

Bestemmingsplan  
**Bessemoerpark**

versie vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b> .....	<b>5</b>
Hoofdstuk 1    Inleiding .....	7
1.1    Aanleiding en doel .....	7
1.2    Begrenzing plangebied .....	7
1.3    Voorgeschiedenis .....	8
1.4    Cultuurhistorie .....	8
Hoofdstuk 2    De beoogde ontwikkeling .....	11
2.1    Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur .....	11
2.2    Wonen .....	12
2.3    Voorzieningen .....	12
2.4    Verkeer .....	13
2.5    Openbare ruimte .....	16
2.5.1    Groenstructuur .....	16
2.5.2    Waterstructuur .....	18
Hoofdstuk 3    Randvoorwaarden / omgevingsaspecten .....	21
3.1    Archeologie .....	21
3.2    Ecologie .....	23
3.3    Water .....	25
3.4    Milieu .....	27
3.4.1    Geluid (industrie, spoor en weg) .....	27
3.4.2    Luchtkwaliteit .....	27
3.4.3    Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen) .....	27
3.4.4    Bodem .....	28
Hoofdstuk 4    Juridische toelichting .....	29
4.1    Algemeen .....	29
4.2    Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen .....	29
4.3    Toelichting op de artikelen .....	30
4.3.1    Artikelsgewijze toelichting .....	30
4.3.2    Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen .....	32
Hoofdstuk 5    Participatie, inspraak en overleg .....	35
5.1    Participatie .....	35
5.2    Inspraak .....	35
5.3    Overleg .....	36
Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid /exploitatie .....	39
<b>Regels</b> .....	<b>41</b>
Hoofdstuk 1    Inleidende regels .....	42
Artikel 1    Begrippen .....	42
Artikel 2    Wijze van meten .....	46
Artikel 3    Uitmetingsverschillen .....	47
Hoofdstuk 2    Bestemmingsregels .....	48
Artikel 4    Groen .....	48
Artikel 5    Maatschappelijk .....	50
Artikel 6    Wonen .....	52
Artikel 7    Waarde - Archeologie 2 .....	54
Hoofdstuk 3    Algemene regels .....	56
Artikel 8    Anti-dubbeltelbepaling .....	56
Artikel 9    Algemene gebruiksregels .....	57
Artikel 10    Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening .....	58
Artikel 11    Algemene afwijkingsbevoegdheid .....	59
Artikel 12    Algemene wijzigingsregel .....	60
Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels .....	61
Artikel 13    Overgangsrecht .....	61

Artikel 14	Slotregel .....	62
Bijlagen.....		63
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.....	64

# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding en doel

In het Bessemoerpark worden vanaf 2012 enkele nieuwe ontwikkelingen in gang gezet. Er komen woningen en een nieuw buurthuis, de verkeersfunctie aan de zuidkant van het park verandert en de inrichting van het groen gaat ingrijpend wijzigen. Voor deze ontwikkelingen is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen van een dusdanige leeftijd, dat zij geactualiseerd moeten worden.

### 1.2      Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen Paddepoel zuidoost en de Tuinwijk, op korte afstand van het stadscentrum, en aan de zuidkant tegen de spoorlijn Groningen - Delfzijl / Roodeschool aan.



*ligging plangebied in de stad*

Aan de oostzijde vormt de (westrand van) de Bessemoerstraat de grens, aan de noordkant de Wilgenlaan, aan de westkant de achterzijde van de flats aan de Dierenriemstraat en gedeeltelijk de Dierenriemstraat zelf, aan de zuidkant de onderkant van diezelfde Dierenriemstraat.



*plangrens*

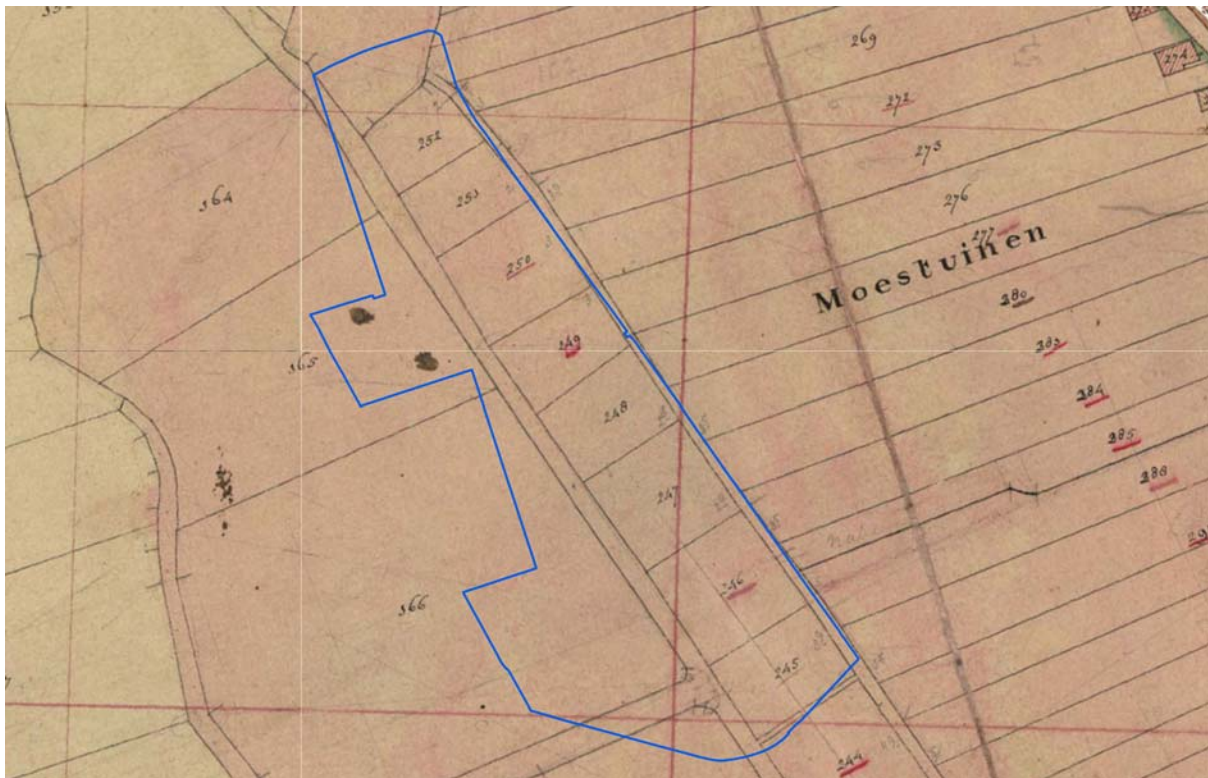
### **1.3 Voorgeschiedenis**

De herinrichting van de Bessemoerstrook, zoals de locatie ook wel wordt genoemd, is een voortvloeiende uit de wijkvernieuwing in Paddepoel-zuid. Door die wijkvernieuwing, met name ten zuiden van de Grote Beerstraat, is veel groen opgeofferd aan een vergroting van de woningdichtheid. Daarom is destijds de afspraak gemaakt dat in de Bessemoerstrook voor deze verdichting compensatie moet worden geboden. Na een lange periode van planvorming en zoeken naar middelen om het plan uit te voeren, is uiteindelijk gekomen tot een plan dat financieel uitvoerbaar is en gedragen wordt door de betrokken partijen in de wijk. Dit bestemmingsplan vormt de planologische vertaling van het definitieve ontwerp voor het Bessemoerpark.

### **1.4 Cultuurhistorie**

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestond in 1832 uit een smalle strook kleine percelen met aan beide zijden een 'weg' (zie figuur hieronder). De indeling in kleine percelen heeft waarschijnlijk te maken met de waterhuishouding: de lage ligging aan de voet van de Hondsrug, versterkt door de afwatering van de langgerekte moestuinpercelen (vanaf de Moesstraat in westelijke richting) vereisten een goede afwatering. Desalniettemin waren de kleine percelen allemaal 'moestuin' in 1832. Deze smalle strook percelen wordt ook wel 'de Rijskampen' genoemd. De benaming Rijskampen voor deze strook kwam reeds in 1650 voor. 'Rijskampen' verwijst waarschijnlijk naar rijshout (hout van wilgen). Langs de sloten van de kleine percelen groeiden waarschijnlijk wilgen, aangezien deze goed tegen vocht kunnen.





*De plangrens van bestemmingsplan Bessemoerstrook + De Kadastrale Minuut (1832) met hierop herkenbaar de Rijskampen en de langgerekte moestuinpercelen (richting de Moesstraat).*

Aan weerszijden van de Rijskampen liepen twee 'wegen'. Aan de westzijde was dit een weg die ter hoogte van boerderij en nu wijkpost Park Selwerd 2 aansloot op de Paddepoelsterweg. De huidige Kerklaan volgt vanaf het spoor tot aan het Noorderplantsoen nog exact het tracé van deze weg. Aan de oostzijde van de Rijskampen liep een steeg waar nu de Bessemoerstraat en (ten zuiden van het spoor) Veldstraat lopen. Vanuit deze steeg waren zowel de moestuinen van de Rijskampen als de langgerekte moestuinpercelen van de Moesstraat te bereiken. De steeg kreeg in de 18e eeuw de naam Bestemoersteeg of Maaikemenkesteegje. Beide benamingen verwijzen mogelijk naar eretitels van Maria-Louisa van Hessen-Cassel, echtgenote van stadhouder Jan-Willem Friso, namelijk "Bestemoer" en "Maaikemeu". De zeer populaire Maria-Louisa was na de dood van haar man 20 jaar lang regentes over Groningen, Friesland en Drenthe.

De Rijskampen markeerden de overgang van moestuinen en akkers aan de oostzijde naar weideland aan de westzijde. Rond de Moesstraat bevonden zich aan weerszijden moestuinen. Moeskers profiteerden hier van de nabijheid van de stad en goede teeltomstandigheden: een natuurlijke afwatering (vanwege de ligging boven op de Hondsrug en de afwatering in oostelijke en westelijke richting) en een betrekkelijk dunne kleilaag die met het onderliggende zand tot goede tuingrond verwerkt kon worden. Het verder bij de Hondsrug vandaan gelegen gebied van de Rijskampen tot aan het Reitdiep werd veelvuldig "Achter de Rijskampen" genoemd en was juist in gebruik als weideland. Op de Bonnebladen (1908) valt te zien dat zowel de steeg aan de oostzijde (Bessemoersteeg) als de weg aan de westzijde van de Rijskampen (Verlengde Kerklaan) nog aanwezig zijn. Waar in 1832 alle percelen nog onbebouwd waren, zijn in 1908 de meeste percelen bebouwd. Ook valt op dat enkele percelen ten westen van de Verlengde Kerklaan ook in gebruik zijn genomen als moestuin of akker. In 1932 is inmiddels een deel van de nieuwe Tuinwijk tot stand gekomen, doch de situatie bij de Rijskampen is nog ongewijzigd. De bebouwing volgt de verkavelingspatronen en stopt ongeveer bij de Bessemoersteeg (zie foto op volgende pagina).



*Luchtfoto uit 1932. De pijltjes geven globaal aan waar De Rijskampen zich bevinden. Te zien valt onder andere de nieuwbouw van de Tuinwijk (ophoudend bij de Bessemoersteeg), de Verlengde Kerklaan (niet meer bestaand; lopend dwars door het huidige bestemmingsplangebied) en de spoorlijn Groningen-Sauwerd.*

In de jaren 1960-1967 wordt de nieuwe uitbreidingswijk Paddepoel aangelegd. Daarbij worden het beloop van de Verlengde Kerklaan en de structuur van de Rijskampen volledig gewist. Tussen de Bessemoerstraat, die nog wel de loop van de historische Bessemoersteeg volgt, en de nieuwe Dierenriemstraat wordt een groenstrook aangelegd. Deze groenstrook scheidt de vooroorlogse Tuinwijk (oostzijde) van de de naoorlogse uitbreidingswijk Paddepoel ten westen en noordwesten hiervan. De groenstrook vormt het zuidelijke gedeelte van een in noordelijke richting doorlopende, maar hier veel breder opgezette groenzone, die hier als een echt wijkpark is vormgegeven met waterpartijen en dergelijke. Deze vormt tevens een groene buffer tussen de wijken Paddepoel en Selwerd, die gelijktijdig (1960-1966) ten noorden van de Tuinwijk en de Studentenbuurt werden aangelegd.

In de groenstrook van de Bessemoerstraat werden enkele wijkvoorzieningen gebouwd als scholen en een buurtcentrum. Het zuidelijk in de groenstrook gelegen scholencomplex aan de Dierenriemstraat 1 is tijdens de inventarisatie van naoorlogse architectuur en stedenbouw wel meegenomen, maar uiteindelijk niet aangewezen. Het bijzondere kunstwerk van George van der Wagt (een betonnen wand waarin drie abstracte sculpturen), dat zich in de muur van de school bevond, is in 2008 herplaatst in het vensterhuis van Lewenborg.

## Hoofdstuk 2 De beoogde ontwikkeling

### 2.1 Inpassing in de ruimtelijk-functionele structuur

Binnen het plangebied zijn functies wonen, onderwijs (2 scholen) en maatschappelijk (buurtcentrum) aanwezig.



*het Bessemoerpark in vogelvlucht, met links Paddepoel-zuid en rechts de Tuinwijk en de spoorlijn  
(bron: Bing Maps)*

De uitgangspunten voor vernieuwing en verandering in het gebied zijn:

- de versterking van het gebied als groene overgangszone;
- het versterken van de groenstructuur. De richting en oriëntatie van de bebouwing en een deel van de groenstructuur wijkt af van de aanpalende wijken;
- het verbeteren van de sociale veiligheid.

Daartoe worden de volgende maatregelen genomen.

- De twee zogenaamde bejaardenblokjes aan de Dierenriemstraat worden gesloopt en de vrijgekomen plekken worden groen ingevuld.
- Het in de zuidpunt gelegen schoolcomplex wordt gesloopt en het terrein wordt beperkt bebouwd met woningen. Het resterende gebied wordt groen ingevuld. Voor de nieuwe te ontwikkelen woningen gelden de volgende uitgangspunten:
  1. Qua oriëntatie moeten zij zich conformeren aan de richting van de flats om zo het open en continue karakter van het gebied te herbevestigen.
  2. Alle vier zijden moeten worden ontworpen als voorgevel.
  3. Het parkeren wordt geconcentreerd in de zuidoosthoek van het gebied.
- De relatief brede (auto)weg aan de zuidzijde wordt omgezet in een fietsroute, zodat het groen van de zone zich beter kan verbinden met het groen langs het spoor.
- Het bestaande buurtpand wordt gesloopt, met herbouw gericht op zowel Paddepoel als de Tuinwijk op een parkgerichte locatie.
- Het schoolcomplex van de Van Lieflandschool op de hoek Wilgenlaan-Bessemoerstraat wordt gehandhaafd, met als toekomstige optie een verdere uitbreiding van het park als de school hier op



*schetsontwerp van de gewenste toekomstige situatie, gezien vanuit het zuidwesten*

## 2.2 Wonen

De vergroening van de Bessemoerstrook is van betekenis voor de kwaliteit van de leefomgeving in Paddepoel Zuid en de Tuinwijk. Deze ontwikkeling komt de kwaliteit van wonen in deze buurten ten goede. Met de wijkvernieuwing is het woningaanbod aanzienlijk verruimd. Samen met de renovatie en herstructurering in de Tuinwijk ontstaat er een aantrekkelijk woongebied op korte afstand van het centrum.

In de Bessemoerstrook is ruimte voor een kleinschalige woonvorm. In aanvulling op de gerealiseerde nieuwbouw in de koopsector in Paddepoel Zuid zullen hier compacte woningen in de sociale huursector worden aangeboden. Het gaat om 32 grondgebonden zogenaamde rug-aan-rug woningen. Dit programma is van belang voor met name jonge huishoudens en levert daardoor een bijdrage aan een gevarieerde bevolkingsopbouw in dit deel van de stad.

De kwaliteitsnormen van de Groninger Woonkwaliteit zijn van toepassing. Uitgegaan wordt van een duurzaam en energiezuinig concept voorzien van, waar mogelijk, groene daken en benutting van zonne-energie. In dit woningbouwplan zullen groene daken komen op de bergingen van de woningen. De huizen krijgen ook zonneboilers.

## 2.3 Voorzieningen

Het huidige buurthuis is in een slechte staat van onderhoud en moet worden vervangen. In het plangebied is ruimte voor een nieuw gebouw met dezelfde functie. Voor de nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Het gebouw krijgt eenzijdige oriëntatie.
- Het gebouw is bestemd voor zowel de Tuinwijk als Paddepoel Zuidoost.
- In oppervlakte wordt de nieuwbouw niet groter dan het bestaande buurthuis.



*het huidige buurthuis*

Noordelijk in het plangebied blijft de daar aanwezige Van Lieflandschool gehandhaafd. Om de parkfunctie van het gebied verder te versterken, zou op termijn deze school uit het park moeten verdwijnen. Dit zal echter in de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) niet gerealiseerd kunnen worden. Daarom wordt de bestaande school in dit plan positief bestemd.

## **2.4 Verkeer**

### **Algemeen**

Verschillende gemeentelijke beleidsnota's gaan uit van een nauwe samenhang tussen het ruimtelijke beleid en het verkeers- en vervoersbeleid. Dit tegen de achtergrond van het verbeteren van de bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad. Het verkeers- en vervoersbeleid is vooral gericht op stimulering van het gebruik van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Dit impliceert een efficiënter gebruik van de bestaande verkeersruimte door een duidelijke verkeersstructuur, het vergroten van de doorstromingscapaciteit op het stedelijke hoofdwegennet en bundeling van verkeersstromen, zodat in de tussenliggende gebieden een aangenaam en veiliger woon- en leefklimaat kan ontstaan.

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

### **Autostructuur**

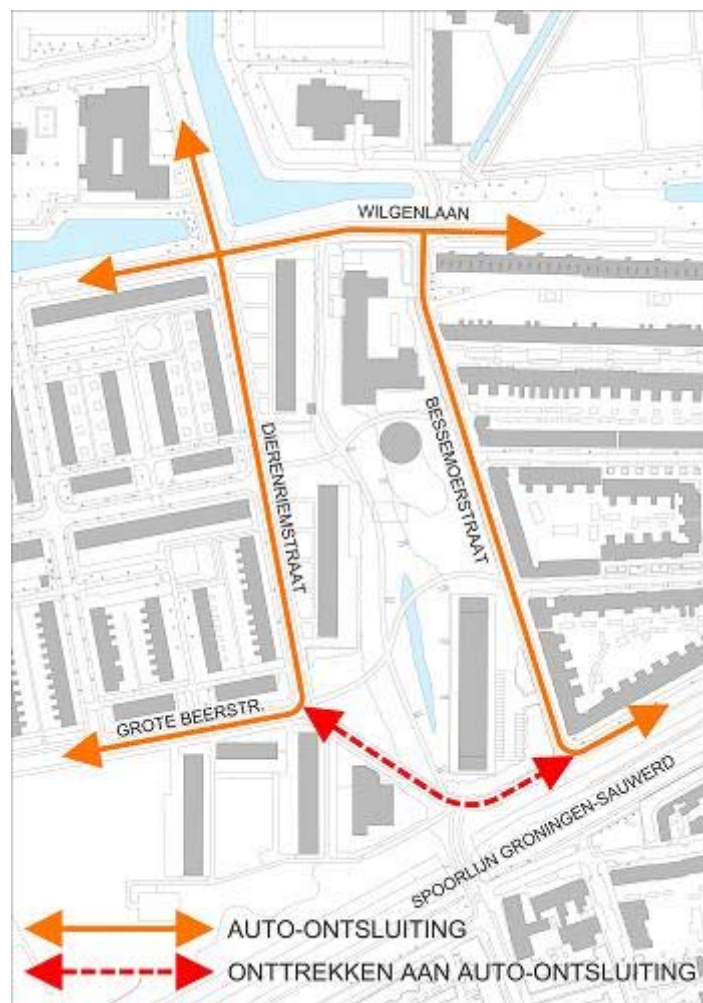
Het gebied maakt volledig deel uit van een verblijfsgebied. De aangrenzende wegen zijn erftoegangswegen oftewel woonstraten. Het verblijven staat centraal en de maximumsnelheid is 30 km/uur. De inrichting voldoet aan de gewenste inrichting van dit soort straten. Drempels en verhoogde kruispunten zorgen voor het gewenste verkeersgedrag.

Op dit moment verbindt de Dierenriemstraat tussen de Grote Beerstraat en de Klaas de Vriezestraat (langs het spoor) Paddepoel Zuidoost met de Tuinwijk.



*Dierenriemstraat*

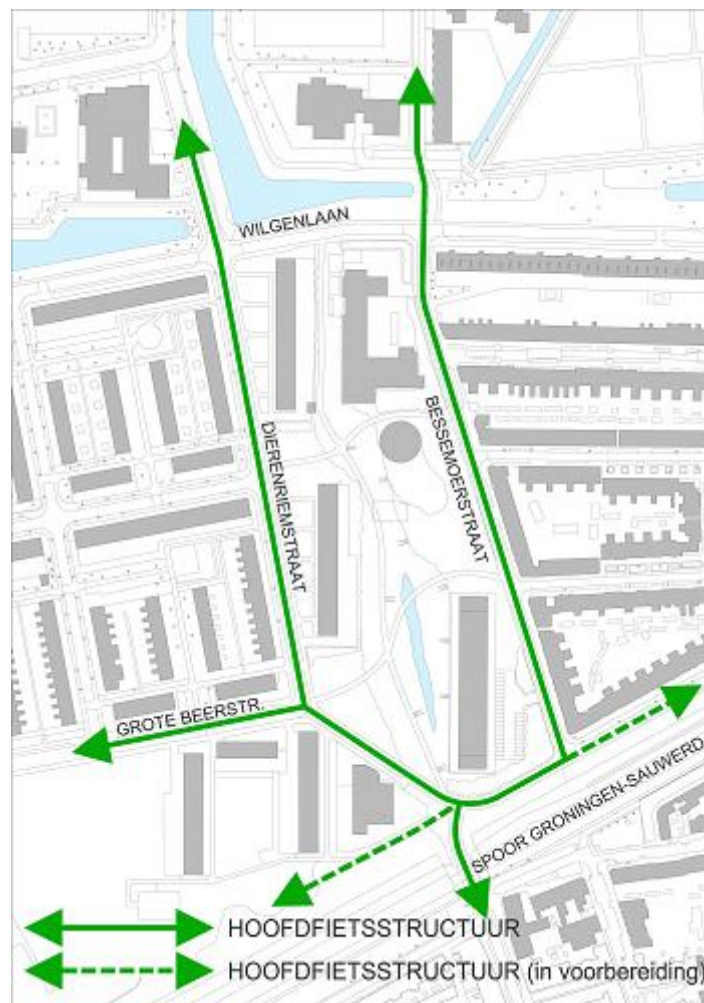
Vanuit ruimtelijke overwegingen is het wenselijk dit deel van de Dierenriemstraat af te sluiten voor het autoverkeer. Er is slechts beperkt inter-wijkverkeer. Ook is deze verbinding niet noodzakelijk voor de (auto)ontsluiting van Paddepoel Zuidoost. Wel verbindt het het zuidelijk deel van de Tuinwijk met de Zonnelaan (en de Prinsesseweg). Het autoverkeer zal een andere route door de wijk moeten nemen. Gezien de hoeveelheid verkeer en de beperkte omrijafstand is dit acceptabel. De verbinding blijft intact voor fietsers.



Aandachtspunt is de autobereikbaarheid van de school 'De Zaaier'. Het halen en brengen van de kinderen met taxibusjes moet mogelijk blijven op dit deel van de Dierenriemstraat. Dat kan door informele parkeerplaatsen aan te leggen en de taxibusjes ontheffing te verlenen voor het gebruik van het fietspad. Hulpverleningsdiensten kunnen indien noodzakelijk eveneens gebruik maken van het fietspad.

### Fietsstructuur

Het gebied wordt begrensd door een aantal hoofdfietsroutes. Vanuit de fietstunnel onder het spoor lopen twee belangrijke fietsroutes richting Paddepoel, Selwerd en vooral Zernike. De een begrenst het gebied aan de oostzijde, de Bessemoerstraat, de andere aan de westzijde, de Dierenriemstraat. Belangrijk is dat deze routes niet alleen in stand worden gehouden, maar daar waar mogelijk kwalitatief worden verbeterd. Zo kan de inrichting van de Bessemoerstraat fietsvriendelijker.



Op termijn zal het nieuwe fietspad tussen de fietstunnel en de Klaas de Vriezestraat ook deel uitmaken van een hoofdfietsroute langs de noordzijde van het spoor.

### Voetgangersstructuur

Het park vormt een verbindend element tussen Paddepoel Zuidoost en de Tuinwijk. Het aangepaste padenverloop onderstreept dat. Daarnaast wordt het padenverloop afgestemd op de nieuwe functies en bebouwing.

## Parkeren

Bij de nieuwbouwplannen dient rekening gehouden te worden met voldoende parkeerruimte op de juiste plaats voor zowel de auto als de fiets. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen. De kosten van de parkeerplaatsen zijn voor rekening van de ontwikkelaar en de parkeerplaatsen dienen in principe op eigen erf te worden gerealiseerd.

## 2.5 Openbare ruimte

### 2.5.1 Groenstructuur

In het Bomenstructuurplan is vastgesteld welke bomenstructuren voor de stad belangrijk zijn. De Bessemoestraat is onderdeel van de bomenhoofdstructuur.



*uitsnede uit de kaart bij het Bomenstructuurplan*

De ambitie is deze te behouden en te versterken. Met de planuitwerking dient met de bomen rekening gehouden te worden. Dit geldt met name indien er sprake is van het opheffen van het hoogteverschil tussen de Bessemoerstraat en het naastgelegen terrein.

Op het terrein hebben de meeste populieren een goede levensverwachting en zijn hiermee waardig om in de planuitwerking behouden te worden. Uit de inventarisatie is gebleken dat ze een status hebben van potentieel monumentaal. Ten noorden van het huidige buurthuis staat een waardevolle eik die potentieel monumentaal is. De ambitie is deze te behouden.

Voor het behouden van bomen is een goed inzicht in de wortelontwikkeling van levensbelang. Nader onderzoek voor de planuitwerking is hiervoor wenselijk.

Binnen het plangebied staan diverse soorten bomen. De structuur van de beplanting valt in twee delen uiteen, namelijk:

- de grote populierenrijen die de richting volgen van de hogere bebouwing en
- de overige bomen die in een zogenaamd wildverband staan en als solitaire bomen het gebied vullen.





*populierenrij*

De populieren hebben een goede levensverwachting waardoor het wenselijk is met deze bomen rekening te houden in de planvorming.



*Bessemoerstraat*

Daarnaast staan aan de Bessemoerstraat markante kastanjabomen. Er is geconstateerd dat er kastanjeziekte aanwezig is in een deel van deze bomen. Maar de levensverwachting van de bomen is onduidelijk omdat de ontwikkeling van de ziekte nog niet bekend is. De bomen worden periodiek aan een vitaliteitsonderzoek onderworpen waarna zonodig beheermaatregelen worden genomen teneinde deze groenstructuur in stand te houden. Voor een groot deel staat er onder de kastanjabomen onderbeplanting, bestaande uit heesters met diverse hoogtes.

De ambitie voor dit gebied is o.a. om de groenstructuur te versterken en te verbeteren. Daartoe worden de volgende middelen ingezet.

- De bestaande onderbeplanting wordt op een aantal plaatsen verwijderd waardoor meer openheid en doorzicht wordt verkregen, en hierdoor wordt de sociale veiligheid verbeterd.
- Er wordt een ecologische zone in de noord-zuidrichting met een variabele breedte ingericht. De inrichting bestaat voornamelijk uit ecologisch beheerd gazon (bloemenweide), een wadi en een aantal solitaire heesters. Veel bebouwing en bestrating wordt omgevormd naar ecologisch groen waardoor de oppervlakte groen toeneemt.
- Het padenverloop door het plangebied wordt ook aangepast en afgestemd op de nieuwe functies en bebouwing.

## 2.5.2 Waterstructuur

### Waterstructuur huidige situatie

In het plangebied is geen waterstructuur aanwezig en komt geen oppervlaktewater voor.

Met de ecologische omvorming van het gebied zoals hierboven beschreven wordt een zogenaamde wadi aangebracht met een overloop op de regenwaterriolering. Een wadi is een verlaging in het maaiveld waarbij tijdens hevige regenbuien tijdelijk water kan staan en die als bufferings- cq. infiltratievoorziening wordt toegepast.

Het gebied maakt onderdeel uit van een peilvak waar een waterpeil van -0,72 m NAP aangehouden wordt. Het water in dit peilvak watert af naar het Reitdiep.

### Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld, en dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluiten aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.

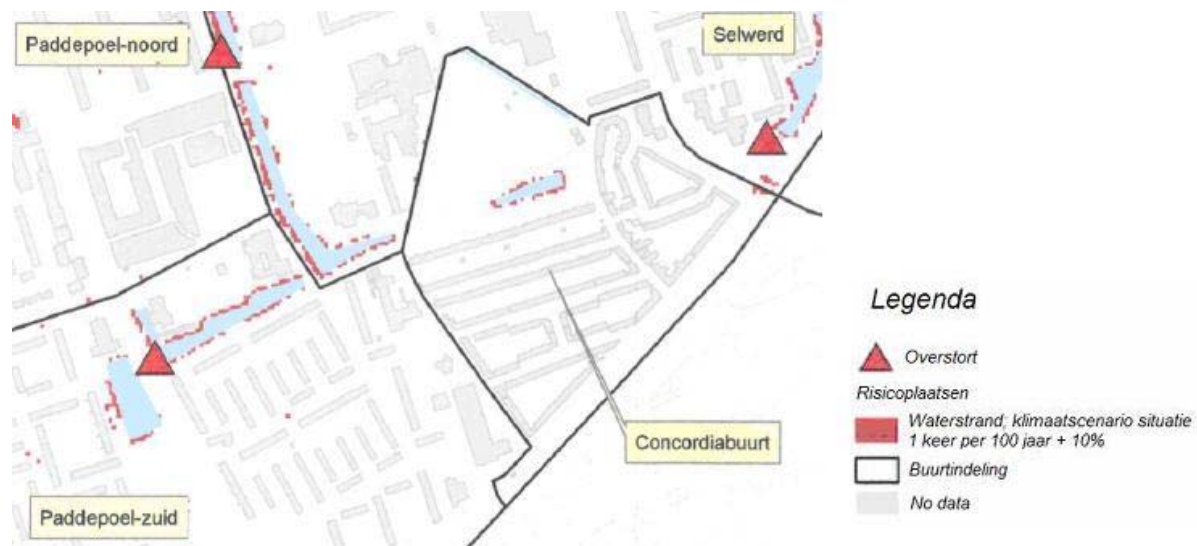
Ten noorden van het plangebied komt alleen de functie stedelijk water voor. Dit ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het dient voor waterberging en deels voor aan- en afvoer. De waterfunctie is in onderstaande figuur weergegeven.



*waterfunctie*

## Waterberging

De oppervlakte van de waterpartijen is voldoende om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt 1,35 meter. Voor dit gebied voldoet deze situatie.



*Stedelijke wateropgave Bessemerstrook*



## Hoofdstuk 3      Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan 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.

### 3.1      Archeologie

#### Inleiding

In 1992 is door het Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in 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. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele, op archeologische gronden geselecteerde, gebieden aan een 'omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988, de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

#### De overslibde wierden van Paddepoel

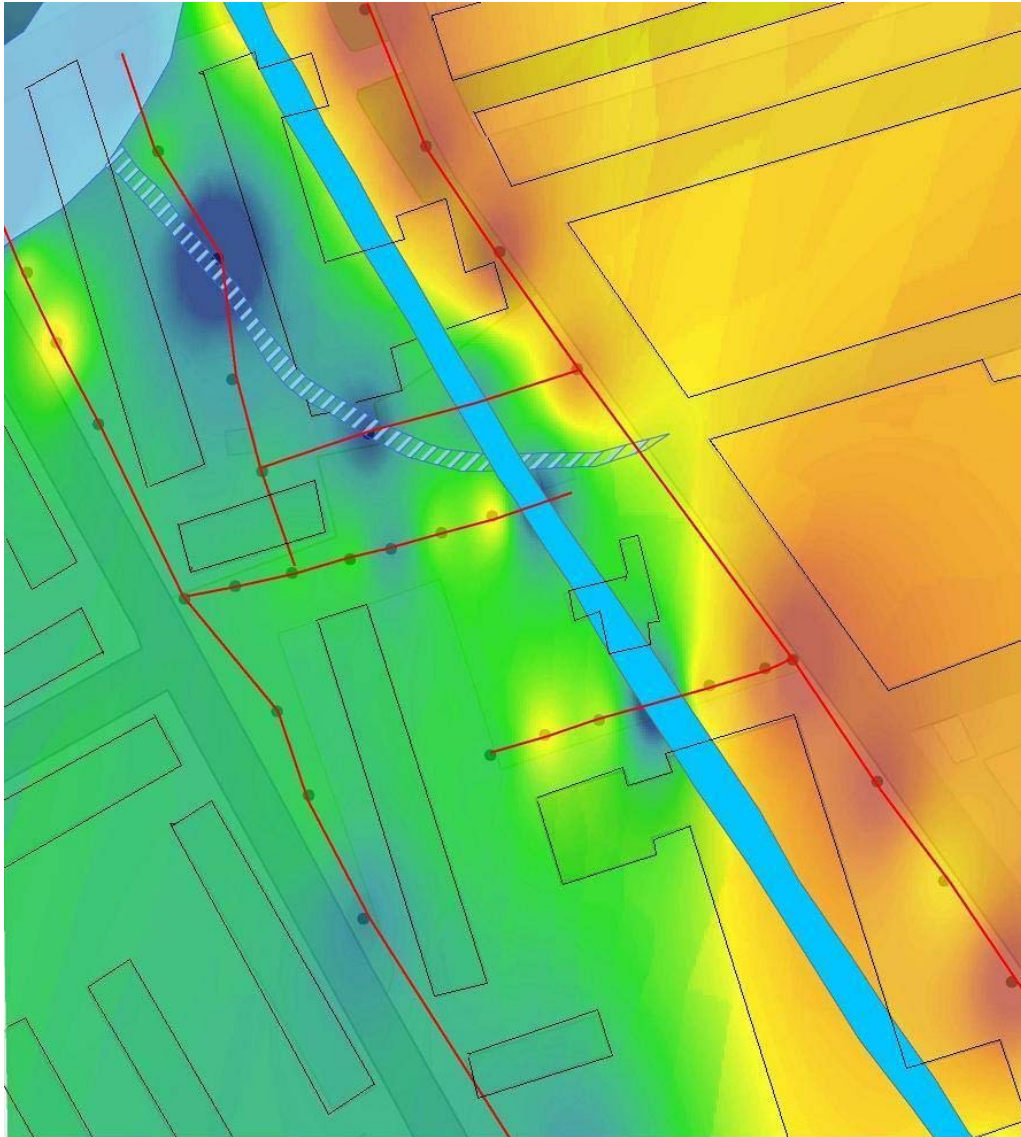
Bij de aanleg van de wijk Paddepoel, waarin de Bessemoerstrook ligt, zijn opgravingen verricht op een gedeelte van deze wierden uit het begin van de jaartelling, nu bekend als de overslibde wierden van Paddepoel. Deze aangetroffen en opgegraven wierden lijken zich te concentreren rond de oeverwallen van (oudere) lopen van de Drentse A die gereconstrueerd werden door Clingenborg. Het vermoeden is dat de Drentse A ook ter hoogte van de Bessemoerstrook heeft gelopen. Dit vermoeden is - behalve door de reconstructies van Clingenborg - onder andere gebaseerd op de resultaten uit een opgraving aan de Eikenlaan 290 in 1998. Dit terrein ligt op de meest noordelijke punt van de Hondsrug. Aan de westzijde bleek de Hondsrug hier aangesneden te zijn door een oude loop van de Drentse A. In dit onderzoek kwam ook naar voren dat de bewoningssporen waren afgedekt door afzettingen van de Drentse A. De bewoning die hier is aangetroffen is gedateerd in de derde eeuw na Christus.

Omdat op en rond de oude oeverwallen de kans het grootst is dat er zich nederzettingsresten bevonden, is de archeologische verwachting van de Bessemoerstrook ook hoog te noemen. Deze kleine wierden zijn te beschouwen als separate huisertjes, en overleefden niet elke grote overstroming. Een aantal ervan zijn weer afgedekt door kleilagen die latere overstromingen achterlieten en dus niet meer aan het oppervlak zichtbaar.

#### Booronderzoek

Om beter inzicht te krijgen in de archeologische verwachting van het gebied, de intactheid van de bodem en de oude loop van de A, is in 2010 samen met de Rijksuniversiteit Groningen een archeologisch booronderzoek verricht.

Gebaseerd op de boorresultaten zijn er een paar aanwijzingen die erop duiden dat een oude loop van de Drentse A inderdaad mogelijk in het noordwesten van de Bessemoerstrook heeft gestroomd (zie onderstaande figuur). Hier duikt het keileem weg en er zijn natuurlijke kleilagen aangetroffen. Om met zekerheid te kunnen bepalen of hier de Drentse A heeft gestroomd zal in dit gebied een proefsleuf gegraven moeten worden.



*Resultaten van het booronderzoek, gecombineerd met een hoogtekaart van het keileem. In het noordwesten de mogelijke loop van de Drentse A, in blauw, met een eventuele zijtak in blauw gearceerd. In donkerblauw een recentere sloot, op basis van de verstoringen die zijn aangetroffen in de boor.*

In een aantal boringen is aardewerk uit de nieuwe tijd aangetroffen. Deze fragmenten lijken uit een sloot afkomstig te zijn. Deze sloot is niet teruggevonden op historische kaarten en omdat het aardewerk niet precies te dateren is, is het lastig te bepalen uit welke tijd deze mogelijke sloot afkomstig is. De intactheid van de bodem is – onder een ophogingslaag die in het hele gebied aanwezig is – goed te noemen. Eventueel aanwezige archeologische resten kunnen daarom goed geconserveerd zijn.

### **Bescherming**

Een van die oeverwallen die de A heeft achtergelaten ligt hoogstwaarschijnlijk –met een zijgeul - onder de Bessemoerstrook. Zowel in de rivierloop als op de oeverwallen, beide in de jaren '60 opgehoogd, is daarom sprake van een hoge trefkans op archeologische resten. Er zouden zich op deze oeverwallen meer overslibde wierden kunnen bevinden.

Het gebied moet - op basis van de resultaten van het booronderzoek - bestemd worden als Waarde-Archeologie 2. Dit betekent dat er bij ingrepen boven de 200 vierkante meter onderzoek moet plaatsvinden. Dit onderzoek dient door middel van proefsleuven te worden uitgevoerd.

## 3.2 Ecologie

### Ecologische groenstructuur

Het Bessemoerpark betreft een stadsdeel met verschillende gebruiksfuncties in een groen decor. Het groen is een belangrijk onderdeel van het Groenstructuurplan met de kwalificatie 'basisgroenstructuur' en te 'versterken ecologische verbinding' volgens de Stedelijke Ecologische Structuur 2011. Vanwege de ligging in het noordelijke stadsdeel en de aansluiting op groengebieden in de wijdere omgeving is het een belangrijke ecologische verbinding als onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Als schakel verbindt het de ommelanden met de binnenstad. Hogeland en Koningslaagte worden via de Paddepoelsterweg en Selwerderhof, Park Selwerd, Bessemoerpark en Noorderbegraafplaats verbonden met de spoorzone Noorderplantsoen en Diepenring. Het park zelf bestaat momenteel uit gazonpartijen, boom- en heesterstructuren en verschillende gebouwen. In al deze biotopen komen verschillende natuurwaarden voor. De barrières in de ecologische verbinding, te weten de noordelijke ringweg, de Eikenlaan en de spoorzone worden in verschillende projecten als het Fietspadenproject en de Regiotram aangepakt. Door middel van groene geleiding of ecoduikers ontstaan verbindingroutes of passages voor dieren. Al deze passages dragen bij aan mobiliteit van soorten onder invloed van populatiedynamica en klimaatontwikkelingen.



## **Natuurwaarden**

De huidige (stads)natuurwaarden zijn gemiddeld. Boom- en struikbiotopen zijn voldoende aanwezig. Ouderdom en soortenvariatie dragen bij aan de biodiversiteit. Het biedt voedsel, dekking en voortplantingsmogelijkheden. Water en bloemrijke biotopen ontbreken nagenoeg, met uitzondering van de schooltuindelen. Zodoende zijn er maar beperkte levenskansen voor amfibieën, bijen en vlinders. In het park leven vogelsoorten als grote bonte specht, boomkruiper, zwartkop en winterkoning, maar ook zoogdieren als vleermuizen en egel. Er is echter maar beperkte ruimte voor het potentieel grote aantal holenbroeders aanwezig. De hoge bomen maken daarnaast het gebied waardevol voor vleermuizen. Met name de dwergvleermuis en laatvlieger zijn hier aanwezig. Daarnaast maken franjestaart, grootoor en baardvleermuis een kans.

## **Gewenste ontwikkeling**

Door uitvoering van het huidige plan komt de beloofde groencompensatie als gevolg van bouwontwikkelingen langs de noordelijke spoorzone in het Bessemoerpark tot stand. Behoud van hogere en oudere bomen maar ook behoud van variatie in soorten is gewenst. Hierbij moet gestreefd worden naar aanplant van ontbrekende waardevolle soorten als sporkenhout, tweestijlige meidoorn, gele kornoelje en sleedoorn.

Ontbrekende thema's als water en bloeiende kruiden zullen de natuurwaarden verder kunnen versterken. Dit kan in de huidige planvorming worden opgenomen.

Een belangrijk onderdeel van het plan betreft de verbinding met omliggende groen- en natuurgebieden. Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende ecologische verbindingen. Deze bestaan in dit geval uit aansluitingen tussen en relaties met het groen aan de noordkant (langs het Wilgenpad) en aan de zuidkant (langs de spoorzone). Optimale stadsverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten een boom-, struik- en kruidlaag benevens een waterelement om voor doelsoorten als dwergmuis, vuurvlieder en kleine watersalamander passeerbaar te zijn.

Inrichting en beheer moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord.

## **Overige aandachtspunten**

Een gevarieerd nestkastenaanbod kan in belangrijke mate voorzien in het gebrek aan broedplekken voor holenbroeders. Ook in de vormgeving en bouwwijze van nieuwe gebouwen als het buurtcentrum en de woningen kunnen specifieke voorzieningen voor bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw, mees en vleermuis worden opgenomen.

Als laatste moet nadrukkelijk het thema groene daken worden genoemd. Al deze voorzieningen versterken het groene en duurzame imago en bieden nog meer biodiversiteit.

## **Wet- en regelgeving**

In het gebied heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden. Er komen geen beschermde planten voor of beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of dieren. Bij sloop van gebouwen en kap van bomen moeten deze werkzaamheden getoetst worden aan de Flora- en faunawet.

Vleermuisonderzoek heeft uitgewezen dat er geen conflicten zullen optreden met de Flora- en faunawet en het ecologisch beleid.

Alle vogels zijn beschermd. Kap en ruimen van groen moet daarom buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Het bestemmingsplan heeft een afstand tot het Natura 2000 gebied Leekstermeer van ruim 4 km. Er is gezien de ontwikkelingen en deze afstand geen sprake van de zogenaamde 'externe werking' ten opzichte van dat gebied.

## **Bomen en struiken**

De Bomen Effect Analyse (BEA) die is opgesteld maakt de consequenties voor het groen duidelijk. Het groen is hiervoor uitvoerig geïnventariseerd en vergeleken met het ontwerp voor het park. De BEA maakt duidelijk dat er in totaal globaal 45 bomen (waarvan er 40 kapvergunningsplichtig maar niet (potentieel) monumentaal zijn) en 830 m<sup>2</sup> houtopstand (bosjes en struiken) moet worden gekapt. Er worden geen (potentieel) monumentale bomen gekapt. Op basis van de planuitwerking kunnen de hoeveelheden maximaal 20 % positief of negatief afwijken. Dit kan pas met nader onderzoek worden



bepaald.

Met de herinrichting van het Bessenmoerpark komt er veel meer oppervlakte ecologisch groen doordat slechts een gedeelte van de bebouwde/verharde oppervlakte weer wordt bebouwd en bestraat. Doordat het park sociaal veiliger gemaakt wordt, zal dat niet gebeuren met bomen en struiken, maar voornamelijk met kruiden en de aanplant van lage struiken. Er kan niet worden voldaan aan de 1:1 compensatie die in dit basisgroen wenselijk is maar de ecologische aantrekkelijkheid wordt door de vergroting van het groenareaal en de biodiversiteit wel vergroot.

### **3.3 Water**

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

Het beleid is vertaald in ambities voor de gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

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

#### **Bodem**

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte. De drooglegging bij winterpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied 1,52 m (bron: Stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied is goed.

#### **Riolering**

De riolering in het plangebied maakt deel uit van het riool van Paddepoel-zuid. Hier ligt een gemengd stelsel. Het afvalwater stroomt af richting het rioolgemaal van Selwerd. In de Dierenriemstraat wordt een regenwaterriool aangelegd. Dit riool kan benut worden voor het afkoppelen van water dat valt op schoon afvoerend oppervlak binnen dit plangebied.

### **Water en riolering bij ontwikkelingen**

Bij ontwikkelingen in het gebied moet rekening gehouden worden met de eventuele gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater vereist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en / of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit gecompenseerd worden door de aanleg van nieuwe watergangen / -partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

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

De aanleg van een vegetatiedak/groene daken kan een bijdrage leveren aan het vertraagd afvoeren van regenwater. Het vegetatiedak gebruikt water voor de groei van de beplanting, het bergt enig water en voert het vervolgens vertraagd af. Ecologisch gezien biedt dit ook de nodige voordelen. Meer ruimte en ontwikkeling voor insecten, vogels en andere flora en fauna.

De geplande woningen krijgen een regenwaterafvoer op de centrale wadi in het park.

In de verdere uitwerking van de plannen moet duidelijk worden hoe de compensatie van de eventuele toename van verhard oppervlak gerealiseerd wordt.

### **Bouwmaterialen**

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

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

## 3.4 Milieu

### 3.4.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

Voor dit bestemmingsplan is geluid als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriëlawaai van belang. De locatie ligt binnen de geluidzones van de Zonnelaan, de spoorlijn Groningen-Delfzijl en het gezoneerde industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk. Dit betekent dat volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

De initiatiefnemer van het te bouwen woningcomplex heeft een akoestisch onderzoek (spoor en weg) laten uitvoeren. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat alleen de voorkeursgrenswaarde als gevolg van spoorweglawaai overschreden wordt. De maximale grenswaarde vanwege spoorweglawaai wordt niet overschreden. Dit betekent dat er voor dit plan, als gevolg van spoorweglawaai, een hogere waarde besluit moet worden opgesteld. Voor een aanvaardbaar leefklimaat is het van belang dat de binnenwaarde als gevolg van het spoorweglawaai acceptabel is. Bij de gevelwering dient hier rekening mee gehouden te worden.

Het plangebied ligt grotendeels binnen de industriëlawaaizone van het gezoneerde industrieterrein Groningen-West / Hoogkerk. Mocht binnen de planperiode van 10 jaar deze zone worden verkleind, dan kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid de zone geheel of gedeeltelijk van de verbeelding worden verwijderd.

#### Hogere waardebesluit

Voor het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai is een hogere waardebesluit genomen in het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning voor het woningbouwplan. Dit hogere waardebesluit is genomen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

### 3.4.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Voor dit bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer van de woningbouw een notitie luchtkwaliteit laten opstellen. Uit de notitie blijkt dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat geen onderzoek of toetsing hoeft plaats te vinden. De luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor dit plan. De notitie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd.

### 3.4.3 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en door 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 I&M is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB, 1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

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.

Voor het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er een risicobron in de omgeving van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool.

Uit nader onderzoek (QRA, Grontmij januari 2012) is gebleken dat aan de veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor de spoorlijn wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het groepsrisico ter hoogte van het plangebied neemt niet toe als gevolg van de nieuwe ontwikkeling en past binnen het wettelijk kader. Het onderzoek is als losse bijlage bij dit plan gevoegd.

Uit de beoordeling van de regionale brandweer van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat zowel de bereikbaarheid als de bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn. De bereikbaarheid van het spoor zelf is daarentegen beperkt voor hulpverleningsdiensten. Ook bevinden zich langs het spoor nauwelijks bluswatervoorzieningen. Dit bemoeilijkt het snel en effectief bestrijden van incidenten op het spoor.

De voorgenomen afsluiting van een deel van de Dierenriemstraat voor het autoverkeer heeft negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid van de school 'De Zaaier' en het nieuwe woningcomplex. De regionale brandweer adviseert daarom om de Dierenriemstraat open te laten houden voor hulpvoertuigen. Dit zal mogelijk blijven. Tevens adviseert de regionale brandweer om een opstelplaats voor hulpvoertuigen te realiseren. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de woningen geregeld.

Het aspect zelfredzaamheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid van de spoorlijn Groningen-Delfzijl/Roodeschool geen bezwaar vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

#### **3.4.4 Bodem**

Het plangebied betreft één ontwikkellocatie waarbij ondermeer de functie maatschappelijke doeleinden wordt omgezet naar de functie wonen. Bij deze locatie is specifiek gekeken of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en welke acties en inspanningen eventueel noodzakelijk zijn om de bodem geschikt te maken. Voor dit plangebied is een inventarisatie gemaakt van de aanwezige bodeminformatie. Deze inventarisatie is als losse bijlage bij dit plan gevoegd. Op en rondom de te ontwikkelen locatie is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Het meest recente onderzoek dateert uit 2011. Dit betreft een verkennend bodemonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van een bouwaanvraag voor 32 woningen. Daarnaast is in december 2011 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie licht verontreinigd is met PAK (10 VROM) en enkele zware metalen. Op een deel van de locatie zijn in de bodem gehalten aangetroffen boven de interventiewaarde. Voor dit deel is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Deze verontreiniging bevindt zich buiten de contour van de 32 nieuw te bouwen woningen. In het kader van de bouwaanvraag is daarom geen aanvullend onderzoek nodig. Voor de inrichting van het overige deel van het terrein is wel aanvullend onderzoek nodig. De bodem zal hier geschikt gemaakt moeten worden voor het beoogde gebruik.

##### *Diffuse verontreinigingen*

Als gevolg van jarenlange activiteiten is de bodem belast met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat in dit plangebied geen diffuse (lichte) bodemverontreiniging voorkomt. Bij het toepassen en hergebruik van grond dient de 'Nota Bodembeheer: Beleidsregels voor de toepassing van grond en baggerspecie op landbodem' in acht genomen te worden.

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Bessemoerpark 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 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) 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 ([gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan](http://gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan)) alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### 4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden geheel of gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	03-03-1964 22591/54a 1e afd.
123	De Paddepoel, toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		23-03-1965
133	De Paddepoel, 3e toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		20-12-1966 22942/70 1e afd.
226	De Paddepoel VIII	12-12-1977 11	03-10-1978 4373/22 2e afd.
453	Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk	27-01-2010	n.v.t.

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 <sup>e</sup> afd.
Aanvullende bepalingen terreinen bestemming Bijzondere Bebouwing	18-9-1978 25	04-12-1979 25292 2 <sup>e</sup> afd.
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001 5a	25-06-2001
Aanvullende voorschriften gebruik	07-07-1994	20-10-1994

## 4.3 Toelichting op de artikelen

### 4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

#### Inleidende regels

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

#### Bestemmingsregels

##### Artikel 4 Groen

De bestemming Groen omvat de hoofdgroenstructuur in het plangebied. De locatie van de te slopen bejaardenblokken wordt ook groen bestemd. Het terrein rondom het nieuwe woonblok heeft de groenbestemming gekregen, maar aan de oostkant is met een aanduiding een parkeerterrein met auto-ontsluiting ten behoeve van dit woningblok mogelijk gemaakt. De Dierenriemstraat aan de zuidkant heeft eveneens de groenbestemming gekregen, omdat deze wordt gewijzigd in een fietsverbinding. Wel moet de school De Zaaier bereikbaar blijven voor autoverkeer. Daarom heeft het voormalige wegtracé een (auto-)verkeersaanduiding gekregen.

##### Artikel 5 Maatschappelijk

De maatschappelijke bestemming is gelegd op de aanwezige school en het nieuwe buurthuis. De school heeft een bouwvlak om het bestaande gebouw gekregen, waarvoor een bebouwingspercentage van 100 geldt. Voor het buurthuis is de locatie nog niet bepaald. Het bouwvlak valt hier samen met het bestemmingsvlak en mag voor 40% worden bebouwd.

##### Artikel 6 Wonen

De regels van de bestemming Wonen zijn toegesneden op het blok van 32 rug-aan-rugwoningen dat hier is voorzien. Rondom ligt het blok volledig in het groen. Er zijn geen mogelijkheden voor privétuinen of bijbehorende bouwwerken. Hiervoor zijn dan ook geen regels opgenomen.

##### Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming beschermt verwachte archeologische waarden die in hele plangebied aanwezig kunnen zijn. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven groter dan 200m<sup>2</sup> en dieper dan 0,30m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmetingen te boven gaan is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

#### Nadere eisen

In de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen komt een nadere-eisen-regeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

##### a. de verblijfsituatie:

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.

## **Algemene regels**

### Artikel 8

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling. 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 bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

### Artikel 9

Hier is een aantal algemene gebruiksregels opgenomen. Deze dienen ervoor om expliciet aan te geven welke vormen van gebruik bij alle bestemmingen in elk geval niet gewenst zijn. Het gaat met name om gebruik dat overlast veroorzaakt.

### Artikel 10

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een vijftal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel d., waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

### Artikel 11

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, 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.

### Artikel 12

Deze algemene wijzigingsregel is in het plan opgenomen om de mogelijkheid te bieden de gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding verwijderen. Voorwaarde daarvoor is dat deze zone door de gemeenteraad ook daadwerkelijk is gewijzigd. De procedure voor een wijziging is voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan.

## **Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 13**

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

### **Artikel 14**

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

## **Interpretatieve gebruiksbepalingen**

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden. In dit bestemmingsplan zijn zij opgenomen bij de bestemming Wonen.

### **4.3.2 Toelichting regeling van vrije beroepsactiviteiten en bedrijfsmatige activiteiten in en bij woningen**

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

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

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

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

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

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

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

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



organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, (al dan niet beëdigd) tolkvertaler, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige.

*Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Overige activiteiten, die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, maar in bepaalde gevallen wel daarmee gelijk te stellen zijn, worden aangemerkt als beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, die niet rechtstreeks passen binnen de woonbestemming. Zij zijn daarom niet bij recht toegestaan in dit plan. Wel is het mogelijk voor deze activiteiten bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (zie lid 6.5, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 1).



## Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

### 5.1 Participatie

De bewoners van de wijken Paddepoel en Tuinwijk zijn altijd zeer betrokken geweest bij het plan voor een park in de Bessemoerstrook. Er is zelfs een groot deel van het Nieuw Lokaal Akkoord Budget (NLA-bewoners-budget) aan het park toegekend door de wijkteams van beide wijken. In het verleden (2009/2010) is in de planontwikkeling eerst in een klankbordgroep gewerkt aan een aantal globale modellen voor de basis van het park. In afwachting van de definitieve plannen voor de locatie van het Alfa College en de locatie van de Van Lieflandschool heeft het project eind 2010 even stilgelegen.

Begin 2011 is de klankbordgroep omgevormd tot een werkgroep bestaand uit bewoners van beide wijken en betrokken partijen. Toen kwam de eigenaar van het Alfa College, Trebbe, met het plan voor de 32 rug-aan-rug woningen (voor woningbouwvereniging De Huismeesters). Verder is begin 2011 duidelijk geworden dat de Van Lieflandschool voorlopig op deze locatie moet blijven, omdat het onmogelijk is deze school op de korte termijn te verplaatsen.

Vanaf die tijd is de Werkgroep Bessemoerpark druk geweest met het maken van het plan voor de inrichting van het park. Allereerst hebben zij gekeken naar de basisindeling met bouwblokken en (fiets-)paden. Daarna is in grote lijnen de inrichting van het park aangegeven in een schetsontwerp. Centraal thema voor de inrichting is ecologie en duurzaamheid.

Het plan voor de inrichting van het park is samen met de juridische vertaling ervan in dit bestemmingsplan door de Werkgroep Bessemoerpark aan de beide wijken gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst op 14 december 2011.

### 5.2 Inspraak

#### Reacties

Het bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 9 december 2011 tot en met 5 januari 2012. In die periode zijn 2 inspraakreacties ontvangen, met de volgende inhoud.

1. een omwonende: deze is blij met de plannen voor de herinrichting van het park, op één onderdeel na, en dat is de plaats van de voetbalkooi. Deze is in het ontwerp voor de herinrichting van het park ingetekend op de huidige locatie. Met het verplaatsen van het wijkcentrum ziet inspreker niet in waarom de voetbalkooi op de huidige plaats wordt gehandhaafd. De ligging (oost-west, dus dwars op de achterliggende flat) en de metalen omheining, zijn inspreker een doorn in het oog. Door de ligging lijkt het park smaller op dit punt en komen ballen die te hoog of te hard worden geschopt op haar balkon terecht, ondanks de omheining. Bovendien veroorzaakt het schoppen tegen de omheining van de voetbalkooi een harde galm. Dit was geen probleem geweest als er alleen overdag gevoetbald werd, maar dit gebeurt ook 's avonds om 23u nog. Inspreker vraagt daarom de positie en omheining van de voetbalkooi te heroverwegen.

Reactie gemeente:

Medio 2011 is overlegd met betrokken instanties zoals het jeugdwerk of de voetbalplek terug moest komen in het park. Zij hebben aangegeven dat er opnieuw een voorziening moet komen omdat de voetbalkooi veel gebruikt wordt. Het is een belangrijke plek voor de oudere jeugd.

Dat het veldje bij het buurtcentrum komt te liggen heeft verschillende redenen. Het is het beter voor de sociale veiligheid omdat er zicht is vanuit het buurtcentrum en de wandelpaden. Het grootste deel van het park wordt ecologisch ingericht met daarin onder andere speelaanleidingen. Daarom komt de voetbalkooi ongeveer terug op de oude locatie.

In 2012 wordt het parkontwerp verder uitgewerkt. Er wordt onderzocht of de hekwerken ecologisch kunnen worden uitgevoerd met beplanting of een groene wand. Hierdoor kan het lawaai en overlast door overvliegende ballen worden beperkt. Mocht het mogelijk en wenselijk zijn de hekwerken achterwege te laten dan heeft dit de voorkeur omdat dat beter past in het totaalbeeld van het park.

Overigens is de plaats van de voetbalkooi niet aangegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. De bestemming Groen laat een voetbalkooi toe maar de plaatsbepaling is vrij.

2. nog een omwonende: deze is blij met de afsluiting voor auto's van de Dierenriemstraat, maar maakt zich wel zorgen om een goede verkeerskundige inpassing van het doorgaand voetpad i.v.m. overlast door fietsers. Inspreker heeft verder nog zorgen over:

- de faunaplek in de wadi: gevraagd wordt om dieper water i.v.m. droogte
- de waterkwaliteit in de wadi: wordt het water van de parkeerplaats hier ook op geloosd?
- de energiekosten van het buurtcentrum: kan er geïnvesteerd worden in zonnecellen en -panelen?

Reactie gemeente:

- Ter hoogte van de Grote Beerstraat / Dierenriemstraat bij de school De Zaaier wordt de autoroute omgevormd naar een doorgaand fietspad. De doorgaande fietsroute loopt niet door het park maar door de Bessemoerstraat en de Dierenriemstraat. Hiermee houden we rekening in het ontwerp. Voor de aansluitingen van de fiets- en voetpaden en het nieuwe fietspad langs het spoor wordt een integraal ontwerp gemaakt.
- De wadi is een verzamelplaats voor (overtollig) regenwater wat langzaam in de bodem kan wegzakken. Tijdelijk kan hier water staan, met een maximale diepte van ongeveer 50 cm. Het betreft hier regenwater (hemelwaterafvoer van de woningen) en oppervlaktewater vanuit het park.
- Bij droogte ontstaat hier tijdelijk een blubberige plek (uiteraard hangt e.e.a. af van de aanleg, er kan een zandbodem aangelegd worden maar ook die wordt uiteindelijk blubberig.
- De parkeerplaats krijgt een separate afvoer.
- Het ontwerp voor het buurtcentrum wordt in 2012 uitgewerkt. In de uitwerking wordt aandacht besteed aan gebruik van duurzame materialen en duurzame energie.

## Conclusie

Het inspraakverslag geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## 5.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan de volgende instanties.

provincie Groningen  
ministerie van Infrastructuur en Milieu, inspectie Noord  
ministerie van Landbouw, Natuurbehoud en Visserij, Directie Noord  
ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Noord-Nederland  
ministerie van Economische Zaken  
rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed  
Regionale Brandweer Groningen  
Brandweer Stad Groningen  
NV Nederlandse Gasunie  
Enexis  
KPN Telecom  
Ziggo  
Waterschap Noorderzijlvest  
Waterbedrijf Groningen

Daarop zijn 4 reacties ontvangen, die hieronder worden samengevat en zonodig van commentaar voorzien.

### 1. provincie Groningen

De provincie Groningen verzoekt om in het ontwerp-bestemmingsplan de uitkomsten van het externe veiligheidsonderzoek op te nemen in verband met de bouw van de nieuwe woningen.

Commentaar gemeente:

De resultaten van het onderzoek zijn inmiddels bekend en zijn opgenomen in de toelichting bij het plan in paragraaf 3.4.3. Het onderzoek zelf is opgenomen in de bijlagenbundel.

## 2. gezamenlijke rijksdiensten (I&M, LNV, V&W, EZ, Cultureel Erfgoed)

De inspectie VROM deelt mede dat per 1 januari 2012 van Rijkswegge geen gecoördineerde overlegreactie meer zal worden verzorgd. Het Rijk zal de bestemmingsplannen niet meer toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen. Ook blijft het Rijk (conform de huidige systematiek) opkomen voor haar directe belangen bij bestemmingsplannen bijvoorbeeld vanuit de rol van weg- en waterbeheerder of eigenaar van defensie terreinen. Indien daar aanleiding toe is zullen de meest betrokken rijkspartners als Rijkswaterstaat en Defensie voortaan afzonderlijk een reactie sturen. Binnen de termijn zijn geen afzonderlijke reacties meer ontvangen.

## 3. Regionale Brandweer Groningen en Brandweer Stad Groningen

De Regionale Brandweer heeft een tweetal reacties ingezonden. De eerste voordat het externe veiligheidsonderzoek beschikbaar kwam, de tweede daarna. De reacties zijn als volgt samen te vatten.

- a. Geadviseerd wordt om het EV-onderzoek uit te voeren en toe te voegen aan het voorontwerpbestemmingsplan.
- b. Geadviseerd wordt om de Dierenriemstraat open te houden voor hulpdiensten.
- c. Geadviseerd wordt om het geplande woningcomplex te laten voorzien van goede opstelplaatsen voor hulpdiensten.
- d. De grenzen van het plangebied komen niet overeen met die in het externe veiligheidsonderzoek. Verzocht wordt deze met elkaar in overeenstemming te brengen.
- e. Het nieuwe buurthuis is geen onderdeel geweest van het EV-onderzoek. Dit zou wel moeten.
- f. In het EV-onderzoek ontbreekt een in de tekst genoemde tabel.
- g. In het EV-rapport worden afstanden genoemd voor het Plaatsgebonden Risico, maar er staat niet in waarop deze afstanden zijn gebaseerd.

Commentaar gemeente:

- a. Het EV-onderzoek is beschikbaar en beoordeeld door de HVD.
- b. Het zal mogelijk blijven dat hulpdiensten het nieuwe fietspad gebruiken indien dit noodzakelijk is.
- c. In het kader van het bouwplan voor de woningen zal hieraan aandacht worden besteed.
- d. Plangebiedgrenzen: de verschillen hebben geen invloed op de uitkomsten van het onderzoek. Aanpassing is daarom niet nodig.
- e. Het klopt dat het buurthuis geen onderdeel is geweest van de EV-studie. Het gaat hier echter om vervangende nieuwbouw van het bestaande buurthuis. Het is geen nieuwe ontwikkeling met toename van aantallen personen. Bovendien gaat het hier om dusdanig kleine aantallen personen dat de uitkomst van de berekeningen voor het groepsrisico ongewijzigd zou blijven. Daarom is aanpassing van het rapport niet noodzakelijk.
- f. Het betreft hier een typefout, tabel is wel aanwezig.
- g. Het gaat hier om de RBM II rekenmethodiek.

## 4. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap is accoord met het plan, maar verzoekt wel op de hoogte te worden gehouden over de compensatie van eventuele toename van verhard oppervlak tijdens de verdere uitwerking van de plannen.

Reactie: het waterschap zal geïnformeerd worden als die situatie zich gaat voordoen.

## Algehele conclusie overleg

In het ontwerp-bestemmingsplan is de uitkomst van het externe veiligheidsonderzoek verwerkt. Verder geeft het overleg geen aanleiding het plan aan te passen.



## **Hoofdstuk 6            Uitvoerbaarheid /exploitatie**

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.

Een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente of waarvoor er reeds een bouwvergunning is afgegeven danwel waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

Voor de uitvoering van dit bestemmingsplan is met de projectontwikkelaar een exploitatieovereenkomst afgesloten.

Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.





# Regels

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1     plan:  
         het bestemmingsplan Bessemoerpark van de gemeente Groningen.
- 1.2     bestemmingsplan:  
         de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3     verbeelding:  
         de verbeelding van het bestemmingsplan Bessemoerpark, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-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 verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8     bestemmingsgrens:  
         de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9     bestemmingsvlak:  
         een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10    bouwgrens:  
         de grens van een bouwvlak.
- 1.11    bouwperceel:  
         een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.12 bouwperceelgrens:  
de grens van een bouwperceel.
- 1.13 bouwvlak:  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 maatvoeringsgrens:  
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 maatvoeringsvlak:  
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 aan huis verbonden beroep:  
het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:  
1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en  
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en  
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- 1.17 additionele voorzieningen:  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 archeologische 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 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.
- 1.21 bouwlaag:  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

- 1.22 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.
- 1.23 dak:  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.
- 1.24 erf:  
het al dan niet bebouwde 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.
- 1.25 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.26 hoofdgebouw:  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.27 kap:  
een door tenminste één hellend dakvlak omsloten dak dat meer dan 50% van de bovenste vloerlaag van de onderliggende verdieping omvat.
- 1.28 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:  
bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.
- 1.29 logies met ontbijt:  
het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.
- 1.30 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.
- 1.31 peil:  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
voor schepen: de waterspiegel.

1.32 prostitutie:

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

1.33 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.34 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.

1.35 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1      lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3      horizontale diepte van een gebouw:  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4      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.
- 2.5      de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6      de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7      de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8      de hoogte van een bouwlaag  
de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.
- 2.9      bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.10    de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### **Artikel 3      Uitmetingsverschillen**

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

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Groen

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. autoverkeer, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- h. een auto-ontsluiting en parkeerterrein uitsluitend ten behoeve van de naastgelegen woonfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- i. additionele voorzieningen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

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

##### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

#### 4.3 Afwijken van de bouwregels

##### 4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 4.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

##### 4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de verblijfssituatie:

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 milieusituatie:

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

e. 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.

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

## **Artikel 5      Maatschappelijk**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wegen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. additionele voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

#### **5.2.1    Algemene bouwregels**

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

#### **5.2.2    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### **5.2.3    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 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### **5.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1    Afwijkingsbevoegdheid**

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

- a. lid 5.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- b. lid 5.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

#### **5.3.2    Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 5.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de milieusituatie;
  - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 5.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **5.4 Nadere eisen**

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

## **Artikel 6      Wonen**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- c. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- d. additionele voorzieningen.

### **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    Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

#### **6.2.3    Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.

### **6.3      Nadere eisen**

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

- a. de woonsituatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de milieusituatie;
  - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1.

### **6.4      Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

### **6.5      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4 voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Deze afwijking is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **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 200m<sup>2</sup> 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 werken of werkzaamheden**

#### **7.4.1    Vergunningplicht**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of 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 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 200m<sup>2</sup> 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 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 blijkt 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.

## **Hoofdstuk 3          Algemene regels**

### **Artikel 8          Anti-dubbeltelbepaling**

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 een 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.

## **Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 11    Algemene afwijkingsbevoegdheid**

### **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 verbeelding 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- 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 200m<sup>3</sup>, 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 oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- l. 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;
- m. 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.

## **Artikel 12    Algemene wijzigingsregel**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, mits de geluidszone Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig is gewijzigd.

## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      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.

#### **13.2      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 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Bessemoerpark.

# Bijlagen

## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken

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

### Verklaring gebruikte afkortingen

n.e.g. niet elders genoemd