



*Toelichting Betonbos
februari 2023*

Inleiding

Begin 2021 heeft de Notitie Reikwijdte en Detailniveau ter inzage geleden voor reactie. Dit was de eerste stap in de MER-procedure. In deze notitie stond beschreven welke milieueffecten we wilden onderzoeken en hoe we dit gingen doen. In reactie op de NRD hebben vertegenwoordigers van bewoners in en om Stadshavens gevraagd te onderzoeken of het Havenpark dat is gepland op de zandoverslag, ook op de plek van het huidige Betonbos zou kunnen komen.

De zorgen van de bewonersorganisaties spitsen zich toe op het behoud van het bestaande groen en ecologische waarden en op het behoud van een groene 'buffer' tussen huidige en nieuwe bebouwing. Daarbij geven zij ook aan dat, gezien de ligging, de locatie Betonbos wat hen betreft een logischer plek zou zijn voor een groot park in Stadshavens dan de locatie op de zandoverslag.

Tijdens de behandeling van het raadsvoorstel over de samenwerkingsovereenkomst in januari 2022, is door het college van b&w toegezegd de vraag van bewonersorganisaties in het MER te onderzoeken. Dit is ook aanbevolen door de onafhankelijke Commissie m.e.r. die een toetsingsadvies over de NRD heeft gegeven. Er is daarom een variant Park toegevoegd in het MER, waarin is onderzocht of het cultuur- en beweegpark inclusief de programmering meer centraal of versnipperd in het plan kan worden opgenomen.

Dat het Betonbos op dit moment waarde heeft voor dieren, bewoners en omwonenden is duidelijk. Het is een bijzondere plek in de stad. Dat heeft al eerder in de planvorming van Stadshavens geleid tot de vraag of het mogelijk en wenselijk is Betonbos te behouden. Gezien de eigendomssituatie, de staat van het groen, de noodzaak om in een parkomgeving ook ruimte te creëren voor activiteiten en de specifieke eigenschappen van de zandoverslag (kabels & leidingen, milieuzones, etc.), is dat een grote uitdaging gebleken.

Alles overziend is, aansluitend op eerdere besluitvorming, in het voorontwerp-omgevingsplan geconcludeerd dat de zandoverslag de beste locatie voor het park is. Dit betekent dat de locatie Betonbos zal worden herontwikkeld, waarbij wordt gekeken of en hoe het bestaande groen zoveel mogelijk behouden kan blijven. In deze notitie geven we inzicht in de afwegingen die tot deze keuze hebben geleid.

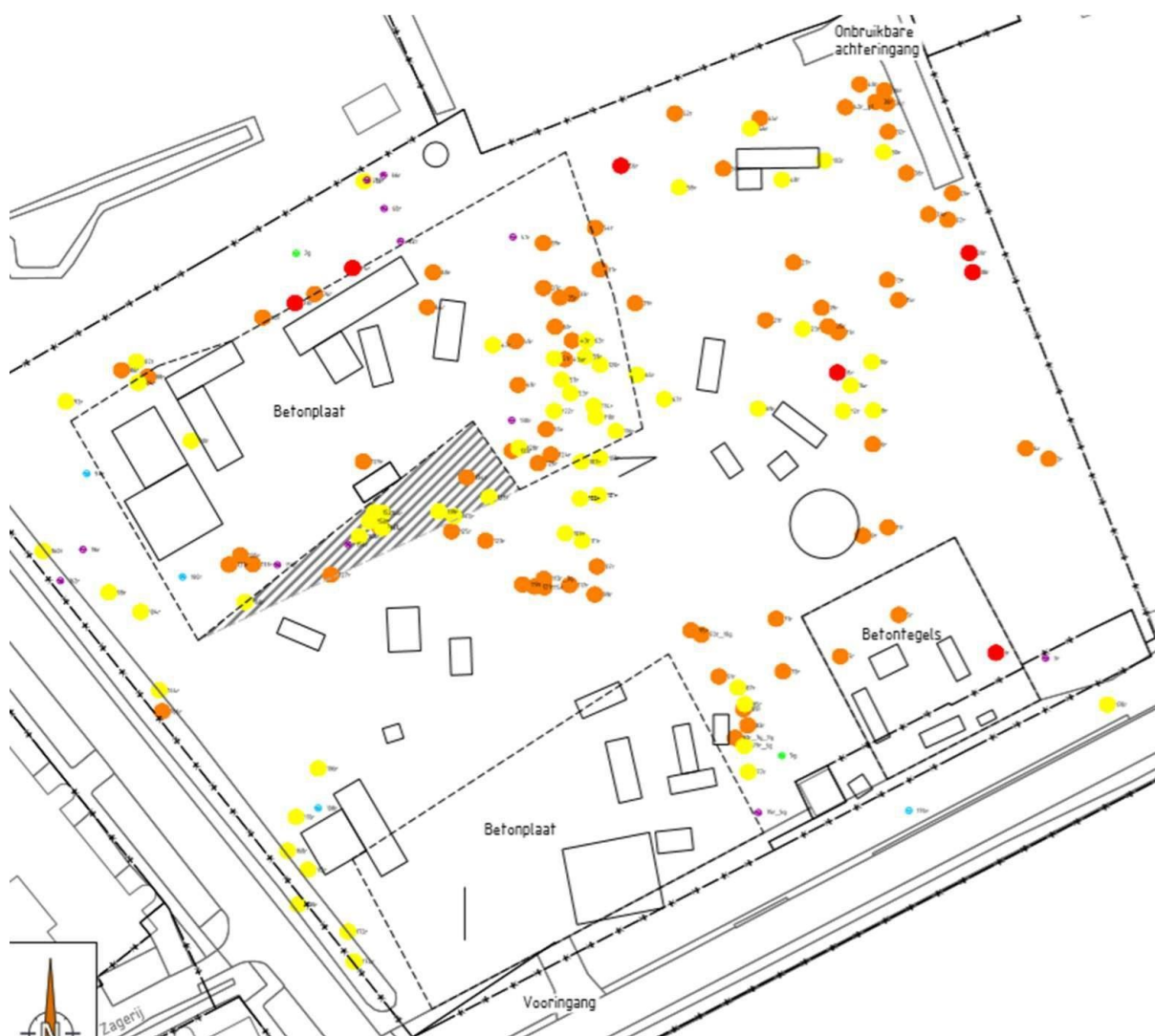


Het Betonbos

Het Betonbos ligt in het plangebied van de integrale gebiedsontwikkeling Stadshavens. Betonbos, de naam zegt het al, bestaat voor een deel uit bomen die op betonplaten staan. Zie de afbeelding op de volgende pagina voor de locatie van betonplaten.

Deze betonplaten betreffen een voormalige verharding (overslagterrein of een vloer van een loods), waarop in de loop van de tijd een strooisellaag is opgebouwd. De aanwezige bomen zijn vervolgens gekiemd in deze strooisellaag en uitgegroeid tot bomen. Een groot deel van de aanwezige bomen heeft zich op en om het beton geworteld waardoor een onveilige situatie is ontstaan. Bij stormachtig weer met harde rukwinden is “windworp” een reëel gevaar. Windworp is het omwaaien van een boom met wortel en al.

Het Betonbos is al meer dan 10 jaar gekraakt. Het wordt gebruikt door een autonome gemeenschap waar mensen wonen in omgebouwde schafketen, tuinhuisjes, bussen en caravans.



	Bestaand situatie
	Perceelgrens/Kavelgrens
	Woonwagen/woning
	Tipi
	Betonplaat
	Betonplaat (niet zichtbaar)
	Noodkap
	Te kappen met vergunning
	Te knotten bomen
	Te snoeien bomen
	Nader te onderzoeken
	Ecologisch waardevolle boom

Uitsnede uit onderzoek StedelijkGroen met o.a. locatie Betonplaten (2019)

Eigendom van Betonbos

De locatie Betonbos is niet van de gemeente, maar is in eigendom bij Van Wonen. Als gesproken wordt over het Betonbos, gaan we in het algemeen uit van het hele gebied tussen het Damsterdiep en kade van het Eemskanaal. Het gaat echter feitelijk enkel over het gedeelte dat in eigendom is van VanWonen. De rest (circa 1/3) rondom en achter de monumentale panden blijft behouden. Dit betreft met name bomen langs het Balkgat en in de achtertuin van de monumentale panden aan het Damsterdiep (gelegen tegen het Betonbos aan).

Welke besluiten zijn er tot nu toe over het Betonbos genomen?

Voor het grootste deel van het plangebied Stadshavens is een overeenkomst gesloten met grondeigenaren Van Wonen, BPD, Volker Wessels Vastgoed, Lefier en Nijestee. In zowel het Akkoord op Hoofdlijnen (september 2020) als in de Samenwerkingsovereenkomst (februari 2022) is de locatie Betonbos vastgelegd als ontwikkellocatie voor woningbouw. In de samenwerkingsovereenkomst (gesloten door het college van B&W) zijn de inhoudelijke en financiële kaders vastgelegd. De financiële kaders zijn in februari 2022 aan de gemeenteraad voorgelegd om krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

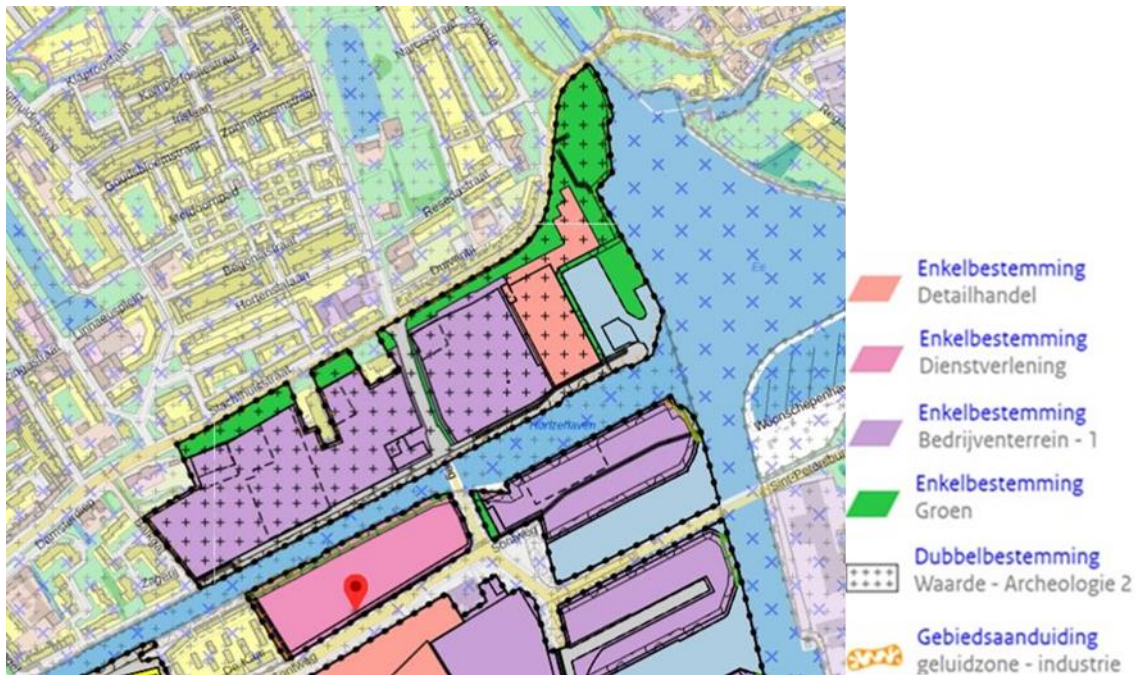
In zowel de omgevingsvisie 'The Next City' (vastgesteld september 2018) als 'Levende Ruimte' (vastgesteld januari 2022) is Stadshavens, als 1^e deelopuitwerking van de Eemskanaalzone, aangewezen als prioritaire zone voor transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied met een mix van wonen, werken en voorzieningen.



Uitsnede uit Levende Ruimte met plangebied Stadshavens blauw omcirkeld als ontwikkelgebied

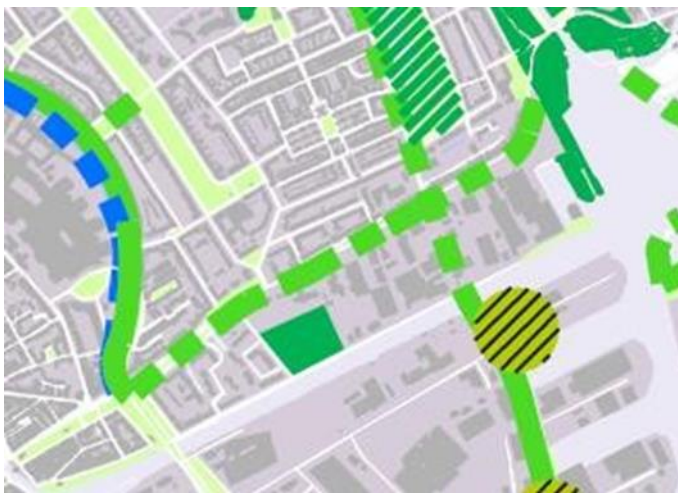
De huidige bestemming

In het huidige bestemmingsplan geldt voor Betonbos de enkelbestemming 'bedrijventerrein 1'. Op deze locatie mogen bedrijven tot en met de milieucategorie 3.1 worden gerealiseerd. Het Betonbos kan op basis van het huidige bestemmingsplan dus bebouwd worden om daarop bedrijven te realiseren. In de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor Stadshavens krijgt het Betonbos een functie als ontwikkelgebied voor woningbouw met pleinen, tuinen en groen.



Het Betonbos is nu onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur (SES). Wat betekent dat? En wordt dit voldoende gecompenseerd en waar?

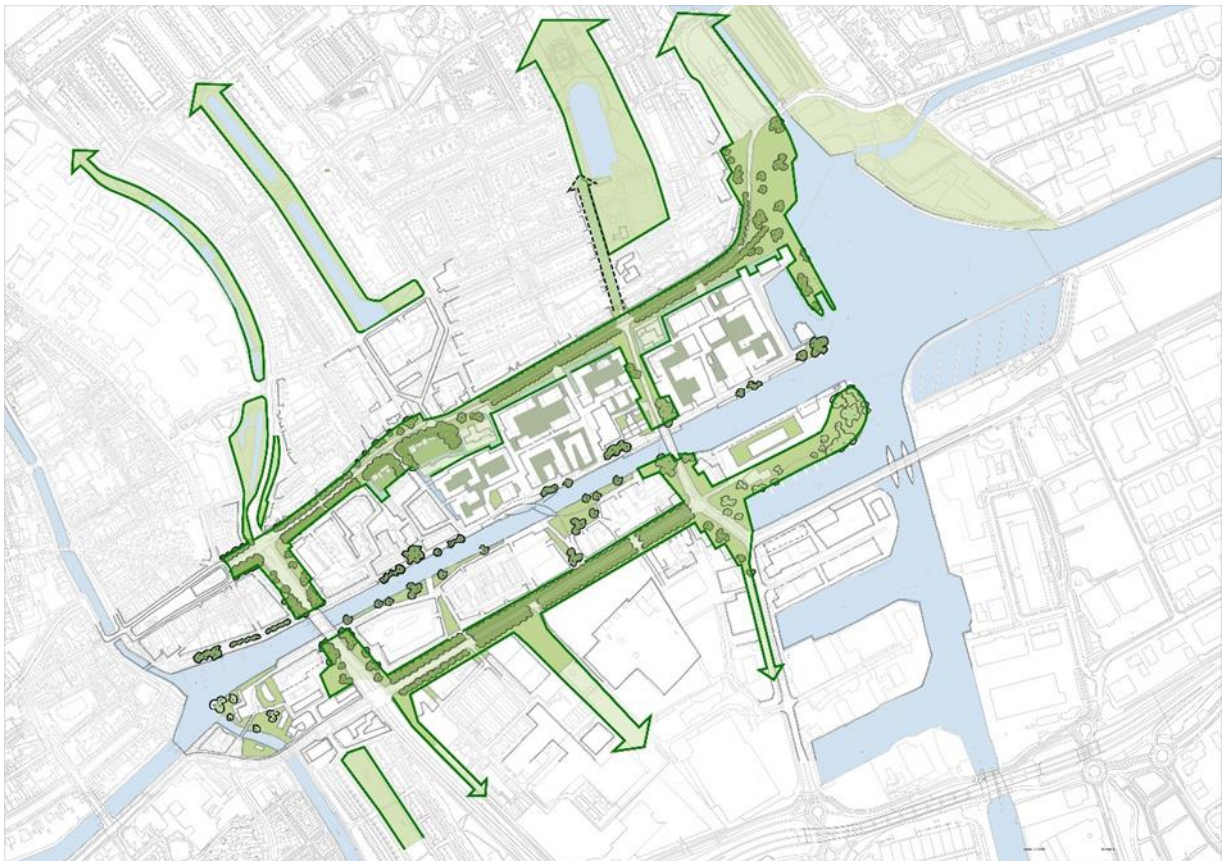
Binnen het plangebied Stadshavens zijn gebieden aanwezig die onderdeel zijn van de SES. Ook het Betonbos is als SES-kerngebied aangewezen. In de huidige situatie ligt het Betonbos echter geïsoleerd van andere gebieden en vormt in die zin dus geen onderdeel van het netwerk aan SES-gebieden.



uitsnede SES-kaart 2014

Vanuit het gemeentelijk beleid is het de bedoeling dat het netwerk van SES-gebieden robuust blijft. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarom doorgaans het nee-tenzij principe gehanteerd (hoewel dat op dit moment niet planologisch verankerd is). Geen aantasting tenzij er geen alternatieven zijn en bij aantasting compenseren. De compensatie moet dan niet uitsluitend op basis van oppervlak worden uitgevoerd, maar ook op basis van kwaliteit. Verloren groenstructuren kunnen ook door andere groenstructuren vervangen worden, mits de kwaliteit vergelijkbaar is. Een bos met hoge biodiversiteit vervangen door een gazon van dezelfde oppervlakte mag dus niet.

Binnen Stadshavens zal het SES-gebied ter plaatse van het Betonbos weliswaar in oppervlakte afnemen, maar dit verloren oppervlak wordt gecompenseerd ter plaatse van de zandoverslag waar een Havenpark wordt gerealiseerd. Ecologie zal daarin mede een belangrijke rol spelen. Daarnaast worden in Stadshavens ook (nieuwe) groenstructuren langs het Damsterdiep versterkt en wordt het groen bij de Oostersluis opgewaardeerd. De bomenrij ter plaatse van het Damsterdiep is nu een laan die weinig biodivers is. Het is op moment alleen een bomenrij in een gazon. In het groen bij de Oostersluis ligt in de huidige situatie nog een parkeerplaats. Deze parkeerplaats maakt onderdeel uit van de SES. De parkeerplaats wordt in de nieuwe situatie weggehaald. Hierdoor kan het groen ter plekke versterkt worden.



Afbeelding van het groen-blauwe netwerk dat kan ontstaan door realisatie van Stadshavens

Ter plaatse van het Havenpark wordt, naast de te compenseren hectare bos, nog meer groen gerealiseerd. Ook in de nieuwe bouwvelden wordt groen gerealiseerd. We hopen door het groen in de bouwvelden te verbinden met bestaande en nieuwe SES-structuren, dat dit een meerwaarde krijgt voor de biodiversiteit. Het groen in de nieuw bouwvelden wordt geen direct onderdeel van de SES, maar krijgt wel een belangrijke functie als ondersteuning van de SES en voor de algehele biodiversiteit. Zeker de noord-zuid-verbindingen via de bouwvelden (binnentuinen) zijn belangrijk om het Damsterdiep met het Eemskanaal (en Bornholmstraat) te verbinden. We willen niet enkel een 'doorwaadbare wijk' voor mensen, maar ook voor dieren.

De kwaliteit van de houtopstand in Betonbos

De eigenaar Van Wonen heeft in 2019 door Stedelijk Groen de kwaliteit van het Betonbos laten onderzoeken. De eerder getoonde situering van de betonplaten komt uit dat onderzoek (pagina 4).

Het terrein bestaat voor een groot gedeelte uit een houtopstand, bestaande uit opgaande bomen van diverse leeftijden. Langs de weg (Balkgat), grenzend aan het Betonbos, staan populieren die ouder zijn dan 50 jaar. Ook langs het Eemskanaal staat een populier die ouder is dan 50 jaar. Stedelijk Groen heeft deze bomen aangemerkt als monumentaal. We onderzoeken of de conditie van deze populieren goed genoeg is om deze bomen als monumentaal te betitelen.



Betonbos, ingang Eemskanaal Noordzijde, met zicht op potentieel te behouden populieren

Rond 1995 is het bos ontstaan op een braakliggend terrein waar de verharding en fundering van bouwwerken nog aanwezig zijn. Qua soortensamenstelling wordt met name de schietwilg aangetroffen, met daarnaast een aantal veldesdoorns, gewone esdoorns, verder een enkele veldiep, boswilg en gewone es. De ondergroei bestaat voornamelijk uit gewone braam en in mindere mate gewone vlier. Met name de schietwilgen zijn deels reeds grote bomen, waarvan een aantal veel gebreken vertonen.

Van de circa 350 bomen zijn in 2019 in totaal 158 bomen geïnventariseerd, die visueel gebreken vertoonden, zoals stambreuk, holtes en bastscheuren. Eveneens is bij verschillende bomen aantasting door wilgenbastgalmug waargenomen, met her en der ook takbreuk als gevolg van deze aantasting. Hierdoor kunnen ze gevaar opleveren voor de directe omgeving. Tijdens de inventarisatie zijn 12 bomen aangetroffen, waarbij op dat moment acuut sprake was van gevaarzetting. Deze bomen zijn met een noodkapprocedure vergund en verwijderd. Langs de rand (Balkgat) van het terrein zijn 6 Italiaanse populieren aangemerkt kunnen worden als monumentale boom.

Op basis van de aangetroffen gebreken en gezien het feit dat een deel van de bomen op een betonplaat staat, zouden bij deze bomen uit veiligheidsoverwegingen de kronen ingenomen moeten worden of in sommige gevallen geknot moeten worden. Dit heeft echter een veranderende windbelasting tot gevolg voor met name de bomen ten (noord)oosten van de betonplaat, aangezien deze dan vol in de wind komen te staan. Deze bomen zullen zonder beheersingrepen als gevolg van het zogenaamde oproleffect als een kaartenhuis omwaaien. In dit deel zullen dan alle bomen (ook de niet geïnventariseerde) eveneens geknot dan wel gesnoeid moeten worden.

Op het gedeelte waar de bewoners wonen (circa 20-22 personen), zijn bomen gekapt en bosschages weggehaald ten behoeven van leefruimte en wegen-/padenstructuur.

Zoals eerder aangegeven, worden de (potentieel) monumentale bomen behouden en wordt geprobeerd om beeldbepalende bomen te behouden dan wel de verplaatsen. Daarvoor wordt een zogenaamde bomenbank ingericht. Pas als een concreet deelplan stedenbouwkundig is uitgewerkt, is duidelijk welke bomen behouden kunnen blijven en welke niet. Bij het maken van het stedenbouwkundig plan wordt uiteraard steeds gekeken of met kleine aanpassingen bomen kunnen worden behouden.



Zijn er beschermde soorten in het Betonbos?

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling om het Betonbos om te vormen naar een woningbouwlocatie is in 2019 door Bureau Waardenburg (in opdracht van de eigenaar Van Wonen) een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied potentie heeft voor vleermuizen, steenmarter en jaarrond beschermde nesten. Er zijn tijdens vervolgonderzoek twee paarverblijfplaatsen van rosse vleermuizen aangetroffen en het is zeer aannemelijk dat de steenmarter een verblijfplaats in het plangebied heeft. Daarnaast zijn de vliegroutes van vleermuizen in kaart gebracht. Ten behoeve van de kapvergunning is een activiteitenplan opgesteld.

In juli 2020 (kenmerk: 2020-062818) heeft de eigenaar Van Wonen van het Betonbos een ontheffing aangevraagd en gekregen van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten. De aanvraag had betrekking op de locatie Betonbos, Eemskanaal Noordzijde 28-5, voor het kappen van bomen en verwijderen van opstallen om later woningbouw te kunnen realiseren. Bomen die op dat moment een gevaarlijke situatie opleverden, zijn inmiddels gekapt. Verder zijn er, als onderdeel van de ontheffing, inmiddels al mitigerende maatregelen genomen voor soorten in het gebied. Zo zijn er langs het Balkgat acht vleermuiskasten en twee steenmarterkasten geplaatst.



Locatie waar de vleermuiskasten en marterkasten geplaatst zijn.

Wat zijn de meest waarschijnlijke gevolgen als besloten wordt het Betonbos te behouden?

Als ervoor gekozen zou worden de locatie Betonbos als groengebied te behouden, dan betekent dit dat in ieder geval voor de geplande woningen een andere plek gevonden moet worden. Contractueel heeft de eigenaar volgens de samenwerkingsovereenkomst (SOK) de plicht om het gebied ontruimd en gesaneerd op te leveren aan de overige partners om er woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen te bouwen. Aan deze verplichting kan dan niet meer worden voldaan.

Als ervoor gekozen wordt de locatie Betonbos en het Havenpark om te ruilen, dan moeten de woningen op locatie Havenpark komen en komt het geplande programma voor sport, kunst, cultuur, ontmoeten en bewegen op de locatie Betonbos. Dit vraagt de nodige ingrepen in het Betonbos (het bestaande groen (ondiep gewortelde bomen) zal grotendeels moeten worden verwijderd) en het geplande programma zal voor de omgeving mogelijk overlast opleveren. Voor het Havenpark betekent dit scenario dat binnen bestaande belemmeringen van deze locatie gekeken moet worden naar de mogelijkheid om meer woningen in te passen. Dit heeft mogelijk ook gevolgen voor de gewenste ontwikkeling van het Havenkwartier in de Deense Haven. Meer woningen op de locatie van het Havenpark heeft verder consequenties voor de SES-opgave om extra groen te ontwikkelen. Deze locatie is namelijk in de SES aangewezen als zoekgebied voor SES-compensatie. Hierdoor kan waarschijnlijk het SES-netwerk niet robuuster gemaakt worden en kan niet worden voldaan aan de SES-opgave. Bovendien zal het Betonbos in die situatie altijd als groengebied geïsoleerd blijven liggen.

Het Havenpark

De zandoverslag en de pier hebben een unieke plek in het gebied, met uitzicht over het grote water, maar ook direct aan de kades. Naast de SES- compensatie, vormen we de haventong om tot een cultuur- en beweegpark met sportfaciliteiten en podia. Het park krijgt een 'klassieke kant' met groen bomen, paden en groene oevers. Maar ook een stoere industriële kant, met de kadefloer, de rails de kranen en de loods. Op de kop komt een bijzonder gebouw als blikvanger.

Meer woningbouw op de locatie van de zandoverslag heeft beperkingen en wordt minder goed beoordeeld in het MER. Dit heeft met name te maken met een mindere landschappelijke inpassing (zichtbaarheid beeldbepalende kranen) en met externe veiligheid (meer woningen binnen aandachtsgebieden langs vaarwegen).

Het is vanaf het begin de intentie geweest om met realisatie van het Havenpark een wijkoverstijgende functie binnen de gehele Eemskanaalzone te realiseren. Een groot park op de zandoverslag past in die visie. Een park ter plaatse van Betonbos is minder geschikt als wijkoverstijgende functie.

Voor eventuele handhaving van het Betonbos moet afstemming plaatsvinden met de eigenaar ervan. De in mei dit jaar ondertekende SOK met financiële afspraken met alle grondeigenaren in Stadshavens zal opengebroken moeten worden, omdat de inhoudelijke en financiële kaders veranderen. Dit zal vertraging van de woningbouwontwikkeling van Stadshavens tot gevolg hebben. We moeten immers opnieuw onderhandelen met alle eigenaren. De financiële consequenties zijn nu niet te overzien.

Verder is onzeker wat er nodig is om het Betonbos openbaar toegankelijk te maken. Betonbos is op dit moment niet openbaar toegankelijk voor recreatie. Het groen en de bomen op deze locatie overwoekeren bestaande betonplaten en worden als onveilig beoordeeld. Er kan voor gekozen worden om de natuur haar gang te laten gaan in/op Betonbos. Maar dit betekent dat het Betonbos in hekken zal blijven. Inschatting is dat dit een dergelijk gebied zo dichtbij de binnenstad grote aantrekkingskracht op personen en/of activiteiten heeft die we liever niet hebben in de nieuwe stadswijk en dat we hun veiligheid niet kunnen waarborgen.

Hoe verder

Soorten

De mogelijke ecologische effecten zijn voldoende in beeld gebracht in het MER. Een ecologische quickscan is een momentopname en geeft een beeld van welke soorten we redelijkerwijs kunnen verwachten in het gebied en welke soorten daadwerkelijk zijn aangetroffen. Dit kan over twee jaar weer heel anders zijn. Bij de concrete uitwerking per deelplan zal opnieuw en gericht ecologisch (veld-)onderzoek gedaan worden. Dan hebben we ook een duidelijker beeld van wat waar gaat plaatsvinden.

Bomen

Voor de bomen in Betonbos en langs het Damsterdiep zal, conform het gemeentelijk beleid, een Boomeffectanalyse (BEA) worden uitgevoerd. We onderzoeken daarbij of de conditie van de populieren langs het Betonbos goed genoeg is om deze bomen als monumentaal te betitelen.