

Bestemmingsplan
Polaris Pleiadenlaan

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	De bestaande ruimtelijk-functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	De beoogde ontwikkeling	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	37
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	41
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	43
Regels		45
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	47
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	53
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 4	Groen	55
Artikel 5	Verkeer	56
Artikel 6	Water	57
Artikel 7	Wonen	58
Artikel 8	Leiding - Gas	61
Artikel 9	Waarde - Archeologie 2	62
Hoofdstuk 3	Algemene regels	65
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	65
Artikel 11	Parkeernormen	66
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	67
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	68
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	69
Artikel 14	Overgangsrecht	69
Artikel 15	Slotregel	70
Bijlagen bij de regels		71
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken	73

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

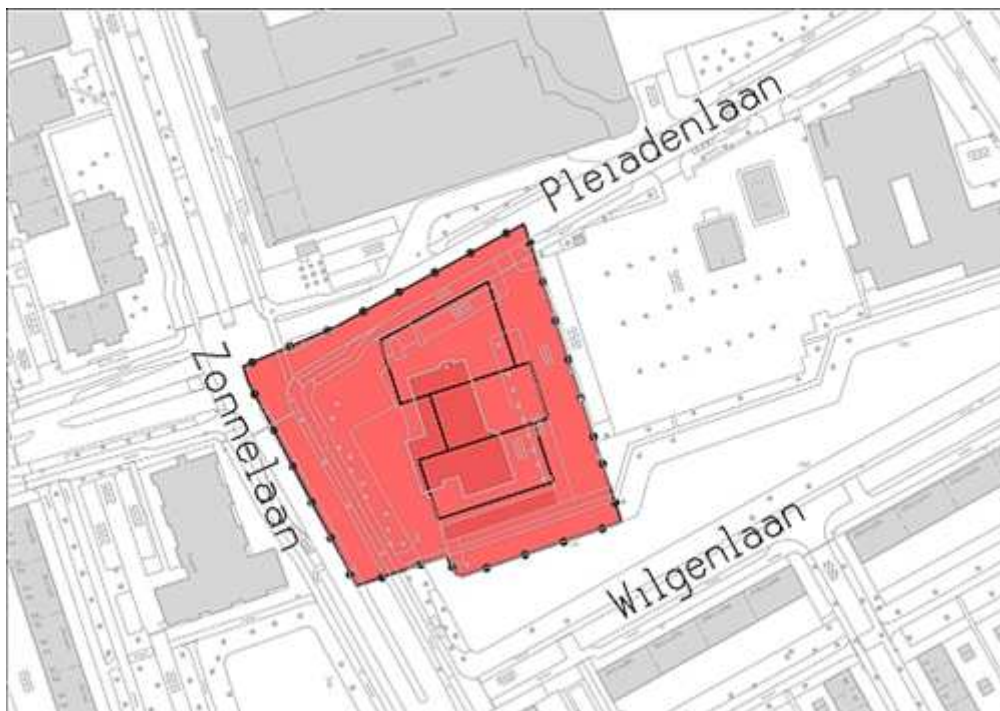
1.1 Aanleiding en doel

Ten zuiden van het winkelcentrum in de wijk Paddepoel bevindt zich de zogenoemde Rabotoren. Dit is een nagenoeg leegstaand kantoor, waarin voorheen de Rabobank was gevestigd en dat nu in eigendom is van Stichting Lefier. Deze corporatie heeft al enige jaren plannen om ter plaatse jongerenhuisvesting te realiseren, waarbij de nadruk ligt op kleine appartementen voor starters op de woningmarkt (werkende jongeren, meestal boven de 23 jaar). Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin: de Rabotoren wordt vervangen door twee woontorens met als projectnaam Polaris. De gebouwen bestaan uit 21 en 6 bouwlagen. De openbare ruimte, waarvan de kwaliteit op dit moment te wensen overlaat, zal met aandacht worden vormgegeven; er komt meer ruimte voor groen langs de Wilgenlaan.

Op dit moment ligt er nog een geluidszone vanwege industrieterrein Groningen-West over het plangebied. Echter, de geluidbelasting vanwege dit industrieterrein is nergens hoger dan 35 dB(A). Om deze reden zal het plangebied aan de geluidszone worden onttrokken.

De inzet van het voorliggend bestemmingsplan is:

- het realiseren van Polaris, c.q. een woontoren met daarnaast lagere hoogbouw, en een verbeterde groenstructuur langs de Wilgenlaan;
- het onttrekken van het plangebied aan de geluidszone vanwege industrieterrein Groningen-West.



Begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Zonnelaan, aan de noordzijde door de Pleiadenlaan, aan de oostzijde door het parkeerterrein (met benzinstation) van winkelcentrum Paddepoel en aan de zuidzijde door een waterpartij en openbaar groen aan de Wilgenlaan.

Hoofdstuk 2 De bestaande ruimtelijk-functionele structuur

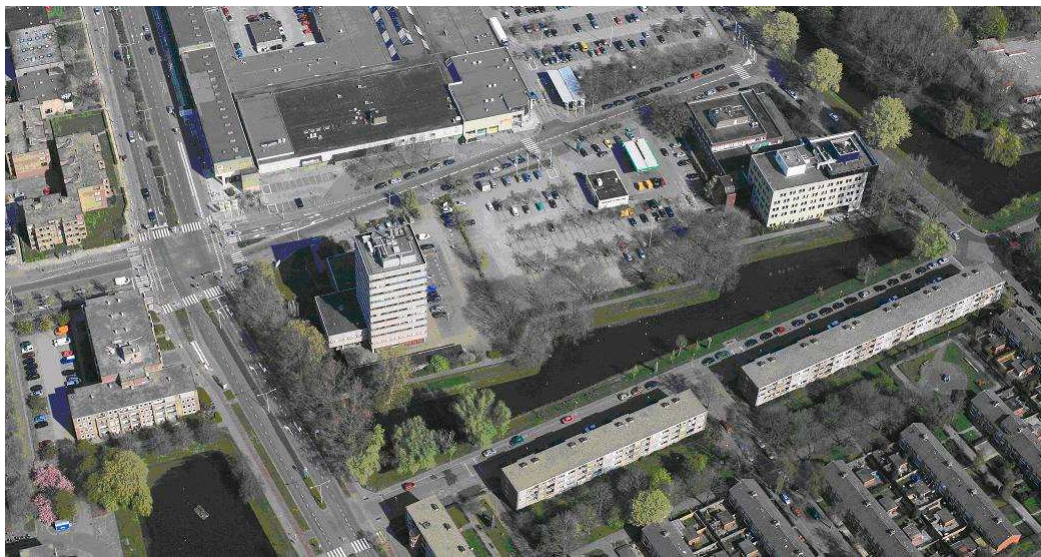
2.1 De ruimtelijk-functionele structuur in breder verband

Het plangebied ligt in de wijk Paddepoel. Het is de centrale wijk van het noordwestelijke stadsdeel van Groningen. De wijk, die is gerealiseerd tussen 1963 en 1967, ligt tussen de wijken Selwerd en Vinkhuizen. Paddepoel is opgebouwd uit stempels die zijn ontworpen vanuit de tuinstadgedachte. De stempels, bestaande uit grondgebonden woningen en portieketagewoningen, worden in diverse variaties en verdraaiingen herhaald. Ten zuiden van het plangebied, aan de Wilgenlaan, staan portiekflats die deel uitmaken van dergelijke stempels.

De Rabotoren maakt onderdeel uit van het stadsdeelcentrum Paddepoel.

Ten noorden van het plangebied ligt het centrale winkelcentrum van de wijk Paddepoel. Dit is een grotendeels overdekt winkelcentrum dat is gebouwd in twee lagen. De zijde van het winkelcentrum die is gericht naar het plangebied bestaat uit een parkeerterrein en achterzijden van winkelpanden waar laden en lossen plaatsvindt. Ten westen van het plangebied, aan de overzijde van de Zonnelaan, staat een recenter woongebouw, de Trefkoellocatie, en ten oosten ervan de voormalige UWV-locatie. In het plangebied zelf bevindt zich een kantoorpand: een voormalig kantoor van de Rabobank.

Het oorspronkelijke uitgangspunt was, dat het winkelcentrum van Paddepoel aan de Zonnelaan en de functies er omheen als een subcentrum van de binnenstad moesten functioneren: een winkelcentrum op stadsdeelniveau met een breed scala aan functies.



Stadsdeelcentrum Paddepoel, gezien vanuit het zuiden naar het noorden (circa 1971)



Pleiadenlaan: rechts het winkelcentrum en links de voormalige Rabotoren

De geprojecteerde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan voor Polaris maakt deel uit van een stedelijke ontwikkeling, waarbij, in tegenstelling tot de oorspronkelijke opzet, het winkelcentrum met de daarbij behorende functies veel meer op de omgeving zal worden gericht. Er zullen andere functies worden toegevoegd, met name wonen ter plaatse van het winkelcentrum en in de directe omgeving ervan. Daarmee wordt het winkelcentrum omgebouwd van een introvert tot een extrovert en multifunctioneel stadsdeelcentrum. Het oplossen van het parkeerprobleem is een integraal onderdeel van deze opgave.

Op de kruising van Zonnelaan en Eikenlaan, de Trefkoellocatie, is een hoogteaccent van circa 70 meter voorzien om de stedenbouwkundige betekenis van dit subcentrum van de stad ook op stadsdeelniveau zichtbaar te maken. Dit geldt tevens voor de naast het plangebied gelegen UWV-locatie.

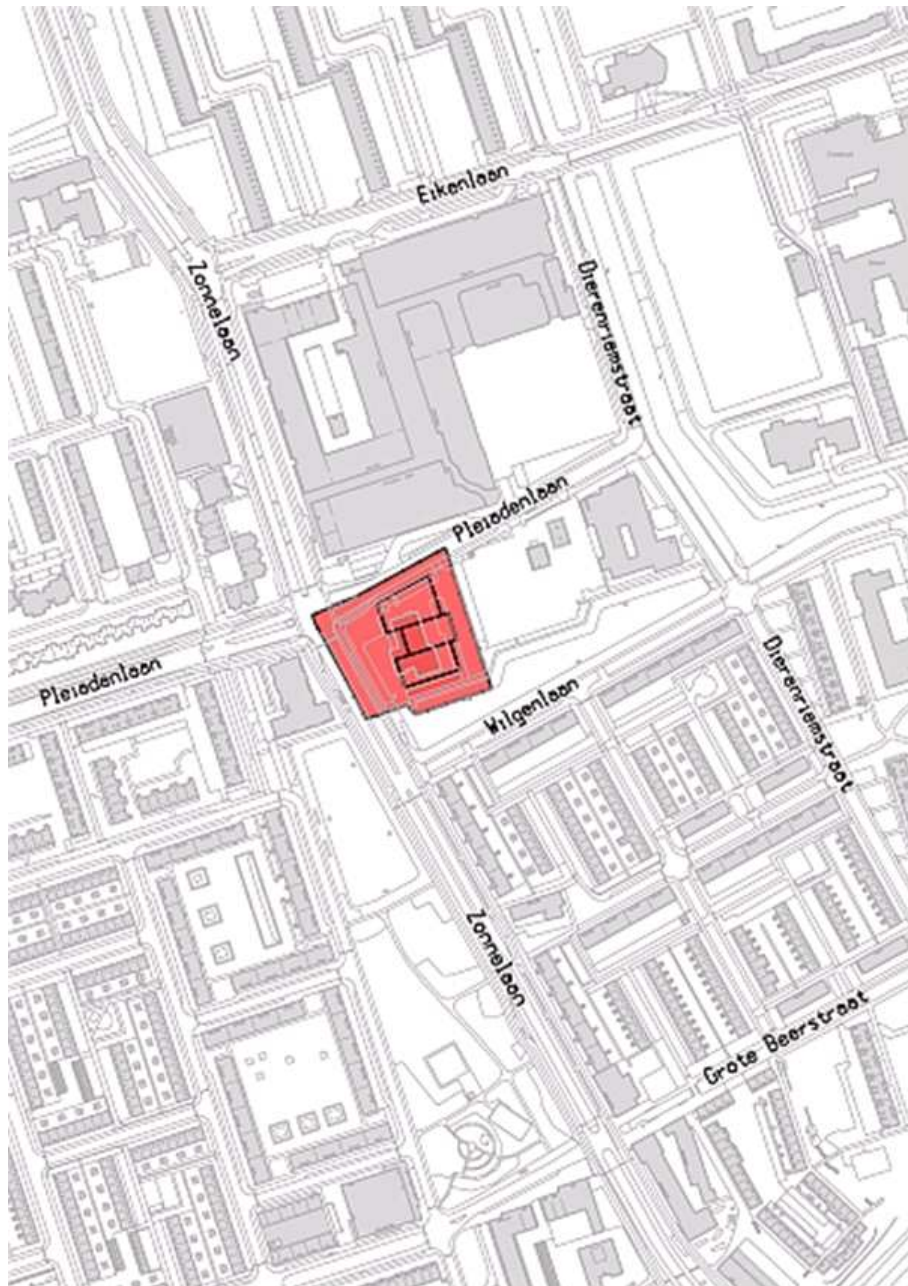
Op de Trefkoellocatie, als onderdeel van het totale centrum, is ruimte voor functies in de sociaal-maatschappelijke dienstverlening, terwijl de ruimtelijke relatie van de erachter liggende buurten met het winkelcentrum in de nieuwe stedenbouwkundige opzet wordt verbeterd. Het is de bedoeling het winkelcentrum Paddepoel uit te breiden. Een bestemmingsplan om dit mogelijk te maken is in voorbereiding.

De voormalige UWV-locatie en Polaris maken onlosmakelijk onderdeel uit van het verder ontwikkelen van het stadsdeelcentrum als totaal. Op deze beide locaties is met name de functie wonen voor studenten en starters op de woningmarkt voorzien.

Ontstaansgeschiedenis

In de jaren zestig van de vorige eeuw groeide het vertrouwen in de toekomst. De toegenomen welvaart leidde tot de vraag naar grotere huizen en meer voorzieningen dan voorheen. Groningen zou in 1980 uitgroeien tot een stad met 265.000 inwoners! Om te voldoen aan de vraag naar woningen zijn in die jaren nieuwe wijken gebouwd. Aan de zuidkant van de stad de wijken Corpus den Hoorn en De Wijert-noord, aan de noordwestgrens de wijken Selwerd, Paddepoel en Vinkhuizen.

De kwantitatieve en kwalitatieve woningnood was groot. Ook Paddepoel is daarvan een mooi voorbeeld. De verwachte sterke groei van het aantal inwoners liet geen ruimte voor kwaliteit en creativiteit. De in Paddepoel gebouwde woningen waren - zeker voor die tijd - groot, ruim en licht. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving was veel beter dan die waar de nieuwe bewoners vandaan kwamen. Voor goed en goedkoop was het noodzakelijk om snel te bouwen en het is dan ook geen wonder dat de kraanbanen de stedenbouwkundige opzet van de wijk mede hebben bepaald.



Plangebied en omgeving

Stedenbouwers gingen destijds uit van een 'sociologische benadering'. Het algemene leefklimaat, zo vond men, vroeg om een specifieke organisatie van de woonomgeving, van de buurt en van de wijk. Een buurt was in zichzelf gekeerd, los van het omringende landschap. De woning was het middelpunt waar omheen in steeds wijder wordende cirkels alle activiteiten georganiseerd werden. Een dergelijk wooneenheid wordt een 'stempel' genoemd. Een stempel bestaat uit rijtjes woningen, waarin steeds in een bepaalde verhouding gezinnen, alleenstaanden en bejaarden gehuisvest worden. Een aantal stempels samen vormt een woonbuurt met bijbehorende voorzieningen en speel- en kijkgroen. Een aantal woonbuurten samen vormt de wijk met bijbehorende voorzieningen. De doorgaande wegen Zonnelaan en Eiken- en Pleiadenlaan verdelen de wijk in vier delen. Daarnaast zorgen twee groene verbindingen (Venus-/Saturnuslaan en Wilgenlaan/ Zonnelaan/Grote Beerstraat) tussen wijkpark Selwerd en de groene ecologische zone langs het Reitdiep voor een vanzelfsprekende en afleesbare opdeling in buurten.

Op het kruispunt van de belangrijkste wegen ligt het stadsdeelcentrum waar de winkels en welzijnsvoorzieningen zijn. Op de kruising van de Zonnelaan en de belangrijkste buurtontsluitingsroutes komen nog kleine clusters met winkels voor. Scholen zijn van oorsprong in een aantal stroken achter de centrale zone gegroepeerd en in de randen van de wijk in het groen.

Ook in Paddepoel is deze sociologische benadering in de opbouw van de wijk als totaal duidelijk herkenbaar. De wijk werd in een paar jaar gebouwd met maar weinig verschillende woningtypes. De wijk heeft daardoor geen jaarringen, je kunt er de groei niet aan aflezen, zoals bij oudere delen van de stad dat nog wel het geval is. Als gevolg van het feit dat de wijk van binnenuit is ontwikkeld, is de wijk niet op zijn omgeving gericht en zijn er nauwelijks verwijzingen naar de oorspronkelijke landschappelijke inbedding.

De herstructurering in Paddepoel-zuidwest en -zuidoost samen met andere ontwikkelingen, zoals de voorgestane ontwikkeling van Polaris, zorgen ervoor dat de wijk naast een ontstaansgeschiedenis langzamerhand ook een ontwikkelingsgeschiedenis krijgt. Daarbij wordt nadrukkelijk ingezet op een voortborduren op het oorspronkelijke stedenbouwkundige kader, alsmede op een ontwikkeling die op zijn omgeving is gericht (van introvert naar extrovert).

Paddepoel heeft veel goede kanten en kwaliteiten. De wijk ligt relatief dichtbij het centrum van de stad. De relatie met het ommeland is op loop- en fietsafstand. Er is veel groen, licht en lucht binnen de wijk zelf, de wijk is ruim en rustig. De nadruk ligt op het wonen, maar daarnaast zijn er nog veel voorzieningen.

2.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied, als onderdeel van het stadsdeelcentrum Paddepoel, ligt op de kruising van de twee belangrijkste wegen in de wijk, de Zonnelaan en Pleiadenlaan. De Zonnelaan zorgt voor de relatie met de binnenstad, de Pleiadenlaan zorgt samen met de Eikenlaan voor de relatie met de omringende wijken op stadsdeelniveau.

De Rabotoren is neergezet als een hoogteaccent op de kruising van de hier genoemde twee belangrijke stedenbouwkundige routes binnen de wijk Paddepoel. Het is een los in de ruimte staand, alzijdig gebouw met een ontsluiting vanaf de Pleiadenlaan. Van oorsprong stond het kantoorgebouw als een object in de openbare ruimte die bestond uit een voornamelijk groene zone tussen wijkpark Selwerd en de Zonnelaan. De architectuur is typerend voor de tijd waarin het gebouw werd gebouwd.

Later werd de stedenbouwkundige kwaliteit ten gevolge van enkele verbouwingen en aanbouwen, met name de bouw van parkeerboxen met de achterkant naar de Wilgenlaan, aangetast. De belangrijkste oriëntatie van het gebouw op beganegrondniveau is in de huidige situatie dan ook met name gericht op de Pleiadenlaan. Ook van de groene zone bleef weinig over, met name door de aanleg van een parkeerterrein met benzinepomp bij het winkelcentrum.

Evenals de opzet van de wijk zelf is het winkelcentrum Paddepoel oorspronkelijk als een in zichzelf gekeerde eenheid ontwikkeld. Alleen de met allure vormgegeven gevel aan de Zonnelaan is een echte voorkant. Daar vormt het winkelcentrum met de woningen erboven een prachtig voorbeeld van de 60er-jaren architectuur. Het laden en lossen en het parkeren vindt aan de achterzijde van het complex plaats.

Aan de Pleiadenlaan doet het probleem van achterkanten zich voelen. De ruimtelijke relatie tussen het winkelcentrum en de omgeving aan de kant van de Rabotoren laat ten gevolge van de introverte opzet te wensen over. De door de omgeving aangereikte kwaliteiten worden nauwelijks benut. Zo wordt de kwaliteit van water en groen van de groene verbindingzone langs de Wilgenlaan maar marginaal benut. Weliswaar is er een verbinding via het groen langs het water van de Zonnelaan naar de Dierenriemstraat, maar door het gebrek aan kwaliteit (achterkanten van garageboxen en een parkeerterrein) wordt deze route nauwelijks gebruikt.



Zuidkant plangebied gezien vanaf de Wilgenlaan; links de Rabotoren

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Uitgangspunten voor herontwikkeling

Ontwikkelingen in de directe omgeving

Woningbouwvereniging Nijestee heeft een plan ontwikkeld voor de voormalige Trefkoellocatie met sociaal-maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en circa 445 appartementen voor jongeren op de verdieping. Daarnaast ontwikkelt Nijestee op de voormalige UWV-locatie op de hoek van de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat een complex van circa 300-325 eenheden voor jongerenhuisvesting. Voor winkelcentrum Paddepoel is er een stedenbouwkundig concept voor de uitbreiding van het huidige winkelcentrum. Daarbij is herontwikkeling tot een multifunctioneel stadsdeelcentrum voor de toekomst het uitgangspunt.

Polaris op de hoek van Zonnelaan en Pleiadenlaan past naadloos binnen deze herontwikkeling van het stadsdeelcentrum. Woningstichting Lefier bouwt maximaal 225 starterseenheden.

Alle plannen samen behoren alle potenties van de plek en de omgeving uit te nutten en een oplossing te bieden aan de problemen, waarmee het stadsdeelcentrum worstelt ten aanzien van het parkeren, uitstraling naar de omgeving en het toevoegen van programma.

Het plan voor Polaris verhoudt zich tot de plannen voor het winkelcentrum op een zodanig ruimtelijk-functionele manier, dat de samenhang in het stadsdeelcentrum wordt gewaarborgd en vergroot. Dit uitgangspunt dient ook het leidende motief te zijn bij de ontwikkeling van het winkelcentrum zelf en de verdere ontwikkelingen in de directe omgeving. Uiteindelijk kan de vernieuwing van de wijk het beste worden zichtbaar gemaakt in het centrum van de wijk zelf. Daarbij kan worden verwezen naar de volgende visies, analyses en plannen: Masterplan Paddepoel Zuid, Stadsdeelvisie Noordwest en het Structuurplan.

Ruimtelijk concept voor Polaris

Het gebied van het winkelcentrum met directe omgeving is het belangrijkste, meest stedelijke gebied in Paddepoel en de andere noordelijke stadsdelen.

Het plan voor Polaris moet in samenhang met de ontwikkeling van het winkelcentrum Paddepoel een bijdrage leveren aan het onderstrepen van de betekenis van de plek. De ruimtelijke en functionele versterking zal een intensivering en concentratie van functies en voorzieningen tot gevolg hebben. De ontwikkeling - zoals op dit moment voorzien - van de Trefkoellocatie, het winkelcentrum Paddepoel, de UWV-locatie en Polaris dragen samen bij aan de ingezette wijkvernieuwing van Paddepoel. Tevens dragen deze ontwikkelingen bij aan de versterking van de fysieke en sociale structuur van het centrumgebied.

Het ruimtelijke concept van de diverse plannen is erop gericht de functionele betekenis van het stadsdeelcentrum voor geheel noordwest, ook in de architectuur van de omsluitende randen van het winkelcentrum en door middel van een aantal hoogteaccenten, zichtbaar te maken. De vanzelfsprekende allure die de bebouwing van het winkelcentrum aan de Zonnelaan uitstraalt, moet een vervolg krijgen in de overige omsluitende nieuwe gevels van het winkelcentrum zelf alsook in de ontwikkelingen rondom. De gevelwand van de nieuwe Trefkoellocatie aan de Zonnelaan is in ontwerp gereed. De diverse centrumfuncties in het blok worden hier zichtbaar in de gevels en geven het wijkcentrum een gezicht naar buiten.

Voor de Rabotoren werd oorspronkelijk ingezet op handhaving en daarmee verbouw van het oorspronkelijke plan uit de 60er jaren, waaraan twee nieuwe volumes zouden worden toegevoegd. Na uitgebreid modellenonderzoek naar de mogelijkheden is uiteindelijk gebleken dat verbouw niet tot de mogelijkheden behoort. Dat betekent dat uitgegaan wordt van een nieuw hoogte-accent op deze locatie, waarbij het hoogte-accent meer op de hoek van de kavel wordt gezet in verband met zichtlijnen naar deze plek vanaf de Pleiadenlaan en de ruimtelijke samenhang met de bebouwing van het winkelcentrum. Het complex bestaat uit twee volumes. De toren richt zich met de entree op de belangrijkste stedenbouwkundige structuur (de Zonnelaan) en is verder alzijdig. Aan de Pleiadenlaan komt een nieuwe voorkant richting het winkelcentrum.

Het tweede volume richt zich met de voorkant op het groen en het water rondom, met name naar de Wilgenlaan. Doordat het volume meer naar de Pleiadenlaan wordt opgeschoven, ontstaat er aan de kant van de Wilgenlaan meer ruimte voor groen. Het pad langs het water wordt daardoor sociaal- veiliger, krijgt meer allure en kan beter worden benut. De toren zelf richt zich, zoals oorspronkelijk het geval was, veel meer op de Zonnelaan.

Onderzocht wordt of er in een nevenruimte op de begane grond ruimte is voor een stedelijke functie. Daarbij kan worden gedacht aan een Grand Café of eetcafé met terras op de zon.

Het voor de nieuwe woonfunctie benodigde parkeren wordt geconcentreerd opgelost aan de kant van het parkeerterrein. Er wordt onderzocht of het mogelijk is een uitwisseling van parkeren te regelen met de diverse eigenaren, waardoor meer kwaliteit aan de openbare ruimte kan worden toegevoegd. Een herinrichting van de openbare ruimte, inclusief de Pleiadenlaan, die past bij de nieuwe opzet, waarbij de inrichting meer kan worden toegesneden op het verblijven dan op het parkeren en het laden en lossen, zoals dat in de huidige situatie het geval is.

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Polaris

Uitgangspunten voor de ontwikkeling van Polaris zijn de volgende.

Polaris in relatie tot de omgeving

- Er wordt op deze plek, voortbordurend op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Paddepoel, ingezet op een verdere stedelijke ontwikkeling. Naast een ontstaansgeschiedenis krijgt het gebied hiermee de mogelijkheid om een ontwikkelingsgeschiedenis op te bouwen. Verdichting op deze plek in de stad en in de wijk is wenselijk.
- De programma's van de verschillende ontwikkelingen moeten zich goed verhouden tot die van de omringende ontwikkelingen en de bestaande woongebieden in het gebied.
- Op het niveau van de stad en de wijk wordt ernaar gestreefd op deze plek de opbouw van de stad beter afleesbaar maken: het hoogteaccent als markering van het stadsdeelcentrum in de stad; de positie van de toren ten opzichte van het winkelcentrum; de zichtlijn vanaf de Pleiadenlaan; het creëren van meer ruimte voor water en groen aan de Wilgenlaan.
- Op het niveau van de wijk wordt het stadsdeelcentrum als samenhangend geheel gezien, waarbij de verschillende ontwikkelingen op elkaar zijn betrokken. Dit zal consequenties hebben voor de omringende openbare ruimte van met name de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat.

Concreet

- Bouwen binnen de rooilijnen en de bebouwingsmatrix zoals aangegeven op de verbeelding, waarbij het hoogteaccent meer op de hoek van de kavel wordt gezet in verband met zichtlijnen naar deze plek vanaf de Pleiadenlaan en waarbij de ruimtelijke samenhang met de bebouwing van het winkelcentrum wordt versterkt.
- Functies en architectuur zijn rondom georiënteerd op en met uitstraling naar de openbare ruimte.
- De toren heeft, ook op de verdieping, een alzijdig karakter en een architectonische uitstraling die hoort bij de betekenis die een toren heeft op een hoger stedenbouwkundig schaalniveau.
- Meer ruimte voor het groen langs het water van de Wilgenlaan tussen Zonnelaan en Dierenriemstraat; het wonen is hier tevens op deze ruimte georiënteerd.
- Langs de Pleiadenlaan sluit de richting van het volume aan op die van het bestaande winkelcentrum; het wonen is op de straat georiënteerd. De gerichtheid van de toren met bijgebouwen op de Zonnelaan krijgt bijzondere aandacht.

- De locatie krijgt de functie wonen; er is ruimte voor een stedelijke functie in de plint van de toren met bij voorkeur een oriëntatie op de Zonnelaan.
- De hoofdentree van de woontoren wordt met allure vormgegeven.



Voorlopig ontwerp Polaris

3.2 Wonen

Groningen is de jongste stad van Nederland. Van de circa 200.000 inwoners zijn er circa 65.000 tussen de 18-30 jaar. Een groot deel van deze jongeren (circa 35.000) is bovendien student. Al deze jongeren zijn belangrijk. Ze zorgen voor een bruisende stad en creëren extra draagvlak voor voorzieningen: voor de winkels, de horeca, cultuur, zorg en openbaar vervoer. Bovendien zorgen ze voor vernieuwing en leveren ze een bijdrage aan de creatieve stad.

De gemeente wil, net als voor alle andere inwoners van de stad, zorgen voor goede huisvesting van jongeren. Uit onderzoek is bekend dat circa 60% van de jongeren in de stad een verhuishwens heeft en dat ze vooral op zoek zijn naar meer ruimte en privacy. In 2010/2011 is daarom onder de naam BOUWJONG (nu Campus Groningen) een start gemaakt met de ontwikkeling van grootschalige complexen voor jongerenhuisvesting op locaties die daar het meest geschikt voor zijn. Hiervoor heeft een uitgebreid participatietraject met bewoners plaatsgevonden.

Naast het voorzien in goede huisvesting voor jongeren heeft het toevoegen van grootschalige projecten ook tot doel om daarmee de bestaande particuliere woningvoorraad te ontlasten voor wat betreft kamerverhuur. Een groot deel van de jongeren/studenten huurt nu een kamer in de bestaande kamerverhuurmarkt en ondanks een meer ontspannen kamerverhuurmarkt neemt de kamerverhuur in populaire wijken verder toe. Het evenwichtig samenleven van studenten en stadjes komt hierdoor steeds vaker onder druk te staan.

Paddepoel is één van de zones die in Campus Groningen (voorheen BOUWJONG) die is aangewezen voor grootschalige jongerenhuisvesting.

Binnen de zone Paddepoel zijn verscheidene locaties aangewezen zoals de Trefkoellocatie, de GAK-locatie en de locatie van het voormalige Rabobank- kantoor (Polaris). In de woonvisie 'Wonen in Stad' (juni 2015) is de keuze voor Paddepoel opnieuw bevestigd en is onder andere de voormalige Rabobanktoren (Polaris) als prioritair project aangewezen. Dit betekent dat partijen worden gestimuleerd en gefaciliteerd in het versneld realiseren van plannen voor jongeren. De focus ligt daarbij op het realiseren van kleinere zelfstandige eenheden voor studenten (vooral de doelgroep onder de 23 jaar) en grotere eenheden van 50 m² of groter voor starters op de woningmarkt (werkende jongeren meestal boven de 23 jaar).

Voor de locatie Polaris is primair gekozen voor de doelgroep starters. Het programma bestaat dan ook uit tweekamerappartementen van rond de 45 m² en voorziet daarmee in de behoefte van jongeren aan meer ruimte en kwaliteit. De ontwikkeling van Polaris kan, naast het voorzien in de woonbehoefte van jongeren op deze locatie, ook zorgen voor een upgrading van het totale gebied en het vergroten van het draagvlak voor het tegenoverliggend winkelcentrum Paddepoel.

3.3 Groen

Bomenstructuurvisie

In de bomenstructuurvisie is vastgesteld dat de bomenstructuren langs de Pleiadenlaan en Zonnelaan onderdeel zijn van de bomenhoofdstructuur.



Gevolgen van het stedenbouwkundig concept

Afwaarderen van hoofdstructuur Pleiadenlaan (gedeelte)

In het voorliggend plan beweegt het doorgaande verkeer zich over de Pleiaden-, Zonne- en Eikenlaan langs het gebied. De Pleiadenlaan tussen Zonnelaan en Selwerderpark krijgt nog meer dan nu al het geval is een functie voor het parkeren en laden en lossen, terwijl de Dierenriemstraat nog slechts een fiets- en voetgangersroute is waar zo nu en dan ten behoeve van laden en lossen aan die kant van het winkelcentrum een vrachtauto rijdt. Met andere woorden: er vindt een 'downgrading' in stedenbouwkundige betekenis plaats en de verschillende onderdelen van het stadsdeelcentrum worden nauwer op elkaar betrokken.

Opwaarderen groenstructuur groenzone Wilgenlaan (projectzijde)

Wat betreft het groen wordt in het voorliggende plan veel meer ingezet en aangesloten op hoe de wijk is opgebouwd. Naast het assenkruis gevormd door de Zonnelaan, Pleiadenlaan en Eikenlaan is de wijk bepaald door zijn randen, het Selwerderpark en de groene en ecologische zone langs het Reitdiep. Tussen deze twee 'Groene vingers' zorgen twee groene verbindingzones dwars door de wijk voor de opdeling van de wijk in afleesbare woonkwadranten. Deze verbindingzones zijn reeds versterkt (Grote Beerstraat westzijde) of worden versterkt. De water- en groenzone langs de Wilgenlaan is zo'n zone die in ruimtelijke betekenis versterkt kan worden door de bestaande route meer openbaar te maken, er functies op te oriënteren en groen toe te voegen.

Huidige situatie

Aan de oostzijde van het plangebied staan op de grens van het plangebied en de parkeerplaats bomen die voor een gedeelte waardevol zijn om te behouden. Langs de Zonnelaan is een goed ontwikkelde bomenstructuur aanwezig bestaande uit laanbomen. Dit geldt ook voor de boomstructuur langs de Wilgenlaan. Beide structuren bevinden zich vanaf de bouwlocatie gezien aan de overzijde van de aanwezige waterpartij. Op de bouwlocatie staat één grote populier met een verminderde conditie. Langs de Pleiadenlaan staat ter hoogte van de te ontwikkelen locatie geen bomenstructuur.



De populier aan de zijde van de flat met links de bomenrij langs de Zonnelaan



De Pleiadenlaan zonder bomen aan de planzijde

Randvoorwaarden

De boomstructuur langs de Zonnelaan en de Wilgenlaan dient behouden te worden. De boomstructuur langs de Pleiadenlaan zal niet worden versterkt. Dit is een beleidswijziging (omdat dit tot nu toe een bomenhoofdstructuur was) ten opzichte van wat eerder in de bomenstructuurvisie is vastgesteld. In plaats van de boomstructuur langs de Pleiadenlaan wordt de openbare groenstructuur langs het water aan de Wilgenlaan (zijde van de te ontwikkelen locatie) versterkt. Hiermee ontstaat er een voor mens en natuur aangename groenzone.

Voor een goede afweging is er een Boom Effect Analyse (BEA) gemaakt, die de basis is voor de vergunning voor het eventuele kappen van bomen. Uit de BEA blijkt dat 5 bomen moeten worden geveld, waarvan 2 vergunningplichtig, omdat deze een stamdoorsnede hebben van meer dan 20 cm. Eén van beide bomen is potentieel monumentaal. Daarnaast zal een oppervlakte van 264 m² heesters worden gerooid (niet vergunningplichtig). De basisgroenstructuur wordt 1:1 gecompenseerd. Er worden 5 nieuwe bomen geplant en er is ten zuiden van de woontoren een areaaluitbreiding beschikbaar van 600 m² voor groeninrichting.

3.4 Verkeer

Verscheidene gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het

vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

In het kader van het landelijke concept 'Duurzaam Veilig' zijn in de gemeentelijke nota 'Kalm aan en rap een beetje' alle wegen in de gemeente Groningen onderverdeeld in een drietal categorieën, te weten stroomwegen (ringwegen), gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen (woonstraten).

Autostructuur

Het plangebied is voor autoverkeer goed bereikbaar vanaf de westelijke en noordelijke ringweg via de Zonnelaan en de Pleiadenlaan.

De belangrijkste gebiedsontsluitingswegen zijn de Pleiadenlaan, de Zonnelaan en de Eikenlaan. Deze wegen hebben niet alleen een ontsluitingsfunctie voor de wijken, maar vervullen ook een ontsluitingsfunctie voor het interwijkverkeer in een groter deel van de stad.

Parkeren

De entree voor de parkeergelegenheid voor Polaris is, net als in de bestaande situatie, aan de Pleiadenlaan. Bij nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd en moet zo mogelijk worden gezocht naar oplossingen op eigen terrein. Aan de oostzijde van het terrein is ruimte voor parkeerplaatsen. Dit sluit aan op het parkeerterrein van het winkelcentrum Paddepoel. Er wordt nadrukkelijk bekeken of uitwisseling van parkeren met naastgelegen percelen in deze zone mogelijk is. Dat biedt kansen om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten.

Openbaar vervoer

De omgeving van het bouwplan zo vlakbij het winkelcentrum heeft een uitstekende ontsluiting met het openbaar vervoer. Met de bus kunnen zowel het Noorderstation als het centraal station in Groningen snel worden bereikt. In de directe omgeving van het plangebied wordt volgens de huidige plannen een busbaan aangelegd. Het tracé loopt via de Zonnelaan en de Eikenlaan tussen stadscentrum en Zernike. De bereikbaarheid van de locatie en omstreken wordt hierdoor alleen nog maar nog verder verbeterd.

Fietsstructuur

We onderscheiden het hoofdnetwerk, gericht op de snelle en doorgaande fietser, en het basisnetwerk, dat ontsluitend en fijnmazig is (Fietsstrategie Groningen 2015-2025). De omgeving van het bouwplan heeft uitstekende fietsverbindingen met zowel het centrum van Groningen en de omringende wijken, waaronder Zernike, Vinkhuizen en Selwerd, als met het buitengebied.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

4.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.

Beleidskaders

De raad van de gemeente Groningen heeft in 2007 het 'Beleidskader duurzaamstad.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal' vastgesteld. Hierin is uitgewerkt hoe in Groningen duurzame ontwikkeling concreet gemaakt wordt. In 2011 is de Routekaart geactualiseerd in het 'Masterplan Groningen Energieneutraal' en in het bijbehorende uitvoeringsprogramma 'Groningen geeft energie'. In deze documenten is het onderdeel energie verder uitgewerkt. In juni 2012 zijn de 'Visie op de ondergrond' en de 'Warmtevisie Groningen duurzaam warm' door de raad vastgesteld. In deze visies wordt ook de ruimtelijke component wat betreft duurzame ontwikkeling verder ingevuld.

Energie

In een bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie worden gereguleerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk alleen het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de functies en daarmee de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingskader voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Het gebruik van zonnepanelen en zonneboilers op gebouwen is in een groot aantal situaties mogelijk zonder vergunning. Het is wenselijk dat rekening gehouden wordt met een dakoriëntatie die maximaal geschikt is voor de opwekking van zonne-energie en met groene daken nu of in de nabije toekomst. Voor Polaris betekent dit concreet het volgende. Polaris zal aangesloten worden op warmtestad. Daarnaast zal het gebouw zeer goed geïsoleerd worden (zowel gevels als beglazing) en zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om groene daken toe te passen en waar mogelijk zonnepanelen.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingkwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging inzake ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieukwaliteiten, zoals onder andere geluidhinder, fijnstof, externe veiligheid en bodemkwaliteit maken groen, water en ecologie onderdeel uit van de leefomgevingkwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht.

Ladder duurzame verstedelijking

Het Rijk benadrukt vraaggericht programmeren en realiseren en het zorgvuldig benutten van de ruimte. Om dit te bereiken schrijft het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor om in de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' of 'duurzaamheidsladder' te doorlopen. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder bestaat uit de volgende opeenvolgende treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit trede a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre die behoefte kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. indien uit trede b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet (geheel) binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende vervoersmiddelen, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In paragraaf 3.2 is beschreven hoe de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte en ook qua locatie past binnen het gemeentelijk beleid, waarin wordt gestreefd naar

kwalitatief goede jongerenhuisvesting. Circa 60% van de jongeren in de stad heeft een verhuiscens, waarbij ze vooral op zoek zijn naar meer ruimte en privacy. Daarnaast heeft de gemeente de wens om door middel van het toevoegen van grootschalige projecten de bestaande particuliere woningvoorraad te ontlasten voor wat betreft kamerverhuur. De ontwikkeling zal plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied en vrijwel op dezelfde plek als het te vervangen bestaande gebouw: het betreft een herstructurering van wijkcentrum Paddepoel.

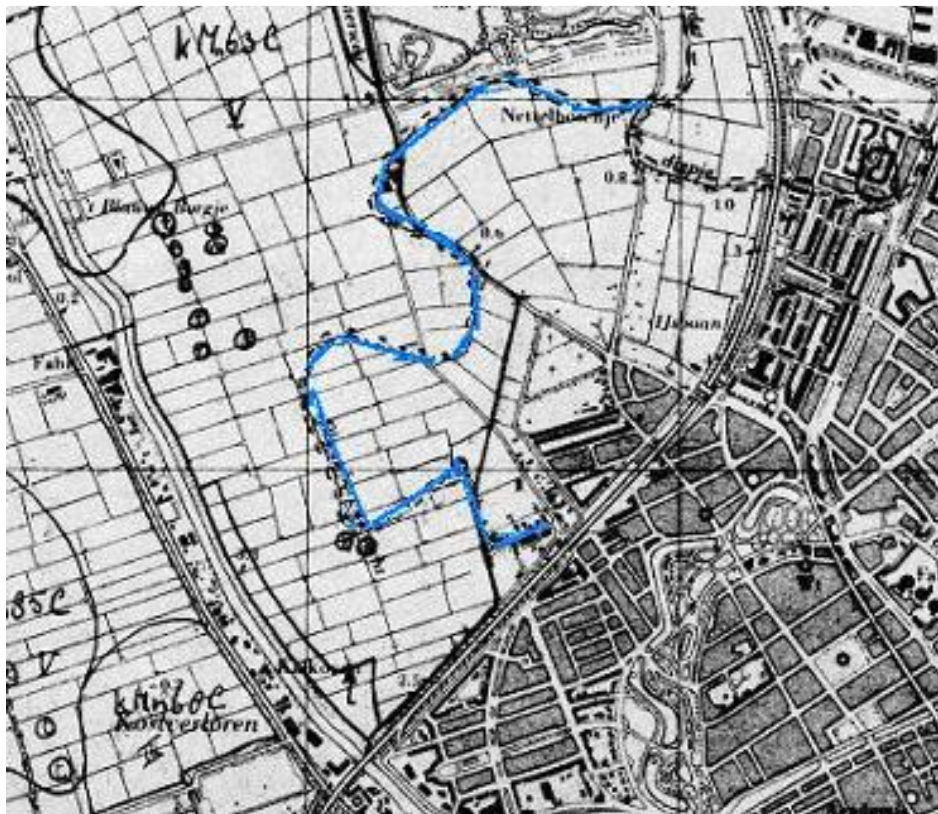
4.2 Archeologie

Inleiding

Vanaf 1 september 2007 dient elk bestemmingsplan een archeologische paragraaf te bevatten waarin duidelijk wordt gemaakt welke archeologische waarden zich binnen het gebied bevinden of welke er te verwachten zijn. Daarnaast vermeldt de archeologische paragraaf de benodigde voorschriften om de (eventueel) aanwezige archeologische resten te beschermen.

Ondergrond en landschappelijke kenmerken van het bestemmingsplangebied

Het plangebied lag in het stroomdal van de (Drentsche) Aa. Deze meanderde waterloop stroomde vanuit Drenthe, langs de stad richting het noorden. Nabij de Selwerderhof vloeiende de Aa samen met de Hunze, die op haar beurt weer afwaterde in de Waddensee/Noordzee. Soms verliep de stroomrichting echter in tegenstelde richting, waarbij zeewater het gebied instroomde en er klei werd afgezet. Hierdoor ontstond ten westen, noorden en oosten van de stad een kweldergebied met een kleipakket van soms enkele meters dik. Vanaf de late middeleeuwen nam de invloed van de zee in dit gebied af, waarna het in gebruik werd genomen als landbouwgrond. In de jaren '60 is de huidige wijk Paddepoel aangelegd, ten behoeve waarvan de ondergrond circa 60 cm is opgehoogd.



Kaart van Clingenborg met daarop de geconstrueerde loop van de Aa

Resultaten uit eerder archeologisch onderzoek

Om zich tegen het water te beschermen, woonde men vanaf de ijzertijd op verhogingen in het landschap. Soms koos men hiervoor natuurlijke verhogingen zoals oeverwallen. In andere gevallen wierp men een kunstmatige verhoging op, een zogenaamd 'podium'.

Een voorbeeld van zo'n podium is in 1964 ter hoogte van de huidige Ossehoederstraat-Hagedisstraat opgegraven. In de ijzertijd lag daar een door sloten omgeven erf aan een voormalige meander van de Aa. Op deze locatie, beter bekend als 'Paddepoel I', hebben waarschijnlijk enkele gebouwen gestaan. Ook op de locatie Bessemoerpark zijn bij archeologische onderzoeken resten van een nederzetting uit de ijzertijd aangetroffen. In dit gebied waren tevens oude waterlopen en oeverwallen aanwezig, die mogelijk hoorden bij een loop van de Aa of een rivier die daarin uitkwam. Ter hoogte van het voormalige buurthuis 'De Trefkoel' zijn op een oude oeverwal enkele stenen gevonden, die lijken te wijzen op menselijke activiteiten op deze plek, mogelijk tijdens de Romeinse tijd.

Op deze locaties en bij andere onderzoeken in de omgeving zijn naast de genoemde bewoningssporen ook zogenaamde vegetatie-/brandlaagjes aangetroffen. Deze dateren uit de ijzertijd/Romeinse tijd en waren het gevolg van het periodiek afbranden van de oude vegetatie. Vermoedelijk werd dit gedaan ten behoeve van jonge aanwas voor het vee. Voorbeelden hiervan zijn van meerdere locaties rondom de stad bekend. Sporen van bewoning gedurende de vroege middeleeuwen zijn in dit gebied schaars, mogelijk als gevolg van de toegenomen vernatting van de omgeving. Pas vanaf de late middeleeuwen is het gebied (opnieuw) verkaveld en gebruikt als landbouwgrond. Uit deze periode en uit de nieuwe tijd dateren onder meer enkele sloten en kuilen.

De exacte loop van de meanderende Aa in en om het bestemmingsplangebied is niet nauwkeurig te reconstrueren. Mogelijk zijn de laatste delen ervan gedempt of omgevormd tot kavelsloten toen halverwege de 13^{de} eeuw het Reitdiep is gegraven. Op de minuut van 1821-1832 is een aantal afwijkende, slingerende sloten te herkennen waarvan wij, dankzij het onderzoek uit 1964, kunnen aannemen dat deze een overblijfsel zijn van de voormalige Aa-loop. Aan de hand van deze gegevens kan de voormalige meander van de Aa bij benadering worden gereconstrueerd.

Verwachting en bescherming van de archeologische waarden

Op de hoek Zonnelaan-Pleiadenlaan is hoogbouw gepland van maximaal 70 meter hoog met ten zuiden daarvan een lager bouwblok van maximaal 20 meter hoog. De huidige bebouwing bestaat uit hoogbouw van 11 bouwlagen en, richting de Pleiadenlaan-Zonnelaan, uit laagbouw van 1 à 2 bouwlagen. Het geheel is gefundeerd op 184 palen die relatief regelmatig zijn geplaatst.

De bouw van dit complex in combinatie met de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing zullen gepaard gaan met een grote verstoring van de bodem en de aanwezige archeologie. Aan de hand van het bouwdoossier kan worden aangenomen, dat er langs de randen van de huidige hoogbouw, de laagbouw, de kades en met name het omliggende parkeerterrein een grote kans is op het aantreffen van een intacte bodem en daarmee de aanwezigheid van archeologische resten. Echter, om een beter inzicht te krijgen van de archeologie ter plaatse is het noodzakelijk een verkennend boor- onderzoek te laten uitvoeren.

Daarom is, totdat nieuwe inzichten beschikbaar zijn, het gehele bestemmingsplangebied beschermd met een archeologische waarde 2. Dat betekent dat bodemingrepen die dieper gaan dan 0,6 meter en een oppervlak hebben van meer dan 200 m², aan de hand van archeologisch onderzoek moeten worden getoetst.

Algemeen geldt dat wanneer onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen op de vrijgegeven terreinen en daarbuiten, de vinder op grond van artikel 53 van de monumentenwet direct melding dient te doen bij de minister of de gemeentelijk archeoloog (tel.nr.: 050-3678111).

4.3 Ecologie

Algemeen

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen, die er wonen en werken. In toenemende mate wordt daarom bij het ontwerp en de inrichting van plannen rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor de leefomgevingskwaliteit.

De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is vooral mogelijk dankzij water- en groenstructuren (de stedelijke ecologische structuur), die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. De samenstelling en de mate van samenhang in deze ecologische structuren bepalen de vitaliteit van de stedelijke natuur. Losse groen- en waterelementen kunnen een ecologische functie hebben wanneer ze voldoende groot zijn en voldoende rust hebben gekregen om zich te kunnen ontwikkelen. Door middel van aangepast beheer en zo nodig zorgvuldig ontwerp kan de ecologie in de stad versterkt worden. Zelfs het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. De vastgestelde doelsoortennota's bieden hiervoor de potentie en ambitie. De huidige ontwikkeling biedt kans om de duurzame en ecologische ambities van het gemeentebestuur op deze plek zichtbaar te maken.

Voor deze locatie geldt de doelsoortennota: 'Stenige biotopen stedelijk gebied'.

Plangebied

Het plangebied ligt in de noordwestelijke wijk Paddepoel. Oostelijk hiervan ligt de belangrijke stedelijk ecologische zone Park Selwerd/Bessemoeerpark. De zuidelijk gelegen, direct aangrenzende waterpartij verbindt de planlocatie met deze door de raad vastgestelde stedelijk ecologische zone.

Het gebied is stenig en het winkelcentrum en directe omgeving worden intensief gebruikt.

Natuurwaarden zijn daarom laag. Uit analyses van TNO blijkt bovendien dat de huidige omgeving een hitte-eilandeffect van 12,8 graden Celsius genereert. Daarmee heeft de locatie stedelijk de hoogste score.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in het algemeen. Het uitgangspunt voor deze locatie is daarom het ontwikkelen en inrichten van stedelijke biotopen conform het doelsoortenbeleid Stenige biotopen.

Dit wordt bereikt door:

1. behoud en ontwikkeling van de direct aansluitende waterpartij, onder andere door afkoppeling van regenwater;
2. waar mogelijk dak- en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten met nectaraanbod en nestgelegenheid;
3. faunavoorzieningen toepassen voor vogels (circa 100 inbouwgevelneststenen; met name voor gierzwaluw, huismus, roodstaart en vleermuizen).

Voor het plangebied zijn voor de verschillende biotopen specifieke doelsoorten vastgesteld. Voor deze doelsoorten wordt verwezen naar de nota 'Stenige biotopen stedelijk gebied'.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora- en Faunawet

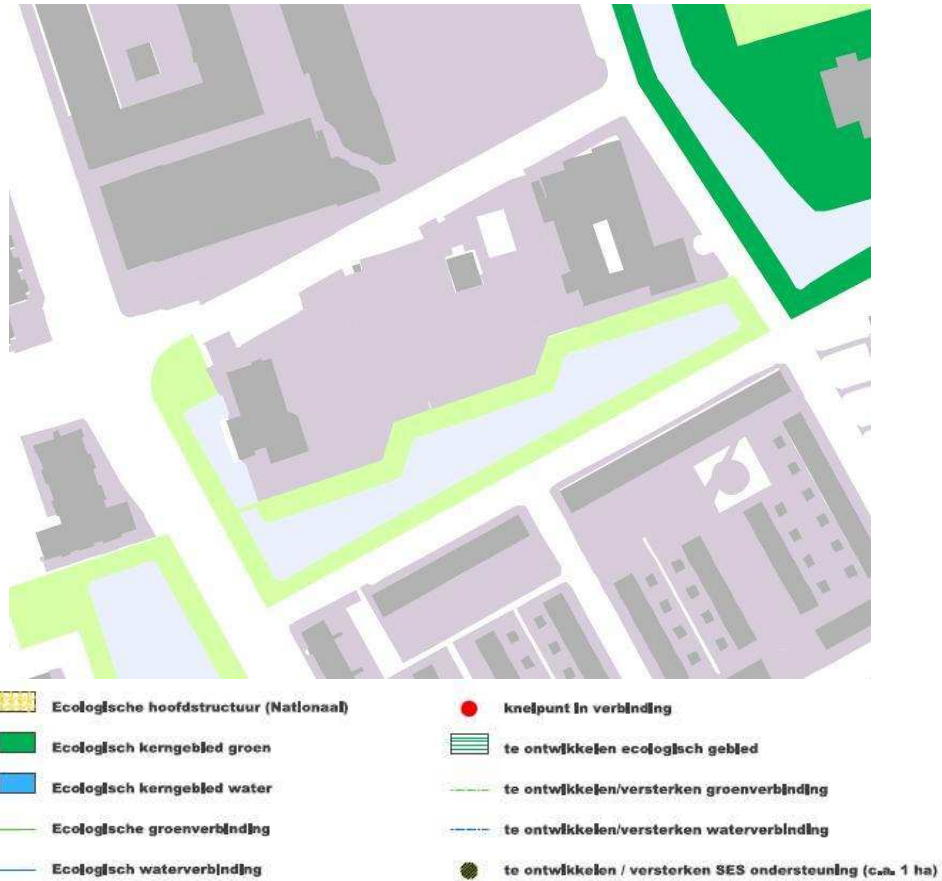
Door middel van een quickscan (zie de bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan, bijlage 1) en zonodig nader onderzoek dienen ruimtelijke ontwikkelingen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet en aan het stedelijke ecologische beleid. Voor het gebied is een quickscan gemaakt en er is vervolgonderzoek gedaan; hieruit blijkt (d.d. 1 september 2016) dat er geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig is.

Het plangebied heeft in bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 de bestemming Dienstverlening en in het voorliggend plan is dit de bestemming Wonen.

De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur(EHS) bedraagt 1,9 kilometer. De afstand tot het

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, het Leekstermeergebied, bedraagt ongeveer 5 kilometer.

Bovendien is er sprake van afscherming door bestaande bebouwing. Knelpunten met de EHS of de Natuurbeschermingswet 1998 zijn daarom niet aan de orde.



4.4 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2014-2018. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijke wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en Hunze en Aa's.

BELEIDSKADER				
	EUROPEES	NATIONAAL	REGIONAAL	LOKAAL
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheerprogramma 2016-2021 Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21 ^e eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Wet gemeentelijk watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en Ruimte – Noorderzijlvest Notitie Stedelijk Waterbeheer (Hunze en Aa's)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP)

Waterbeleid

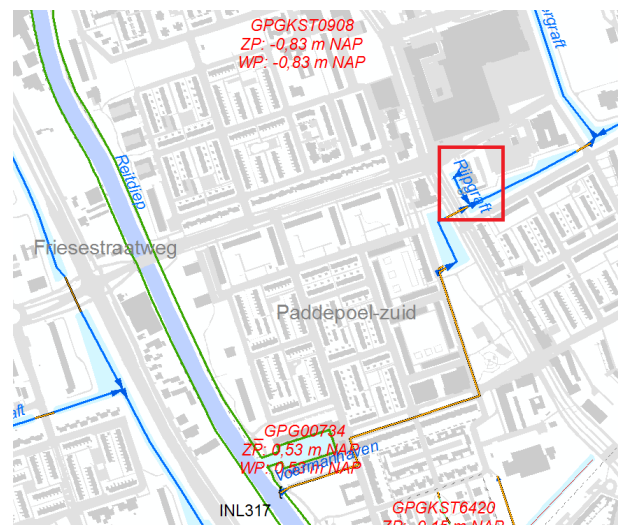
Bij planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Openbare ruimte

Waterstructuur huidige situatie

Het plangebied heeft een peil van -0,83 m NAP en staat in verbinding met de watergangen in Selwerd die een afvoer hebben op het Van Starckenborghkanaal. Dit kanaal maakt onderdeel uit van de Electraboezem (3^{de} schil) en heeft een peil van -0,93 m NAP.

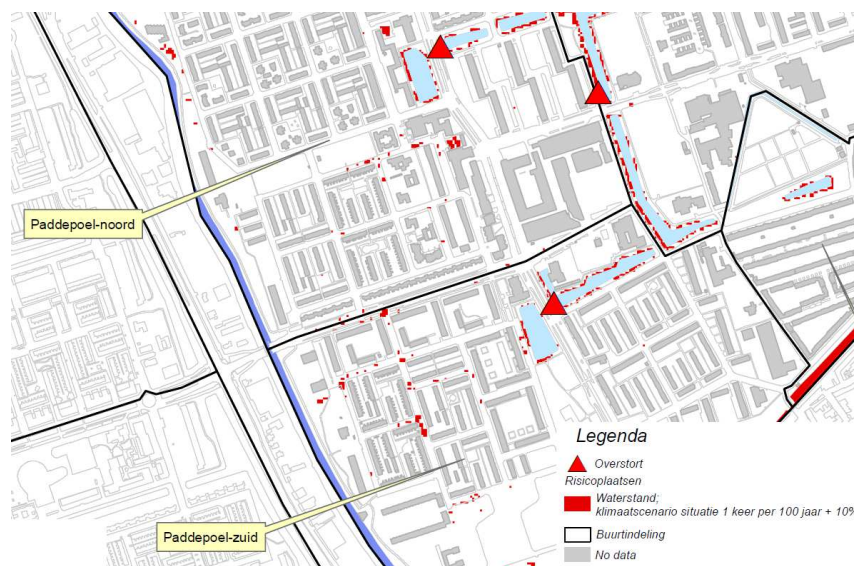
In droge periodes en om het stedelijk water door te spoelen kan gebruik worden gemaakt van de inlaat aan het Reitdiep, ter hoogte van de Voermanhaven. Het Reitdiep heeft een peil van +0,53 m NAP.



Huidige waterstructuur

Waterberging

In het gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario T=100+10% optreedt te bergen. De lagere delen in het gebied lopen geen risico op wateroverlast. In de navolgende figuur is de ligging van deze kritieke punten weergegeven (Bron Stedelijke Wateropgave).



Kritieke punten

Water en riolering bij ontwikkelingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de gevolgen van het toepassen van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting: er moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist.

Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verharde en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist, mits de toename van het verhard oppervlak meer dan 750 m² bedraagt. Als de toename van het verhard oppervlak minder dan 750 m² bedraagt, is in de regel geen compensatie nodig.

Aangezien er voor de nieuwbouw geen water wordt gedempt en er geen toename van verhard oppervlak zal zijn, zal er geen compensatie plaats hoeven te vinden.

Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande vijver naast het plangebied. De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan, afhankelijk van de uitvoering, een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en, afhankelijk van de uitvoering, voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen: meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

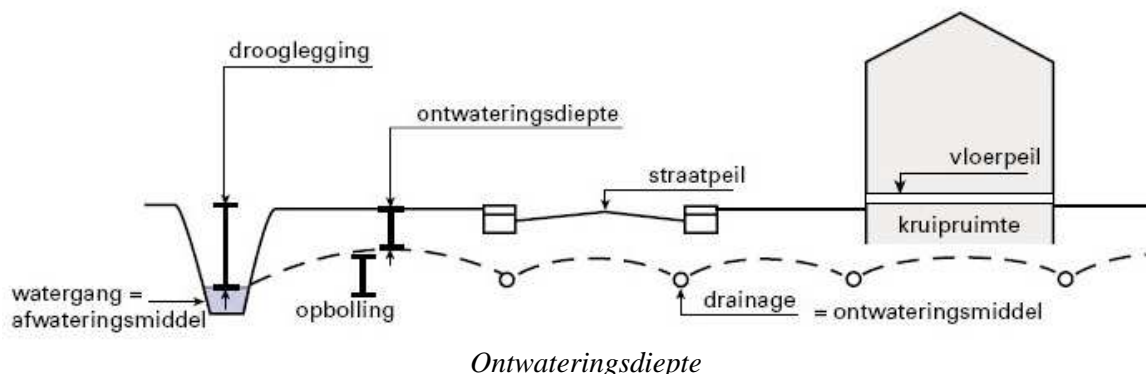
Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstanddaling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen, zoals waterdoorlatende of -passerende bestrating, wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water geborgen worden. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

De vijver in het plangebied heeft tamelijk steile oevers en is voorzien van een houten beschoeiing. Wanneer de mogelijkheid zich voordoet, zouden meer natuurlijke oevers kunnen worden aangelegd zodat er meer berging ontstaat. Daarnaast zorgt het riet voor de filtering van het water en ontstaat er een beter leefgebied voor de aquatische ecologie.

Bodem

Het plangebied is grotendeels gelegen op een laaggelegen zandrug, deels afgedekt met klei en veen. Deze bovenlaag houdt over het algemeen veel water vast, waardoor het gebied in periodes met veel neerslag snel als nat wordt ervaren. De noordkant van het gebied is grotendeels opgehoogd met grond waarvan de samenstelling niet bekend is.

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen.



De ontwateringsdiepte moet bij wegen minimaal 0,80 m zijn, bij bomen minimaal 1,00 m en bij gebouwen minimaal 0,20 m beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20 m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte in dit gebied.

In onderstaande tabel staat de drooglegging van dit gebied weergegeven.

Gebied	Waterpeil	Laagste maaiveld	Drooglegging
Plangebied Polaris	-0,83 m NAP	+0,83 m NAP	1,66 m

Bron maaiveldhoogte: Actueel Hoogtebestand Nederland -2

Gesteld kan worden dat de huidige drooglegging binnen het plangebied voldoet aan de norm van 1,20 m. Bij de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met plaatselijk verhoogde waterstanden door opbolling van het grondwater. Hierbij dient met voldoende drainage-afvoer, een geschikt bouwpeil en een geschikte bouwwijze (bijvoorbeeld kruipruimteloze bouw) rekening te worden gehouden.

Riolering

Langs de Pleiadenlaan, aan de kant van het plangebied (bij punt A, zie de afbeelding hierna), ligt op een diepte van circa 2,50 m een gemengd riool met een diameter van 500/750. Dit riool voert zowel regenwater als vuilwater af richting het moerriool in de Zonnelaan. Dit moerriool heeft een overstort aan de zuidkant (B) van de vijver, waarop het zijn water kan lozen op momenten van hevige regenval wanneer het zijn maximale afvoercapaciteit heeft bereikt.

Bij de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied moet rekening worden gehouden met de ligging van het riool langs de Pleiadenlaan. De afstand van de rioolstrengen uit de gevels van de bebouwing dient groter of gelijk te zijn aan de gronddekking op de leiding plus de leidingdiameter.

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied kan worden aangesloten op deze leiding. Het regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Om stilstaand water te voorkomen zou men zoveel mogelijk het regenwater aan het einde van de vijver moeten lozen.



Situatie bestaande riolering

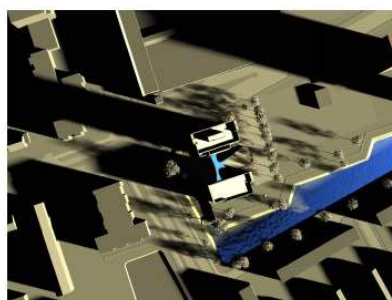
Bouwmaterialen

Ten behoeve van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater moet er bij de bouw van de gebouwen naar gestreefd worden geen materialen te gebruiken die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Het toepassen van vegetatiedaken is een prima middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Ook dit kan een bijdrage leveren in de compensatie van de toename van het verharde en bebouwd oppervlak. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energie slurpende voorzieningen zoals airco's en dergelijke.

4.5 Zon en schaduw

Er is op 19 april 2016 een driedimensionaal computermodel opgesteld van de bebouwing in de omgeving, waarin het ontwerp is geplaatst. In het computermodel is een schaduwberekening gemaakt op vier momenten in het jaar: 21 maart (wintertijd), 21 juni (hoogste punt van de zon), 21 september (zomertijd) en 21 december (laagste punt van de zon). De stand van de zon is op 21 maart en 21 september gelijk, reden waarom de afbeeldingen van die data zijn samengevoegd.



21 maart 08:00 /
21 september 09:00



21 maart 10:00 /
21 september 11:00



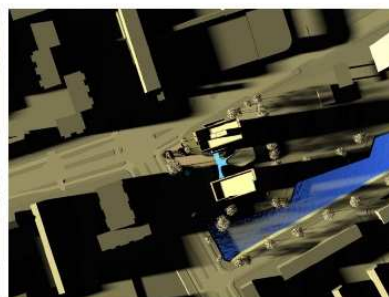
21 maart 12:00 /
21 september 13:00



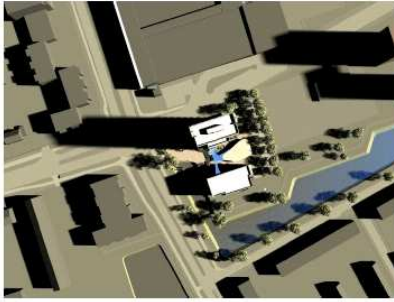
21 maart 14:00 /
21 september 15:00



21 maart 16:00 /
21 september 17:00



21 maart 18:00 /
21 september 19:00



21 juni 09:00



21 juni 11:00



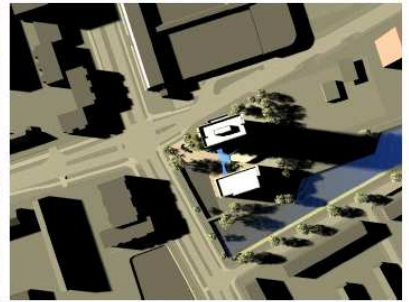
21 juni 13:00



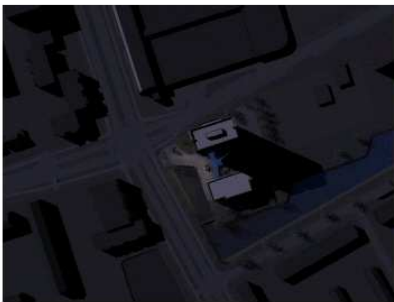
21 juni 15:00



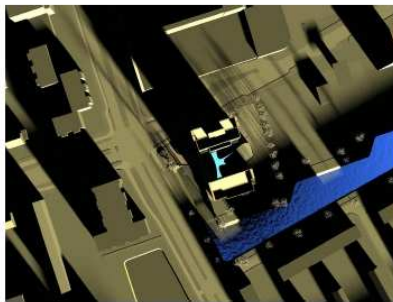
21 juni 17:00



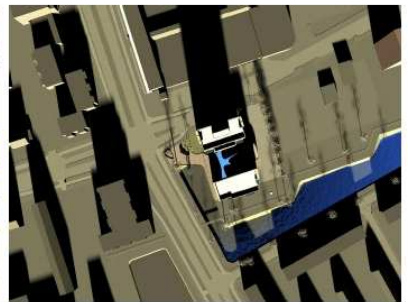
21 juni 19:00



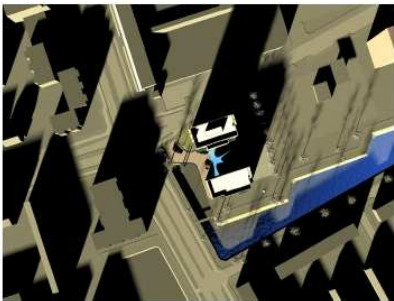
21 december 08:00



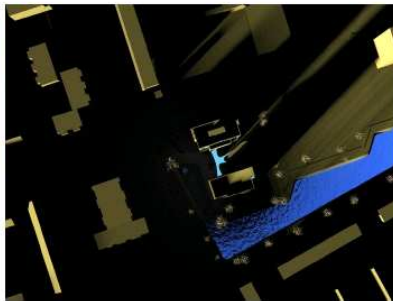
21 december 10:00



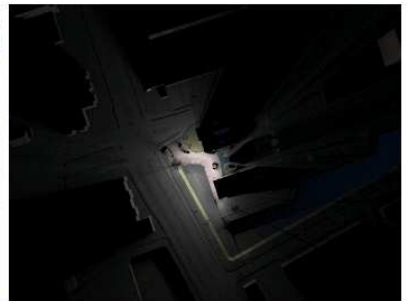
21 december 12:00



21 december 14:00



21 december 16:00



21 december 18:00

Op zes tijdstippen, te weten 8:00/9:00 uur, 10:00/11:00 uur, 12:00/13:00 uur, 14:00/15:00 uur, 16:00/17:00 uur en 18:00/19:00 uur is de schaduwwerking berekend. Bij de beoordeling van de uitkomsten van het bezonningsonderzoek is de TNO-norm gehanteerd. Volgens de TNO-norm moet er in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober van een jaar elke dag minimaal twee uur zonlicht in een woning zijn. Uit het bezonningsonderzoek blijkt, dat er in de herfst/winter/lente gedurende korte tijd schaduw valt op de woningen aan de noordwestzijde van de kruising Pleiadenlaan - Zonnelaan. Deze situatie geldt gedurende de ochtend van circa 8:00 - 10:00 uur. Verder wordt er geen hinder van de schaduw ervaren, doordat de meeste woningbouw aan de zuidzijde van het project staat.

4.6 Wind

Een windhinderonderzoek is uitgevoerd met doel het bepalen van het te verwachte windklimaat rondom en op de terrassen van de nieuwbouw Polaris te Groningen (zie de bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan, bijlage 2).

De Nederlandse norm 8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' geeft richtlijnen voor de realisatie van buitengebieden met een goed windklimaat (paragraaf 2.1). Tevens mag zich in dergelijke gebieden volgens deze norm slechts een beperkt risico op windgevaar voordoen. De norm stelt dat de overschrijdingskans van de drempelsnelheid van de wind (5,0 m/s) bepaalt in welke kwaliteitsklasse het lokale windklimaat valt. De combinatie van kwaliteitsklasse en de activiteiten die rond het gebouw plaatsvinden, levert een bepaalde waardering van dit windklimaat op. De activiteiten in het gebied rondom de nieuwbouw vallen in de categorie doorlopen.

Op basis van toetsing van de berekende resultaten wordt geconcludeerd dat het op looppniveau te verwachten windklimaat vlakbij de nieuwbouw als goed kan worden aangemerkt (kwaliteitsklasse B en C). Deze kwaliteitsklasse is acceptabel voor een doorloopgebied.

Er is geen kans op windgevaar.

Op basis van de toetsing van de resultaten aan de norm het kan geconcludeerd worden dat het windklimaat rondom de nieuwbouw Polaris voldoet aan de toetsingscriteria voor een doorloopgebied zoals genoemd in de norm NEN8100 'Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving' zonder dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Hiermee wordt ook voldaan aan de randvoorwaarden voor een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot windhinder en windgevaar.

4.7 Milieu

4.7.1 Bedrijven

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet Milieubeheer stellen regels aan de milieugevolgen die ontstaan als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten. Het gaat daarbij om regels ten aanzien van het voorkomen of beperken van bijvoorbeeld geluidhinder, bodemverontreiniging en risicovolle situaties.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het vestigen van inrichtingen in de categorieën 1 en 2 conform de beschrijving in 'Bedrijven en milieuzonering'. Dergelijke bedrijven zijn verenigbaar met de woonfunctie.

4.7.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Er worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Voor de situatie in dit plangebied zijn alleen wegverkeer- en industrielawaai relevant.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Zonnelaan en de Pleiadenlaan en binnen de zone van het industrieterrein Groningen-West.

Naar de geluidbelasting van de genoemde wegen en het industrieterrein is onderzoek gedaan. De bevindingen zijn vastgelegd in het 'akoestisch onderzoek woontoren Polaris' (25 april 2016; zie de afzonderlijk toegevoegde bijlage Akoestisch onderzoek). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de Zonnelaan en Pleiadenlaan op een aantal gevels de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Voor deze gevels wordt een hogere waarde aangevraagd. Het maximaal toelaatbaar geluidniveau wordt nergens overschreden, zodat er geen dove gevels nodig zijn.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van industrieterrein Groningen-West. Sinds het verdwijnen van de suikerfabriek is de geluidsbelasting ten gevolge van dit industrieterrein echter dusdanig laag geworden, dat het plangebied bij de vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan aan de geluidszone wordt onttrokken.

4.7.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet staan luchtkwaliteitsnormen voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Op 29 januari 2013 is het '*Verslag luchtkwaliteit 2011 gemeente Groningen*' met de bijbehorende luchtkwaliteitskaart vastgesteld. Op deze gedetailleerde kaart is per locatie/weg aan de hand van kleuren te zien wat de concentratie van luchtverontreiniging is. Het verslag luchtkwaliteit en de luchtkwaliteitskaart zijn gebaseerd op modelberekeningen van een extern bureau en op meetgegevens van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit in Groningen. Het verslag luchtkwaliteit en de bijbehorende luchtkwaliteitskaart zijn te vinden op het internet: zie gemeente.groningen.nl/luchtkwaliteitskaart-inzien

Uit beide stukken blijkt dat in Groningen overal (ruimschoots) wordt voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent, dat er vanwege de luchtkwaliteit geen belemmering is voor het vaststellen van het uitwerkingsplan.

4.7.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

Voor risicovolle inrichtingen, transportroutes en transportleidingen zijn verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is dit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor hogedruk aardgastransportleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient de gemeente het groepsrisico te verantwoorden.

De Omgevingsdienst Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd (zie de bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan, bijlage 3). Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied de provinciale weg N370 en de spoorlijn Onnen - Sauwerd aanwezig zijn. Uit nader onderzoek is echter gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan.

Dat wil zeggen dat voor deze risicobronnen wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Gezien de afstand van het plangebied tot de provinciale weg N370 zal het groepsrisico niet of nauwelijks worden beïnvloed en kan een berekening van het groepsrisico achterwege blijven. Het berekende groepsrisico voor de spoorlijn Onnen - Sauwerd wijzigt niet door het realiseren van de Polaris Woontoren.

De Veiligheidsregio Groningen concludeert dat voor het aspect bestrijdbaarheid het plangebied goed bereikbaar is en dat rondom voldoende primaire bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Voor het aspect zelfredzaamheid concludeert de Veiligheidsregio om de bevolking niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.).

4.7.5 Bodem

Voor dit bestemmingsplanplan is op 20 april 2016 een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van gegevens over de bodemkwaliteit bij de gemeente Groningen. Daarvoor zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- de locaties die verdacht zijn van (ernstige) bodemverontreiniging;
- de aanwezigheid van (ernstige) bodemverontreinigingen;
- de locaties waar na sanering een zorgmaatregel van kracht is en mogelijke gebruiksbepalingen liggen;
- de diffuse bodemkwaliteit zoals vastgesteld in de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de gemeente beschikbare gegevens. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties wordt daarom verwezen naar

<https://gemeente.groningen.nl/bodemonderzoek-en-bodemsanering>. Verder bestaat de mogelijkheid om op afspraak rapporten in te zien.

Voor de inventarisatie van de bodemkwaliteitsgegevens is gebruik gemaakt van de informatie zoals opgeslagen in het bodeminformatiesysteem (BIS) van de gemeente Groningen.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of een belanghebbende.

Voor de locaties die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging is een bodemonderzoek bij de aanvraag van een Wabo-vergunning in ieder geval noodzakelijk. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de gemeentelijke bouwverordening regelen in welke gevallen de aanvraag van een vergunning vergezeld dient te gaan van een bodemonderzoek. Daarnaast geldt voor nieuwe bodemverontreiniging, ontstaan na 1987, een ander regiem. Op deze gevallen is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat nieuwe bodemverontreiniging altijd zoveel mogelijk ongedaan gemaakt moet worden, ongeacht hoe ernstig de bodemverontreiniging is.

De toetsing van de bodemkwaliteit vindt plaats aan de normen die gekoppeld zijn aan het gebruik of de functie van de bodem. Het toekomstige gebruik betreft voornamelijk wonen en (openbaar) groen en ten dele verkeer en water.

Bodemverontreiniging kan bestaan uit bronverontreiniging of diffuse verontreiniging.

Bronverontreiniging

Eventuele bronverontreiniging wordt veroorzaakt door huidige of voormalige bedrijfsfuncties en/ of dempingen en ophogingen met verontreiniging.

Bij een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant of dier heeft ernstig verminderd. Een bodemsanering is dan nodig om de locatie weer geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Uit de BIS- inventarisatie blijkt dat binnen het plangebied geen locaties aanwezig zijn, die verdacht zijn van een geval van (ernstige) bodemverontreiniging.

Locatie-code	Locatiennaam	Vervolgt	Statusoordeel	NA1987	Categorie
GO0014 02172	Zonnelaan, dempingen Paddepoel 1e gedeelte	voldoende onderzocht	Onverdacht/Ni et verontreinigd	N	Demping/ ophogingen
GO0014 03754	Zonnelaan / Pleiadenlaan, VSTI	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig
GO0014 06121	Pleiadenlaan, groenzones achter nr. 4 - 8	voldoende onderzocht	Niet ernstig, licht tot matig verontreinigd	N	Overig

Gegevens uit het bodeminformatiesysteem

Diffuse bodemverontreiniging

In de loop van de tijd zijn op allerlei manieren puinhoudend materiaal, kooldeeltjes en ander afval in de bodem terechtgekomen. Bewoning, bedrijvigheid en ook neerslag van luchtverontreiniging heeft op vele plaatsen de bodem belast. Dit heeft mogelijk geleid tot diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging.

De gemeente Groningen heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Deze bodemkwaliteitskaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteitskaart is onderdeel van de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem'. De kaart is volgens de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit opgesteld.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de verwachte gemiddelde kwaliteit binnen het plangebied, lager is dan de Achtergrondwaarde (bodemnormering Besluit bodemkwaliteit).

Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

4.7.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen opgenomen, die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

In het voorliggend plangebied bevindt zich de volgende leiding die als dubbelbestemming op de

verbeelding en in de regels is opgenomen: een hogedrukgasleiding van Enexis met een druk van 7 bar. Op de verbeelding is de belemmeringsstrook van de leiding (3 meter aan weerszijden) aangegeven als dubbelbestemming; binnen deze strook mag (onder meer) niet worden gebouwd (zie artikel 8). Van dit voorschrift kan worden afgeweken na schriftelijk advies van de leidingbeheerder.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen, alsmede een wijzigingsbevoegdheid: burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten voor de bestemming Wonen achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijken van de gebruiksregels. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:500. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeert momenteel bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 (nr. 520), vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 januari 2013. Dit plan wordt geheel door het voorliggend bestemmingsplan vervangen. Behalve bestemmingsplan Reitdiep 2012 geldt voor het plangebied de Facetherziening parkeren (nr. 557), vastgesteld op 8 juni 2016, in werking getreden op 4 augustus 2016. Deze regeling is in het voorliggend plan opgenomen.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. Het gaat hier om het groen langs de Zonnelaan en de Wilgenlaan.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming Verkeer betreft de Pleiadenlaan en de Zonnelaan voor zover gelegen nabij het plangebied.

Artikel 6 Water

De bestemming Water betreft het water langs de Zonnelaan. In het water is een toegangsbrug tot Polaris geprojecteerd.

Artikel 7 Wonen

Dit artikel geeft een regeling voor de appartementsgebouwen die zijn geprojecteerd tussen Pleiadenlaan, Zonnelaan en Wilgenlaan. De woontoren van maximaal 70 meter is voorzien aan de zijde van winkelcentrum Paddepoel, een lager volume zal worden gerealiseerd ten zuiden daarvan. In het gebied is ruimte voor fietsenstallingen en, aan de oostzijde, parkeerruimte voor auto's.

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.6 onder 5 van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Artikel 8 Leiding - Gas

Dit artikel betreft de dubbelbestemming waarin de leidingstrook in het plangebied wordt geregeld. Om de leiding te beschermen moet voor het bouwen een minimum afstand van 3 meter ter weerszijden in acht worden genomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 heeft ten doel mogelijke archeologische waarden te beschermen.

Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

De redactie van dit artikel is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt in een omgevingsvergunningstoets en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 11 Parkeren

In dit artikel is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Het toetsingskader dat hierbij wordt gehanteerd zijn de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen die op het moment van aanvragen van de vergunning gelden. De verwijzing naar deze beleidsregels is toegestaan op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de gebruiksregels die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn geen seksinrichtingen toegestaan. Reden is, dat de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders, de raad gehoord, hebben besloten seksinrichtingen te concentreren in één concentratiegebied binnen de Diepenring en in de tippelzone. Daarbuiten wordt vestiging van prostitutie-inrichtingen tegengegaan. Het gemeentelijk beleid heeft onder meer ten doel om het woon- en leefklimaat te beschermen. De strijdigheid met de woonfunctie ontstaat door de ruimtelijke uitstraling door bijvoorbeeld aanstootgevende of storende uiterlijke kentekenen, en/of door de mogelijke verkeers- en parkeeroverlast.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat enkele afwijkingsbepalingen, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 15 Slotregel

Dit artikel is bedoeld voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

5.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten in woningen

De begrippen aan huis verbonden beroep en vrij beroep worden vaak, en ook hier, synoniem gebruikt. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen -met behoud van de woonfunctie- uit te oefenen *in een woning*.

In het algemeen is het verboden om, indien aan gronden en bouwwerken een woonbestemming of -functie is gegeven, deze te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan. In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet in strijd is met de woonbestemming, tenzij het bestemmingsplan het tegendeel bepaalt en het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en de uitoefening van het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het gaat veelal om een *eenpersoonsberoep*.

Op grond van de definitie van aan huis verbonden beroepen in dit bestemmingsplan zijn de betreffende activiteiten (onder voorwaarden, zie hierna) in overeenstemming met de functie wonen. Voor dergelijke activiteiten in een woning is geen afwijking bij een omgevingsvergunning nodig.

Of een bepaald gebruik in overeenstemming is met de functie woondoeleinden wordt beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- a. de aard van het gebruik
- b. de omvang van het gebruik
- c. de intensiteit van het gebruik

Ad a. Bij de 'aard' van het gebruik kan men denken aan een beroep welke naar zijn aard (ernstige) hinder voor zijn omgeving oplevert, of welke naar zijn aard grote verkeersproblemen zal opleveren. Het gebruik mag immers geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer. Het mag evenmin een onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Ad b. Bij de 'omvang' van het gebruik is relevant of het gebruik meerdere ruimten of gebouwen in beslag neemt, welk gedeelte van het gebouw door het gebruik in beslag wordt genomen, hoeveel vierkante meter het gebruik in beslag neemt.

Ad c. Bij de 'intensiteit' van het gebruik kan worden gedacht aan frequent of incidenteel gebruik. Als nu blijkt dat het gebruik aldus een uitstraling heeft welke niet te rijmen valt met de gelegde woonbestemming, dan is het gebruik strijdig met de woonbestemming (zie ARRvS, AB 1993/163). Onder een 'vrije beroepsbeoefenaar' wordt verstaan: 'iemand die wordt gevraagd om zijn individuele, persoonlijke kwaliteiten, die in het algemeen op artistiek of academisch/HBO-niveau liggen'. In de praktijk is het onderscheid moeilijk aan te geven. Bij vrije beroepen valt te denken aan: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, logopedist, makelaar, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, Cesar/Mensendieck, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Er is voldaan aan het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening door middel van een kennisgeving van het voornemen tot het maken van het voorliggend uitwerkingsplan op 16 maart 2016. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde, zijn toen geen stukken ter inzage gelegd, is toen evenmin gelegenheid geboden zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en zijn onafhankelijke instanties niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Over de huidige planontwikkeling hebben woningstichting Lefier en gemeente een drietal gesprekken gevoerd met de Wijkraad Paddepoel (Werkgroep Duurzaamheid en Bouwen). In een eerste gesprek op 1 maart 2016 zijn de wensen van de Wijkraad voor deze locatie geïnventariseerd. Op 30 maart jl. vond een tweede gesprek met de Werkgroep van de Wijkraad plaats, waarin een presentatie is gegeven van de ontwerprichtingen. De Wijkraad heeft hier positief op gereageerd. Daarbij is ook in alle openheid gesproken over de wensen van de Wijkraad, Lefier en de gemeente om in dit ontwerp te verwezenlijken. Er bleek een groot aantal gezamenlijke uitgangspunten en wensen te zijn die in de planontwikkeling worden meegenomen, zoals duurzaamheid, versterken van de groenwaliteit langs het water aan de Wilgenlaan, ontwikkeling van een verblijfsgebied. Ook is de gezamenlijke ambitie uitgesproken voor de totstandkoming van een goede ruimtelijke samenhang tussen Polaris en andere ontwikkelingen langs de Pleiadenlaan. Op 19 mei jl. is in een derde overleg de verdere uitwerking van het ontwerp voor Polaris gepresenteerd. Ook is gesproken over de vertaling van deze planontwikkeling in een voorontwerp bestemmingsplan, de planning van de bestemmingsplanprocedure en over wanneer de omgeving over de plannen zal worden geïnformeerd.

6.2 Inspraak

Op 7 juni 2016 is het voorontwerp-bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. De formele inspraakperiode van vier weken is van start gegaan op 23 juni 2016 na een advertentie in de Gezinsbode. Het betrof een inloopbijeenkomst d.d. 30 juni 2016 en schriftelijke en digitale inspraak.

Tijdens de inspraaktermijn van vier weken zijn geen schriftelijke inspraakreacties ingediend.

Op de inloopbijeenkomst waren plm. 15 bezoekers aanwezig. Zij reageerden overwegend positief op de voorgenomen ontwikkeling. De volgende punten kwamen naar voren.

- Een aantal bezoekers noemt het wenselijk om de ontwikkeling van Polaris af te stemmen op die van het nabijgelegen project voor de voormalige UWV-locatie aan de Pleiadenlaan. Voorts wordt het belang van groen genoemd. Lefier en de gemeente hebben verduidelijkt dat uitbreiding van de groenstrook één van de uitgangspunten van het plan is. Tevens wordt er gekeken of groene daken en eventueel zonnepanelen tot de mogelijkheden behoren. Lefier heeft aangegeven dat Polaris zal worden aangesloten op Warmtestad.
- Er is aandacht gevraagd voor energiezuinigheid van het gebouw. In verband hiermee is paragraaf 4.1 aangevuld met de volgende tekst: Polaris zal aangesloten worden op warmtestad. Daarnaast zal het gebouw zeer goed geïsoleerd worden (zowel gevels als beglazing) en zal onderzocht worden of er mogelijkheden bestaan om groene daken toe te passen en waar mogelijk zonnepanelen.
- Enkele bewoners vragen zich af of er in de wijk genoeg aandacht voor senioren is. Op de nabijgelegen UWV-GAK-locatie zal door Nijestee voor zowel starters als ouderen een woontoren worden gerealiseerd met 88 tweekamerwoningen van 42-50 m² en 45 vrije sectorwoningen van 70 m². Overigens is de vraag naar ouderenwoningen boven de sociale huurgrens in Paddepoel gering. In het woonwensenonderzoek van 2014 komt de vraag niet naar voren.

- In antwoord op vragen over de mogelijkheid tot koop van een appartement in Polaris heeft Lefier kenbaar gemaakt dat dit niet mogelijk is.

6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties. Daarop is gereageerd door de provincie, waterschap Noorderzijlvest, de Gasunie en de Veiligheidsregio Groningen. Het bestemmingsplan geeft deze instanties geen aanleiding tot inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan. De overlegreacties zijn als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (zie de bijlagenbundel bij dit bestemmingsplan, bijlage 4).

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van Lefier en zal op eigen grondgebied plaatsvinden. Voor deze ontwikkeling vindt overdracht van een stukje gemeentegrond aan Lefier plaats. Uit het project vloeien geen financiële consequenties voor de gemeente voort. De te maken kosten worden gedekt door de leges en door kostenverhaal op grond van een exploitatie-overeenkomst met Lefier. Er zijn geen inrichtings- of faseringseisen e.d. zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat van een exploitatieplan wordt afgezien: de kosten worden op andere wijze verzekerd en het stellen van verdere eisen via een dergelijk plan is niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP564Polaris-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP564Polaris-ow01.
- 1.4 aanduiding:
 een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
 één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
 een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
 de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
 een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:
 de grens van een bouwvlak.
- 1.11 bouwperceel:
 een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:
 de grens van een bouwperceel.

- 1.13 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/ of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
 2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
 3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.19 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.20 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.21 begeleid wonen:
vormen van wonen waarbij de begeleiding door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft.
- 1.22 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.23 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

- 1.24 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.25 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.26 bijbehorend bouwwerk:
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- 1.27 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.28 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw voor zover dit bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.
- 1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.30 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.31 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.
- 1.32 geluidsgevoelige objecten:
woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.
- 1.33 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

- 1.34 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.
- 1.35 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.36 horeca - 2:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.37 horeca - 3:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.38 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.39 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.40 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.41 maatschappelijke dienstverlening:
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.42 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

- 1.43 peil:
- a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde: het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke niet bij het verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
 - b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.44 prostitutie:
- het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.45 risicovolle inrichting:
- een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
- 1.46 seksinrichting:
- de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.47 standplaats voor straathandel:
- het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden,
- verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
 - door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.48 standplaats voor woonwagen:
- een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.
- 1.49 straatmeubilair:
- de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.
- 1.50 voorkeursgrenswaarde:
- de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

- 1.51 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.52 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.53 woon-werkcombinaties:
het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.
- 1.54 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.
- 1.55 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmurenmaten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder straatmeubilair.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen, waaronder straatmeubilair.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25 m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een brug ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. bermen en groenvoorzieningen;
- d. additionele voorzieningen, waaronder dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. begeleid wonen;
- c. kantoor, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, bedrijven die worden genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken' (bijlage 1), alsmede horeca-2 en horeca-3, met dien verstande dat de hier genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag (de begane grond);
- d. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

7.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,5 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw en geen bijbehorend bouwwerk zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

- b. het straat- en bebouwingsbeeld:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar: een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte; een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

c. de verkeersveiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

d. de sociale veiligheid:

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

e. de milieusituatie:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. lid 7.2.2 onder c voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 20.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 juncto lid 7.5 voor het toestaan van bedrijven en instellingen in de eerste bouwlaag die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen-werken' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven en instellingen, die behoren tot de in lid 7.1 onder c bedoelde milieucategorieën zoals aangegeven in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken', mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen. Het gestelde in lid 7.3 onder a, b, d, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van aardgastransportleidingen.

8.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de aardgastransportleidingen tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken, geen gebouw zijnde, na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

8.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

8.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand schriftelijk advies van de betreffende leidingbeheerder en mits geen afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de aardgastransportleiding.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,6 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 9.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,60 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van de kaart te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Parkeernormen

11.1 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of verbouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat ten behoeve van de betreffende functie in voldoende mate is voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

11.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

11.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefmilieu;
- de parkeersituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.4 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten-/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de plankaart gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200 m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

13.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 13.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Polaris Pleiadenlaan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

SBI-code	SBI-code 2008	omschrijving	cat.
182	141	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	Grafische afwerking	1
2223	1814	Binderijen	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
362	321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322	Muziekinstrumentenfabrieken	2
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
61, 62	50, 51	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
6322, 6323	5222	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791	Reisorganisaties	1
634	5229	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)	1
642	61	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	2
70	41, 68	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
731	721	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
8021.3	85.31.3	Praktijkonderwijs	2
8022.2	85.32.2	Educatie	2
8042.1	85.59.1	Afstandsonderwijs	1
8042.2	85.59.2	Bedrijfsopleiding en -training	2
8042.3	85.59.9	Studiebegeleiding, vorming en onderwijs n.e.g.	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	88.91.1	Kinderopvang	1
921, 922	591, 592, 601, 602	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	8552	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	9101, 9102	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9302	9602	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9603	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd