

Bijlage Milieu- en omgevingsaspecten

Volkshuisvesting

Uit het rapport van Companen "Extra onderzoek ter onderbouwing van de prestatieafspraken", d.d. februari 2016, blijkt reeds de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing van de beoogde koopappartementen.

Companen concludeert dat de bevolking in Eelde-Paterswolde nagenoeg stabiel blijft tot 2030. Daarbij is er wel sprake van een toename van het aantal huishoudens, variërend van 320 tot 410. De huishoudenssamenstelling zal de komende jaren behoorlijk gaan veranderen. Het aandeel en aantal huishoudens van 75 jaar en ouder neemt richting de toekomst flink toe (+250 tot +280 huishoudens tot 2030). Het aandeel huishoudens in de leeftijd 30 tot 54 jaar neemt daarentegen juist aanzienlijk af. Hieruit blijkt dan ook de toenemende vergrijzing en ontgroening van de bevolking van Eelde-Paterswolde. In de cijfermatige trendprognose 2015-2030 laat het onderzoek zien dat een deel van deze vraagverwachting zich voordoet in de categorie 'koop appartement' met tenminste 50 woningen tot 2030. Companen verwacht dan ook dat in de toekomst (vanaf 2020) de vraag naar koopappartementen nog zal toenemen in vergelijking tot de huidige woningvraag. Ook in de vraag naar huurappartementen (boven de liberalisatiegrens) wordt naar de toekomst toe nog een kleine plus verwacht.

Overigens waren de prognoses van Companen gebaseerd op behoudende scenario's ten aanzien van de verwachte economische ontwikkeling. De woningbouwmonitor van de Regio Groningen Assen van april 2017 laat zien dat de woningmarkt zowel regionaal, als gemeentelijk zich in de afgelopen periode gunstig heeft ontwikkeld. Dit maakt dat het inwonertal van de gemeente in 2016 uitkomt boven de prognoses zoals door het bureau Companen zijn opgesteld. Dit maakt dus dat de werkelijke vraag en behoefte hoger zullen uitvallen dan in de prognoses voorzien.

Verder kan worden opgemerkt dat vanwege de druk op woningmarkt in Groningen sprake is van substitutie (aanpassen en verschuiven) van de stedelijke woonvraag naar omliggende gebieden. Dit betreft woonmilieus die in de Groningen niet of onvoldoende te vinden zijn. Deze substitutie treedt voornamelijk op in zuidwestelijke richting vanuit de stad. Gezien de gunstige ligging van Eelde-Paterswolde, op fietsafstand van de stad, maakt dit het tot een reëel en aantrekkelijk alternatief voor een deel van de woningzoekenden uit Groningen. In recente periode is de druk op de markt voor koopwoningen in de stad Groningen zodanig sterk toegenomen dat kan worden gesproken van een oververhit rakende woningmarkt. Deze toenemende druk op de woningmarkt in Groningen zal voor een verdere toename van deze zogenoemde substitutie zorgen.

Op basis van de demografische verwachtingen (toenemende vergrijzing) en de recente beleidswijzigingen in de zorgsector, waardoor mensen veelal langer zelfstandig zullen moeten wonen, is het van belang dat de appartementen vooral als levensloopbestendig worden ontwikkeld. Hiermee wordt nadrukkelijk ingespeeld op de trends van vergrijzing en gezinsverdunding (kleinere huishoudens). Dit maakt dat de woningen voor zoveel mogelijk doelgroepen aantrekkelijk zijn. In de planvorming is hiermee rekening gehouden. Levensloopbestendig uit zich door het ontwerp en de gekozen uitgangspunten: o.a. alle toegangsdeuren en afmetingen zijn geschikt voor rolstoelgebruik en alle appartementen zijn bereikbaar per lift.

De beoogde ontwikkellocatie bevindt zich in het centrum van Eelde en maakt onderdeel uit van de herstructurering en versterking van het centrum van Eelde. Het ligt hiermee tevens in de directe nabijheid



van voorzieningen als supermarkt, winkels en zorg. Deze locatie is dan ook zeer geschikt voor ontwikkeling van appartementen voor onder meer senioren.

De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De beoogde woningbouwaantallen zijn opgenomen in de woningbouwmonitor (regionale woningbouwafspraken) Regio Groningen Assen.

Bebouwingsbeeld

Het plan is gebaseerd op en sluit aan bij het gedachtengoed van het beeldkwaliteitsplan Centrum Eelde, vastgesteld door de gemeenteraad 25 oktober 2011. Maar er is ook sprake van maatwerk Dit is enerzijds nodig om zorgvuldig te kunnen reageren op deze specifieke plek met zijn bijzonder context, anderzijds zal de locatie gebruikt worden voor situering van enkel woningen. Dit vraagt vanuit privacy, openbare ruimte en logistiek andere ruimtelijke uitwerkingen dan woningen boven winkels zoals in het bestemmingsplan Centrum Eelde was opgenomen.

Het heeft de voorkeur om het feitelijke winkelgebied tussen de beide supermarkten te beperken. Dit sluit aan bij de vraag van de ontwikkelaar om de locatie enkel voor woningbouw in te zetten. Gebaseerd op de uitgangspunten van het beeldkwaliteit plan Centrum Eelde (2011) is samen met ontwikkelaar een maatwerkoplossing ontstaan voor deze locatie. In een nieuw beeldkwaliteitsplan is de ontwikkeling gedocumenteerd en voorzien van nieuwe (specifieke) welstandscriteria.

Voor de locatie is een schuurconcept ontwikkeld. Dit concept doet haar inspiratie op aan de oude boerderijen en schuren die aanwezig waren in het gebied. Het concept bestaat uit drie separate volumes. Deze bouwvolumes hebben een eigen karakter, dat steeds reageert op de omgeving. Gezamenlijk vormen de gebouwen eveneens een geheel, een ensemble. Zoals boerderijerven een samenhang vormden tussen hoofdgebouw en de schuren. Om dit mogelijk te maken, zijn ontwerpmiddelen zoals het dakenlandschap en volumeverhoudingen in duidelijke samenhang neergezet. De aansluiting naar de omgeving wordt geïntroduceerd door grote geknikte dakvlakken. De toepassing van raampartijen, loggia's, materiaalgebruik en de uitwerking van de dakgoot draagt in belangrijke mate bij aan de samenhang met de bestaande omgeving. Verder worden verschillende ontwerpmiddelen geïntroduceerd zoals vlakke bestrating, passende materialisatie en groen. Aan de voorzijde vormen de tuinen een overgangszone tussen de begane grond van de appartementen en de openbare ruimte.

Het profiel van de openbare ruimte, zowel aan de zijde van de hoofdweg als aan de zijde van de Burg. Strubben wordt breder. Door deze verbreding wordt nieuwe bebouwing beter gesitueerd en is meer ruimte beschikbaar voor groen en incidenteel parkeren. Ook verkeerskundig kan een straatprofiel ontstaan dat beter past bij de logistieke vereisten van het winkelcentrum

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden – milieuzonering

Door het plan worden de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig belemmerd. In de nabije omgeving van het pand zijn meerder functies aanwezig zoals, winkels, horeca, kleine bedrijven en woningen. Er is sprake van een gemengd gebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen de bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. De afstand van de milieu-inrichtingen in de nabije omgeving tot de nieuwe appartementen is voldoende. De nabij gelegen winkels kennen een milieucategorie 1, met een minimale afstand van 10 meter tot woningen. Gezien het gemengde karakter is met een reductiestap het realiseren van de appartementen direct naast de winkels niet bezwaarlijk. Er wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG brochure 'bedrijven – en milieuzonering' (2009). Op het gebied van geluid vindt nader onderzoek plaats. Zie onderstaand.

Voor de nabijgelegen woningen zal er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot gezien de voorziene maximale bouwhoogte van 12 meter in relatie tot de afstand tussen de nieuwe appartementen en de nabijgelegen woningen.



Geluid

Ten aanzien van het aspect geluidbelasting dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het onderzoek richt zich op de volgende onderdelen:

- Wegverkeerslawaaï en verkeersaantrekkende werking: de nieuwe appartementen liggen binnen de invloedssfeer van de diverse 30 km/h wegen. Deze wegen hebben geen zone. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen hoeft daarom niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de geluidsbelasting echter wel beschouwd te worden;
- Geluidsbelasting ten gevolge van de parkeergarage: onder de woningen zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Er dient aandacht te worden besteedt aan de geluidsbelasting ten gevolge van verkeer van en naar de parkeergarage;
- Geluidsbelasting ten gevolge van de laad- en loslocatie Jumbo Supermarkt: de laad en loslocatie van de Jumbo Supermarkt ligt op circa 15 meter van de nieuwe appartementen. De geluidsbelasting op de nieuwe appartementen ten gevolge van de laad- en losactiviteiten zal in het onderzoek inzichtelijk worden gemaakt.

De optredende niveaus zullen worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening, maar zullen ook worden getoetst aan de geluidsvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Verkeersveiligheid

Onder de woningen zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Er zal een in- en uitrit gerealiseerd worden aan de Burg. Strubenweg. In verband met de verkeersveiligheid dient de in- en uitrit te zijn voorzien van een vlakke opstelstrook van minimaal 5 meter.

Parkeren

De ontwikkeling roept een parkeervraag op. Ten behoeve van het parkeren moet in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op eigen perceel. Hierin wordt voorzien door de ondergrondse parkeergarage.