

Bestemmingsplan
Noordoosthoek Hoornse Meer

versie vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
Hoofdstuk 3	De beoogde ontwikkeling	21
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	31
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	48
Hoofdstuk 6	Participatie, inspraak en overleg	52
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	64
Bijlagen bij de toelichting		66
Bijlage 1	Brieven in het kader van de participatie	68
Bijlage 2	Overlegreacties	72
Regels		80
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	82
Artikel 1	Begrippen	82
Artikel 2	Wijze van meten	87
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	88
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	90
Artikel 4	Dienstverlening	90
Artikel 5	Recreatie - Dagrecreatie	92
Artikel 6	Water	93
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	94
Hoofdstuk 3	Algemene regels	98
Artikel 8	Anti-dubbelregel	98
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	99
Artikel 10	Parkeren	100
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	101
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	102
Artikel 12	Overgangsrecht	102
Artikel 13	Slotregel	103
Bijlage bij de regels		104
Bijlage 1	Natuurcompensatieregeling	105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de Noordoosthoek van het Hoornse Meer en biedt de juridisch-planologische basis voor het realiseren van:

- een paviljoen / restaurant in het water;
- het uitbreiden van het bestaande terras;
- het vergroten van het meer inclusief aanlegsteigers;
- het verbeteren, aanpassen van de natuurlijke, ecologische waarden in combinatie met de recreatieve waarden in het gebied.

Het plan en de uitwerking

In de jaren 80 van de vorige eeuw is in deze hoek van het Hoornse Meer een opleidingscentrum van de KPN gebouwd. Hierbij was sprake van een afgeschermd omgeving met hoge hekken en dichte bosschages. De architectuur was georiënteerd op het centrum van Groningen en de achterkant op het meer. Inmiddels heeft de KPN het pand al jaren geleden verlaten. Een deel van het pand heeft de functie horeca en hotel gekregen. De huidige eigenaar heeft de afgelopen jaren de hekken laten verwijderen en de bosschages zijn uitgedund.

Terras, restaurant en recreatie

Met dit plan wordt een tweede voorkant gemaakt. Door de aanleg van een paviljoen, uitbreiding van het bestaande terras en het groter maken van het meer wordt het hotel onderdeel van het recreatiegebied van het Meerschap Paterswolde. Daarnaast sluit het hotel beter aan op de stadsrand langs Hoornse Meer en is daarmee beter bereikbaar voor de bewoners van het Hoornse Meer.

Aan de zuidkant van het hotel heeft het gebied de functie recreatie. Deze functie wordt daarmee versterkt. De natuurlijke waarden van het gebied met een stedelijke ecologische structuur aan de oostkant blijven gehandhaafd.

Deze ontwikkeling is belangrijk voor de stad. Aan de noordzijde van het Hoornse Meer (c.q. het gehele Paterswoldsemeer) is vrijwel alleen ter plaatse van Kaap Hoorn ruimte voor horeca. Kaap Hoorn richt zich echter op een specifiek publiek. Aan de noordzijde is eigenlijk geen plaats waar een stadje direct aan het meer kan zitten. De haven nabij het Allendeplein is daar niet geschikt voor. De huidige ontwikkeling inzake de bouw van een restaurant/paviljoen en aanlegsteigers en de uitbreiding van het bestaande terras zijn een welkome aanvulling. Met het uitbaggeren van het Paterswoldsemeer en het verbeteren van de infrastructuur aan de zuidzijde leeft het Paterswoldsemeer in recreatieve zin op. Ook de stadskant gaat hiervan profiteren.

De gemeente moet bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening houden met particuliere initiatieven wanneer deze voldoende concreet zijn, zoals in het voorliggend geval, maar heeft daarnaast een eigen verantwoordelijkheid. Ook de ruimtelijke aanvaardbaarheid dient te worden beoordeeld. De doelstellingen van de initiatiefnemer, de gemeente, de provincie en het meerschap vallen samen op het punt van versterking van de toeristische en ecologische kwaliteit van het noordelijk meergebied. Recreatieve mogelijkheden zijn voor de inwoners van de stad/de provincie van belang. Voorts wordt hierdoor een bijdrage geleverd aan de groei van de werkgelegenheid (zie ook paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan).

Het doel van het Hampshirehotel is de opwaardering van de directe omgeving van het hotel. De aantrekkelijkheid van het hotel neemt toe. Concreet geldt het volgende.

Het hotel krijgt een voorkant aan het water en een paviljoen/restaurant in het water. Hierdoor zal de beleving van het Paterswoldsemeergebied voor zowel hotelgasten als voor dagjesmensen – vooral uit de stad - verbeteren. Er kan direct aan het water een kleine consumptie of maaltijd worden gebruikt. Deze mogelijkheid is er op dit moment aan de noordzijde niet. Ook voor bijvoorbeeld de mensen in de wijk die niet actief kunnen recreëren vanwege ouderdom of lichamelijke beperkingen, maar die wel op een terras willen genieten van het gebied in de directe nabijheid van de stad, biedt het plan uitkomst. De

toegankelijkheid voor fietsers en voetgangers, waaronder ook rolstoel- en rollatorgebruikers, wordt verbeterd door de aanleg van goede paden. Ook bij de nieuwe brug wordt daar rekening mee gehouden (voldoende breed en een maximaal hellingspercentage van 5 tot 6 % over korte afstand). Voorts zullen botenbezitters hier voor een hapje en drankje kunnen aanmeren.

De doorbraak door het Gasthuisland en de aanleg van de steigers is ruimtelijk en functioneel een integraal onderdeel van het plan. Eén van de basiselementen voor de verbetering van dit gebied is het betrekken van dit gebied bij de rest van het Paterswoldsemeer en het, via het water, beter bereikbaar maken van het gebied.

Ecologie

Deze ontwikkeling mag echter niet ten koste van de natuurlijke waarden van het gebied gaan. De oostelijke oever is onderdeel van de stedelijke ecologische structuur (SES). Echter in het verleden is hier door het Meerschapp een gebied vrijgegeven als losloopgebied voor honden. Vanuit de stad wordt hier volop gebruik van gemaakt, mede door de aanwezigheid van een aangrenzend parkeerterrein. Overdag wordt het gebied intensief gebruikt door hondenuitlaatservices. Hiermee is in dit gebied sprake van verstoring van de natuur. Reeën en ander klein wild worden opgejaagd naar andere nabijgelegen gebieden. Onder andere in de bosschages tussen hotel en Den Uylstraat worden reeën gezien. Ook op het grasveld voor de flats aan de Aldo Morostraat loopt dit wild (onder andere hazen).

De ecologische hoofdstructuur (EHS) loopt ten zuiden van het plangebied: over het Hoornse Meer richting Piccardthofplas.

Een deel van de bosschages ten zuiden van het hotel wordt met de huidige ontwikkeling weggehaald. Hier komt groen voor terug in de vorm van solitaire bomen en struiken ten behoeve van een vrije corridor voor dieren. Dit gebeurt in samenhang met een betere ecologische inrichting. Er moet meer variatie in vegetatie komen. Daarnaast wordt ervoor gezorgd dat wild zich in het gebied kan terugtrekken zonder gestoord te worden door loslopende honden. In het plan zijn verder nog een oeverzwaluwwand, nectargazon, kruidenmengsels in grassen en een ooievaarsnest geprojecteerd. De SES wordt met de huidige ontwikkeling versterkt.

Een groot deel van de oevers wordt ecologisch ingericht. Hiermee komen de vele rietkragen en vegetaties in de randen van het meer terug. Dit heeft een belangrijke meerwaarde voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

In de huidige situatie is af en toe sprake van blauwalg. Het Waterschap heeft aangegeven dat de kwaliteit van het oppervlaktewater slecht is. Dit komt onder andere door te veel voedingsstoffen in het water en te weinig doorstroming. Ook de aanwezigheid van veel slib veroorzaakt een vertroebeling van het water. Met het vergroten van het meer en de ecologische oevers wordt ook dit probleem deels aangepakt.

Verkeer en akoestische aspecten

Op het huidige parkeerterrein van het hotel is voldoende ruimte voor de gasten van het terras en/of paviljoen. Er wordt een mogelijkheid gemaakt voor bezoekers langs het hotel te lopen naar het terras. Ook wordt gekeken of de looproute vanaf de parkeerplaats door het hotel kan worden gemaakt. Het gebruik van het openbare parkeerterrein aan de oostkant van het meer wordt ontmoedigd door deze geheel in bosschages te plaatsen, waarbij alleen via de Hoornsedijk een looproute richting hotel mogelijk is. De loopafstand is daarmee langer dan vanaf het eigen parkeerterrein van het hotel.

Met akoestisch onderzoek is aangetoond dat zowel de extra verkeersbewegingen als de functies paviljoen en terras niet leiden tot overschrijding van de grenswaarden.

Het paviljoen valt in horecacategorie 2 en heeft daarmee alleen een restaurantfunctie. Daarvoor gelden geluidsnormen. Er kan prima een bruiloft in het restaurant plaatshebben, maar het restaurant is geen echte dancing of disco. Om boven het normale toegestane geluidsniveau lawaai te maken, is op grond van de milieuwetgeving een ontheffing nodig (dat geldt voor elke categorie horeca). Men kan een 'geluidsdag' aanvragen. Een dergelijke ontheffing geldt buiten de binnenstad tot 24.00 uur. Er zijn 12 geluidsdagen per jaar waarvan er 10 normaal gesproken worden aangewezen als collectieve dagen, zoals Koningsdag, 5 mei, Gronings Ontzet en Oudjaarsdag. Twee kan men zelf aanvragen. Of van elk van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt is zeer de vraag.

Provincie, gemeente en meersch

Het paviljoen komt te liggen in het buitengebied. De provincie Groningen heeft per brief (16 januari 2015, kenmerk 15/556147) aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het oprichten van een paviljoen in het buitengebied (het is een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling). De voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuurlijke en landschappelijke waarden.

Voor dit project zijn de kernwoorden voor de gemeente: 'natuurlijk' en 'duurzaam'.

De gemeente en de provincie vinden beide dat de bestaande landelijke rustige sfeer aan de oostzijde moet blijven bestaan. De zuidkant van het hotel moet passen in de stadsrand met een rustige landelijke en groene uitstraling (en groene oevers).

Het algemeen bestuur van het Meersch Paterswolde heeft op 4 februari 2015 het dagelijks bestuur gemandateerd om de benodigde grond beschikbaar te stellen. Hiermee wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Gemeentelijk belang

Met dit plan wordt stedenbouwkundig gezien een betere relatie gelegd tussen hotel, meer en de wijk Hoornse Meer. De stedelijke rand nu loopt door tot het hotel. Dit wordt ook nog eens benadrukt met een boulevard, terras en aanlegsteigers. Het hotel heeft daarmee een tweede voorkant gekregen. Gezien de ligging in een recreatiegebied een goede aanvulling.

Met deze ontwikkeling worden ook de natuurwaarden in het gebied verbeterd. Ondanks het feit dat groen verdwijnt neemt ecologisch gezien het aantal biotopen toe en wordt de waarde van de oostkant als SES versterkt. Het plan houdt rekening met de natuur.

Het betreft hier eigenlijk een bijzondere situatie: een ondernemer die fors investeert in openbaar gebied. Overigens gaat dit in nauw overleg met de verantwoordelijke beheerder Meersch Paterswolde.

Hiermee wordt kostenbesparing bereikt voor het Meersch.

Mogelijke overlast door paviljoen, terras, verkeersbewegingen en parkeren is beperkt en valt binnen de wettelijke kaders. De toegankelijkheid van dit deel van het Hoornse Meer neemt toe.

Het gebied (stadsrand) wordt beter gebruikt en voor recreatie aantrekkelijker.

Het aanvullende paviljoen op het meer levert daarnaast extra werkgelegenheid op en zorgt ervoor dat het hotel aantrekkelijk blijft als toeristische overnachtingslocatie naast het zakelijk gebruik. De kanovereniging, de jeu-de-bouleclub en de initiatiefgroep rond buiten (c.q. het speel-/recreatieveld) krijgen een nieuwe impuls en mogelijkheden.

Doel van het plan

Het doel van dit bestemmingsplan is het opwaarderen van de noordoosthoek van het Hoornse Meer ten behoeve van de recreatieve gebruikers, waardoor met name de inwoners van de stad, omwonenden en gasten van het Hampshirehotel aan deze kant van het meer vlakbij de stad kunnen genieten van het landschap, en met als belangrijk neveneffect de verbetering van de natuurwaarden en de toename van de biodiversiteit.

Het bestemmingsplan is een uitwerking van het Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer dat een onderdeel vormt van het Koepelplan voor het Paterswoldsemeer van het Meersch (2009). Met het plan wordt de noordoosthoek van het Hoornse Meer verbeterd op de aspecten verblijfskwaliteit, recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en waterrecreanten. Verder wordt ter plaatse van het hotel een boulevard aangelegd en komen er aanlegsteigers voor recreatieboten. Door ecologische oevers, speciale grassen, aanplant van nieuwe bomen en struiken en de verdere aankleding van het gebied worden ook de natuurlijke waarden in het gebied sterk verbeterd.

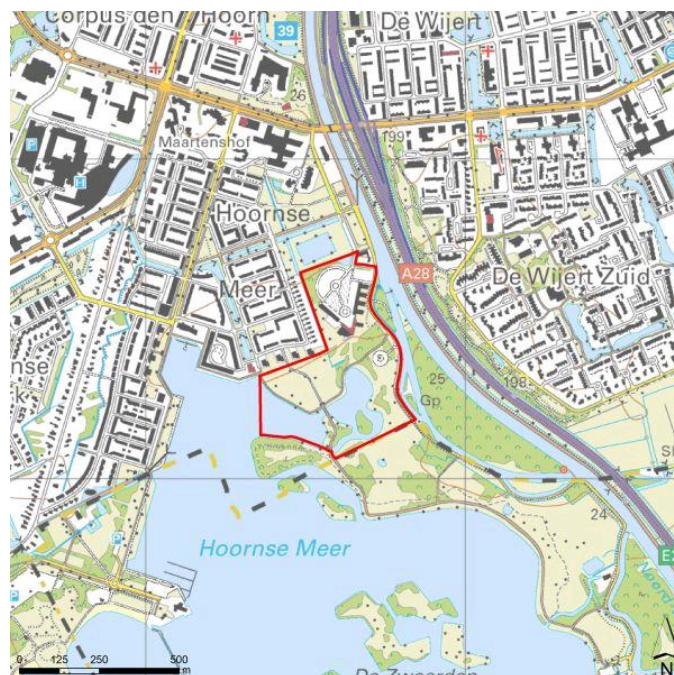


Huidige situatie Noordoosthoek Hoornse meer

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is ruim 12 hectare groot en is gelegen in de wijk Hoornse Meer aan de zuidwestelijke stadsrand van de stad Groningen. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de grens met de gemeente Haren. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- door het recreatiegebied langs de Onlandsedijk aan de noordkant;
- door de Hoornsedijk langs het Noord-Willemskanaal aan de oostkant;
- door het Hoornse Meer ter plaatse van de gemeentegrens met Haren aan de zuidkant;
- door woonwijk Hoornse Meer aan de westkant.



Ligging plangebied

1.3 Voorgeschiedenis

Het Meerschap Paterswolde (een gemeenschappelijke regeling van de gemeenten Groningen, Haren en Tynaarlo) heeft in 2009 het Koepelplan Paterswoldsemeer opgesteld. Het Koepelplan brengt geplande projecten en acties samenhangend in beeld. Doel is te komen tot een kwaliteitsimpuls en het vergroten en versterken van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en economische structuur van het gebied. In het Koepelplan is de ontwikkeling van de noordoosthoek van het Hoornse Meer opgenomen. Het recent ontwikkelde Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer (2014) geeft een concrete verbeelding en beschrijving van de beoogde ontwikkeling voor dit deel van het Hoornse Meer.

De ontwikkeling van de meerzijde van het hotel past niet in het vigerend bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008. Om de uitbreiding van het Hoornse Meer, een uitbreiding van het terras en het realiseren van een kleinschalige horecavoorziening en aanlegplekken mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 is een beschrijving gegeven van het relevante beleidskader, de beoogde ontwikkeling en de inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur. In hoofdstuk 4 is vervolgens aandacht besteed aan de omgevingsaspecten en de daaraan verbonden onderzoeken. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting. In hoofdstuk 6 en 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. De structuurvisie is op 13 maart 2012 vastgesteld en heeft de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit vervangen.

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.

Verder is in het Bro een lid aan het betreffende artikel toegevoegd. Hierin wordt geregeld dat behoefteonderzoek naar een dienst in het kader van de Dienstenwet - voor zover dit betrekking heeft op de economische behoefte, de markt vraag of de economische gevolgen - slechts een goede ruimtelijke ordening tot doel mag hebben. Door deze regel wordt voorkomen dat strijdigheid optreedt met de Europese Dienstenrichtlijn en wordt gezorgd dat een bestemmingsplan uitsluitend wordt gebaseerd op ruimtelijke ordeningsmotieven.

In paragraaf 4.1 wordt de duurzaamheidsladder voor dit bestemmingsplan doorlopen.

Het Rijk laat de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal verder over aan provincies. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het onderhavige plangebied zeer beperkt is. Het plan dient rekening te houden met bovenstaande aandachtspunten, maar het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie Groningen, de gemeente Groningen en het Meerschapp Paterswolde, zie hiervoor onderstaande paragrafen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Met het Barro geeft het Rijk onder andere aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik en bescherming van kwetsbare gebieden. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van het plan heeft het Barro geen directe relevantie voor dit bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan (POP), alsmede door de Omgevingsverordening Groningen. Provinciale Staten hebben deze beleidsstukken op 17 juni 2009 vastgesteld. De in de verordening opgenomen regels sluiten aan op het POP. De Omgevingsvisie 2015-2019 wordt de opvolger van het huidige POP, dat loopt tot 2015. De visie gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving in de provincie Groningen. De onderwerpen milieu, ruimte, mobiliteit en water staan hierin centraal. Het bestaande POP vormt de basis voor de nieuwe Omgevingsvisie.

In het huidige POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. De drie centrale uitgangspunten zijn:

1. werken aan een duurzame leefomgeving
2. eigen karakter handhaven en versterken
3. sterke steden en vitaal platteland

Zuinig ruimtegebruik

De provincie streeft naar zuinig ruimtegebruik. Het doel is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen altijd eerst optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte, zonodig beschikbaar gemaakt door herstructurering. Is dan nog ruimte nodig, dan wordt gezocht naar mogelijkheden om de ruimteproductiviteit te verhogen door meervoudig ruimtegebruik. Alleen als die mogelijkheden er ook niet zijn, is uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. De provincie past de methodiek van de SER-ladder toe bij de planvorming voor woningbouw en uitbreiding van bedrijventerreinen en infrastructuur (provinciale omgevingsverordening artikel 4.5).

Bedrijvigheid in het buitengebied

Vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied mag onder bepaalde voorwaarden alleen plaatsvinden in bestaande, vrijkomende gebouwen. Voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid is beperkte uitbreiding mogelijk. Deze uitbreiding mag niet tot ernstige aantasting van landschap, natuur en milieu en verkeersoverlast leiden.

Regels voor vestiging en uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zijn opgenomen in de provinciale omgevingsverordening (artikel 4.27). In dit artikel zijn regels opgenomen die beogen te voorkomen dat het buitengebied sluipenderwijs wordt gebruikt voor functies die in stedelijk gebied en niet in het buitengebied thuishoren. Daarmee wil de provincie verdere verstening en versnippering tegengaan. Bestaande niet-agrarische activiteiten mogen onder voorwaarden worden voortgezet dan wel beperkt worden uitgebreid. Voor de nieuwe vestiging of nieuwe aanleg van een aantal functies kan ontheffing worden verleend. De verordening biedt een eenmalige uitbreidingsmogelijkheid van maximaal 20%. Voorwaarde is dat de uitbreiding niet leidt tot onevenredige aantasting van landschap, natuur en milieu en tot verkeersoverlast.

De provincie heeft uitvoerig gemotiveerd waarom het plan volgens haar aanvaardbaar is (zie de provinciale ontheffing in bijlage 8 in het bijgevoegde bijlagenrapport).

De bouw van een horecavoorziening maakt onderdeel van een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling met als doel om de relatie van het Hampshire Hotel met het meer te versterken en het verblijfsklimaat, de recreatieve gebruiksmogelijkheden en de ecologische structuur te verbeteren. Omdat de overschrijding van de grens tussen het bestaand stedelijk gebied en het buitengebied en de omvang van het nieuwe ruimtebeslag beperkt zijn en de locatie is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het hotel en aansluit op de aan te leggen steigers, is deze ontwikkeling aanvaardbaar. Het plan leidt tot een positieve meerwaarde voor de recreatie en heeft geen onaanvaardbare aantasting van landschappelijke en natuurwaarden tot gevolg.

Een klein deel van het terras ligt in het buitengebied en vormt een onlosmakelijk onderdeel van het hotel en horeca in het buitengebied. De overschrijding van de grens van het buitengebied door een klein deel van het terras leidt niet tot een onaanvaardbare verstening en versnippering van het buitengebied.

Toerisme en recreatie

Toerisme en recreatie dragen bij aan de groei van de werkgelegenheid in Groningen. Het streven is de toeristische mogelijkheden meer te promoten en de provincie toegankelijker te maken. De provincie biedt het toeristisch bedrijfsleven ruimte voor nieuwe investeringen. De routestructuren, de cultuurhistorisch, archeologisch en landschappelijk waardevolle objecten en de natuurterreinen die in de afgelopen decennia zijn aangelegd, vormen een stevige basis voor dergelijke investeringen. Om de ontwikkeling van recreatie en toerisme te stimuleren acht de provincie het van belang dat de provincie is ontsloten door goede routestructuren, met name voor wandelaars, fietsers en watersporters.

Aan de oostzijde van het Hoornse Meer ligt weide- en akkernatuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bescherming van weide- en akkervogels heeft hier de speciale aandacht. Voor de open graslandgebieden en omliggende kansrijke weide- en akkervogelgebieden worden samen met de beheerders maatregelen ontwikkeld om de achteruitgang van weide- en akkervogelstand te stoppen.

Natuur

Behoud en op termijn verbetering van de biodiversiteit is een belangrijke doelstelling van het landelijke en provinciale natuurbeleid. Door waardevolle natuurgebieden te beschermen, kunnen zeldzame dieren- en plantensoorten beter overleven. Een deel van het plangebied valt onder de noemer 'overig natuur- en bosgebied buiten de Ecologische Hoofd Structuur (EHS)' (zie onderstaande afbeelding). Dit zijn gebieden met kenmerkende en belangrijke natuurwaarden die bijdragen bij aan een goed leefklimaat van de stad. De natuurwaarden worden beschermd tegen ruimtelijke ingrepen. Gemeenten dienen zich terughoudend op te stellen bij het toestaan van nieuwe ingrepen in gebieden met natuurwaarden buiten de EHS. Indien er toch schade aan die waarden optreedt, zijn mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk, overeenkomstig de spelregels van de EHS (provinciale omgevingsverordening artikel 4.48).

De provincie ondersteunt projecten die de kwaliteit en ontsluiting van natuur en landschap bij de stad verbeteren.



In het plangebied ligt een uitloper van het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Dit is een esdorpen- en wegdorpenlandschap, bestaand uit een open beekdal met graslanden op laagveen en petgaten dat naar de Hondsrug toe overgaat in zandgronden met veel bossen, houtwallen en houtsingels. Lokaal komt reliëf voor in de vorm van dekzandruggen met essen en ronde laagten: de pingoruïnes. In de omgevingsverordening (artikel 4.35) zijn regels opgenomen voor de bescherming van de kleinschaligheid van het landschap, de vrij meanderende beek de Drentsche Aa en de samenhang van essen, bossen, heides en moderne ontginningen in het nationaal landschap. Daarbij zijn ook regels opgenomen voor de bescherming van het zicht vanaf de snelweg A28 op het nationaal landschap. De uitloper van de Drentsche Aa betreft het Hoornse Diep (de oostelijke begrenzing van het plangebied). De ruimtelijke ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, hebben echter geen betrekking hierop, maar op het recreatiegebied dat is ontstaan in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Geconcludeerd wordt dat de voorgenoemde activiteit hieraan geen afbreuk doet.

Provinciaal Basisnet

Transport (van gevaarlijke stoffen) is een dynamisch geheel en staat onder invloed van economische ontwikkelingen. Vestiging van nieuwe bedrijven, andere (productie)processen en autonome groei kunnen tot een verandering van het aantal transportbewegingen van gevaarlijke stoffen leiden. De externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen worden met behulp van een risicorekenmodel omgezet naar risicocontouren. Juist omdat transport een dynamisch proces is, kunnen risicocontouren zich verplaatsen. Daarom is een modus gezocht waarin het transport haar dynamiek kwijt kan en waarbij men in de ruimtelijke ordening weet wat wel en niet kan.

Voor de provinciale wegen en de ruimte rond rijks- en spoorwegen is het provinciaal basisnet Groningen van kracht (provinciale omgevingsverordening artikel 4.17a). Dit betekent onder meer dat rondom alle provinciale- en rijkswegen (waaronder de A28) een zone van 30 meter ligt aan weerszijden van de transportroute. Binnen deze 30 meter zone mogen geen nieuwe objecten geprojecteerd worden ten behoeve van minder zelfredzame personen. Het voorliggend plangebied valt buiten deze zone.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Gemeente Groningen

Structuurvisie Groningen, Stad op Scherp

Groningen, Stad op Scherp is de structuurvisie (2009) voor de periode 2008-2020. Het concurrerend vermogen van stad en regio staat in de structuurvisie centraal. Daarnaast wordt aangegeven dat er de komende jaren specifieke aandacht is voor het vaartoerisme en een betere benutting van het water als attractie. Concreet wordt toegewerkt naar een betere beleving en een beter gebruik van het water, zowel vanaf de walkant als op het water zelf. Terrassen en wandelpromenades langs het water en meer aanlegsteigers voor boten zijn daarvan sprekende voorbeelden.

Groningen spreekt ook de wens uit de duurzaamste stad van Nederland te worden. Het blauw-groene netwerk wordt gezien als het noodzakelijke tegenwicht van de compacte stad. Eén van de topprioriteiten is dan ook de versterking van groen-blauwe structuren en de relatie met de omliggende landschappen, gericht op stedelijke meerwaarde (verbetering van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het woon-, werk- en verblijfsmilieu).

In de duurzame stad wordt met respect omgegaan met de ommelanden. De stad breidt niet uit ten koste van het landschap, maar intensiveert en investeert juist in het landschap, zowel binnen de stad, als ook in de stadsranden en het landschap daaromheen. Deze verantwoordelijkheid voor het landschap in de ommelanden resulteert in actieve betrokkenheid van de stad bij de versterking van de economische, landschappelijke, recreatieve en ecologische kwaliteiten in het kader van het plattelandsbeleid en het Regiopark.

Groenstructuurvisie Groningen, Groene Pepers (2009)

De groenstructuurvisie doet uitspraken over de kwaliteit, kwantiteit en de betekenis van het groen in de stad; het gaat om een waardeoordeel ten aanzien van cultuurhistorie, recreatie, functioneel gebruik, biodiversiteit, volksgezondheid, beleving en economie. Groningen heeft een groenstructuurvisie nodig om de duurzame ambities op het gebied van groen en blauw te formuleren en na te streven.

De groenstructuurvisie onderscheidt een blauw-groen netwerk met een stedelijke betekenis en gemeentelijke regie en een andere aanpak in de woongebieden, met daarin een optimale zeggenschap voor de betrokken bewoners en gebruikers. Intensivering van de stad betekent ook dat er juist terwille van de concurrentiepositie van de stad geïnvesteerd moet worden in het groenblauwe netwerk. Behoud én completering van de basisgroenstructuur is een essentiële voorwaarde voor het behoud van de integrale stedelijke kwaliteit van Groningen.

De basisgroenstructuur die in de groenstructuurvisie wordt vastgelegd, is het belangrijkste ruimtelijke instrument. Op de basisgroenstructuurkaart is het plangebied aangegeven als hoofd- dan wel nevengroenstructuur met de status van Stedelijke Ecologisch kerngebied. Uitgangspunt van de groenstructuurvisie is dat de intensivering van het stedelijk gebied niet zal leiden tot een substantiële afname van het groenareaal. Wanneer als gevolg van de planvorming de basisgroenstructuur op een locatie wordt aangetast, wordt het groen kwalitatief en waar mogelijk in oppervlakte (fysiek) gecompenseerd in of nabij het plangebied. Het groen in het projectgebied vormt volgens de groenstructuurvisie onderdeel van het basisgroenstructuur (zie onderstaande afbeelding).



Groenstructuurvisie Groene Pepers

Stedelijke Ecologische Structuur (SES) (2014)

De Stedelijke Ecologische Structuur (SES) is een belangrijk hulpmiddel om de kwaliteit van de natuur bij ruimtelijke ontwikkelingen in de stad Groningen te handhaven. Het geheel betreft het groene weefsel van de levende stad, het blauwgroene netwerk, waarin de biodiversiteit de ruimte krijgt om de stedelijke dynamiek en klimaatveranderingen te kunnen doorstaan. Daarbij gaat het niet alleen om bestaande ecologische kwaliteiten in parken en andere groengebieden, maar ook om potenties die juist met gebruikmaken van het ruimtelijk proces of door een nader beheerregiem ontwikkeld kunnen worden. Aan de ecologische structuurkaart is een doelsoortenbeleid gekoppeld. Het plangebied valt onder de doelsoortennota deelgebied West.

De oevers van het Hoornse Meer liggen binnen het Ecologisch kerngebied van de SES (zie afbeelding in paragraaf 2.2).

Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (APVG) (2013)

De APVG geeft in afdeling 3 'Het bewaren van houtopstanden' aan dat het verboden is zonder vergunning van het bevoegd gezag (in dit project het college van burgemeester en wethouders) een houtopstand te vellen of te doen vellen. Een houtopstand is één of meer bomen, hakhout, bosplantsoen met een minimale aaneengesloten oppervlakte van 100 m² en een natuurlijke groeihoogte van meer dan 2 meter.

In de beleidsregels APVG 'Vellen van een houtopstand 2013' is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bij een ruimtelijke ontwikkeling, zoals dit project, een BoomEffectAnalyse (BEA) dienen vast te stellen. Deze BEA is opgesteld, toegevoegd als afzonderlijke bijlage en dient als toetsingskader voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand. Ook is bepaald dat het college voor iedere geveld houtopstand een herplantplicht oplegt tenzij de standplaats van de houtopstand vanwege een ruimtelijke ontwikkeling verdwijnt en er binnen de projectgrens geen geschikte ruimte voor een nieuwe houtopstand is.

Bomenstructuurvisie Sterke Stammen 2014

In de bomenstructuurvisie is aangegeven welke hoofd- en nevenstructuren belangrijk zijn voor de gemeente Groningen (zie onderstaande afbeelding). De bomenstructuurvisie vormt een wensbeeld voor de toekomst. Het geeft de huidige situatie weer en de gewenste situatie voor de komende tien jaar. Het vormt zowel een toetsingskader bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen in de stad als een inspirerende leidraad. Bomen en groen hebben een positieve invloed op ons welbevinden en de gezondheid van onze inwoners. Bomen dragen in sterke mate bij aan een sfeervolle buitenruimte en weerspiegelen de seizoenen. Bomen vormen ook een essentieel onderdeel in het ontwerp van de openbare ruimte. De omvang en lange levensduur maken de boom een goed architectonisch middel om bepaalde aspecten te accentueren (zoals de lindes langs de diepenring) of juist aan het oog te onttrekken. Boombeplanting versterkt structuren, begeleidt routes en helpt mensen om zich in het stedelijke netwerk te oriënteren. Bomen bieden een decor om te spelen, sporten en van de natuur te genieten.



Bomenstructuurvisie

2.3.2 Meerschapp Paterswolde

In het Meerschapp werken de gemeenten Haren, Groningen en Tynaarlo samen aan het beheer van het Paterswoldsemeer, het Hoornse Meer, de Hoornseplas en de omliggende recreatie- en natuurgebieden. De samenwerking is geregeld in de de Wet Gemeenschappelijke Regelingen.

In die wet staat dat gemeenten of provincies bevoegdheden kunnen overdragen aan een samenwerkingsverband, de zogenaamde Gemeenschappelijke Regeling. Het Meerschapp behartigt voor de samenwerkende gemeenten de belangen op drie beleidsterreinen:

- recreatie
- natuurbescherming
- landschapsverzorging

Het Meerschapschap behartigt de belangen onder meer door:

- de instandhouding en verbetering van het natuur- en landschapsschoon;
- het onderhoud en de exploitatie van inrichtingen en eigendommen;
- het vaststellen van verordeningen, die de belangen van de recreatie, natuurbescherming of landschapsverzorging betreffen, al dan niet door strafbepalingen of bestuursdwang te handhaven;
- advisering over bouw- en bestemmingsplannen.

Het Meerschapschap is verantwoordelijk voor een goed en adequaat onderhoud van het gebied. Het voert dit op een bedrijfsmatige en efficiënte manier uit. De nieuwe plannen zullen ook worden getoetst aan de mate van effectief en goed uitvoerbaar onderhoud. Uitgangspunt is dat de kwaliteit is gewaarborgd, het onderhoud deels ook ecologisch uitgevoerd moet kunnen worden en de kosten niet meer mogen bedragen dan nu het geval is. De plannen zijn op deze uitgangspunten afgestemd.

Beleidsvisie Meerschapschap Paterswolde (2012)

Het formele ontwikkelingskader voor het Paterswoldsemeer is vastgelegd in diverse plannen van het Meerschapschap. De plannen zijn richtinggevend voor de projecten die in het Koepelplan (zie hieronder) aan de orde komen. Het Beleidsplan 2000 Meerschapschap Paterswolde is één van de onderleggers van het Koepelplan. In dit beleidsplan uit 2000 worden de hoofdlijnen van het beleid voor de jaren 2000–2010/2015 uitgestippeld. Veel van de in het beleidsplan opgenomen maatregelen zijn uitgevoerd, inmiddels in uitvoering of niet meer actueel. Herijking van het beleidsplan uit het jaar 2000 vormt de basis voor de Beleidsvisie 2012 van het Meerschapschap Paterswolde.

De Beleidsvisie is zowel de leidraad voor acties van het Meerschapschap, als het toetsingskader voor acties binnen het gebied van andere partijen. De Beleidsvisie bevat een streefbeeld voor de komende 10 à 15 jaar en een lijst met ambities. Uitgangspunten van de Beleidsvisie 2012 zijn:

- een goede ruimtelijke inrichting;
- aandacht voor de maatschappelijke verantwoordelijkheid;
- aandacht voor recreatie en toerisme;
- aandacht voor natuur en landschap;
- aandacht voor de financiële situatie van het Meerschapschap.

Het centrale doel van het Meerschapschap is het kosteloos en duurzaam in stand houden van openlucht-recreatieve mogelijkheden aan brede groepen uit de bevolking. Daarnaast is natuurontwikkeling belangrijk. Daar waar mogelijk vindt een verweving tussen beide plaats, evenals een zorgvuldige afweging met andere functies. Daarnaast biedt het Meerschapsgebied nog ontwikkelingsruimte voor recreatieve voorzieningen. In dit bestemmingsplan worden extra aanlegsteigers gerealiseerd in het nieuw te graven meer.

In het deelgebied Stadsrand mag het stadse karakter worden versterkt. Het is aan de ondernemers om dit gebied verder te ontwikkelen richting een boulevardachtig gebied. De Gasthuiskade, de Zwanenhals, de Zunneriepe en Kaap Hoorn moeten nadrukkelijk als één gebied ontwikkeld worden, waarbij als streefbeeld geldt: een levendige boulevard (onder andere wordt gedacht aan horeca- en watersportvoorzieningen). Omdat de te nemen maatregelen betrekking hebben op ondernemers, worden deze niet in de beleidsvisie opgenomen. Het Meerschapschap zal passende initiatieven ondersteunen.

In het deelgebied Oostoever moeten nieuwe ontwikkelingen de al aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden van de oostoever behouden en bij voorkeur versterken.

Koepelplan Paterswoldsemeer

Het Koepelplan Paterswoldsemeer van het Meerschapschap Paterswolde (2009) heeft als doel om:

- geplande projecten en acties samenhangend in beeld te brengen;

- via de synergie van deze plannen tot een grotere kwaliteitsimpuls te komen, waarbij de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van het gebied wordt vergroot en waardoor vervolgens ook de economische structuur in het gebied wordt versterkt.

Het Koepelplan overziet een termijn van ongeveer 5 jaar, met een planhorizon rond 2013. Het Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer is als privaat voornemen op het gebied van recreatie en toerisme opgenomen in het Koepelplan. Het Koepelplan benoemt in dit kader de plannen om het water tot het hotel door te trekken met terras en aanlegmogelijkheden aan het water.

2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkelingen zoals mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan zijn in lijn met relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Tevens is het voornemen opgenomen in het beleid van het Meerschapp Paterswolde. De betekenis van de in het plangebied aanwezige groen- en natuurwaarden in relatie tot de groenstructuurvisie, de Stedelijke Ecologische Structuur (SES) en de provinciale natuurgebieden wordt nader beschreven in paragraaf 3.3 en 4.3 en vastgelegd in de betreffende bestemmingen.

Hoofdstuk 3 De beoogde ontwikkeling

3.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Paterswoldsemeer en Hoornse Meer

Het Paterswoldsemeer is ontstaan in de 16^{de} en 17^{de} eeuw door afgraving van het veen in het gebied dat ook wel Neerwolde wordt genoemd. De vroegste bebouwing (rond 1900) in het gebied bestond uit een paar kleine boerderijtjes langs de Hoornsche Dijk. In de volgende decennia, 1915-1930, vond verdichting plaats van de bebouwing langs de Veenweg, mede door de opkomst van de recreatie en de aantrekkingskracht van het Paterswoldsemeer.

Het Hoornse Meer is ontstaan door het wegzuigen van de zandlaag die onder een veenpakket ligt. Het gewonnen zand werd gebruikt voor de aanleg van de A7 en voor de aanleg van de wijk Corpus den Hoorn-Zuid tussen 1973 en 1981. Het Hoornse Meer is eigenlijk een uitbreiding van het reeds bestaande Paterswoldsemeer. In 1981 werd het laatste stuk grond dat het Hoornse Meer van het Paterswoldsemeer scheidde afgegraven. In het jaar daarna werd het meer officieel geopend als een recreatiemeer. Met de vervening van het gebied, dat nu het Paterswoldsemeer vormt, en de aanleg van de Hoornse Plas en het Hoornse Meer ontstond een aantrekkelijk recreatiegebied aan de zuidkant van de stad.

Het gebied ter plaatse van het huidige Hoornse Meer werd in 1915 door de stad Groningen geannexeerd. Daarvoor behoorde het tot het grondgebied van de gemeente Haren. Het gebied is een oud veengebied in het dal van de Drentsche Aa. Vanaf de 11de eeuw werd een begin gemaakt met het ontginnen ervan. Het drassige gebied waterde af op het Hoornsche Diep en functioneerde voornamelijk als gras- en hooiland. Rond 1850 ontwikkelde de provincie plannen om het kronkelige Hoornschediep te kanaliseren. Door het afsnijden van bochten, verbreding van het diep en het graven van nieuwe stukken is in 1861 het Noord-Willemskanaal gereed gekomen. Enkele restanten van de oude meanders zijn nog te herkennen; een complete meander is bewaard gebleven in het zuidelijke gedeelte van de huidige Hoornsedijk ten oosten van het Hoornse Meer nabij de huidige gemeentegrens met Haren.

Hampshire Hotel - Plaza Groningen

Het Hampshire Hotel - Plaza Groningen is begin jaren negentig gebouwd in opdracht van KPN als trainingslocatie voor medewerkers. Sinds 2002 is het centrale deel van het gebouw omgevormd tot hotel. De vleugels huisvesten diverse bedrijven in de zakelijke dienstverlening en een onderwijsinstelling. Het hotel vormt het meest zuidelijke punt van de wijk Hoornse Meer aan de zuidwestzijde van de stad Groningen. De wijk is eind jaren tachtig/begin jaren negentig van de vorige eeuw ontstaan als vervolg op de wijk Corpus den Hoorn.

3.1.2 Huidige ruimtelijk - functionele structuur

Paterswoldsemeer en Hoornse Meer

Het gebied van het Paterswoldsemeer en directe omgeving is van grote betekenis voor de recreatie en het toerisme in de regio. Het gebied bevat een bijzondere combinatie van waardevolle landschapselementen en aantrekkelijke toeristisch-recreatieve gebiedsfuncties. Het aanbod van mogelijkheden voor recreanten en toeristen is daardoor heel divers.

De bestaande inrichtingsstructuur van het meer en de omgeving leunt nog steeds op inrichtingsplannen uit de zeventiger jaren van de vorige eeuw. De inrichting van het gebied is hierdoor gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen des tijds.

Door een toenemende behoefte aan toeristisch-recreatieve voorzieningen is de druk op het gebied in de voorbije decennia fors toegenomen. Dit geldt niet alleen voor het bezoek en het gebruik van het gebied, maar gaat ook op voor samenhangende functies als mobiliteit en parkeren, zowel te land als te water.

In de huidige situatie liggen de recreatieve 'hotspots' geconcentreerd aan de zuidwestzijde van het meer. Strandjes en ligweides zijn voornamelijk aan de zuid- en westzijde gelegen. Langs de oostzijde van het meer loopt de stedelijke ecologische structuur, over het meer loopt een provinciale ecologische verbindingzone.

De directe omgeving van het Hampshire Hotel - Plaza Groningen, aan de noordoostzijde van het meer, is groen maar heeft meer een recreatieve dan ecologische betekenis. Recreatieve voorzieningen missen echter als trekker voor bezoekers. Ook is het Hoornse Meer slecht zichtbaar vanaf de recreatieve paden en vanuit het Hampshire Hotel. De inrichting van het gebied is gesloten en het meer gaat verscholen achter een groene zone. De ruimtelijk-functionele structuur voorziet niet in een open en aantrekkelijke verbinding tussen het meer en de directe omgeving.



Vogelvluchtaanzicht noordoosthoek Hoornse Meer

Woonwijk Hoornse Meer en Hoornse Park

De woonwijk Hoornse Meer is ontworpen en ontwikkeld op basis van een nadrukkelijke en heldere stedenbouwkundige structuur. De wijk kenmerkt zich door een strakke en rationele verkaveling. Hierdoor is een heldere indeling in buurten ontstaan met duidelijke scheidingen tussen openbaar en privéterrein. De wijk kent een hiërarchisch stratenpatroon. De belangrijkste assen van de wijk en hoeken van de bouwblokken zijn door middel van hogere bouwblokken en hoogteverschillen benadrukt.

In het Hoornse Meer wordt het niet-bebouwd oppervlak voor een groot deel gevormd door de openbare ruimte. Deze kent veel nuances. Het centrale deel van de wijk heeft de vorm van een driehoek, waarvan de ruimte wordt bepaald door gestapelde bouwvormen. De basis van deze driehoek ligt aan het meer, de lange zijden worden gevormd door twee brede assen: de stedelijke as Palmelaan en de wateras langs de Dreesstraat.

De stedelijke as heeft een breed profiel met stedelijke beplanting en strakke aaneengesloten rijen bebouwing aan weerszijden. De wateras heeft eveneens een breed profiel door het water in het midden. Het singelachtig karakter wordt versterkt door verspreide bomen in een breed grastalud. De straten vormen de basis van de groenstructuur, incidenten verbijzonderen deze basis; het zijn zorgvuldig vormgegeven plekken met een openbare functie.

De rand van het Hoornse Park is parkachtig. Een brede zone, deels opgehoogd, schermt de wijk af en waarborgt een zekere intimiteit. Vanaf het zuiden zijn het bomen in strakke rijen die de waterrand begeleiden, overgaand in een stenige kadesfeer waar de oever naar het oosten buigt en de bebouwing het water nadert. Daar waar de afstand tussen bebouwing en oever toeneemt, wordt de inrichting 'natuurlijk' gras met verspreide bomen, alleen of in groepjes, om vervolgens over te gaan in het groene recreatieve gebied langs het water.

3.1.3 Masterplan

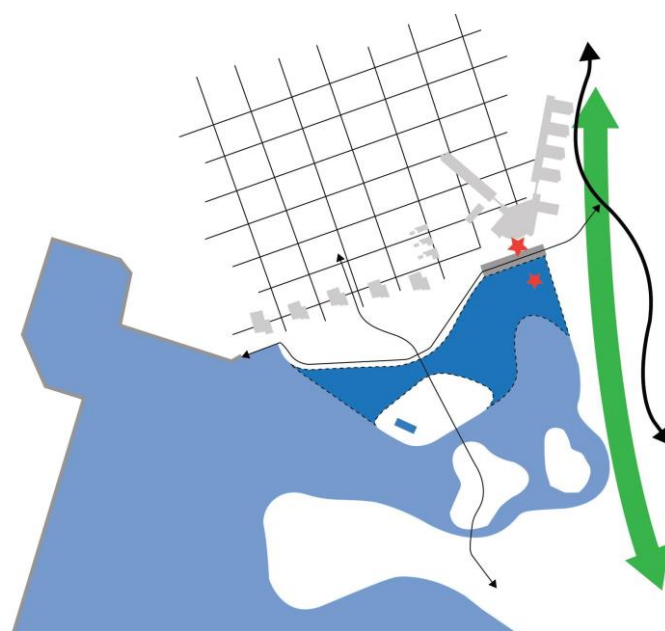
Masterplan Noordoosthoek Hoornsemeer (2014)

Kern van het Masterplan is dat de noordoosthoek van het Hoornse Meer een stuk groter wordt door het uit te graven tot aan het hotel. Hierdoor kan de achterzijde van het hotel omgevormd worden tot nieuwe voorzijde die direct bereikbaar is vanaf het meer. De nieuwe voorzijde wordt voorzien van een boulevard met aanlegplekken langs de nieuwe waterlijn. Tevens wordt het hotel uitgebreid met een groter terras en een restaurant. Op deze wijze wordt het gebied van een achterafhoek omgevormd tot een nieuwe toegang naar het meer. Tevens maakt de verschuiving van de waterlijn nieuwe ontwikkelingen op het gebied van recreatie, ecologie en archeologie mogelijk.

Het plan vormt hiermee een uitwerking van een van de onderdelen uit het Koepelplan van het Meerschap Paterswoldsemeer (2009). In het Masterplan staan de volgende doelstellingen voor het gebied centraal:

- versterken recreatieve aantrekkelijkheid voor de stad;
- verbeteren verblijfskwaliteit voor de directe omgeving;
- versterken ecologische structuur;
- vergroten wateroppervlak;
- zichtbaar maken van de archeologische waarden.

De beoogde ontwikkeling voor het gebied wordt concreet beschreven in de navolgende paragrafen.



Ruimtelijk concept Masterplan

3.2 Verbeteren recreatieve aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit

Verbeteren aantrekkelijkheid

Met de nieuwe inrichting wordt de verblijfskwaliteit, de recreatieve aantrekkelijkheid en toegankelijkheid voor voetgangers, fietsers en waterrecreanten sterk vergroot. Door de realisatie van ecologische oevers, mantel- en zoomvegetaties, speciale gras- en kruidenmengsels, beschermzones voor wild zoals reeën, vogels en vissen, aanplant van nieuwe bomen en struiken, een ooievaarspaal en een zwaluwwand, wordt ook de natuurlijke kwaliteit van het gebied verbeterd.

De huidige achterzijde van het hotel komt aan het meer te liggen waar door middel van een boulevard een open en aantrekkelijke verbinding met het Hoornse Meer ontstaat. Het op het zuiden gelegen terras van het hotel kijkt hierdoor direct uit over het water van het Hoornse Meer. Het toe te voegen paviljoen met maximaal 70 zitplaatsen vormt een integraal onderdeel van het hotel en blijft bescheiden van omvang. Bezoekers kunnen parkeren op de parkeerplaats van het hotel. Dit wordt met de gebiedsinrichting en door bewegwijzering benadrukt. Zowel het terras, het hotel, het paviljoen als de steigers zijn bedoeld voor hotelgasten, bezoekers en recreanten die het gebied bezoeken, maar ook voor de buurtbewoners.

Verbeteren recreatieve verbindingen

Het Hoornse Meer is een populaire plek voor buitenrecreatie. Vooral aan de westzijde is het meer goed toegankelijk vanuit de stad. De Hoornsedijk is voor fietsers en wandelaars een veel gebruikte route om de stad uit te gaan. In de huidige situatie is de inrichting van het gebied aan deze zijde echter gesloten. Zowel vanaf de paden als vanuit het hotel is geen direct zicht op het meer.

De plannen versterken de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied en ondersteunen daarmee de regionale functie van het meer. Extra doorkijkjes en uitbreiding van de padenstructuur voor fietsen, wandelen en 'struinen' maken het vergrootte meer beter zichtbaar en bereikbaar. Door de uitbreiding van het meer ontstaat een nieuw eiland, bereikbaar voor fietsers en wandelaars door middel van twee fietsbruggetjes. Op het eiland komen verschillende spelaanleidingen en een ooievaarspaal. Tevens wordt in het plangebied nieuwe voorzieningen op het gebied van sport en beweging gerealiseerd (jeu-de-boulesveld, fitnessveldje).

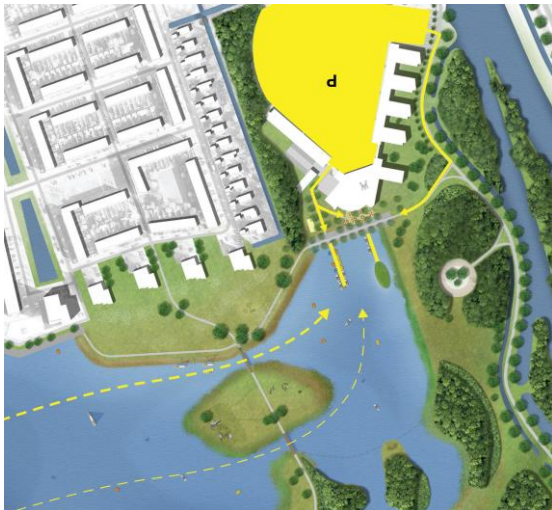
Bij 't Nonnengat ontstaat een directe vaarverbinding met het Paterswoldsemeer. Motorboten kunnen onder de nieuwe (niet beweegbare) fietsbrug door en aanleggen aan de boulevard bij het hotel en zeilboten kunnen aanleggen ten westen van de nieuwe fietsbrug (maximaal 40 ligplaatsen in zijn totaliteit). Dit betreffen vrij toegankelijke (openbare) aanlegvoorzieningen. Door de vergroting van het wateroppervlak komt de wijk nog dichter aan het water te liggen. Door gebruik te maken van bestaande bosschages en nieuwe beplanting ontstaat afwisseling tussen open en besloten, kleine en grote ruimten en zicht op water of open velden. Dit geeft het gebied meer belevingswaarde.



Verbeteren aantrekkelijkheid



Verbeteren recreatieve verbindingen



Verbeteren toegankelijkheid



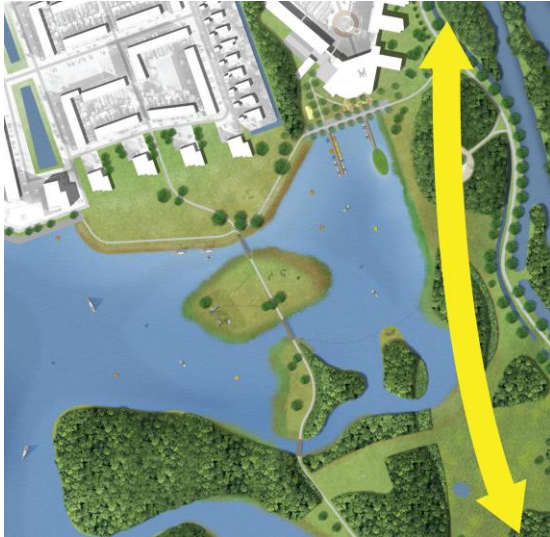
Verbeteren zichtbaarheid

3.3 Versterken ecologische structuur

Het gebied wordt aantrekkelijk voor mensen en voor de natuur. De diversiteit aan soorten wordt groter door het bestaande areaal met weinig verscheidenheid in biotopen deels om te zetten naar meer verschillende en rijker gestructureerde biotopen met duurzame soorten. Op de open velden wordt met het beheer ingezet op bloemrijke graslanden, wat goed is voor het vlinder- en insectenleven. Door de overgangen tussen bos en grasland geleidelijk over te laten lopen met struiken en een zoomkruidlaag ontstaan meerdere voedsel-, nest- en verblijfmogelijkheden. Vrijgekomen hout en snoeimateriaal kan lokaal verwerkt worden in hout- en takkenrillen. Zo komt er ruimte voor meer en andere dier- en plantensoorten.

Een ander belangrijk overgangsbied is de ecologische oever. Deze zachte overgang met rietkragen en oeverwaterplanten is niet alleen mooi om te zien, maar creëert levensruimte voor oevervogels, amfibieën, libellen en vissen. Bovendien wordt het water voor veel dieren makkelijk toegankelijk. Door het plaatsen van speciale voorzieningen, zoals nestvoorzieningen voor de brilduiker, vleermuizen en vogels en een oeverwaluwand wordt het gebied een nog aantrekkelijkere plek voor vleermuizen en vogels. Daarnaast wordt een deel van het watergebied door middel van drijfbalken ontoegankelijk gemaakt voor vaartuigen. Hierdoor ontstaat in combinatie met ecologisch oevers rustgebied voor water- en oevervogels en tevens een paaigebied voor diverse vissoorten.

Dwars over het Paterswoldsemeer loopt een stuk van de Ecologische Hoofdstructuur. Vanuit hier loopt een stedelijke groene zone langs het Noord-Willemskanaal diep de stad in (zie paragraaf 2.2 en 2.3). Door het vervangen van bomen door duurzame soorten en het vergroten van de diversiteit in leefmilieus wordt de natuur gevarieerder. Hierdoor wordt de stedelijke ecologie versterkt. Daarnaast worden bomen bij de boulevard geplaatst en wordt een nectargazon op de recreatieweide gemaakt.



Versterken ecologie op stedelijk niveau



Nectargazon op de recreatieweide

3.4 Archeologische waarden

De ontwikkelingen vinden plaats in een gebied met een rijke geschiedenis (zie ook paragrafen 3.1.1 en 4.2). Doel is de aanwezige archeologische waarden zichtbaar te maken. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de verwachte veenterp niet aanwezig is in het gebied. Wel zijn parallelle rijen turfjes en geultjes aangetroffen. Ter plaatse van de geultjes zijn de turfjes geheel vergaan of zijn nog slechts enkele resten hiervan aanwezig. Mogelijk betreffen het sporen van ontginning. Het is echter ook goed mogelijk dat de resten anders geïnterpreteerd moeten worden. In het huidige stadium van het onderzoek kan hier nog geen uitsluitsel over gegeven worden. Een verdere analyse van de sporen is nodig om te bepalen wat de aard van de resten precies is.

Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische vondsten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. Omdat de kans wel zeer groot wordt geacht dat zich in de rest van het plangebied nog meer mogelijke ontginningsresten bevinden, wordt geadviseerd om in de rest van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van archeologische begeleiding tijdens de uitvoering.

3.5 Waterstructuur

In woonwijk Hoornse Meer speelt water een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur van de wijk. Dit heeft in de eerste plaats te maken met de ligging van de wijk aan de oevers van het (Hoornse) meer. Het meer fungeert als belangrijke drager van de ruimtelijke structuur, waarbij het water als collectief element in de openbare ruimte is opgenomen.

Het plangebied maakte oorspronkelijk deel uit van het stroomdal van de Drentsche Aa. In het gebied is voldoende oppervlaktewater aanwezig om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario (situatie 1 x per 100 jaar + 10%) optreedt te kunnen bergen en risico's op wateroverlast te beperken. In de gemeente wordt op dit moment gezocht naar het uitbreiden van de waterbergingscapaciteit.

Door het vergroten van het wateroppervlak nemen de mogelijkheden voor de watergebonden

recreatie toe. Het hotel wordt zo een onlosmakelijk onderdeel van het Hoornse Meer. Vanaf het terras van het hotel is de weidsheid van het meer te ervaren. Bijkomend voordeel van een groter wateroppervlak is dat de bergingscapaciteit voor regenwater toeneemt. Dit is van belang in verband met het steeds vaker voorkomen van hevige regenval.



Waterstructuur

3.6 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de verkeersstructuur en de verkeersstromen. Om inzicht te krijgen in het huidige verkeersbeeld en de effecten van het restaurant en de aanlegsteigers en vergroting van het terras is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Op basis van de bruto en verhuurbare vloeroppervlakte is onderzocht wat de omvang is van de huidige en toekomstige hoeveelheid verkeer en de bijbehorende parkeervraag. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van CROW-kengetallen en bezoekersgegevens.

Huidige situatie

De ontsluiting van het plangebied vindt in de huidige situatie plaats via een rechtstreekse aansluiting op de Laan Corpus den Hoorn. Bezoekers en werknemers kunnen parkeren op het parkeerterrein bij het hotel. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de huidige situatie weergegeven (gebaseerd op de kengetallen uit CROW-publicatie 317, waarbij uitgegaan is van een gemiddelde bezetting van het hotel). De verkeersaantrekkende werking wordt geschat op circa 766 motorvoertuigbewegingen per etmaal (waarvan 2 vrachtwagens voor logistiek verkeer).

Onderdeel	Programma			Verkeersgeneratie (weekdagemaal)		Verkeersgeneratie (weekdagemaal)	
	bvo m2	vvo m2	kamers	min.	max.	Auto	Vrachtauto
Horeca (hotel 3 sterren)			121	148	183	165	2
Congressen en vergaderen	1.500			150	300	300	
Vleugels							
* lesgebouw	4.040	4.362		129	198	198	
* kantoorgebouw	2.055	1.789		66	101	101	
Totaal						764	2

Verkeersgeneratie huidige situatie (weekdag)

Toekomstige situatie

De ontsluiting en de parkeersituatie van het plangebied zal in de toekomstige situatie niet gewijzigd worden. Het restaurant en het terras zijn voor fietsers en voetgangers te bereiken via de boulevard. Vanaf de parkeerplaats van het hotel is er door middel van een onderdoorgang aan de westvleugel van het hotel een goede toegang naar deze functies.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in de huidige situatie weergegeven (gebaseerd op de kengetallen uit CROW-publicatie 256 en 317, waarbij uitgegaan is van een maximale bezetting van het hotel als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling). De verkeersaantrekkende werking wordt geschat op circa 988 motorvoertuigbewegingen per etmaal (waarvan 4 vrachtwagens voor logistiek verkeer). Dit betekent een toename van circa 220 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename zal niet ten koste gaan van de leefbaarheid of de doorstroming op omliggende wegvakken.

Onderdeel	Programma			Verkeersgeneratie (weekdagemaal)		Verkeersgeneratie (weekdagemaal)	
	bvo m2	vvo m2	kamers	min.	max.	Auto	Vrachtauto
Horeca (restaurant)	400	300				203	2
Horeca (hotel 3 sterren)			121	148	183	183	2
Congressen en vergaderen	1.500			150	300	300	
Vleugels							
* lesgebouw	4.040	4.362		129	198	198	
* kantoorgebouw	2.055	1.789		66	101	101	
Totaal						984	4

Verkeersgeneratie toekomstige situatie (weekdag)

Voor wat betreft de doorstroming op de Laan Corpus den Hoorn wordt opgemerkt dat de doorstroming in de huidige situatie te wensen overlaat (vooral in de ochtend- en avondspits). Dit wegvak fungeert namelijk als sluiproute tussen de A7 en de A28 als gevolg van doorstromingsproblemen op de Zuidelijke Ringweg/Julianaplein. In de komende jaren wordt de Zuidelijke Ringweg gereconstrueerd, waardoor het Julianaplein volledig ongelijkvloers zal zijn. Hierdoor zal de Laan Corpus den Hoorn niet meer fungeren als sluiproute, waardoor de doorstromingsproblemen naar verwachting zullen verminderen.

Parkeren

Het parkeerterrein bij het hotel heeft een capaciteit van circa 336 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is de parkeerbalans voor de toekomstige situatie weergegeven (gebaseerd op de kengetallen uit de Nota Parkeernormen 2012 van de gemeente Groningen, waarbij uitgegaan is van een worst case scenario, namelijk maximale bezetting van het hotel als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling).

Hieruit blijkt dat in het plangebied op de verschillende momenten van de week voldoende capaciteit beschikbaar is om te voldoen aan de parkeervraag. Vanwege de goede spreiding van de parkeervraag over de dag en de week worden geen parkeerproblemen verwacht.

Onderdeel	Programma (m2, kamers)				Kencijfer (pp/m2 GO)	Maximale Parkeervraag	Aanwezigheidspercentages en parkeerbalans			
	BVO	GO	VVO	kamers			werkdag overdag	werkdag avond	weekend middag	weekend avond
Horeca (restaurant)	400	400	300		10,0	40	40% 16	95% 38	70% 28	100% 40
Horeca (hotel 3 sterren)				121	1,0	121	100% 121	100% 121	100% 121	100% 121
Congressen en vergaderen Vleugels	1.500	1.382			8,0	111	100% 111	100% 111	0% 0	0% 0
* lesgebouw	4.040	3.854	4.362		1,5	58	100% 58	10% 6	5% 3	0% 0
* kantoorgebouw	2.055	1.938	1.789		1,5	29	100% 29	10% 3	5% 1	0% 0
Totaal							334	278	153	161

Parkeerbalans in de toekomstige situatie

Ter toelichting: In de zevende kolom is aangegeven is wat de maximale parkeervraag is als alle functies 100% 'bezet' zijn. Echter, in werkelijkheid doet zich deze situatie niet voor in gemengde gebieden zoals het plangebied. Vandaar dat in de tabel maatgevende situaties in de week zijn opgenomen (werkdag overdag, werkdag avond, weekend middag, weekend avond). Deze situaties zijn bepalend voor de werkelijke maximale parkeervraag. De maximale parkeervraag bedraagt 334 (werkdag overdag) waarvoor voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Aan de noordzijde van het Hoornse Meer ligt aan de Hoornsedijk (van het hotel) een openbaar parkeerterrein. Het terrein biedt circa 50 parkeerplaatsen en wordt in de huidige situatie gebruikt door bijvoorbeeld hondenuitlaters. Het terrein is per auto via de Hoornsedijk zowel vanuit Haren als Groningen te bereiken. Vanaf de kant van Groningen loopt de route via Laan Corpus den Hoorn - Onlandse Dijk en Hoornsedijk. Regulier gebruik door bezoekers wordt niet aangemoedigd door het Meerschap. Vanwege de niet-rechtstreekse ontsluiting en de langere loopafstanden is dit parkeerterrein geen logisch alternatief voor het parkeerterrein bij het hotel. Daarnaast blijkt uit de parkeerbalans dat geen sprake is van een ontoereikende capaciteit. Geconcludeerd wordt dat er geen parkeeroverlast in de woonwijk te verwachten is.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop in het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

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, 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 groene daken nu of in de nabije toekomst.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit 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 leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in andere paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig zijn onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de milieubelasting voor de omgeving te beperken.

Ladder duurzame verstedelijking

In dit bestemmingsplan wordt een nieuw restaurant mogelijk gemaakt. Dit kan worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Naast het restaurant worden geen nieuwe stedelijke functies in het plangebied toegevoegd. In deze paragraaf wordt daarom de ladder doorlopen voor het nieuwe restaurant bij het hotel. Hieronder wordt per stap aangegeven op welke manier dit plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 2.1).

a. Actuele regionale behoefte

De gemeente Groningen is een groeiende gemeente. Het afgelopen jaar (1 januari 2014 ten opzichte van 1 januari 2013) is de stad met bijna 3.000 inwoners gegroeid (Bron: Stadsmonitor gemeente Groningen 2014). Deze mate van groei is constant in de gemeente: ieder jaar neemt het aantal inwoners met circa 2.500 tot 3.000 toe. Een toename van het aantal mensen vraagt ook om een grotere hoeveelheid voorzieningen in en om de stad. Het restaurant dat bij het Hampshire Hotel wordt gerealiseerd, is weliswaar kleinschalig van aard, maar kan de behoefte aan horeca buiten de stad, in het groengebied bij het Hoornse Meer opvangen.

Naast de groei van de bevolkingsomvang is in de stad Groningen tevens sprake van een toename aan het aantal geregistreerde toeristische overnachtingen in de stad. Deze overnachtingen vinden groten- deels in hotels plaats (Bron: Stadsmonitor gemeente Groningen 2014). Hieruit kan worden afgeleid dat de vraag naar hotelovernachtingen, en daarmee de vraag naar de voorzieningen behorend bij een hotel, is gegroeid. Het restaurant dat wordt gerealiseerd, zal een onderdeel vormen van het bestaande Hampshire Hotel en betreft een aanvulling op het aanbod van dit hotel. Het restaurant zal voornamelijk worden bezocht door gasten van het hotel voor wie de toevoeging van het restaurant een extra voorziening bij het verblijf betekent. Onder andere door deze toevoeging wil het hotel zich meer op de niet-zakelijke gasten richten. Daarnaast vervult het restaurant een behoefte van mensen die in het omliggende gebied recreëren. Ook voor bewoners van de gemeente Groningen is het restaurant een toevoeging op het bestaande horeca-aanbod doordat dit restaurant zich qua aard en omgeving onderscheidt van andere restaurants in Groningen.

b. Realisatie in directe omgeving van het hotel

Zoals uit bovenstaande omschrijving blijkt, kan het paviljoen dat wordt beoogd niet binnenstedelijk worden gerealiseerd. Het paviljoen wordt bij het bestaande hotel gebouwd en is hier een uitbreiding van. Gezien deze connectie met het hotel dient het restaurant in de directe nabijheid van het hotel te worden gerealiseerd en is het niet mogelijk om dit binnenstedelijk te doen. Het Hampshire Hotel ligt in het gebied dat door de provincie als stedelijk gebied is aangewezen, zoals is te zien in onderstaande afbeelding.



Ook het paviljoen grenst dus aan de als stedelijk gebied aangewezen gronden. Hoewel het paviljoen feitelijk buitenstedelijk wordt gerealiseerd, legt deze weinig tot geen druk op het buitengebied doordat het slechts een aanvulling op de bestaande hotelfunctie betreft en de impact op landschappelijke en natuurlijke waarden daardoor beperkt zal zijn (zie ook de vooroverlegreactie van de provincie Groningen, paragraaf 6.3). De aard van dit deel van het buitengebied zal niet veranderen door de toevoeging van het paviljoen omdat het gebied al als stedelijke functie in gebruik is. Hoewel het paviljoen, net als het hotel, vrij toegankelijk is voor allerhande bezoekers, zal het paviljoen grotendeels worden bezocht door gasten van het hotel en zal de toestroom van het aantal bezoekers in dit gebied dus slechts in beperkte mate toenemen (zie ook paragraaf 3.6).

Artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening definieert 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". In het bestemmingsplan blijft het bestaande hotel ongewijzigd; dit is daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De vergroting van het meer en de versterking van de ecologische en recreatieve waarden zijn geen stedelijke voorzieningen. Het restaurant/paviljoen is wel nieuw en bestaat uit nieuwe bebouwing ten behoeve van een stedelijke voorziening. Het restaurant zal daarom worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan is vervolgens getoetst aan de voorwaarden van de duurzaamheidsladder (zie bijlage 9). Samengevat is de conclusie de volgende.

Gezien de kleinschaligheid van het restaurant dat mogelijk wordt gemaakt, in combinatie met de groeiende behoefte vanuit de toeristische sector en bevolkingsontwikkeling, wordt geconcludeerd dat de behoefte aan restaurants groter is dan met deze ontwikkeling kan worden opgevangen, en dat er dus voldoende behoefte bestaat aan het restaurant.

Het te realiseren restaurant hoort onlosmakelijk bij het bestaande hotel en versterkt deze functie. Vanwege deze connectie met het hotel dient het restaurant in de directe nabijheid van het hotel te worden gerealiseerd en is het niet mogelijk om dit op leegstaande binnenstedelijke locaties te doen. Aan de noordzijde van het Paterswoldsemeer/ aan de zuidzijde van de stad is direct aan het water geen terras of restaurant gelegen. Voor wijkbewoners en recreanten vanuit de stad betekent het terras/restaurant daarom een welkome aanvulling op de diversiteit van het aanbod. Dit restaurant is door de ligging aan een recreatiegebied van een ander type dan bijvoorbeeld in de binnenstad kan worden gevonden en kan om die reden per definitie niet binnenstedelijk worden gerealiseerd. De beste optie, om het buitengebied open te houden, is dan om aansluitend aan stedelijk gebied te bouwen, wat in dit geval wordt gedaan.

c. Ontsluiting plangebied

Het Hampshire Hotel Meerwold en het daarbij beoogde paviljoen zijn bereikbaar door middel van wegverkeer en openbaar vervoer (er gaan verschillende bussen in deze richting). Uiteraard is het hotel ook per fiets of te voet bereikbaar. Het grootste deel van de bezoekers zal echter in het bijbehorende, naastgelegen hotel verblijven, waardoor deze middelen van vervoer niet nodig zijn. Voor de bezoekers die niet in het hotel verblijven zal de keuze van het vervoersmiddel onder andere afhankelijk zijn van de plaats van herkomst van de bezoeker. De locatie van het paviljoen biedt de mogelijkheid om vanuit verschillende locaties het meest geschikte vervoersmiddel te kiezen: openbaar vervoer, auto of fiets.

4.2 Archeologie

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd.

Elk ruimtelijk plan dient een paragraaf archeologie en cultuurhistorie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn en hoe deze zijn meegewogen.

Daarnaast kan het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning regels bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarin kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verplicht worden gesteld en worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoeksrapport dient over te leggen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed.

Aanleiding en voorgaand onderzoek

Direct ten zuiden van het plangebied zou een veenterp aanwezig zijn. Bij de realisatie van bovengenoemde plannen zou de periferie van de terp aangetast kunnen worden. Door de gemeente Groningen is geadviseerd om ter plaatse van de veenterp vooronderzoek door middel van een kijksleuf uit te voeren, zodat de precieze begrenzing van de terp opgezocht kan worden en de terp zoveel mogelijk gespaard zou kunnen worden. In de zone ten noorden en oosten van de veenterp is geadviseerd een verkennend booronderzoek uit te voeren. Dit booronderzoek dient om de bodemopbouw en mate van bodemverstoring ter plaatse vast te stellen, om op basis hiervan de trefkans op archeologische resten te kunnen bepalen.

In 2008 heeft een samenwerkingsverband plaatsgevonden tussen de gemeente en de Rijksuniversiteit Groningen waarbij een tweetal veenterpjes nabij de Hoornse Meer is onderzocht (archismelding 28596 en 28610). Ter plaatse is een booronderzoek uitgevoerd door eerstejaars archeologiestudenten. De veenterpen waren moeilijk te vinden. Ze zijn niet zichtbaar in het landschap en ook op het Actueel Hoogtebestand Nederland zijn ze niet te onderscheiden. Om ze te kunnen opsporen is in een grid van 10 bij 10 meter geboord. De meest noordelijk gelegen veenterp (grenzend aan het onderhavige plangebied) is teruggevonden, maar deze is sterk aangetast. De bodem rondom de locatie van de terp is echter erg verstoord. De veenterp die op de (zuidelijker gelegen) landtong zou hebben gelegen is geheel verloren gegaan. Deze is geoxideerd of vergraven tijdens de aanleg van de Hoornse Meer.

Veldonderzoek: toetsing archeologische verwachting

Er is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7 in de afzonderlijk bijgevoegde bijlagenbundel). Tijdens dit onderzoek zijn respectievelijk 23 verkennende en 9 aanvullende, karterende handmatige grondboringen verricht. Met uitzondering van één boring is in alle boringen een veenpakket in de ondergrond aangetroffen. In dertien boringen, verspreid over het plangebied, is een veenpakket aangetroffen waarvan de top klei(brokken)houdend, compact en verstoord danwel veraard is. Volgens het eerder uitgevoerde booronderzoek van de universiteit zou dit wijzen op de aanwezigheid van een veenterp.

Vervolgens is ter plaatse van de verwachte veenterp een proefsleuf gegraven. Er zijn tijdens het veldonderzoek geen resten van een veenterp aangetroffen. Wel zijn mogelijk 17^{de}-/18^{de}-eeuwse ontginningsgerelateerde resten aangetroffen. Deze resten bestaan uit een aantal parallelle rijen turfjes en geultjes, de rijen liggen op vaste afstand van elkaar (80 cm) en de turfjes zijn bijna allemaal even groot (20/25x10x5/6 cm). Ter plaatse van de geultjes zijn de turfjes geheel vergaan of zijn nog slechts enkele resten hiervan aanwezig. Mogelijk betreffen het sporen van ontginning. Het is echter ook goed mogelijk dat de resten anders geïnterpreteerd moeten worden. In het huidige stadium van het onderzoek kan hier nog geen uitsluitsel over gegeven worden. Een verdere analyse van de sporen is nodig om te bepalen wat de aard van de resten precies is.

Momenteel worden de resultaten van het boor- en proefsleufonderzoek verder uitgewerkt. De verdere uitwerking bestaat onder meer uit analyse van de bodemopbouw, analyse van de sporenkaart, een waardering van het pollenmonster, houtanalyse en 14C-datering.

Tijdens het veldwerk zijn geen archeologische vondsten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming rekening zou moeten worden gehouden. Omdat de kans wel zeer groot wordt geacht dat zich in de rest van het plangebied nog meer mogelijke ontginningsresten bevinden, wordt geadviseerd om in de rest van het plangebied archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren door middel van archeologische begeleiding tijdens de uitvoering.

4.3 Groen en ecologie

Beleidskader

Sinds 2002 moeten alle ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan bepalingen van het natuurbeschermingsrecht en -regelgeving: de Flora- en faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet en de provinciale EHS (gebiedsbescherming). De wet- en regelgeving voor natuur in Nederland heeft als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende beschermde soorten planten en dieren en hun leefomgeving.

Vanuit deze wet- en regelgeving vloeit voort dat bij de planontwikkeling dient te worden nagegaan of ruimtelijke ingrepen een negatieve invloed hebben op planologisch begrensde en beschermde natuur- en landschapswaarden (Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Ecologische Hoofdstructuur) en beschermde planten- en diersoorten. Is dat aan de orde, dan is een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of een vergunning van de Natuurbeschermingswet en/of een ontheffing van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vereist. In hoeverre die afgegeven kunnen worden hangt af van de beschermingsstatus van de betreffende soort of het gebied, de aard van de effecten, de mogelijkheden voor compensatie en mitigatie en het belang van de ruimtelijke ontwikkeling.

Effectbeoordeling beschermde gebieden

Om het Hoornse Meer uit te breiden, zal een deel van het tussenliggende gebied moeten worden vergraven. Daarbij is kap van bomen en het verwijderen van houtopstanden aan de orde (zie navolgende afbeelding) en zal de bestaande oever worden vergraven.

De plannen worden gerealiseerd op ruime afstand van Natura 2000-gebieden (ruim 2 kilometer). Door deze afstand en door de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing en wegen is er op deze gebieden geen invloed ten gevolge van het plan. Een deel van het plangebied is aan te merken als 'bos- en natuurgebied buiten de EHS'. Gemeenten dienen zich terughoudend op te stellen bij het toestaan van nieuwe ingrepen in gebieden met natuurwaarden buiten de EHS. Indien er toch schade aan die waarden optreedt, zijn mitigerende en compenserende maatregelen noodzakelijk, overeenkomstig de spelregels van de EHS (provinciale omgevingsverordening artikel 4.48). Ook wordt er terughoudend omgegaan met het verlenen van ontgrondingsvergunningen wanneer daarbij bestaande natuurwaarden worden aangetast. Daarnaast is het plangebied aangeduid als Stedelijke ecologische structuur (SES). Zie verder paragraaf 2.2 en 2.3.

In de boomeffectanalyse wordt tevens uitvoering gegeven aan de compensatieopgave vanuit het gemeentelijk en provinciaal beleid. Eén van de topprioriteiten van het gemeentelijk beleid is de versterking van groen-blauwe structuren en de relatie met de omliggende landschappen, gericht op stedelijke meerwaarde (verbetering van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het woon-, werk- en verblijfsmilieu). Uitgangspunt van de groenstructuurvisie is, dat de intensivering van het stedelijk gebied niet zal leiden tot een substantiële afname van het groenareaal. Wanneer als gevolg van de planvorming de basisgroenstructuur op een locatie toch wordt aangetast, wordt het groen kwalitatief en waar mogelijk in oppervlakte (fysiek) gecompenseerd in of nabij het plangebied. Op dit punt volgt het gemeentelijk beleid het provinciaal beleid. De uitvoering van het ontwerp zal namelijk niet alleen voor een versterking van de recreatieve waarden, maar ook de ecologische waarden moeten zorgen.

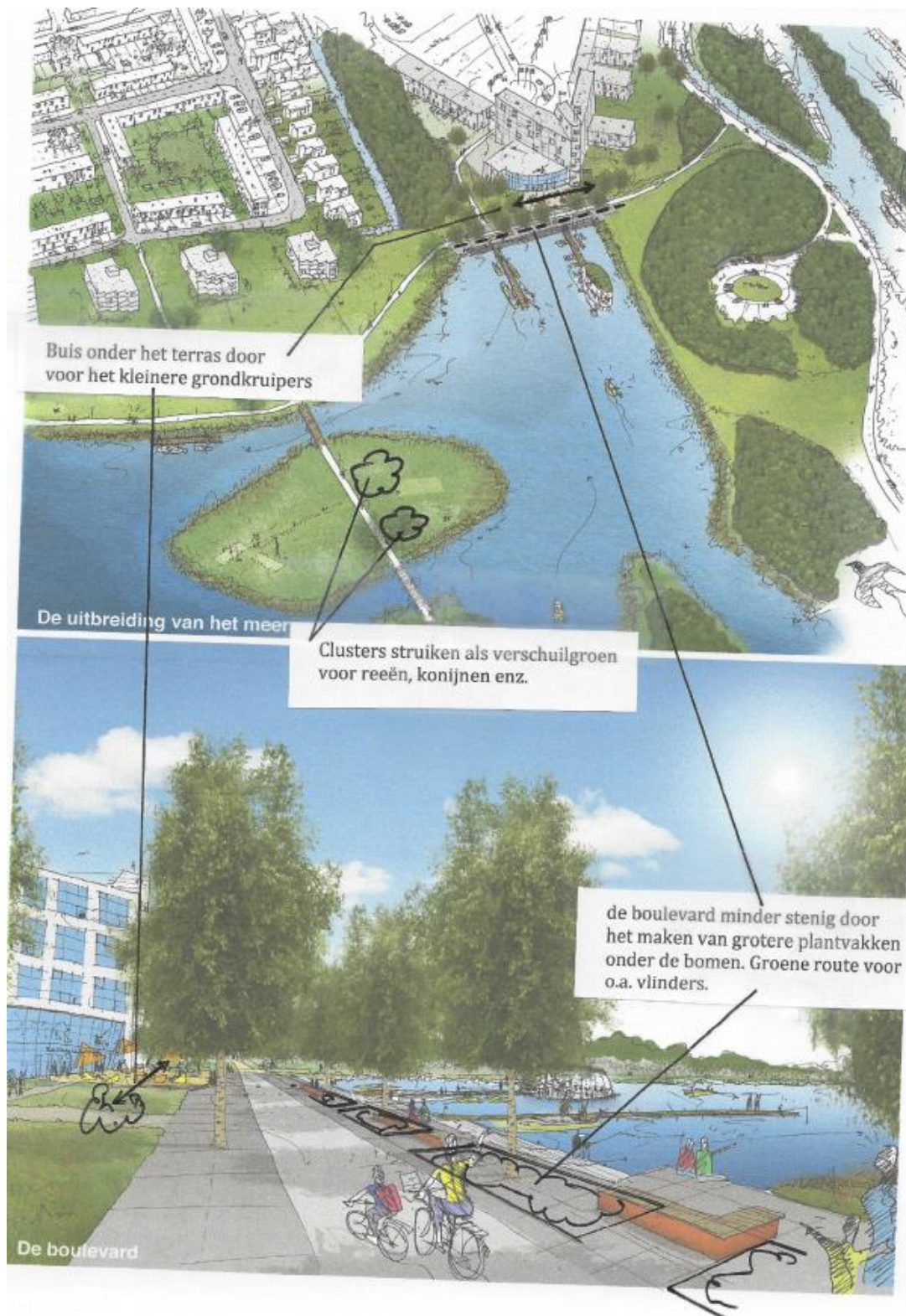


Te verwijderen groenstructuur

In het voorliggend plan wordt het verlies aan natuurwaarden in opgaande of groene bosschages ruim gecompenseerd door nieuwe ontbrekende biotopen toe te voegen, waardoor de natuurwaarden gemiddeld omhoog zullen gaan en de biodiversiteit toeneemt. Dit wordt bereikt door het realiseren van een behoorlijke lengte met ecologische oevers, door nieuwe forse soortenrijke mantel- en zoomvegetaties langs bosschages te creëren (zie voorgaande afbeelding), door soortenrijke kruidenvegetaties toe te voegen en eveneens een door drijfbalken voor vaartuigen afgesloten waterrustgebied. Daarnaast wordt door middel van speciale faunavoorzieningen als een oeverwaluwand en een verscheidenheid aan vogel- en vleermuiskasten extra kwaliteit geboden.

Op verzoek van de werkgroep Noordoost Groen is gekeken naar aanvullende mogelijkheden. Deze zijn gevonden in het leggen van een buis onder het terras (kleine kruipende dieren), plantvakken op de boulevard (voor kleine vliegende dieren zoals vlinders), **aanbrengen extra beplanting (mantelvegetatie) op eigen terrein hotel** en extra 'verschuilgroen' op het schiereiland (voor de grotere lopende dieren).

De initiatiefnemer heeft aan de bewoners toegezegd deze voorzieningen te realiseren (zie de navolgende afbeelding).



Uit de analyse van het geprojecteerde plan blijkt dat er circa 12.075 m² houtopstand (bosschage) en circa 25 bomen gekapt worden. Het gebied ligt binnen de bebouwde kom Boswet.

In de voorliggende situatie betekent dit, dat voor al het groen (ongeacht de grootte) niet de Boswet geldt, maar dat de gemeentelijke verordening van toepassing is.

De te kappen bomen en houtopstanden worden gecompenseerd door de maatregelen zoals weergegeven in de navolgende tabel.

Compenserende maatregelen	Totaal voorzien	waarvan binnen plangebied
Aan te planten bomen	Circa 36 stuks	36 stuks
Aan te planten bosschage	Circa 7.385 m ²	Circa 6.185 m²
Aan te planten mantelvegetatie	Circa 4.715 m²	Circa 4.120 m²
Gazon omvormen tot nectargazon	Circa 15.000 m ²	Circa 10.875 m²
Gazon omvormen tot kruidenvegetatie	Circa 6.150 m ²	Circa 6.150 m²
Paaibaai	Circa 2.300 m ²	Circa 2.300 m²
Aanleg natuurlijke oever	Circa 1.500 m¹	Circa 1.340 m¹
Plaatsing ooievaarsnestpaal	1 st	1 st
Oeverzwaluwwand	1 st	1 st
Gevelkasten aan hotel	2 st	2 st
Vogelnest- en vleermuiskasten	20 st resp. 4 st	20 st resp. 4 st

De aantallen/oppervlaktes te kappen houtopstanden en te compenseren groen/ecologie zijn globaal weergegeven. **Reden is onder andere dat de natuur zich niet in een zeer exacte omvang laat vastleggen.** De te kappen en te planten bomen en houtopstanden vormen de basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand.



Compenserende maatregelen

Het verlies aan natuurwaarden ten gevolge van dit plan wordt - alleen al binnen het plangebied - ruimschoots gecompenseerd door meer bomen, door de verbeterde opzet, door het aanbrengen van mantelvegetatie en door extra maatregelen zoals een paaibaai, het realiseren over een grote lengte van natuurlijke oevers, de aanleg van nectarrijk gazon en het voorzien in ruime hoeveelheden kruidenvegetatie en nestgelegenheid, waaronder een zwaluwwand.

Daarnaast zijn er ook nog de zogenaamde ‘dialogowinsten’ uit het compromisoverleg die door het Hampshirehotel aan de bewoners zijn toegezegd. Deze bestaan uit een faunatunnel onder het nieuwe terras door, en extra ondersteunende beplanting (zodat binnen het plangebied nog extra groen wordt gerealiseerd) op de boulevard en op eigen terrein hotel. Deze toevoeging is waardevol, omdat op deze wijze een ecologische verbinding wordt gerealiseerd voor amfibieën (kikkers, salamanders, padden), muizen, egels, vlinders en in een (fractie) mindere mate voor marters en reeën, voor het hotel langs. Op het eiland komt meer ‘verschuil’ groen.

Effectbeoordeling beschermde soorten

Binnen het plangebied is een ecologische quickscan uitgevoerd door EcoGroen Advies (zie bijlage 4 in de afzonderlijk bijgevoegde bijlagenbundel). Deze heeft betrekking op het gedeelte waar de ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. De quickscan natuurtoets is gebaseerd op één locatiebezoek (juni 2013), bekende verspreidingsgegevens en ecologische principes. In dit onderzoek zijn geen beschermde plantensoorten of zeer bijzondere soorten vastgesteld. Dat geldt ook voor de categorieën grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Daarnaast zijn er diverse broedvogels aanwezig en ook de beschermde vissoort Kleine modderkruiper. Bovendien wordt het water en aangrenzend bos gebruikt door vleermuizen als foerageergebied. Met deze waarden dient rekening te worden gehouden.

Behalve in het bij de quickscan betrokken gebied vindt daarbuiten natuurcompensatie plaats. De 'inrichtingsschets compenserende maatregelen' is gebaseerd op onderzoek in 2013 en op de permanente ecologische monitoring, die sinds 2008 in opdracht van de gemeente Groningen wordt uitgevoerd door Koeman en Bijkerk in het plangebied en wijdere omgeving. De resultaten daarvan bevestigen de verbetering die wordt bereikt door het natuurcompensatieplan, zoals opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. De voorkomende planten en dieren behoren tot de (zeer) algemeen in Nederland voorkomende soorten, behoudens de kleine modderkruiper die vrij algemeen is (Ravon 2015). Er vindt geen afname plaats van bomen met verblijfplaatsen vleermuizen en nesten/holten standvogels. Per saldo zal door de voorgestelde maatregelen voor nieuwe en om te vormen natuur, de beperkte toename in gebruiksintensiteit en een inschatting van de ecologische samenhang de balans nadrukkelijk uitslaan naar winst. De mate van biodiversiteit zal toenemen, met name het aantal soorten broedvogels in bosjes (bosrandvogels) en moerasoevers (watervogels, rietvogels), soorten insecten van bloemrijk grasland en bosranden/-mantels en soorten amfibieën en vissen.

Om broedvogels te ontzien dient te worden gewerkt buiten het broedseizoen van de aanwezige vogelsoorten. Voor vleermuizen (en overige fauna) is het belangrijk de nachtelijke verlichting op het terrein beperkt te houden. Voor Kleine modderkruiper geldt dat werkzaamheden in de oever buiten de kwetsbare voortplantingsperiode plaats dienen te vinden, bij voorkeur tussen 15 juli en 1 november. De precieze werkwijze ten aanzien van Kleine modderkruiper dient te worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Door te werken binnen de voorwaarden van een goedgekeurde gedragscode hoeft er in deze situatie geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.4 Water

Het aspect water is afgewogen door middel van een watertoets. De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen en het expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing nemen van alle waterhuishoudkundige doelstellingen. Door middel van de watertoets kunnen de initiatiefnemer en waterbeheerder, al tijdens de planontwikkeling, overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan. In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van het ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van 'vasthouden, bergen en afvoeren' en 'voorkomen, scheiden en zuiveren'.

Onderstaande tabel geeft het beleidskader voor het aspect Water weer.

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie Waterbeheer 21 ^{ste} eeuw (WB21) Watervisie kabinet	Waterbeheersplannen Waterschappen Landschapsontwikkelingsplan Groningen (LOP) Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (RBW) Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet	Beleidsnotitie Water en ruimte	Groninger Water- en Rioleringsplan (GRP) Structuurvisie Groenstructuurvisie

In deze paragraaf is aangegeven welke afwegingen ten aanzien van water zijn gemaakt. Het is een toelichting op het doorlopen proces en maakt de besluitvorming ten aanzien van water transparant. De beoogde inrichting van het plangebied is met behulp van de Digitale Watertoets getoetst aan alle relevante waterbelangen in het plangebied. Hieruit is gebleken dat het plan invloed heeft of kan hebben op de waterhuishouding.

Hydrologische situatie plangebied

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het beheergebied is onderverdeeld in afwateringsgebieden en peilvakken met streefpeilen. Het Hoornse Meer heeft een zomer- en winterstreefpeil van respectievelijk NAP -0,75 m en NAP -0,93.

Achter de woningen aan de J.M. den Uylstraat bevindt zich een watergang die middels een stuw op een peil van circa NAP -1,10 m wordt gehouden. Ten westen van het plangebied bevindt zich een hoofdwatgang (Gasthuistochtsloot) langs de Dr. Dreesstraat. Deze stroomt in noordelijke richting naar de Piccardthofplas, en watert af via een stuw nabij de A7 naar het gemaal Verbetering. Vanuit het Hoornse Meer kan via de Gasthuistochtsloot water worden ingelaten.

Bodem en hydrologie

Het plangebied wordt bodemkundig gekenmerkt door de aanwezigheid van kleiig veen tot circa 3 m beneden maaiveld. Daaronder komen tot tenminste 20 meter beneden maaiveld fijne zanden voor. De kleiige veenlaag laag zorgt ervoor dat hemelwater moeilijk in de grond kan infiltreren.

De bodem wordt gekenmerkt door grondwatertrap II. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) voor kan komen binnen 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand op circa 80 cm beneden maaiveld.

Op basis van het ondiep voorkomen van slecht-doorlatende lagen en het voorkomen van periodiek hoge grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat oppervlakte-infiltratie van eventueel afgekoppeld hemelwater hier niet zinvol mogelijk is.

Toekomstige situatie

Onderdeel van het plan is de uitbreiding van de noordoosthoek van het Hoornse Meer. Deze ingreep heeft gevolgen voor de omliggende waterhuishouding en met name voor de aspecten (grond)water-overlast en waterveiligheid.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Hierna worden de relevante hydrologische uitgangspunten en randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied beschreven. Bij de totstandkoming van de uitgangspunten en randvoorwaarden is gebruik gemaakt van informatie van het waterschap Noorderzijlvest. Daarnaast is gebruik gemaakt van de Handreiking watertoets 3.

Waterkwaliteit en riolering

Onderdeel van het plan is de verbetering van infrastructuur (wandel- en fietspaden) en de realisatie van kleinschalige horecavoorzieningen aan het water. De eventuele toename van verhard oppervlak is beperkt tot minder dan 750 m². Het oppervlak van het nieuw te realiseren restaurant bedraagt circa 400 m², maar zal 'in' het nieuw te graven deel van het Hoornse Meer worden gerealiseerd. De verbetering van wandel- en fietspaden heeft betrekking op bestaande paden en levert geen toename op van verhard oppervlak. De uitbreiding van het Hoornse Meer zelf zorgt bovendien voor voldoende (extra) watercompensatie.

Bij de aanleg van riolering voor nieuwe bebouwing (restaurant) dient te worden uitgegaan van de aanleg van een gescheiden stelsel, daar waar het, gelet op de aard van de aangesloten verharde oppervlakken en de mogelijke verontreiniging daarvan, verantwoord is. Dit dient in samenspraak met waterschap Noorderzijlvest te worden vastgelegd.

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald. Maatregelen om vervuiling te voorkomen dan wel te verminderen kunnen noodzakelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn:

- beperken gebruik uitlogende materialen;
- uitlogende materialen voorzien van een coating.

In sommige gevallen mag hemelwater van vervuild verhard oppervlak via een voorzuivering, zoals een bodempassage (groenstrook), helofytenfilter of afscheider worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of grondwater. Bij ernstiger vervuild oppervlak dient een verbeterd gescheiden rioolsysteem te worden toegepast.

(Grond)wateroverlast

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging voor gebouwen geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij kruipruimteloos bouwen kan een kleinere drooglegging toegepast worden. Bij gebieden die met enige regelmaat mogen inunderen kan een kleinere drooglegging toegepast worden (groenstroken, ecologische zones). Op deze manier kan op creatieve wijze invulling gegeven worden aan (extra) waterberging (zie de navolgende tabel).

	<i>Drooglegging (-mv)</i>
Woningen met kruipruimte	1,30 meter
Woningen zonder kruipruimte	1,00 meter
Gebiedsontsluitingswegen	0,80 meter
Erftoegangswegen	0,80 meter
Groenstroken / ecologische zones	0,50 meter

Minimale droogleggingseisen

Het vergroten van het Hoornse Meer betekent een mogelijke verhoging van het grondwaterpeil in de zone ten noorden van het meer rondom de Aldo Morostraat. Er dient te worden aangetoond dat bij een mogelijke verhoging van de grondwaterstand problemen in de aangrenzende woonwijk en bij het Hampshire Hotel - Plaza Groningen worden voorkomen. De nog af te geven watervergunning zal dit waarborgen.

Waterveiligheid

In de huidige situatie bedraagt de (maaiveld)hoogte van de oever circa NAP 0,30 m. In de huidige situatie is geen sprake van overstromingsrisico. De nieuwe oever dient tenminste deze hoogte te zijn om risico op overstroming in de nieuwe situatie te voorkomen. De oostelijke grens van het plangebied ligt (gedeeltelijk) op de Hoornsedijk. De Hoornsedijk is een regionale waterkering.

Vergunningen

Voor wijzigingen aan de waterstructuur dient vergunning te worden verleend in het kader van de Waterwet. Ook als recreatief (mede)gebruik aanpassingen in de waterhuishoudkundige infrastructuur vergt, is altijd een watervergunning nodig.

Onderdeel van het plan betreft het vergroten van het Hoornse Meer. Qua procedure kan dat met een watervergunning (op grond van de Keur). Een peilbesluit is hiervoor niet benodigd.

Advies en juridische vertaling

Waterschap Noorderzijlvest is in het kader van de watertoets geïnformeerd middels de Digitale Watertoets. Op basis van de uitgangspuntennotitie - als automatisch product van de Digitale Watertoets - en het Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer is een concept-waterparagraaf tot stand gekomen. Op basis hiervan heeft het waterschap een advies gegeven, dat is verwerkt in voorliggende definitieve waterparagraaf.

Met betrekking tot de keuzes die nog gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld naar aanleiding van eventueel aanvullend hydrologisch onderzoek, en voor de verdere (procedurele) afhandeling van de watertoets is het van belang om het waterschap verder te blijven betrekken en rekening te houden met bovenstaande (beleids)uitgangspunten. Het waterschap wil geïnformeerd worden over de wijze waarop het plan verder zal worden voorbereid en wat de uiteindelijke inrichting van het plangebied zal zijn.

4.5 Milieu

4.5.1 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding

tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een hotel) en milieugevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen). Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld scholen).

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing (inclusief recreatiewoningen). Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken als de situatie ter plekke dat toelaat. Het handboek maakt onderscheid tussen de omgevingstypen gemengd gebied en rustige woonwijk (c.q. rustig buitengebied):

1. Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct naast hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.
2. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor (zoals bedrijven of kantoren). Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Rustig buitengebied is een vergelijkbaar omgevingstype.

De omgeving direct ten westen en zuiden van het plangebied kan getypeerd worden als rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied. De richtafstand voor hotels, conferentie-oorden, congrescentra, restaurants en kantoren bedraagt 10 meter (milieucategorie 1 in rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied). De richtafstand voor jachthavens (met diverse voorzieningen) bedraagt 50 meter (milieucategorie 3.1 in rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied). Geluid is hierbij het meest bepalende hinderaspect (zie de navolgende tabel). Daarnaast is tevens de verkeersaantrekkende werking en bijbehorende effecten relevant voor deze functies.

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS				
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND
Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10
Jachthavens met diverse voorzieningen	10	10	50	30	50
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10	10	10
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10

Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering

Alle bestaande woningen aan de westzijde van het plangebied zijn op voldoende afstand gelegen van de in het plangebied aanwezige functies, zodat een acceptabel woon- en leefklimaat vanuit die optiek geborgd is. Het handboek benoemt een buitenterras echter niet als een specifieke functie met bijbehorende richtlijnafstanden. Hiervoor en voor de extra verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies in het plangebied is nader akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie navolgend kader).

Ter verduidelijking het volgende. De hiervoor opgenomen tabel wekt de indruk dat de geluidbelasting door de steigers zwaarder zal zijn dan in werkelijkheid het geval zal zijn. De in het bestemmingsplan geprojecteerde steigers zijn geplaatst in de categorie 'jachthavens met voorzieningen', terwijl er alleen enkele steigers zijn geprojecteerd. Dit blijkt ook uit de voorschriften van dit plan (lid 6.1). De geluidbelasting zal dus aanmerkelijk lager liggen dan op basis van de tabel mag worden verwacht. De plaatsing in de categorie 'jachthavens met voorzieningen' is gedaan in het kader van de milieuzonering (als meest passende functie vanuit Handboek Bedrijven en Milieuzonering) om

daarmee te onderbouwen dat deze functie past vanuit milieu-oogpunt. Binnen de 50-meterzone (categorie 3.1) liggen namelijk geen woningen, zodat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. De functie is daarom ook niet uitgebreid onderzocht.

Akoestisch onderzoek

De ontwikkelingen bij en in de directe omgeving van het Hotel Hampshire - Plaza Groningen brengen mogelijk verandering in geluidsbelasting met zich mee. Dit betreffen vooral effecten als gevolg van verkeer, motorboten en plezierjachten, het terras en gebouwemmissies. De gevolgen hiervan op de nabijgelegen geluidsgevoelige bestemmingen zijn in een akoestisch onderzoek (uitgevoerd door WNP Raadgevende Ingenieurs) getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh) en een goede ruimtelijke ordening (zie in de afzonderlijk bijgevoegde bijlagenbundel).

Beoordelingskader

Het hotel valt onder de werkingssfeer van het "Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer" (= Activiteitenbesluit milieubeheer). Voor de toetsing aan de geluidsgrenswaarden blijft het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein buiten beschouwing. Ook indirecte hinder veroorzaakt door verkeer rijdend over de openbare weg en/of motorboten varende naar en van de inrichting vormt geen onderdeel van de normstelling in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen deze vormen van geluidsbelasting echter wel inzichtelijk te worden gemaakt.

De indirecte hinder veroorzaakt door wegverkeer kan worden beoordeeld overeenkomstig het gestelde in de circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wm' van 29 februari 1996. Als voorkeurswaarde geldt een grenswaarde van 50 dB(A) en een maximale grenswaarde van 65 dB(A). De indirecte hinder wordt apart van de activiteiten op het terrein van de inrichting getoetst.

Onderzoek en effecten

De inrichting en de omgeving zijn verwerkt in een akoestisch rekenmodel. Zowel met als zonder de bijdrage vanwege het stemgeluid wordt in de bestaande en toekomstige situatie voldaan aan de grenswaarden als verbonden aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. De grootste toename vindt plaats in de dagperiode (7.00 - 19.00 uur), waarbij de toename ter plaatse van de maatgevende woningen ten hoogste 1 dB bedraagt als gevolg van de uitbreiding van het terras, een toename van het aantal bezoekers/verkeer en een toename van de laad- en losactiviteiten. In de praktijk is een toename van 1 dB niet of nauwelijks waarneembaar; het heeft geen effect op de akoestische woonkwaliteit.

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat de akoestische effecten vanwege de wijzigingen beperkt zijn. Zowel in de bestaande situatie als na realisatie van het Masterplan voldoet het hotel aan de grenswaarden als opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De totaal te verwachten geluidstoename vanwege het terras en de extra verkeersaantrekkende werking bedraagt ter plaatse van de omliggende woningen niet meer dan 1 dB ten opzichte van de bestaande situatie.

Uit het onderzoek volgt dat de akoestische effecten vanwege de wijzigingen beperkt zijn. Zowel in de bestaande situatie als na realisatie van het Masterplan voldoet het hotel aan de grenswaarden als opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. De totaal te verwachten geluidstoename vanwege het terras en de extra verkeersaantrekkende werking bedraagt ter plaatse van de omliggende woningen niet meer dan 1 dB ten opzichte van de bestaande situatie.

4.5.2 Luchtkwaliteit

Het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen is opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Dit wettelijk stelsel wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. 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 zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De Wet luchtkwaliteit schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen onderzoek moet worden gedaan naar de effecten op de luchtkwaliteit. Hierbij moeten de huidige en toekomstige concentraties van luchtverontreinigende stoffen in het onderzoeksgebied worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen.

Uit onderzoek is gebleken, dat slechts bij hoge verkeersintensiteiten in grotere stedelijke gebieden overschrijdingen van grenswaarden voorkomen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien aannemelijk is gemaakt dat de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof. Door middel van een quickscan (NIBM tool, versie 21 mei 2013) is onderzocht of aan het bepaalde omtrent luchtkwaliteit kan worden voldaan of dat nadere berekeningen voor luchtkwaliteit noodzakelijk zijn. In onderstaande afbeelding is de ingevulde rekensheet weergegeven. Hieruit blijkt, dat de bijdrage van het extra verkeer vanwege de nieuwe functies in het gebied niet in betekende mate is en nader onderzoek niet nodig is.

Extra verkeer als gevolg van het plan: Extra voertuigbewegingen(weekdaggemiddelde) Aandeel vrachtverkeer	222 1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer NO ₂ in mg/m ³	0,22 0,05
PM ₁₀ in mg/m ³	
Grens voor 'Niet in betekenende mate' in mg/m ³	1,2
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; er is geen nader onderzoek nodig	

Worst-case-berekening voor de bijdrage van het extra verkeer op de luchtkwaliteit als gevolg van het plan

4.5.3 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 bijvoorbeeld 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.

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het daaraan gekoppelde landelijke 'Basisnet'. Voor aardgastransportleidingen geldt 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 negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hier is gebleken dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicovolle objecten aanwezig zijn.

Rijksweg A28

De rijksweg A28 ligt op circa 150 meter ten oosten van het plangebied. Dit is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Uit het Basisnet Weg is gebleken dat voor de autosnelweg A28 geen plaatsgebonden risico (PR10-6)-contour aanwezig is. Voor de snelweg moet in de toekomst mogelijk wel rekening worden gehouden met een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. Binnen een PAG mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Binnen het invloedsgebied van 30 meter zijn geen kwetsbare objecten geprojecteerd.

Het invloedsgebied langs deze transportroute bedraagt 200 meter en ligt gedeeltelijk in het plangebied. Uit groepsrisicoberekeningen voor de bestemmingsplannen Corpus den Hoorn 2008 en De Wijert onderzoek blijkt dat het groepsrisico laag is voor de bestaande situatie en duidelijk beneden de oriëntatiewaarde blijft. De oriëntatiewaarde vormt een belangrijke ijkwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze waarde wordt bij voorkeur niet overschreden. De geplande ontwikkelingen in het plangebied liggen buiten het invloedsgebied en zullen dan ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

Hogedrukgasleiding

Op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied (en 300 meter vanaf het bouwvlak voor het restaurant) ligt een hogedrukgasleiding. Dit betreft een leiding met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar (invloedsgebied 140 meter). Het invloedsgebied loopt over het zuidelijke gedeelte van het nieuwe eiland. Binnen het invloedsgebied van de buisleiding bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

Deze worden ook niet mogelijk gemaakt in dit gedeelte van het plangebied. Tevens zal er in dit gedeelte van het plangebied geen sprake zijn van toename van recreanten als gevolg van nieuwe fiets- en wandelpaden of nieuwe vaarroutes. Er is eerder sprake van een afname van het aantal recreanten, omdat de huidige fietsroute (die nu door het invloedsgebied loopt) naar het noorden verplaatst wordt. De aanwezigheid van de buisleiding leidt daarom niet tot knelpunten op het gebied van de externe veiligheid.

Conclusie

Het voorgaande samenvattend bestaat op grond van externe veiligheid geen bezwaar tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5.4 Bodem

Ten behoeve van de uitbreiding van het Hoornse Meer is door Grontmij BV een indicatief onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit, (een indicatie van) eventuele bodemverontreiniging en de hergebruiksmogelijkheden van de vrijkomende grond (zie bijlage 5 in de afzonderlijk bijgevoegde bijlagenbundel).

Op 13 juni 2013 is veldwerk uitgevoerd, bestaande uit de volgende werkzaamheden:

- het uitvoeren van een visuele terreininspectie;
- het uitvoeren van in totaal 10 handboringen;
- het zintuiglijk beoordelen van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal op bodemkundige eigenschappen en op eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken, inclusief eventuele asbestverdachte materialen;
- het nemen van monsters van het bij de boringen vrijkomende bodemmateriaal.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming. Uit de analyseresultaten blijkt dat ten hoogste zeer licht verhoogde gehalten voorkomen. Voor toepassing elders zal naar verwachting alle grond voldoen aan de kwaliteitsklasse 'Achtergrondwaarde' uit het Besluit bodemkwaliteit. De grond kan overeenkomstig het gemeentelijke bodembeleid elders worden toegepast, er is geen aanleiding om te veronderstellen dat zich nabij de boringen een geval van verontreiniging bevindt.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer 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.

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 in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

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 (bestemmingsplannen.groningen.nl alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden. De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:2500. 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 Corpus den Hoorn 2008, vastgesteld op 17 december 2008, goedgekeurd op 24 maart 2009 en onherroepelijk geworden op 21 mei 2009. Dit plan wordt gedeeltelijk door het voorliggend plan vervangen.

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

Artikelen 1, 2 en 3

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.

In artikel 1 wordt omschreven wat onder additionele voorzieningen moet worden verstaan. Duidelijk is dat deze voorzieningen zijn gekoppeld aan een bestemming of functie en een ondergeschikte en ondersteunende positie innemen ten opzichte van de volgens deze bestemming toegelaten doeleinden. Per bestemming kunnen zij dus variëren. Mede daarom is het niet mogelijk en gewenst om een uitputtende opsomming te geven van wat daaronder moet worden verstaan.

Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied en omvat de bestaande kantoren, het hotel (horeca categorie 5) en bijbehorende parkeervoorzieningen. Ten opzichte van het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 is een uitbreiding van het terras direct ten zuiden van het hotel mogelijk gemaakt. Er zijn ten opzichte van dat plan geen nieuwe of ruimere bouw mogelijkheden opgenomen.

Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie

De bestemming Recreatie - Dagrecreatie betreft het zuidelijk deel van het plangebied langs het Hoornse Meer en heeft een recreatieve functie voor de nabijgelegen wijken en de stad als geheel. De plek van de aanwezige natuurwaarden is apart op de verbeelding aangeduid. Binnen de bestemming is het mogelijk om fiets- en wandelpaden te realiseren. Daarnaast is door middel van de aanduiding 'natuurwaarden' aangegeven dat deze bestemming tevens bedoeld is voor het duurzaam in stand houden van de maatregelen ter compensatie van de ingrepen in het bos- en natuurgebied buiten de Ecologische Hoofdstructuur en de Stedelijke Ecologische Structuur.

Artikel 6 Water

De bestemming Water betreft het bestaande en nieuwe te graven deel van het Hoornse Meer. Met een specifieke aanduiding is aangegeven waar aanlegsteigers gerealiseerd mogen worden.

In het water is een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een restaurant (horeca categorie 2). Deze categorie betreft 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. Binnen het bouwvlak kan een restaurant met een oppervlakte van maximaal 440 m² worden gerealiseerd. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

In lid 3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor compensatie van natuurwaarden met het oog op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Hierdoor zullen de natuurwaarden en de biodiversiteit ter plaatse toenemen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van de (mogelijke) archeologische waarden is een aanvullende bestemming in het gebied van kracht voor het gebied zoals in het hoofdstuk over Archeologie beschreven. Aanvullend wil zeggen dat de onderliggende bestemmingen eveneens van toepassing zijn, maar met inachtneming van de archeologische bestemming. Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 is opgenomen dat er voor bouwen dieper dan 30 centimeter archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Deze verplichting geldt alleen voor bouwen over een grotere oppervlakte dan 200 m². Deze bepaling is van toepassing op het gedeelte ten noorden van de nieuw te graven doorgang. Er is niet met zekerheid te zeggen of er archeologische vondsten zullen worden gedaan.

In de bestemming is daarnaast een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat er alleen een ingreep in de bodemstructuur (dieper dan 30 cm en over een grotere oppervlakte dan 200 m²) gedaan mag worden als een vergunning van burgemeester en wethouders is verkregen. Hiervoor is een aantal uitzonderingen opgenomen, bijvoorbeeld voor grondbewerkingen die het normale onderhoud betreffen.

Algemene regels

Artikel 8

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie 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 9

In dit artikel wordt expliciet beschreven welke gebruik van de gronden in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 10

Tot nog toe werd voor de parkeereisen in bestemmingsplannen verwezen naar de Bouwverordening, waarin het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing verklaard werd.

De wettelijke grondslag in de Woningwet voor stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening is recentelijk verdwenen. Het betreft met name de bepalingen over het parkeren. De wetgever heeft een alternatief mogelijk gemaakt. De gemeente kan in het bestemmingsplan een algemene verwijzing opnemen naar het gemeentelijk beleid omtrent parkeren, zonder dat de datum van die betreffende beleidsregel vastligt.

Artikel 11

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 12

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

Artikel 13

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg

6.1 Participatie

Voor het verschijnen van het voorontwerpbestemmingsplan eind 2014 is in het kader van de participatie niet alleen de bewonersorganisatie geraadpleegd, maar zijn daarnaast nog twee inloopbijeenkomsten gehouden voor omwonenden en bewonersorganisaties. In maart 2014 (5 maanden na het opstarten van het verkenningsproces) zijn er twee inloopsessies voor bewoners gehouden. Hiervan hebben 250-300 bewoners gebruik van gemaakt. 129 bewoners hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk te reageren door het invullen van een antwoordformulier (de 4 reacties op de presentatie zijn buiten beschouwing gelaten). Van de reacties was circa 33% positief over de plannen, 36% neutraal en 31% tegen (zie bijlage 3 bij deze toelichting). Van de 39 negatieve reacties gingen er 17 uitsluitend over het pontje, dat inmiddels uit de plannen is gehaald (P.M. Abusievelijk was het in paragraaf 6.1 genoemde aantal reacties niet helemaal correct en waren de positieve en neutrale percentages opgeteld; dit is gecorrigeerd).

Aan een aantal opmerkingen is tegemoet gekomen door aanpassing van het plan (zie hierna). Vanaf het moment van presenteren van de plannen in maart 2014 zijn de plannen voortdurend in te zien geweest op de website van Legters & Partners (de projectleiding namens het Hampshirehotel). Dit is ook breed bekend gemaakt, onder andere via de mail, aan alle mensen die bij de inloopmomenten in maart 2014, maar ook later in het proces, hun mailadres bekend hebben gemaakt. Vervolgens zijn er meerdere overleggen geweest met de buurtorganisaties en met verschillende bewoners. Ook is er veel via de mail gecommuniceerd. De werkgroep Noordoosthoek Groen is meerdere keren uitgenodigd voor overleg. Tijdens de inspraaktermijn heeft dit gesprek uiteindelijk plaatsgevonden.

De verschillende bijeenkomsten en overleggen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- het vervangen van een pontje door een vaste brug;
- het vervallen van een fietspad bij het hondenuitlaatgebied;
- het verschuiven van het geplande paviljoen richting het hotel (meer uit het zicht van de omwonenden); daarvoor is ook de groensingel bij de Den Uylstraat verlengd;
- het weghalen van de zichtlijn naar het zuiden, zodat daarvoor geen bomen gekapt hoeven te worden;
- het voorkomen van extra autoverkeersbelasting van de Hoornsedijk door de looproute vanaf de bestaande parkeerplaats aan de Hoornsedijk eruit te halen, zodat het niet aantrekkelijk wordt hier te parkeren voor een bezoek aan het paviljoen.

Voorts zijn er de volgende onderwerpen aan bod gekomen: de wens tot behoud van het hondenuitlaatgebied aan de oostzijde van het plangebied; overlast door blauwalg; ecologie (dit aspect is in de paragraaf Groen en ecologie -paragraaf 4.3- verder uitgewerkt); lawaai.

Ten aanzien van deze punten kan het volgende worden opgemerkt. Het hondenuitlaatgebied valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan regelt evenmin de overlast door blauwalg, maar heeft door de vergroting van het meer hierop wel een positief effect. Op ecologie is in paragraaf 4.3 uitgebreider ingegaan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsaspecten zeer beperkt zijn.

Naar aanleiding van alle opmerkingen (inclusief de opmerkingen van Meerschapp Paterswolde en de gemeente Groningen) heeft de initiatiefnemer het Masterplan aangepast en verbeterd. In aanvulling op het bovenstaande zijn belangrijke aanpassingen hierin:

- De jeu-de-boulesbaan is dichterbij het terras van het hotel gesitueerd (meer beschermt).
- Door het vervallen van het pontje is een aanlegsteiger toegevoegd ten westen van de nieuwe fietsbrug ten behoeve van zeilbootjes met staande mast die niet onder deze fietsbrug door kunnen.
- De mogelijkheid tot het maken van een fitnessveldje is toegevoegd.

Het aangepaste masterplan is eind juli 2014 besproken met vertegenwoordigers van de wijkorganisatie Meer Hoornse Meer en de bewonersvereniging MeerBuren. Beide organisatie hebben hierop

schriftelijk gereageerd. De kernpunten / opmerkingen van de beide organisaties zijn: vrees voor verkeers-/parkeeroverlast, geluidsoverlast en ecologie. Ten behoeve van het voorliggend bestemmingsplan zijn deze punten onderzocht.

Uit de onderzoeken blijkt dat ten gevolge van de voorgestelde ontwikkeling de toename van het aantal voertuigen gering en dat de parkeercapaciteit voldoende is (zie paragraaf 3.6). Ook blijkt dat de akoestische effecten vanwege de wijzigingen zeer beperkt zijn (paragraaf 4.5.1). Wat betreft de ecologische waarden: het verlies aan natuurwaarden wordt zodanig gecompenseerd, dat de natuurwaarden gemiddeld omhoog gaan en de biodiversiteit toeneemt (zie paragraaf 4.3).

Besluit ruimtelijke ordening

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 bestemmingsplan op 11 september 2014. Gezien het stadium waarin het plan op dat moment verkeerde zijn toen geen stukken ter inzage gelegd. Evenmin is toen 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.

6.2 Inspraak

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 ter inzage gelegen. De inspraakperiode is ten opzichte van de gebruikelijke 4 weken verlengd met 2 weken in verband met de Kerstvakantie. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk, ook via het internet, hun mening over het plan kenbaar maken.

Inspraak

Tijdens de inspraakprocedure zijn inspraakreacties ingediend door:

- de werkgroep Noordoosthoek Groen!;
- de werkgroep Noordoosthoek Groen met namen van ondersteuners, waarvan de formulieren met handtekening zijn nagestuurd*; daarnaast zijn er 6 vrijwel identieke reacties (formulieren) van 8 bewoners afzonderlijk ontvangen;
- een bewoner van de J.M. den Uylstraat, op persoonlijke titel, tevens lid van de werkgroep;
- een bewoner van de J.M. den Uylstraat, op persoonlijke titel, tevens lid van de werkgroep;
- de landschapsvereniging De Hoornsche Dijk;
- bewonersvereniging Meer Buren;
- een bewoner van de W.Dreesstraat;
- een bewoner van de J.M. den Uylstraat;
- betreffende met name het hondenloopveld en 1x tevens vrees voor aantasting natuur: een bewoner van de B.Wolffstraat, een bewoner van de R.Schumanstraat, een bewoner van de Schaeplmanlaan en een bewoner van de Amstelstraat;
- betreffende de toegangsweg tussen Laan Corpus den Hoorn en hotel: een bewoner van Schaaksport;
- de Paalkoepel, Haren.

*Er zijn 74 ondersteuners met formulier en 56 handtekeningen bij de reactie gevoegd. Echter, het precieze aantal mensen met bezwaren tegen het plan in de reactie genoemd onder 2 is minder en niet duidelijk, omdat bij de handtekeningenlijsten de naam niet altijd is toegevoegd en omdat er een aantal personen meerdere keren is vermeld. Daarnaast is niet iedereen, die vermeld is als ondersteuner van de inspraakreactie genoemd onder 2, ondanks de ondertekening van het formulier, op voorhand tegen het plan (zie hierna de gemeentelijke reactie onder k).

Vanwege de vele en soms uitgebreide reacties zijn de inspraakreacties hierna samengevat. Omdat de inspraakreacties van veel indieners overlappend zijn, zijn zij per onderwerp beantwoord. Door deze werkwijze is niet elke reactie afzonderlijk en rechtstreeks beantwoord.

Samenvatting inspraakreacties en beantwoording

De inspraakreacties betreffen:

- a. het landschap;
- b. de ecologie;
- c. bedrijvigheid in het buitengebied
- d. geluidoverlast door recreatie, verkeer en horeca;
- e. parkeren;
- f. veiligheid;
- g. waterberging;
- h. de hondenuitlaatplek;
- i. de toegangsweg (het deel tussen Laan Corpus den Hoorn en hotel);
- j. de financiële onderbouwing;
- k. concurrentie;
- l. onvolkomenheden in het voorontwerpplan;
- m. betrokkenheid van bewoners bij/ openheid over de plannen.

Ad a. Het landschap

Inspraakreactie

- De boulevard is een inbreuk op het huidige groene wandel- en fietsgebied. De huidige boulevard van Kaap Hoorn tot aan de Dreesflat zou verbeterd kunnen worden. Het doortrekken tot aan de Hoornsedijk, haventje, aanlegsteigers en winkeltjes is niet gewenst.
- Een landschappelijke achteruitgang ontstaat, doordat het onaantrekkelijke gebouw van het hotel beter zichtbaar wordt vanaf het meer. Het dient alleen het belang van de hoteleigenaar om vanaf het hotel beter uitzicht op het meer te krijgen.

Gemeentelijke reactie

- Er zijn geen plannen om de boulevard vanaf de Hoornsedijk tot het Gandhiplein door te trekken of winkeltjes en dergelijke te realiseren. In dit bestemmingsplan is alleen sprake van een gedeeltelijke boulevard aan de rand van het meer ter hoogte van het hotel. De boulevard loopt niet door tot de Hoornsedijk of tot bij de flats Aldo Morostraat. De huidige wandel- en fietspaden worden deels verplaatst, maar de bestaande verbindingen blijven bestaan.
- De beoordeling of het Hampshirehotel mooi of lelijk is, is een kwestie van smaak. Het hotel zal inderdaad wat beter zichtbaar zijn vanaf een bepaalde hoek vanaf het meer. De toevoeging van een paviljoen in het water (vergelijk de Rietschans aan de zuidzijde of het Familiehôtel Paterswolde) betekent dat een aantrekkelijke plek ontstaat voor de beleving van het landschap aan de noordoostzijde van het Paterswoldse Meer. Dit is van belang voor omwonenden, inwoners van Groningen, dagrecreanten en de hotelgasten.

Conclusie

- De vrees dat de boulevard wordt doorgetrokken is ongegrond. De huidige wandel- en fietsverbindingen blijven bestaan. Er zijn in het plan geen winkeltjes geprojecteerd.
- Wij zijn van mening dat een restaurant een waardevolle toevoeging is voor omwonenden, inwoners van Groningen, dagrecreanten en de hotelgasten.

Ad b. De ecologie

Inspraakreactie

- De voorgestelde verbeteringen van de ecologie en de biodiversiteit worden niet gerealiseerd. De ecologische hoofdstructuur komt door de ontwikkeling onder druk te staan. Ook zonder de plannen van het Hampshire Hotel zijn de verbetering van natuurwaarden en de toename van biodiversiteit in het gebied te realiseren. De beschermde steenmarter wordt nergens genoemd. Is deze in het gebied niet aanwezig?
- De voorgestelde plannen bieden onvoldoende garanties voor goed onderhoud en voor realisering

- van ecologische verbetering op lange termijn.
- Er moet prioriteit worden gegeven aan nestkastjes.

Gemeentelijke reactie

- De gemeente is van mening dat door verbetering van de stedelijke ecologische structuur de ecologische waarden ter plaatse van het plan wordt versterkt. De ecologische hoofdstructuur ligt ten zuiden buiten het plangebied. Door het creëren van nieuwe en ontbrekende biotopen met specifieke plantensoorten en ook specifieke faunavoorzieningen wordt de biodiversiteit verhoogd. In paragraaf 4.3 worden de voorwaarden ten aanzien van de compensatie van groen en de beoogde effecten nader omschreven. Ook het paaigebied voor vissen wordt uitgebreid met circa 18.000 m² en er worden over een lengte van 1,4 km ecologische oevers gerealiseerd. De steenmarter is niet aangetroffen in het ecologisch onderzoek. De steenmarter wordt steeds meer in stedelijke omgevingen aangetroffen. De kans is dus groot dat vroeg of laat een steenmarter wordt waargenomen.
- Het gebied wordt onderhouden door het Meerschapp Paterswolde, afgestemd op het gebruik. De uitvoering van de werkzaamheden voor de realisatie van de plannen wordt vooraf met het Meerschapp besproken en moet aan de door het Meerschapp te stellen technische voorwaarden voldoen. Er zal een beheerplan worden opgesteld. Dit als voorwaarde voor een goed uitvoerbaar onderhoud in de toekomst. Ecologisch onderhoud maakt daar onderdeel van uit. Op grond van het ontwerp en de beoogde toename van biodiversiteit stelt het Meerschapp een passend en gericht ecologisch beheerplan op. Mede naar aanleiding van deze reactie is op de bestemming Recreatie-Dagrecreatie de aanduiding 'natuurwaarden' gelegd. Daarnaast is in paragraaf 2.3.2 aandacht besteed aan het onderhoud en beheer en zijn in paragraaf 3.3 en 4.3 nog enkele compenserende maatregelen genoemd.
- Nestkastjes hebben geen bijzondere prioriteit, maar zijn op verzoek van bewoners wel in de plannen meegenomen.

Conclusie

Realisering, versterking en behoud van ecologische waarden zijn gewaarborgd.

Op de bestemming Recreatie-Dagrecreatie is de aanduiding 'natuurwaarden' gelegd en de paragrafen 2.3.2, 3.3 en 4.3 zijn aangevuld met een toelichting op het onderhoud en beheer en op nog enkele voorgenomen compenserende maatregelen. Nestkastjes zijn op verzoek van bewoners meegenomen in het plan.

Ad. c. Bedrijvigheid in buitengebied

Inspraakreactie

Er zal hier versterking gaan plaatsvinden (terrassen, boulevard e.d.) als de beoogde plannen doorgaan. Men kan de omgeving in de noordoosthoek niet plaatsen onder de noemer 'stedelijk gebied'.

Gemeentelijke reactie

Het paviljoen komt te liggen in buitengebied. Op grond van artikel 4.27, lid 1, van de provinciale verordening is nieuwvestiging en nieuw ruimtebeslag van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies –waaronder horeca – niet toegestaan. Dit is aan de provincie voorgelegd en besproken. De provincie is van mening dat het nieuwe ruimtebeslag en de nieuwe horecavoorziening in de onmiddellijke nabijheid van het hotel plaatsvindt en er daarom sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is de verwachting dat één en ander een positieve meerwaarde voor de recreatie zal hebben en de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gelet hierop zal de provincie met de bouw van een nieuwe horecavoorziening op de voorgenomen plek instemmen.

Het aspect versterking van 'openbare ruimte' heeft zeker de aandacht van de gemeente. In het beeldkwaliteitsplan en in de verdere uitwerking zal de gemeente voorwaarden meenemen om versterking te beperken.

Conclusie

De provincie zal een ontheffing verlenen. De gemeente stelt voorwaarden aan versterking.

Ad d. Geluidoverlast door recreatie, verkeer en horeca

Inspraakreacties

Het rustige karakter van de noordoosthoek van het Hoornse Meer wordt aangetast door toenemende recreatie, aanlegsteigers en verhuur van boten, kans op lawaai-overlast door het paviljoen in het water en het terras bij het hotel en lawaai van extra autoverkeer. Een toename van het verkeer met 30% is niet gering. In het akoestisch onderzoek is het paviljoen/terras niet meegenomen.

Gemeentelijke reactie

De voorgestelde ontwikkelingen in dit gebied zullen zeker extra bezoekers aantrekken die in dit gebied verblijven, recreëren, wandelen, fietsen en ook gebruikmaken van het terras en het paviljoen, overeenkomstig de regionale functie van het Paterswoldsemeer/Hoornse Meer. Echter, op basis van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat de akoestische effecten vanwege de wijzigingen beperkt zijn. Ook het paviljoen in het water en het terras zijn in het akoestisch onderzoek meegenomen. Dit staat niet specifiek als zodanig vermeld, maar restaurant en terras zijn opgenomen onder verkeersbewegingen. De toename van het aantal verkeersbewegingen van 764 naar 984 (paragraaf 3.6 Verkeer en parkeren) zal, gezien de spreiding in tijd, geen piekbelasting veroorzaken en derhalve geen probleem ten gevolge van dit plan opleveren.

De wijzigingen hebben slechts een gering effect door een aantal factoren.

- Om overlast tot een minimum te beperken, is gekozen voor een horeca-2-functie (restaurant) op relatief grote afstand van de nabijgelegen woningen, zodat voldaan kan worden aan de richtafstanden milieuzonering.
- Voor de ligging van het terras is direct aangesloten aan het hotel. Overigens heeft het hotel reeds een terrasvergunning voor het huidige terras, dat nu qua situering op de verbeelding is aangegeven. Dit terras zal worden vergroot.
- Belangrijk is dat het hotel zelf geen overlast kan verdragen. Gasten willen graag verblijven in een prettige omgeving en daar past geluidsoverlast zeker niet bij.
- Horeca moet voldoen aan geluidnormen. Genoemde geluidsproblemen door horeca elders (buiten de gemeente) zijn vermoedelijk te wijten aan onvoldoende handhaving van de regelgeving.

De huidige plannen passen binnen de daarvoor geldende voorwaarden (zie paragraaf 4.5 Milieu).

Conclusie

De aard en ligging van de toe te voegen horeca zorgen voor het behoud van het rustige karakter van de Noordoosthoek. In het akoestisch onderzoek zijn terras en paviljoen meegenomen. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt en zal door spreiding in de tijd geen overlast veroorzaken. De akoestische effecten vanwege de wijzigingen zijn dan ook beperkt. Voorts zullen de plannen, en het daaruit voortvloeiende gebruik, uiteraard passen binnen de daarvoor geldende normen (par 4.5).

Ad e. Parkeren

Inspraakreacties

Gevreesd wordt voor parkeeroverlast in de woonwijk en voor extra gebruik van de Hoornsedijk.

- De verkeers- en de parkeerdruk van de wijk Hoornse Meer zal zeker toenemen, evenals de hoeveelheid verkeer over het kwetsbare Hoornsedijkje, gezien de ligging van de parkeerterreinen ten opzichte van hotel en paviljoen.
- Het parkeerterrein voor het hotel bedraagt 300 parkeerplaatsen en geen 420 en ligt 275 meter vanaf het paviljoen. Op de tekeningen is het parkeerterrein achter het hotel (personeel) vergroot van 25 naar 50 parkeerplaatsen. Dit terrein ligt op 80 meter vanaf het paviljoen. Dit zal leiden tot parkeren in de wijk. De parkeermogelijkheid in de wijk, met name in de Den Uylstraat en omgeving van de flats, ligt op circa 150 meter vanaf het paviljoen.
- Er zal extra verkeer komen over de Hoornsedijk naar het parkeerterrein dat nu wordt gebruikt door de hondenuitlaters (toelichting redactie: alleen bereikbaar via de Hoornsedijk). Deze heeft circa 70

parkeerplaatsen en ligt op 100-200 meter vanaf het paviljoen.

Gemeentelijke reactie

- De constatering dat het aantal parkeerplaatsen voor het hotel niet klopt, is juist. Bij een hertelling ter plaatse blijkt dit aantal 336 parkeerplaatsen te moeten zijn. In de praktijk wordt de volle beschikbare capaciteit zelden of nooit volledig benut en dat is, gezien de spreiding van het gebruik, ook in de nieuwe situatie niet te verwachten (zie par. 3.6). Er zijn op grond van de parkeernorm voor de nieuwe situatie meer plaatsen feitelijk beschikbaar dan is vereist. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen achter het hotel is niet noodzakelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit gecorrigeerd. In verband met het voorgaande is er geen reden aan te nemen dat bezoekers van het paviljoen/terras in de woonwijk (Den Uylstraat) zullen parkeren, mede omdat de route in de wijk niet logisch is. Ook is er geen directe loopverbinding tussen de Den Uylstraat / flats Aldo Morostraat naar het hotel, waardoor de werkelijke loopafstand veel langer is dan die vanaf de beschikbare parkeerplaatsen.
- De parkeerplaatsen bij de Hoornsedijk (de cirkel, gebruikt door de hondenuitlaters, wandelaars en bezoekers van het meer) zijn in de telling van het aantal benodigde parkeerplaatsen niet meegenomen. Om te ontmoedigen dat deze parkeerplaats gebruikt wordt door bezoekers van het paviljoen of terras zijn de schetsen aangepast. Deze parkeerplaats wordt rondom in het groen gezet, waardoor er geen directe verbinding is met het water. Ook zijn de looppaden zodanig verlegd, dat de loopafstand vanaf deze parkeerplaats naar het paviljoen en het terras langer is geworden dan de loopafstand vanaf de parkeerplaatsen bij het hotel. Laatstgenoemde route wordt daarnaast met bebording aangegeven, aantrekkelijker gemaakt en van verlichting voorzien. De Hoornsedijk is niet rechtstreeks aangesloten op de Laan Corpus de Hoorn, maar via een smalle ontsluitingsweg die haaks staat op de toerit naar het hotel. Hierdoor wordt het gebruik van de Hoornsedijk door autoverkeer in de huidige situatie al ontmoedigd.

Conclusie

- In de toelichting van het bestemmingsplan is de parkeersituatie (paragraaf 3.6) gecorrigeerd. Er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig; er is dan ook geen parkeeroverlast in de woonwijk te verwachten.
- Het (legale) autoverkeer op de Hoornsedijk wordt ontmoedigd.

Ad f. Veiligheid

Inspraakreactie

Er is vrees voor schorriemorrie dat 's avonds en 's nachts de buurt onveilig maakt en zich niets aantrekt van waar en hoe de auto staat en zorgt voor buurtoverlast.

Gemeentelijke reactie

Bovengenoemde onveiligheid kan op elke plaats in Groningen optreden. Het paviljoen en terras hebben geen onbeperkte openingstijden en zullen niet specifiek 'schorriemorrie' aantrekken. Op dit moment is deze rand van het meer slecht verlicht en voor het gevoel onveilig. In de nieuwe uitwerking wordt dit gebied overzichtelijker en kan het vanuit het hotel het gebied beter in de gaten gehouden worden.

Conclusie

Ter plaatse wordt het gebied veiliger. Overlast door 'schorriemorrie' zal niet specifiek een probleem in deze hoek van het Hoornse Meer zijn.

Ad g. Waterberging

Inspraakreactie

Door de insprekers wordt aangegeven dat de extra berging van het water geen substantiële bijdrage levert aan de behoefte aan waterberging en daarmee geen deelargument kan zijn voor de vergroting van het meer.

Gemeentelijke reactie

Het is evident dat de voorgestelde vergroting van het meer niet de totale problematiek van de waterberging oplost. Wel is het zo dat de vergroting van het meer met 18.600 m² (circa 28.000 m³) hieraan een waardevolle bijdrage levert. Vanuit het waterschap is aangegeven dat de kwaliteit van het water verbeterd wordt door het vergroten van de oppervlakte (betere doorstroming) en door de veenlagen af te graven (minder voedingsstoffen in het water). In deze hoek komt blauwalg voor. Dit heeft onder andere te maken met een 'slechte' waterkwaliteit.

Conclusie

Het bestemmingsplan kan op dit punt ongewijzigd blijven.

Ad h. De hondenuitlaatplek

Inspraakreactie

- Verzocht wordt rekening te houden met een plek voor het uitlaten van honden.
- Een fietspad langs het hondenuitlaatgebied is onwenselijk.

Gemeentelijke reactie

- Het hondenuitlaat gebied blijft bestaan en verandert niet.
- Het hier eerder geplande fietspad is vervallen.

Conclusie

Voor hondenuitlaters verandert er niets.

Ad i. De toegangsweg (het deel tussen de Laan Corpus den Hoorn en hotel)

Inspraakreactie

De situatie wordt als onveilig ervaren, omdat langs de weg trottoirs en fietspaden ontbreken, er ondanks het 30 km-regiem veel te hard wordt gereden, er regelmatig op de weg wordt geparkeerd, de straatverlichting deels stuk is en er regelmatig bergen groenafval langs de weg liggen.

Gemeentelijke reactie

De toegangsweg heeft een relatief lage verkeersbelasting, die ook nog grotendeels verspreid wordt over de dag (geen spits- of piekbelasting). In een dergelijke situatie zijn voet- en fietspaden niet echt noodzakelijk.

De klacht over het te hard rijden is doorgegeven aan de politie en de klacht over de verlichting aan de wijkpost van de gemeente; deze klachten zijn (voor zover mogelijk) opgelost. Wat betreft het groenafval: dit wordt ter plaatse vanwege de goede bereikbaarheid als tijdelijke berging gebruikt en meestal na één week opgehaald.

Conclusie

De toegangsweg behoeft geen andere inrichting door de relatief lage verkeersbelasting. De gemelde klachten zijn doorgegeven aan de betrokken instanties. De verlichting is hersteld en de politie zal steekproefsgewijs de snelheid controleren.

Ad j. De financiële onderbouwing

Inspraakreactie

De financiële onderbouwing (kosten die door de gemeente bij het Hampshirehotel in rekening moeten worden gebracht voor de realisatie, beheer en onderhoud, planschade) ontbreekt in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Realisatie en beheer zullen worden uitgevoerd door het Meerschap als eigenaar van de gronden. Het hotel heeft aangegeven substantieel te willen investeren in het plan en te zorgen voor een adequate uitvoering van het plan. Voorts zal er vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin ook – dit is ter verduidelijking aangevuld in het plan - eventuele kosten voortvloeiend uit dit plan worden meegenomen. In dat geval is een exploitatieplan (gedetailleerde begroting/dekking) niet nodig. (Zie ook hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan.)

Conclusie

Er zijn vooralsnog geen signalen bij de gemeente binnengekomen om te veronderstellen dat het plan niet financieel of economisch uitvoerbaar zal zijn. In hoofdstuk 7 is vermeld dat eventuele kosten voortvloeiend uit dit plan ook worden meegenomen in de exploitatie-overeenkomst.

Ad k. Concurrentie

Inspraakreactie

Er is al voldoende horeca en marktwerking. Nog meer horeca maakt het overleven voor de bestaande horeca erg moeilijk.

Gemeentelijke reactie

Het geprojecteerde restaurant zal nauwelijks concurreren met de Paalkoepel, doordat deze bijna 5 kilometer verder weg ligt. Het restaurant zal met name een functie hebben voor hotelgasten, omwonenden en voor bewoners van Groningen die vlakbij de stad willen genieten van de noordkant van het meer en het landschap. De relatieve nabijheid voor stedelingen is bijvoorbeeld ook relevant voor de minder mobiele wijkbewoners van de wijk Corpus den Hoorn / Hoornse Meer (er zijn veel ouderenflats aan de Laan Corpus den Hoorn).

Door verbetering van onder meer de natuur, de ecologische en verblijfs- en recreatieve waarden in dit deel van het gebied wordt de regionale functie van het Paterswoldsemeer (inclusief Hoornse Meer) versterkt. Hier heeft ook De Paalkoepel baat bij.

Daarnaast is in Groningen sprake van een groeiende markt voor hotelovernachtingen en bijbehorende voorzieningen (met name een toename in toeristische overnachtingen).

Conclusie

Het nieuwe restaurant zal niet of nauwelijks concurreren met De Paalkoepel, maar zal juist de functie van het Paterswoldsemeer versterken.

Ad l. Onvolkomenheden in het voorontwerpplan

Inspraakreactie

- De in de plannen vermelde 'brileend' moet 'brilduiker' zijn.
- De afbeeldingen op de bladzijden 31 en 33 komen niet overeen. Op bladzijde 31 worden bomen weggehaald voor een zichtlijn (zuidelijke richting), die op bladzijde 33 niet worden gecompenseerd.
- Het kan moeilijk worden volgehouden dat archeologische waarden zichtbaar worden gemaakt als volstrekt onduidelijk is of die in het plangebied aanwezig zijn. Het Masterplan kan dan ook bezwaarlijk als 'doel' hebben die waarden zichtbaar te maken. Bovendien kan dit niet als een meerwaarde van het plan gezien worden.

Gemeentelijke reactie

- De opmerking inzake de brilduiker klopt. De tekst is aangepast.
- De zichtlijn richting het zuiden is vervallen, zodat de bewuste bomen gewoon gehandhaafd kunnen blijven. De afbeeldingen zijn op elkaar afgestemd.
- Het gebied in het bestemmingsplan heeft een archeologische bestemming gekregen op basis van de 'veenterpenkaart' van Clingenborg. Deze bestemming houdt een onderzoekplicht in, wanneer deze waarden verstoord kunnen worden. Het onderzoek -dat uit deze plicht volgde- heeft aangetoond dat

er ter plekke geen veenterp aanwezig is, maar wel ontginningsresten van een recentere oorsprong. De wel aangetroffen resten zijn bijzonder, maar niet van dien aard dat deze behouden moeten worden in het plan. Van het zichtbaar maken van deze waarden in het plan is geen sprake (meer).

Conclusie

Het bestemmingsplan is op bovengenoemde punten aangepast.

Ad m. Betrokkenheid van bewoners bij/ openheid over de plannen

Inspiraakreactie

- De initiatiefnemer, het Hampshirehotel, is bewust geheim gehouden in de tekst van het bestemmingsplan.
- Voorgeschiedenis en betrokkenheid van buurtbewoners: het college heeft al in 2007 ingestemd met de plannen zonder de bewoners en de raad daarbij te betrekken. Er is sprake van eenzijdige en gebrekkige voorlichting aan de hand van schamele plaatjes. Gesprekken met de buurtbewoners worden uit de weg gegaan. De initiatiefnemer en de gemeente zijn niet open en bewoners worden opzettelijk buiten de plannen te houden.
- Er is onvoldoende gezocht naar alternatieven om de doelstelling van het Hampshire Hotel te bereiken. De buurtbewoners moeten daarbij beter betrokken worden.

Gemeentelijke reactie

- *Geheimhouden van de initiatiefnemer*

Een initiatiefnemer wordt niet bewust geheim gehouden, maar wordt in bestemmingsplannen meestal niet genoemd, omdat een dergelijke vermelding niet relevant is. Wat wel relevant is, zijn de stedenbouwkundige keuzes inzake functies en maatvoering en bijvoorbeeld de inpassing in de omgeving.

Ter toelichting het volgende. Aan een bestemmingsplan ligt altijd een principeverzoek ten grondslag; het kan gaan om een initiatief van de gemeente, bijvoorbeeld ter actualisering van oude bestemmingsplannen of om een gewenste ontwikkeling te bevorderen. Het initiatief kan ook uitgaan van een inwoner of projectontwikkelaar. Vooraf zal er altijd een principe-uitspraak nodig zijn van het College van burgemeester en wethouders. Als het college besluit om medewerking te verlenen aan het principeverzoek, dan wordt dit aan de initiatiefnemer meegedeeld en kan deze een bestemmingsplan op laten stellen door een stedenbouwkundig bureau.

De principe-uitspraak biedt geen zekerheid over de daadwerkelijke uitvoering van het project van de initiatiefnemer. Dit komt, doordat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid ligt bij de gemeenteraad. Overigens is de inleiding uitgebreid met een uitvoeriger toelichting op het plan.

- *Voorgeschiedenis en betrokkenheid van buurtbewoners*

De voorgenomen ontwikkelingen voor de Noordoosthoek Hoornse Meer zijn genoemd in het Koepelplan van het Meerschop Paterswolde en aangeduid als project nr 32 (masterplan Hampshire-hotel). Het Koepelplan is als beleidsnotitie opgesteld in het kader van EFRO-subsidie en in januari 2009 definitief geworden. Dit document is openbaar.

In de periode december 2009 – december 2011 heeft verkennend overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Groningen en het Hampshirehotel over eventuele mogelijkheden tot verbetering en aanpassing van het betreffende gebied.

In juli 2010 heeft de gemeente Groningen in beginsel positief gereageerd met onder andere als voorwaarde dat de voorzieningen ook leiden tot een kwaliteitsverbetering en verbetering van de uitstraling voor het omliggende gebied. Tevens is aangegeven dat ook er dan ook een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt.

Pas eind 2013 is voor het eerst door een stedenbouwkundig bureau een start gemaakt met het uitwerken van de ideeën in schetsen met impressies voor de mogelijke uitwerking. Deze schetsen zijn uiteraard eerst besproken met de betrokken gemeenten, de provincie, het Meerschop en het waterschap; de reactie was in beginsel positief. Daarmee was ook de weg vrij om de eerste schetsen aan de bewoners te presenteren.

Participatie en inspraak

Met bijgaand ontwerpbestemmingsplan start nu pas de formele procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet is in de voorbereidende fase de inspraakprocedure niet verplicht; uitsluitend overleg met provincie, waterschap etc. zijn vereist. De bedoeling hiervan is de snelheid van de planprocedure te bevorderen. Echter, de gemeente heeft ervoor gekozen om in de meeste gevallen vooraf bestemmingsplannen voor te leggen aan de inwoners: gesprekken met de buurtorganisaties in de participatiefase en vervolgens een inspraakprocedure.

Voor het verschijnen van het voorontwerpbestemmingsplan eind 2014 is in het kader van de participatie niet alleen de bewonersorganisatie geraadpleegd, maar zijn daarnaast nog twee inloopbijeenkomsten gehouden voor omwonenden en bewonersorganisaties. In maart 2014 (5 maanden na het opstarten van het verkenningsproces) zijn er twee inloopsessies voor bewoners gehouden. Hiervan hebben 250-300 bewoners gebruik van gemaakt. 129 bewoners hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid schriftelijk te reageren door het invullen van een antwoordformulier (de 4 reacties op de presentatie zijn buiten beschouwing gelaten). Van de reacties was circa 33% positief over de plannen, 36% neutraal en 31% tegen. Van de 39 negatieve reacties gingen er 17 uitsluitend over het pontje, dat inmiddels uit de plannen is gehaald (P.M. Abusievelijk was het in paragraaf 6.1 genoemde aantal reacties niet helemaal correct en waren de positieve en neutrale percentages opgeteld; dit is gecorrigeerd).

Aan een aantal opmerkingen is tegemoet gekomen door aanpassing van het plan (zie hierna). Vanaf het moment van presenteren van de plannen in maart 2014 zijn de plannen voortdurend in te zien geweest op de website van Legters & Partners (de projectleiding namens het Hampshirehotel). Dit is ook breed bekend gemaakt, onder andere via de mail, aan alle mensen die bij de inloopmomenten in maart 2014, maar ook later in het proces, hun mailadres bekend hebben gemaakt. Vervolgens zijn er meerdere overleggen geweest met de buurtorganisaties en met verschillende bewoners. Ook is er veel via de mail gecommuniceerd.

Leden van de huidige werkgroep Noordoosthoek Groen (ontstaan eind november 2014) hebben vanaf maart actief vragen gesteld per e-mail. Hierop is antwoord gegeven en er is meerdere keren aangegeven dat de gemeente altijd bereid is om dit in een gesprek nader toe te lichten. Dit gesprek heeft uiteindelijk tijdens de inspraakperiode plaatsgevonden.

De verschillende bijeenkomsten en overleggen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

- het vervangen van een pontje door een vaste brug;
- het vervallen van een fietspad bij het hondenuitlaatgebied;
- het verschuiven van het geplande paviljoen richting het hotel (meer uit het zicht van de omwonenden); daarvoor is ook de groensingel bij de Den Uylstraat verlengd;
- het weghalen van de zichtlijn naar het zuiden, zodat daarvoor geen bomen gekapt hoeven te worden;
- het voorkomen van extra autoverkeersbelasting van de Hoornsedijk door de looproute vanaf de bestaande parkeerplaats aan de Hoornsedijk eruit te halen, zodat het niet aantrekkelijk wordt hier te parkeren voor een bezoek aan het paviljoen.

Wat betreft de 'schamele plaatjes': het presenteren van de stedenbouwkundige impressies geeft juist aan dat bewoners vroegtijdig, dus nog voordat het plan was uitgewerkt, bij de voorgenomen plannen zijn betrokken.

Uit enkele inspraakreacties blijkt dat er wordt gedacht dat de parkeerplaats achter het hotel wordt uitgebreid. Dit is niet het geval. De betreffende tekening is hierop aangepast.

Bewoners zullen betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Er is enige onduidelijkheid over inspraakreactie 2. De werkgroep Noordoosthoek Groen heeft een bijeenkomst voor bewoners georganiseerd op 15 december 2014. Bij binnenkomst is aan de aanwezigen gevraagd naam en mailadres op te schrijven om op de hoogte gehouden te kunnen worden van de

ontwikkelingen. Op de formulieren was niet aangegeven, dat men door het invullen van de naam tevens verklaarde tegen de plannen te zijn. Dit heeft geleid tot een brief van één van de bewoners die zijn naamsvermelding geschrapt wil zien. Er kunnen dan ook geen eenduidige conclusies worden getrokken over het aantal mensen dat zich achter het standpunt van de werkgroep schaart.

Conclusie

Wij zijn van mening dat er ruim voldoende en tijdig gelegenheid is geweest voor participatie en inspraak op de plannen voor de Noordoosthoek Hoornse Meer. Als gevolg daarvan is deels tegemoet gekomen aan de wensen van bewoners. In hoofdstuk 1 van het bestemmingsplan zijn de aanleiding, opzet en het doel van het voornemen uitgebreid gemotiveerd en in hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan is een aanpassing van de participatieparagraaf opgenomen.

6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg over dit bestemmingsplan zijn reacties ontvangen van de provincie Groningen, Veiligheidsregio Groningen, waterschap Noorderzijlvest en de gemeente Haren.

De provincie

De provincie staat positief tegenover het plan voor wat betreft de betere toegankelijkheid voor met name fietsers en pleziervaarders/watersporters. Omdat het nieuwe ruimtebeslag beperkt zal zijn en de nieuwe horecavoorziening in de onmiddellijke nabijheid van het hotel wordt gebouwd, is er sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is de verwachting dat één en ander een positieve meerwaarde voor de recreatie zal hebben en dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke en landschappelijke waarden. Gelet hierop kan met de bouw van een nieuwe horecavoorziening op de voorgenomen plek worden ingestemd. Wel vindt de provincie het van belang dat bij deze ontwikkelingen de bestaande landelijke rustige sfeer van de noordoosthoek en van de oostkant van het meer als uitgangspunt wordt genomen.

De provincie adviseert:

- om de strijdigheid met de provinciale omgevingsverordening op te heffen door zo spoedig mogelijk een daartoe gemotiveerd ontheffingsverzoek in te dienen en in verband met de vergroting van het meer in het kader van de Ontgrondingenwet contact op te nemen met de provincie; voorts is er het verzoek de provincie te betrekken bij het beeldkwaliteitsplan dat in de loop van 2015 wordt opgesteld;
- toe te lichten hoe de compenserende maatregelen duurzaam in stand worden gehouden; één van de mogelijkheden is het toekennen van een natuur- of bosbestemming aan de gronden waarop de compenserende maatregelen worden getroffen;
- in de plantoelichting de relatie met de Boswet aan te geven, gezien de oppervlakte aan te kappen houtopstanden;
- een beschouwing op te nemen inzake het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding in relatie tot de nieuwe functie van het plangebied;
- in het plan aan te geven of de aanlegvoorzieningen vrij toegankelijk (openbaar) zijn;
- de parkeercapaciteit te verduidelijken.

Gemeentelijke reactie

- Voor de benodigde vergunningen zal contact op worden genomen met de provincie; tevens zal de provincie worden betrokken bij het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.
- Op de bestemming Recreatie-Dagrecreatie is op de verbeelding de aanduiding 'natuurwaarden' gelegd.
- Er is aandacht besteed aan de relatie met de Boswet (paragraaf 4.3): het gebied ligt binnen de bebouwde kom, zoals gedefinieerd door de Boswet, zodat deze wet in dit kader niet relevant is.
- Op de externe veiligheidsrisico's van de hogedrukgasleiding is ingegaan in de plantoelichting (paragraaf 4.5.3); de aanwezigheid van de buisleiding leidt niet tot knelpunten op het gebied van de externe veiligheid.
- De vrije toegankelijkheid (openbaarheid) van aanlegvoorzieningen is vermeld (paragraaf 3.2).

- Mede naar aanleiding van de overlegreactie van de provincie, heeft een hertelling van plaatsgevonden en is opnieuw aan de parkeercapaciteit aandacht besteed (paragraaf 3.6).

Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio stelt dat er op grond van de berekening van het groepsrisico geen belemmeringen zijn voor realisering van het bestemmingsplan. In verband met de beoordeling van de bestrijdbaarheid adviseert de Veiligheidsregio de boulevard tot aan de waterkant geschikt te maken voor hulpverleningsvoertuigen, waardoor tevens de bluswatervoorziening binnen handbereik beschikbaar is.

Gemeentelijke reactie

Er zal bij de uitvoering van het plan met het advies rekening worden gehouden door het nieuwe fietspad sterk genoeg aan te leggen.

Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest verzoekt in de waterparagraaf om een tekstuele aanpassing.

Gemeentelijke reactie

De tekstuele aanpassing is in het plan verwerkt.

De gemeente Haren

De reactie van de gemeente Haren geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer heeft voor een deel betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal.

In dit bestemmingsplan gaat het om de ontwikkeling van het Masterplan zoals beschreven in hoofdstuk 3. Er is een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling gesloten, waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van de door de ontwikkelaar gemaakte plannen, het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de Wro en zonodig de kosten voortvloeiend uit dit plan voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. De betreffende overeenkomst voorziet in een adequaat kostenverhaal.

Voor het Masterplan is door de initiatiefnemer een investeringsbegroting opgesteld. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende gewaarborgd.

Bijlagen bij de toelichting

Inhoudsopgave

1. Brieven in het kader van de participatie
2. Overlegreacties

(De bijlagen 3. Reacties participatiebijeenkomsten 6 en 8 maart 2014, 4. Quickscan natuurtoets, 5. Indicatief bodemonderzoek, 6. Akoestisch onderzoek, 7. Archeologisch onderzoek, 8. Ontheffing Provinciale Omgevingsvergunningsverordening en 9. de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn afzonderlijk bij dit bestemmingsplan gevoegd.)

Bijlage 1 Brieven in het kader van de participatie

Advies wijkorganisatie Hoornse Meer inzake uitbreidingsplannen Hampshire hotel

Sinds begin 2014 zijn wij (stichting Meer Hoornse Meer) als wijkorganisatie betrokken bij de uitbreidingsplannen van het Hampshire hotel in de noordoosthoek van het Hoornse Meer. Zoals te verwachten zijn er bij dit plan voor- en tegenstanders.

Argumenten voor:

1. Stimulering werkgelegenheid.
2. Ontsluiting van het gebied
3. Vergroting recreatieve mogelijkheden van het gebied

Argumenten tegen:

1. Verkeersoverlast

De toegangsweg naar het Hampshire zorgt al jaren voor onveilige verkeerssituaties bij de aansluiting naar Laan Corpus den Hoorn. Vanuit Corpus den Hoorn is deze vraag al vele malen gesteld tijdens de stadsdeel overleggen. Uiteindelijk is hier niets uit gekomen.

Met de toename van het aantal bezoekers richting Hampshire zal deze onveiligheid alleen maar toenemen.

2. Parkeeroverlast

Het aantal parkeerplaatsen bij het Hampshire blijft identiek, terwijl het aantal bezoekers stijgt. De parkeerplaats van het Hampshire is nu al regelmatig geheel bezet. De kans bestaat dat auto's dan in naburige straten van de wijk worden geparkeerd.

3. Geluidsoverlast

Vooraf het drijvend paviljoen geeft een aantal wijkbewoners zorgen. De wijk Hoornse Meer heeft natuurlijk al ervaring met de geluidsoverlast van Kaap Hoorn. Uiteindelijk zijn daar via de gemeente Haren goede afspraken over gemaakt.

Tijdens het overleg van 1 juli is ons door de heer Paul Corzaan (projectmanager ruimtelijke Ontwikkeling en Uitvoering gemeente Groningen) verzekerd dat het paviljoen in het bestemmingsplan een restaurantsfunctie heeft met een maximum van 70 personen. Deze vermelding in het bestemmingsplan zal een groot deel van de zorgen wegnemen.

4. Ecologische nadelen

Een groot deel van het plangebied bestaat uit water dat momenteel een rustige uithoek van het meer is. Het gebied heeft zich ontwikkeld tot een kraamkamer voor de vissen van het Paterswoldse- en Hoornse Meer. Door de plannen zal de paaifunctie verdwijnen: de ondiepte zal waarschijnlijk verdwijnen en hetzelfde geldt voor de kenmerkende rust doordat er veel heen en weer gevaren zal worden tussen de nieuwe aanlegsteigers bij het terras en de rest van het meer.

In het bosgebied achter de J. den Uylstraat leven vele speciale dieren. De koekoek nestelt er, net zoals de sperwer, de ijsvogel, goudvinken en boomklevers.

Tevens zijn er bijzondere trekkers, zoals de appelvink, de koperwiek, de houtsnip, kramsvogels, de bosuil en de waterral. De grote bonte specht nestelt in de bomen op het Hampshire terrein. Het is helaas de bedoeling dat veel van deze bomen gekapt gaan worden om plaats te maken voor sierbomen.

In het huidige plan blijft het hondenloosloopgebied identiek. Dat is voor de vele hondenbezitters in de omringende wijken zeer belangrijk.

Wij zijn als wijkorganisatie zeer benieuwd naar het uiteindelijke ecologische plan.

Samenvatting

De uitbreidingsplannen van het Hampshire zijn begrijpelijk. Evenals een aantal zorgen van de wijkbewoners. Deze plannen hebben immers directe invloed op hun nabije leefomgeving. Een relatief rustig gebied wordt getransformeerd naar een toeristische attractie.

Wij nemen aan dat de gemeente met deze zorgen in het bestemmingsplan rekening houdt.

Natuurlijk blijven wij als wijkorganisatie graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Elly Hohé

Voorzitter stichting Meer Hoornse Meer

Tel: 050 526 5145

info@meerhoornsemeer.nl

www.meerhoornsemeer.nl

Gemeente Groningen
Ter attentie van de heer P. Corzaan
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag.no.: 4614156	Routing
Ingek: 11 SEP. 2014	
Dossiernr.	
Achtfief	

PRY/Corzaan

Betreft: Masterplan Noordoosthoek Hoornse Meer

Groningen, 9 september 2014

Geachte heer Corzaan,

Het bestuur van de bewonersvereniging MeerBuren heeft in haar vergadering van gisterenavond gesproken over het Masterplan Noordoosthoek Hoornse meer. Bij deze bespreking was ook een bewoner van de Den Uilstraat aanwezig.

Wij maken ons grote zorgen over het mogelijke gebruik (misbruik) van het geplande paviljoen voor feesten en partijen. Wij hebben ervaren hoe ernstig de geluidsoverlast van een aan het meer gelegen horecagelegenheid kan zijn. Geluid verspreidt zich ongeremd over het water. Ook hebben wij ervaren dat geluidsmetingen slechts leiden tot beperkte vermindering van de overlast.

Wij verwachten dan ook eenduidige en blijvende gebruiksvoorwaarden voor het paviljoen.

Wij maken ons ook zorgen over de verkeerssituatie:

1. Er zal meer autoverkeer komen op de Hoornse Dijk omdat het ronde parkeerterrein gebruikt zal worden door bezoekers van het paviljoen;
2. De ontsluiting van het gebied via de weg naar Laan Corpus Den Hoorn is vooral tijdens spitsuren nu al erg moeilijk.

Verder op pagina 2

Pagina 2

Veel bewoners zijn van mening dat dit project vooral voordelen biedt voor de exploitant van het Hampshire hotel en veel nadelen voor de omwonenden en andere gebruikers van dit gebied.

Daarom willen wij graag antwoord op de volgende vragen:

1. Wie is de eigenaar van het onderhavige gebied?
2. Door wie worden de kosten van deze operatie gedragen? In aanmerking nemend dat zowel het Meerschapschap als de Gemeente Groningen in een financieel niet rooskleurige situatie verkeren.

Met de meeste hoogachting,



Wim J.J.M. Illem,
Secretaris Bewonersvereniging MeerBuren

Bijlage 2 Overlegreacties

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Groningen
t.a.v. de Afdeling Juridische Zaken (ROEZ)
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN

**Verbeterde versie d.d. 16 januari 2015, zaaknummer 15/556147,
Correspondentienummer 2015-02128**

Datum : 16 december 2014
Briefnummer : 2014-51919
Zaaknummer : 549702
Behandeld door : Wal-Westendorp J.M. van der (Snelloket)
Telefoonnummer : (050) 3164802
Antwoord op : uw e-mailbericht van 27 november 2014
Bijlage : 0
Onderwerp : **Vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan
"Noordoosthoek Hoornse Meer"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde plan.

Het kader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen en projecten is het Provinciaal omgevingsplan en de Omgevingsverordening van de provincie Groningen. In de omgevingsverordening zijn regels gesteld, die tot doel hebben de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke plannen en projecten te borgen. Daarnaast heeft de provincie bij haar beoordeling van het plan, voor zover relevant, de wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid betrokken.

Het plan voorziet in het vergroten van het meer, zodanig dat het hotel Hampshire Plaza een betere relatie met het Paterswoldsemeer krijgt. Het hotel krijgt aan de waterkant een voorzijde met een terras en er is verder voorzien in een losstaand restaurant aan het eind van de steiger. Het plan maakt verder de aanleg van een boulevard, een nieuwe verhoogde (vaste) fietsbrug en enkele aanlegsteigers mogelijk. Deze voorzieningen maken het hotel beter toegankelijk voor met name fietsers en pleziervaarders/watersporters.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

Ligging in buitengebied (artikel 4.27, niet-agrarisch grondgebruik)

Op grond van artikel 4.27, lid 1, van de verordening is nieuwvestiging en nieuw ruimtebeslag van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies – waaronder horeca – niet toegestaan.

Het plan maakt de vestiging mogelijk van een nieuwe horecavoorziening. De op de verbeelding aangewezen locatie is gelegen in het door ons op basis van artikel 4.20, lid 1, van de verordening vastgestelde buitengebied. Dit betekent dat de

genoemde bouwmogelijkheid voor een horecavoorziening in strijd is met de verordening.

Omdat het nieuwe ruimtebeslag en de overschrijding van de grens van het buitengebied in dit geval beperkt zijn en de nieuwe horecavoorziening in de onmiddellijke nabijheid van het hotel wordt gebouwd, is sprake van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is de verwachting dat één en ander een positieve meerwaarde voor de recreatie en zal hebben en dat de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de natuurlijke- en landschappelijke waarden. Gelet hierop kan met de bouw van een nieuwe horecavoorziening op de voorgenomen plek worden ingestemd.

Om de strijdigheid met de verordening op te heffen, zullen Gedeputeerde Staten daarvoor ontheffing moeten verlenen. U wordt geadviseerd zo spoedig mogelijk een daartoe gemotiveerd ontheffingsverzoek in te dienen.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 4.5. omgevingsverordening)/Duisternis en stilte (artikel 4.21 omgevingsverordening)

Het plan past in hoofdlijnen in een bovenliggende visie zoals bedoeld in artikel 4.5. (Beleidsvisie Meerschop Paterswolde/Koepelplan Meerschop Paterswolde/Masterplan Noordoosthoek Hoornsemeer).

Door het vergroten van het meer en de beoogde ruimtelijke ingrepen kan het hotel straks beter profiteren van de ligging aan het meer. De provincie vindt dit een goede zaak. Het hotel ligt nu namelijk verscholen achter een dichte groenstrook en heeft daardoor onvoldoende relatie met de omgeving van het meer.

Wel vindt de provincie het van belang dat bij deze ontwikkelingen de bestaande landelijke rustige sfeer van de noordoosthoek en van de oostkant van het meer als uitgangspunt wordt genomen. Het meer kent namelijk verschillende sferen, zoals aangegeven op het onderstaande plaatje.



Het ervaren van deze verschillende sferen is een kwaliteit. Voor het creëren van een kwalitatief goede stadsrand is het van belang dat de verschillende sferen van het meer goed tot zijn recht blijven komen.

Het nieuwe restaurant en de voorzieningen aan de noordoostzijde van het meer kunnen als een tegenhanger worden gezien van het meer stedelijk gelegen restaurant Kaap Hoorn aan de noordwestzijde van het meer. Bij het nieuwe restaurant en de ontwikkelingen aan de (noord)ooostzijde past een rustige, landelijke en groene uitstraling (en groene oevers),

Dit sluit ook beter aan bij het beleid dat de provincie voorstaat met betrekking tot het behoud van waarden als duisternis en stilte in het buitengebied (artikel 4.21 omgevingsverordening).

De provincie stelt het op prijs indien u haar (i.c. het bouwheerschap) betreft bij de verdere uitwerking van het plan in het beeldkwaliteitsplan dat in de loop van 2015 wordt opgesteld. Als contactpersoon kunt u hiervoor Marga Bremer-van der Kooi benaderen (telefoon 050-316 4466).

Relatie naar natuurwaarden en landschapswaarden

Landschapswaarden (artikel 4.35 omgevingsverordening)

Het plan valt binnen de begrenzing van het Nationaal Landschap Drentsche Aa, maar doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het Nationaal Landschap en het snelwegpanorama (zicht vanaf de weg op het nationaal landschap).

Natuurwaarden (artikel 4.48 omgevingsverordening)

Als gevolg van het plan verdwijnt er ruim 1 ha bosschage die in de omgevingsverordening is aangemerkt als "Bos- en natuurgebieden buiten de ecologische hoofdstructuur". Voor gronden met deze aanduiding geldt dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in een wijziging van de bestemming of wijziging van de regels terzake van het gebruik als daardoor in significante mate afbreuk wordt gedaan aan het areaal of aan de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De omgevingsverordening biedt voor kleinschalige ingrepen de mogelijkheid hiervan af te wijken, mits de schade aan natuur zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende schade volledig wordt gecompenseerd en er netto winst optreedt voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

De provincie is in de eerste plaats van mening dat de voorgestane ontwikkelingen aan de noordoostzijde van het meer als een kleinschalige ingreep kunnen worden gezien. Verder stelt zij vast dat het plan voorziet in een aantal compenserende maatregelen, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de ontwikkeling van zoomvegetaties langs bosschages, het aanplanten van nieuwe bosschages, de omvorming van gazon naar natuurweide en het instellen van een waterrustgebied (paaibaai). Gesteld kan worden dat met de aangegeven maatregelen wordt voldaan aan de compensatieverplichting.

Op grond van het tweede lid van artikel 4.48 dient u echter nog wel toe te lichten en te regelen hoe deze compenserende maatregelen duurzaam in stand worden gehouden. Een van de mogelijkheden is het toekennen van een natuur- of bosbestemming (als hoofdbestemming of als nevenbestemming) aan de gronden waarop de compenserende maatregelen worden getroffen.

Relatie Boswet

U wordt verzocht in de plantoelichting inzicht te geven in de relatie tot de verplichtingen uit de Boswet, gelet op het feit dat de oppervlakte aan de te kappen houtopstanden meer dan 10 are is.

Externe veiligheid

In de toelichting mist een beschouwing van de risicocontouren van de hogedrukgasleiding, die op circa 100 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Ik raad u aan het invloedsgebied van de leiding eveneens te relateren aan de nieuwe functie van het plangebied (meer recreanten). Voor nadere informatie kan contact worden opgenomen met de heer J. Veerkamp van de provincie Groningen, telefoonnummer 050-316 4916.

Provinciaal beleid m.b.t. toerisme en recreatie (belang van een goede ontsluiting van de provincie door goede routestructuren en ondersteunen recreatieve en toeristische ontwikkelingen/provinciaal omgevingsplan)

De provincie verwacht dat dit plan een positieve impuls geeft aan de lokale toeristische recreatieve voorzieningen. Het gebied wordt opgevaardeerd voor diverse doelgroepen, waaronder de watergebonden recreatie. Dit ziet de provincie als een goede zaak.

De provincie bepleit overigens wel vrij toegankelijke (openbare) aanlegvoorzieningen en verzoekt u in de plantoelichting aan te geven of daarvan sprake is.

Ontgrondingenwet

Het plan voorziet onder meer in het vergroten van het meer. Tot 10.000 m3 is sprake van vrijstelling van de vergunningplicht volgens de provinciale ontgrondingenverordening. Indien sprake is van meer dan 10.000 m3 grondverzet, dan betekent dit dat het plan vergunningplichtig is binnen de kaders van de Ontgrondingenwet. Voor nadere informatie en vooroverleg kunt u zich wenden tot de heer Boven (050-3164630), de heer Wever (050-3164920) of de heer Van der Zwaag (050-3164283) van de provincie Groningen.

Parkeergelegenheid

In de plantoelichting wordt een parkeercapaciteit geschetst van circa 420 parkeerplaatsen. Het is de provincie niet helemaal duidelijk hoe u tot dit aantal bent gekomen. Op basis van de overgelegde gegevens komt de provincie tot circa 280 plaatsen. De provincie vraagt u de parkeercapaciteit te verduidelijken, mede met het oog op het tegengaan van overlast.

Hoogachtend,



R. Lander



BRANDWEER

Groningen

GEMEENTE GRONINGEN	
Pag. no.:	Roefing
Ingek.	20 JAN. 2015
Dossiernr.	
Archief	

Gemeente Groningen
Afdeling Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoed
T.a.v. de heer J.L. Haks
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Sontweg 10
9723 AT Groningen
Postbus 66
9700 AB Groningen
Telefoon (088) 162 5000
info@vrgroningen.nl
www.veiligheidsregiogroningen.nl
www.brandweergroningen.nl

Datum	16 januari 2015	Onze referentie	Z/15/000581
Aantal bijlagen	-	Uw referentie	-
Behandeld door	H. Musch	Sector	Risicobeheersing, team Specialistisch Advies
Telefoon	088 162 4989	E-mail	Harm.musch@vrgroningen.nl

Onderwerp **Voorontwerpbestemmingsplan 'Noordoosthoek Hoornse Meer', advies Veiligheidsregio.**

Geachte heer Haks,

Op 27 november 2014 heeft Veiligheidsregio Groningen het voorontwerpbestemmingsplan 'Noordoosthoek Hoornse Meer' van u ontvangen. Dit in het kader van vooroverleg, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij stelt u de veiligheidsregio in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies. Naar aanleiding hiervan heeft de heer Musch van de sector Risicobeheersing het voorontwerp-bestemmingsplan beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het groepsrisico.

Aanleiding

Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan vormt de geplande opwaardering van de noordoosthoek van het Hoornse Meer ten behoeve van recreatieve gebruikers, omwonenden en gasten van het bestaande Hampshire hotel. Aan de nieuwe waterkant zal een boulevard inclusief terras worden aangelegd. Daarnaast maakt het plangebied de realisatie van een restaurant in het water mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan biedt op de beoogde locatie hiervoor geen ruimte.

Risicobronnen

Uit beoordeling van de situatie en verifiëring aan de risicokaart blijkt dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's. Deze worden veroorzaakt door twee risicobronnen. Het betreft de Rijksweg A28 Groningen-Assen als transportroute van gevaarlijke stoffen en de hogedrukaard-gastransportleiding N-505-41 van Gasunie. Beide risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Groepsrisico

Uit de externe veiligheidsparagraaf van het voorliggende bestemmingsplan alsmede onderzoek van de veiligheidsregio blijkt dat het groepsrisico als gevolg van de Rijksweg A28 voldoende is berekend in het kader van het bestemmingsplan 'De Wijert'. Het berekende groepsrisico is laag. De geplande ontwikkeling binnen het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de transportroute en zal dan ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

Het invloedsgebied van hogedrukaardgastransportleiding A-505-41 is op 140 meter gesteld. Het invloedsgebied van deze buisleiding overlapt het plangebied over een relatief klein oppervlak. Binnen dit oppervlak bevinden zich op dit moment geen (kwetsbare) objecten.

Wij maken onderdeel uit van
**VEILIGHEIDSRGIO
GRONINGEN**

Daarnaast staat de geplande ontwikkeling geen gebouwen toe binnen het invloedsgebied van de buisleiding. In de externe veiligheidsparagraaf van het voorliggende bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat op grond van externe veiligheid het groepsrisico voldoende is belicht en geen bezwaar bestaat tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Veiligheidsregio Groningen deelt deze conclusie.

Bestrijbaarheid

Naast het groepsrisico zijn in het kader van bestrijdbaarheid de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het plangebied ook beoordeeld. De huidige padenstructuur in het plangebied is ongeschikt voor het toelaten van hulpverleningsvoertuigen. Het nieuwe middelpunt van ontwikkeling in het plangebied 'de boulevard', is hierdoor niet goed bereikbaar.

Ook blijkt het plangebied niet voldoende te zijn afgedekt door een bluswatervoorziening (brandkranen of open water) op een overbrugbare afstand (binnen een straal van 200 meter). De dichtstbijzijnde bereikbare brandkraan en open water bevinden zich beide op circa 350 meter afstand van de nieuwe ontwikkeling binnen het plangebied. Snel en adequaat optreden bij brand is hierdoor niet mogelijk. Samenvattend is de bereikbaarheid en bluswatervoorziening van het plangebied slecht.

Ik adviseer u de toetreding van de boulevard tot aan de waterkant, geschikt te maken voor hulpverleningsvoertuigen, waardoor tevens bluswatervoorziening binnen handbereik beschikbaar is. Hierdoor kunnen mogelijke incidenten bij de nieuwe ontwikkeling (restaurant, aanlegsteigers en nieuwe toegang hotel) in het plangebied directer en adequaat bestreden worden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met de heer Musch.

Met vriendelijke groet,
het bestuur van Veiligheidsregio Groningen,
namens deze, de regionaal commandant brandweer,
namens hem,

b.e. 

Piet Tolisma
Teamleider Specialistisch Advies

Tineke de Jong

Van: Rianne Meinderts
Verzonden: woensdag 10 december 2014 12:51
Aan: Tineke de Jong
Onderwerp: FW: Voorontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Hoornsemeer

Van: Edwin Rittersma [<mailto:e.w.rittersma@noorderzijvest.nl>]
Verzonden: woensdag 10 december 2014 12:46
Aan: Rianne Meinderts
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Hoornsemeer

Geachte mevrouw Meinderts,

Dank voor het toezenden van de het genoemde voorontwerpbestemmingsplan.
Er was al een Digitale Watertoets uitgevoerd en is aanvullend daarop overleg geweest met Grontmij als opsteller van de waterparagraaf in de Toelichting.
Daarmee is de inhoud van paragraaf 4.4 Water zeer correct. Ik heb daaraan niets toe te voegen.

Eén kleine tekstuele opmerking: in de tabel op pagina 34 staat in de rij "Stedelijk Water" en in de kolom "Regionaal" de 'Notities stedelijk water NZV/H&A'.
Onze notitie Stedelijk water (uit 2006) is in 2013 vervangen door de 'Beleidsnotitie Water en Ruimte'. Graag dit document hier (voortaan) vermelden.

Dit plan, inclusief de Verbeelding en Regels heeft onze instemming.

Met vriendelijke groet,

E.W. (Edwin) Rittersma
Beleidsondersteunend medewerker
Watersystemen & Keur

Waterschap NOORDERZIJVEST



050-304 8337
e.w.rittersma@noorderzijvest.nl
advies@noorderzijvest.nl

Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
op donderdagen niet aanwezig
KvK nr. 50130994

Postbus 18
9700 AA Groningen

uw brief van nummer 28 november 2014
behandeld door Dhr. P.G. Teerhuis
doorkiesnummer 050 5339925
ons kenmerk Z.05606/UIT.03292
onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan
Noordoosthoek Paterswoldsemeer
bijlage(n) Haren, 20 januari 2015
verzonden 28 JAN 2015

Gemeente Groningen Ruimtelijke Ordening
en Economische Zaken
Postbus 7081
9701 JB GRONINGEN



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij delen wij u mede dat er voor ons geen aanleiding is om inhoudelijk te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan Noordoosthoek Paterswoldsemeer. Wij zien graag het ontwerpbestemmingsplan tegemoet.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

R.J. Kramer,
afdelingsmanager Ontwikkeling

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
 het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP545NOhoekHoornM-vg01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP545NOhoekHoornM-vg01.
- 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 kaart 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 kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.17 archeologische verwachtingswaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.
- 1.18 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.19 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.20 bestaand:
op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.21 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.22 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.
- 1.23 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.
- 1.24 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

- 1.25 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.
- 1.26 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.27 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.
- 1.28 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.29 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.
- 1.30 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.
- 1.31 horeca - 5:
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.32 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.
- 1.33 ligplaats:
een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.

1.34 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.

1.35 peil:

- voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een oever grenst: de hoogte van die weg of oever ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.37 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.38 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, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 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:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.40 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.

1.41 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

- 1.42 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.43 woonschip:
een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.
- 1.44 woonwagen:
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.
- 1.45 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

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.

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 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, scholen, medische kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen niet zijn toegestaan;
- c. kantoren;
- d. horecabedrijven in de categorie horeca - 5 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- e. wegen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. dagrecreatieve voorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen, waaronder terrassen ter plaatse van de aanduiding 'terras'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak met een totale oppervlakte van maximaal 50 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de woonsituatie;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Recreatie - Dagrecreatie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';
- c. sport- en speelvoorzieningen, zoals een jeu-de-boulesbaan en fitnessvoorzieningen;
- d. wegen, fiets- en voetpaden, bruggen en parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder aanlegsteigers.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterberging;
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. aanlegsteigers met maximaal 40 ligplaatsen ten behoeve van het aanleggen van recreatie- of pleziervaartuigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger';
- d. horecabedrijf in de categorie horeca - 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- e. bescherming van natuurwaarden;
- f. bermen en groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

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

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte bedragen.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen met dien verstande dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover het bewegwijzering, lichtmasten en andere bouwwerken voor regeling, beveiliging of geleiding van het verkeer betreft 12 meter mag bedragen.

6.3 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik en het in gebruik laten nemen van de gronden en bouwwerken zoals bedoeld in lid 6.1 onder c en d is uitsluitend toegestaan indien, ten behoeve van de ecologische en landschappelijke inpassing van de hier bedoelde gronden en bouwwerken, een aanvang is gemaakt met het aanplanten van bosschages, realisering van mantelvegetatie, nectar- en kruidenvegetatie, een paaibaai, een natuurlijke oever, een ooievaarsnestpaal en een oeverzwaluwwand overeenkomstig de inrichtingsschets opgenomen in bijlage 1 behorend bij deze regels en voor zover gelegen binnen het plangebied, alsmede de plaatsing van 2 gevelkasten aan het hotel en in het gebied 20 vogelnest- en 4 vleermuiskasten. Ook de aanvullende maatregelen (pag. 37) vallen hieronder.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, 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, en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 6.1 onder c en d opgenomen bestemmingsomschrijving, indien binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan de aanleg en de instandhouding van de in lid 6.3 bedoelde natuurcompensatie niet is gerealiseerd respectievelijk plaatsvindt.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 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.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 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 blijkens 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.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 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.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

7.4.1 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.

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 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 0,30 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.

7.4.3 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.

7.5 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 8 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 9 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 gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen.

Artikel 10 Parkeren

Het aantal en de situering van parkeerplaatsen dient te voldoen aan de Beleidsregels Parkeernormen van de gemeente Groningen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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 trappenhuizen 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, zoals abri'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.

11.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 11.1 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Noordoosthoek Hoornse Meer.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Natuurcompensatieregeling



Inrichtingsschets compenserende maatregelen