

Vergunningaanvraag flora- en fauna activiteit sloop gebouwen in Grunopark (gemeente Groningen)



A&W-notitie: 23-385f

opdrachtgever	GEM meerstad CV
projectcode	23-385f
auteur(s)	
status	Definitief
datum	13 augustus 2025
autorisatie	
kwaliteitscontrole	
uitvoerder	Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv Suderwei 2, 9269 TZ Feanwâlden Matrix II k1.05, 1098 XH Amsterdam Tel. 0511 474764, info@altwym.nl , www.altwym.nl

Inhoud

1. Aanleiding en doel	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Leeswijzer	1
1.3 Uitgangspunten bij deze vergunningaanvraag	1
2. Beschrijving plangebied en de plannen	3
2.1 Plangebied	3
2.2 De plannen	3
3. Verspreiding en staat van instandhouding Gewone dwergvleermuis en Kerkuil	5
3.1 Gewone dwergvleermuis	5
3.2 Kerkuil	6
4. Effectbepaling	7
4.1 Gewone dwergvleermuis	7
4.2 Kerkuil	7
5. Preventieve maatregelen en compensatie	8
5.1 Gewone dwergvleermuis	8
5.2 Kerkuil	10
6. Alternatieven en wettelijk belang	12
6.1 Alternatievenoverweging	12
6.2 Geldig wettelijk belang	15
7. Literatuur en bijlagen bij vergunningaanvraag	17
7.1 Literatuur	17
7.2 Bijlagen bij de vergunningaanvraag	17

Referentie

E. van der Heijden 2025. Vergunningaanvraag flora- en fauna activiteit sloop gebouwen in Grunopark (gemeente Groningen). A&W notitie 23-385f. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden

1. Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding

GEM Meerstad CV heeft het voornemen om in het kader van de aanleg van Meerstad Fase 1 een ontsluitingsweg aan te leggen langs de zuidkant van het Grunopark, gelegen in de gemeente Groningen. Hiervoor is het noodzakelijk om een aantal kleine gebouwen te verwijderen.

In 2024 is er in het kader van de geplande aanleg van de ontsluitingsweg en de sloopwerkzaamheden een aantal ecologische quickscans uitgevoerd. Deze zijn als bijlage A en B bij onderhavige vergunningaanvraag gevoegd. Verder is in het najaar van 2024 en voorjaar/zomer van 2025 een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in de te slopen bebouwing. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de hierboven genoemde ecologische quickscan van bijlage A.

Uit de ecologische quickscans en het aanvullende onderzoek komt naar voren dat het voornemen leidt tot schadelijke handelingen in de zin van de Omgevingswet. Dit betekent dat er voor een flora- en fauna activiteit een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Onderhavig activiteitenplan omvat de vergunningaanvraag. De aanvraag wordt ingediend voor de volgende soorten en verbodsartikelen:

- Gewone dwergvleermuis: flora- en fauna activiteit voor art 11.46b Bal (het opzettelijk verstoren van dieren) en 11.46d Bal (het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen).
- Kerkuil: flora- en fauna activiteit voor art. 11.37 1b Bal (het opzettelijk vernielen of opzettelijk beschadigen van nesten en rustplaatsen van vogels).

1.2 Leeswijzer

Het voorliggende document bevat het activiteitenplan voor de vergunningaanvraag. Hierin komen de volgende aspecten aan de orde:

- Beschrijving plangebied en de plannen (H2)
- Verspreiding en staat van instandhouding van de soort waarvoor vergunning wordt aangevraagd (H3)
- Effectbepaling (H4)
- Preventieve maatregelen en compensatie (H5)
- Alternatievenafweging en wettelijk belang van het voornemen (H6)

1.3 Uitgangspunten bij deze vergunningaanvraag

Deze vergunningaanvraag heeft uitsluitend betrekking op sloopwerkzaamheden van een aantal gebouwen in een deel van het Grunopark. Dit deel wordt in figuur 1 aangeduid als het plangebied. Ten noorden hiervan liggen nog andere gebouwen die onderdeel uitmaakten van een voormalig kinderdagverblijf en een camping. Deze worden mettertijd ook gesloopt en worden op het ogenblik van dit schrijven nog onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Deze gebouwen maken daarom geen onderdeel uit van onderhavige vergunningaanvraag. Ook de aanleg van de ontsluitingsweg en het verder bouwrijp maken van

de woningbouwlocatie Grunopark/Wierden maakt geen onderdeel uit van deze vergunningaanvraag.

2. Beschrijving plangebied en de plannen

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Hoofdweg ter hoogte van de Grunoplas en het Grunopark nabij het dorp Engelbert (provincie Groningen) (zie figuur 1 hieronder). Het maakt onderdeel uit van een groter gebied waar in de komende jaren ingrepen worden uitgevoerd voor de aanleg van een ontsluitingsweg en het uitvoeren van woningbouw in het kader van het project Meerstad. De ligging van de ontsluitingsweg is aangegeven in figuur 1 van bijlage A.

Het plangebied dat betrekking heeft op onderhavig activiteitenplan bestaat uit een parkeerplaats. Hieromheen liggen vijf gebouwen ten behoeve van recreatieve faciliteiten in de omgeving. Ten westen van de parkeerplaats ligt een voormalig klimpark. Hier staat een schuur die gebruikt werd voor materialenopslag. Al de genoemde gebouwen worden gesloopt (figuur 1)

Verder staan verspreid in het plangebied verscheidene bomen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Grunoplas. Hier ligt een waterskibaan. Een foto-impressie van het gebied is weergegeven in de foto's van bijlage A en B.

2.2 De plannen

Uitvoering activiteiten

Voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie Grunopark/Wierden wordt langs de zuidkant van de Grunoplas een weg aangelegd. Deze loopt deels parallel aan de Hoofdweg. In het kader van de aanlegwerkzaamheden worden zes gebouwen van beperkte omvang gesloopt. Om welke gebouwen het gaat is aangegeven in figuur 1.

Planning uitvoer activiteiten

De bedoeling is om de sloopwerkzaamheden op 15 november 2025 op te starten en deze uiterlijk 1 april 2026 te beëindigen. De uiterste opstartdatum voor de sloopwerkzaamheden van een gebouw is 21 februari 2026. Om dit te realiseren worden de gebouwen waar vleermuizen zijn geconstateerd voor 1 november 2025 natuurvrij gemaakt. Het natuurvrij maken van de roestplaats van Kerkuil vindt plaats drie maanden na plaatsen van de alternatieve verblijfplaatsen. Zie voor verdere informatie Hoofdstuk 5, preventieve maatregelen en compenserende maatregelen.



Figuur 1 – Ligging van het plangebied in de omgeving. Aangegeven zijn de gebouwen die gesloopt worden en de ligging van de gebouwen waar balts-/paarverblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en roestplaats Kerkuil zijn aangetroffen. Alleen dit gebied maakt onderdeel uit van onderhavige vergunningaanvraag.

3. Verspreiding en staat van instandhouding Gewone dwergvleermuis en Kerkuil

3.1 Gewone dwergvleermuis

Landelijke staat van instandhouding

De Gewone dwergvleermuis komt voor in gesloten tot halfopen landschappen, bijvoorbeeld stedelijk- of buitengebied. Ze verblijven in nauwe ruimten zoals spouwmuren, achter gevelbetimmering, onder dakpannen of in vleermuiskasten. De soort komt voor in het gehele land, maar de dichtheid neemt toe van zuid naar noord (Kapteyn 1997). Naar schatting bedroeg de Nederlandse populatie in 2016 tussen de 300.000 en 600.000 dieren. Uit NEM Vleermuis Transecttellingen (Telganger, voorjaar 2024) komt naar voren dat in 2023 70% van de opnamen afkomstig was van Gewone dwergvleermuis. In 2022 was dit 75%. Uit meerjarige gegevens komt naar voren dat de relatieve bijdrage van Gewone dwergvleermuis aan het totaal aantal opnames redelijk stabiel is en varieert tussen ongeveer 70 en 75% (Telganger 2021 – 2024). Verder stelt het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis dat de soort buiten de steden licht toeneemt en hierbinnen afneemt. Oorzaken zijn waarschijnlijk de toenemende renovatie en na-isolatie.

Provinciale staat van instandhouding

Er is weinig bekend over de staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis in Groningen. Er wordt in het kader van renovatie in het aardbevingsgebied wel monitoringsonderzoek uitgevoerd (Hommersen *et al.* 2022), maar daarmee wordt onvoldoende inzicht verkregen in de provinciale verspreiding van de soort. Volgens de Werkatlas Zoogdieren van Groningen uit 2011 is de soort wijd verspreid. De auteur spreekt de verwachting uit dat de soort mogelijk in elk kilometerhok voorkomt. Door Adrichem *et al.* (2021) wordt de kwaliteit van het leefgebied van de soort in de provincie Fryslân als ongunstig-slecht beoordeeld. Met name renovatie, isolatie en sloop van oude gebouwen worden genoemd als oorzaak. De verwachting is dat dit ook speelt in de provincie Groningen.

Lokale staat van instandhouding

Tijdens het onderzoek van Terpstra (2023) werd de Gewone dwergvleermuis regelmatig vastgesteld in en rond Meerstad en ook in de directe omgeving van het plangebied. Ook het aantal waarnemingen uit de NDFF is tamelijk hoog; zo zijn er in de periode 2010-2022 in de directe omgeving van het plangebied ongeveer 15 waarnemingen ingevoerd. De soort kan daarom als algemeen worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied komen voldoende huizen en boerderijen voor die geschikt zijn als verblijfplaats voor Gewone dwergvleermuis. Deze huizen blijven behouden. Verder is de soort in de omgeving van het plangebied algemeen aanwezig. De lokale staat van instandhouding van de soort gunstig.

Belang van het plangebied voor de soort

Tijdens het onderzoek zijn er twee balts-/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Verder zijn veel gebouwen houtbouw en marginaal geschikt voor vleermuizen. Om deze reden is het belang van de bebouwing in het plangebied beperkt.

3.2 Kerkuil

Landelijke staat van instandhouding

De Kerkuil leeft vooral in (half)open landschappen in agrarische gebieden. De soort broedt graag in gebouwen, zoals schuren of kerktorens. Pas in het donker worden kerkuilen actief en jagen ze in het open veld, vooral op veldmuizen. In magere muizenjaren kan de soort grote afstanden afleggen naar het jachtgebied. Naast een nest, bezetten de uilen vaak ook meerdere roestplaatsen. Dit zijn rustplekken waar de soort overdag verblijft.

Het aantal broedparen in Nederland schommelt rond de 2000. Daarbij is er de laatste 12 jaar een significante toename van <5% per jaar van het aantal dieren. Deze toename is met name dankzij nestbescherming. De staat van instandhouding van de soort in Nederland kan daarom voor alle aspecten (verspreiding, populatie, leefgebied) als gunstig worden beschouwd (www.sovon.nl).

Provinciale staat van instandhouding

De soort komt als broedvogel en niet-broedvogel verspreid over de provincie voor. Het aantal broedparen laat de laatste 12 jaar geen significante aantalsveranderingen zien. Over broedsucces, overleving en seizoenvoorkomen in Groningen zijn geen gegevens bekend. De staat van instandhouding kan als gunstig worden beschouwd (www.sovon.nl).

Lokale staat van instandhouding

In het uurhok waar het plangebied in ligt, zijn in de periode 2013-2015 4-10 broedparen geteld (SOVON). Recent gaat het om meerdere nesten in en rond Harkstede en Meerstad (van Assen 2024, van der Heide 2024a,b). Daarnaast wordt de soort regelmatig in Meerstad waargenomen (NDFF). Om deze reden is de staat van instandhouding van de soort gunstig.

4. Effectbepaling

4.1 Gewone dwergvleermuis

In het plangebied zijn tijdens nader onderzoek twee balts-/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis vastgesteld. Details inzake het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.5 van de ecologische quickscan van bijlage A.

Door het slopen van de gebouwen gaan er twee balts-/paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis verloren. Het gaat slechts om een klein deel van de aanwezige verblijfplaatsen in de wijde omgeving van het plangebied. Dit gegeven wordt gebaseerd op diverse onderzoeken naar verblijfplaatsen van vleermuizen in en rond het Grunopark (zie voor een samenvatting paragraaf 4.5 van bijlage A).

Het verlies van de verblijfplaatsen zal echter worden gecompenseerd. Daarnaast worden er preventieve maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat er geen dieren worden gedood (zie hoofdstuk 5). De (lokale) staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis wordt daarom niet aangetast.

4.2 Kerkuil

In het klimpark is in een klein gebouw, dat dienst doet als opslagplaats, een roestplaats van de Kerkuil vastgesteld. Details omtrent de waarneming zijn vastgelegd in paragraaf 4.4 van de ecologische quickscan van bijlage B. Het is niet bekend waar de soort zijn nestplaats heeft, maar onderzoek in de omgeving heeft aangetoond dat er ook een roestplaats aanwezig is in een toiletgebouw van de voormalige camping ten noorden van het plangebied (interne info A&W).

Door het verwijderen van het gebouw in het klimpark gaat de roestplaats van de Kerkuil verloren. De functionaliteit van het foerageergebied in en rond het Grunopark gaat echter door de sloop van de gebouwen niet verloren.

Kerkuilen hebben vaak meerdere roestplaatsen in de omgeving van hun nestplaats en vaak zijn ze flexibel in het wisselen van plek (Kennisdocument Kerkuil). Mogelijk is dit de verklaring dat er sinds aanvang van het jaar 2025 geen braakballen meer gevonden zijn bij het gebouw waar de soort in ieder geval in 2024 verbleef (info: beheerder klimpark). Om te voorkomen dat de huidige staat van instandhouding in het gebied wordt aangetast, worden er bovendien preventieve en compenserende maatregelen genomen. Hier wordt in paragraaf 5 dieper op ingegaan.

5. Preventieve maatregelen en compensatie

5.1 Gewone dwergvleermuis

Preventieve maatregelen

Om te voorkomen dat er door de sloopwerkzaamheden in de maand november 2025 vleermuizen worden gedood en/of verwond, wordt buiten de kwetsbare periodes van Gewone dwergvleermuis de gebouwen natuurvrij gemaakt. Voor Gewone dwergvleermuis betekent dat in dit geval vooraf aan de winterrustperiode. Hiertoe wordt het volgende stappenplan gevolgd:

1. In de loop van de maand oktober, vooraf aan de winterrust, worden voorzichtig en gefaseerd de dakpannen gelicht en verwijderd alsook de boeiboorden. De bedoeling hiervan is om het dak ongeschikt te maken als verblijfplaats voor vleermuizen en ervoor te zorgen dat de dieren het gebouw verlaten.
2. Gedurende het natuurvrij maken en kort vooraf aan de sloop werkzaamheden wordt het betreffende gebouw geïnspecteerd op de aanwezigheid van baltzende dieren. Dit wordt uitgevoerd door Altenburg & Wymenga Ecologisch Onderzoek met behulp van bat detectors.
3. Mochten er geen verblijfplaatsen meer aanwezig zijn, dan wordt het gebouw vrijgegeven voor sloop. Deze sloopwerkzaamheden vangen aan in de maand november.

Compenserende maatregelen

Tijdelijke compensatie

Op 1 augustus 2025 zijn in de omgeving van het plangebied acht kleine duurzame vleermuiskasten opgehangen van het type Unitura VMTH1a, gemaakt van houtbeton. Hiermee wordt voldaan aan de eis om voor elke verloren verblijfplaats vier alternatieve verblijfplaatsen te realiseren. De kasten zijn geschikt als paar/zomerverblijfplaats. Omdat er geen geschikte gebouwen in de omgeving liggen zijn ze opgehangen aan bomen op een hoogte van 4 meter. De afstand van de kasten ten opzichte van het plangebied is maximaal 185 meter. De locaties waar de kasten zijn opgehangen is aangegeven in figuur 2.

Permanente compensatie

In het kader van Fase 1 van woningbouw in Meerstad is het de bedoeling om in 2027 te beginnen met woningbouw in het Grunopark. Een gedetailleerde uitwerking van het type woningen en de exacte ruimtelijke indeling van het gebied is nog niet in detail bekend. In figuur 3 is wel een impressie van een deel van het woningbouwgebied gepresenteerd (bron: Buro Meerstad CV). Hierbij is ook de ligging van het plangebied aangegeven. Uit de figuur komt naar voren dat binnen een afstand van 200 meter, de maximale afstand waarbinnen compensatie moet worden gerealiseerd, er ongeveer 20 woningen zullen worden gerealiseerd. Ervan uitgaande dat er per woning maximaal twee inbouwkasten worden gerealiseerd, betekent dit dat er sprake is van overcompensatie van ruim 30 vleermuiskasten.

Daarnaast is het de bedoeling om in het najaar van 2025 op maximaal 200 meter afstand van het plangebied een vleermuistil te plaatsen (Unitura VMPT1). De exacte locatie is nog niet bekend.



Figuur 2 – Locaties waar acht tijdelijke vleermuiskasten (rode stip) zijn opgehangen en de twee kerkuilkasten (blauwe stip) ten opzichte van het plangebied (gele omkadering).



Figuur 3 – Impressie van toekomstige woningbouw in het Grunopark. Het plangebied is met een rood vierkant aangegeven. Ten noorden van het plangebied worden vanaf 2027 binnen een afstand van 200 meter in ieder geval 20 woningen gebouwd die voorzien worden van permanente vleermuiskasten.

5.2 Kerkuil

Preventieve maatregelen

Voraf aan de sloop van het gebouw in het klimpark wordt de plek waar de Kerkuil rustend is vastgesteld (zie foto in figuur 4.1 in bijlage B) ongeschikt gemaakt. Dit wordt alleen gedaan op moment dat de vogel niet aanwezig is. Dit wordt gecontroleerd door een ecooloog van A&W. Na ongeschikt maken kunnen de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Compenserende maatregelen

Als vervangende verblijfplaats voor Kerkuil, worden twee kerkuilenkasten opgehangen in de directe omgeving van de bestaande roestplaats. Omdat er geen geschikte gebouwen met rustige zolders in de omgeving aanwezig zijn, worden deze geplaatst op een hoogte van 4 meter aan bomen langs de rand van de Grunoplas. Deze bomen worden behouden en zijn onderdeel van een groenstrook langs de woningbouwlocatie Grunopark. De kasten worden zodanig opgehangen dat ze bijna permanent in de schaduw hangen en een vrije uitvliegopening hebben

aan de noordoostkant. De ligging van de bomen is aangegeven in figuur 2. In figuur 4 is een foto impressie van de boom en de omgeving opgenomen.



Figuur 4 – Foto-impressie van de boom waar één van de kerkuilkasten zal worden opgehangen.

6. Alternatieven en wettelijk belang

Hieronder worden de volgende drie wettelijke criteria voor het verkrijgen van een vergunning toegelicht, namelijk:

- er is geen andere bevredigende oplossing (alternatievenoverweging);
- aanwezigheid geldig wettelijk belang;
- geen verslechtering van de staat van instandhouding of er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven om de gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

6.1 Alternatievenoverweging

Vanaf 2027 gaat het woningbouwproject Grunopark/De Wierden van start. In figuur 5 is een impressie gegeven van het project (bron: Raamwerkplan maart 2024). Uiteindelijk is het de bedoeling om rondom de Grunoplas 1700 woningen te bouwen. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om een ontsluitingsweg aan te leggen die rondom de nieuwe woonwijk loopt (zie figuur 5). Een detailtekening van het zuidelijk deel van de ontsluitingsweg is gepresenteerd in figuur 1 van bijlage A.

Het woningbouwproject Grunopark/De Wierden is onderdeel van het grotere woningbouwproject Meerstad. Meerstad is een nieuwe woonwijk aan de oostkant van Groningen die bekend staat om haar ruimtelijke opzet en groene omgeving. De wijk wordt gebouwd rond het Woldmeer, een aangelegd meer dat dient als het hart van de wijk, en is bedoeld om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die natuur en stad met elkaar verbindt. In totaal worden er in Meerstad naar verwachting zo'n 10.000 woningen gerealiseerd, verspreid over meerdere fases. Hierdoor zal de wijk uiteindelijk ongeveer 25.000 bewoners huisvesten.

Voor het woningbouwproject Meerstad, en dus ook het woningbouwproject Grunopark/De Wierden in combinatie met de ontsluitingsweg, zijn er rondom Groningen geen alternatieve locaties voorhanden. Hiervoor zijn diverse argumenten aan te dragen die verband houden met de planvorming die al in 2005 is opgestart, participatie en de specificiteit van de locatie. Hieronder wordt daar dieper op ingegaan.

De planvorming

In 2005 is via een open planproces het masterplan voor Meerstad gemaakt. Dat plan schetste de contouren voor de ontwikkeling van 2.500 hectare land aan de oostzijde van de stad Groningen. Het Masterplan Meerstad 2005 is lang de leidraad geweest voor de ontwikkeling van het plangebied. Op basis van dit masterplan zijn toentertijd ook drie ontheffingen Wet natuurbescherming verleend, te weten voor Meerstad-West, Meerstad-Oost en de zone tussen de Middelberterweg, Kerkpad en de Borgsloot.

Vanwege de toenemende vraag naar woningen is in de afgelopen jaren een start gemaakt met plannen voor de uitbreiding van het bestaande Meerstad. Daarbij lag de focus vooral op de uitwerking van de eerste nieuwe wijken rondom het Woldmeer, de aanleg van de Meerstadlaan en de planontwikkeling voor het gebied langs het Eemskanaal. Hoewel in 2011 en 2017 ontwikkelstrategieën voor deelopgaven zijn opgesteld, is de afgelopen jaren steeds duidelijker geworden dat het Masterplan Meerstad 2005 een actualisatie behoeft voor het gehele plangebied. Dit heeft geleid tot het Wensbeeld Meerstad 2050, waar de woningbouw rondom de Grunoplas ook onderdeel van is.

Locatiespecifiek

De gebiedsontwikkeling Meerstad is zoals genoemd een project dat sinds 2005 met het vaststellen van het Masterplan van start is gegaan. Sinds 2010 zijn de eerste grondwerken opgestart. Dit heeft geleidelijk geresulteerd in de realisatie van het westelijke deel van het Woldmeer en de omliggende opgehoogde woongebieden die gezamenlijk Meerstad vormen.

Ook is ten oosten van de voormalige roeibaan bij Harkstede gestart met de aanleg van het oostelijk deel van het Woldmeer. Dit deel wordt uiteindelijk verbonden met het westelijk deel, wat uiteindelijk resulteert in een meer van 350 hectare. Het meer wordt in de toekomst ingezet als noodwaterberging voor 1,75 miljoen m³ water. Inmiddels is circa 200 hectare van het Woldmeer gegraven. Met vrijkomend materiaal zijn ook toekomstige woongebieden al deels opgehoogd.

De aanleg van het Woldmeer is opgenomen in het hierboven genoemde 'Wensbeeld'. De aanleg van het Woldmeer en het benodigde bijbehorende watersysteem is daarmee een locatiespecifiek onderdeel van de planvorming geworden.

De aanleg (de ophoging) van woongebieden, waaronder ook de nieuwe woonwijk Grunopark/De Wieden, zijn daarnaast verbonden aan de aanleg van het Woldmeer. Meerstad is een project met een gesloten grondbalans, dit is een eis van de provincie Groningen zoals opgenomen in de ontgrondingsvergunning voor het project Meerstad. Grond uit het Woldmeer moet verwerkt worden binnen de nieuwe woonwijken. Dit is zoals benoemd al gerealiseerd in bestaande woongebieden en deels in het toekomstige woongebied Grunopark/ De Wierden. Daarmee zijn de reeds opgehoogde delen van het toekomstige woongebied locatiespecifiek. Hieruit volgt dat ook de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg locatiespecifiek is en er een noodzaak is voor de sloop van de gebouwen waar het bij deze vergunningaanvraag om gaat.

Participatie

De totstandkoming van het 'Wensbeeld' en beschrijvend document Agenda voor de Toekomst is een participatief proces geweest met de bestaande bewoners van het plangebied uit de omliggende dorpen en gemeenschappen.

Gezamenlijk hebben zij invulling gegeven aan de positionering van de bouwopgaven van Meerstad. In dit proces is bewust gekozen om de woningen geconcentreerd in 3 nieuwe kernen te realiseren (zie figuur 6). Dit biedt meer ruimte voor groenblauwe structuren tussen de woongebieden.

De positie van de woongebieden, waaronder Grunopark/De Wierden is daarmee in lijn met de doelstelling van de Omgevingswet, namelijk middels een participatieproces tot stand gekomen. De gemeenteraad heeft het Wensbeeld ook vastgesteld als referentie voor verdere (stedenbouwkundige en landschappelijke) uitwerking van het plan. Daarmee is grondexploitatie maatschappij Meerstad gebonden aan deze locaties voor woningbouw.

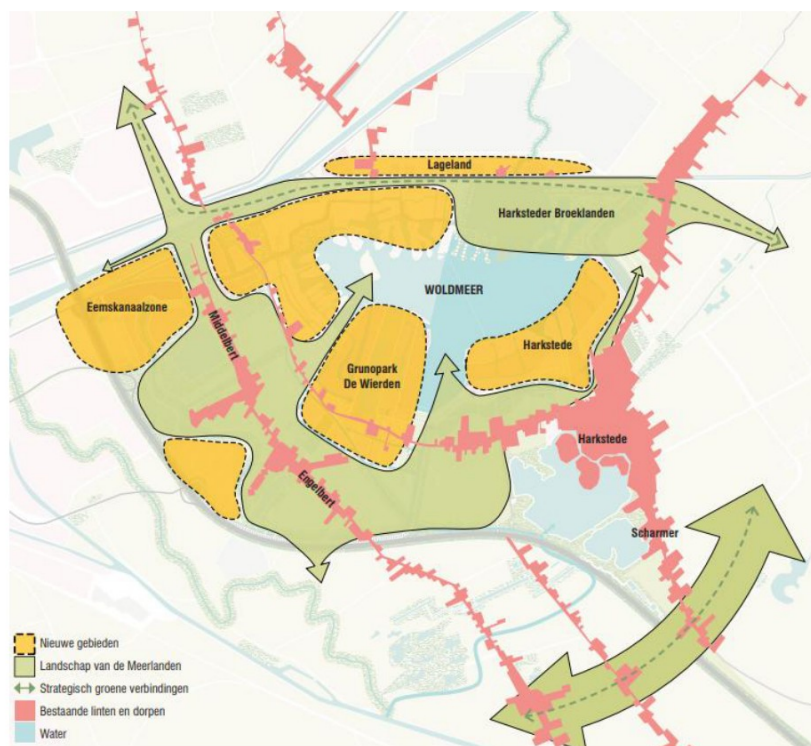
Samenvattend

Het project Meerstad is sinds 2010 in uitvoering. Om die reden zijn een aantal belangrijke ruimtelijk onderdelen van het Masterplan (en nu het Wensbeeld) locatiespecifiek, te weten het Woldmeer, grote delen van het woongebied Grunopark/De Wierden en een zone langs de Meerstadlaan in woongebied De Eems.

Andere onderdelen van het 'Wensbeeld' zijn tot stand gekomen als een resultaat van een uitgebreid open planproces. De positie van woongebieden en bedrijventerrein zijn vastgesteld als resultaat van dit proces. Hiermee is in het kader van de Omgevingswet (participatie) een alternatievenafwegingsproces doorlopen.



Figuur 5 – Visualisatie van de toekomstige woonwijk Grunopark/De Wierden. Hierop is ook de nieuwe ontsluitingsweg zichtbaar.



Figuur 6 – de tot 2050 te realiseren woonkernen, w.o. ook Grunopark/De Wierden.

De ophoging van woongebieden en het uitgraven van het Woldmeer zijn bovendien vanuit de ontgrondingsvergunning met elkaar verbonden middels de vereiste gesloten grondbalans dat gehanteerd moet worden binnen de gebiedsontwikkeling. Inmiddels zijn delen van de toekomstige woonwijk Grunopark/De Wierden al opgehoogd en zijn deze dus locatiespecifiek. Daarmee is er geen mogelijkheid van een alternatief ten aanzien van voornemen, locatie en werkwijze. Hieruit volgt dat ook de ontsluitingsweg locatiespecifiek is en er geen alternatief is dan het slopen van de gebouwen waar het bij deze vergunningaanvraag om gaat.

6.2 Geldig wettelijk belang

Vanwege het verlies van een jaarrond beschermde nestplaats van Kerkuil en aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis zal voor het verkrijgen van een vergunning het wettelijk belang aangetoond moeten worden. Hieronder wordt dit onderbouwd. Hierbij is uitgegaan van het wettelijk belang dat verband houdt met de realisatie van het hele woningbouwproject Meerstad, waarvan onderhavig project onderdeel uitmaakt.

Met betrekking hiermee wordt uitgegaan van de volgende wettelijke belangen:

Gewone dwergvleermuis - art. 8.74k, lid 1 onderdeel b Bkl: de volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstig effecten.

Jaarrond beschermde nestplaats Kerkuil - art. 8.74j, lid 1 onderdeel b Bkl: in het belang van volksgezondheid of openbare veiligheid

Realisatie woongebieden

De stagnatie van de bouw van betaalbare woningen is een groot maatschappelijk probleem. Uit onderzoeken blijkt dat jongeren en mensen met een lager inkomen steeds moeilijker aan een woning komen. Dit leidt tot psychologische problemen bij deze groepen, wat zich vaker wel dan niet vertaalt naar fysieke gezondheidsklachten. Het gebrek aan perspectief in deze primaire levensbehoefte is één van de grote uitdagingen van dit decennium.

Om die reden heeft Grondexploitatie Maatschappij Meerstad in 2022 de opdracht gekregen van de gemeente Groningen en een groot aandeel betaalbare woningen te bouwen in het koop- en huursegment. De eerste 10 jaren (vanaf 2025) worden 1700 woningen in De Eems gebouwd, waarvan 510 woningen in het betaalbare huursegment en 680 woningen in het betaalbare koopsegment. In woongebied Grunopark/De Wierden gaat het om 340 woningen sociale huurwoningen en 510 betaalbare koopwoningen op een totaal van 1700 woningen in dezelfde periode.

Het bouwen van deze woningen zal verlichting brengen op de krappe woningmarkt en vele woningzoekenden mogelijkheid bieden om een woning te betrekken.

Daarnaast speelt in de provincie Groningen en Drenthe de aardbevingsproblematiek. Hier is bekend dat bewoners van onveilige woningen psychologische schade ondervinden wat zich vertaalt naar fysieke klachten. Ondanks dat de versterkingsoperatie in volle gang is, zullen bewoners van de aardbevingsregio's de mogelijkheid willen benutten om te verhuizen naar aardbevingsbestendige woningen. Deze woningen worden gebouwd in de te ontwikkelen woongebieden.

Aanleg Woldmeer

Het ontgraven van het Woldmeer is noodzakelijk om woongebieden te kunnen aanleggen die voldoende drooglegging hebben ten opzichte van de huidige grondwaterstand. Vrijkomend grond uit het Woldmeer wordt toegepast om woongebieden op te hogen. Zo hoeven peilgebieden niet verlaagd te worden waardoor veenoxidatie beperkt wordt en de ontwikkeling van natuur rondom de woongebieden gunstigere uitgangspunten heeft.

Aanleg wegen

Om de komst van deze woningen voor de komende 10 jaar (3400 stuks) te kunnen faciliteren zonder dat bestaande bewoners daarvan ontoelaatbare nadelige effecten daarvan ondervinden, worden extra wegen aangelegd, waaronder de in deze vergunningaanvraag genoemde ontsluitingsweg. Deze gebieds- en wijkontsluitingswegen zorgen voor een minimale extra belasting op het bestaande wegennet en daarmee de leefbaarheid van de dorpen en gemeenschappen in het plangebied Meerstad. Via de nieuwe wegen kunnen de nieuwe bewoners van het plangebied Meerstad de stroomwegen (A7, N46, N360) bereiken en daarmee de regionale voorzieningen en werklocaties die de stad Groningen biedt.

Samenvattend

Door de bouw van betaalbare woningen en de daarmee verknoopte ontwikkelingen (graven Woldmeer en aanleg van wegen) wordt voldaan aan de volgende wettelijke belangen:

- de volksgezondheid, openbare veiligheid of dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten;
- in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, inclusief gebruik;
- in het algemeen belang.

7. Literatuur en bijlagen bij vergunningaanvraag

7.1 Literatuur

- Adrichem, M.H.C van, M.J. Sillemans & H.J.G.A. Limpens 2021. Staat van instandhouding Friesland. Beoordeling van 17 soorten. Zoogdiervereniging Notitie doc. nummer N2020031, 5 maart 2021.
- Assen, J.G. van 2024. Ecologische quickscan van sloopwerkzaamheden Hamweg te Harkstede. A&W-rapport 23-385/1. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.
- Broekhuizen *et al.* 2016 Atlas van de Nederlandse zoogdieren- Natuur van Nederland 12. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum, Leiden.
- Heide, J.H. van der 2024^a. Activiteitenplan Omgevingsplan voor de sloop van de schuren bij Hoofdlaan 2 te Harkstede. Vergunningaanvraag voor de kerkuil en steenmarter. Rapport 24-245. Waardenburg Ecology, Haren.
- Heide, J.H. van der 2024^b. Activiteitenplan Omgevingsplan voor de sloop van de schuur bij Slochterdiep 21 te Meerstad. Vergunningaanvraag voor de kerkuil, gewone dwergvleermuis en steenmarter. Rapport 24-246. Waardenburg Ecology, Haren.
- Hommersen, V.J.A, H.J.G.A. Limpens en M.J.G. Schillemans, 2022. Populatiemonitoring vleermuizen in het aardbevingsgebied in Groningen in 2020. Rapport 2021.16. Zoogdiervereniging, Nijmegen.
- Kapteyn, K 1997 Gewone dwergvleermuis: in Limpens et al. 1997. Atlas van de Nederlandse Vleermuizen. Onderzoek naar verspreiding en ecologie. KNNV Utrecht 151-163.
- Telganger, voorjaar 2024, Zoogdiervereniging.

7.2 Bijlagen bij de vergunningaanvraag

Bijlage A - E. van der Heijden 2025. Ecologische beoordeling gebiedsontsluitingsweg Grunopark. A&W notitie 23-385a. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.

Bijlage B - J.G. van Assen 2024. Ecologische quickscan van sloopwerkzaamheden Klimpark Grunopark. A&W-rapport24-120#2. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.