke huisvesting te vervangen door een definitieve. Deze opgave moet in samenhang met die voor 'De Nieuwe Held' worden bekeken.

In de stabiele situatie betekent dit dat het de opgave is om in 'De Nieuwe Held' ten minste één extra basisschool met 17 lokalen (± 425 leerlingen) te realiseren. Dit met binnensportvoorziening, voldoende kinderopvang en BSO in de nabijheid. We houden er rekening mee dat op de langere termijn een tweede extra school noodzakelijk is.

Sociaal culturele voorzieningen en gezondheid

De nota Sociaal culturele accommodaties formuleert het beleid op dit vlak en betreft o.a. buurthuizen, buurtkamers. Relevant voor 'De Nieuwe Held' zijn de uitgangspunten:

- Aansluiten bij de behoefte en wensen van (toekomstige) bewoners;
- Kansen voor multifunctionaliteit/gecombineerde functies, bijv. sportvoorzieningen en kantines en clubhuizen nadrukkelijk als kans;
- Flexibiliteit is een uitgangspunt: in gebruik (breed en divers activiteiten aanbod) en functie en fasering (de eerste jaren een school- of kinderopvang, na vijftien jaar een gezondheidscentrum, bibliotheek, buurtkamer of WIJ-team). In alle gevallen geldt dat de activiteiten en voorzieningen – 'indoor' of 'outdoor'.

De WIJ voert taken uit voor de gemeente op het gebied van WMO, Jeugdwet en Samenlevingsopbouw. WIJ is gericht op de uitvoering van taken zo dicht mogelijk bij de inwoners. Er ligt een huisvestingsopgave voor West waarmee meerdere wijken worden ondersteund. Voor 'De Nieuwe Held' kan afhankelijk van de behoefte gekeken worden naar een pop up-punt in de wijk. We kijken naar mogelijkheden voor gezamenlijke huisvesting met de GGD-Jeugdgezondheidszorg.

3.5.2 Mobiliteit

Ontwikkelagenda Westflank (2025)

Een groot deel van de woningen waarover annex aan de NOVEX-afspraken zijn gemaakt (11.000) komt aan de westkant van de stad. Die nieuwe woningen leiden tot veel extra verkeer. Gemeente, provincie en Rijk hebben van 2023-2025 een M.I.R.T. (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) onderzoek uitgevoerd naar: hoe blijft de westflank van Groningen bereikbaar? De maatregelen

en bijbehorende financiering zijn vastgelegd in de Ontwikkelagenda Westflank. Hierin hebben de gemeente, provincie en het Rijk de afspraak gemaakt om tot 2040 175 miljoen euro te investeren in de bereikbaarheid en leefbaarheid van de westflank van de stad. Maatregelen uit de ontwikkelagenda met relevantie voor 'De Nieuwe Held' zijn de hoofdonthoofding, een nieuwe aansluiting Reitdiepplein, doorkoppeling hoofdfietsroutes en 'knips' voor autoverkeer richting Vinkhuizen en Hoogkerk. Deze worden deels gefinancierd vanuit de ontwikkelagenda Westflank. Voor de Held is in het M.I.R.T. onderzoek al gerekend met 1850 woningen, een sportcomplex en meerdere basisscholen. Deze maatregelen zijn nogmaals getoetst in de verkeersstudie 'De Nieuwe Held'.

Mobiliteitsvisie

In de mobiliteitsvisie 'Goed op weg' (2022) zijn de volgende kernpunten met relevantie voor 'De Nieuwe Held' opgenomen:

- Verplaatsingen binnen de stad zoveel mogelijk met de fiets en te voet: met voorzieningen nabij en 'leefstraten' in de buurten.
- Gebruik van het openbaar vervoer te stimuleren.
- Het gebruik van de auto alleen als het echt moet.

In de mobiliteitsvisie is een hoofdstructuur opgenomen voor zowel de auto, de fiets als het OV. Die zijn vertrekpunt voor de uitwerking van de plannen voor 'De Nieuwe Held'.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor 'De Nieuwe Held' wordt vastgesteld conform de Nota Parkeernormen (2024). Uitgangspunt is en blijft zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.

Fietsstrategie 2025 – 2035 'Jouw Groningen, jouw fietsstad'

De fietsstrategie vormt een uitwerking van de mobiliteitsvisie, specifiek voor de fiets. Zij is gericht op het verbeteren van de kwaliteit en veiligheid van het fietsnetwerk, op het stallen van fietsen en het vergroten van de kansen voor recreatief fietsen en het versterken van de positie als fietsstad.

Het netwerk van hoofd- en doorfietsroutes uit de Fietsstrategie vormt de basis voor het netwerk in 'De Nieuwe Held'.

Routekaart openbaar vervoer Groningen 2025-2040

In de Routekaart OV beschrijven gemeente en provincie hun gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het OV-systeem in de regio rond de stad Groningen tot 2040 met een doorkijk naar ná 2040. Het is de gezamenlijke ambitie om de betrouwbaarheid en doorstroming van het OV te verbeteren, nieuwe OV-corridors en knopen te realiseren en voldoende capaciteit te bieden om de groei op te vangen tot 2040 én daarna. De OV-structuur 2040 uit deze visie vormt het vertrekpunt voor 'De Nieuwe Held'. Een van de aangewezen HOV-lijnen (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) is beoogd in 2040 door 'De Nieuwe Held' te lopen.



Figuur 4 OV-structuur 2040, bron Routekaart openbaar vervoer Groningen 2025 - 2040

3.5.3 Ecologie en groen

Deze paragraaf licht het gemeentelijk beleid voor groen en ecologie door. Soortbescherming is sinds 2024 geborgd in de Omgevingswet (rijksniveau). Het 'Leefgebied weidevogels' wordt op provinciaal niveau geborgd, zie daarvoor paragraaf 3.2.

Groenplan Vitamine G

Meer, beter en bereikbaar groen, is sinds de vaststelling van het groenplan Vitamine G, de ambitie van de gemeente. Dat geldt ook voor 'De Nieuwe Held'. Het is de opgave een wijk te realiseren die haar kwaliteit voor een belangrijk deel ontleent aan het groen en waarin het groen ook voor omliggende wijken van betekenis is.

Gemeentelijke Ecologische Structuur

Gemeente Groningen zet in op realisatie van een robuuste ecologische structuur, ook binnen de bebouwingsgrenzen. Deze landt in de 'Gemeentelijke ecologische structuur' (GES) die naar verwachting in 2026 definitief wordt vastgesteld. De GES en de plannen voor 'De Nieuwe Held' zijn op elkaar afgestemd. Voor 'De Nieuwe Held' betekent dit dat er robuuste meerdere groenblauwe verbindingen komen in noord-zuid- én oost-westrichting.

Natuurinclusief bouwen

De beleidsregel 'Natuurinclusief bouwen' is in februari 2024 vastgesteld en gericht op het versterken van de biodiversiteit van de bebouwde omgeving. Grondgebonden woningen moeten in, om en in de omgeving van het gebouw voor in totaal 7 punten aan natuurinclusieve maatregelen per kavel/woning opnemen. Voor grotere bouwblokken (appartementen e.a.) geldt een verplichting voor het blok als geheel. Voor het gehele complex moeten 14 punten aan natuurinclusieve maatregelen worden gehaald. Natuurinclusief bouwen is voorlopig alleen verplicht als een nieuwbouwplan afwijkt van het geldende juridisch-planologische kader en geldt niet voor de inrichting van de openbare ruimte. Het is daarmee in formele zin slechts van toepassing op bouwaanvragen in 'De Nieuwe Held', die in strijd zijn met de geldende regels in het omgevingsplan en waarvoor een Bopa nodig is.. Dat geldt voor die bouwplannen die buiten de eerdere bestemming Woongebied vielen en (dus) maar deels voor 'De Nieuwe Held'. Toetsing aan deze beleidsregel vindt plaats bij vergunningverlening.

Bomen

De gemeentelijke regelgeving voor bomen en houtopstanden is opgenomen in de beleidsregel APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022. Hierin is aangegeven dat er voor groen binnen de 'bebouwingscontour houtkap' voor ruimtelijke ontwikkelingen in de initiatieffase een Bomen Effect Analyse (BEA) moet worden uitgevoerd. Het projectgebied 'De Nieuwe Held' bevindt zich volledig binnen deze contour.

3.5.4 Water en klimaat

Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Groningen 2020-2024

In de Uitvoeringsagenda Klimaatadaptief Groningen 2020-2024 heeft de gemeente Groningen haar ambitie om in 2050 klimaatbestendig te zijn uitgewerkt. De relevantie voor 'De Nieuwe Held' ligt vooral in dat wat het beleid definieert in relatie tot hitte en wateroverlast:

- **Hitte:** ten minste 50% schaduw aan op locaties waar mensen samenkomen en langs de verwachte loop- en fietsroutes, bij voorkeur door bomen. Realisatie koele verblijfsplekken op maximaal 300 meter van elkaar. Bij nieuwbouw rekening houden met de plek van de gebouwen en de straten ten opzichte van zon en voorkomen dat de overheersende windrichting wordt geblokkeerd.
- **Wateroverlast:** Bij integrale gebiedsontwikkelingen wordt een (piek)bui van 111 mm/uur leidend geacht (nb. Het rijk adviseert een piekbui van 70 mm/uur, het waterschap een piekbui van 90 mm/uur). Water vanaf particulier terrein mag niet leiden tot schade of overlast bij omliggende percelen. Maatregelen voor berging, infiltratie en afwatering bij voorkeur 'groen' invullen. De benodigde investering moet in verhouding staan tot de verwachte economische schade door wateroverlast'.

De regels met betrekking tot hemelwater waren in de hemelwaterverordening vastgelegd en zijn in 2025 opgenomen in het omgevingsplan. Ze leggen vast hoe op private kavels moet worden bijgedragen aan het voorkomen van wateroverlast. De regels geven aan dat op kavels <250 m² géén waterberging hoeft te worden gerealiseerd. Voor grotere kavels geldt een minimale waterberging van:

- 70 l per m² verharding in 'gebieden' >2.000 m²,
- 40 l per m² verharding op 'percelen' van 1.000-2.000 m² en
- 20 l per m² verharding op 'percelen' va 250-1.000 m².

Het omgevingsplan legt vast dat er voor gebiedsontwikkelingen een 'hemelwaterbergingsplan' moet worden gemaakt waarin wordt omschreven hoeveel berging er wordt aangelegd en op welke manier dit zal gebeuren. In dit plan staan afspraken over de toedeling van de totale opgave en afspraken over het beheer en het in stand houden van de hemelwaterberging. Tevens moet dit plan helderheid bieden over hoeveel hemelwater er op particuliere kavels moet worden geborgen. Per deelplan zal een hemelwaterbergingsplan moeten komen waarin wordt omschreven hoeveel berging er wordt aangelegd en op welke manier dit zal gebeuren. Dit vormt dan – in plaats van de regels- een toetsingskader voor VTH voor vergunningsaanvragen (BOPA's) in dit gebied.

3.5.5 Archeologie en erfgoed

Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992) vormt de Europese basis voor archeologiebescherming en stelt dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden moeten blijven in de bodem, er vroeg in de ruimtelijke ordening rekening mee gehouden moet worden en

dat de veroorzaker van schade de kosten van onderzoek en opgravingen moet betalen. Op nationaal niveau is het beleid voor erfgoed vastgelegd in de Erfgoedwet (2017).

De gemeente Groningen heeft haar archeologische waarden beschermd in het omgevingsplan middels een thematische omgevingsplanwijziging in 2025. Daarin hebben de gebieden op onderstaande kaart de aanduiding 'aandachtsgebied archeologische verwachting' gekregen.

Binnen dat aandachtsgebied vallen meerdere niveaus van bescherming:

- *Gemeentelijke archeologische monumenten:* Leegeweg 6 en de percelen rondom Friesestraatweg 422 (het Hooihuis). Deze waren vanaf 2016 met een aanwijsbesluit conform de Erfgoedverordening beschermd en maken deel nu uit van het (tijdelijk) omgevingsplan;
- *Archeologische percelen:* op grond van eerder onderzoek is vastgesteld dat hier archeologische waarden in de grond zitten. Daarom is nader onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld;
- *Archeologische zone:* voor deze gebieden geldt dat er een hoge verwachting is dat er zich archeologische waarden in de grond bevinden. Bij ingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld dient de archeologische waarde nader te worden bepaald. Binnen het gebied van het omgevingsprogramma 'De Nieuwe Held' bevinden zich geen archeologische zones, deze bevinden zich wel direct grenzend aan het gebied;
- Net buiten het plangebied liggen twee archeologische rijksmonumenten.



Figuur 5 Archeologie in en om 'De Nieuwe Held', bron: gemeente Groningen

In 2025 heeft aanvullend archeologisch onderzoek plaats gevonden. De resultaten daarvan en consequenties voor het plan 'De Nieuwe Held' zijn toegelicht in paragraaf 5.5.5.

Gebouwd erfgoed

De gebouwde cultuurhistorische waarden zijn beschermd in het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed. Het Hooihuis (Friesestraatweg 422) is als gemeentelijk monument

aangewezen. De boerderij ter plaatse van Leegeweg 6 is als karakteristiek gebouw aangewezen. Daarnaast is er een 'Cultuurhistorische Waarden Kaart' die breed zicht geeft op erfgoed waarden, inclusief de waarden die (nog) niet beschermd zijn. De beschermde archeologische en cultuurhistorische erfgoed waarden in en om het plangebied 'De Nieuwe Held' zijn op bovenstaand kaartje verbeeld, met duiding welke wel en (nog) niet planologisch beschermd zijn.



Figuur Gebouwd erfgoed 'De Nieuwe Held', bron: gemeente Groningen

3.5.6 Duurzaamheid en energie

Duurzaam Bouwen

Het Rijk stelt strikte eisen aan duurzaam bouwen, waarbij de focus ligt op energieprestaties en de milieubelasting van materialen. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Via de Milieuprestatie

Gebouwen (MPG) worden eisen gesteld aan de milieubelasting is van de gebruikte materialen over de gehele levenscyclus van een gebouw. Deze worden vanaf 1 juli 2026 voor woningen aangescherpt naar een grenswaarde van 0,5 (voorheen 0,8). Dit dwingt bouwers tot het gebruik van duurzamere, hernieuwbare of gerecyclede materialen (circulair bouwen). De Europese Richtlijn EPBD IV vereist dat nieuwe overheidsgebouwen per 2026 emissievrij moeten zijn. Er komt een verplichting voor het installeren van zonne-energiesystemen op nieuwe gebouwen en bij ingrijpende renovaties en strengere eisen voor laadpalen bij parkeergelegenheden van gebouwen. Het Rijk stimuleert het gebruik van biobased materialen (zoals hout) via het programma 'Bouwen met Toekomst' om de CO₂-uitstoot van de bouwsector verder te verlagen.

De gemeente heeft geen beleid apart voor duurzaam bouwen. Dit komt terug in divers ánder beleid (energie, wonen, leefkwaliteit) en krijgt i.r.t. 'bouwen' aandacht in de 'Routekaart circulaire economie'. Daarin wordt aangegeven dat Groningen de ambitie van het Rijk volgt: de gemeente wil in 2050 volledig circulair zijn en in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen halveren. Acties zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma bij de routekaart (2023-2026). Deze zijn vooral gericht op stimuleren, kennis delen, ervaring opdoen.

Energie

Routekaart 'Groningen CO₂-neutraal'

Het rijksbeleid in Nederland gaat uit van de ambitie om in 2050 een energievoorziening te hebben die (bijna) 100% duurzaam is. In 2030 moet 27% van alle gebruikte energie in Nederland uit duurzame bronnen komen. De gemeente Groningen heeft haar energiebeleid in 2018 uitgewerkt in de Routekaart 'Groningen CO₂-neutraal'. Die geeft uitwerking aan de ambitie om in 2035 CO₂-neutraal te zijn en is daarmee fors ambitieuzer dan het rijk.

In 2025 is de routekaart geüpdatet. Er is geconstateerd dat CO₂-neutraal in 2035 moeilijk haalbaar is, mede omdat de landelijke ambitie gericht is op 2050. De gemeente wil blijven voorlopen op het landelijk gemiddelde en verlegt de focus naar datgene waar de gemeente zélf maximaal invloed op kan hebben. De meeste relevantie voor 'De Nieuwe Held' is te vinden in de beleidsambities voor de gebouwde omgeving:

- Aanleg warmtenetten (vooral in bestaande wijken), collectieve WKO-systemen in nieuwbouwwijken samen met Warmtestad BV;
- Bijdragen aan realisatie van voldoende capaciteit in transport en opslag van elektriciteit i.s.m. Enexis en TenneT;
- Aardgasvrij en dus nieuwbouw aardgasvrij.

3.5.7 Milieu en veiligheid

Geluid

Als uitvloeisel van de EU-richtlijn Omgevingslawaai moeten gemeenten met meer dan 100.000 inwoners om de vijf jaar geluidkaarten en een actieplan voor omgevingslawaai opstellen. Op de kaarten staat wat de geluidbelasting is, in het actieplan staat wat de gemeente eraan kan en wil doen. Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting in Groningen vrijwel geheel bestaat uit wegverkeerslawaai. Voor nieuw te bouwen woningen wordt geluidbeleid opgesteld dat integraal onderdeel wordt van het omgevingsplan. Het doel van die regels is te bereiken dat bij alle nieuwe geluidgevoelige gebouwen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geur

In het verleden zijn tussen provincie en gemeente en COSUN afspraken gemaakt over geur in het IMR-convenant. Dat liep af in 2024 en voldoet niet aan de Omgevingswet. Met het vervallen van het IMR-convenant ontbreekt een bestuurlijk kader voor geur in de westflank. Op grond van de Omgevingswet ligt de verantwoordelijkheid voor deze integrale afweging primair bij de gemeente. De gemeente beoogt in de westflank een groot deel van haar woningbouwopgave te realiseren en dat maakt het extra noodzakelijk om dit geurbeleid op te stellen. Het geurbeleid biedt een afwegingskader voor geur en beschouwt gezondheid, leefkwaliteit en bestaande economische activiteiten in samenhang. Het vormt een richtinggevend kader voor ruimtelijke besluiten en is bedoeld om duidelijkheid te bieden over de aanvaardbaarheid van geurbelasting bij stedelijke ontwikkeling, met respect voor bestaande vergunde rechten van bedrijven. Het wordt opgesteld in 2026 en moet voorkomen dat woningbouw en gebiedsontwikkeling stagneren door onzekerheid of juridische procedures.

Luchtkwaliteit, externe veiligheid en licht

Voor de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid wordt momenteel beleid opgesteld door de gemeente. Onduidelijk is wanneer vaststelling wordt verwacht. Voor het aspect licht is voor zover bekend geen beleid in ontwikkeling.

Bodem

De Nota bodembeheer 2021 geeft invulling aan lokale regels voor het hergebruik van grond. De gemeente Groningen wil in haar bodembeleid zoveel mogelijk de maximale hergebruiksmogelijkheden van grond blijven faciliteren zoals ze dat in de afgelopen jaren heeft gedaan. Voorafgaand aan het opstellen van de Nota zijn de bodemkwaliteitskaarten in regionaal verband geactualiseerd. Als gevolg van deze samenwerking en de nieuwe resultaten zijn een aantal aanpassing doorgevoerd. De belangrijkste aanpassing betreft de verzwaring en hergebruiksnormen voor de stofgroep PFAS. De uitgangspunten van de Nota Bodembeheer 2021 zijn leidend voor de bodemkwaliteit in het ontwikkelgebied 'De Nieuwe Held'. De bodemkwaliteit dient hieraan te voldoen.

3.5.8 Sociale veiligheid en gezondheid

De 'Healthy Aging visie' en de nota 'Groningen Gezond' verwoorden het beleid voor gezondheid van de Gemeente Groningen. De relevantie voor 'De Nieuwe Held' zit in de zes kernwaarden voor een gezonde leefomgeving die daarin centraal staan: Actief Burgerschap, Bereikbaar Groen, Actief Ontspannen, Gezond Verplaatsen, Gezond Bouwen en Gezonde Voeding.

4 Huidige en gewenste situatie

4.1 Inleiding

In de 'Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held'' (opgenomen in bijlage I) zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' uitgebreid verbeeld en toegelicht. De Gebiedsvisie maakt integraal onderdeel uit van dit omgevingsprogramma. In dit hoofdstuk is de gebiedsvisie samengevat. Dit hoofdstuk beschrijft eerst de huidige situatie en hoe deze historisch gegroeid is. Vervolgens wordt de gewenste situatie toegelicht. Deze bevat eerst de visie en ambities in lijn met de omgevingsvisie. Vervolgens wordt de stedenbouwkundige visiekaart toegelicht én de 'functiekaart', die onderdeel is van dit omgevingsprogramma. Dan volgt een toelichting van de belangrijkste planonderdelen.

4.2 Historie en huidige situatie

Historie

'De Nieuwe Held' is een relatief laaggelegen gebied, aan de westkant van de stad Groningen. Het landschap bestond vroeger voor een belangrijk deel uit hoogveen, dat na ontginning is ingezakt waarna het overspoelt is geraakt door de zee vanuit het noorden. In het plangebied 'De Nieuwe Held' bevinden zich enkele noord-zuid lopende natuurlijke geulen/kreken. Daardoor kwam af en toe de zee oprukken. Op enkele plekken zijn die geulen nog herkenbaar als lichte verlagingen in het landschap. De bodem bestaat uit overwegend kleigronden in het noorden en meer venige bodems ten zuiden.

Langs de geulen groeiden relatief hoog gelegen zandige oeverwallen. Op die hogere, drogere plekken ontstond overal in Groningen bewoning, ook bij 'De Nieuwe Held'. Rondom de Held zien we dat terug in een reeks van wierden langs het (voormalig) getijderiviertje de Hunsinge. Daar was al vanaf het begin van de jaartelling bewoning mogelijk.

De huidige verkaveling is een restant van de ontginning, waarbij de Zijlvesterweg en de omgeving Dorkwerd als ontginningsbases hebben gediend. We zien een stroken- en blokverkaveling, met de Leegeweg, de Kerkstraat en Friesestraatweg als oude lijnen.

De belangrijkste bebouwing die ontstond bij 'De Nieuwe Held' is 't Hooihuis, stammend uit de middeleeuwen. 't Hooihuis lag op de westelijke oeverwal van zo'n natuurlijke geul en is belangrijk geweest voor de indeling en machtsverhoudingen in het gebied. Het ligt precies op de lijn tussen de kerktorens van Eelde en Dorkwerd en dat is niet toevallig. Ten zuiden en oosten van het Hooihuis lagen enkele boerderijplaatsen uit de 11e en 13e eeuw, ook op een oeverwal langs een natuurlijke geul. We vermoeden dat deze in de 15e en 16e eeuw niet bewoond waren en vanaf de 18e tot eind 19e eeuw opnieuw. Toen is de boerderij verlaten en deels afgebroken.

Tot aan ongeveer de Tweede Wereldoorlog waren alleen de oude ontginningsassen en het dorp Hoogkerk bewoond, met industrie aan het Hoendiep. Dat veranderde vanaf de jaren zestig door de bouw van de grote wijk Vinkhuizen. In de jaren negentig ging de verstedelijking verder, met de aanleg van de wijken De Held I en

Gravenburg. Deze wijken zijn niet sterk geënt op het landschap terplekke. De oude linten en lijnen zijn bij alle stedelijke ontwikkeling wél bewaard gebleven.

Huidige situatie - ruimtelijk

'De Nieuwe Held' ligt aan de westzijde van de stad Groningen, aan de noordwestelijke stadsentree, als landelijk 'relict' in een zich steeds verder verstedelijkende omgeving. De middeleeuwse verkaveling is in grote delen van De Held nog intact. Ook de Leegeweg en enkele oude boeren erven zijn nog aanwezig, met bebouwing die vaak al eeuwen oud is. Het plangebied wordt op dit moment vrijwel uitsluitend gebruikt als landbouwgebied en heeft daarnaast een functie als weidevogelgebied. Veel verbindingen voor de auto en de fiets stoppen momenteel abrupt in/om 'De Nieuwe Held'.

De huidige randen zijn heel verschillend. Soms een stenige harde kade, met voorkanten, soms achtertuinen aan een sloot - groen of minder groen - en soms een zorgvuldig ontworpen brede groene park-rand met een voet- of fietspad erin.

In hoofdstuk 5 wordt per omgevingsaspect beschreven wat de gewenste situatie is met daaraan gekoppeld de invloed van het plan op de omgeving.



Figuur 6 Luchtfoto plangebied (bron: gemeente Groningen)

4.3 Visie en plan

Gebiedsgerichte uitwerking van de omgevingsvisie

'De Nieuwe Held' is één van de locaties waar annex aan de NOVEX en de regionale verstedelijkings-strategie de woningbouwopgave in de Regio Groningen Assen, moet worden gerealiseerd. 'De Nieuwe Held' draagt stevig bij aan de grote woningbehoefte in Groningen met de realisatie van 1.850 woningen. Het plan voor 'De Nieuwe Held' gebruikt de hoofdprincipes uit de omgevingsvisie als leidraad.

Het is een voorbeeld van inbreiding binnen de grenzen van de al vanaf 1996 in de Structuurvisie 'Stad op scherp' vastgelegde contouren van bebouwd gebied en past als zodanig binnen de ambitie van de compacte stad. Nabijheid, leefkwaliteit en gezondheid zijn centrale ruimtelijke principes voor de ruimtelijke en programmatische opzet. Het wordt een woonwijk mét voorzieningen op loop- en fietsafstand. En een wijk voor iedereen, met onder meer sociale en betaalbare woningbouw.

Visie

De visie op 'De Nieuwe Held' gaat uit van twee basisprincipes:

- Buitenleven in de stad: met een openbare ruimte en bebouwing die een duurzaam, ingetogen en groen karakter heeft;
- Gericht op zowel het 'buiten' als het samen léven: in woonbuurten van beperkte omvang, waar je je burens kent, met meerdere generaties per buurt, aan of nabij gezamenlijk groen, dat (deels) samen gebruikt en ingevuld wordt;
- Verbinding: de wijk legt verbinding met omliggende wijken en buurten door groenstructuren, langzaam verkeersroutes en doordat het, het nieuwe centrum, het sportpark en de scholen óók omliggende buurten bedienen en verbinden.

Plan

De hoofdopzet van het plan kenmerkt zich door:

- Groen en landschap als plandragers

Groen en landschap vormen op alle schaalniveaus de kernkwaliteit van het plan 'De Nieuwe Held'. Op het hoogste schaalniveau is dat een groene, landschappelijke contramal, die alle woonbuurten in 'De Nieuwe Held' omgeeft en de overgang vormt naar omliggende buurten.

- Wierden

'De Nieuwe Held' krijgt overzichtelijke woonbuurten, vormgegeven als 'wierden' rondom een groen hart. Elke wierde ligt iets hoger dan de contramal en is als ensemble herkenbaar. Door hun beperkte omvang krijgen bewoners een duidelijk adres en wordt massaliteit voorkomen. Zo ontstaan sociale buurtschappen met ruimte voor ontmoeting.

- Centrum voor omliggende wijken

'De Nieuwe Held' krijgt een wijkcentrum, óók voor omliggende wijken. Het centrum zorgt voor verbinding, krijgt een kadeplein, een supermarkt, ondersteunende winkels en zorgvoorzieningen.

- Complete wijk, inclusief sport, voorzieningen

'De Nieuwe Held' wordt een gemengde wijk, met meer dan alleen wonen. De wijk krijgt winkelvoorzieningen, twee extra basisscholen, een nieuw complex van sportvelden, zorgvoorzieningen en een buurtcentrum. Voor de maatschappelijke voorzieningen, zoals een buurtontmoetingsfunctie, wordt gekeken welke locatie het

meest geschikt is. Dit kan bijvoorbeeld in combinatie met het sportpark of binnen het wijkcentrum. Ook komt er in de wijk ruimte voor atelierwoningen en/of werk aan huis.

- Voetganger en fietser centraal

'De Nieuwe Held' is ontworpen voor de fietser en voetganger: woonstraten zijn ingericht als leef-straten, met minimale verharding. Parkeren gebeurt op de eigen kavel, in parkeerhavens aan buurtentrees of op andere minder gevoelige plekken in de buurt. Buurten zijn onderling en via de contramal voor fietsers en voetgangers optimaal verbonden en er komen meer en betere fietsverbindingen richting Vinkhuizen, Reitdiephaven, Hoogkerk en de binnenstad.

- Boulevard een verbindend onderdeel

Door 'De Nieuwe Held' loopt een boulevard die de wijk verbindt met omliggende buurten, de N355 en Vinkhuizen, voor de fiets, auto en OV. De boulevard is een verbindend planelement, met rijke boomstructuur, groene bermen en woningen die erop zijn georiënteerd. In het centrum is de boulevard smaller, intiemer en stedelijker.

Illustratieve plankaart

Onderstaande illustratieve plankaart verbeeldt de gebiedsvisie voor 'De Nieuwe Held'. Hij duidt de meer stedelijke/compacte bebouwing in het centrale centrumgebied en de wat lossere bebouwing op de landschappelijke wierden. Hij bevat een indicatieve verkaveling en laat zien dat in elke buurt 'groen' centraal staat. Ook de 'contramal', de robuuste groenstructuur rondom de woonwierden, is te zien. Het stadsdeelpark, als verbinding tussen een 'schoolpark' rondom de bestaande basisschool en een sportpark plus nieuwe basisschool vormen de belangrijkste structurerende groenelementen.

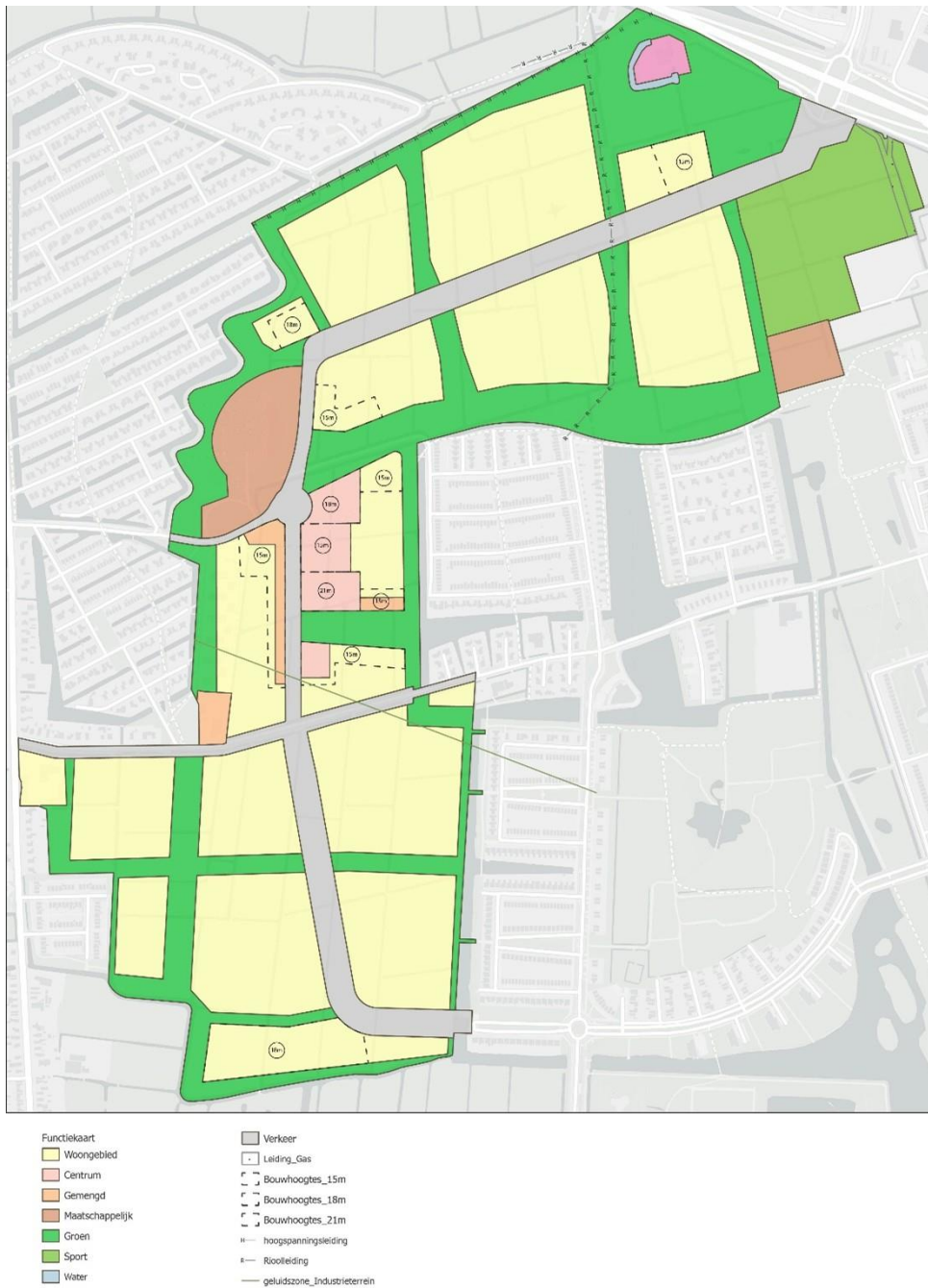
De verkaveling op de kaart dient als indicatief te worden beschouwd. Hij wordt per deelplan in een concreet stedenbouwkundig plan uitgewerkt.



Figuur 7 Illustratieve plankaart (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

Omgevingsprogramma kaart functies en hoogte

Onderstaande kaart is dé plankaart behorend bij dit omgevingsprogramma en legt functies (activiteiten) en hoogtes vast. Geel voor wonen, oranje voor maatschappelijk, bruin voor 'gemengd', lichtgroen voor groen, donkerder groen voor sport, blauw voor water en ten slotte grijs voor verkeer. Met aanduidingen is aangegeven waar een hogere bouwhoogte dan de standaard uit het vigerend bestemmingsplan, mogelijk wordt geacht. De standaard hoogte is 11 meter (3 lagen of 2 lagen met kap). Aanduidingen betreffen locaties waar 14 meter (4 bouwlagen), 17 meter (5 lagen) of 20 meter (6 lagen) gebouwd mag worden.



Figuur 8 Plankaart omgevingsprogramma: functies en bouwhoogte

4.4 Ruimtelijke opzet en uitwerking

De belangrijkste stedenbouwkundige principes en uitgangspunten voor de beeldkwaliteit voor 'De Nieuwe Held' worden hier toegelicht. Elke deeluitwerking moet daaraan voldoen. Per deelplan worden deze principes uitgewerkt in kwaliteitskader – met daarin een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Stedenbouwkundige basisprincipes

'De Nieuwe Held' bestaat uit samenhangende herkenbare buurten, ingebed in groen. Daarbij bestaat onderscheid tussen het centrumgebied, en de landschappelijke wieden.

Het centrumgebied is stedelijker, bestaat niet uit losse buurten, maar wordt als samenhangend, gebied aan weerszijden van de boulevard ontworpen. De belangrijkste ruimte en de hoogste bebouwing bevindt zich rondom een 'haven' en aan een kadeplein. Langs de boulevard is de bebouwing hoger, en meer gesloten en deze wordt lager en opener naar de randen.

De landschappelijke wierden zijn elk een herkenbare, samenhangende eenheid. Binnen een wierde wordt de bebouwing en groen als samenhangend ensemble ontworpen. Daarbij is de bebouwing zoveel mogelijk direct georiënteerd op het groen en is er veel aandacht voor de relatie tussen woning en openbare ruimte en op de overgang privé-openbaar komen zoveel mogelijk hagen.

Hoofdprincipes beeldkwaliteit

'De Nieuwe Held' krijgt een duurzaam en landschappelijk karakter. Voor de openbare ruimte en de bebouwing wordt gestreefd naar een landschappelijk, duurzaam en ingetogen beeld dat eenheid, rust en samenhang biedt.

Het materialenpalet bestaat uit (gebakken) steen(strips) en hout(accenten) in natuurlijke, gedekte tinten, van roodbruin tot zandkleur, in combinatie met antracieten kappen. Maatregelen in relatie tot natuurinclusief bouwen, klimaatadaptatie en/of hittestress zijn integraal onderdeel van de architectuur. In de openbare ruimte wordt gestreefd naar veel natuurlijk groen, veel en zichtbaar water en minimale verharding. In de hele wijk worden dezelfde duurzame materialen toegepast: gebakken klinker, open bestrating, zoveel mogelijk inheemse soorten.

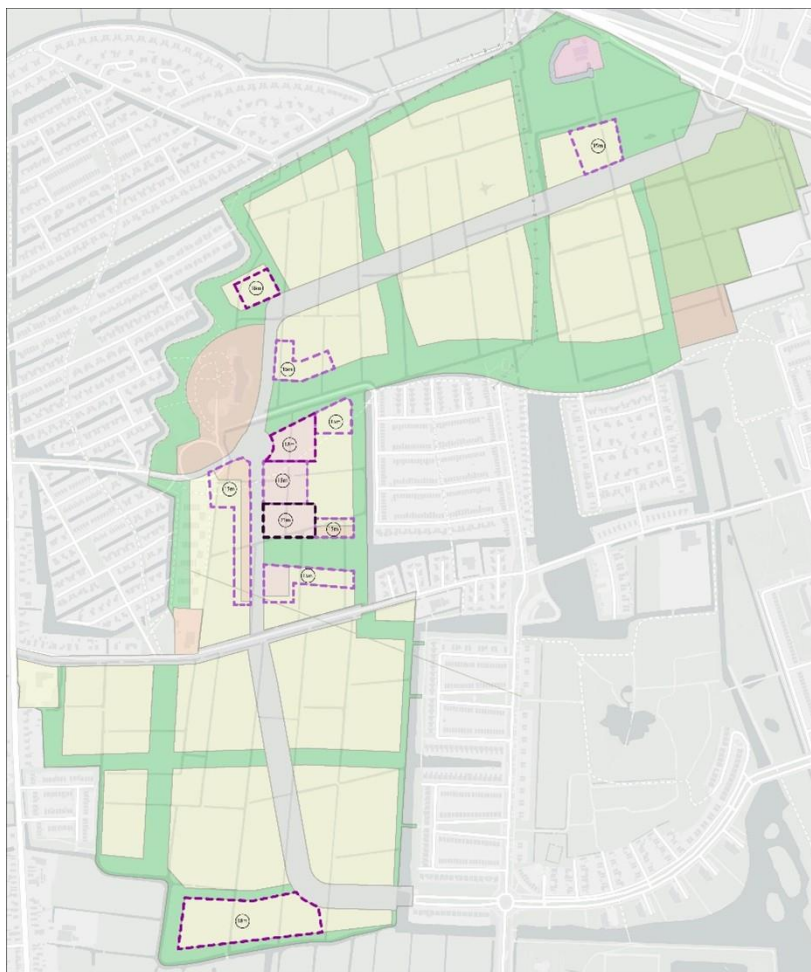
In ontwerp, materialisatie en uitstraling wordt onderscheid gemaakt tussen de woonwierden en het centrumgebied. De woonwierden krijgen een landschappelijke, duurzame uitstraling en worden als ensemble ontworpen. Het centrum krijgt een andere kleurstelling en wordt stedelijker vormgegeven. De bebouwing gelegen aan de contramal reageert op de sfeer, identiteit van het deel van de contramal waarlangs ze gelegen is. Langs belangrijke lijnen in het plan wordt extra aandacht voor het beeld gevraagd. In de rest van het plan wordt reguliere aandacht voor beeldkwaliteit gevraagd.

Bouwhoogte

De basishoogte in 'De Nieuwe Held' is gelijk aan die uit het vigerende omgevingsplanregels: 11 meter, dat komt neer op twee lagen met kap of 3 bouwlagen.

In delen van het centrumgebied is hogere bebouwing gewenst: het hoogste blok mag maximaal 6 lagen (20 meter) worden, aan het kadeplein, naast de boulevard. De hoogte loopt af vanaf dat punt naar het noorden en oosten, conform onderstaand kaartje. Binnen de landschappelijke wierden is de bouwhoogte overwegend 11 meter. Op strategische plekken in de landschappelijke wierden mag hoger gebouwd worden. Alle locaties waar hoger gebouwd mag worden dan 11 meter, zijn aangegeven in figuur 9

Langs de Leegeweg is een landelijk karakter gewenst. De goothoogte is er lager dan elders in 'De Nieuwe Held': maximaal 3 meter, zodat de bebouwing beter aansluit bij de bestaande bebouwing langs dit oude lint. Dit omgevingsprogramma onderbouwt in 5.4 de locatie van de bebouwing hoger dan 11 meter. De feitelijke vastlegging in een kader gebeurt in de uitwerkingen per deelplan.



-  Maximale bouwhoogte is 15 meter
-  Maximale bouwhoogte is 18 meter
-  Maximale bouwhoogte is 21 meter

Figuur 9 Bouwhoogte en massa

4.5 Functionele opzet en uitwerking

Inleiding

Deze paragraaf licht het plan voor 'De Nieuwe Held' toe, per thema. In het volgende hoofdstuk worden keuzes onderbouwd, gerelateerd aan beleid en worden omgevingseffecten en onderzoek toegelicht.

4.5.1 Wonen, werken en voorzieningen

'De Nieuwe Held' bedient mensen die door willen stromen vanuit omliggende wijken in de noordwestkant van de stad. De wijk is primair gericht op gezinnen, maar biedt ook plaats aan andere typen huishoudens. Er wordt gekoerst op realisatie van maximaal 1.850 woningen, waarvan minimaal 50% betaalbare woningen (20% goedkope huur/koop, 30% sociale huur), de overige 50% in de vrije sector. Het aantal van 1.850 woningen kan worden gerealiseerd met realisatie van ruim 20% appartementen. Het overige programma is grondgebonden. Er is in 'De Nieuwe Held' ruimte voor 'niches', bijzondere woonvormen waaraan aantoonbaar behoefte is. Bijvoorbeeld: gemeenschappelijk wonen, wooncoöperatie (particuliere collectieve

woonvormen), woonwerk woningen en wonen en zorg. De plekken met kansen voor bijzondere woonvormen zijn geduid op Figuur 10 (hieronder). In de noordelijke landschappelijke wierden worden totaal circa 700 woningen gerealiseerd, in het centrum circa 450-475 en in de landschappelijke wierden ten zuiden van de Leegeweg 675-700 woningen.



Figuur 10 Voorzieningen en bijzondere woonvormen (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

Voorzieningen

In 'De Nieuwe Held' is in het centrumgebied ruimte voor circa 4.000 m² BVO-voorzieningen. Dit betreft een buurtwinkelcentrum van 2.500 m², met moderne supermarkt van circa 1.500 m² en circa 1.000 m² ondersteunende functies (zoals een vers speciaalzaak, bloemist). Daarnaast is in het centrumgebied in de plinten van de bebouwing ruimte voor 1.500 m² sociaal-maatschappelijke functies, zoals een gezondheidscentrum, WIJ punt of andere maatschappelijke dienstverlening. Ten slotte is in het centrum ook ruimte voor woon/werk-woningen. Ook op de landschappelijke wierden is werk aan huis mogelijk, denk daarbij aan een kapsalon of een administratiekantoor. Nadere uitwerking met betrekking tot de gewenste soorten beroep/bedrijf aan huis vindt plaats in de deelplannen.

In het Hooihuis is mogelijk ruimte voor verbreding van de functiemogelijkheden, zodat de kans op een duurzame toekomst groter wordt. Herbestemming valt buiten het project 'De Nieuwe Held'.

Sport en onderwijs

In de noordoosthoek van 'De Nieuwe Held' is ruimte voor een omnisportcomplex met 4 sportvelden en een clubgebouw. Voor het clubgebouw wordt onderzocht of het multifunctioneel inzetbaar kan zijn, bijvoorbeeld ook voor BSO/KDV en/of een buurtfunctie. In het stadsdeelpark wordt ruimte gereserveerd voor openbare en uitdagende sport-, beweeg- en speelvoorzieningen.

Op de grens van sportpark en stadsdeelpark is ruimte voor een nieuwe basisschool van 17 lokalen t.b.v. circa 425 leerlingen. Dit wordt de tweede basisschool náást de bestaande, bij Gravenburg (Aquamarijn en Feniks). Nabij de school moet ruimte

worden gereserveerd voor een kinderopvang, BSO en voor een binnensportvoorziening. Deze voorzieningen moeten vanaf de school veilig te voet bereikbaar zijn voor kinderen zonder oversteek van fietspaden of autowegen. Voor de sportvoorziening wordt mogelijk de koppeling met het clubgebouw op het naastgelegen sportcomplex gezocht. Eventueel is ruimte voor een extra sportzaal naast de bestaande school bij Gravenburg. Ten behoeve van de piek in aantal leerlingen in een nieuwe gezinswijk als 'De Nieuwe Held' moet rond ca 2035 voldoende onderwijsruimte beschikbaar zijn. Dit betreft een gebouw van 17 lokalen, t.b.v. circa 425 kinderen. Waar en hoe dit gebouw wordt gerealiseerd wordt t.z.t. bepaald (na 2030). Het is nog niet meegenomen in de (milieu)onderzoeken annex aan dit omgevingsprogramma.

4.5.2 Mobiliteit

Voet & Fiets

'De Nieuwe Held' wordt een wijk voor de voetganger en fietser. Basisscholen, sport- en wijkvoorzieningen bevinden zich in de wijk, dus op loop- of fietsafstand. De wijk is via meerdere fietsroutes goed aangesloten op het fietsnetwerk in de stad. De hoofdfietsroute langs de boulevard loopt grotendeels over ventwegen en het fietspad door het wijkpark is vrijliggend. De fietsstructuur is weergegeven op onderstaande figuur.

Alle buurten in 'De Nieuwe Held' zijn ingericht op de voetganger. Langs de ventwegen en bij de buurtentrees, waar méér autoverkeer is, krijgt de voetganger een eigen ruimte. In straten met minder autoverkeer ontwerpen we 'leefstraten' straten in 1 materiaal en op 1 niveau, voor gemengd gebruik. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk in parkeerhavens en op de eigen kavel, zo minimaal mogelijk als langsparkeren op/aan de straat.



Figuur 11 Verkeersontsluiting langzaam verkeer (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

Openbaar vervoer

De Held I en Gravenburg worden in de toekomst beter op het openbaar vervoer aangesloten. De bestaande streeklijnen die door het gebied rijden worden gebundeld op de boulevard en worden aangevuld met een buslijn die waarschijnlijk vanaf het hoofdstation via Suikerzijde en 'De Nieuwe Held' naar Zernike gaat rijden. Met meerdere buslijnen op de boulevard ontstaat een hoogfrequente verbinding tussen 'De Nieuwe Held' en de rest van de gemeente. Bushaltes worden zo gepositioneerd dat ze een zo groot mogelijk aantal woningen ontsluiten. Ook komt er een halte in het centrum van 'De Nieuwe Held'. Bij de bushaltes komen stallingen voor fietsers en richting Gravenburg en De Held I komen voetgangersbruggetjes, zodat ook vanuit dáár de bushaltes goed bereikbaar zijn.

Auto

'De Nieuwe Held' en omliggende wijken worden via de boulevard - een nieuwe gebiedsontsluitingsweg - aangesloten op hun omgeving. Deze boulevard is deels 50 km/h en is in het centrumgebied ontworpen als GOW 30 km/h. Alle buurten in 'De Nieuwe Held' worden op de boulevard aangesloten. Dat gebeurt met één kruispunt voor buurten die tegenover elkaar liggen. De boulevard wordt ingericht met 2x1 rijstrook voor het autoverkeer. Buiten het centrum krijgt hij een brede middenberm en ventwegen erlangs. In het centrum krijgt hij een smaller profiel, met fietsstroken.

De aansluiting van 'De Nieuwe Held', Gravenburg en de Held I op hun omgeving is bepaald binnen de context van de MIRT westflank. Daar is o.b.v. milieuonderzoek besloten een knip te leggen tussen De held en Vinkhuizen, zodat sluipverkeer door Vinkhuizen voorkomen wordt. Een knip op de Kerkstraat wordt nog nader onderzocht. Gravenburg wordt via de Maresiusstraat en de Leegeweg aangesloten op de boulevard. De Held I wordt via de Leegeweg aangesloten op de boulevard. Bij de Maresiusstraat is dat met een rotonde. De exacte vormgeving van de aansluiting Leegeweg op de boulevard moet nog worden uitgewerkt.



Figuur 12 Verkeersontsluiting autoverkeer (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

Auto context: N355, doorfietsroute en Reitdiepplein

De N355, aan de noordkant van de Held, zal in de toekomst worden verbreed en de aansluiting van de Noodweg op de N355, bij Slaperstil, zal verdwijnen. Langs de N355 wordt een doorfietsroute aangelegd. De aansluiting Reitdiepplein wordt als half klaverblad vormgegeven en er wordt gestudeerd op hoe de doorfietsroute het Reitdiepplein kruist.

De uitwerking wordt gedaan buiten het project 'De Nieuwe Held', door het project 'Ring west verbindt' (provincie en gemeente). Als gevolg van de aanpak N355 moeten ook de functies tussen N355 en 'De Nieuwe Held' anders worden ontsloten. Zij zijn nu direct op de N355 aangesloten en in de toekomst op de boulevard in 'De Nieuwe Held' óf Gravenburg. Dat geldt ook voor het beoogde MS-station van Enexis. Een voorlopige suggestie voor aansluiting is opgenomen in onderstaand kaartje met autostructuur. Deze wordt nog nader uitgewerkt.

4.5.3 Ecologie en groen

'De Nieuwe Held' wordt een natuurinclusieve wijk met een robuuste groenstructuur voor mens, plant en dier. De te realiseren groenblauwe en ecologische structuur is hieronder schematisch weergegeven. Donkergroen zijn de bestaande groengebieden (Eelderbaan, volkstuinten, Roegebos) buiten het plangebied. Deze zijn 'bestaand kerngebied' in de GES (gemeentelijke ecologische structuur)

Binnen het plangebied is geel gemarkeerd het 'stadsdeelpark' en het park rondom de bestaande school. Deze gebieden hebben een functie voor mens én plant en dier. Het 'stadsdeelpark' ligt bewust op de grens tussen bestaande wijken en 'De Nieuwe Held', zodat bewoners van beide wijken er goed gebruik van kunnen maken. In het park worden robuuste groenblauwe verbindingen ten behoeve van onder andere vleermuizen gerealiseerd. Er worden verschillende biotopen aangelegd: natuurvriendelijke oevers, mantelzoom vegetaties met inheemse struiken, kruidenrijke vegetaties en bosschages.

Lichtgroen op de kaart zijn brede groenblauwe zones met verbindende functie. Deels betreft dit bestaand kerngebied GES (langs Gravenburg), deels zijn het 'te ontwikkelen verbindingen' in de GES. De blauwgroene zones op de kaart betreffen de overige delen van de 'contramal', met een combinatie van water, groen, voetpaden en bescheiden mogelijkheden voor natuurlijk spelen. In al deze groengebieden is ruimte voor verschillende biotopen: van water, tot natuurvriendelijke oevers, tot mantel-zoomvegetaties en op bescheiden schaal bosschages.

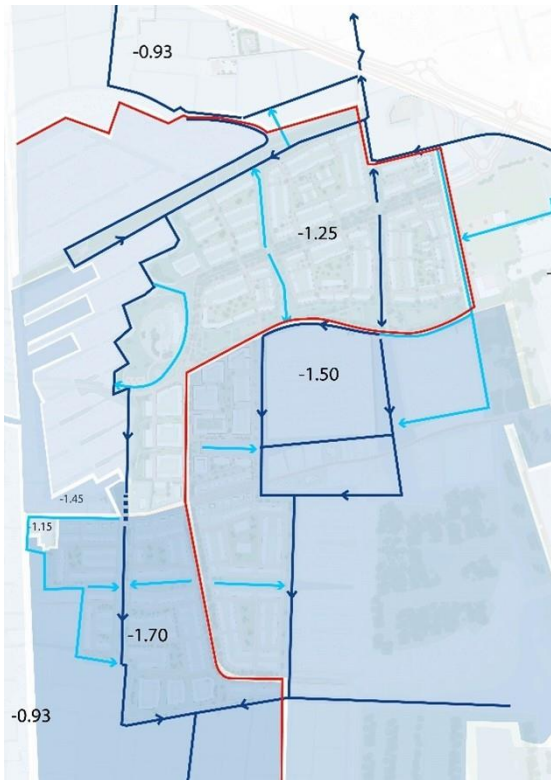
Compensatie van verlies aan bestaande waarden (leefgebied van weidevogel en haas) gebeurt in de omgeving Dorkwerd en Leegkerk en wordt nader toegelicht in paragraaf 5.5.3.



Figuur 13 Ecologische verbindingen (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

4.5.4 Water en klimaat

'De Nieuwe Held' wordt een klimaatadaptieve wijk. Het toekomstig watersysteem in 'De Nieuwe Held' is weergegeven op onderstaande figuur.



Figuur 14 Waterhuishouding (bron: Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held', gemeente Groningen)

Het watersysteem is opgebouwd uit grotere en daarmee robuustere peilvakken dan de huidige. Het bevat brede watergangen, die een functie hebben voor het bergen van hemelwater in het plan én (deels) óók het water van omliggende wijken (Vinkhuizen, De Held I, Gravenburg) afvoeren. De dimensionering voldoet aan de eisen van het waterschap en de gemeente en is robuust.

De drooglegging in de woonbuurten is ten minste 1,30 m. Dit maakt ophogen (circa 0,4-0,8 meter) noodzakelijk.

Er wordt een gescheiden riolering aangelegd en hemelwater wordt niet naar de RWZI afgevoerd. Het systeem kan een piekbui van 90 mm verwerken en moet een 'bui08' (eens per twee jaar, inclusief 13% klimaatopslag) kunnen verwerken zonder dat water op straat ontstaat. Water-op-sstraat-situaties tijdens extreme neerslag zijn acceptabel, maar cruciale routes voor hulpdiensten (wegen met een snelheid van ≥ 50 km/uur) moeten te allen tijde beschikbaar blijven en mogen niet onbegaanbaar worden door water op straat (meer dan 15 cm).

Het systeem kan een piekbui van 90 mm verwerken, als volgt:

- Ruim 20% van het hemelwater infiltreert direct in de bodem (tuinen, publiek groen)
- Circa 25% wordt via de hemelwaterriolering richting oppervlaktewater afgevoerd;
- Circa 55% wordt opgevangen in de wadi's in het buurtgroen en het water inde contramal.

Het systeem gaat uit van gemiddeld bergen van 20mm water op alle private kavels. Bij de inrichting van nieuwe watergangen wordt rekening gehouden met machinaal onderhoud. Dit betekent dat oevers bij voorkeur een natuurlijk flauw talud krijgen of worden voorzien van plasbermen voor de veiligheid. Voor het beheer door een maaiboot of tractor dienen onderhoudspaden van minimaal 4 meter breed aanwezig te zijn. Om grondwateronderlast (droogte) tegen te gaan, is het uitgangspunt om hemelwater zo veel mogelijk lokaal in de bodem te infiltreren. Er wordt ingezet op minimale gesloten verharding en het stimuleren van open bodem (20% tot 35%).

4.5.5 Archeologie en erfgoed

Het plan voor 'De Nieuwe Held' gebruikt de referentie van een 'wierde' als kernkwaliteit voor de opzet van de wijk. De Leegeweg, een oude weg die kenmerkend is voor het landschap ter plekke, wordt ingepast in het plan en krijgt specifieke bebouwingsregels die ervoor zorgen dat nieuwbouw goed aansluit bij de karakteristiek van bestaande woningen en boerderijen langs deze weg. Ook het profiel van de weg – inclusief groene bermen en sloten aan weerszijden – vormt een referentie naar de cultuurhistorische karakteristiek.

De richting van de agrarische verkaveling wordt waar mogelijk als onderlegger gebruikt voor de inrichting van het stedenbouwkundig plan. In het stadsdeelpark worden bestaande sloten én het bestaande maaiveld niveau zoveel mogelijk behouden. Inpassing van restanten van oude kreken is niet mogelijk, omdat het maaiveld moet worden opgehoogd. Waar mogelijk wordt in het buurtgroen en/of het stadsdeelpark, referenties naar de in het gebied aangetroffen oude bewoningsresten ontworpen.

Het plan voor 'De Nieuwe Held' is waar mogelijk aangepast op de archeologische waarden:

- De woonontwikkeling blijft buiten het archeologisch monument rondom het Hooihuis dat sinds 2016 beschermd is;
- Het ontwerp voor de nieuwe basisschool en haar omgeving wordt aangepast op de vindplaats ter plekke.

Op/rond de andere vindplaatsen is planaanpassing niet mogelijk. Daar zal worden opgegraven. Voor nadere duiding zie paragraaf 5.5.5.

4.5.6 Duurzaamheid en energie

'De Nieuwe Held' wordt gasloos en te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen voor energieprestaties (BENG). Er wordt ingezet op een collectief warmtesysteem in het meer compacte centrumgebied. De landschappelijke wierden hebben een te lage dichtheid voor een collectief warmtesysteem.

Ten noordwesten van de wijk, tegen de N355 komt een Transport Verdeel Station van Enexis. Dit heeft een bovenwijkse functie als verdeelstation voor alle noordwestelijke wijken, inclusief Zernike. Het heeft een ruimtebeslag van ruim 1.500 m², wordt groen ingepast en krijgt een eigen ontsluiting buiten de wijk 'De Nieuwe Held' om. De hoofdtracés elektriciteit van en naar dit station moeten óók in 'De Nieuwe Held' worden ingepast.

In de woonbuurten worden bij de start van het ontwerp voldoende pacto's (verdeelkasten voor stroom) meegenomen. Op de landschappelijke Wierden worden pacto's op weinig gevoelige plekken in de openbare ruimte ingepast, bijvoorbeeld in parkeerkoffers. In het centrumgebied is er sprake van een compact stedelijk milieu.

Hier is het streven om de facto's niet in de openbare ruimte opnemen, maar in de bouwvelden (bijvoorbeeld gekoppeld aan een fietsenberging) of in gebouwen. Hiervoor is gekozen omdat in compacte stedelijke milieus de openbare ruimte schaars is en de we de leefkwaliteit op straat en de ruimte voor spelen, verblijf, water en groen het primaat geven.

5. Milieu en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de wijzigingen in het plan voor 'De Nieuwe Held' toegelicht ten opzichte van het huidige planologisch-juridische kader, zoals samengevat in hoofdstuk 2. Paragraaf 5.2 beschrijft deze aanpassingen, zodat duidelijk wordt welke veranderingen er zijn en waarom deze relevant zijn. Vervolgens zijn deze wijzigingen beoordeeld in de plan-mer, zoals uitgewerkt in paragraaf 5.3. Daarnaast worden ze, waar nodig, getoetst aan het beleid en de regelgeving in paragraaf 5.4, waarbij verschillende omgevingsaspecten aan bod komen.

5.2 Belangrijkste wijzigingen t.o.v. vigerend juridisch-planologisch kader

De Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held' bevat in haar ruimtelijke en programmatische opzet wijzigingen ten opzichte van het vigerend juridisch-planologisch kader. Deze worden in deze paragraaf kort toegelicht. In de navolgende paragrafen worden de wijzigingen onderbouwd en getoetst.

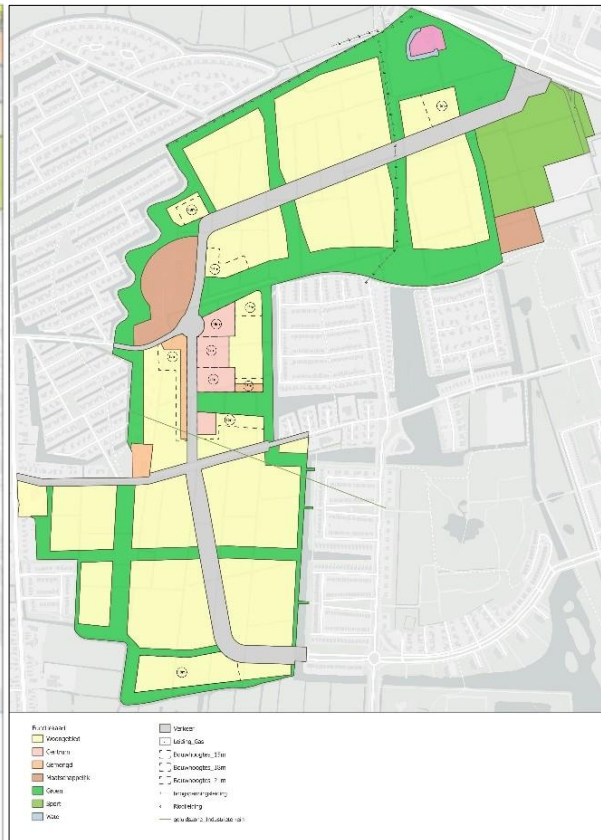
De wijzigingen betreffen programmatisch:

- Een toename van 1.600 naar 1.850 woningen
- Van 100% vrije sector en géén sociale woningbouw naar 50% betaalbare woningen, bestaand uit 20% goedkope huur/koop en 30% sociale huur;
- Van géén naar wél een buurtwinkelcentrum met moderne supermarkt en ondersteunende functies;
- Van één naar ten minste een tweede basisschool, mogelijk op lange termijn een derde;
- Van Drents water via een watergang versneld afvoeren naar een klimaatbestendige wijk (en de Onlanden als buffer voor Drents water);
- Een nieuw stadsdeelpark en een robuuste groenblauwe structuur;
- Een extra sportzaal of gymza(a)l(en) t.b.v. de basisscholen;
- Omnisportpark met clubgebouw met bovenwijkse functie;
- Aanpassing op incorporatie beschermd erfgoed (gebouwd en archeologie);
- Niet alleen de Leegeweg, maar óók de Maresiusstraat als verbinding Kerkstraat-hoofdontsluiting.

Ruimtelijk laten onderstaande beelden zien waar de wijzigingen zitten. De wijzigingen worden in paragraaf 5.4 en 5.5 toegelicht en onderbouwd.



Figuur 15 Bestemmingsplan De Held III



Figuur 16 Functiekaart 'De Nieuwe Held'

5.3 Toets aan mer-wetgeving

5.3.1 Plan-mer-beoordeling

Programma's onder de Omgevingswet kunnen plan-mer-plichtig zijn wanneer zij activiteiten omvatten met aanzienlijke milieugevolgen. Dit geldt met name voor omvangrijke gebiedsontwikkelingen of projecten die betrekking hebben op water, infrastructuur en grootschalige woningbouw. Voor het projectgebied 'De Nieuwe Held' is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd. Een plan-mer-beoordeling (milieueffectrapportage-beoordeling) is bedoeld om vast te stellen of een voorgenomen ontwikkeling mogelijk aanzienlijke milieugevolgen kan hebben, en of daarom een milieueffectrapport (MER¹) moet worden opgesteld.

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: "stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen". Voor dit onderdeel gelden geen drempelwaarden; daarom is beoordeeld of op basis van de aard en omvang van het plan een mer-beoordeling aan de orde is. Hoewel het plangebied grotendeels al juridisch planologisch bestemd is als woongebied in het gemeentelijk omgevingsplan en er slechts beperkt sprake is van nieuw ruimtebeslag of functiewijziging, wijkt het beoogde programma inhoudelijk op onderdelen af van eerdere plannen. Op basis daarvan is de ontwikkeling alsnog als stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt.

¹ Het is gebruikelijk om 'mer' met kleine letters te schrijven als het gaat om de mer-procedure en mer-beoordelingen. 'MER' met hoofdletters wordt gebruikt voor het rapport dat volgt uit een wettelijke plicht.

De gemeente Groningen heeft een totale oppervlakte van 19.796 hectare (197,96 km²). Het gebied 'De Nieuwe Held' omvat circa 98 hectare (0,98 km²) en beslaat daarmee ongeveer 0,495% van het totale gemeentelijke grondgebied. Hiermee valt het binnen de in jurisprudentie gehanteerde ondergrens voor de kwalificatie als een klein gebied.

Het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat het omgevingsprogramma een kaderstellend beleidsdocument is dat ontwikkelprincipes, bandbreedtes en fasering bevat voor De Nieuwe Held. Het legt geen juridisch bindende locatiespecifieke bouwrechten vast en bevat geen directe nieuwe toelatingsbeslissingen; deze volgen bij de opvolgende uitwerkingen met (B)OPA's per deelplan. De beoordeling op programmaniveau richt zich daarom op de vraag of, gegeven aard, omvang en locatie van de ontwikkeling, waarschijnlijk belangrijke milieugevolgen te verwachten zijn (bijlage II SMB richtlijn). De ontwikkeling betreft in overwegende mate een actualisatie binnen een reeds bestaand planologisch kader (bestemming wonen en voorzieningen sinds 2009), met een beperkte uitbreiding en herschikking van functies (o.a. maximaal 1.850 woningen; toevoeging wijkcentrum, sport en tweede school). De ruimtelijke hoofdstructuur (groen blauwe contramal, wierdenprincipe, boulevard) borgt dat milieueffecten voorspelbaar en mitigeerbaar zijn bij de opvolgende besluiten. Gezien de beperkte planologische afwijkingen t.o.v. het vigerende kader, de gebiedsomvang (~98 ha ≈ 0,495% gemeentelijk grondgebied) en de uitkomsten per milieuonderwerp (geen aanwijzingen voor significante negatieve effecten), is een plan MER niet noodzakelijk en volstaat een plan mer beoordeling (daarna volgen uitwerkingen per deelplan inclusief bijbehorende project mer beoordelingen). Een directe plan-mer-plicht is daarom niet aan de orde.

5.3.2 Toetsing en conclusie

Voor het voornemen is een aparte plan-mer-beoordeling opgesteld. Deze beoordeling is als bijlage II bij dit omgevingsprogramma toegevoegd. In deze mer-beoordeling zijn de milieueffecten van de toevoeging van 250 woningen aan het reeds toegestane programma voor 'De Nieuwe Held' en de bijbehorende voorzieningen beoordeeld. De beoordeling is uitgevoerd op basis van de relevante criteria uit bijlage II van de SMB-richtlijn. Hierbij is gekeken naar zowel de kenmerken van het programma als naar de aard, omvang en locatie van mogelijke milieueffecten. Het betreft hier een globale plan-mer-beoordeling op programmaniveau. De voorgenomen ruimtelijke inrichting is in grote lijnen beschreven en getoetst aan de relevante milieukundige aspecten.

Uit de beoordeling blijkt dat, gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de wijze van inpassing, er op dit moment geen aanwijzingen zijn voor significante negatieve milieueffecten. Er zijn daarom geen gronden om een volledige mer-procedure te starten. Een dergelijke procedure zou in dit stadium ook geen aanvullende inzichten opleveren voor de besluitvorming.

5.4 Omgevingsaspecten - Ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt getoetst in hoeverre het plan wat betreft ruimtelijke opzet en beeldkwaliteit past in het geldende beleid.

De ontwikkeling 'De Nieuwe Held' vormt een directe uitwerking van de Omgevingsvisie: er wordt gebouwd binnen de contouren van bebouwd gebied, met nabijheid en leefkwaliteit als centrale principes. Met de Gebiedsvisie 'De Nieuwe Held' wordt op de meeste overgangen naar omliggende wijken de nieuwe bebouwing op

grotere afstand van bestaande bebouwing gelegd, dan op grond van het vigerende kader (bestemmingsplan de Held III) mogelijk is. De tussenruimte wordt ingevuld met de functie 'groen' met ruimte voor groen, water en parkinrichting. Dit is gunstig voor omliggende woningen. Ook is het zo dat de forse aaneengesloten bestemming 'Woongebied' uit het vigerend kader wordt vervangen door kleinere woonvlekken, met groen omgeven, ook dat is gunstig voor de leefkwaliteit.

Rondom beschermd erfgoed (zowel gebouwd als archeologisch) wordt meer ruimte gecreëerd. Het archeologische monument rondom het Hooihuis wordt volledig vrijgelaten van bebouwing. Ter plaatse van de nieuwe school wordt de locatie van de bebouwing afgestemd op de aanwezige archeologische waarden.

Op twee plekken biedt de Gebiedsvisie de mogelijkheid tot nieuwe bebouwing, daar waar dat in het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk was: in de noordwesthoek bij Gravenburg en de tweede basisschool en het sportpark. Dit wordt in onderstaande tekst toegelicht en onderbouwd. De plekken waar hogere bebouwing dan de basishoogte is toegestaan zijn eveneens gewijzigd. Ook dat wordt hierna onderbouwd. Ten slotte wordt aandacht besteed aan hoe ruimtelijke kwaliteit (welstand) geborgd wordt, gegeven het feit dat er veel betaalbaar en fabrieksmatig gebouwd moet worden.

Bebouwing hoek Gravenburg

Er is gekozen voor het mogelijk maken van één bouwblok in het groen, in de noordwesthoek bij Gravenburg. Dat is gedaan om het aantal van 1.850 woningen te kunnen halen en om de boulevard in deze bocht ruimtelijk te begeleiden met bebouwing.

Om te kunnen bepalen of inpassing van dit bouwvolume geen onevenredige aantasting oplevert in relatie tot de omgeving, is extra onderzoek verricht. Varianten met appartementen (op een kleiner grondvlak) en met grondgebonden woningen (op een groter grondvlak) zijn 3D-modellen verbeeld in hun omgeving. Dit onderzoek is gebruikt om de contouren van het bouwvlak te bepalen en randvoorwaarden voor uitwerking te definiëren.

Dit zijn de volgende:

- Voldoende ruimte voor een brede groen/blauwe verbinding langs de bestaande sloot, zodat de ecologische verbinding blijft functioneren;
- Ruimte voor opgaand groen in deze groenzone, ten behoeve van borging privacy omwonenden;
- Bouwvlak op voldoende afstand tot bestaande bebouwing.

In de gebiedsvisie is nog niet bepaald of dit blok als appartementen of grondgebonden woningen wordt uitgewerkt. De contouren van het bouwvlak zijn in de functiekaart geënt op grondgebonden woningen, terwijl de hoogte (maximaal 4 lagen, 15 meter) afgestemd is op appartementen. Daarbij hoort de uitdrukkelijke toezegging dat als het appartementen worden, het maximale bouwvlak NIET wordt benut, maar gekozen wordt voor een kleiner bouwvlak. Tevens zal het plan te zijner tijd in overleg met omwonenden worden uitgewerkt. Daarbij staat het waarborgen van de privacy van omwonenden centraal en wordt gestreefd naar het tot een minimum beperken van mogelijke hinder.

Sportpark en school

Tussen de volkstuinten en De Held 1 wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van een nieuwe basisschool, eventueel in combinatie met een gym- of sportzaal en een kantine voor het sportpark.

De beoogde locatie voor de school is zorgvuldig gekozen en uit functioneel-ruimtelijke overwegingen bijzonder geschikt. Gelegen aan de rand van het stadsdeelpark en direct grenzend aan het sportpark ontstaat een groene, gezonde en sportieve leeromgeving voor kinderen, met volop ruimte voor bewegen en buitenspelen terwijl voldoende afstand tot de bestaande woonbebouwing behouden blijft.

Bij de verdere planuitwerking wordt ingezet op het zoveel mogelijk beperken van eventuele omgevingsimpact. Archeologische waarden en bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden. Er wordt geen nieuwe autoverbinding naar Vinkhuizen gerealiseerd en ook geen brug naar de aangrenzende woonbuurt, om extra verkeersdruk en parkeeroverlast in te voorkomen. Er wordt gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid in nabijheid van de school, het parkeerterrein van het sportpark is op loopafstand gelegen.

Bouwhoogte

De locaties binnen 'De Nieuwe Held' waar hogere bebouwing mogelijk is, zijn gewijzigd ten opzichte van wat in 2009 in het bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is vastgelegd. De hogere bouwhoogten zijn voornamelijk geconcentreerd in het centrumgebied, waar de functies en de ruimtelijke uitstraling stedelijker zijn en waar ruimte is voor een grotere programmatische dichtheid.

Binnen het centrumgebied is het hoogteverloop zorgvuldig opgebouwd. De grootste bouwhoogten bevinden zich in het hart van het centrumgebied, met accenten langs de boulevard en aan het centrumplein. Vanuit dit kerngebied nemen de bouwhoogten geleidelijk af richting de omliggende woongebieden, waardoor de ruimtelijke en visuele impact op de omgeving beperkt blijft.

Ook op logische en ruimtelijk passende plekken op de noordelijke en zuidelijke wierden is hogere bebouwing mogelijk, bijvoorbeeld op beeldbepalende hoeken bij de overgang naar het centrumgebied en bij belangrijke wijkentrees. Deze hoogteaccenten dragen bij aan de herkenbaarheid van en oriëntatie in de wijk. Hoewel de locaties waar hogere bouwhoogten zijn toegestaan afwijken van waar dit volgende vigerende regels is toegestaan, leidt dit niet tot een negatief effect op de omgeving. Door de concentratie van hoogte in het centrum, het geleidelijke afbouwen naar de randen en de zorgvuldige inpassing aan de wijkranden blijft de ruimtelijke kwaliteit richting de omgeving gewaarborgd en wordt overlast, zoals schaduwwerking of aantasting van privacy tot een minimum beperkt.

Welstand

In 'De Nieuwe Held' worden relatief veel betaalbare woningen gerealiseerd waarvan een deel fabrieksmatig wordt gebouwd. De ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel wordt geborgd door de groene kwaliteit van de openbare ruimte als belangrijkste drager van het stedenbouwkundig ontwerp te hanteren.

Daarnaast worden per deelgebied beeldkwaliteitsplannen opgesteld waarin eisen worden gesteld aan de architectonische kwaliteit. Daarbij is specifieke aandacht voor de inpassing van betaalbare, fabrieksmatig gerealiseerde woningen. Deze woningen worden zorgvuldig gepositioneerd, waarbij zichtlocaties en beeldbepalende plekken bij voorkeur worden ingevuld met bebouwing met een kwalitatief hogere architectonische uitstraling. Tegelijkertijd worden ook aan fabriekswoningen duidelijke eisen gesteld ten aanzien van variatie, materialisering en detaillering,

zodat monotone bebouwing wordt voorkomen en een samenhangend aantrekkelijk straatbeeld ontstaat.

Door deze combinatie van een hoogwaardige openbare ruimte en heldere beeldkwaliteitseisen wordt de omgevingskwaliteit in 'De Nieuwe Held' duurzaam geborgd.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- 'De Nieuwe Held' wordt ontwikkeld als duidelijke uitwerking van de Omgevingsvisie met de compacte stad, nabijheid, leefkwaliteit als cruciale ruimtelijke principes;
- Negatieve effecten op de omgeving als gevolg van wijzigingen in locatie en bouwhoogte van bebouwing worden zoveel mogelijk voorkomen;
- Verdere planuitwerking van het bouwblok in het groen in noordwestelijke hoek nabij Graven-burg wordt in nauwe afstemming met omwonenden vormgegeven;
- Bij de uitwerking van het omgevingsprogramma in deelplannen moet worden voorzien in heldere kaders voor de beeldkwaliteit en omgevingskwaliteit van bebouwing en openbare ruimte en de onderbouwing daarvan, Daarbij zijn de principes uit dit omgevingsprogramma leidend;
- Bij de uitwerking van het omgevingsprogramma in deelplannen moet voor zover relevant (bijvoorbeeld in het centrumgebied) worden aangesloten op de uitgangspunten van het Handboek Hoger Bouwen en de Leidraad openbare ruimte.

5.5 Omgevingsaspecten – thematisch

In paragraaf 4.5 is het plan voor 'De Nieuwe Held' thematisch toegelicht. In deze paragraaf worden voor dezelfde thema's de omgevingseffecten, de relatie met beleid en onderzoeken geduid. Dilemma's en aandachtspunten die uit de confrontatie van verschillende sectorale ambities komen worden geduid, evenals hoe daarmee is omgegaan in het plan. Elk thema wordt afgesloten met een conclusie en aandachtspunten voor uitwerking.

5.5.1 Wonen, werken, voorzieningen

Wonen

'De Nieuwe Held' is één van de grote woningbouwlocaties en draagt in belangrijke mate bij aan de kwantitatieve én kwalitatieve ambities uit de Omgevingsvisie, het Volkshuisvestingsplan 2026 en de visie op wonen en zorg. 'De Nieuwe Held' maakt deel uit van de verstedelijkingsstrategie voor de Regio Groningen-Assen. De aanvulling van 150 woningen op het oorspronkelijke genoemde aantal draagt bij aan de landelijke woningbouwopgave die benoemd is in de Nationale Woon- en Bouwagenda. In de regio is afgesproken het woningaantal te updaten nadat het plan verder is uitgewerkt.

De exacte woningbouwprogrammering wijkt af van het uitgangspunt om 2/3 van de woningen in het betaalbare segment te realiseren. Er is in 'De Nieuwe Held' voor gekozen om dit aandeel lager te leggen: op 50%. Dat is gedaan omdat 'De Nieuwe Held' gezien wordt als locatie voor doorstroming, voor huishoudens in Noordwest-Groningen. Door deze doorstroming komen er in de bestaande woningvoorraad meer starterswoningen vrij waarmee het plan indirect bijdraagt aan de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting. Gelijktijdig is het aandeel sociale huur in het project geborgd op minimaal 30% waarmee een belangrijke bijlage wordt geleverd aan de toegankelijkheid van de woningmarkt.

Het plan voorziet (nog) niet in de in het Volkshuisvestingsplan 2026 geduide opgave om 10% van het programma voor bijzondere woonwensen te benutten. Deze 10% is onderdeel van de 400 woningen die de gemeente zelf zal realiseren. Verder zien we kansen om in het centrumgebied geclusterde woningen voor ouderen te realiseren.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- Vanwege het belang van de locatie voor doorstroming wordt voor 'De Nieuwe Held' afgeweken van het uitgangspunt om tweederde van de woningen in het betaalbare segment te realiseren;
- Van het woningbouwprogramma voor 'De Nieuwe Held' is 50% betaalbaar met een minimaal aandeel van 30% sociale huur;
- Per deelplan dient een woningbouwprogramma te worden vastgesteld die rekening houdt met de uitgangspunten uit het omgevingsprogramma;
- Bij de uitwerking in deelplannen dient rekening te worden gehouden met de doelgroepenverordening en de huisvestingsverordening.

Voorzieningen-retail

De realisatie van het buurtcentrum in 'De Nieuwe Held' is een bewuste keuze, gericht op het versterken van leefbaarheid, nabijheid en het realiseren van dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand. Bij de verdere uitwerking blijft het uitgangspunt van een kleinschalig en passend voorzieningenniveau leidend, ook in situaties waarin de markt terughoudend is, bijvoorbeeld bij de realisatie van een kleinere supermarkt.

De omgevingseffecten van de buurtvoorzieningen zijn beperkt. Door de schaal, positionering en het karakter van de voorzieningen is er geen of nauwelijks sprake van negatieve effecten voor de omgeving zoals overmatige verkeersdruk en hinder als gevolg daarvan. Op basis van distributieplanologisch onderzoek is de keuze gemaakt om nieuwe voorzieningen toe te voegen in 'De Nieuwe Held' en De Suikerzijde. In beide ontwikkelingen is ruimte voor toevoeging van een supermarkt en andere dagelijkse voorzieningen. In 'De Nieuwe Held' zal dit een buurtsupermarkt zijn, in De Suikerzijde is op termijn mogelijk ruimte voor een tweede supermarkt. Bij voorkeur zal dit dan een verplaatsing zijn uit een bestaande wijk, zodat het totale voorzieningenniveau in balans blijft.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het geldende retailbeleid.
- Ruimte geven aan een buurtwinkelvoorziening incl. (kleine)supermarkt, ten behoeve van het borgen nabijheid en leefkwaliteit in de wijk.

Onderwijs, sport en overige voorzieningen

Met de realisatie van een omnisportcomplex en tweede basisschool vormt 'De Nieuwe Held' een concrete uitwerking van het Masterplan Sport en het onderwijsprogramma Gro Up. Het sportpark heeft een wijk overstijgende functie en is zo gepositioneerd dat het per auto, fiets en OV goed bereikbaar is. Autoverkeer van/naar het sportpark en school zorgt niet voor overlast in de wijk, omdat het park een eigen entree heeft, buiten de woonbuurten om. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd t.b.v. sport en school, conform de parkeernormen. Het parkeerterrein kent dubbelgebruik en wordt efficiënt benut. De ruimte t.b.v. realisatie basisschool en sportpark is beperkt en er moet rekening gehouden worden met archeologische en ecologische waarden, dit vraagt efficiënte inrichting.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- De ontwikkeling van sport en scholen in 'De Nieuwe Held' sluiten naadloos aan bij de ambities uit gemeentelijk beleid;
- Locatie van sport en school zorgen niet voor nadelige effecten op de omgeving (zie ook paragraaf 5.5.1 en 5.5.7). Alleen voor het aspect archeologie is nader onderzoek nodig om de locatie van de bebouwing af te stemmen op de contouren van het potentiële archeologisch monument;
- Het verdient aanbeveling om de realisatie van sportpark en school als één integraal deelplan uit te werken, zodat slimme combinaties van functies goed gelegd kunnen worden;
- Bij de uitwerking van het onderwijsprogramma vraagt de huisvesting van de piek – verwacht rond 2035 – aandacht. De locatie en opzet van de school en van de aan school gekoppelde functies dienen te zijner tijd afgestemd te worden op de capaciteit van omliggende bestaande scholen;
- Benut kansen voor multifunctioneel en flexibel gebruik van voorzieningen ten behoeve van een breed en divers activiteitenaanbod;
- Zelfstandige verplaatsingen van jonge kinderen vereisen een goede verkeersveiligheid voor voetgangers.

5.5.2 Mobiliteit

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' sluit naadloos aan bij het vigerende mobiliteitsbeleid, de gemeentelijke fietsstrategie, de leidraad openbare ruimte, de principes uit 'Groningen gezond' en de Ontwikkelagenda Westflank. Het plan vormt een lokale uitwerking van de principes van nabijheid, fiets en voetganger centraal, actieve mobiliteit. Het realiseert de fiets-, auto- en OV-structuur die in beleid is weergegeven.

Net als in het vigerende bestemmingsplan (De Held III) bevat het plan voor 'De Nieuwe Held' een nieuwe hoofdontsluiting voor de omliggende wijken. Wel wijzigt de exacte ligging van deze hoofdontsluiting. Hij komt centraler ten opzichte van de woonbuurten te liggen. Daarnaast wordt in het nieuwe plan niet alleen de Leegeweg, maar ook de Maresiusstraat benut als route voor de aansluiting van Gravenburg op de hoofdontsluiting. De Maresiusstraat krijgt hiervoor de functie 'verkeer' in de plankaart bij het omgevingsprogramma. Deze keuze draagt bij aan evenwichtige verdeling van de verkeersstromen en voorkomt een te zware belasting van één enkele route.

Met de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' neemt het verkeer in het gebied toe en verandert de verkeersrouting, ook voor omwonenden. De ontsluitingsstructuur is ontworpen o.b.v. onderzoek naar de intensiteiten op de gebiedsontsluitingswegen – zowel op westflank niveau als voor 'De Nieuwe Held' in haar directe omgeving. Uit dit onderzoek is gebleken dat de ontsluiting verkeerskundig uitvoerbaar is en er een samenhangende verkeersstructuur gerealiseerd kan worden.

De structuur zorgt ervoor dat de intensiteiten op de wegvakken van de belangrijkste ontsluitende wegen in/om 'De Nieuwe Held' passen bij de voorgestelde inrichting en omgevingseffecten beperken.

Naast de hoofdstructuur zijn aanvullende keuzes gemaakt om autoverkeer gericht te geleiden, de leefkwaliteit in de woonbuurten te waarborgen en veiligheid voor voetgangers en fietsers te genereren:

- Het sportpark krijgt een eigen ontsluiting buiten de woonbuurten van 'De Nieuwe Held' om;
- Een nieuwe functies in het Hooihuis (Friesestraatweg 422) wordt ontsloten via een eigen aansluiting direct op de boulevard, buiten de woonbuurten;

- Elke woonbuurt krijgt een eigen ontsluiting op de boulevard waardoor doorgaand verkeer in de woonstraten wordt voorkomen en deze primair voor bestemmingsverkeer wordt gebruikt.

Voor alle buurten ten noorden van de Leegeweg is onderzocht welke woningbouwopgave gerealiseerd kan worden met inachtneming van de parkeereisen conform de geldende parkeernormen. Alle buurten zijn hiervoor uitgewerkt op het niveau van een stedenbouwkundig schetsontwerp, waarin zowel de woning typologieën als de volledige parkeeropgave zijn meegenomen. Het woningbouwprogramma van maximaal 1.850 woningen is rechtstreeks gebaseerd op deze studie. Door dit gedetailleerd onderzoek kan in dit omgevingsprogramma worden onderbouwd dat dit aantal woningen haalbaar is, inclusief de daarbij behorende parkeercapaciteit, conform de geldende parkeernormen.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- Het plan voor 'De Nieuwe Held' sluit aan bij mobiliteitsbeleid en zorgt niet voor onevenredige (milieu)effecten;
- Uit onderzoek blijkt dat er een samenhangende verkeersstructuur gerealiseerd kan worden tussen de verschillende wijken;
- Ook blijkt dat er in het gebied voldoende ruimte is om de parkeerbehoefte conform de geldende parkeernormen, te realiseren;
- Elk deelplan moet worden uitgewerkt conform de dan geldende parkeernorm. Er moet bij de BOPA van het deelplan worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan;
- Bij de verdere uitwerking in deelplannen en concrete inrichtingsplannen voor de openbare ruimte vraagt de fietsveiligheid ter plaatse van de Leegeweg, door het centrum van 'De Nieuwe Held' en bij de rotonde Aquamarijnpad – hoofdontsluiting aandacht;
- Bij de uitwerking in deelplannen dient rekening te worden gehouden met de ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare ruimte.

5.5.3 Ecologie en groen

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' wijkt op onderdelen af van het vigerende planologisch kader en heeft effecten op de aanwezige natuurwaarden. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe hiermee wordt omgegaan.

Gemeentelijke Ecologische Structuur

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' is consistent met het gemeentelijk planologisch kader voor groen en ecologie: de robuuste groenblauwe structuur in het plan sluit één op één aan bij de 'Gemeentelijke Ecologische Structuur' (GES). De gebiedsvisie bevat (veel) méér van de functie (bestemming) groen, dan het vigerend bestemmingsplan en dit groen ligt dáár waar ook de GES (bestaand en te ontwikkelen) is geduid. De te realiseren groenstructuur draagt daarmee bij aan de beleidsambities uit de GES.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij Natura 2000-gebieden en maakt ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland of Overig bos- en natuurgebied buiten NNN. Het plangebied ligt ook op grote afstand van Ganzenfoerageergebieden. Op deze beschermde gebieden en natuurwaarden wordt geen effect verwacht. Enige uitzondering hierop is dat het plan mogelijk wel effect kan hebben op verder liggende Natura 2000-gebieden vanwege stikstofemissie. Daarnaast gaat door de ontwikkeling areaal 'leefgebied weidevogels' verloren. Hieronder wordt op beide onderwerpen ingegaan.

Stikstof

Het omgevingsprogramma is geen vergunning plichtig besluit in de zin van de Wet natuurbescherming, maar moet wel aannemelijk maken dat de uitvoering van 'De Nieuwe Held' binnen de geldende stikstof-kaders kan plaatsvinden. De project specifieke beoordeling volgt bij de vergunningverlening per (B)OPA. Voor het project is wel de referentiesituatie, de voorgenomen ontwikkeling en de strategie om tot een juridisch houdbare uitvoering te komen ten aanzien van stikstof, onderzocht.

In de regio zijn met name de Natura 2000-gebieden Lieftingsbroek, Zuidlaardermeergebied en Drentsche Aa relevant in relatie tot stikstofgevoelige habitattypen en kritische depositiewaarden (hierna: KDW's). De huidige deposities zijn hoog, maar de gebiedsontwikkeling draagt — gelet op aard en omvang — beperkt bij in de gebruiksfase.

De belangrijkste effecten in de aanlegfase en gebruiksfase zijn:

- Aanlegfase: tijdelijke emissies door bouwverkeer en materieel. Deze worden geminimaliseerd via inzet van elektrisch/emissiearm materieel, slimmere logistiek en gefaseerde uitvoering;
- Gebruiksfase: beperkte additionele verkeersbewegingen. De mobiliteitsstrategie (fiets/OV gericht, autoluwe opzet en deelmobiliteit) houdt de bijdrage laag.

Om te beoordelen of het omgevingsprogramma uitvoerbaar is met het oog op de stikstofdepositie die zal ontstaan als gevolg van de uitvoering van het omgevingsprogramma, is onderzocht of de stikstof-depositiebijdrage significante gevolgen kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht in de vorm van een uitvoerbaarheidstoets. De rapportage van de uitvoerbaarheidstoets is als bijlage bij de plan-mer-beoordeling gevoegd. Uit de toets blijkt dat het project niet leidt tot significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstelling uit voornoemde beoordeelde Natura 2000-gebied. Dat betekent dat het omgevingsprogramma uitvoerbaar is met oog op de gevolgen voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het programma legt geen stikstofruimte vast en vervangt geen natuurvergunning. Bij concrete deelplannen volgt een project specifieke AERIUS-berekening en — indien nodig — een passende beoordeling met mitigerende maatregelen en/of salderen.

Samengevat zijn er voor dit omgevingsprogramma niveau geen aanwijzingen dat stikstof een onoverkomelijke belemmering vormt. De combinatie van emissiearm bouwen, duurzame mobiliteit en een zuinig energieconcept én de beoordeling van de extra depositiebijdrage door het project in de uitvoerbaarheidstoets, maakt de realisatie niet evident onuitvoerbaar. De juridische borging vindt plaats per (B)OPA. Het thema stikstof vormt geen aanleiding voor een MER-plicht.

Provinciaal beschermde gebieden – Leefgebied weidevogels

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' zorgt voor 31 hectare areaalverlies 'leefgebied weidevogels', zoals dat is beschermd in de provinciale Omgevingsverordening en heeft effect op circa 26 ha 'leefgebied weidevogels' direct ten zuiden van het plangebied (polder Oude Held). Het verdient aanbeveling dat de provincie in de toekomst de POV wijzigt en het deel van het 'Leefgebied Weidevogels' ter plaatse van het zuidelijk deel van 'De Nieuwe Held', niet meer als zodanig duidt. Dat draagt bij aan eenduidigheid van provinciaal beleid. Immers: de provincie heeft vanaf 2016 in haar Omgevingsvisie ditzelfde gebied óók als 'Stedelijke gebied' aangewezen, heeft de regionale woningbouwafspraken ondertekend én de Ontwikkelagenda Westflank. Voor zowel provincie als gemeente geldt dat deze planologische wijziging plaatsvindt onder voorwaarde dat er eerst goede compensatie plaatsvindt voor

weidevogels als gevolg van het plan voor 'De Nieuwe Held'. Een en ander zoals toegelicht op de volgende pagina en vastgelegd in een Bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie.

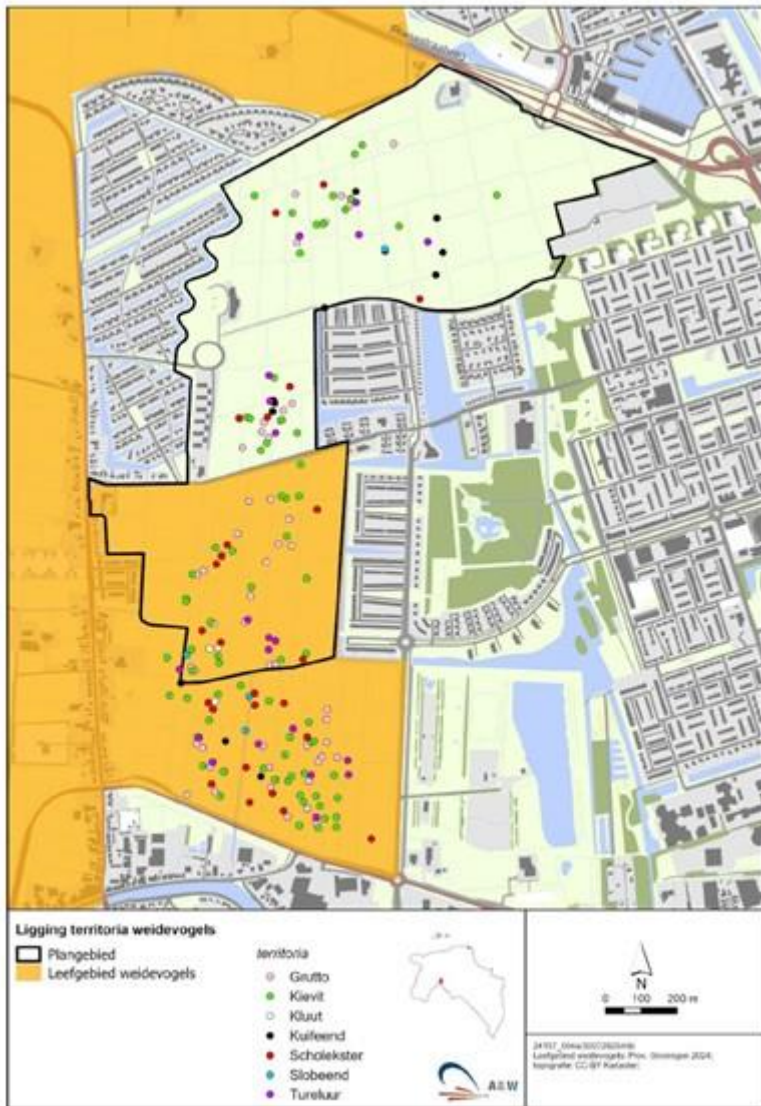
Soortenbescherming

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' zal effect hebben op de in het gebied aanwezige soorten en zal leiden tot een nieuw soort natuur, met ándere soorten en habitats dan de huidige.

In 2025 is een ecologische beoordeling (Quickscan en nader soortenonderzoek) uitgevoerd door Altenburg en Wymenga. In het plangebied 'De Nieuwe Held' zijn meerdere beschermde soorten aangetroffen:

- Diverse soorten weidevogels (zie figuur 17).
- Broedvogels;
- Haas;
- Diverse soorten vleermuizen;
- Poelkikker.

Voor het planvoornemen is een vergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig ten aanzien van weidevogels, poelkikker en haas. Essentiele vliegroutes van vleermuizen moeten in het ontwerp worden geïntegreerd.



Figuur 17 Weidevogelterritoria in het plangebied in 2025, bron: Ecologische beoordeling inrichten 'De Nieuwe Held' in de gemeente Groningen, Altenburg & Wymenga

Weidevogels

Door de plannen zal er sprake zijn van een direct verlies aan habitat van weidevogels (jaarrond beschermde nestplaatsen). Daarnaast zal hierdoor het zuidelijke deel van Polder de Held extra verstoord worden door te realiseren woningen, daar waar nu relatieve stilte en rust heerst. De plannen zorgen daarnaast voor verstoring van een kleine 57 hectare 'Leefgebied Weidevogels' zoals opgenomen in de POV. Dit betreft 31 hectare binnen de plangrens: het zuidelijk deel van het plangebied. Daarnaast ondervinden weidevogels op een kleine 26 hectare ten zuiden van 'De Nieuwe Held' extra verstoring door de aanleg van 'De Nieuwe Held'. Het gaat hier om weidevogels in polder 'oude Held', ten zuiden van het plangebied.

Er zal dus leefgebied voor weidevogels gecompenseerd moeten worden voor zowel het areaalverlies aan 'Leefgebied Weidevogels' en verder leefgebied van weidevogels, aanwezig buiten de begrenzing van het Leefgebied Weidevogels. Het gaat hier om de weidevogels die voorkomen ten noorden van het Leefgebied Weidevogels. Deze compensatieopgave overlapt deels.

Het verlies aan weidevogelleefgebied wordt gecompenseerd buiten het plangebied, in de omgeving van Dorkwerd. Afspraken over de realisatie daarvan zijn vastgelegd in

een bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie Groningen. De al aanwezige compensatie bij Dorkwerd is voldoende voor in elk geval de eerste drie woonbuurten, het stadsdeelpark, de hoofdontsluiting tot aan de Maresiusstraat en de bouw van een projectbureau/ketenpark bij de Maresiusstraat. Voor de rest van de gebiedsontwikkeling is aanvullende aankoop en weidevogelvriendelijke inrichting in voorbereiding.

Haas

Bij de realisering van de plannen verdwijnt een oppervlakte van 110 ha aan leefgebied voor haas. Daarnaast zal het zuidelijk aangrenzende gelegen deel minder aantrekkelijk worden voor deze soort door de aanwezigheid van woningen. Hierdoor zal het leefgebied van deze soort worden aangetast en zal leefgebied voor de haas gecompenseerd moeten worden. Voor in elk geval de eerste drie woonbuurten, het stadsdeelpark, de hoofdontsluiting tot aan de Maresiusstraat en de bouw van een projectbureau/ketenpark bij de Maresiusstraat zal compensatie plaatsvinden in het gebied ten westen van Leegkerk. Dit gebeurt door middel van het invoeren van extensief beheer gericht op het verbeteren van leefgebied voor hazen. Voor de rest van de gebiedsontwikkeling is aanvullende aankoop en hazenbeheer in voorbereiding. Dit zal in de nabije omgeving van het plangebied zijn.

Overige beschermde soorten: broedvogels, vleermuizen en, poelkikker Altenburg en Wymenga duiden in de quickscan maatregelen om verstoring van broedvogels en vliegroutes van vleermuizen te voorkomen. Daarnaast staan er maatregelen in, in het kader van algemene zorgplicht. Deze worden opgenomen in een ecologisch werkprotocol. Wanneer de bomen en bebouwing op het erf van Leegeweg 6 blijven behouden, is geen sprake van schadelijke handelingen ten aanzien van steenmarter en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Aandachtspunten zijn het inpassen van vliegroutes van vleermuizen en het afstemmen van verlichting op het sportpark en binnen het wijkpark. Verder komt de poelkikker voor in de sloot langs het Aquamarijnpad. Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de poelkikker en dient de sloot behouden te blijven in het wijkpark. Daarnaast wordt het areaal geschikt leefgebied voor de poelkikker uitgebreid.

In (de omgeving van) het plangebied is voldoende ruimte voor het nemen van compenserende en mitigerende maatregelen voor de in deze paragraaf genoemde soorten. In het planvoornemen worden ecologische waarden voor soorten (beschermd of niet) verbeterd. Dat gebeurt, doordat er een robuuste groenblauwe structuur wordt gerealiseerd, die voor vleermuizen, vissen, amfibieën, insecten, zoogdieren en vogels een verbetering vormt.

GES doelsoorten

Op basis van de gewenste biotopen binnen de aan te leggen GES-gebieden binnen 'De Nieuwe Held' zijn op basis van de doelsoorten van de aangrenzende GES-gebieden Gravenburg – Aquamarijnstraat – Eelderbaan doelsoorten bepaald. Aandachtspunten zijn verder het verwerken van de eisen van deze doelsoorten in bijvoorbeeld het wijkpark en het zorgen voor verbindingen (denk aan fauna-passages en blauwgroene dooradering).

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- Het plan voor 'De Nieuwe Held' sluit aan bij gemeentelijk beleid voor ecologie, zoals verwoord in de GES. Het plan vormt een versterking van de GES;

- Het plan heeft effect op provinciaal weidevogelgebied en er dient compensatie plaats te vinden; T.z.t zal de provincie de aanduiding 'leefgebied weidevogelgebied' uit de POV moeten verwijderen;
- Per deelplan zal de stikstofdepositie in beeld gebracht moeten worden en waar nodig formeel getoetst worden of sprake is van significante effecten op Natura 2000-gebieden. De uitvoerbaarheidstoets die in het kader van het programma en de plan-mer-beoordeling is uitgevoerd, kan hierbij voor input zorgen. Er moet rekening gehouden worden met uitgangspunten zoals gebruik maken van elektrisch materieel in de bouwfase waar mogelijk;
- Opnemen functie 'Groen' bij uitwerking deelplannen en t.z.t in het nieuwe Omgevingsplan, en dit afstemmen op de GES; Opnemen gerealiseerd groen in de GES (kernegebied);
- Maatregelen en vergunningen voor soortenbescherming en compensatie (voor weidevogels en haas) zijn nodig voordat er negatieve effecten kunnen plaatsvinden;
- Er moet een ecologisch werkprotocol worden opgesteld voor tijdens de uitvoering.
- Aandachtspunten zijn het inpassen van vliegroutes van vleermuizen en het afstemmen van verlichting op het sportpark en binnen het wijkpark;
- Tijdens de uitvoer van de werkzaamheden wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de poelkikker in de sloot langs het Aquamarijnpad en dient de sloot behouden te blijven in het wijkpark. Daarnaast moet het areaal geschikt leefgebied voor de poelkikker worden uitgebreid.

Bomen en groen

Het plangebied bestaat voor het overgrote gedeelte uit grazige vegetatie, niet zijnde houtopstanden en bomen. De min of meer waardevolle bomen en houtopstanden bevinden zich aan de grenzen van het plangebied:

- De bomen en houtopstanden op en rond het erf van het Hooihuis vormt een waardevol onderdeel van het monument en zullen worden ingepast;
- Op de grens van het plangebied groeien bomen en houtopstanden waarvan bij de uitwerking van het deelgebied de waarden worden bepaald en zo zoveel mogelijk worden ingepast;
- Op de rand van Gravenburg, in/aan de buitenruimte bij de basisscholen, groeien min of meer waardevolle bomen/houtopstanden die voor het grootste gedeelte in de planvorming worden ingepast;
- In het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied groeien bomen en houtopstanden waarvan de waarde in beeld wordt gebracht bij de uitwerking van dit deelgebied.

Daarnaast geldt een uitgangspunt voor realisatie van groen (zie hieronder bij conclusie en aanbeveling uitwerking).

Conclusie en aanbeveling uitwerking

- Middels een Boom Effect Analyse moet als onderdeel van de deelplannen in 'De Nieuwe Held' worden onderzocht hoe waardevol de aanwezige bomen/houtopstanden zijn en of/hoe deze kunnen worden ingepast in de ontwikkeling dan wel gecompenseerd conform de APV van de gemeente Groningen.
- In elk deelplan wordt getoetst of minimaal 30% groen wordt gerealiseerd. Deze toetsing wordt afgestemd op die van het waterhuishoudkundig plan en de beheerseisen van stadsbeheer om vroegtijdige dilemma's in beeld te brengen. Daarbij wordt vooraf onderkend dat de norm van 30% groen – ook op private kavels – in de praktijk niet handhaafbaar is.

5.5.4 Water en klimaat

Het voormalige bestemmingsplan voor 'De Nieuwe Held' ging uit van versnelde afvoer van water vanuit Drenthe via een waterloop door het gebied. Deze wijze van afvoeren is inmiddels achterhaald. De Onlanden functioneren inmiddels als belangrijk waterbergingsgebied. Het omgevingsprogramma voor 'De Nieuwe Held' kiest daarom voor een robuust en klimaatbestendig watersysteem met aanzienlijk meer ruimte voor water en groen dan in het oude plan. Binnen de groenstructuren kan oppervlaktewater worden gerealiseerd, in plaats van uitsluitend groen, conform de actuele beleidskaders.

De gebiedsvisie en de eerste deelplanuitwerking zijn gebaseerd op onderzoek uit 2023 van Antea en een waterhuishoudkundigplan (2025) dat ook is opgesteld door Antea in opdracht van de gemeente en het waterschap. Het waterhuishoudkundig plan bevat een integraal schetsontwerp voor de verwerking van afvalwater, hemelwater, grondwater, oppervlaktewater en drinkwaterbesparing en wordt per deelplan nader uitgewerkt.

In het waterhuishoudkundig plan is een toets opgenomen aan alle relevante beleidskaders van gemeente en waterschap. Voor hemelwater is aangesloten bij de eis van het waterschap met een maatgevende bui van 90 mm/uur in plaats van de 111 mm/uur die is opgenomen in de gemeentelijke beleidsnota 'Klimaatadaptief'. Het hemelwaterbergingssysteem gaat uit van een gemiddelde berging van circa 20 mm op private kavels, ongeacht de kavelgrootte. Deze benadering is een interpretatie van de regels uit de hemelwaterverordening die zijn opgenomen in het omgevingsplan en wordt per deelplan vertaald naar concrete eisen voor private kavels en ontwikkelende partijen. De termen 'gebied' en 'perceel' uit de hemelwaterverordening zijn meervoudig te interpreteren en dienen nader uitgewerkt te worden in de deelplannen.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking

- Het plan is klimaatbestendig, zo blijkt uit waterhuishoudkundig plan op hoofdlijnen, zoals dat bij het Omgevingsprogramma is opgesteld.
- Voor elk deelplan dient een hemelwaterbergingsplan te worden opgesteld. Dat bevat de concrete eisen voor de private kavels en daarop dienen ontwikkelende partijen de maatregelen op de kavels af te stemmen.
- Het wordt aanbevolen om de gemeentelijke beleidskaders te verduidelijken, met name ten aanzien van de maatgevende piekbui. Daarnaast is verduidelijking van de hemelwaterregels in het omgevingsplan vereist, specifiek voor de eisen voor private kavels en de begrippen 'perceel' en 'gebied'.
- Tot slot wordt aanbevolen te onderzoeken of een berging van 70 mm op private kavels groter dan 200 0m2 technisch, financieel en beleidsmatig haalbaar en wenselijk is.

5.5.5 Archeologie en erfgoed

Archeologie

In het plangebied bevinden zich twee gemeentelijke archeologische monumenten: Leegeweg 6 en de percelen rond het 'Hooihuis', Friesestraatweg 422. Dit laatste monument, heeft grote impact gehad op de inrichting van het landschap in en rond 'De Nieuwe Held', omdat het Hooihuis een belangrijke rol heeft gespeeld als 13^e eeuwse grensbepaling van het gebied 'reitland' tussen Hoogkerk/Leegkerk en Groningen.

Het archeologisch monument rondom het Hooihuis heeft tot planaanpassing geleid: daar waar het in het vigerend bestemmingsplan de Held III nog deels de bestemming wonen en water had, wijzigt dat in de toekomst met het aanpassen van het omgevingsplan: het behoudt de functie agrarisch en de grens van de functie wonen schuift zuidwaarts.

Om de bebouwing en het erf van het Hooihuis zélf toegankelijk te houden, ook ná aanpak van de N355, moet er een nieuwe toegangsweg worden aangelegd, vanaf de hoofdontsluiting de Held naar het erf. Deze loopt over het archeologisch monument en mag de huidige ondergrond niet verstoren.

Aanleg van deze toegangsweg maakt deel uit van het project 'N355/Reitdiepplein', niet van de realisatie van 'De Nieuwe Held'. Ter informatie zijn de toegangsweg en een concept ontwerp voor het Reit-diepplein wel op de plankaart weergegeven.

Archeologische onderzoeken

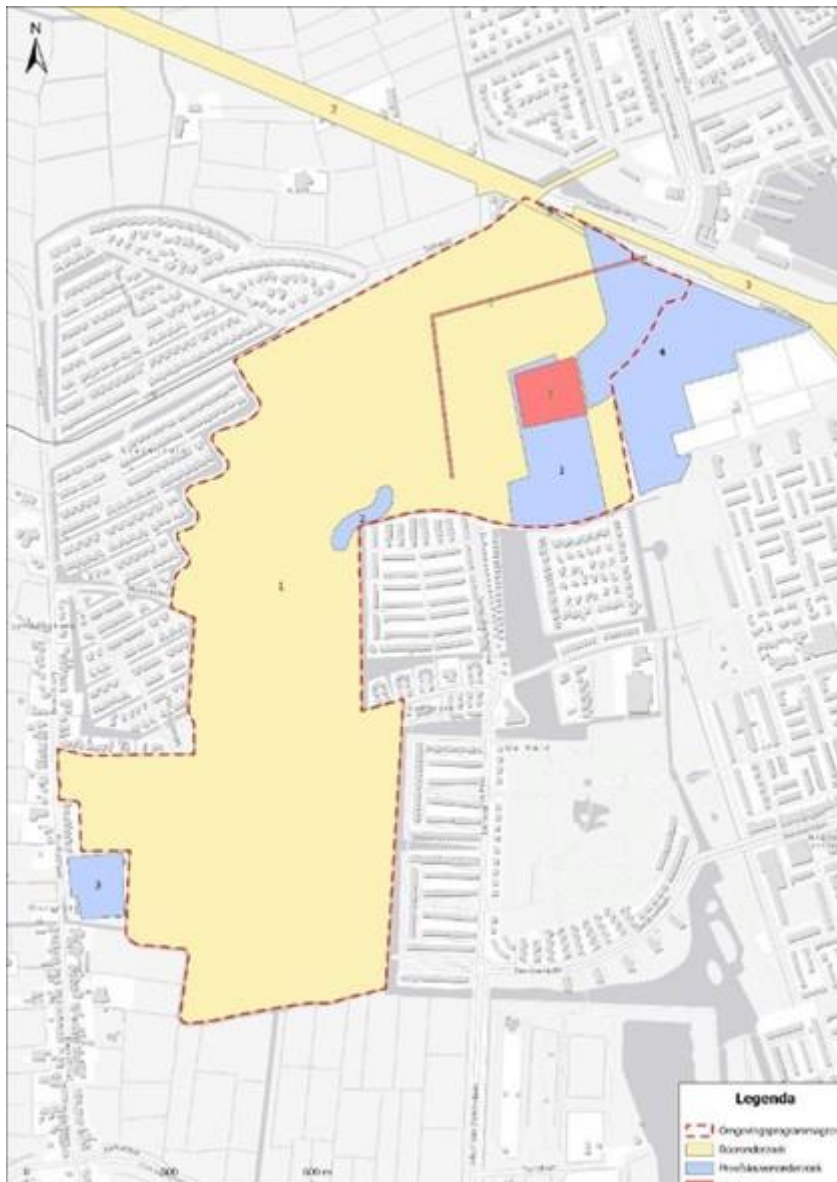
DEEL PLANGEBIED 'DE NIEUWE HELD III'

In en om 'De Nieuwe Held' bevinden zich verschillende percelen waar een archeologische verwachting geldt. Het gaat om de gebieden 3 en 5 op onderstaande kaart (figuur 18), waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. In deze gebieden is nader onderzoek noodzakelijk voorafgaand aan bouwactiviteiten.

Archeologisch onderzoek is de afgelopen jaren in stappen conform de Archeologische Monumentenzorg Cyclus (AMZ) uitgevoerd.

Te beginnen met booronderzoeken (in geel op de kaart): In 2001 is een eerste booronderzoek uitgevoerd binnen het grootste deel van het gebied van 'De Nieuwe Held'. In 2024 is het nog niet onderzocht oostelijke deel van 'De Nieuwe Held' bekeken. Hiermee is het gehele gebied onderzocht door middel van boringen. Op basis van de resultaten is het grootste deel van het gebied vrijgegeven voor ontwikkeling. Het overige deel diende door middel van proefsleuvenonderzoek te worden onderzocht (in blauw op de kaart).

In 2017 is door MUG proefsleuven onderzoek verricht in gebieden 1 en 2 (De Roller 2017). In gebied 1 zijn sporen en vondsten aangetroffen die bij de bovengenoemde middeleeuwse boerderijplaats hoorden. Deze moeten worden gedocumenteerd moeten door middel van een opgraving. Het S-vormige gebiedje 2, is op basis van dit onderzoek vrijgegeven.



Figuur 18 Uitgevoerde onderzoeken in en om het plangebied, bron: gemeente Groningen

In 2025 heeft RAAP proefsleuvenonderzoek gedaan in de gebied 4. Het is afgerond in januari 2026 (de Wit 2026). Dit onderzoek heeft vier vindplaatsen uitgewezen, en duidt contouren voor nader onderzoek.

Ten slotte is op 1 locatie een opgraving uitgevoerd (in rood op de kaart). In 2010 is opgegraven ter plaatse van de zogenoemde vindplaats 'De Held III' (zie Stadse Fratsen, 2010). Het gaat hier om een middeleeuwse (11e 12e eeuwse) verhoogde boerderijplaats, bestaand uit twee podia. Op de meest zuidelijk is een groot gedeelte van een 19e eeuwse inventaris aangetroffen, onder meer bestaand uit veel leer (schoenen en laarzen).

De huidige stand van zaken is dat zich in 'De Nieuwe Held' 2 archeologische monumenten bevinden (groen 1-2) en 5 vindplaatsen (geel 1-5), zie onderstaande figuur. Voor de 5 vindplaatsen geldt dat deze door planaanpassing in-situ of door opgraving ex-situ dienen te worden behouden.



Figuur 19 Archeologische monumenten en vindplaatsen; bron: gemeente Groningen

- Vindplaats 1 betreft een (tot nog toe onbekende) nederzetting uit de late ijzertijd – vroeg Romeinse tijd, van groot archeologisch belang. Op deze locatie zijn (mogelijke) ophooglagen, een betredingshorizont, (paal)kuilen, greppels, een waterkuil en een waterput gevonden. Er wordt geadviseerd de contouren via aanvullend onderzoek nader te bepalen en de vindplaats mogelijk aan te wijzen als gemeentelijk archeologisch monument. Het plan voor 'De Nieuwe Held' anticipeert hierop door de positie van de basisschool aan te passen op dit monument.
- Vindplaats 2 kan als periferie van de nederzetting uit de Romeinse tijd onder de N355 worden beschouwd. Er is terpaardewerk, dierlijk bot en delen van de verkaveling uit de late ijzertijd en/of Romeinse tijd gevonden. De vindplaats maakt deel uit van het plangebied/project N355/Reitdiepplein en valt buiten het plangebied voor 'De Nieuwe Held'.
- Vindplaats 3 maakt deel uit van de off-site van de boerderijplaats 't Hooihuis of het betreft een nog onbekende laatmiddeleeuwse vindplaats; er zijn sloten en kuilen met (vooral) laatmiddeleeuws vondstmateriaal gevonden. Dit betreffen gronden ter plaatse van het toekomstig woongebied, onderdeel van het plan voor 'De Nieuwe Held'. Plaanpassing is daar niet mogelijk, daarom zal deze vindplaats moeten worden opgegraven.

- Vindplaats 4 maakt deel uit van de off-site van de boerderijplaats De Held III die in 2010 is opgegraven óf het betreft hier vondsten en sporen die te maken hebben met een nog onbekende laatmiddeleeuwse vindplaats. Planaanpassing is ter plaatse van vindplaats 4 eventueel alleen mogelijk ter plaatse van de parkeerplaats. Het overige deel zal opgegraven moeten worden.
- Vindplaats 5: middeleeuwse boerderijplaats, moet worden opgegraven

DEEL UITBREIDING TEN BEHOEVE VAN SPORTCOMPLEX EN SCHOOL

Het plangebied voor 'De Nieuwe Held' is met de nieuwe gebiedsvisie uitgebreid ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2009, aan de noordoostkant. Op deze agrarische gronden is zoals gezegd een sportcomplex en school gepland. Dit deel van het gebied heeft in het geldende omgevingsplan (regels voormalig , bestemmingsplan Reitdiep 2012 geconsolideerde versie), geen archeologische verwachtingswaarde. Op dit deel geldt geen onderzoeksverplichting. Het voornemen leidt niet tot potentiële negatieve effecten ten aanzien van archeologie in dit deel van het plangebied.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking archeologie

- Voor de vier vindplaatsen uit het onderzoek van RAAP wordt behoud in situ geadviseerd. Indien behoud in situ door planaanpassing of terreinophoging niet mogelijk is, dienen de archeologische resten binnen deze vier locaties ex situ te behouden. Dit betekent dat de resten door middel van een archeologische opgraving veilig worden gesteld.
- Er zal in elk geval nader booronderzoek plaatsvinden ter plaatse van vindplaats 1 (bepalen contouren en waardering)
- Mogelijk aanwijzen vindplaats 1 als gemeentelijk archeologisch monument.
- Opgraving ter plaatse van vindplaats 5, onderdeel van het MUG onderzoek uit 2010.
- De locatie van de tweede school en sportcomplex dient afgestemd te worden op de contouren van het potentiële archeologisch monument, nadat nader onderzoek is gedaan.

Landschap en gebouwd erfgoed

In de gebiedsvisie is rekening gehouden met het bestaande cultuurlandschap én de context in de stedelijke omgeving. De verkavelingsrichting vormt in grote delen van het gebied het vertrekpunt voor de stedenbouwkundige opzet. In het wijkpark worden bestaande sloten behouden en opgenomen in het parkontwerp. Langs de Leegeweg wordt een specifiek bebouwingstype met kleine korrel en lage goot voorgesteld, om de nieuwbouw te laten passen bij de oude bebouwing langs deze weg. Ook wordt voorgesteld het originele profiel van de weg – met sloten en groene bermen - terug te brengen. Dat vraagt een zorgvuldige afweging in relatie tot de ambities om deze weg een 'GOW 30' functie te geven: gebiedsontsluitende weg 30 km/h, met fietsstroken. Dit vraagt aandacht bij de uitwerking van het wegprofiel te zijner tijd.

De gebiedsvisie 'De Nieuwe Held' is in dec '25 voorgelegd aan de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) De CRK heeft geadviseerd om zoveel mogelijk het bestaande reliëf van het landschap te behouden en de oude lopen van de Hunze rivier herkenbaar te maken. Ter plaatse van de woningen is het behouden van het bestaande reliëf niet mogelijk vanwege de vanuit het klimaat benodigde ophoging en drooglegging. In het wijkpark is dit uitgangspunt voor de uitwerking.

De CRK heeft tevens geadviseerd om aan het lint langs de Leegeweg minder te bouwen en zo de bestaande boerenerven meer in het zicht te leggen. Dit is niet mogelijk in relatie tot de vastgestelde woningbouwopgave.

Op twee plaatsen in het plangebied is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig, namelijk de oude boerderij Leegeweg 6 (karakteristiek) en de boerderij aan de Friesestraatweg 422 (monument).

Hooihuis en omgeving

Voor het Hooihuis, Friesestraatweg 422, wordt nagedacht hoe dit een duurzame toekomst kan krijgen. In dat kader wordt gesproken over een verbreding van de huidige bestemming dienstverlening met ook horeca (restaurant). Daarbij zullen de bouwmogelijkheden t.o.v. de bouwvlakken die het vigerend omgevingsplan duidt, moeten worden aangepast om méér recht te doen aan de monumentale waarden van de bestaande opstallen en het erf. Ook zullen er aanvullende eisen aan de ontsluiting, parkeren en het erf worden gesteld. Dit omgevingsprogramma regelt dat niet. De uitwerking dient via een aparte BOPA te worden geregeld.

Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten voor willekeurig welke functie op dit erf:

- Minder ruimte dan het vigerend omgevingsplan biedt voor uitbreiding ten zuiden van de bestaande schuur, zodat óók de groene erfwaarden in stand blijven;
- Mogelijk maken van sloop van het bestaande woonhuis, dat géén erfgoed waarde heeft;
- De mogelijkheid te bieden om ten westen van de hoofdschuur, daar waar lange tijd het originele 'voorhuis' stond, wél bebouwing toe te staan;
- Integreer de belangrijkste monumentale waarden in het pand, in een ontwerp voor een nieuwe toekomst (onder andere achtergevel, gebinten, driedeling koe-deeltas).

Daarnaast zullen strikte voorwaarden worden gesteld aan parkeren en de toegang tot dit erf. De toegang moet als gevolg van de aanpak N355 worden aangepast en kan niet meer direct op de N355, zoals in de huidige situatie. Er moet worden voorzien in een nieuwe toegangsweg, direct vanaf de boulevard de Held, buiten de woonbuurten om, zodat die géén hinder ondervinden van verkeer van/naar het Hooihuis. De toegangsweg zal het erf op moeten komen via één van de twee oorspronkelijke entrees, aan de oostkant van het erf. Bomen en waterlopen rondom het erf moeten behouden blijven en parkeren t.b.v. de nieuwe functie moet binnen de contouren van het erf worden opgelost, zoveel mogelijk ter plaatse van de originele 'werkkant' van het erf, ten oosten van de hoofdschuur.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking landschap en gebouwd erfgoed

- Uitwerking kader voor Hooihuis en omgeving in een apart deelproject (BOPA) in lijn met de uitgangspunten uit dit omgevingsprogramma.

5.5.6 Duurzaamheid en energie

Alle woningen in 'De Nieuwe Held' worden conform de wettelijke, landelijke duurzaamheidseisen gebouwd. Bijna Energieneutraal Gebouw (Beng) is anno 2026 de standaard. De wijk wordt gasloos gerealiseerd conform gemeentelijk beleid en er wordt onderzocht of er een collectief systeem voor warmte is te realiseren in het centrumgebied. In de landschappelijke wierden is een collectief warmtesysteem niet haalbaar in verband met de beperkte dichtheid. De gemeentelijke duurzaamheidsambities worden bij uitwerking van het plan in deelplannen op haalbaarheid getoetst.

Iets ten noordwesten van 'De Nieuwe Held' moet Enexis één van haar 11 nieuwe MS-stations (Midden Spanning) realiseren. Die zijn nodig om in de gemeente het elektriciteitsnetwerk toekomstbestendig te maken. Dit betreft een perceel van circa 1.500 m² en wordt via een eigen planologische procedure geregeld.

Conclusie en aanbevelingen uitwerking duurzaamheid en energie

- Uitwerking in de deelplannen dient plaats te vinden in lijn met de uitgangspunten uit dit omgevingsprogramma.

5.5.7 Milieu en veiligheid

In deze subparagraaf worden de omgevingsaspecten bodem, geluid, geur, licht, luchtkwaliteit, en externe veiligheid besproken.

Bodem

Ter bescherming van de volksgezondheid en het milieu zijn in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is in 2002 voor het gehele plangebied een integraal bodemonderzoek uitgevoerd. In het gebied komen enkele puindammetjes voor. In deze dammen is op sommige plekken asbest aangetroffen. Daarmee zijn deze dammen als 'verdacht' gekwalificeerd.

Bij het nemen van besluiten op basis van de Omgevingswet zoals een (B)OPA mag het bevoegd gezag in ieder geval rapporten en onderzoeken gebruiken die niet ouder zijn dan twee jaar. Er mogen ook oudere rapporten en onderzoeken gebruikt worden als voldoende is onderbouwd dat de gegevens nog actueel zijn (artikel 16.5 Omgevingswet). Gezien het feit dat het uitgevoerde bodemonderzoek meer dan 20 jaar geleden is uitgevoerd en de normen in de Nota Bodembeheer zijn aangescherpt, is de noodzaak voor aanvullend bodemonderzoek te verwachten.

Bij het verlenen van de verschillende omgevingsvergunningen voor uitgewerkte bouwplannen in de nog uit te werken deelgebieden is het dus mogelijk dat er aanvullend bodemonderzoek nodig om aan te tonen dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoet aan de eisen van de voorgenomen functie. Na het uitvoeren van aanvullend onderzoek en het nemen van de benodigde sanerende maatregelen, kan de bodemkwaliteit geschikt worden geacht voor het gebruik voor wonen.

Aanbevelingen uitwerking

In het aangepaste plan wordt de functie wonen mogelijk gemaakt op een aantal plekken waar dit volgens het vigerend kader niet mogelijk is.

Om de kwaliteit te kunnen vaststellen is aanvullend onderzoek nodig vanwege verouderde rapportages, met mogelijke saneringsmaatregelen. Graafoveractiviteiten in de bodem dienen vooraf te gaan aan – voor de beoogde bodembelastende activiteiten - noodzakelijke meldingen en/of informatieplichten.

Bij aanvullende bodemonderzoeken verdient het aanbeveling om te checken of van de juiste uitgangspunten met betrekking tot de beoogde functie wordt uitgegaan, omdat strengere eisen worden gesteld voor het gebruik van grond voor wonen, dan bijvoorbeeld voor het gebruik voor groen.

Geluid

Geluid door wegen

Gebied en context

De Nieuwe Held ligt aan de noordwestzijde van Groningen, tussen Gravenburg, Vinkhuizen, de provinciale weg N355 en de Leegeweg. De wijk krijgt twee belangrijke aansluitingen op het bestaande wegennet: een aansluiting aan de noordzijde op de N355 bij de Reitdiephaven en een aansluiting aan de zuidzijde op de Siersteenlaan/Johan van Zwedenlaan. Binnen de wijk kruist de nieuwe Boulevard

de bestaande Leegeweg, een verbinding tussen de Kerkstraat en de N370 (Ring West). De noordelijke plandelen zijn op dit moment verder uitgewerkt dan de zuidelijke delen. De situatietekening van 17 december 2025 vormt het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek.

Geluidsbronnen en ontwikkelingen

In en rond het plangebied zijn verschillende wegen die geluid produceren:

- Gemeentelijke wegen, waaronder de bestaande Leegeweg en nieuw aan te leggen straten.
- Provinciale wegen, in het bijzonder de N355.

De provincie Groningen werkt aan plannen voor verdubbeling van de N355 nabij het plangebied. Daarbij worden ook de geluidproductieplafonds (GPP's) door de provincie vastgesteld. Voor zowel bestaande als nieuwe wegen zijn verkeersgegevens uit het GROVEM-model voor 2040 gebruikt. Dit model houdt rekening met de ontwikkeling van De Nieuwe Held en de verdubbeling van de N355. Alleen de toekomstige aansluiting van de Boulevard op de N355 is nog schetsmatig; deze wordt later verder verfijnd.

Bij de beoordeling van wegverkeerslawaai worden de volgende waarden uit het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) gehanteerd:

Gemeentelijke wegen

- Standaardwaarde: 53 dB
- Grenswaarde: 70 dB

Provinciale wegen (na vaststelling GPP's)

- Standaardwaarde: 50 dB
- Grenswaarde: 60 dB

Overschrijding van een standaardwaarde kan toegestaan zijn wanneer maatregelen onvoldoende doelmatig zijn of wanneer een cumulatieve beoordeling tot een acceptabele afweging leidt.

Uitkomsten van het onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de nieuwe woningen niet allemaal voldoen aan de standaardwaarde voor gemeentewegen, maar wel kunnen voldoen aan de grenswaarden. Voor provinciale wegen voldoen vrijwel alle woningen in 'De Nieuwe Held' aan de standaardwaarde. Wanneer beide wegen worden meegenomen in de berekening, blijkt dat er circa 200 woningen een geluidbelasting hebben tussen 53 en 58 dB en afhankelijk van eventuele bronmaatregelen, tussen 70 en 140 woningen een geluidbelasting tussen 58 en 63 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat met maatregelen, zoals bronmaatregelen als stil wegdek en snelheidsverlagingen, een afname te bereiken is van het aantal woningen met een hogere geluidbelasting.

De samengevatte resultaten.

omschrijving	gemeentewegen		provinciewegen		alle wegen	
	53>dB<=58	58<dB<=63	53>dB<=58	58<dB<=63	53>dB<=58	58<dB<=63
zonder maatregelen	179	134	21	0	204	140
met maatregelen	176	66	21	0	202	70

In deze fase van het omgevingsprogramma vindt uitsluitend een toets plaats aan de niet evidente onuitvoerbaarheid. In de verdere uitwerking van deelplannen wordt, indien nodig, aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd en worden passende maatregelen uitgewerkt.

Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

Het plan 'De Nieuwe Held' maakt naast nieuwe woningen en onderwijs, de vestiging van activiteiten mogelijk die geluidhinder kunnen veroorzaken, waaronder detailhandel en een omnisportcomplex.

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt binnen de historische geluidzone van de industrieterreinen Hoogkerk-Vierverlaten/Westpoort en Groningen-West. Hoewel deze zonering juridisch nog van kracht is, is de feitelijke geluidbelasting de afgelopen jaren sterk afgenomen door het beëindigen van grootschalige industriële activiteiten. De juridisch beschikbare geluidsruimte is daardoor ruimer dan de huidige en beoogde situatie vraagt.

Zolang de zonering nog niet is omgezet naar het stelsel van de Omgevingswet, blijft voor nieuwe woonfuncties het regime van de Wet geluidhinder van toepassing. In deze overgangsfase wordt gebruikgemaakt van de procedure voor het vaststellen van hogere waarden wanneer kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De gemeente streeft ernaar om uiterlijk bij de vaststelling van het definitief gewijzigde omgevingsplan in 2032 de transitie te voltooien en de verouderde zonering te vervangen door geluidproductieplafonds die aansluiten bij de actuele situatie en de gebiedsontwikkeling.

Voor de activiteiten binnen het plangebied worden richtafstanden gehanteerd conform de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om functies zodanig te positioneren dat kan worden voldaan aan de geldende afstanden tot bestaande en nieuwe woningen. Ook ten aanzien van omliggende functies, waaronder een school aan de Maresiusstraat en een glasatelier en winkel aan de Leegeweg 10, kan bij de inrichting van de wijk worden voldaan aan de relevante richtafstanden.

Integrale afweging en cumulatie Industrielawaai en wegverkeerslawaai

Omdat het plangebied belast wordt door meerdere bronnen (de provinciale weg én lokaal verkeer en Industrielawaai), is de gecumuleerde geluidbelasting leidend voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid. Waar de optelsom van geluidbronnen leidt tot een hoge belasting, zetten we in op gebouw gebonden maatregelen, zoals het realiseren van een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte voor elke woning.

Aandachtspunten uitwerking

Bij de verdere uitwerking van deelplannen wordt op kavelniveau beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indien nodig worden

aanvullende onderzoeken uitgevoerd en mitigerende maatregelen getroffen, zodat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geur

Met het planvoornemen worden geen geur veroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. Wel worden er extra geurgevoelige functies zoals woningen en onderwijs ontwikkeld. Het geurbeleid van de gemeente Groningen is op het moment van schrijven in ontwikkeling.

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening dient te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn een aantal bronnen aanwezig die geur veroorzaken. De aanwezige agrarische bedrijven liggen op voldoende afstand van het plangebied ingevolge de handreiking Bedrijven en milieuzonering. Het bedrijf COSUN, de suikerfabriek in Hoogkerk, vormt wel een aandachtspunt voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held'.

Tot 2023 was er een convenant van kracht tussen de provincie Groningen, de gemeente Groningen en Suiker Unie. Hierin waren randvoorwaarden vastgelegd met betrekking tot milieu en ruimtelijke ordening binnen een specifieke zone rond het bedrijf.

Voor geur was in het convenant bepaald dat de geurbelasting niet hoger mocht zijn dan vastgesteld binnen de geldende milieucontouren. Daarnaast voerde de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van woningbouw binnen de zogeheten IMR-zone (Invloedsgebied Milieuregelgeving). In deze zone mochten in de periode tot 2018 maximaal 105 nieuwe of vervangende woningen worden gerealiseerd.

Het convenant had een looptijd van tien jaar en is in 2023 niet verlengd. Begin 2025 is een nieuwe geurrapportage opgesteld² gebaseerd op de door Gedeputeerde Staten vergunde maximale bedrijfssituatie van het bedrijf COSUN. Aanleiding voor dit onderzoek was de vergunningaanvraag van het bedrijf. Hoewel het onderzoek met deze insteek is uitgevoerd, biedt het ook inzicht in de recente geursituatie in de omgeving van het bedrijf en daarmee ook input voor de ruimtelijke motivering op het gebied van geur, voor de woningbouwontwikkeling 'De Nieuwe Held'.

In het onderzoek is onder andere een geurcontour berekend van 3,6 ouE/m³ 99,5-percentiel. De Handreiking Geur en Industrie 2025 van de VNG, duidt een geurbelasting rond 3,6 ouE/m³ 99,5-percentiel als een lichte tot matige belasting die in stedelijke of gemengde situaties vaak als aanvaardbaar wordt geacht, mits gemotiveerd. Een deel van het plangebied 'De Nieuwe Held' ligt binnen deze contour. Dit gegeven maakt niet dat woningbouw in dit gebied niet mogelijk is want er is beleidsruimte, maar het vraagt wel een goede onderbouwing – en een kader – voor vervolgbesluiten.

Met het vervallen van het convenant tussen gemeente, provincie en Cosun Beet Company ontbreekt een expliciet bestuurlijk kader voor geur in dit gebied. Op grond van de Omgevingswet ligt de verantwoordelijkheid voor deze integrale afweging sindsdien primair bij de gemeente.

² Witteveen+Bos, Geurrapportage CBC Vierverlaten Groningen, 13 maart 2025, referentie 144384/25-003.937

De gemeente Groningen acht het daarom noodzakelijk om voor Groningen-West een gemeentelijk geurbeleid vast te stellen. Dit beleid vormt een richtinggevend kader voor ruimtelijke besluiten en gebiedsontwikkelingen en draagt bij aan voorspelbare, uitlegbare en juridisch houdbare keuzes. Het geurbeleid is bedoeld om duidelijkheid te bieden over de aanvaardbaarheid van geurbelasting bij stedelijke ontwikkeling, met respect voor bestaande vergunde rechten van bedrijven, en om te voorkomen dat woningbouw en gebiedsontwikkeling stagneren door onzekerheid of juridische procedures.

Aandachtspunten uitwerking

Bij het aanleveren van een onderbouwing voor de BOPA's is mogelijk een aanvullende (zware) onderbouwing nodig om aan te tonen dat voor het aspect geur kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij kan dan de actuele vergunde situatie van COSUN en het nog in ontwikkeling zijnde gemeentelijk geurbeleid worden betrokken.

Luchtkwaliteit

In het aangepaste plan worden o.a. 250 extra woningen, een omnisportcomplex en voorzieningen mogelijk gemaakt. Het beleid van de gemeente Groningen betreffende luchtkwaliteit is op het moment van schrijven in ontwikkeling. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰).

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

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

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

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

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er met de realisatie van maximaal 1.850 woningen en twee ontsluitingswegen woning zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Aandachtspunten uitwerking

Geen.

Trillingen

In de directe omgeving van het plangebied komen geen bronnen voor die trillingen veroorzaken. Andersom zorgen de beoogde functies in het gebied, woonfunctie en bijbehorende voorzieningen, niet voor trillinghinder op de omgeving.

Aandachtspunten uitwerking

Geen.

Omgevingsveiligheid

Door het voornemen worden kwetsbare objecten (woningen, sportcomplex en buurtwinkelcentrum) en zeer kwetsbare objecten (school en kinderopvang) mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn drie type risicobronnen aanwezig, namelijk gasleiding N-507-26, de N355 als route voor gevaarlijke stoffen en COSUN als risicovolle activiteit.

De brandaandachtsgebieden van de buisleidingen overlappen een deel van het plangebied. Dat geldt ook voor de veiligheidszones die in de provinciale Omgevingsverordening zijn vastgelegd voor de N355. Tot slot liggen delen van het plangebied binnen het gifwolkaandachtsgebied van COSUN.

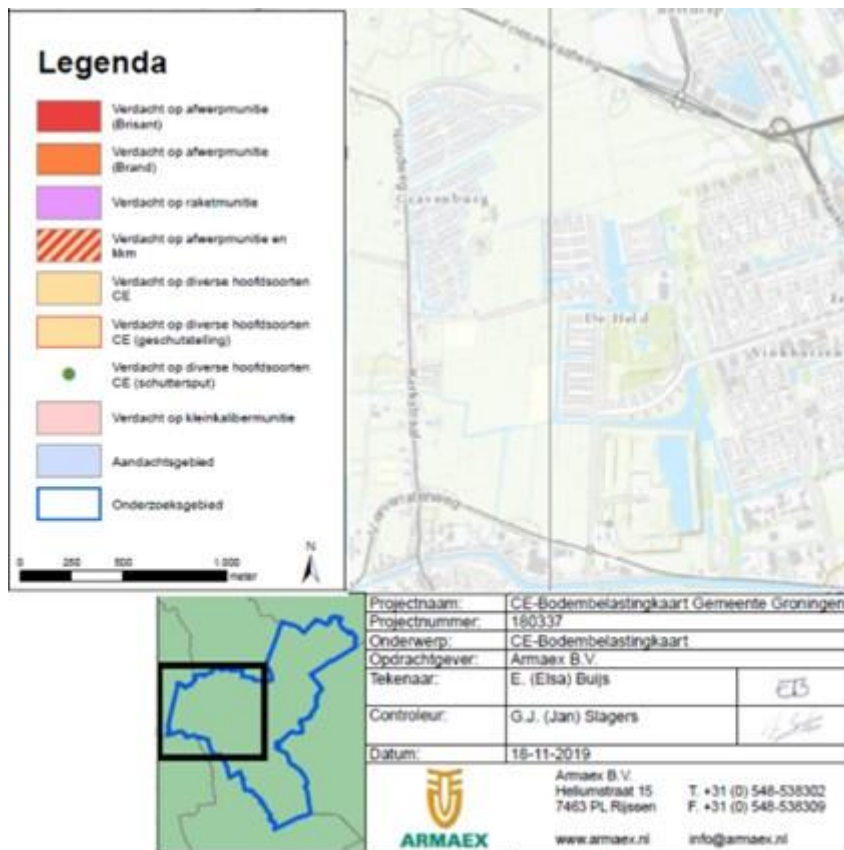
Binnen de aandachtsgebieden is het aan de gemeente een afweging te maken (de acceptatie van) het risico te wegen tegen andere maatschappelijke belangen en daarbij (eventueel) veiligheid verhogende maatregelen te overwegen. Binnen de veiligheidszones geldt dat in de provinciale omgeving verordening de aspecten zijn genoemd waarop ingegaan moet worden in de onderbouwing van een plan. Ook hiervoor kunnen maatregelen overwogen worden.

Aandachtspunten uitwerking

Voor vervolgbesluiten is een onderbouwing nodig ten aanzien van omgevingsveiligheid, waarbij ingegaan moet worden op de verschillende aandachtsgebieden en veiligheidszones die het plangebied overlappen, de positie van de kwetsbare gebouwen en de mogelijk te nemen maatregelen. Hierbij moet ook advies van de Veiligheidsregio worden betrokken.

Niet gesprongen explosieven

De gemeente beschikt over een OO-bodembelastingskaart. De kaart is onderdeel van een grootschalig dossieronderzoek (Rapport van Amaex BV met kenmerk 180337, 18 november 2019,) naar het voorkomen van Ontploffbare Oorlogsresten (OO) in de gemeente Groningen. Uit de kaart blijkt voor het ontwikkelgebied 'De Nieuwe Held' geen van OO verdachte locaties op.



Kabels en leidingen

Ten noorden van het projectgebied is een hoogspanningsleiding gelegen van TenneT. De gronden onder en direct naast de hoogspanningsleiding vallen onder de magneetveldzone. Deze zone wordt ingericht als groenstrook met water. In deze zone komen geen stralingsgevoelige objecten zoals woningen of andere gebouwen.

Van zuid naar noord loopt door het plangebied een afvalwaterleiding (de HOWA-leiding (Hoogkerk – Waddenzee)). Deze leiding is van het waterschap. Hij beperkt de mogelijkheden voor woningbouw (heipalen e.a). Vandaar dat in overleg met het waterschap is besloten dat deze leiding verlegd mag worden. Hij wordt verlegd naar de contramal en komt daar ter plaatse van het maaipad naast de waterlopen te liggen. De nieuwe locatie is opgenomen op de functiekaart bij dit omgevingsprogramma.

Ter plaatse van het toekomstig sportpark ligt een hoofdgasleiding. De sportvelden (kunstgras) blijven net ten westen van deze leiding, waardoor hij kan blijven liggen. De buisleiding heeft daarmee geen effect op het project.

Ten noorden van het plangebied de Nieuwe Held wordt een Transport Verdeel Station van Enexis gerealiseerd. De realisatie van dit Transport Verdeel Station valt buiten het project. Afstemming is er wel, vooral in relatie tot de toegang tot het station en in relatie tot weidevogels. Daarnaast is door GGD Groningen aangegeven dat ook bij hoog- en middenspanning stations rekening gehouden moet worden met magneetveldzones. Van en naar dit station moeten wijkoverstijgende hoofdbundels elektriciteit worden gerealiseerd. Deze moeten in het plan voor 'De Nieuwe Held' worden ingepast. Andere kabels, leidingen en straalpaden zijn niet aan de orde ofwel hiermee kan rekening worden gehouden in de uitvoering.

Aandachtspunten uitwerking

- De magneetveldzone rondom de hoogspanningsleiding (50 meter) blijft vrij van stralingsgevoelige objecten zoals woningen.
- De HOWA-leiding wordt verlegd.
- Er moet rekening worden gehouden met de magneetveldzone rondom het nieuwe middenspanningstation van Enexis. En met de toegang en aan te leggen kabels voor dit station.

5.5.8 Leefomgeving, sociale veiligheid en gezondheid

In 'De Nieuwe Held' wordt een veilige, gezonde en leefbare woonomgeving nagestreefd. De uitwerking van deze aspecten volgt bij de deelplannen en in het bijzonder bij de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Veel van de aspecten die in relatie tot sociale veiligheid en gezondheid relevant zijn, zijn in andere paragrafen van dit hoofdstuk (ook) uitgelegd.

Conclusie en aanbeveling uitwerking

Bij uitwerking van de plannen voor 'De Nieuwe Held' zullen de volgende aandachtspunten worden meegenomen:

- Veilige en overzichtelijke routes voor lopen en fietsen, met goede verlichting en sociale controle, in het bijzonder rondom school, kinderopvang en voorzieningen;.
- Autoluwe en kindvriendelijke woonstraten waar de auto te gast is, ten gunste van een veilige speel- en verblijfsomgeving;.
- Actieve mobiliteit als uitgangspunt, met aantrekkelijke, logische en veilige loop- en fietsverbindingen die gezond gedrag stimuleren;.
- Natuurlijk ingerichte speel- en ontmoetingsplekken die bijdragen aan spel, ontwikkeling en mentaal welzijn van kinderen;.
- Sport- en beweegvoorzieningen voor verschillende doelgroepen (o.a. jeugd, jongeren, ouderen), zoals buitenfitness, speelplekken en sportplaatsen;.
- Rookvrije speel- en sportlocaties om een gezonde opgroeiomgeving te garanderen;.
- Gezonde voedselomgeving, waarbij ongewenste concentratie van snack- of fastfoodaanbod nabij scholen wordt voorkomen en alternatieven zoals een gezamenlijke pluktuin of moestuin worden gestimuleerd;.
- Ontmoetingsruimten voor diverse doelgroepen, waaronder voorzieningen op loopafstand en plekken die sociale cohesie en veiligheid versterken.

Spuitzones

Rondom het te ontwikkelen woongebied van 'De Nieuwe Held' liggen enkele agrarische percelen, met name aan de noord- en zuidkant. Op deze percelen vindt voornamelijk beweiding plaats maar is het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen conform het agrarisch gebruik in beginsel mogelijk. Het uitgangspunt op het moment van schrijven is dat er binnen 50 meter vanaf een agrarisch perceel geen woonbebouwing mag worden gerealiseerd. Dit is niet in regelgeving opgenomen maar volgt uit standaard jurisprudentie. Bij het verdere uitwerken van de deelplannen op kavelniveau wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de genoemde afstand. Wanneer dit niet mogelijk blijkt zal worden gekeken naar maken van privaatrechtelijke afspraken of het beperken van de mogelijkheden tot het gebruik van percelen voor agrarische doeleinden in het omgevingsplan gemeente Groningen.

Conclusie en aanbeveling uitwerking

- Per deelplan moet onderbouwd en indien nodig geborgd worden dat woningen (en bijbehorende tuinen, en/of eventueel andere gevoelige functies) niet binnen 50

meter van gronden worden gerealiseerd waar gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch mogelijk is.

5.6 Conclusie Omgevingsaspecten

De in dit hoofdstuk uitgevoerde analyse van de omgevingsaspecten laat zien dat 'De Nieuwe Held' in brede zin goed aansluit op het geldende nationaal, regionaal en lokaal beleid, maar dat de gebieds-ontwikkeling op verschillende onderdelen een nadere onderbouwing en zorgvuldige uitwerking vraagt. Een toetsing van de omgevingsaspecten toont aan dat het plan in beginsel uitvoerbaar is maar dat op meerdere onderdelen aanvullende aandacht en borging noodzakelijk is.

Concluderend kan worden gesteld dat het omgevingsprogramma bekeken op het huidige abstractieniveau niet onuitvoerbaar is en dat wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij uitwerking op deelplanniveau zal deze toets opnieuw worden uitgevoerd aan de hand van de daarin opgenomen uitgangspunten.

6. Participatie

6.1 Visie op participatie en methode

6.1.1 Wettelijk en beleidsmatig kader

De aanpak van de participatie voor de gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Held' is gebaseerd op de geldende wettelijke en gemeentelijke kaders. Het gaat daarbij om de Omgevingswet (artikel 10.8), de Wet versterking participatie op decentraal niveau (2025), het Beleidskader Participatie en de Participatieverordening van de gemeente Groningen (2025), 2025 en de uitgangspunten uit het Convenant tussen wijkorganisaties en gemeentebestuur (2008).

Deze documenten benadrukken dat participatie meer is dan het informeren van inwoners. Waarbij we het begrip inwoners overeenkomstig de participatieverordening ruim definiëren: niet alleen mensen die in de gemeente Groningen wonen, maar ook groepen, bedrijven en maatschappelijke organisaties die een relatie met de gemeente hebben. Van de gemeentelijke overheid mogen zij verwachten dat zij vooraf helder is over het doel, de reikwijdte en de invloed van participatie, en dat zij achteraf inzichtelijk maakt hoe inbreng is meegewogen en welke keuzes zijn gemaakt. De gemeente Groningen beschouwt participatie bij het project 'De Nieuwe Held' dan ook nadrukkelijk als een integraal onderdeel van de planvorming en besluitvorming.

De participatie is vormgegeven op niveau 2 van het gemeentelijk participatiebeleid: meedenken.

Dat betekent dat inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties zijn uitgenodigd om actief mee te denken over plannen en alternatieven, terwijl de uiteindelijke besluitvorming bij het college en de gemeenteraad blijft. Daarbij is ingezet op vroegtijdige betrokkenheid, dialoog en transparantie over wat wel en niet beïnvloedbaar is.

Van begin af aan heeft de gemeente bij de aanpak van de participatie nauw samengewerkt met de Groninger Projecten CV, met respect voor elkaar verantwoordelijkheden. Die samenwerking is weliswaar niet verplicht, maar wel logisch met het oog op goede samenwerking, en zeker ook vanuit het perspectief van inwoners.

Deze paragraaf vormt tevens de motivering als bedoeld in artikel 10.8 van de Omgevingswet. Hieronder wordt toegelicht hoe inwoners zijn betrokken bij de totstandkoming van dit omgevingsprogramma en wat de resultaten en opbrengsten daarvan zijn.

6.1.2 Doel van participatie

Na de doorstart van het project 'De Nieuwe Held' heeft de projectorganisatie buurt- en werkorganisaties uitgenodigd om mee te denken. De gemeente heeft ervoor gekozen om voor de gebiedsontwikkeling een omgevingsprogramma op te stellen, in combinatie met (buitenplanse) omgevingsplanactiviteiten ((B)OPA's) voor deelplannen. De gebiedsvisie 'De Nieuwe Held' – aanvankelijk stedenbouwkundig kader genoemd - vormt daarbij een belangrijke bouwsteen voor het omgevingsprogramma en de verdere uitwerking in deelplannen. Dit stedenbouwkundig kader stond in 2024 en 2025 centraal bij de participatie van

inwoners. Ook de opzet van het eerste deelplan is voorgelegd aan inwoners. De gemeente heeft participatie ingezet met meerdere, samenhangende doelen:

- inwoners tijdig en begrijpelijk informeren over plannen, keuzes en dilemma's.
- ruimte bieden om mee te denken en alternatieven aan te dragen.
- wensen, zorgen en belangen expliciet in beeld te brengen.
- deze belangen zorgvuldig af te wegen bij beleidskeuzes.
- transparant te zijn over het besluitvormingsproces en de gemaakte afwegingen;
- te werken aan wederzijds vertrouwen tussen gemeente, ontwikkelaars en de omgeving.

Participatie is daarbij nadrukkelijk opgevat als een doorlopend proces, dat meegroeit met de fase van het project en de mate van concreetheid van de plannen.

6.1.3 Aanpak en activiteiten

Algemene aanpak

De participatieaanpak voor 'De Nieuwe Held' kenmerkt zich door een combinatie van brede en actuele informatievoorziening en gerichte verdieping. De gemeente heeft ingezet op laagdrempelige bijeenkomsten voor een groot publiek, aangevuld met thematische gesprekken en structureel overleg met bewonersorganisaties en een klankbordgroep. Ook met specifieke groepen heeft de gemeente actief contact gezocht.

Vanaf het begin zijn de wijkraden van De Held en Gravenburg betrokken. Deze wijkraden hebben, samen met actieve bewoners, een visie op de nieuwe wijk opgesteld. De gemeente heeft deze visie vanaf de start betrokken bij de gebiedsvisie 'De Nieuwe Held'. In de periode 2021–2024 is meerdere malen overleg gevoerd met de wijkraden over de voortgang en inhoud van de plannen. Daarnaast is een klankbordgroep ingesteld waarin bewoners en vertegenwoordigers van bewonersorganisaties participeren. Deze klankbordgroep fungeert als gesprekspartner voor de gemeente bij het bespreken van actuele thema's en dilemma's in de planvorming.

Activiteiten in 2024

In 2024 zijn twee grootschalige inloopbijeenkomsten georganiseerd in 't Vinkhuys in Vinkhuizen (15 en 22 mei). Beide bijeenkomsten werden door ruim 300 bezoekers bezocht. Centraal stond het ontwerp van de gebiedsvisie, toen nog stedenbouwkundig kader genoemd. Bewoners van circa 2.000 adressen in de omgeving zijn hiervoor schriftelijk uitgenodigd. De bijeenkomsten zijn gezamenlijk georganiseerd door de gemeente en de Groninger Projecten CV.

Naar aanleiding van deze bijeenkomsten heeft de projectorganisatie aanvullende gesprekken gevoerd met specifieke belanghebbenden, waaronder Volkstuinvereniging Golden Raand en de werkgroep Houd Gravenburg Groen. Ook is een klankbordgroep voor bewoners(organisaties) ingesteld, die voor het eerst bijeenkwam op 4 december 2024. Een belangrijk onderwerp in deze periode was de begrenzing van het plangebied en de mogelijke gevolgen voor de volkstuinten. De zorgen van Volkstuinvereniging Golden Raand zijn expliciet besproken en hebben geleid tot heroverweging van onderdelen van de gebiedsvisie, mede naar aanleiding van bespreking in de gemeenteraad.

De participatie werd ondersteund met informatie op de projectpagina van de gemeentelijke website, waaronder een overzicht van vragen en antwoorden naar aanleiding van de inloopbijeenkomsten.

Activiteiten in 2025

In 2025 is de participatie voortgezet en verdiept. De klankbordgroep kwam in 2025 zes keer bijeen. Op verzoek van de klankbordgroep stonden bij verschillende bijeenkomsten specifieke thema's centraal, zoals het centrumgebied, ecologie en verkeer en bereikbaarheid (twee keer).

Daarnaast zijn verdere gesprekken gevoerd met Volkstuinvereniging Golden Raand, onder meer over ecologische aspecten. Op 14 mei 2025 vond een derde inloopbijeenkomst plaats, opnieuw in 't Vinkhuys, met circa 350 bezoekers. Tijdens deze bijeenkomst is toegelicht welke wijzigingen zijn doorgevoerd in de gebiedsvisie/het stedenbouwkundig kader, naar aanleiding van eerdere inbreng. Ook is een eerste opzet van het deelplan voor het centrumgebied gepresenteerd, onder meer met behulp van een maquette en beeldmateriaal.

In 2025 hebben de gemeente en de GPCV besloten een nieuwe, gezamenlijke projectwebsite te ontwikkelen, met een tweeledig doel: informeren over planvorming, besluitvorming en de manier waarop inwoners hierover kunnen meedenken en het faciliteren van toekomstige verkoop en verhuur van woningen. De website www.de-nieuwe-held.nl is in november 2025 in gebruik genomen, gelijktijdig met de ingebruikname van een eigen gezamenlijk huisstijl voor het project. Zo bevorderen we goede, actuele en eenduidige communicatie over het project en maken we het inwoners gemakkelijk om mee te denken op basis van de juiste informatie.

6.2 Resultaten van participatie

6.2.1 Veelgenoemde onderwerpen

Uit bijeenkomsten, gesprekken en reacties kwamen steeds terugkerende thema's naar voren:

- verkeer en verkeersveiligheid.
- groen, ecologie en biodiversiteit.
- ligging, hoogte en inrichting van het centrumgebied.
- behoefte aan tijdige, duidelijke en actuele informatie.
- bereikbaarheid en clustering van voorzieningen.
- sociale samenhang en leefbaarheid.
- woningtypologieën, betaalbaarheid en doorstroming.

Deze onderwerpen zijn in samenhang beschouwd en betrokken bij de verdere planvorming.

6.2.2 Verwerking van de inbreng

De gemeente heeft de inbreng uit participatie aantoonbaar betrokken bij de uitwerking van de gebiedsvisie en het eerste deelplan. Waar mogelijk zijn plannen aangepast; waar dat niet mogelijk was, zijn keuzes gemotiveerd en toegelicht. Concreet heeft participatie onder meer geleid tot:

- heroverweging van de ligging en inrichting van het sportpark ten gunste van Golden Raand.
- gezamenlijke uitwerking van het wijkpark met een meedenkgroep van inwoners.
- extra aandacht voor ecologie, waterbeheer en biodiversiteit.
- nadere uitwerking van verkeers- en bereikbaarheidsthema's, in nauw overleg met de projectorganisatie Ring West Verbindt/N355;
- aandacht voor sociale veiligheid en geluidbeperking in het centrumgebied.

Niet alle wensen konden worden overgenomen. In sommige gevallen waren belangen tegenstrijdig, of waren voorstellen financieel of planologisch niet haalbaar. In die gevallen is expliciet toegelicht waarom keuzes zijn gemaakt, bijvoorbeeld ten aanzien van de ligging en schaal van het centrumgebied. Alternatieven zijn onderzocht, maar niet gekozen vanwege de centrale functie van dit gebied voor meerdere wijken en de ruimtelijke samenhang van het ontwerp.

6.3 Reflectie en vervolg

De participatie in de periode 2021–2025 laat zien dat de inbreng van de omgeving daadwerkelijk invloed heeft gehad op de planvorming. Tegelijkertijd vraagt de verdere ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' om meer samenhang, voorspelbaarheid en continuïteit in de participatieaanpak.

Daarom stelt de gemeente, in overleg met GPCV, een plan van aanpak op voor de participatierond de volgende fasen van de gebiedsontwikkeling. Ook de projectorganisatie Ring West Verbindt/N355 en daarmee de provincie betreft de gemeente hierbij. Dit plan van aanpak bouwt voort op de opgedane ervaringen en richt zich onder meer op:

- structurele betrokkenheid van buurt- en wijkorganisaties;
- structurele betrokkenheid van bedrijven en maatschappelijke organisaties;
- het betrekken van toekomstige inwoners;
- heldere communicatie over invloed, planning en besluitvorming;
- een goede aansluiting tussen participatie, deelplanuitwerkingen en vergunningverlening.

De projectorganisatie zal dit plan van aanpak voorleggen aan de klankbordgroep, met de vraag om ook hierover mee te denken. Na vaststelling maakt de gemeente het plan van aanpak openbaar via de projectwebsite www.de-nieuwe-held.nl. Met deze aanpak wordt geborgd dat participatie bij 'De Nieuwe Held' niet alleen voldoet aan wettelijke vereisten, maar ook bijdraagt aan een zorgvuldige, transparante en gedragen gebiedsontwikkeling,, aan een helder en afgewogen proces van participatie en aan goede afstemming met andere projecten in het gebied.

7 Uitvoering en organisatie

7.1 Sturingsfilosofie

De gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Held' betreft een grootschalige en langdurige transformatie, die zich over meerdere decennia zal uitstrekken en in opeenvolgende fasen wordt gerealiseerd. De omvang, complexiteit en fasering van deze ontwikkeling vragen om een sturingsfilosofie waarin samenhang, bestuurlijke regie en flexibiliteit in balans zijn. De gemeente Groningen kiest er daarom voor om 'De Nieuwe Held' te sturen via een omgevingsprogramma, in combinatie met omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) en, waar passend, omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten (OPA's). Deze instrumentkeuze sluit aan bij de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt om beleidsdoelen programmatisch vast te leggen en deze stapsgewijs te vertalen naar juridisch bindende besluiten.

Het omgevingsprogramma is een zelfbindend beleidsinstrument waarin het college van burgemeester en wethouders de doelen voor het gebied vastlegt, evenals de randvoorwaarden, prioritering, fasering en maatregelen die nodig zijn om deze doelen te realiseren. Het programma geeft daarmee richting aan de ontwikkeling van het gebied, zonder direct juridische bouw- of gebruiksrechten toe te kennen. Dit past bij de wens om in een vroeg stadium duidelijkheid te bieden over de ontwikkelrichting, terwijl tegelijkertijd ruimte blijft om per deelplan en per fase in te spelen op voortschrijdend inzicht, marktomstandigheden en maatschappelijke ontwikkelingen.

De juridische vertaling van deze beleidsdoelen naar concrete bouw- en gebruiksmogelijkheden vindt plaats via vergunningverlening. Bij iedere aanvraag beoordeelt het college zelfstandig of wordt voldaan aan de criteria van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het omgevingsprogramma vormt daarbij een belangrijk beleidsmatig kader en een samenhangende onderbouwing, maar neemt de wettelijke toetsing niet over. Deze werkwijze borgt dat beleidsambities en juridische besluitvorming zorgvuldig van elkaar zijn gescheiden, terwijl zij inhoudelijk wel nauw op elkaar aansluiten.

7.2 Samenwerking en rolverdeling

De gemeente Groningen ontwikkelt 'De Nieuwe Held' in samenwerking met Groninger Projecten CV (GPCV), waarin meerdere marktpartijen participeren. Deze publiek-private samenwerking is gericht op het realiseren van de gezamenlijke ambities voor het gebied, binnen de kaders die de gemeente vanuit haar publieke verantwoordelijkheid stelt. De gemeente vervult daarbij een kaderstellende, regisserende en toetsende rol. Zij bepaalt de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten, bewaakt de samenhang tussen deelplannen en toetst initiatieven aan wet- en regelgeving. GPCV is verantwoordelijk voor de verdere planuitwerking, de realisatie van de woningbouw en het ontwikkelen van bijbehorende voorzieningen, binnen de door de gemeente vastgestelde kaders.

De afspraken tussen gemeente en GPCV worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK). In deze overeenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over:

- de fasering van de ontwikkeling;
- de uitwerking en afstemming van deelplannen;
- de financiële afspraken en het kostenverhaal;

- de beheersing van planologische en financiële risico's;
- de verdeling van verantwoordelijkheden bij voorbereiding en uitvoering.

De afspraken in de samenwerkingsovereenkomst laten de publiekrechtelijke bevoegdheden van het college bij de beoordeling van vergunningaanvragen onverlet. Vergunningverlening blijft een zelfstandige publiekrechtelijke afweging, gebaseerd op de geldende wettelijke kaders en de belangenafweging die daarbij hoort.

De verantwoordelijkheid voor het aanvragen van omgevingsvergunningen is als volgt verdeeld:

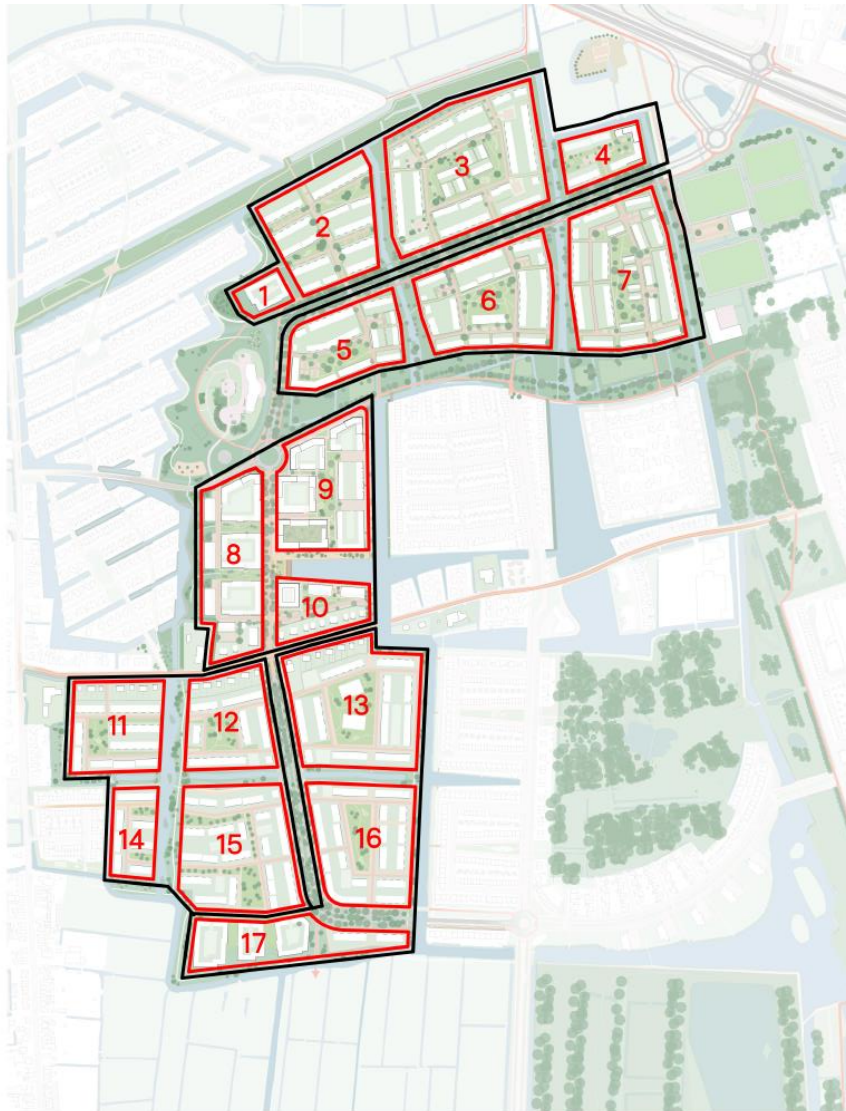
- omgevingsvergunningen voor bovenwijkse voorzieningen, zoals infrastructuur, groenstructuren en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van gronden, worden aangevraagd door de gemeente Groningen;
- BOPA's en OPA's voor woningbouw, bedrijven en andere voorzieningen worden aangevraagd door de betrokken ontwikkelaars en bouwbedrijven (realisatoren).

Deze rolverdeling sluit aan bij de sturingsfilosofie waarin de gemeente richting geeft en kaders stelt, en de marktpartijen binnen die kaders initiatief nemen en realiseren.

7.3 Fasering van de ontwikkeling

De ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' wordt gefaseerd uitgevoerd. Het uitgangspunt is een jaarlijkse realisatie van circa 150 tot 200 woningen, met een totale woningbouwopgave van 1.850 woningen. Deze fasering is noodzakelijk om de ontwikkeling beheersbaar te houden, zowel ruimtelijk als financieel en organisatorisch. Voor deze gefaseerde aanpak is het plangebied opgedeeld in deelgebieden, die in samenhang worden ontwikkeld in opeenvolgende deelplannen. De deelplannen zijn gebaseerd op de onderscheidende gebiedsonderdelen van 'De Nieuwe Held': de wierden, het centrumgebied en de hoofdstructuur (de zogenoemde contramal), bestaande uit de hoofdontsluiting en de bijbehorende groen- en waterstructuren (waarvan de hoofdontsluiting en het park als bovenwijkse voorzieningen functioneren).

Het voornemen is om te starten met deelplan 1, bestaande uit deelgebieden 5, 6 en 7, in combinatie met de aanleg van de hoofdstructuur. Het uitgangspunt is dat de bouw van dit deelplan begin 2028 start. Zodra deelplan 1 in uitvoering is, worden parallel de voorbereidingen getroffen voor deelplan 2, dat naar verwachting bestaat uit de wierden 1, 2, 3 en 4. De daaropvolgende deelplannen worden gefaseerd verder richting het zuiden ontwikkeld.



Figuur 20 Indeling van de deelgebieden en wierden (Bron: gemeente Groningen)

Tussen de start van de voorbereiding van opeenvolgende deelplannen wordt uitgegaan van een periode van circa twee jaar. Deze werkwijze maakt het mogelijk om te sturen op een continue ontwikkel- en bouwstroom, terwijl voldoende tijd resteert om per fase onderzoeken uit te voeren, besluiten voor te bereiden en participatie zorgvuldig te organiseren.

7.4 Juridische uitvoering: omgevingsprogramma, BOPA's en OPA's

Omgevingsprogramma

Het omgevingsprogramma vormt het beleidsmatige kader voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held'. Het programma beschrijft de doelen voor het gebied, de maatregelen om deze doelen te bereiken en de randvoorwaarden voor uitvoering. Het omgevingsprogramma is dynamisch van aard en wordt per deelplan geactualiseerd, zodra de uitwerking van een deelgebied voldoende concreet is. Een geactualiseerd omgevingsprogramma vormt een belangrijk beleidsmatig

toetsingskader en onderbouwing voor de beoordeling van omgevingsvergunningen. Daarbij geldt dat een actualisatie die uitsluitend een nadere uitwerking vormt van eerder vastgestelde kaders, in beginsel niet opnieuw voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, tenzij sprake is van wezenlijke beleidswijzigingen.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's)

Een BOPA is vereist wanneer een voorgenomen activiteit in strijd is met het geldende omgevingsplan. Bij de beoordeling van een BOPA wordt getoetst of de activiteit kan worden ingepast binnen een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het omgevingsprogramma biedt daarbij een integrale onderbouwing, waarin ruimtelijke, milieukundige, verkeerskundige, ecologische en sociale aspecten in samenhang zijn beschouwd. De gemeente gaat er in beginsel van uit dat het toepassen van een gefaseerde BOPA niet noodzakelijk is. Doordat de relevante kaders per deelplan worden uitgewerkt en vastgelegd in het omgevingsprogramma, ontstaat reeds duidelijkheid over de gewenste ontwikkeling en de randvoorwaarden waarbinnen deze plaatsvindt. Echter, het inzetten van een gefaseerde BOPA kan in specifieke situaties toegevoegde waarde hebben, bijvoorbeeld om initiatiefnemers vroegtijdig planologische zekerheid te bieden of om complexe ontwikkelingen beheerst te laten verlopen.

Omgevingsplanactiviteiten (OPA's)

Voor activiteiten die passen binnen het geldende omgevingsplan, maar waarvoor op grond van dat plan een vergunningplicht geldt, kan gebruik worden gemaakt van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA). Dit kan aan de orde zijn op locaties waar het onderliggende planologische regime reeds voorziet in de beoogde functie, maar aanvullende toetsing vereist is.

Procedure

Het uitgangspunt is dat de benodigde BOPA's en OPA's in beginsel worden afgehandeld via de reguliere procedure, met een beslistermijn van acht weken, die door het college eenmaal met zes weken kan worden verlengd. Vanwege de gefaseerde realisatie van 'De Nieuwe Held' worden meerdere vergunningen op verschillende momenten aangevraagd. Een sluitende vergunningenplanning kan daarom niet op voorhand worden vastgesteld.

7.5 Rol van de gemeenteraad en relatie met welstandsbeleid

Het vaststellen van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad wordt vooraf in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Hiermee wordt de raad vroegtijdig betrokken bij de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling. Het verlenen van BOPA's is in beginsel een collegebevoegdheid. De gemeenteraad heeft bepaald in welke gevallen zij gebruik wil maken van haar bindend adviesrecht. Voor 'De Nieuwe Held' geldt dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en dat het onderliggende planologische regime wonen grotendeels reeds toestaat. Daardoor zal het bindend adviesrecht niet op alle BOPA's van toepassing zijn.

Door het omgevingsprogramma vooraf voor wensen en bedenkingen aan de raad voor te leggen, wordt beoogd de raad in positie te brengen om richting te geven aan de ontwikkeling. Voor zover de raad heeft besloten af te zien van het bindend adviesrecht bij BOPA's die passen binnen het omgevingsprogramma, geldt dat als uitgangspunt voor de verdere vergunningverlening.

Beeldkwaliteit en welstand

Voor de gehele wijk is een gebiedsvisie opgesteld, die de basis vormt voor het omgevingsprogramma. Per deelplan wordt een kwaliteitskader uitgewerkt, bestaande uit:

- een stedenbouwkundig plan, dat wordt vertaald naar juridisch-planologische regels en een plan-kaart in het omgevingsprogramma;
- een beeldkwaliteitsplan, waarvan een tekstuele samenvatting door de gemeenteraad wordt vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

Het kwaliteitskader heeft geen zelfstandige juridische status, maar dient als onderbouwing van het omgevingsprogramma, als aanvulling op het welstandsbeleid en als inspiratie- en referentiekader voor initiatiefnemers en ontwerpers.

7.6 Financiële en planologische uitvoerbaarheid

De gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Held' kent een complexe financiële dynamiek, doordat planologische, financiële en privaatrechtelijke aspecten in samenhang moeten worden uitgewerkt en beheerst. Een zorgvuldige borging van financiële en planologische risico's is daarmee een randvoorwaarde voor een robuuste en uitvoerbare gebiedsontwikkeling.

Planologisch terugvalrisico

De ontwikkeling vindt plaats via het instrument omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, terwijl het onderliggende omgevingsplan zijn rechtskracht behoudt. Dit brengt het risico met zich mee dat bouwaanvragen die passen binnen het bestaande planologische regime moeten worden vergund of bij recht zijn toegestaan, ook als deze afbreuk doen aan de beoogde samenhang en daarmee aan de financiële uitvoerbaarheid van het gebied. Dit zogenoemde planologisch terugvalrisico kan leiden tot een onevenwichtige toedeling van functies en ongewenste effecten op de grondexploitatie. Dit risico wordt beheerst door in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met GPCV een kwalitatieve verplichting ex artikel 6:256 BW op te nemen, inhoudende dat geen gebruik wordt gemaakt van de onderliggende planologische mogelijkheden. Het zakenrechtelijke karakter van deze verplichting borgt dat deze ook geldt bij overdracht van gronden en daarmee bijdraagt aan financiële stabiliteit en voorspelbaarheid. Ter ondersteuning van deze kwalitatieve verplichting is een Functiekaart 'De Nieuwe Held' opgesteld. Deze kaart heeft een beleidsmatig en richtinggevend karakter en verduidelijkt de beoogde eindbeelden en bandbreedtes per functie. Daarmee vormt de Functiekaart een belangrijk hulpmiddel om exploitatierisico's per deelgebied inzichtelijk te maken.

Het kostenverhaal wordt primair geborgd via anterieure overeenkomsten. Publiekrechtelijk kostenverhaal via BOPA's is bij een organische ontwikkeling slechts beperkt toepasbaar. Om toch publiekrechtelijke grip te houden, wordt onderzocht of in het omgevingsprogramma beleidsregels kunnen worden opgenomen waarin het college vastlegt dat in beginsel geen medewerking wordt verleend aan afwijkingvergunningen indien het kostenverhaal niet anterieur is verzekerd. Deze beleidslijn is te herleiden tot het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en vormt daarmee een legitieme grond voor besluitvorming.

8. Toets 'Evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Dit omgevingsprogramma legt de kaders uit de gebiedsvisie De Nieuwe Held vast, waarop uitwerkingen volgen op basis van het kwaliteitskader (stedenbouwkundige en welstandscriteria) en dient als basis voor de uitwerking voor de opvolgende deelplannen. Het omgevingsprogramma vormt samen met uitwerking in deelplannen (op basis van het kwaliteitskader) het toetsingskader voor (B)opa's.

Daartoe fungeert het omgevingsprogramma tevens als de motivering van de 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' conform de beoordelingsregels van de artikelen 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt getoetst aan de beoordelingsregels uit het Bkl, instructieregels van Rijk en provincie en relevante beleidskaders. Het resultaat van de toetsing is opgenomen in hoofdstuk 5.

De ontwikkeling van woonwijk 'De Nieuwe Held' is beoordeeld tegen de achtergrond van het bestemmingsplan 'De Held III'. Dat plan voldoet immers aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening', als de voorloper van het criterium 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De uitgangspunten voor de ontwikkeling van 'De Nieuwe Held' zijn naderhand gewijzigd. Vervolgens is gewerkt aan een nieuwe gebiedsvisie waarin deze nieuwe uitgangspunten zijn verwerkt. Hierover is een participatietraject doorlopen dat op zijn beurt tot bijstelling van de nieuwe gebiedsvisie heeft geleid. In hoofdstuk 6 is beschreven hoe de participatie is vormgegeven, welke resultaten dit heeft opgeleverd en tot welke wijzigingen dit heeft geleid. De gebiedsvisie wordt vervolgens per deelplan uitgewerkt in een kwaliteitskader en vormt de basis voor dit omgevingsprogramma voor de uiteindelijke vergunningverlening. In hoofdstuk 4 is beschreven wat de huidige en gewenste situatie zijn voor het gebied.

De woningbouwopgave van 'De Nieuwe Held' is onder de nieuwe uitgangspunten verzaard. Het is gegaan van circa 1.600 woningen naar 1.850 woningen. Daarbij is een ruimere groenblauwe structuur voorzien, waarmee een zekere verdichting wordt gecreëerd. Verder is een wijkwinkelcentrum opgenomen, waar dat in het geldende omgevingsplan niet is voorzien.

In het geldende bestemmingsplan is uitgegaan van 'een woonwijk voor circa 1.600 woningen'. Dit impliceert een bandbreedte. Gelet op:

- de grote woningbehoefte, landelijk, maar ook in Groningen;
- het feit dat het surplus aan woningen binnen hetzelfde areaal en binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien;
- het feit dat het hogere aantal woningen is afgestemd op zowel rijksniveau, provinciaal als regionaal niveau,

is het gerechtvaardigd om te concluderen dat de ontwikkeling voor wat betreft de woonfunctie in overeenstemming is met het criterium van een evenwichtige toedeling van functies.

In het geldende bestemmingsplan is geen wijkwinkelcentrum beoogd. Nieuwe beleidsuitgangspunten op rijks, -provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau onderstrepen het belang van wijkfuncties voor dagelijkse behoeften op loop- en fietsafstand (STOMP-principe). Dit leidt tot een verbetering van gezondheid, het stimuleert duurzaam vervoer en het zorgt voor een versterking van de leefbaarheid. In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat er plek moet zijn voor wijkfuncties, waaronder winkels, ontmoetingsplekken en plekken om te werken. In de NOVEX is aangegeven dat 'De Nieuwe Held' als deel van de verstedelijking op de westflank samen moet gaan met het realiseren van een wijkcentrum. Vanuit omliggende wijken is het wijkcentrum door middel van een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden verbonden, zodat het wijkcentrum ook omliggende wijken bediend. De toevoeging van een wijkwinkelcentrum zorgt daarmee voor een verbetering van de leefomgevingskwaliteit.

Het is gerechtvaardigd om te concluderen dat de ontwikkeling voor wat betreft de wijkfunctie in overeenstemming is met het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Overige afwijkingen ten opzichte van 'De Held III' zijn ondergeschikt aan de kaders die reeds in het bestemmingsplan zijn vastgesteld. Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de gebiedsontwikkeling 'De Nieuwe Held' wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie.